

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2024





На 31.12.2024

26 ПРОЕКТОВ

Построены в Москве
и Санкт-Петербурге

3 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. KPMG)

Аудитор
с 2012 года



ПРОЕКТЫ КОМПАНИИ

На 31.12.2024

Площадь объектов в стадии строительства

609 тыс. м²

Площадь объектов в стадии проектирования

1 019 тыс. м²

Площадь
завершенных объектов

МОСКВА

2 258 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.

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

2024 2023

+11%
47,1
млрд руб.

42,5*
млрд руб.

Выручка

+54%
19,1
млрд руб.

12,4
млрд руб.

Валовая прибыль

+67%
14,0
млрд руб.

8,4
млрд руб.

ЕБИТДА

+135%
5,2
млрд руб.

2,2
млрд руб.

Чистая прибыль

41% 30%

Gross margin

30% 21%

ЕБИТДА margin

11% 5%

Net margin

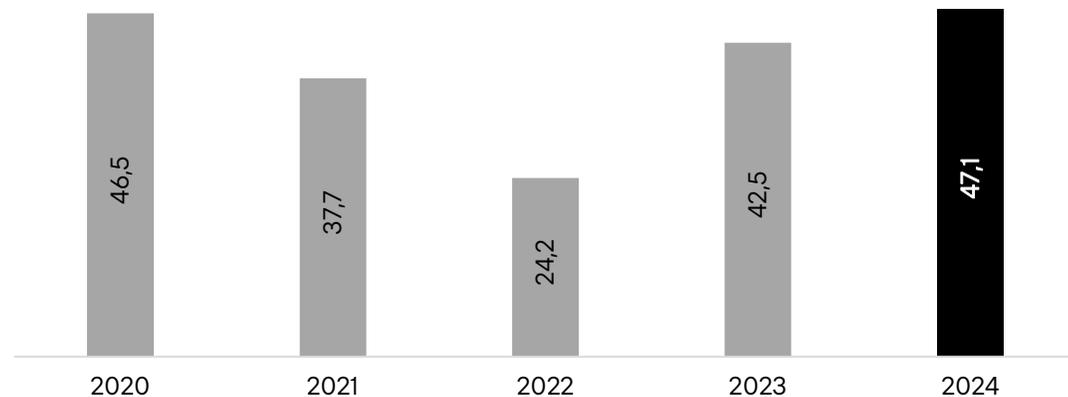
* включая доходы от продажи инвест. собственности

ВЫРУЧКА

и доходы от продажи инвест. собственности

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

млрд руб.



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

● 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 2024 году вырос средний процент готовности и процент распроданности портфеля проектов по сравнению с 2023 г., что согласно МСФО позволило признавать выручку в большем размере.

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

49 млрд рублей Выручка, ожидаемая к признанию в будущем по зарегистрированным на 31.12.2024 г. договорам.

2024	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности*, %	% проданных метров в проекте*
HIGH LIFE	15,2	△ ⊗	△ ⊗
PRIDE	8,7	△ ⊗	△ ⊗
LIFE Варшавская 3	4,6	●	●
OSTANKINO BP	3,7	△ ●	△ ●
LIFE Варшавская 4	3,4	△ ○	△ ⊗
МФК BOTANICA	3,4	△ ●	△ ●
OPUS	2,8	△ ○	△ ○
SHIFT	0,6	○	△ ○
Прочая выручка	4,7		

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

△ Изменение процента готовности или процента завершенности продаж на 31.12.2024 по сравнению с 31.12.2023 составило более 10 п.п.

ВЫРУЧКА И ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ПО ТИПАМ

14%

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

9% в 2023 году

23%

Коммерческая
недвижимость

37% в 2023 году



13%

Жилая недвижимость
класса бизнес

44% в 2023 году

50%

Жилая недвижимость
классов премиум и элит

10% в 2023 году

*Включая доходы от продажи инвест. собственности

ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

41%

2024

30%

2023

Валовая рентабельность выросла по сравнению с уровнем 2023 г. Увеличение доли премиальных проектов в общем объеме выручки с 10% до 50% и реализация прав аренды земельных участков положительно повлияли на валовую рентабельность в 2024 г.

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

ЧИСТЫЙ ДОЛГ

млрд руб.	31.12.2023	31.12.2024
Корпоративный долг (вкл. облигационные займы и ЦФА)	8,5	5,4
Проектный долг	63,4	92,2
Прочее	0,4	0,5
Общий долг	72,3	98,1
Денежные средства	2,3	0,9
Остатки на счетах эскроу	50,8	66,8
Чистый корпоративный долг*	6,2	4,5
Чистый долг*	19,2	30,4

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

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

Чистый корпоративный долг*/EBITDA



Корпоративный долг на 31.12.2024 г. снизился по сравнению с 31.12.2023. Группа обладает достаточным уровнем ликвидности для обслуживания обязательств без привлечения дополнительного корпоративного долга.

Чистый долг*/EBITDA

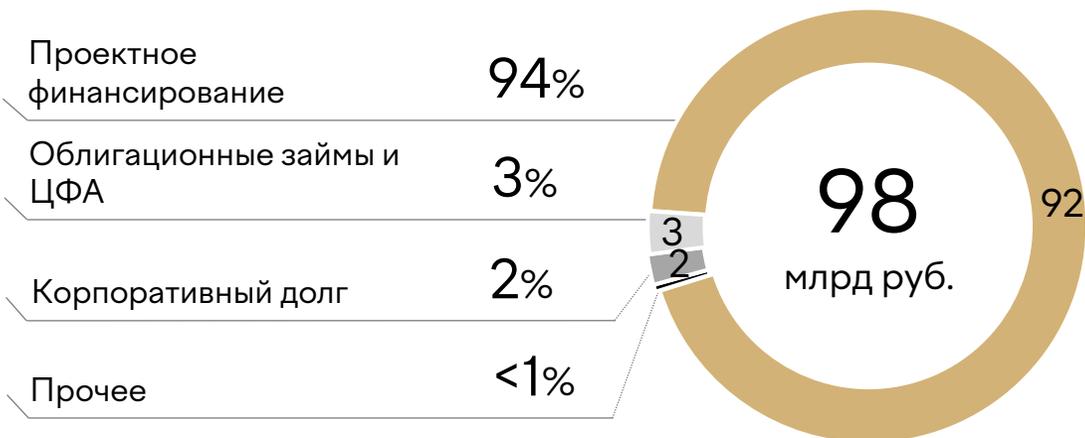


Показатель долговой нагрузки остался на сопоставимом уровне 31.12.2023 года за счет сильных финансовых результатов, высоких темпов продаж и существенных накопленных остатков на счетах эскроу.

СТРУКТУРА ДОЛГА

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА НА 31.12.2024



В 2024 году Группа в срок и в полном объеме выполняла свои обязательства по всем двум облигационным выпускам в обращении, один из которых был полностью погашен в конце года. На 31.12.2024 облигационный долг представлен 1 выпуском.

0,6 млрд рублей
Выплачено купонного дохода за 2024 г.

3,4 млрд рублей
Выплачено амортизации за 2024 г.

94% 2024 **89%** 2023
Обеспеченные кредиты

Качественный кредитный портфель: около 94% общего долга Группы представлено обеспеченными кредитами.

73% 2024 **72%** 2023
Долгосрочные обязательства

Комфортный график погашения долга: более 70% кредитного портфеля представлено долгосрочными обязательствами

101 млрд рублей
Доступный лимит кредитных линий на 31.12.2024

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2024

ЛЕОНИД МАКСИМОВ

- Акционер PIONEER Леонид Максимов вошел в тройку лидеров CRE 100 самых влиятельных персон на рынке коммерческой недвижимости.

PIONEER

- Признана «Девелопером года» по версии премии CRE Awards 2024.
- Награждена золотым знаком «Надежный застройщик России 2024» общественного контроля в долевом строительстве.
- Вошел в топ-3 устойчивых компаний, строящих офисы на продажу, по версии Forbes

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

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

АССОЦИАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- PIONEER вошла в состав АРКН – профессионального объединения девелоперов с целью создания российской «зеленой» системы оценки и сертификации недвижимости по экологическим стандартам.



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2024

OPUS

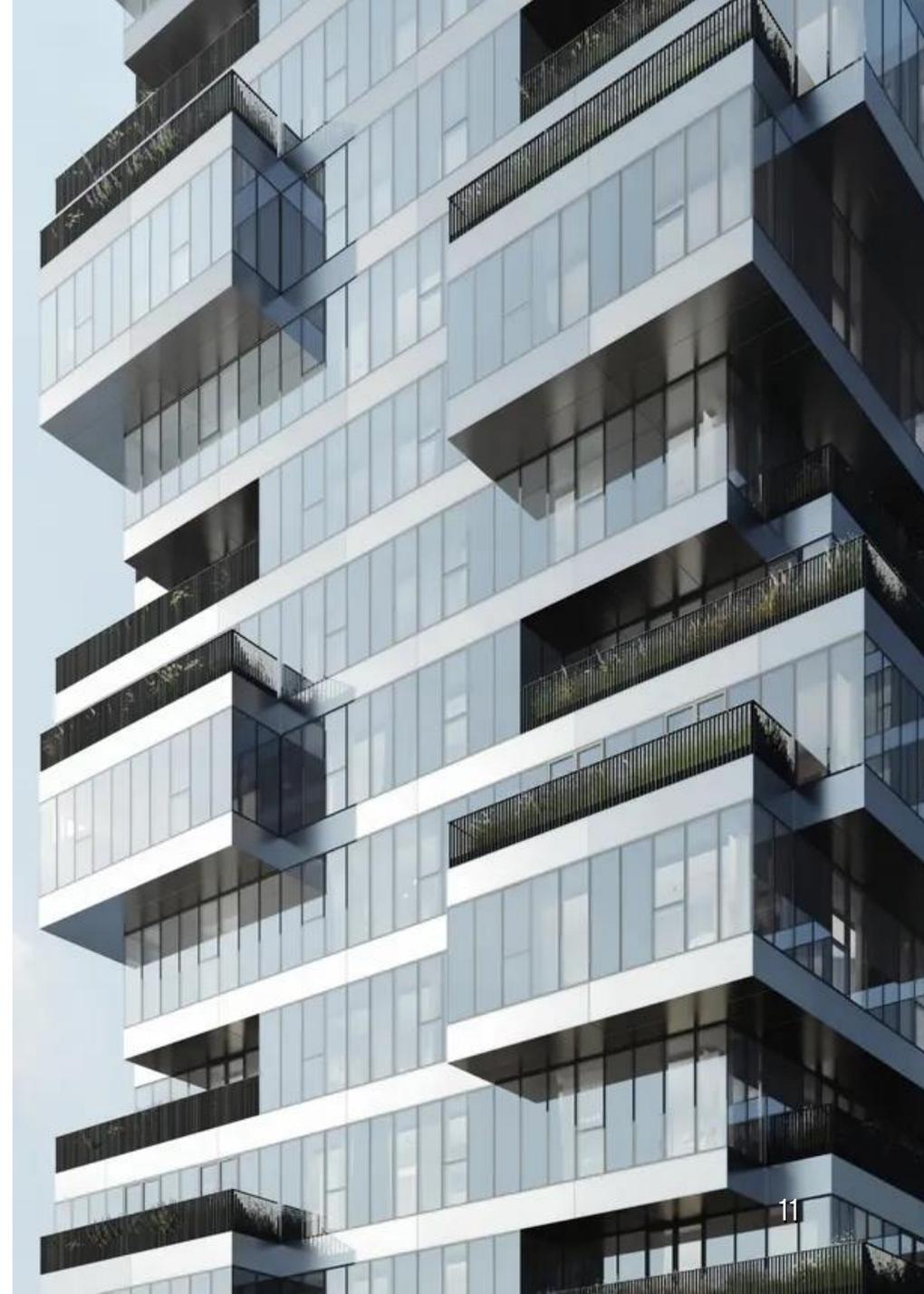
- Проект вышел в финал и нашел признание международной премии International Architecture Awards 2024. Клубный дом авторства «Цимайло Ляшенко и Партнеры» был отмечен в номинации «Многоквартирные дома».
- Проект получил награду в категории «Лучшее лобби» по версии URBAN AWARDS 2024.

HIGH LIFE

- Завершен тендер по выбору генерального подрядчика для возведения корпусов второй очереди премиального квартала HIGH LIFE. Строительство объектов будет выполнять компания ANTTEQ.

SHIFT

- ФОДД стал генеральным подрядчиком строительства жилого квартала SHIFT. Для PIONEER данное сотрудничество не первое: в 2023 году генеральный подрядчик приступил к работам в клубном доме OPUS.
- Жилой квартал SHIFT стал первым в номинации «Лучший строящийся жилой комплекс премиум-класса Москвы» по версии URBAN AWARDS.



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2024

YE'S BOTANICA

- Апартамент-отель YE'S Botanica удостоился победы в номинациях «Апартамент-отели» и «Зеленый кирпич в гостиничной недвижимости» по версии CRE Awards 2024.

OSTANKINO BUSINESS PARK

- Победитель конкурса лучший проект Москвы «Лучший реализованный проект строительства офисных зданий и деловых центров».
- Проект получил «зеленый» сертификат российской системы оценки зданий «Клевер».
- В 2024 году единым лотом было реализовано коммерческое помещение площадью более 2 800 м².

ШКОЛА LIFE ВАРШАВСКАЯ

- Победитель в номинации «Лучшее учебное пространство» по версии престижной отраслевой премии URBAN AWARDS 2024.
- «Лучшая школа в России от застройщиков» по версии EP3.



ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

По данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО

млн руб., если не указано иное	2023	2024	Изменение 2024-2023	Изменение 2024-2023, %
Выручка	40 778	47 114	6 336	16%
Доход от продажи инвестиционной собственности	1 732	-	(1 732)	-100%
Себестоимость	(28 391)	(28 009)	382	-1%
Себестоимость проданной инвестиционной собственности	(1 729)	-	1 729	-100%
Валовая прибыль	12 390	19 105	6 715	54%
Прочие доходы	542	305	(237)	-44%
Административные расходы	(2 137)	(2 611)	(474)	22%
Коммерческие расходы	(2 598)	(2 950)	(352)	14%
Прочие расходы	(203)	(191)	12	-6%
Операционная прибыль	7 994	13 658	5 664	71%
Финансовые доходы	607	1 474	867	143%
Финансовые расходы	(5 862)	(10 241)	(4 379)	75%
Прибыль до налогообложения	2 739	4 891	2 152	79%
Доход / (расход) по налогу на прибыль	(549)	262	811	-148%
Прибыль за период	2 190	5 153	2 963	135%

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.

