

# ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2021



Прогрессивные городские решения



На 31.12.2021

**23** проекта  
реализовано в Москве  
и Санкт-Петербурге

**2,5** млн м<sup>2</sup>  
введено в эксплуатацию

**2,2** млн м<sup>2</sup>  
в стадии строительства  
и проектирования



**PIONEER**

Прогрессивные городские решения

A-(RU) ruA-  
A-|ru|

высокие кредитные  
рейтинги

# ПРОЕКТЫ ГРУППЫ

На 31.12.2021

⤴ Площадь объектов в стадии строительства

**645** тыс. м<sup>2</sup>

⤴ Площадь объектов в стадии проектирования

**1 524** тыс. м<sup>2</sup>

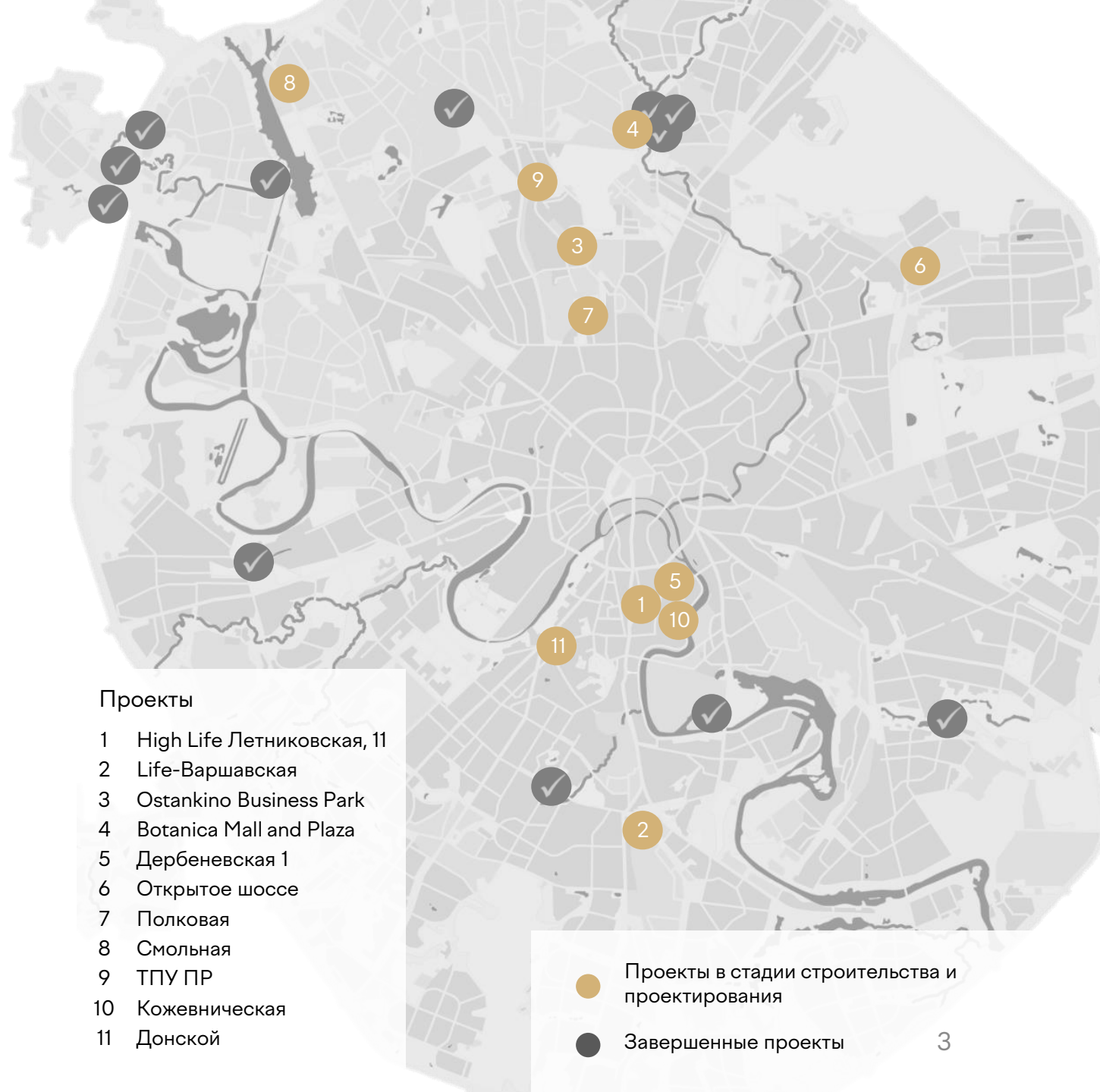
⤴ Площадь  
завершенных объектов

МОСКВА

**1 700** тыс. м<sup>2</sup>

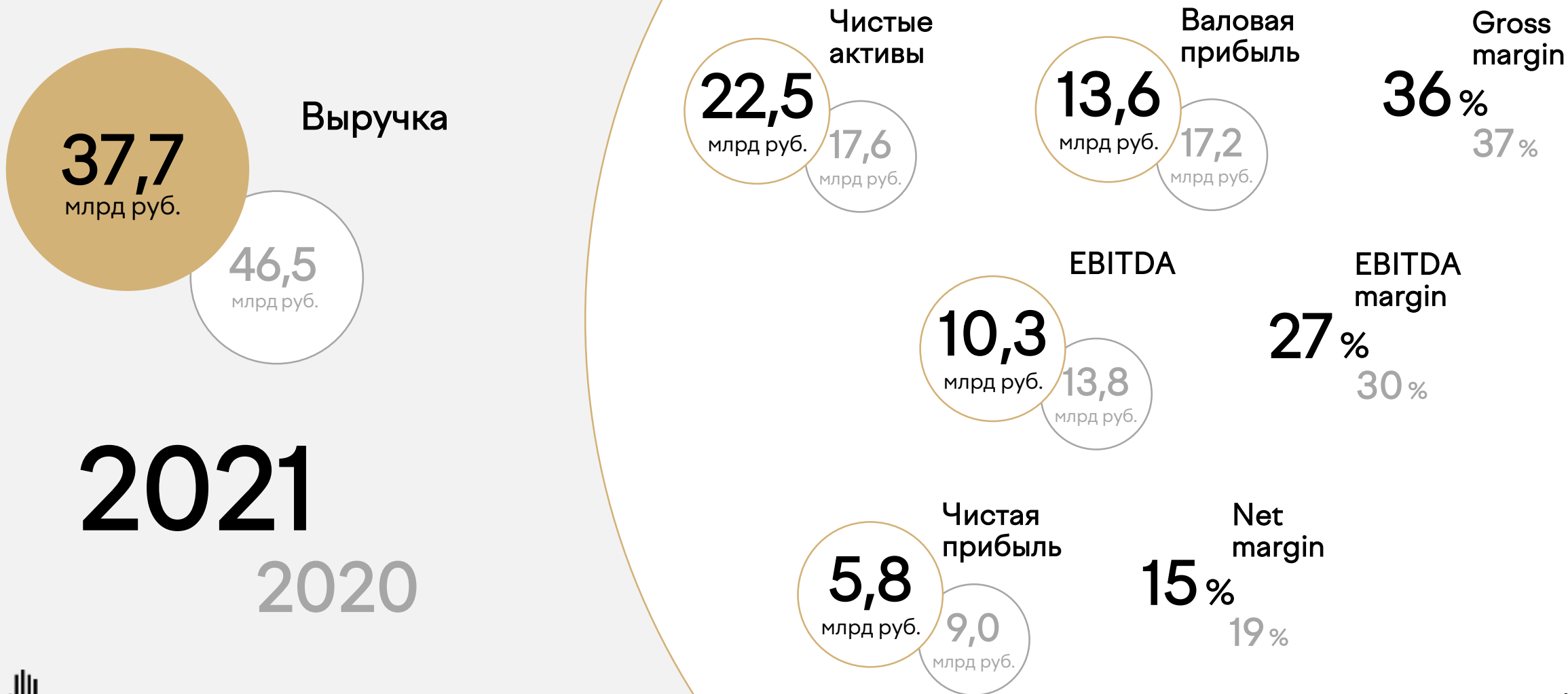
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

**751** тыс. м<sup>2</sup>



# ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

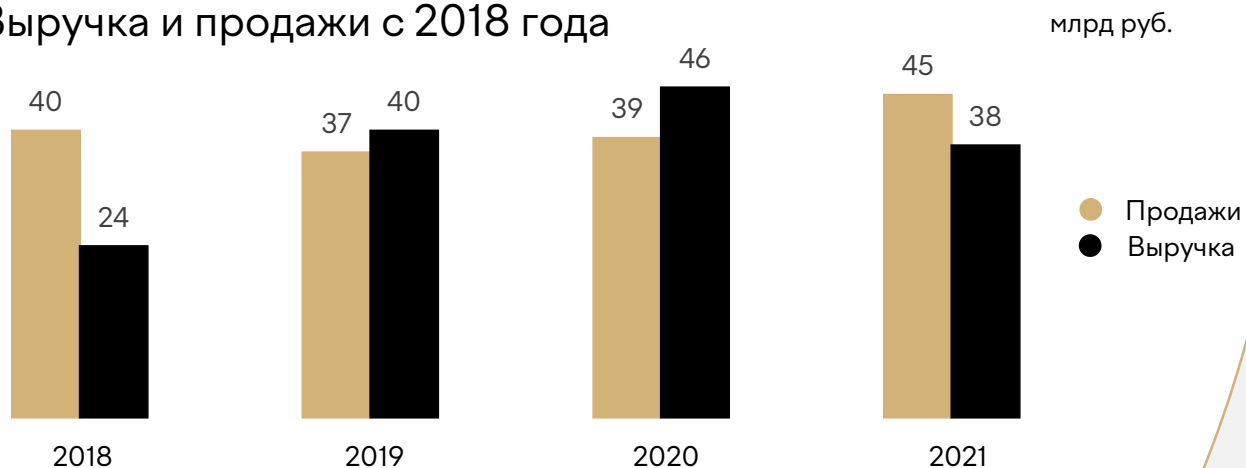
По данным аудированной МСФО-отчетности Группы



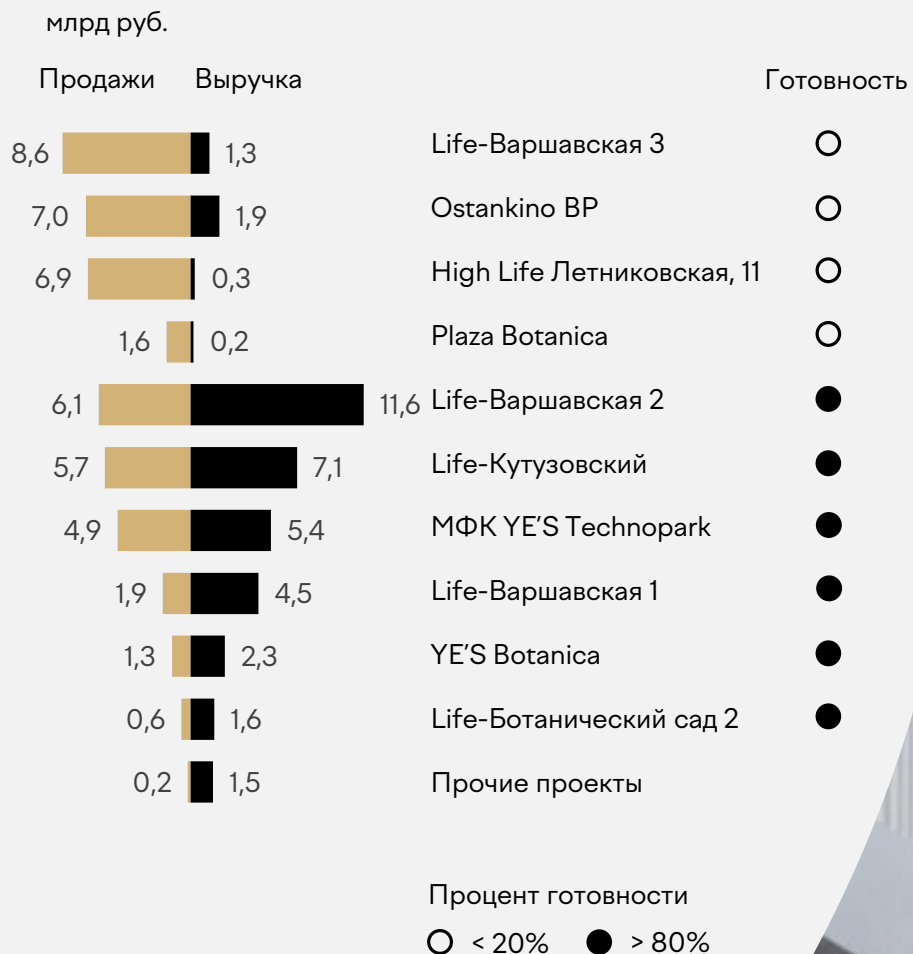
# ВЫРУЧКА И ПРОДАЖИ

- В большинстве случаев Группа признает выручку по МСФО в зависимости от процента готовности объекта.
- В конце 2020 г. и в 2021 г. началось строительство и открылись продажи в новых знаковых проектах Группы: High Life Летниковская, 11, Ostankino Business Park и Life-Варшавская 3, которые в 2021 году формировали выручку по МСФО в меньшем размере в силу невысокого процента готовности по состоянию на 31.12.2021.
- **24** млрд рублей Выручка, ожидаемая к признанию в будущем по зарегистрированным на 31.12.2021 г. договорам

## Выручка и продажи с 2018 года



## ВЫРУЧКА И ПРОДАЖИ ПО ПРОЕКТАМ ЗА 2021 ГОД

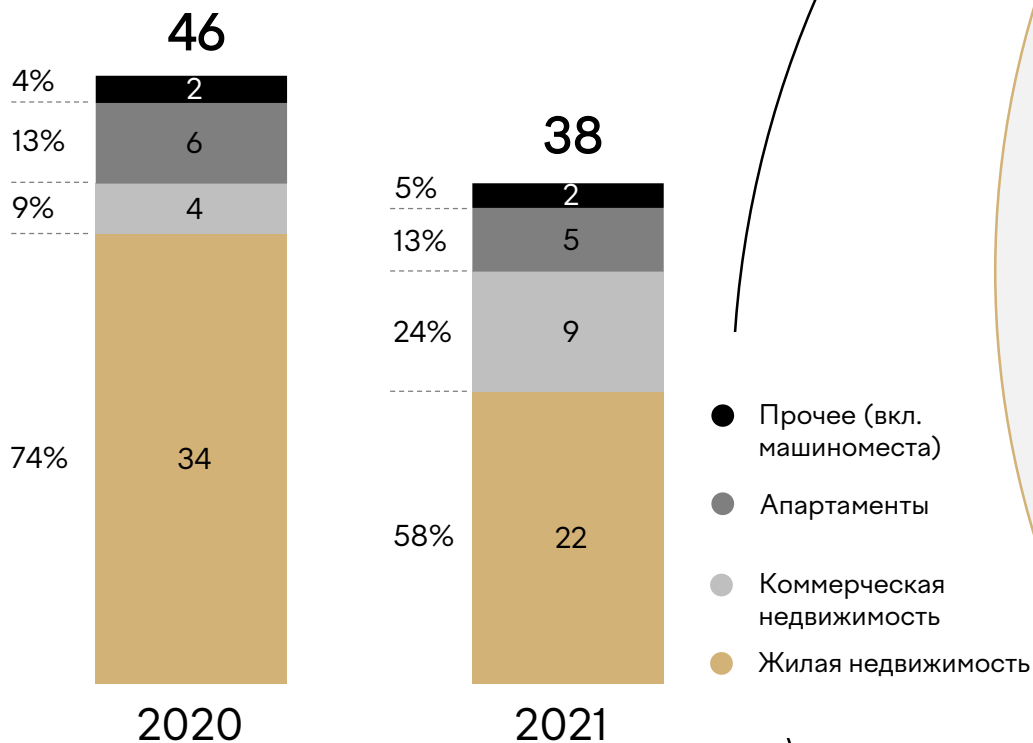


# ВЫРУЧКА

По данным аудированной МСФО-отчетности Группы

## ВЫРУЧКА ПО ТИПАМ

млрд руб.



## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В конце 2018 г. Группа приняла решение о диверсификации бизнеса и наращивании присутствия на рынке коммерческой недвижимости. В 2020 г. были запущены продажи офисов в проектах: Ostankino Business Park, МФЦ YE'S Technopark, в 2021 г. стартовали продажи офисов в проекте Plaza Botanica, что привело в 2021 г. к росту выручки от реализации коммерческой недвижимости более чем в 2 раза по сравнению с 2020 г. (до 9 млрд рублей).

## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В 2021 г. стартовали продажи в первом премиальном проекте Группы High Life Летниковская, 11. Продажи в проекте составили 15% от общих продаж Группы за 2021 г., однако, доля в выручке по МСФО – около 1% в силу невысокого процента готовности проекта.
- В 1П 2021 г. были запущены продажи в проекте Life-Варшавская 3, к концу года объем реализации составил около 9 млрд рублей (~19% от общего объема продаж). Доля проекта в выручке за 2021 г. – около 3% также в силу невысокого процента готовности.

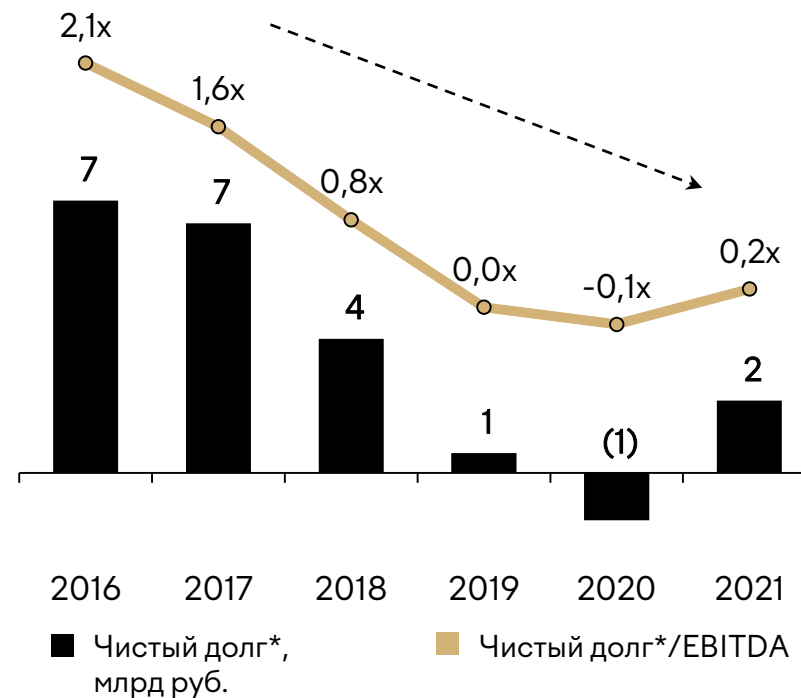
# ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

По данным аудированной МСФО-отчетности Группы

## ЧИСТЫЙ ДОЛГ

млрд руб.	2020	2021
Общий долг	30,0	52,0
Денежные средства	10,9	6,0
Остатки на эскроу	20,3	44,1
<b>Чистый долг</b>	<b>-1,2</b>	<b>1,9</b>

## ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА В АБСОЛЮТНЫХ И ОТНОСИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ

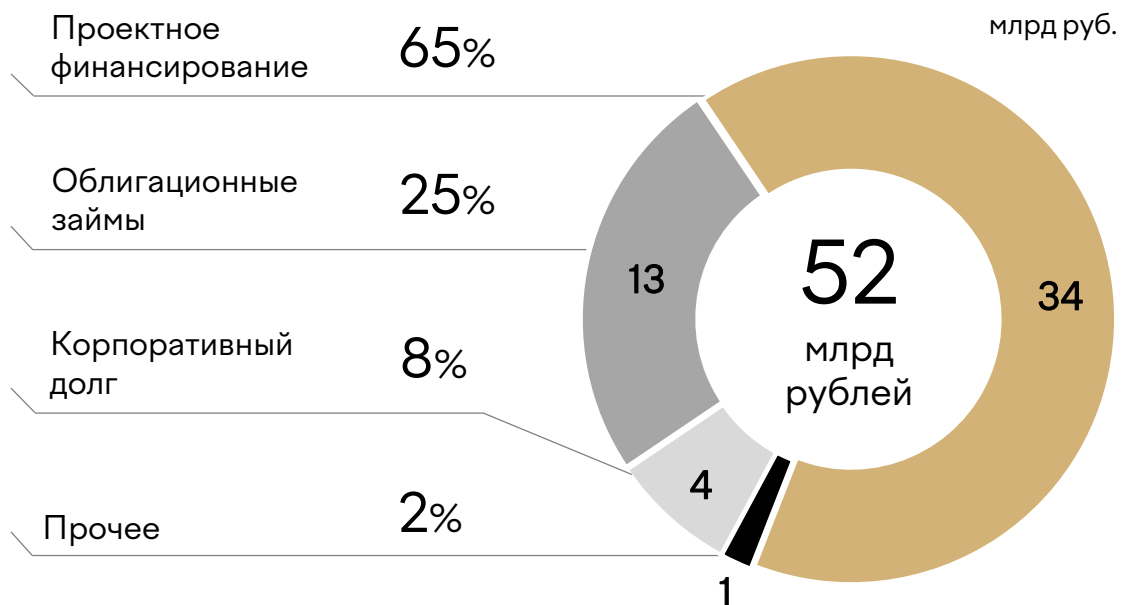


\* чистый долг с учетом остатков на эскроу и без учета долга, не имеющего регресса на Группу

# ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

По данным аудированной МСФО-отчетности Группы

## СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА НА 31.12.2021



## СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА ПО СРОКУ ПОГАШЕНИЯ

млрд руб.	31.12.2020	31.12.2021
Краткосрочный долг	4,1 14%	7,9 15%
Долгосрочный долг	25,9 86%	44,1 85%
<b>Итого общий долг</b>	<b>30,0</b>	<b>52,0</b>



# ФИНАНСОВАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ

В связи с текущей рыночной ситуацией, вызванной санкциями в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России, введенными Соединенными Штатами Америки, Европейским союзом и рядом других стран, **Группа оценила свою финансовую устойчивость и не видит неопределенности в своей способности непрерывно продолжать деятельность в обозримом будущем.**

**1** Группа осуществляет преимущественную часть расчетов с контрагентами в рублях, что практически исключает негативное влияние ограничений на валютные операции российских компаний.

**2** Группа не испытывает сложностей при работе с банками, попавшими под санкции.

**3** Группа ожидает, что в связи с повышением ключевой ставки Центральным банком России вырастут процентные расходы Группы. При этом, основываясь на исторических данных, почти 50% процентных расходов будут капитализированы в стоимость запасов.

**4** Группа обладает многолетней экспертизой и отличной репутацией, что позволяет исполнять своевременно и в полном объеме все обязательства перед дольщиками, кредиторами, поставщиками и подрядчиками.

**5** Все обязательства по выплате купонов по облигационным займам Группы выполняются в срок и в полном объеме. Текущая ликвидность и существующие источники финансирования достаточны для исполнения обязательств в будущем.

**6** Строительство текущих объектов идет в соответствии с графиками, все необходимые материалы поставлены на стройплощадки.

# ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

По данным аудированной МСФО-отчетности Группы

млн руб., если не указано иное	2020	2021	Изменение 2021-2020	Изменение 2021-2020, %
Выручка	46 450	37 731	(8 719)	-19%
Себестоимость	(29 229)	(24 143)	5 086	-17%
<b>Валовая прибыль</b>	<b>17 221</b>	<b>13 588</b>	<b>(3 633)</b>	<b>-21%</b>
Прочие доходы	200	284	84	42%
Административные расходы	(1 989)	(2 176)	(187)	9%
Коммерческие расходы	(1 908)	(1 450)	458	-24%
Прочие расходы	(252)	(209)	43	-17%
<b>Операционная прибыль</b>	<b>13 272</b>	<b>10 037</b>	<b>(3 235)</b>	<b>-24%</b>
Финансовые доходы	284	309	25	9%
Финансовые расходы	(1 972)	(2 757)	(785)	40%
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>11 584</b>	<b>7 589</b>	<b>(3 995)</b>	<b>-34%</b>
Расход по налогу на прибыль	(2 575)	(1 788)	787	-31%
<b>Прибыль за период</b>	<b>9 009</b>	<b>5 801</b>	<b>(3 208)</b>	<b>-36%</b>
Чистые активы	17 567	22 495	4 928	28%
Всего активов	67 564	93 002	25 438	38%

# КОНТАКТЫ

## ▼ Солнцева Александра

Руководитель отдела корпоративного планирования

+7 (495) 502-9559

[ir@pioneer.ru](mailto:ir@pioneer.ru)

Информация для инвесторов:

[pioneer.ru/invest](http://pioneer.ru/invest)

### 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.

