

# ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2023



Прогрессивные городские решения





На 31.12.2023

## 25 ПРОЕКТОВ

Построены в Москве  
и Санкт-Петербурге

## 2,8 МЛН М<sup>2</sup>

Введено  
в эксплуатацию

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

Высокие кредитные рейтинги  
по национальной рейтинговой  
шкале

## 22 ГОДА

На рынке  
недвижимости

## 1,7 МЛН М<sup>2</sup>

В стадии  
проектирования  
и строительства

## КЕРТ (бывш. KPMG)

Аудитор  
с 2012 года



Прогрессивные городские решения

# ПРОЕКТЫ КОМПАНИИ

На 31.12.2023

Площадь объектов в стадии строительства

**720** тыс. м<sup>2</sup>

Площадь объектов в стадии проектирования

**1 006** тыс. м<sup>2</sup>

Площадь  
завершенных объектов

МОСКВА

**2 040** тыс. м<sup>2</sup>

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

**751** тыс. м<sup>2</sup>



# 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%

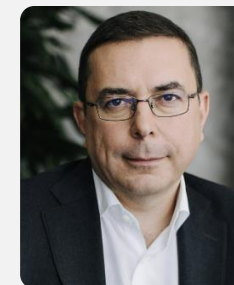
СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



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 финансовой отчетности Группы по МСФО

2023 2022

+75%  
**42,5**  
млрд руб.

24,2  
млрд руб.

Выручка \*

+74%  
**12,4**  
млрд руб.

7,1  
млрд руб.

Валовая прибыль

+71%  
**8,4**  
млрд руб.

4,9  
млрд руб.

ЕБИТДА

+49%  
**2,2**  
млрд руб.

1,5  
млрд руб.

Чистая прибыль

**30%** 29%

Gross margin

**21%** 20%

ЕБИТДА margin

**5%** 6%

Net margin

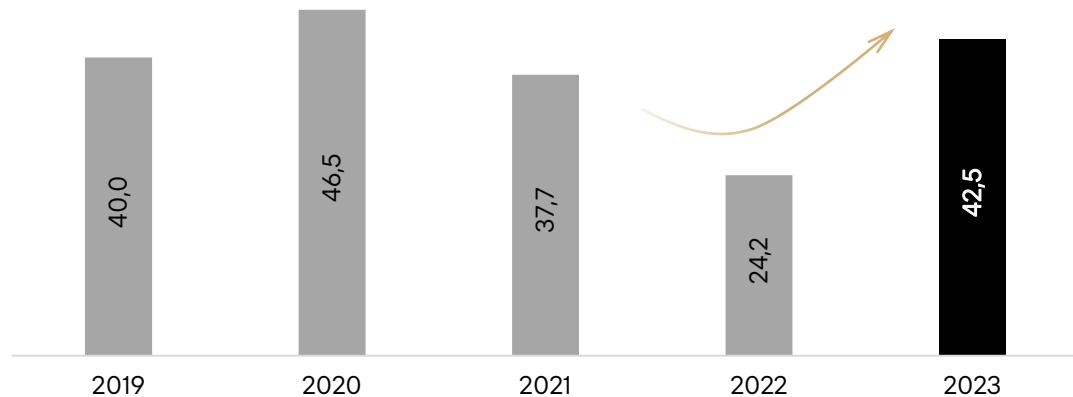
\* включая доходы от продажи инвест. собственности

# ВЫРУЧКА

## и доходы от продажи инвест. собственности

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 2023 году вырос средний процент готовности и процент распроданности портфеля проектов по сравнению с 2022 г., что согласно МСФО позволило признавать выручку в большем размере.

**33** млрд рублей Выручка, ожидаемая к признанию в будущем по зарегистрированным на 31.12.2023 г. договорам.

2022	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности*, %	% проданных метров в проекте*
LIFE Варшавская 3	7,1	🕒	🕒
OSTANKINO BP	2,5	🕒	🕒
HIGH LIFE	1,1	🕒	🕒
МФК BOTANICA	0,6	🕒	🕒
PRIDE	0	🕒	🕒
LIFE Варшавская 4	-	🕒	🕒
LIFE Варшавская 2	2,9	🟡	🟡
OPUS	0	🕒	🕒
Прочая выручка	10		

🟡 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

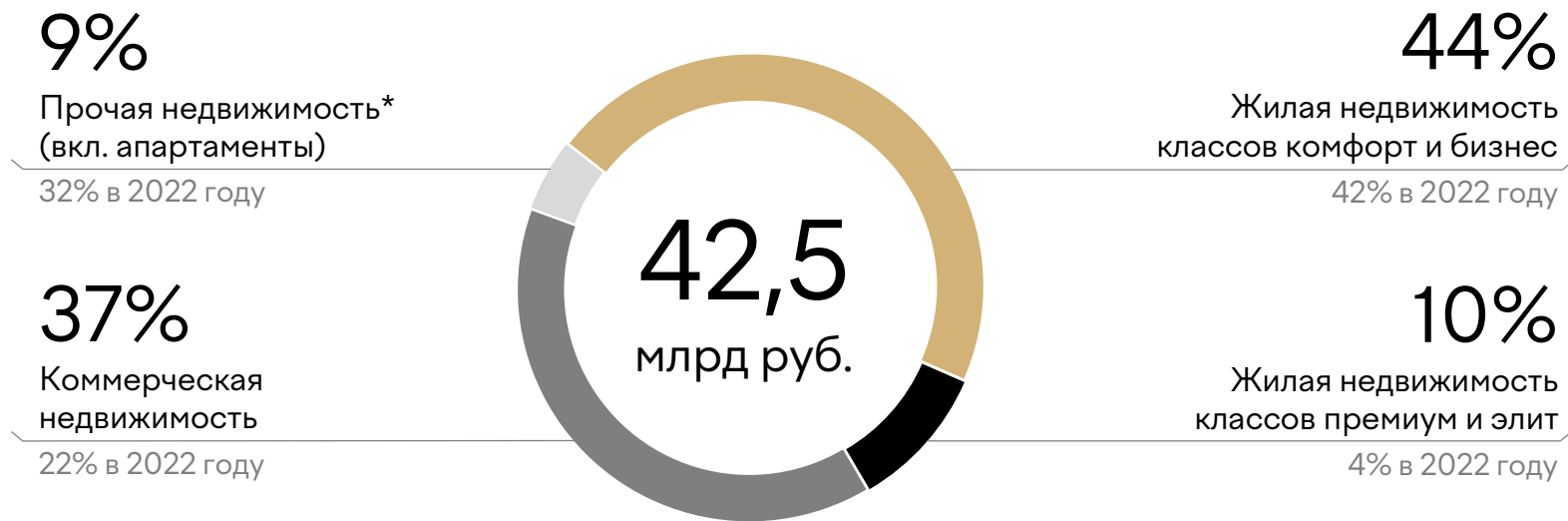
2023	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности*, %	% проданных метров в проекте*
LIFE Варшавская 3	19,9	△🟡	△🟡
OSTANKINO BP	9,9	△🕒	△🕒
HIGH LIFE	3,4	△🕒	△🕒
МФК BOTANICA	3,0	△🕒	△🕒
PRIDE	1,1	△🕒	△🕒
LIFE Варшавская 4	0,7	△🕒	△🕒
LIFE Варшавская 2	0,4	🟡	🟡
OPUS	0,2	🕒	🕒
Прочая выручка	3,9		

🕒 Проекты с низким процентом готовности/низкой завершенностью продаж (<41%)  
 △ Изменение процента готовности или процента завершенности продаж на 31.12.2023 по сравнению с 31.12.2022 составило более 10%

# ВЫРУЧКА И ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

## СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ПО ТИПАМ



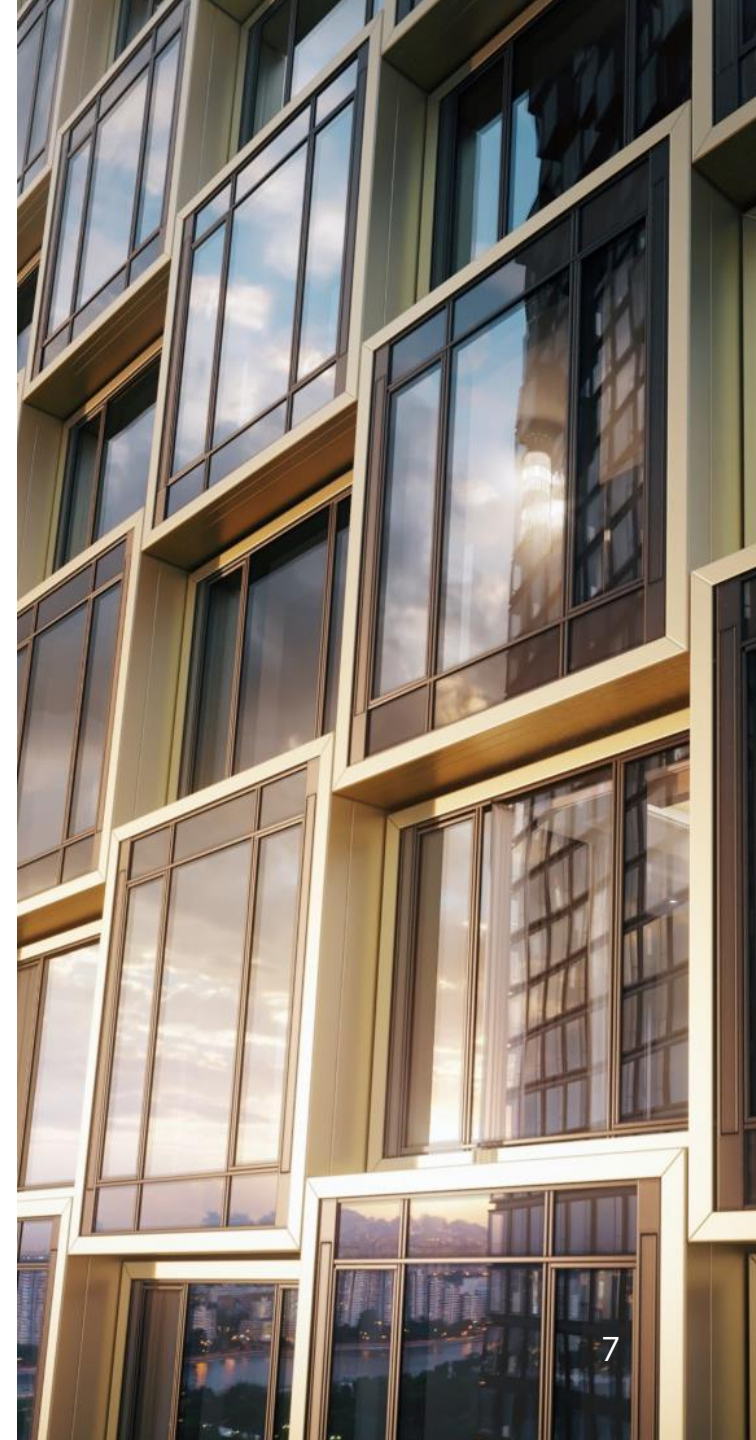
\*Включая доходы от продажи инвест. собственности

## ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

30%  
2023

29%  
2022

Валовая рентабельность осталась на сопоставимом уровне с 2022 г. Увеличение доли премиальных проектов в общем объеме выручки с 4% до 10% положительно повлияло на валовую рентабельность в 2023 г.



# ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

## ЧИСТЫЙ ДОЛГ

млрд руб.	31.12.2022	31.12.2023
Корпоративный долг (вкл. облигационные займы и ЦФА)	12,4	8,5
Проектный долг	45,5	63,4
Прочее	0,7	0,4
<b>Общий долг</b>	<b>58,6</b>	<b>72,3</b>
Денежные средства	7,2	2,3
Остатки на счетах эскроу	28,4	50,8
<b>Чистый корпоративный долг*</b>	<b>5,2</b>	<b>6,2</b>
<b>Чистый долг*</b>	<b>23,0</b>	<b>19,2</b>

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

## ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

### Чистый корпоративный долг\*/ЕБИТДА



Корпоративный долг на 31.12.2023 г. в большей мере представлен облигационными займами. Группа обладает достаточным уровнем ликвидности для обслуживания обязательств без привлечения дополнительного корпоративного долга.

### Чистый долг\*/ЕБИТДА



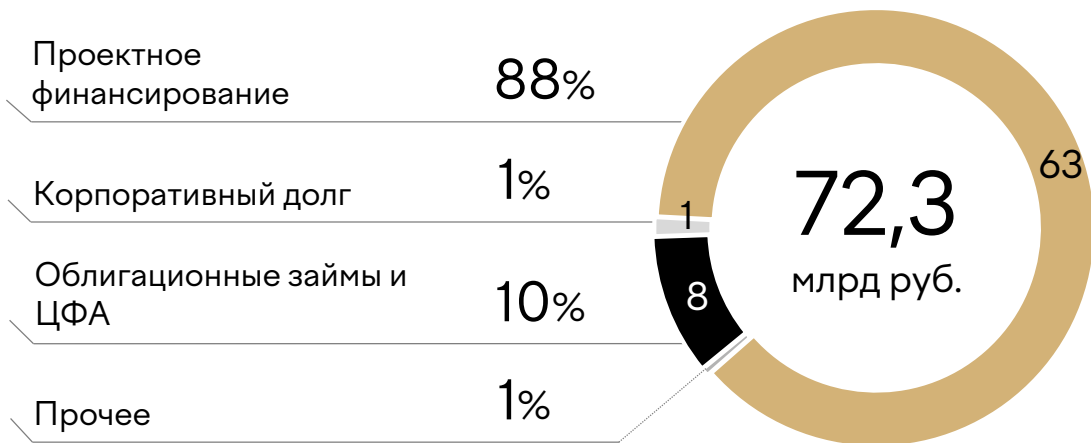
Показатель долговой нагрузки снизился за счет активных продаж в проектах, находящихся на начальном этапе реализации в 2022 году, и соответствующего увеличения остатков на эскроу счетах по таким проектам в 2023 году.



# СТРУКТУРА ДОЛГА

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

## СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА НА 31.12.2023



Качественный кредитный портфель: около 89% общего долга Группы представлено обеспеченными кредитами.

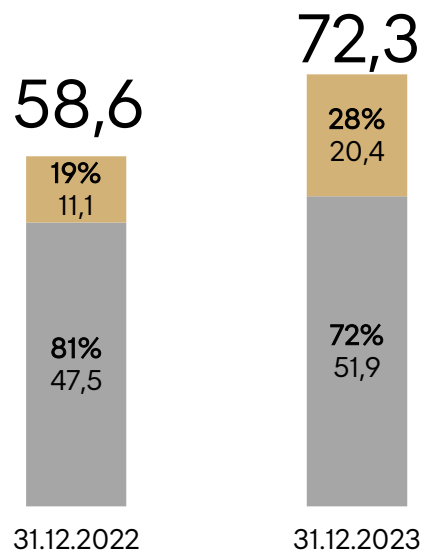
В 2023 году Группа в срок и в полном объеме выполняла свои обязательства по всем трем облигационным выпускам, один из которых был полностью погашен в конце года. На 31.12.2023 облигационный долг представлен 2 выпусками, по одному из которых в 2023 году началась амортизация.

**1** млрд рублей  
Выплачено купонного дохода за 2023 г.

**5** млрд рублей  
Выплачено амортизации за 2023 г.



## СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА ПО СРОКУ ПОГАШЕНИЯ, млрд руб.



■ Краткосрочный долг ■ Долгосрочный долг

У Группы комфортный график погашения долга. Более 70% кредитного портфеля представлено долгосрочными обязательствами

**105** млрд рублей Доступный лимит кредитных линий на 31.12.2023

# ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2023

## ГК «Пионер»

Компания одержала победу в премиях Workplace Awards 2023 и Arendator Awards 2023 и признана «Девелопером года» в сегменте офисной недвижимости. По версии премии PROESTATE&TOBY Awards 2023, компания – «Девелопер года» в сегменте жилой недвижимости

## Леонид Максимов

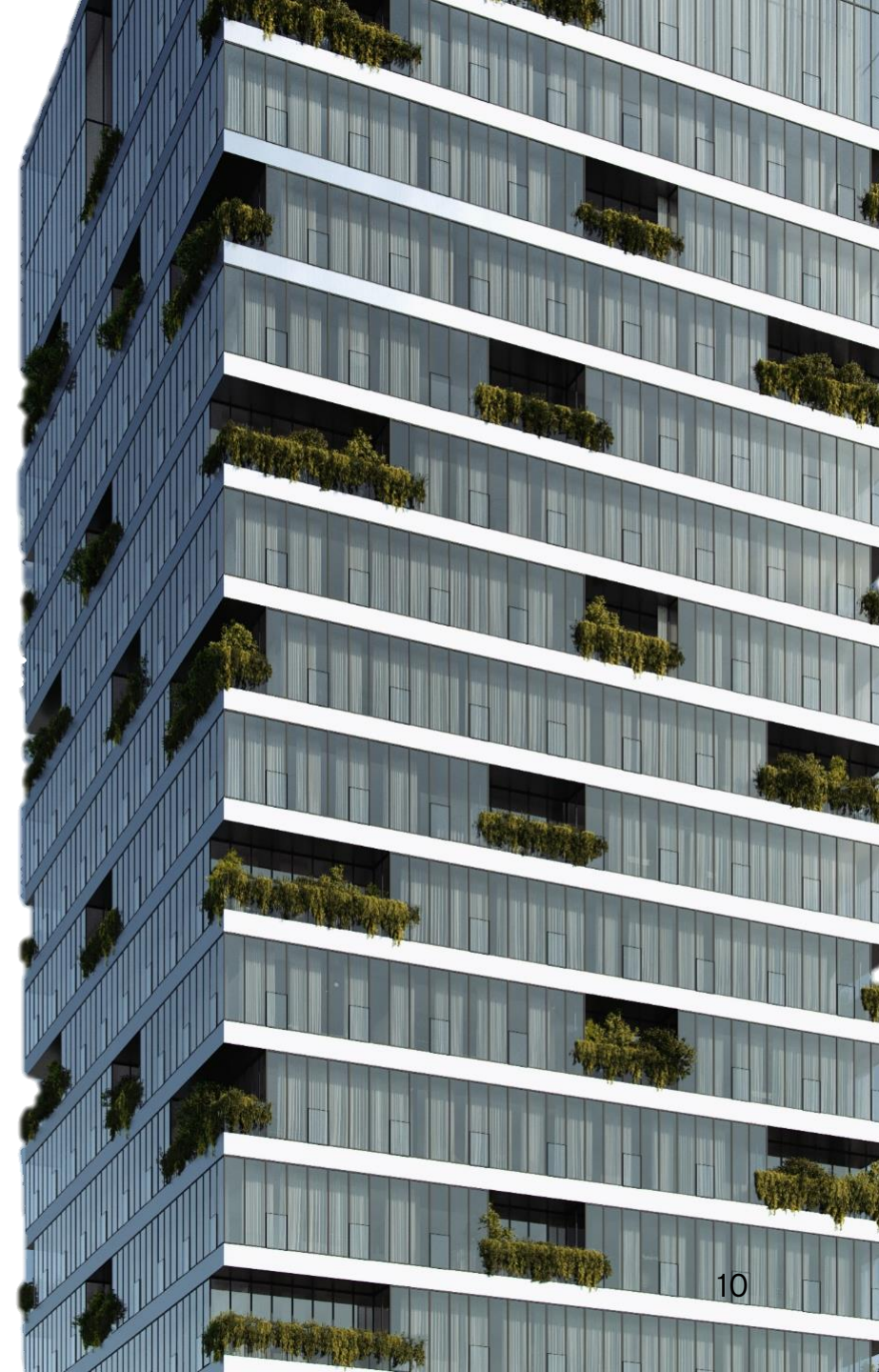
Акционер PIONEER Леонид Максимов стал первым в номинации «Руководитель. Девелопер» премии Репутация 2023, а также признан «Персоной года» по версии премии Urban Awards 2023

## Алексей Мирошников

Генеральный директор компании PIONEER Алексей Мирошников вошел в рейтинг «Топ-1000 российских менеджеров», заняв 8 место в «Топ-250 высших руководителей» в разделе «Строительство»

## Цифровые финансовые активы

Компания успешно разместила первые 2 выпуска инновационных цифровых финансовых активов на общую сумму 1,1 млрд рублей



# ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2023

- **OSTANKINO BUSINESS PARK**  
В 2023 году Компания реализовала целиком 2 корпуса в проекте OSTANKINO BUSINESS PARK в рамках оптовых сделок.  
Бизнес-центр получил эко-сертификат «Ecosmart Office. Золото»
- **МФК Technopark plaza**  
Присвоен уровень «Золото» российской системы оценки и сертификации зданий «Клевер». В ходе сертификации оценивались рациональное использование ресурсов, уровень воздействия на окружающую среду при эксплуатации объекта
- **Бизнес-центр BOTANICA**  
Получен эко-сертификат «Ecosmart Office. Золото»
- **SHIFT**  
Девелопер PIONEER заключил кредитное соглашение с ВТБ в рамках реализации строительства премиального жилого комплекса SHIFT
- **LIFE Варшавская**  
Детский сад и школа в составе жилого квартала LIFE Варшавская построены и переданы городу. На открытии школы 1 сентября присутствовали Мэр города Москвы С.С. Собянин и Председатель Правительства РФ М.В. Мишустин



# ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

млн руб., если не указано иное	2022	2023	Изменение 2023-2022	Изменение 2023-2022, %
Выручка	24 237	40 778	16 541	68%
Доход от продажи инвестиционной собственности	-	1 732	1 732	100%
Себестоимость	(17 110)	(28 391)	(11 281)	66%
Себестоимость проданной инвестиционной собственности	-	(1 729)	(1 729)	-100%
<b>Валовая прибыль</b>	<b>7 127</b>	<b>12 390</b>	<b>5 262</b>	<b>74%</b>
Прочие доходы	522	542	20	4%
Доход от продажи дочернего предприятия	1 018	-	(1 018)	-100%
Административные расходы	(2 022)	(2 137)	(115)	6%
Коммерческие расходы	(1 614)	(2 598)	(984)	61%
Прочие расходы	(450)	(203)	247	-55%
<b>Операционная прибыль</b>	<b>4 581</b>	<b>7 994</b>	<b>3 413</b>	<b>75%</b>
Финансовые доходы	478	607	129	27%
Финансовые расходы	(3 982)	(5 862)	(1 880)	47%
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>1 077</b>	<b>2 739</b>	<b>1 662</b>	<b>154%</b>
Расход по налогу на прибыль	388	(549)	(937)	-241%
<b>Прибыль за период</b>	<b>1 465</b>	<b>2 190</b>	<b>725</b>	<b>49%</b>
Чистые активы	17 799	19 989	2 190	12%
Всего активы	101 014	114 546	13 532	13%

# КОНТАКТЫ



Солнцева Александра  
Финансовый директор

+7 (495) 502-9559

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

Арепьева Ксения  
Руководитель отдела  
корпоративного планирования

Информация для инвесторов:

[www.pioneer.ru/investors](http://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.

