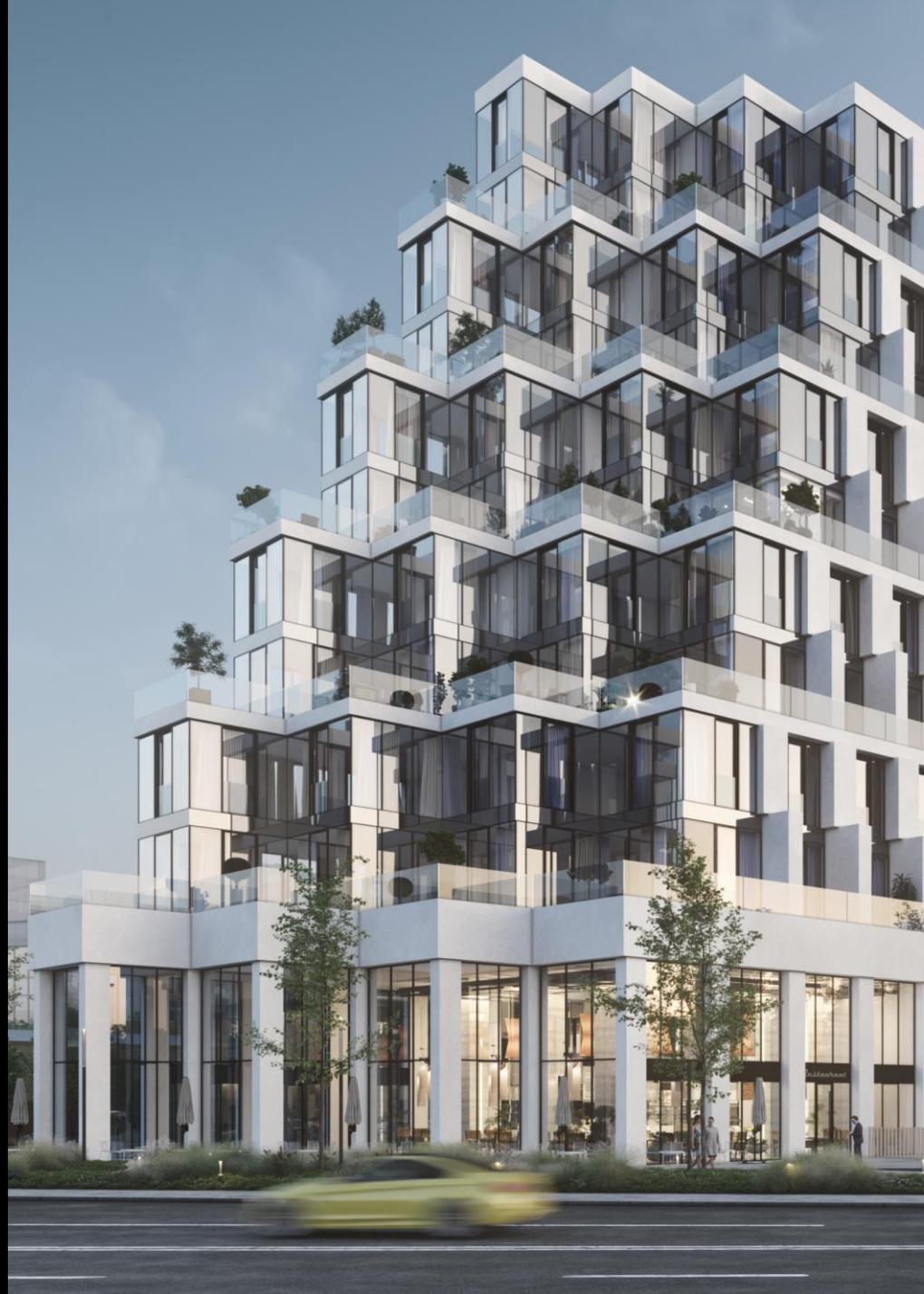


ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2025





На 31.12.2025

28 ПРОЕКТОВ

Построены в Москве
и Санкт-Петербурге

3,1 МЛН М²

Введено
в эксплуатацию

A- .ru A-(RU) ru A-

Высокие кредитные рейтинги
по национальной рейтинговой
шкале

24 ГОДА

На рынке
недвижимости

1,5 МЛН М²

В стадии
проектирования
и строительства

КЕРТ (бывш. КРМГ)

Аудитор
с 2012 года



ПРОЕКТЫ ГРУППЫ

На 31.12.2025

⌆ Площадь объектов в стадии строительства

505 тыс. м²

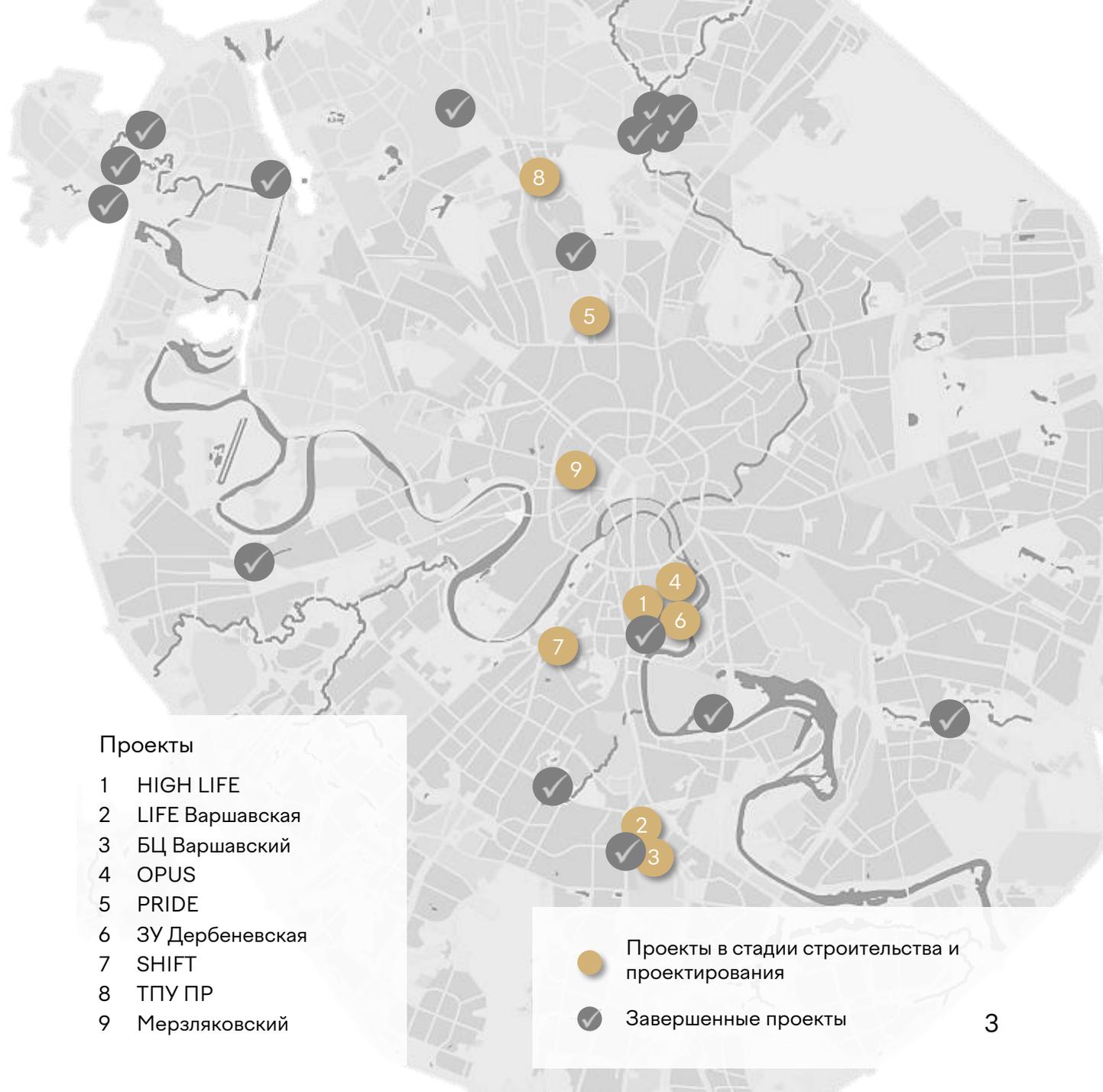
⌆ Площадь объектов в стадии проектирования

~1 000 тыс. м²

⌆ Площадь завершенных объектов

МОСКВА
2 370 тыс. м²

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
751 тыс. м²



Проекты

- 1 HIGH LIFE
- 2 LIFE Варшавская
- 3 БЦ Варшавский
- 4 OPUS
- 5 PRIDE
- 6 ЗУ Дербеневская
- 7 SHIFT
- 8 ТПУ ПР
- 9 Мерзляковский

● Проекты в стадии строительства и проектирования

✓ Завершенные проекты

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Общее собрание акционеров

└ Независимый аудитор (Керт, бывш. KPMG)

Совет директоров

└ Инвестиционный комитет
└ Комитет по аудиту
└ Комитет по вознаграждениям и персоналу
└ Комитет по стратегии

Генеральный директор

Менеджмент

Конечный бенефициар
Максимов Л.В.

СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



Максимов
Леонид
Председатель
Совета директоров
Со-основатель



Мирошников
Алексей
Генеральный
директор



Гулиев
Рамиль
Директор по
развитию



Гасиев
Максим
Независимый директор



Поликарпов
Сергей
Независимый директор



Реус
Андрей
Независимый директор



Деменьев
Андрей
Независимый директор

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

2025	2024
76,0 млрд руб.	47,1 млрд руб.
+61%	
Выручка	

2025	2024
27,9 млрд руб.	19,1 млрд руб.
+46%	
Валовая прибыль	

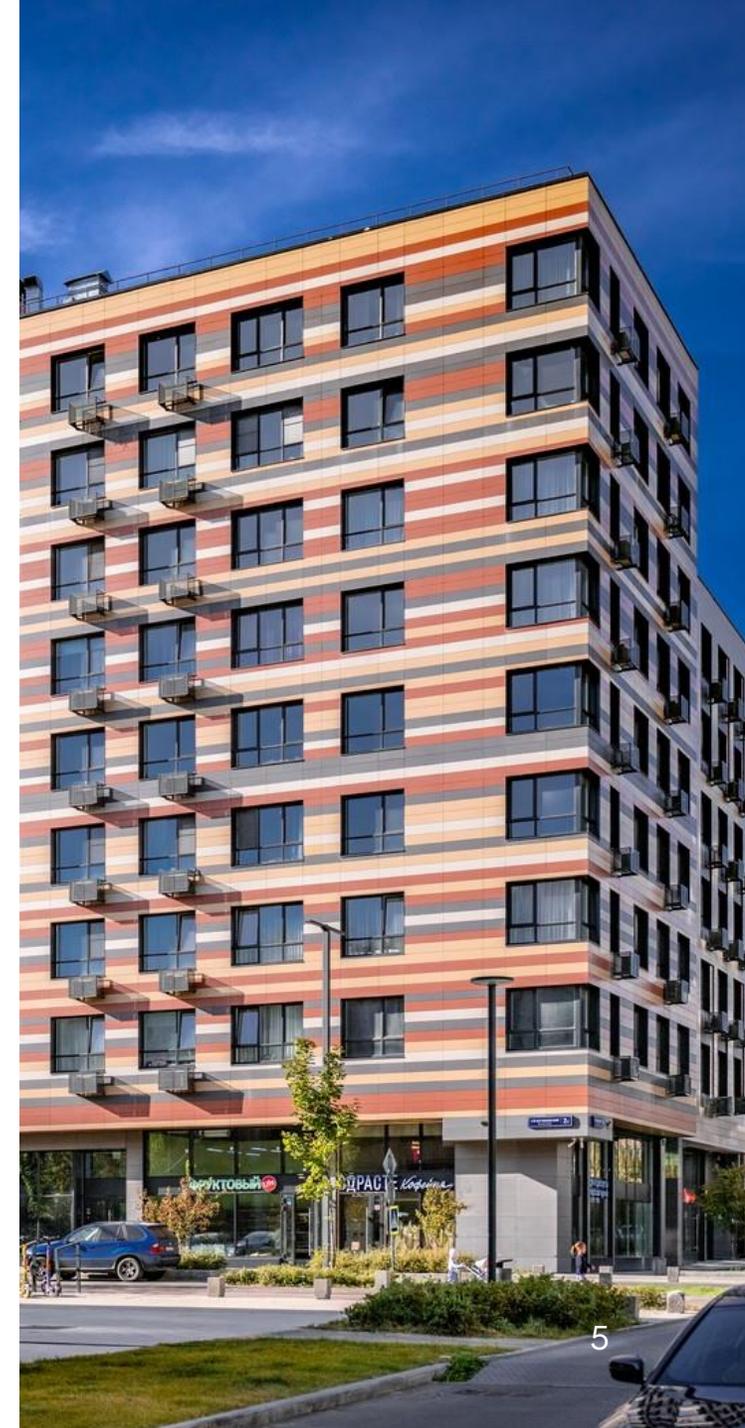
2025	2024
22,4 млрд руб.	14,0 млрд руб.
+60%	
ЕБИТДА	

2025	2024
3,3 млрд руб.	5,2 млрд руб.
Чистая прибыль	

2025	2024
37%	41%
Gross margin	

2025	2024
29%	30%
ЕБИТДА margin	

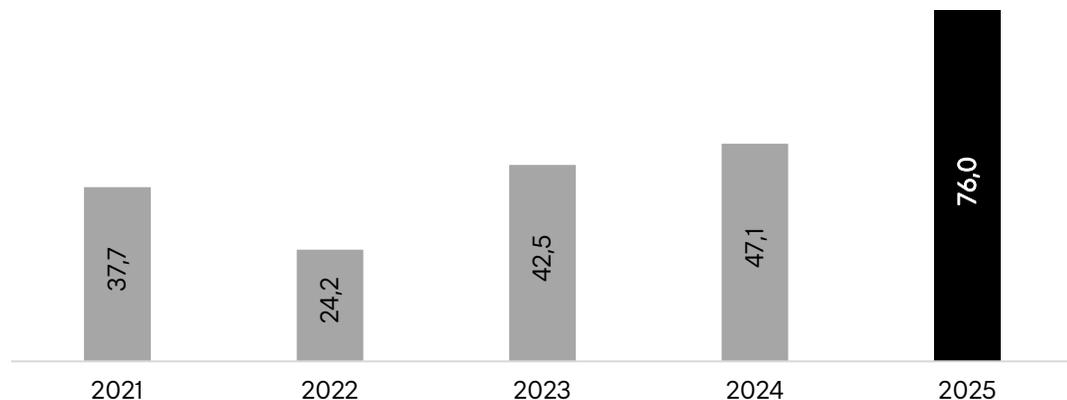
2025	2024
4%	11%
Net margin	



ВЫРУЧКА

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

млрд руб.



В большинстве случаев Группа признает выручку по МСФО в зависимости от процента готовности объекта.

В 2025 году вырос средний процент готовности и процент распроданности портфеля проектов по сравнению с 2024 г., что согласно МСФО позволило признавать выручку в большем размере.

Рост темпов продаж жилой и коммерческой недвижимости, а также рост доли премиального и элитного сегмента в общем составе продаж также положительно сказались на выручке за 2025 год.

42 млрд рублей Выручка, ожидаемая к признанию в будущем по зарегистрированным на 31.12.2025 г. договорам.

2024	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности*, %	% проданных метров в проекте*
HIGH LIFE	15,2	●	●
PRIDE	8,7	●	●
LIFE Варшавская 4	3,4	○	●
OPUS	2,8	○	○
OSTANKINO BP	3,7	●	●
SHIFT	0,6	○	○
LIFE Варшавская 3	4,6	●	●
Прочая выручка	8,1		

● Проекты с высоким процентом готовности/высокой завершенностью продаж (>80%)

● Проекты средней степени готовности/средней завершенности продаж (41%-80%)

* Процент готовности и процент проданных метров в проекте представлены для очередей с активными продажами

2025	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности*, %	% проданных метров в проекте*
HIGH LIFE	22,7	△ ●	△ ●
PRIDE	19,0	△ ●	△ ●
LIFE Варшавская 4	11,4	△ ●	△ ●
OPUS	10,9	△ ●	△ ●
OSTANKINO BP	4,5	△ ●	●
SHIFT	4,2	△ ○	△ ○
LIFE Варшавская 3	0,1	●	●
Прочая выручка	3,2		

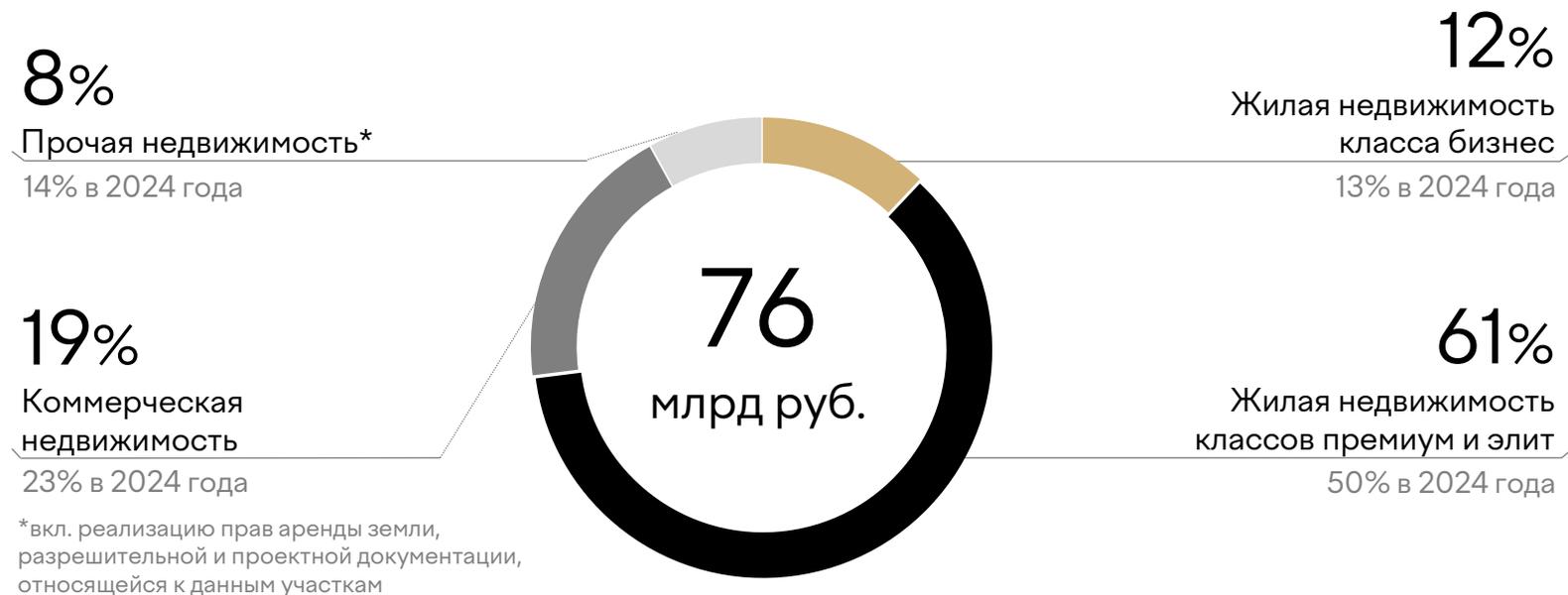
○ Проекты с низким процентом готовности/низкой завершенностью продаж (<41%)

△ Изменение процента готовности или процента завершенности продаж на 31.12.2025 по сравнению с 31.12.2024 составило более 10 п.п.

ВЫРУЧКА И ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ПО ТИПАМ



ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

37%
2025

41%
2024

Валовая рентабельность остается на высоком уровне. Преобладание премиальных и элитных проектов в структуре выручки позволяет сохранить валовую рентабельность на достаточно высоком уровне.



ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

ЧИСТЫЙ ДОЛГ

млрд руб.	31.12.2024	31.12.2025
Корпоративный долг (вкл. облигационные займы и ЦФА)	5,4	3,3
Проектный долг	92,2	118,6
Прочее	0,5	0,7
Общий долг	98,1	122,6
Денежные средства	0,9	4,6
Остатки на счетах эскроу	66,8	86,6
Чистый корпоративный долг*	4,5	-1,3
Чистый долг*	30,4	31,4

* Чистый корпоративный долг = корпоративный долг – денежные средства
Чистый долг = общий долг – денежные средства – остатки на счетах эскроу

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

Чистый корпоративный долг*/ЕВITDA



Корпоративный долг на 31.12.2025 г. удерживается на исторически низком уровне. Группа обладает достаточным уровнем ликвидности для обслуживания обязательств без привлечения дополнительного корпоративного долга.

Чистый долг*/ЕВITDA

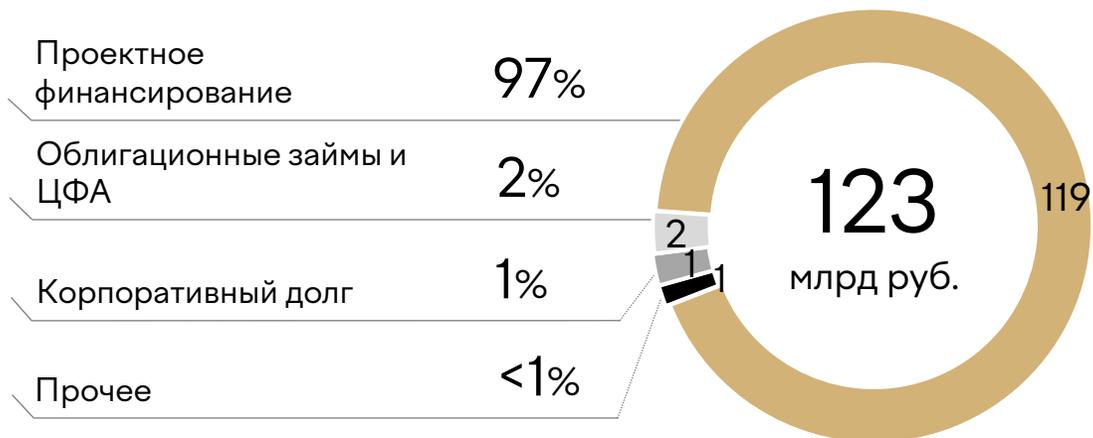


Показатель долговой нагрузки снизился за счет сильных финансовых результатов, высоких темпов продаж и существенных накопленных остатков на счетах эскроу.

СТРУКТУРА ДОЛГА

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА НА 31.12.2025



В 2025 году Группа в срок и в полном объеме выполняла свои обязательства по единственному облигационному выпуску, который был полностью погашен в конце года. На 31.12.2025 облигационный долг представлен 1 новым выпуском.

0,3 млрд рублей
Выплачено купонного дохода за 2025 г.

3,0 млрд рублей
Выплачено амортизации за 2025 г.

97% 2025 **94%** 2024
Обеспеченные кредиты

Качественный кредитный портфель: около 97% общего долга Группы представлено обеспеченными кредитами.

56% 2025 **73%** 2024
Долгосрочные обязательства

Комфортный график погашения долга: более 50% кредитного портфеля представлено долгосрочными обязательствами. При этом большая часть краткосрочных обязательств является проектным финансированием по проектам, ввод в эксплуатацию которых планируется в течение ближайших 12 месяцев. Суммы к погашению полностью обеспечены остатками на эскроу.

62 млрд рублей
Доступный лимит кредитных линий на 31.12.2025

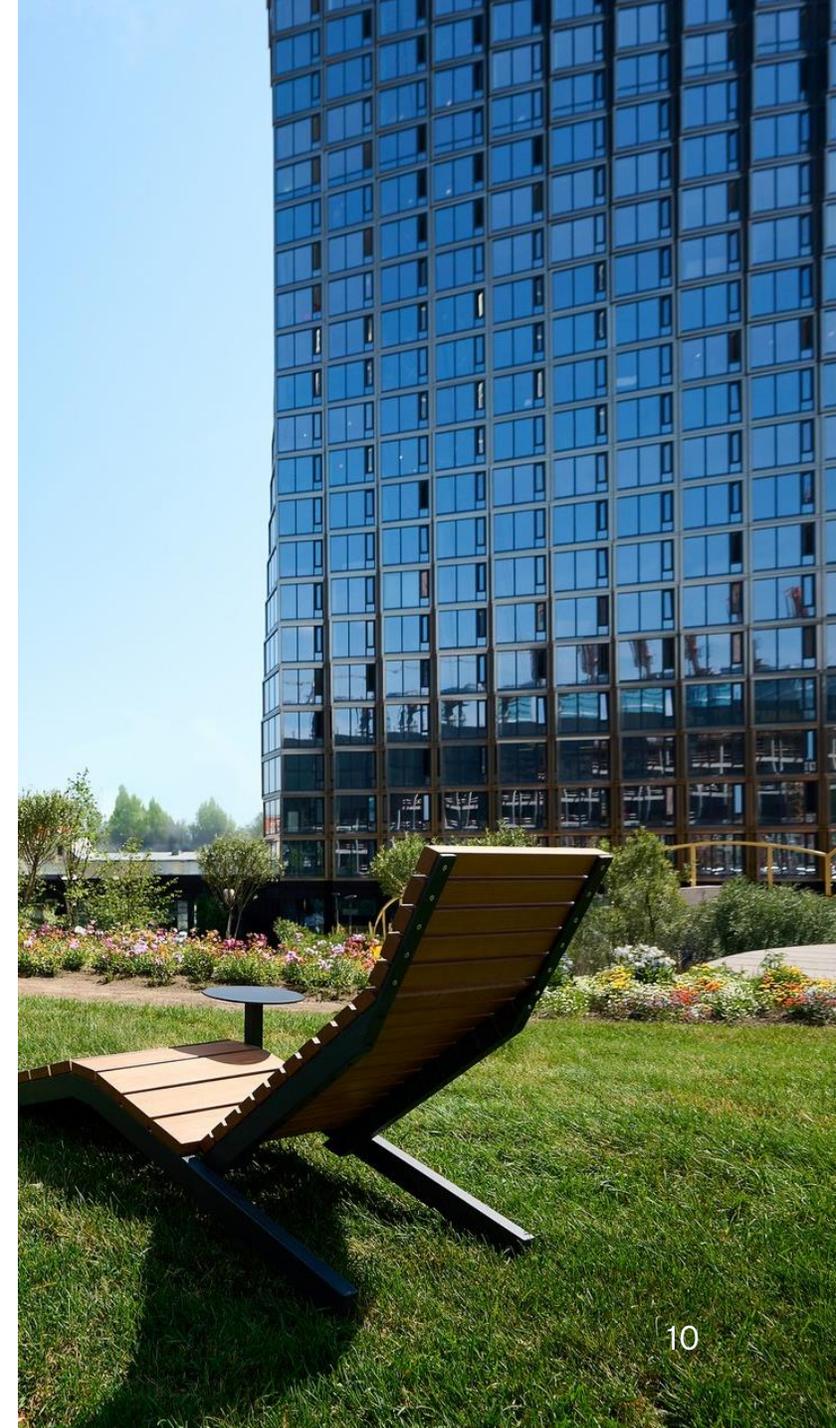
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2025

HIGH LIFE

- 1 очередь введена в эксплуатацию и стала первым построенным премиальным проектом в районе Павелецкой по версии премии «Рекорды рынка недвижимости - 2025».
- HIGH LIFE одержал победу в номинации «Лучший жилой комплекс премиум-класса» на престижной премии URBAN.

OPUS

- Концепция благоустройства клубного дома OPUS вошла в топ-5 мировых проектов по версии Architizer A+Awards.
- Клубный дом OPUS награжден дипломом «Выбор международного жюри» за инновации и соответствие мировым трендам по версии премии REPA.



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2025

● BOTANICA

- Бизнес-центр BOTANICA отмечен «золотым» экосертификатом соответствия экологическим стандартам системы «Клевер».
- Торговый центр BOTANICA стал первым открытием в ритейле Москвы в 2025 году. С февраля свою работу в BOTANICA уже начали якорные арендаторы.
- МФК BOTANICA стал лидером в номинации «Многофункциональная недвижимость» по версии CRE Awards 2025.
- МФК BOTANICA занял первое место среди построенных многофункциональных комплексов по версии REPA – международной архитектурно-девелоперской премии.

● OSTANKINO BUSINESS PARK

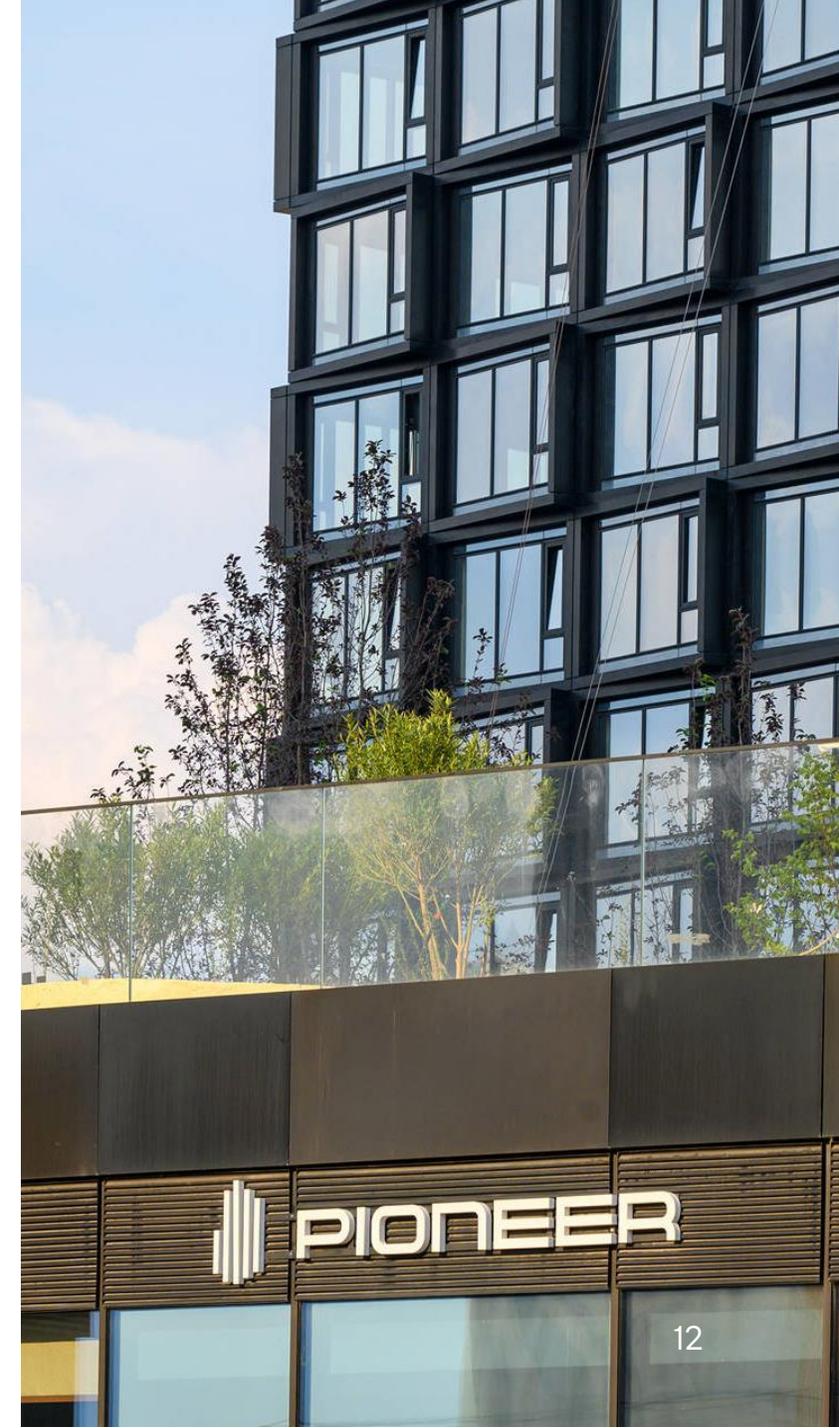
- Проект подтвердил статус объекта, построенного по российским экологическим стандартам и получил награду «Зеленый кирпич» на премии CRE Awards 2025.
- PIONEER полностью реализовал офисы в бизнес-парке OSTANKINO, все сделки были заключены до ввода объекта в эксплуатацию. Последний корпус бизнес-парка был введен в эксплуатацию в конце сентября 2025 года.



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2025

PIONEER

- Акционер PIONEER Леонид Максимов вошел в топ-3 влиятельных персон по версии CRE 100.
- PIONEER вошел в рейтинг РБК в топ-3 девелоперов, реализующих офисы на продажу по итогам 2024 года.
- PIONEER включен в CRE League – профессиональное сообщество, которое объединяет девелоперов, управляющие и инвестиционные компании, а также консультантов, строителей и других участников отрасли, задающих высокие стандарты качества.
- PIONEER получил награду «Команда года» на премии REPA Awards 2025 за реализацию успешных проектов жилой и коммерческой недвижимости.
- Компания вошла в ежегодный рейтинг РБК 500 крупнейших компаний.
- PIONEER и Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ) приступили ко второму учебному году реализации совместной образовательной программы.
- Компания удостоена почетным золотым знаком «Надежный застройщик России 2025».



ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

млн руб., если не указано иное	2024	2025	Изменение 2025-2024	Изменение 2025-2024, %
Выручка	47 114	75 997	28 883	61%
Себестоимость	(28 009)	(48 089)	(20 080)	72%
Валовая прибыль	19 105	27 908	8 803	46%
Прочие доходы	305	596	291	95%
Административные расходы	(2 611)	(2 545)	66	-3%
Коммерческие расходы	(2 950)	(3 543)	(593)	20%
Прочие расходы	(191)	(516)	(325)	170%
Операционная прибыль	13 658	21 900	8 242	60%
Финансовые доходы	1 474	1 812	338	23%
Финансовые расходы	(10 241)	(19 170)	(8 929)	87%
Прибыль до налогообложения	4 891	4 542	(349)	-7%
Доход / (расход) по налогу на прибыль	262	(1 195)	(1 457)	-557%
Прибыль за период	5 153	3 347	(1 806)	-35%

КОНТАКТЫ



Солнцева Александра
Финансовый директор

+7 (495) 502-9559

ir@pioneer.ru

Арепьева Ксения
Руководитель отдела
корпоративного планирования

Информация для инвесторов:

www.pioneer.ru/investors

ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Принимая участие во встрече, на которой представляется эта презентация, или читая слайды данной презентации, вы соглашаетесь со следующими ограничениями и уведомлениями, и даете заверение, что являетесь лицом, имеющим разрешение согласно существующему законодательству и требованиям получать тот тип информации, который содержится в настоящей презентации. Настоящая презентация подготовлена АО «ГК «ПИОНЕР». АО «ГК «ПИОНЕР» получило информацию для данной презентации из источников, которые оно рассматривает в качестве надежных. Несмотря на то, что АО «ГК «ПИОНЕР» применило все разумные меры, чтобы обеспечить точность и правильность содержащейся здесь информации, оно не дает заверений или гарантий, в явной форме или подразумеваемых, в отношении точности, верности или полноты такой информации. Более того, АО «ГК «ПИОНЕР» не дает явно выраженных или подразумеваемых заверений или гарантий о том, что его будущие операционные, финансовые или иные результаты будут соответствовать результатам, непосредственно или косвенно подразумеваемым такой информацией или прошлыми операционными, финансовыми или иными результатами. Любая содержащаяся здесь информация актуальна на дату настоящей презентации и может изменяться без уведомления. АО «ГК «ПИОНЕР» не принимает на себя каких-либо обязательств по обновлению информации в этой презентации. В дополнение к этому, информация в настоящей презентации может быть сжатой или неполной, и данная презентация может не содержать всей существенной информации в отношении АО «ГК «ПИОНЕР». Определенные цифры в данной презентации могут быть основаны на неаудированной финансовой отчетности. АО «ГК «ПИОНЕР» не дает заверений, прямых или подразумеваемых, о том, что эти цифры истинны и верны, и вы не должны полагаться на эти цифры, как на аудированные или иным образом независимо подтвержденные. Определенные цифры могут быть представлены иначе после аудита, и АО «ГК «ПИОНЕР» не берет на себя ответственности и не принимает каких-либо обязательств относительно таких изменений. Также АО «ГК «ПИОНЕР» не принимает каких-либо обязательств по предоставлению вам окончательной аудированной финансовой отчетности по завершении аудита. Настоящая презентация подготовлена исключительно в информационных целях, не представляет собой или не образует части, и не должна истолковываться как предложение о продаже или эмиссии, или приглашение к приобретению или подписке, или ходатайство о предложении покупки, приобретения и подписки на какие-либо ценные бумаги АО «ГК «ПИОНЕР» или каких-либо его дочерних компаний, совместных предприятий или связанных компаний в какой-либо юрисдикции, или как побуждение заняться инвестиционной деятельностью. Никакая часть этой презентации, ни факт ее представления или распространения не должны создать оснований или послужить основанием для какого-либо предложения, договора, обещания или какого бы то ни было инвестиционного решения, и оно не представляет собой рекомендацию в отношении ценных бумаг АО «ГК «ПИОНЕР». Ничто в этой презентации не является предложением ценных бумаг для продажи в какой бы то ни было юрисдикции, где осуществление этого является незаконным. Настоящая презентация не должна рассматриваться как консультация относительно юридических, налоговых, финансовых, бухгалтерских или инвестиционных вопросов. Принимая участие в презентации, вы (i) признаете, что несете исключительно личную ответственность за собственную оценку рынка и рыночного положения ценных бумаг АО «ГК «ПИОНЕР», а также рисков и выгод каких-либо инвестиций в ценные бумаги АО «ГК «ПИОНЕР», и что вы проведете собственный анализ и будете нести исключительно личную ответственность за формирование собственного взгляда на потенциальные будущие показатели бизнеса АО «ГК «ПИОНЕР» и (ii) соглашаетесь соблюдать вышеописанные условия.

