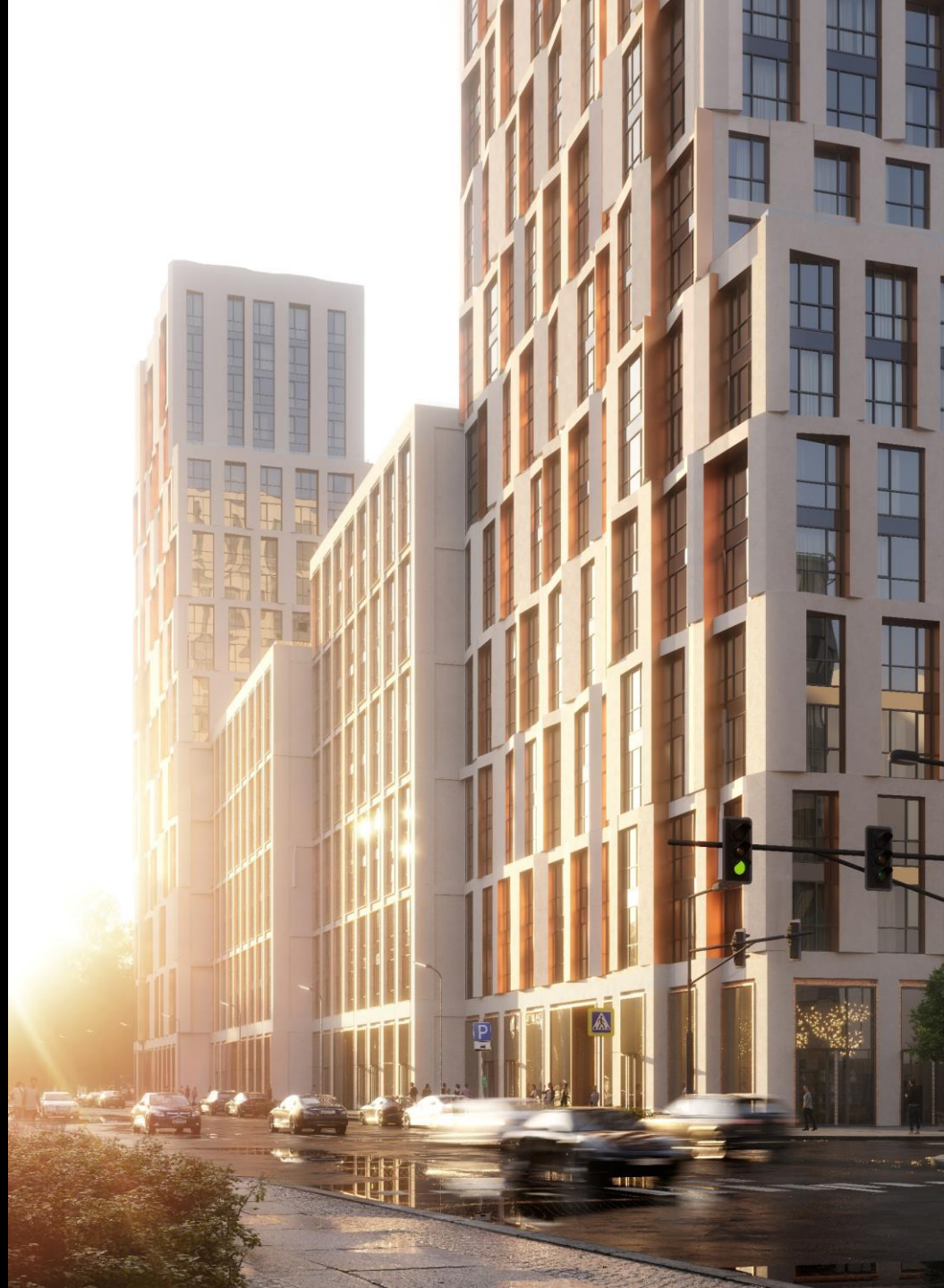


ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 1 полугодия 2024



Прогрессивные городские решения



Прогрессивные городские решения



На 30.06.2024

25 ПРОЕКТОВ

Построены в Москве
и Санкт-Петербурге

2,9 МЛН М²

Введено
в эксплуатацию

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

Высокие кредитные рейтинги
по национальной рейтинговой
шкале

23 ГОДА

На рынке
недвижимости

1,6 МЛН М²

В стадии
проектирования
и строительства

КЕРТ (бывш. КРМГ)

Аудитор
с 2012 года



ПРОЕКТЫ КОМПАНИИ

На 30.06.2024

Площадь объектов в стадии строительства

689 тыс. м²

Площадь объектов в стадии проектирования

941 тыс. м²

Площадь
завершенных объектов

МОСКВА

2 168 тыс. м²

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

751 тыс. м²



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.
Доля владения: 100%

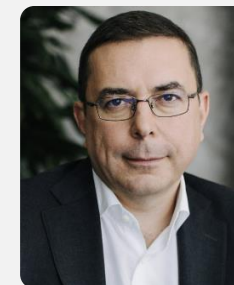
СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



Максимов
Леонид
Председатель
Совета директоров
Со-основатель



Мирошников
Алексей
Генеральный
директор



Эйрамджанц
Артем
Директор по
инвестициям



Лисин
Виктор
Заместитель
генерального директора



Корриган
Джеймс
Независимый директор



Реус
Андрей
Независимый директор



Деменьтьев
Андрей
Независимый директор

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

1П 2024

1П 2023

+28%
22,0
млрд руб.

Выручка

17,2*
млрд руб.

+147%
10,3
млрд руб.

Валовая прибыль

+213%
7,9
млрд руб.

ЕБИТДА

3,7
млрд руб.

Чистая прибыль

47% 27%

Gross margin

36% 16%

ЕБИТДА margin

17% 1%

Net margin

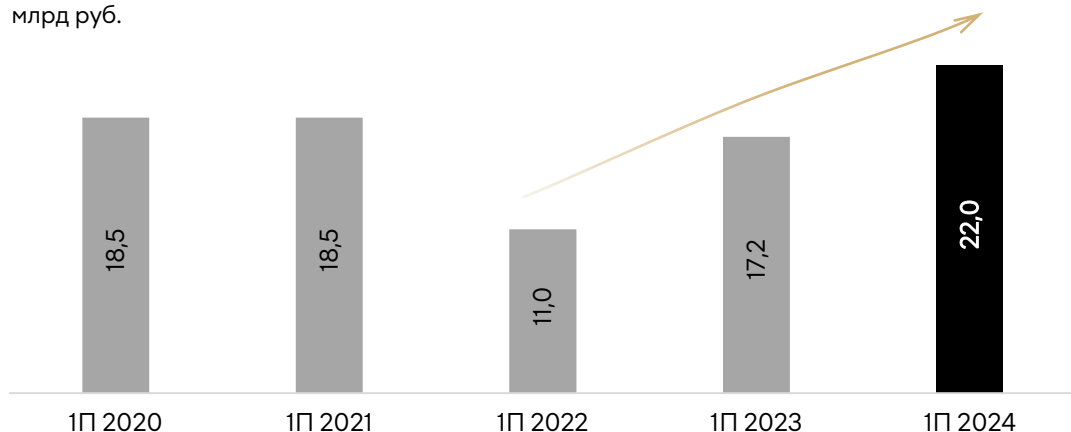
* включая доходы от продажи инвест. собственности

ВЫРУЧКА

и доходы от продажи инвест. собственности

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

млрд руб.



1П 2023	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности*, %	% проданных метров в проекте*
HIGH LIFE	1,1	○	○
LIFE Варшавская 3	7,9	⊗	⊗
PRIDE	0,2	○	○
МФК BOTANICA	1,1	⊗	⊗
LIFE Варшавская 4	-	○	○
OSTANKINO BP	3,8	⊗	⊗
OPUS	0,03	○	○
SHIFT	-	○	○
Прочая выручка	3,1		

● 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

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

В 1 полугодии 2024 года вырос средний процент готовности и процент распроданности портфеля проектов по сравнению с 1 полугодием 2023 г., что согласно МСФО позволило признавать выручку в большем размере.

Рост темпов продаж жилой и коммерческой недвижимости, а также доли премиального и элитного сегмента в общем составе продаж также положительно сказались на выручке за 1 полугодие 2024 г.

39 млрд рублей Выручка, ожидаемая к признанию в будущем по зарегистрированным на 30.06.2024 г. договорам.

1П 2024	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности*, %	% проданных метров в проекте*
HIGH LIFE	4,5	△ ⊗	⊗
LIFE Варшавская 3	3,2	●	●
PRIDE	3,0	△ ○	△ ⊗
МФК BOTANICA	2,2	△ ●	△ ●
LIFE Варшавская 4	2,2	△ ○	△ ⊗
OSTANKINO BP	1,6	●	●
OPUS	0,5	△ ○	○
SHIFT	0,2	○	○
Прочая выручка	4,6		

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

△ Изменение процента готовности или процента завершенности продаж на 30.06.2024 по сравнению с 31.12.2023 составило более 10%

ВЫРУЧКА И ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ПО ТИПАМ

24%

Прочая недвижимость
(вкл. апартаменты и реализацию
участков и прав на землю)

3%* в 1П 2023 года

23%

Коммерческая
недвижимость

44% в 1П 2023 года



21%

Жилая недвижимость
классов комфорт и бизнес

47% в 1П 2023 года

32%

Жилая недвижимость
классов премиум и элит

6% в 1П 2023 года

*Включая доходы от продажи инвест. собственности

ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

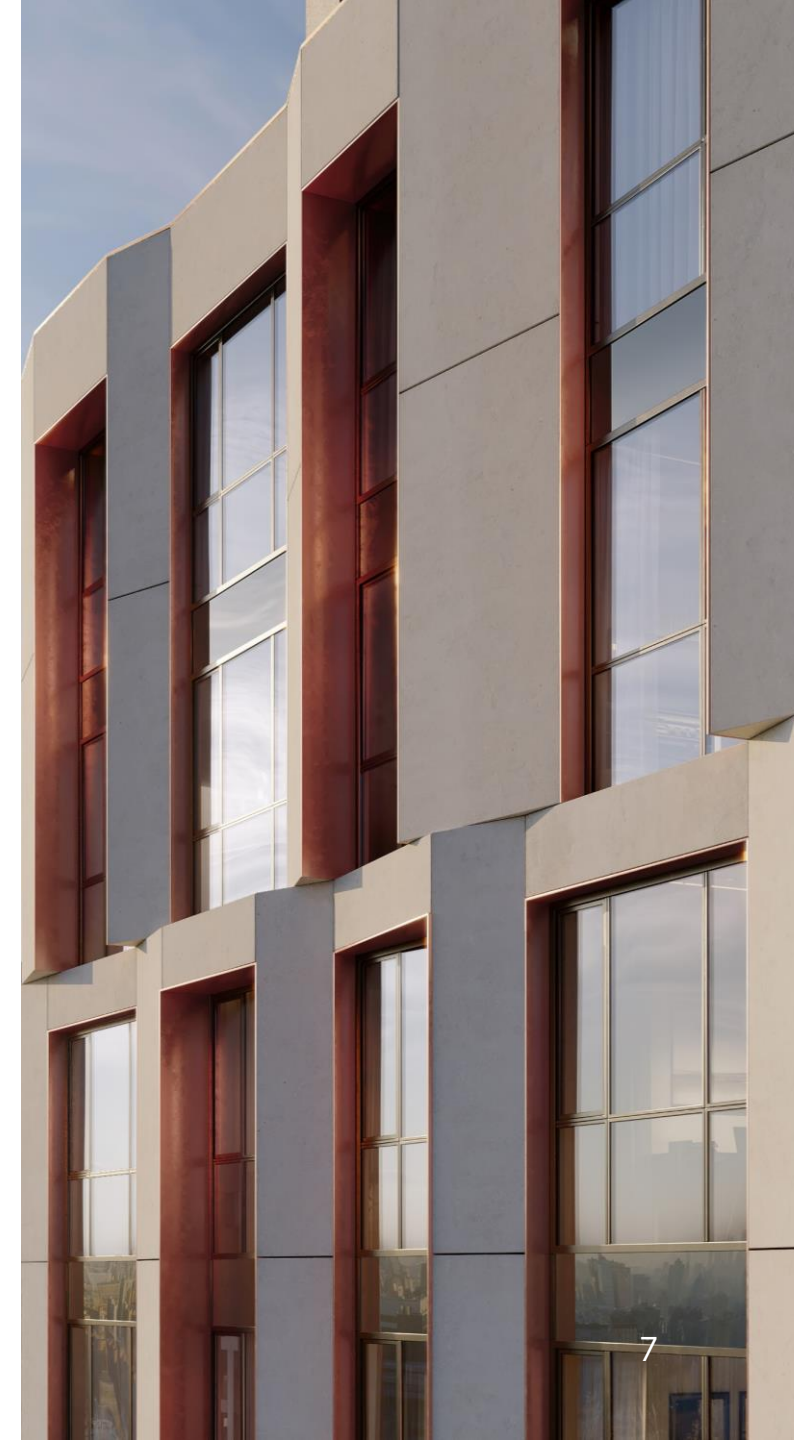
47%

1П 2024

27%

1П 2023

Валовая рентабельность выросла в сравнении с 1 полугодием 2023 г. Увеличение доли премиальных проектов в общем объеме выручки с 6% до 32% и реализация участков и прав на земельные участки положительно повлияло на валовую рентабельность в 1 полугодии 2024 г.



ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

ЧИСТЫЙ ДОЛГ

млрд руб.	31.12.2023	30.06.2024
Корпоративный долг (вкл. облигационные займы и ЦФА)	8,5	5,7
Проектный долг	63,4	74,7
Прочее	0,4	0,2
Общий долг	72,3	80,6
Денежные средства	2,3	2,3
Остатки на счетах эскроу	50,8	47,2
Чистый корпоративный долг*	6,2	3,4
Чистый долг*	19,2	31,1

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

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

Чистый корпоративный долг*/ЕВITDA LTM



Корпоративный долг на 30.06.2024 г. в большей мере представлен облигационными займами. Группа обладает достаточным уровнем ликвидности для обслуживания обязательств без привлечения дополнительного корпоративного долга.

Чистый долг*/ЕВITDA LTM

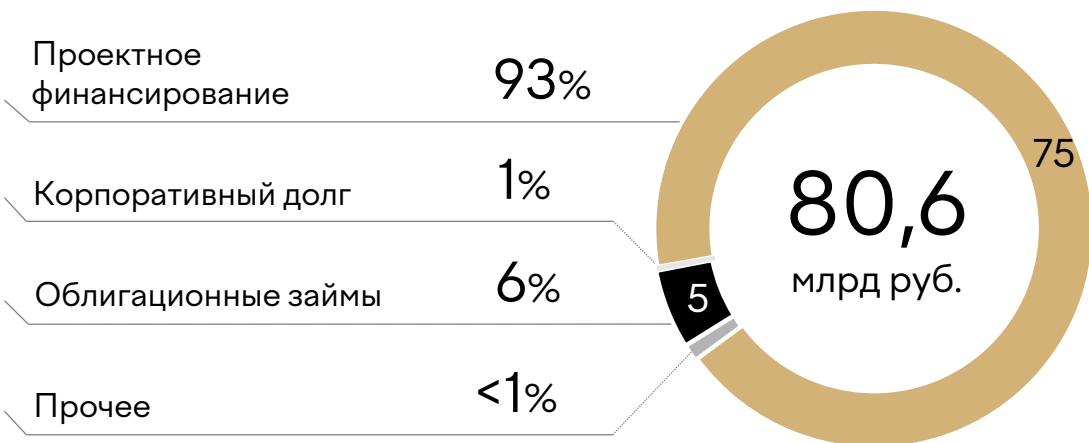


Благодаря сильным финансовым результатам, высоким темпам продаж и существенным накопленным остаткам на счетах эскроу Компании удалось сохранить показатель долговой нагрузки на 30.06.2024 на низком уровне.

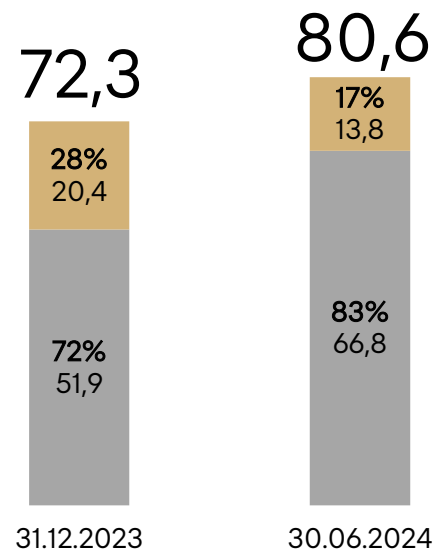
СТРУКТУРА ДОЛГА

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА НА 30.06.2024



СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА ПО СРОКУ ПОГАШЕНИЯ, млрд руб.



■ Краткосрочный долг ■ Долгосрочный долг

Качественный кредитный портфель: около 93% общего долга Группы представлено обеспеченными кредитами.

В первом полугодии 2024 года Группа в срок и в полном объеме выполняла свои обязательства по всем облигационным выпускам. На 30.06.2024 облигационный долг представлен 2 выпусками, по одному из которых в 2023 году началась амортизация.

0,3 млрд рублей
Выплачено купонного дохода за 1 полугодие 2024 г.

1,7 млрд рублей
Выплачено амортизации за 1 полугодие 2024 г.

У Группы комфортный график погашения долга. Более 80% кредитного портфеля представлено долгосрочными обязательствами.

110 млрд рублей Доступный лимит кредитных линий на 30.06.2024

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

1 полугодия 2024

● PIONEER

Компания заняла 4-ое место среди столичных девелоперов по объемам ввода жилой недвижимости в эксплуатацию с начала 2024 года по версии ЕРЗ.РФ.

● Леонид Максимов

В ежегодном рейтинге CRE 100 рынка коммерческой недвижимости, Леонид Максимов вошел в тройку лидеров сегмента коммерческой недвижимости по совокупной оценке достижений владельца бизнеса за прошедший год.

● Московский государственный строительный университет

Компания PIONEER заключила соглашение о сотрудничестве в научно-образовательной сфере с Национальным исследовательским Московским государственным строительным университетом (НИУ МГСУ).

● CRE Awards 2024

Компания PIONEER стала «Девелопером года» и победителем еще в трех номинациях на профессиональной премии в сфере коммерческой недвижимости CRE Awards 2024.



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

1 полугодия 2024

PRIDE

Премиальный семейный жилой квартал PRIDE вошел в топ-10 лидеров продаж Москвы в своем сегменте. Самые востребованные лоты проекта это 3-4-комнатные квартиры для семьи, которые покупатели выбирают для жизни в комфортном районе Марьино Роща.

SHIFT

В 1 полугодии 2024 года получено разрешение на строительство премиального проекта SHIFT в Донском районе. Общая площадь проекта, включая социальный объект, составит 95 тыс. кв. м.

OPUS

Интерьеры общественных пространств и лобби клубного дома OPUS были отмечены наградой специальной номинации премии Real Estate Property Awards 2024. Объект удостоился звания «Интерьер года». Интерьеры OPUS были разработаны NB Studio дизайнером Натальей Белоноговой.

LIFE Варшавская

Девелопер успешно прошел комплексную проверку Мосгосстройнадзора и получил разрешение на ввод в эксплуатацию кварталов 4 и 5 проекта LIFE Варшавская.



ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

млн руб., если не указано иное	1П 2023	1П 2024	Изменение 1П 2024-1П 2023	Изменение 1П 2024-1П 2023, %
Выручка	15 445	22 032	6 587	43%
Доход от продажи инвестиционной собственности	1 732	-	(1 732)	-100%
Себестоимость	(11 274)	(11 703)	(429)	4%
Себестоимость проданной инвестиционной собственности	(1 729)	-	1 729	-100%
Валовая прибыль	4 174	10 329	6 155	147%
Прочие доходы	330	129	(201)	-61%
Административные расходы	(974)	(1 226)	(252)	26%
Коммерческие расходы	(1 006)	(1 475)	(469)	47%
Прочие расходы	(190)	(55)	135	-71%
Операционная прибыль	2 334	7 702	5 368	230%
Финансовые доходы	259	630	371	143%
Финансовые расходы	(2 401)	(4 238)	(1 837)	77%
Прибыль до налогообложения	191	4 095	3 904	2 044%
Расход по налогу на прибыль	(37)	(411)	(374)	1 011%
Прибыль за период	154	3 683	3 529	2 292%

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, он 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.

