

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2022



Прогрессивные городские решения



На 31.12.2022



PIONEER

Прогрессивные городские решения

21 год

на рынке
недвижимости

25 проектов

реализовано в Москве
и Санкт-Петербурге

2,7 млн м²

введено в эксплуатацию

1,9 млн м²

в стадии строительства
и проектирования

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

высокие кредитные
рейтинги

ПРОЕКТЫ ГРУППЫ

На 31.12.2022

⤴ Площадь объектов в стадии строительства

614 тыс. м²

⤴ Площадь объектов в стадии проектирования

1 301 тыс. м²

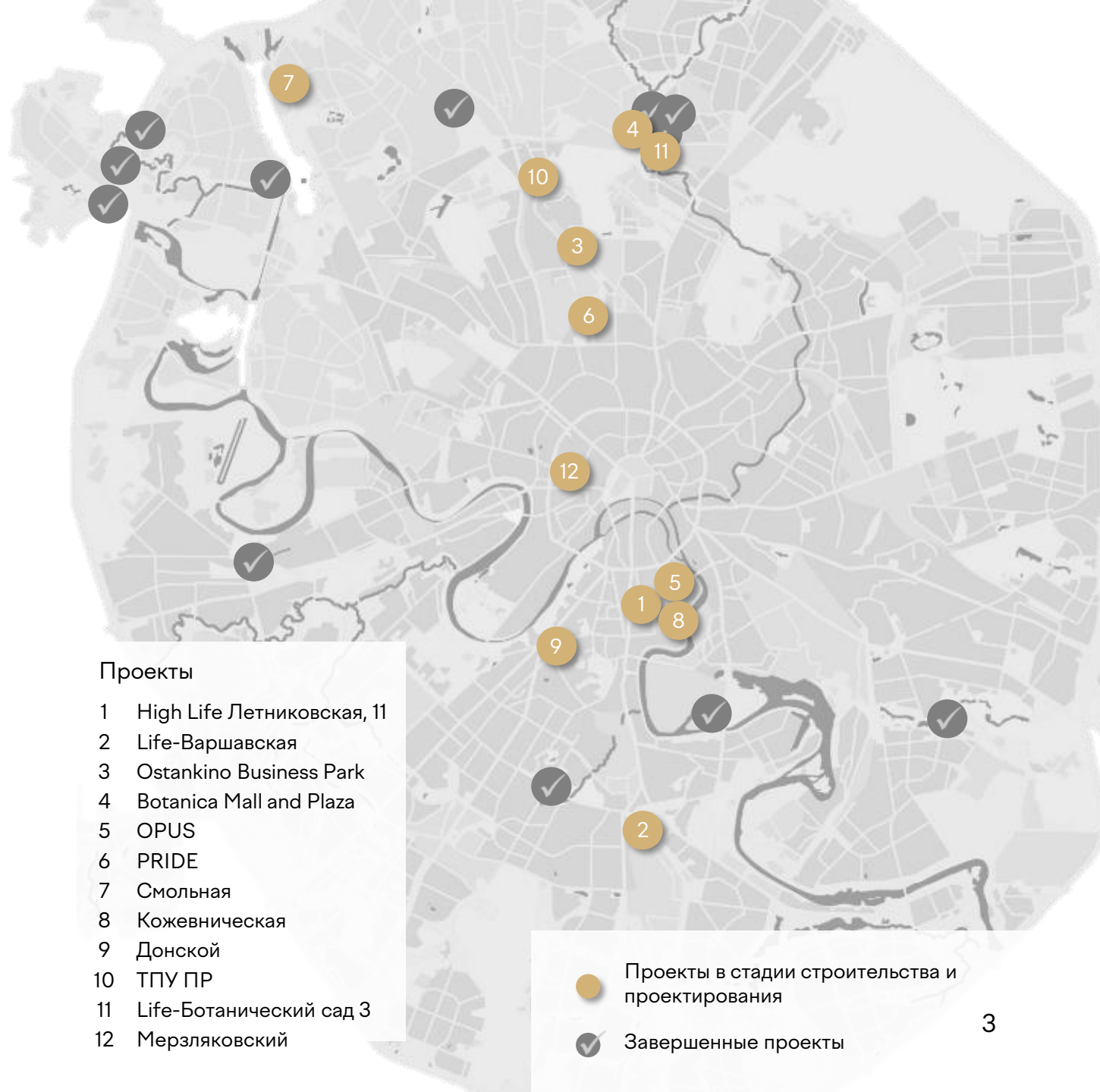
⤴ Площадь
завершенных объектов

МОСКВА

1 929 тыс. м²

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

751 тыс. м²



Проекты

- 1 High Life Летниковская, 11
- 2 Life-Варшавская
- 3 Ostankino Business Park
- 4 Botanica Mall and Plaza
- 5 OPUS
- 6 PRIDE
- 7 Смольная
- 8 Кожевническая
- 9 Донской
- 10 ТПУ ПР
- 11 Life-Ботанический сад 3
- 12 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.
Доля владения: 100%

СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



Максимов
Леонид
Председатель
Совета директоров
Со-основатель



Мирошников
Алексей
Генеральный
директор



Эйрамджанц
Артем
Первый заместитель
генерального директора



Лисин
Виктор
Заместитель
генерального директора



Корриган
Джеймс
Независимый директор



Реус
Андрей
Независимый директор



Деменьтьев
Андрей
Независимый директор

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

По данным аудированной МСФО-отчетности



7,1 13,5
млрд руб. млрд руб.
Валовая прибыль

29% 36%
Gross margin

4,9 10,1
млрд руб. млрд руб.
EBITDA

20% 27%
EBITDA margin

1,5 5,7
млрд руб. млрд руб.
Чистая прибыль

6% 15%
Net margin

Выручка **24,2** 37,7
млрд руб. млрд руб.

Чистые активы **17,8** 22,1
млрд руб. млрд руб.

ВЫРУЧКА

По данным аудированной МСФО-отчетности

2021	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности, %	% проданных метров в проекте
Life-Варшавская 2	11,6	●	●
Life-Кутузовский	7,1	●	●
Technopark	5,4	●	⊗
Life-Варшавская 1	4,5	●	●
YE'S Botanica	2,3	●	●
Ostankino Business Park	1,9	○	○
Life-Ботанический сад 2	1,6	●	●
Life-Варшавская 3	1,3	○	○
High Life Летниковская, 11	0,3	○	○
Прочая выручка	1,7		

2022	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности, %	% проданных метров в проекте
Life-Варшавская 3	7,1	△ ⊗	△ ⊗
Life-Варшавская 2	2,9	●	●
Ostankino Business Park	2,5	△ ⊗	○
Technopark	1,2	●	●
Life-Варшавская 1	1,2	●	●
High Life Летниковская, 11	1,2	△ ○	△ ○
Botanica Mall and Plaza	0,6	△ ○	△ ⊗
Открытое шоссе	6,0		
OPUS		○	○
PRIDE	1,5	○	○
Прочая выручка			

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

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

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

△ Изменение процента готовности или процента завершенности продаж на 31.12.2022 по сравнению с 31.12.2021 составило более 10%

- ✓ В большинстве случаев Группа признает выручку по МСФО в зависимости от процента готовности объекта.
- ✓ В 2021 году наибольшую долю выручки составляла выручка от проектов с высокой степенью готовности (>80%), что согласно МСФО позволяет признавать выручку в большем размере.
- ✓ Наиболее продаваемые проекты в 2022 году – это проекты, получившие разрешение на строительство в середине-конце 2021 года, а также в 2022 году, и из-за невысокой степени готовности на 31.12.2022 формировали выручку в меньшем размере.
- ✓ **24** млрд рублей Выручка, ожидаемая к признанию в будущем по зарегистрированным на 31.12.2022 г. договорам.
- ✓ Дополнительное влияние на снижение выручки в 2022 г. по сравнению с 2021 г. оказали макроэкономические факторы, повлиявшие на уровень продаж в марте-сентябре 2022 г.

ВЫРУЧКА И ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

По данным аудированной МСФО-отчетности

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В 2022 г. значительную часть выручки составляли новые проекты с низким процентом готовности. Рентабельность проектов на старте реализации меньше и увеличивается в процессе наращивания степени готовности.
- Наибольшую долю выручки в 2022 г. составляли проекты комфорт-класса: Life-Варшавская 2 и Life-Варшавская 3, валовая рентабельность которых меньше, чем у бизнес-класса.
- Реализация высокорентабельных проектов классов премиум и элит, стартовавших во второй половине 2022 г., не оказала существенного влияния на рентабельность из-за низкого процента готовности.
- Указанные выше факторы в значительной мере повлияли на валовую рентабельность в 2022 году.

ВЫРУЧКА ПО ТИПАМ

32%

Прочая недвижимость
(вкл. апартаменты)

17% в 2021 году

22%

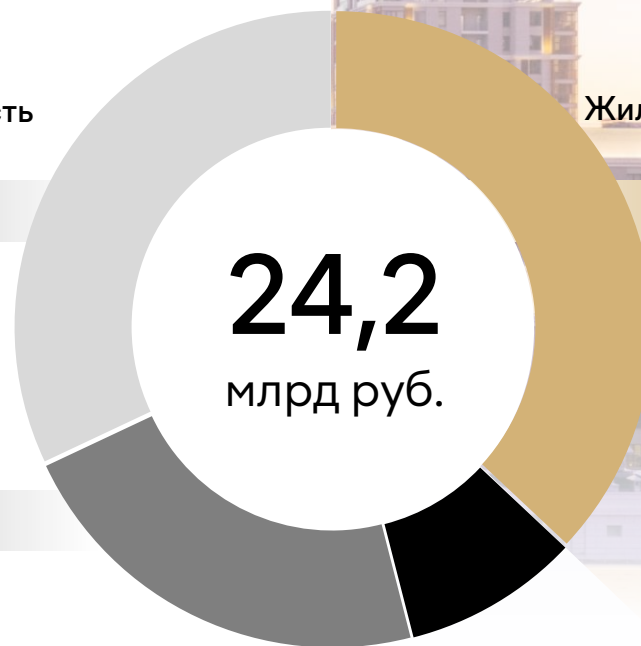
Коммерческая
недвижимость

24% в 2021 году

9%

Жилая недвижимость классов
бизнес, премиум и элит

24% в 2021 году



24,2
млрд руб.

37%

Жилая недвижимость
комфорт-класса

35% в 2021 году

ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

29%

2022

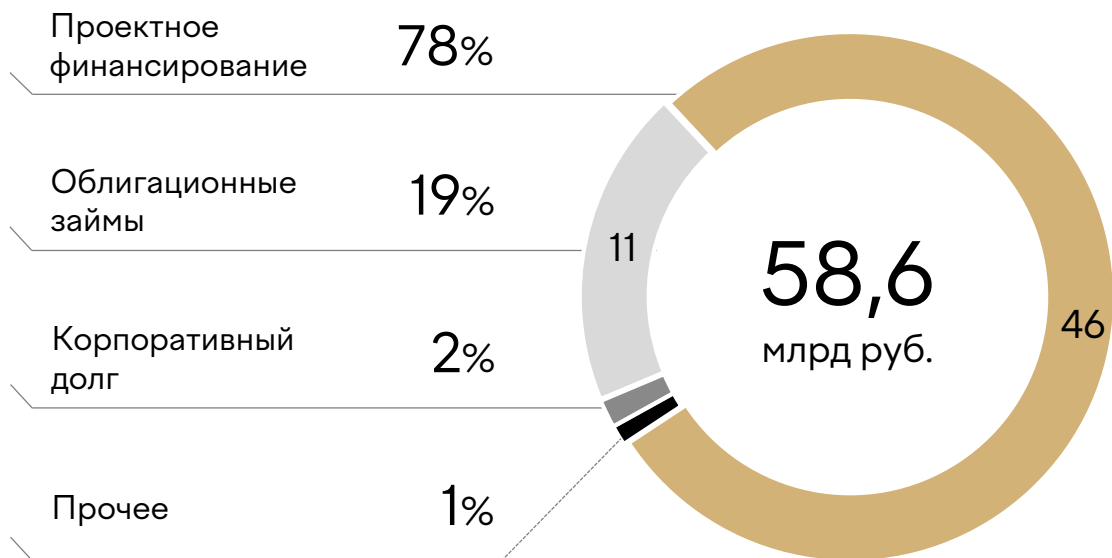
36%

2021

СТРУКТУРА ДОЛГА

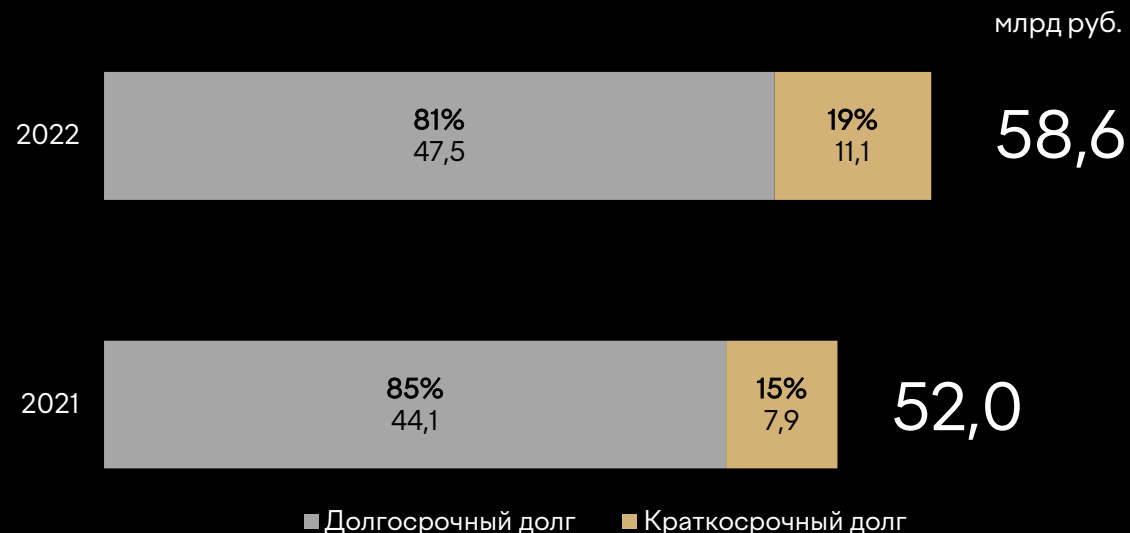
По данным аудированной МСФО-отчетности

СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА НА 31.12.2022



- ✓ Качественный кредитный портфель: более 79% общего долга Компании представлено обеспеченными кредитами.
- ✓ Облигационный долг представлен 3 выпусками. В 2022 году началась амортизация по одному из выпусков, обязательства по которой Компания выполнила в срок и в полном объеме.
- ✓ **97** млрд рублей Неиспользованный лимит кредитных линий на 31.12.2022

СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА ПО СРОКУ ПОГАШЕНИЯ



ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

По данным аудированной МСФО-отчетности

ЧИСТЫЙ ДОЛГ

млрд руб.	2021	2022
Корпоративный долг (вкл. облигационные займы)	17,0	12,4
Проектный долг	34,0	45,5
Прочее	1,0	0,7
Общий долг	52,0	58,6
Денежные средства	6,0	7,2
Остатки на счетах эскроу	44,1	28,4
Чистый корпоративный долг*	11,0	5,2
Чистый долг*	1,9	23,0

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

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

Чистый корпоративный долг/ЕВITDA

31.12.2021 → 31.12.2022
1,1x → 1,1x

- ✓ Величина корпоративного долга на 31.12.2022 снизилась по сравнению с 31.12.2021 г. Компания обладает достаточным уровнем ликвидности для обслуживания обязательств без привлечения дополнительного корпоративного долга.

Чистый долг*/ЕВITDA

31.12.2021 → 31.12.2022
0,2x → 4,7x

- ✓ В связи с увеличением в 2022 году в портфеле Компании проектов на начальном этапе реализации или этапе проектирования, по которым продажи еще не начались либо накопленные остатки на счетах эскроу еще не превышают сумму полученного проектного финансирования, показатель долговой нагрузки вырос на 31.12.2022 по сравнению с 31.12.2021.
- ✓ При этом по проектам в активной стадии реализации покрытие проектного долга средствами на счетах эскроу составляет 90% на 31.12.2022.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2022



Рейтинговые агентства АКРА, Эксперт РА и НРА в конце 2022 года подтвердили рейтинг кредитоспособности ГК «Пионер» на уровне А- со стабильным прогнозом

АКРА
A-(RU)

● стабильный
[пресс-релиз](#)

Эксперт РА
ruA-

● стабильный
[пресс-релиз](#)

НРА
A-|ru|

● стабильный
[пресс-релиз](#)

Агентствами отмечены:

- ✓ Усиление рыночных позиций
- ✓ Низкая долговая нагрузка
- ✓ Высокая рентабельность и ликвидность



1,3 млрд рублей
выплачено в качестве купонного дохода



1,7 млрд рублей
погашено амортизационных платежей

Обязательства перед держателями облигаций выполнены в срок и в полном объеме

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2022



Системообразующий застройщик

ГК «Пионер» вновь вошла в перечень системообразующих предприятий России по показателям объема и выручки.



Ввод в эксплуатацию

Введены в эксплуатацию 3 квартала в проекте LIFE-Варшавская 2 и жилая башня в LIFE-Варшавская 1 общей площадью 181 тыс. м². Так же получено разрешение на ввод дошкольного образовательного учреждения на 160 детей.
В октябре 2022 года введена первая очередь Ostankino Business Park общей площадью 45 тыс. м².



Ostankino Business Park

ГК «Пионер» приступила к началу строительных работ шестого корпуса комплекса в 3-ей очереди проекта Ostankino Business Park.

Корпоративное управление

В целях улучшения корпоративного управления созданы новые комитеты: по аудиту, по вознаграждениям и персоналу, по стратегии.



Новый клубный дом и бизнес-центр OPUS

Компания «Пионер» получила разрешение на строительство проекта OPUS, который включает клубный дом класса de luxe и бизнес-центр класса А. Объекты будут располагаться на границе района Замоскворечье, на набережной Москвы-реки.



Новый премиальный жилой квартал PRIDE

Компания «Пионер» получила разрешение на строительство премиального жилого квартала PRIDE. Объект разместится в районе Марьино Роща по адресу: ул. Полковая, вл. 1.



ОСНОВНЫЕ
СОБЫТИЯ
2022

НАГРАДЫ 2022

URBAN AWARDS

Леонид Максимов - персона года
OPUS - премьера года

Proestate & TOBY AWARDS 2022

OPUS - лучшая жилая недвижимость в элитном сегменте
TECHNOPARK - лучший многофункциональный комплекс
YE'S BOTANICA - лучший апарт-отель в Москве

ТОП ЖК

LIFE Варшавская - лучший мастер-план жилого комплекса и второе место в номинации «Лучший отдельностоящий детский сад от застройщика»

Надежный застройщик России

ГК «Пионер» была награждена золотым знаком главной федеральной общественной наградой, которая присуждается за высочайшие достижения в области соблюдения законных прав и интересов дольщиков

WOW AWARDS

PIONEER.RU - лучший корпоративный сайт
HIGH LIFE Летниковская, 11 - лучший презентационный видеоролик

EP3

LIFE Варшавская - системе умного дома комплекса присвоена категория D

Репутация

ГК «Пионер» победитель в номинации Команда года

РБК

ТОП-1 среди застройщиков офисной недвижимости

Рекорды рынка недвижимости

HIGH LIFE Летниковская, 11 - объект 5 звезд

WORKSPACE AWARDS

TECHNOPARK - лучший многофункциональный комплекс

Green Property Awards

BOTANICA PLAZA - лучший проект будущего среди БЦ до 40 тыс. кв.м.

Награда «Лига героев»

За наибольшее число неипотечных сделок, совершённых с помощью Сервиса безопасных расчётов (СБР) от экосистемы недвижимости «Метр квадратный»

Московская реставрация

Награда городского значения в Москве за организацию работ по реставрации и приспособлению на объектах культурного наследия «Суконная фабрика И.Г. Кожевникова, 1819-1822 гг. архитектора Т.Г. Простакова»,



ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

По данным аудированной МСФО-отчетности Группы

млн руб., если не указано иное	2021	2022	Изменение 2022-2021	Изменение 2022-2021, %
Выручка	37 731	24 237	(13 494)	-36%
Себестоимость	(24 206)	(17 110)	7 096	-29%
Валовая прибыль	13 525	7 127	(6 398)	-47%
Прочие доходы	183	522	339	183%
Доход от продажи дочернего предприятия	-	1 018	1 018	100%
Административные расходы	(2 180)	(2 022)	158	-7%
Коммерческие расходы	(1 450)	(1 614)	(164)	11%
Прочие расходы	(222)	(450)	(228)	103%
Операционная прибыль	9 856	4 581	(5 275)	-54%
Финансовые доходы	309	478	169	55%
Финансовые расходы	(2 757)	(3 982)	(1 225)	44%
Прибыль до налогообложения	7 408	1 077	(6 331)	-85%
Расход по налогу на прибыль	(1 751)	388	2 139	-133%
Прибыль за период	5 657	1 465	(4 192)	-74%
Чистые активы	22 126	17 799	(4 327)	-20%
Всего активов	92 540	101 014	8 474	9%

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.

