

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания акционеров
АО «ГК «Пионер» от «24» июня 2026 года,
Протокол от «24» июня 2026 года №24/06/26

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН

Решением Совета директоров
АО «ГК «Пионер» от «21» мая 2026 года,
Протокол от «21» мая 2026 года №21/05/26

Достоверность информации, содержащейся в годовом
отчете подтверждена
ревизионной комиссией АО «ГК «Пионер»

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер»

Код эмитента:

6	7	7	5	0
---	---	---	---	---

 –

Н

за 2025 год

Место нахождения эмитента: 119435, город Москва, улица Малая Пироговская,
дом 3, этаж 4, помещение I, комната 18.

Информация, содержащаяся в настоящем годовом отчете, подлежит раскрытию в
соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах.

Генеральный директор

подпись

А.А. Мирошников

М.П.

г. Москва
2026 год

Оглавление

1. Информация об акционерном обществе.....	3
2. Положение акционерного общества в отрасли	3
3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества	3
4. Отчет Совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.....	4
5. Перспективы развития акционерного общества.....	4
6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.....	5
7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью акционерного общества	5
8. Сведения о совершенных акционерным обществом крупных сделках	5
9. Сведения о совершенных акционерным обществом сделках, в совершении которых имела заинтересованность.....	6
10. Сведения о составе Совета директоров акционерного общества	7
11. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества	8
12. Сведения о составе коллегиального исполнительного органа акционерного общества	8
13. Сведения о размере вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа акционерного общества, членов Совета директоров акционерного общества	8
14. Сведения о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления.....	8
15. Сведения об иной информации, предусмотренной уставом или иным внутренним документом акционерного общества	9

1. Информация об акционерном обществе

Фирменное наименование Общества на русском языке:
Полное: Акционерное общество «Группа компаний «Пионер»;
Сокращенное: АО «ГК «Пионер».
Фирменное наименование Общества на английском языке:
Полное: Joint-stock Company "PIONEER GROUP"
Сокращенное: J-S.C. "PIONEER GROUP"
Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 5077746855049.
Дата регистрации: 31 мая 2007 года.
Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
Эмитент создан на неопределенный срок.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7703635416.
Место нахождения эмитента: 119435, г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 3, эт. 4, пом. I, ком. 18.
Номер телефона: 8 (495) 502-95-59.
Адрес электронной почты: zapros@pioneer.ru
Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=32497>, www.pioneer.ru
Филиалы и представительства акционерного общества: эмитент филиалов и представительств не имеет.

2. Положение акционерного общества в отрасли

Группа компаний «Пионер» – девелопер с 25-летним опытом работы на рынках Москвы и Санкт-Петербурга. С момента создания ГК «Пионер» успешно реализовала более 25 проектов в сегментах жилья премиум, бизнес- и комфорт-класса в Москве и Санкт-Петербурге, а также сети апарт-отелей YE'S, торговых и офисных центров, техно-парка. На данный момент деятельность ГК «Пионер» главным образом сосредоточена на строительстве качественного современного жилья на территории г. Москвы, а также возведения объектов коммерческой недвижимости, создания мест приложения труда (МПАТ).

ГК «Пионер» входит в список крупнейших застройщиков Москвы и отнесена Мэрией столицы к числу наиболее надежных девелоперских компаний Москвы. По данным портала «Единый ресурс застройщиков» (ЕРЗ.РФ) в 2025 г. ГК «Пионер» вошел в ТОП-20 девелоперов в ранжировании застройщиков по объему текущего жилищного строительства на территории г. Москвы (с учётом Новой Москвы), заняв 19 строчку рейтинга. В рейтинге застройщиков по объемам текущего строительства на территории РФ ГК «Пионер» заняла 73 место.

При этом по собственным расчетам компании, по итогам 2025 года ГК «Пионер» вошла в ТОП-15 девелоперов Старой Москвы по объему спроса во всех классах. В сегменте премиальных новостроек ГК «Пионер» заняла третьей место рейтинга (без учета сделок по переуступке и с юридическими лицами).

3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Ключевыми параметрами стратегии развития компании являются качество, надежность, клиентоориентированность, инновационность, честность и ответственность.

Внедрение данных параметров на всех структурных уровнях компании, поиск и реализация потенциала новых рыночных ниш, разработка и адаптация новых девелоперских продуктов и форматов является приоритетными направлениями деятельности ГК «Пионер».

Коды основных отраслевых направлений деятельности эмитента согласно ОКВЭД:
70.10.1 – деятельность по управлению финансово-промышленными группами.
41.20 – строительство жилых и нежилых зданий.
43.11 – разборка и снос зданий.
43.12.3 – производство земляных работ.
64.20 – деятельность холдинговых компаний.
64.9 – деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению.
64.99 – предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки.

- 64.99.1 – вложения в ценные бумаги.
- 66.12.2 – деятельность по управлению ценными бумагами.
- 68.31.21 – предоставление посреднических услуг по аренде жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.
- 68.31.31 – предоставление консультационных услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.
- 68.31.41 – предоставление консультационных услуг по аренде жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.
- 69 – деятельность в области права и бухгалтерского учета.
- 70.10.2 – деятельность по управлению холдинг-компаниями.
- 70.22 – консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.
- 71.12 – деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях.
- 71.12.1 – деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора.
- 73.20.1 – исследование конъюнктуры рынка.
- 73.20.2 – деятельность по изучению общественного мнения.

4. Отчет Совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности

Выручка ГК «Пионер» девелопера за 2025 год составила 76 млрд рублей, увеличившись на 61% по сравнению с 2024 годом, что стало рекордным значением за все время существования компании. Валовая прибыль достигла 27,9 млрд рублей, продемонстрировав рост на 46% год к году, а показатель EBITDA вырос на 60% и составил 22,4 млрд рублей. Рост финансовых показателей обусловлен увеличением среднего процента готовности и распроданности проектов, что позволило признать выручку в большем объеме по стандартам МСФО. Дополнительным драйвером стало ускорение темпов продаж жилой и коммерческой недвижимости, а также укрепление позиций компании в премиальном сегменте, представленном проектами HIGH LIFE («Хай Лайф»), PRIDE («Прайд»), SHIFT («Шифт»), а также клубным домом и бизнес-центром «Опус».

В 2025 г. была введена в эксплуатацию первая очередь премиального квартала HIGH LIFE («Хай Лайф») на Павелецкой, открыт торгово-офисный центр BOTANICA («Ботаника») и завершено строительство бизнес-парка «Останкино». Общий объем построенной недвижимости группы компаний достиг 3,1 млн кв. м.

ГК «Пионер» является обладателем престижных премий и наград, подтверждающих высокие стандарты, предъявляемые Компанией к своим проектам. Ниже представлены основные премии и достижения за 2025 год:

- Премия URBAN: HIGH LIFE («Хай Лайф») победитель в номинации «Лучший жилой комплекс премиум-класса»
- Architizer A+ Awards: концепция благоустройства OPUS («Опус») вошла в топ-5 лучших проектов
- CRE Moscow Awards 2025: OSTANKINO BUSINESS PARK («Бизнес-парк «Останкино»)-«Зеленый кирпич» в офисной недвижимости, МФК BOTANICA (МФК «Ботаника») – лучший многофункциональный комплекс
- Премия REPA 2025: МФК BOTANICA (МФК «Ботаника») – лучший построенный многофункциональный комплекс, клубный дом OPUS («Опус») – диплом «Выбор международного жюри», компания PIONEER - «Команда года».
- Почетный знак «Надёжный застройщик России 2025»

5. Перспективы развития акционерного общества

ГК «Пионер» производит комплексное развитие бывших промзон, на которых реализует несколько знаковых объектов города, возводит крупные жилые кварталы, бизнес-центры и многофункциональные комплексы с учетом транспортно-ориентированного девелопмента, создавая новые точки притяжения для горожан. Все проекты реализуются в русле последних градостроительных тенденций, с применением инновационных технологий и прогрессивных городских решений в строительстве и эксплуатации.

В частности ГК «Пионер» совместно с городскими властями и другими девелоперами примет участие в комплексном развитии неэффективно используемых территорий Даниловского района. Над проектом развития Павелецкой ГК «Пионер» в сотрудничестве с ведущими архитекторами ЦПП, ADM, WALL, Meganom, Kleinwelt, Apex возведет жилой район с арт-пространствами, галереями, художественными школами и благоустроенной территорией.

На сегодняшний день компания является одним из лидеров отрасли и определяет новые стандарты индустрии, ежегодно повышая качество продуктов и сервиса. За 10 лет компания «Пионер» построила 1 млн кв. м жилья, войдя в топ-3 рейтинга российских девелоперов ЕРЗ.РФ. Реализация проектов различных классов позволила компании сформировать масштабный диверсифицированный портфель жилой недвижимости в ключевых городских локациях.

В 2025 году ведущие российские рейтинговые агентства АКРА, «Эксперт РА» и НКР подтвердили стабильно высокие кредитные показатели PIONEER по национальной рейтинговой шкале. Рейтинги компании сохраняются на высоком уровне с 2021 года.

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

Дивиденды по акциям АО «ГК «Пионер» в 2025 году не объявлялись.

7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью акционерного общества

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует акционерное общество:

- Общество не участвует в судебных процессах, которые могут оказать существенное влияние на деятельность Общества. Такие риски отсутствуют.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

- Общество не осуществляет виды деятельности, осуществление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации возможно только на основании специального разрешения (лицензии). Общество не использует в своей деятельности объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы). Такие риски отсутствуют.

Риски, связанные с возможной ответственностью акционерного общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ акционерного общества:

- Общество предоставляло поручительства только по обязательствам дочерних и подконтрольных обществ. Производственные процессы и взаимодействие обществ налажены, в связи с чем, Общество расценивает возможность возникновения риска ответственности по долгам дочерних и подконтрольных обществ, как маловероятную.

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) акционерного общества:

- Общество расценивает возможность потери потребителей, как маловероятную, так как потребителями на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки являются дочерние и подконтрольные общества.

8. Сведения о совершенных акционерным обществом крупных сделках

В отчетном году АО «ГК «Пионер» совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками:

1. Дата совершения сделки (заключения договора): 06.08.2025г.
Предмет и иные существенные условия сделки: *Заключение Дополнительного соглашения к Договору поручительства №05УН2Р003 от 24.08.2022г. между АО «ГК «Пионер» (Поручитель) и АО «АЛЬФА-БАНК» (Банк)*
Стороны и выгодоприобретатели по сделке: АО «ГК «Пионер», АО «АЛЬФА-БАНК», ООО «СЗ «ОПУС».
Срок исполнения обязательств по сделке: «30» июня 2028г.
Размер (цена) сделки в денежном выражении: 31 566 000 000 рублей 00 копеек.

2. Дата совершения сделки (заключения договора): 12.12.2025г.
Предмет и иные существенные условия сделки: *АО «ГК «Пионер» (Поручитель) обязуется отвечать перед Банк ВТБ (ПАО) за исполнение обязательств в полном объеме.*
Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *АО «ГК «Пионер», Банк ВТБ (ПАО), ООО «Ботаника».*
Срок исполнения обязательств по сделке: *«11» декабря 2028г.*
Размер (цена) сделки в денежном выражении: *16 986 400 000 рубля 00 копеек.*

9. Сведения о совершенных акционерным обществом сделках, в совершении которых имела заинтересованность

В отчетном году АО «ГК «Пионер» совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имела заинтересованность:

1. Дата совершения сделки (заключения договора): 06.08.2025г.
Предмет и иные существенные условия сделки: *Заключение Дополнительного соглашения к Договору поручительства №05УН2Р003 от 24.08.2022г. между АО «ГК «Пионер» (Поручитель) и АО «АЛЬФА-БАНК» (Банк)*
Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *АО «ГК «Пионер», АО «АЛЬФА-БАНК», ООО «СЗ «ОПУС».*
Информация о лице (лицах), признанном (признанных) в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом (лицами), заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки:
Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) физического лица: *Максимов Леонид Владиславович*
Основание, по которому указанное лицо признано заинтересованным в совершении сделки: *Является косвенно контролирующим лицом АО «ГК «Пионер» и ООО «СЗ «ОПУС» через подконтрольных лиц*
Доля принадлежащих заинтересованному лицу акций АО «ГК «Пионер»: *0%*
Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Новый Колизей»*
Место нахождения: *119435, г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 3, эт. 2, пом. I, ком. 22*
Основание, по которому указанное лицо признано заинтересованным в совершении сделки: *Является подконтрольным лицом Максимова Л.В. и ООО «УК «ЭЛЕМЕНТ»*
Доля принадлежащих заинтересованному лицу акций АО «ГК «Пионер»: *50%*
Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭЛЕМЕНТ»*
Место нахождения: *119435, г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 3, эт. 2, пом. I, ком. 22*
Основание, по которому указанное лицо признано заинтересованным в совершении сделки: *Является подконтрольным лицом Максимова Л.В.*
Доля принадлежащих заинтересованному лицу акций АО «ГК «Пионер»: *50%*
Размер (цена) сделки в денежном выражении: *31 566 000 000 рублей 00 копеек.*
Срок исполнения обязательств по сделке: *«30» июня 2028г.*
2. Дата совершения сделки (заключения договора): 18.09.2025г.
Предмет и иные существенные условия сделки: *АО «ГК «Пионер» (Поручитель) обязуется отвечать перед Банк ВТБ (ПАО) за исполнение обязательств в полном объеме.*
Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *АО «ГК «Пионер», Банк ВТБ (ПАО), ООО «СЗ «ШИФТ».*
Информация о лице (лицах), признанном (признанных) в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом (лицами), заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки:
Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) физического лица: *Максимов Леонид Владиславович*
Основание, по которому указанное лицо признано заинтересованным в совершении сделки: *Является косвенно контролирующим лицом АО «ГК «Пионер» и ООО «СЗ «ШИФТ» через подконтрольных лиц*
Доля принадлежащих заинтересованному лицу акций АО «ГК «Пионер»: *0%*
Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Новый Колизей»*
Место нахождения: *119435, г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 3, эт. 2, пом. I, ком. 22*
Основание, по которому указанное лицо признано заинтересованным в совершении сделки: *Является подконтрольным лицом Максимова Л.В. и ООО «УК «ЭЛЕМЕНТ»*

Доля принадлежащих заинтересованному лицу акций АО «ГК «Пионер»: 50%

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭЛЕМЕНТ»*

Место нахождения: *119435, г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 3, эт. 2, пом. I, ком. 22*

Основание, по которому указанное лицо признано заинтересованным в совершении сделки:

Является подконтрольным лицом Максимова Л.В.

Доля принадлежащих заинтересованному лицу акций АО «ГК «Пионер»: 50%

Размер (цена) сделки в денежном выражении: *3 218 445 734 рублей 10 копеек.*

Срок исполнения обязательств по сделке: *«22» января 2029г.*

3. Дата совершения сделки: *12.12.2025г.*

Предмет и иные существенные условия сделки: *АО «ГК «Пионер» (Поручитель) обязуется отвечать перед Банк ВТБ (ПАО) за исполнение обязательств в полном объеме.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *АО «ГК «Пионер», Банк ВТБ (ПАО), ООО «Ботаника».*

Информация о лице (лицах), признанном (признанных) в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом (лицами), заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки:

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) физического лица: *Максимов Леонид Владиславович*

Основание, по которому указанное лицо признано заинтересованным в совершении сделки: *Является косвенно контролирующим лицом АО «ГК «Пионер» и ООО «Ботаника» через подконтрольных лиц*

Доля принадлежащих заинтересованному лицу акций АО «ГК «Пионер»: 0%

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Новый Колизей»*

Место нахождения: *119435, г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 3, эт. 2, пом. I, ком. 22*

Основание, по которому указанное лицо признано заинтересованным в совершении сделки: *Является подконтрольным лицом Максимова Л.В. и ООО «УК «ЭЛЕМЕНТ»*

Доля принадлежащих заинтересованному лицу акций АО «ГК «Пионер»: 50%

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭЛЕМЕНТ»*

Место нахождения: *119435, г. Москва, ул. Малая Пироговская, д. 3, эт. 2, пом. I, ком. 22*

Основание, по которому указанное лицо признано заинтересованным в совершении сделки: *Является подконтрольным лицом Максимова Л.В.*

Доля принадлежащих заинтересованному лицу акций АО «ГК «Пионер»: 50%

Размер (цена) сделки в денежном выражении: *16 986 400 000 рубля 00 копеек.*

Срок исполнения обязательств по сделке: *«11» декабря 2028г.*

10. Сведения о составе Совета директоров акционерного общества

В АО «ГК «Пионер» 21.12.2025 года избран Совет директоров в следующем составе:

№	Ф.И.О.	Краткие биографические данные	Доля участия в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества, %
1	Максимов Леонид Владиславович	год рождения: 1974 г. образование: высшее	0	0
2	Мирошников Алексей Александрович	год рождения: 1977 г. образование: высшее	0	0
3	Гулиев Рамиль Намигович	год рождения: 1982 г. образование: высшее	0	0
4	Реус Андрей Георгиевич	год рождения: 1960 г. образование: высшее	0	0
5	Дементьев Андрей Владимирович	год рождения: 1967 г. образование: высшее	0	0
6	Поликарпов Сергей Сергеевич	год рождения: 1974 г. образование: высшее	0	0
7	Гасиев Максим Павлович	год рождения: 1972 г. образование: высшее	0	0

В течение отчетного года сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества членами Совета директоров не совершались.

11. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества

Сведения о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа акционерного общества:

Ф.И.О.	Краткие биографические данные	Доля участия в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества, %
Мирошников Алексей Александрович	год рождения: 1977 г. образование: высшее основное место работы: АО «ГК «Пионер»	0	0

В течение отчетного года сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа, не совершались.

12. Сведения о составе коллегиального исполнительного органа акционерного общества

Коллегиальный исполнительный орган не сформирован в связи с тем, что не предусмотрен Уставом эмитента.

13. Сведения о размере вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа акционерного общества, членов Совета директоров акционерного общества

Совет директоров Эмитента:

Единица измерения: *руб.*

	<i>12 месяцев 2025 г.</i>
Заработная плата	<i>1 810 004,27</i>
Премии	<i>0</i>
Комиссионные	<i>0</i>
Вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе Совета директоров	<i>0</i>
Иные виды вознаграждения	<i>0</i>
Компенсации расходов	<i>0</i>
ИТОГО	<i>1 810 004,27</i>

Размер вознаграждения Генерального директора Общества установлен трудовым договором, заключенным между ним и Обществом.

14. Сведения о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

АО «ГК «Пионер» стремится следовать принципам и рекомендациям Кодекса корпоративного управления.

В своей деятельности АО «ГК «Пионер» руководствуется действующим законодательством и принимает решения в области корпоративных отношений на основе уважения прав и законных интересов акционеров.

15. Сведения об иной информации, предусмотренной уставом или иным внутренним документом акционерного общества

Иной информации, предусмотренной уставом или внутренними документами Общества для раскрытия в годовом отчете, нет.