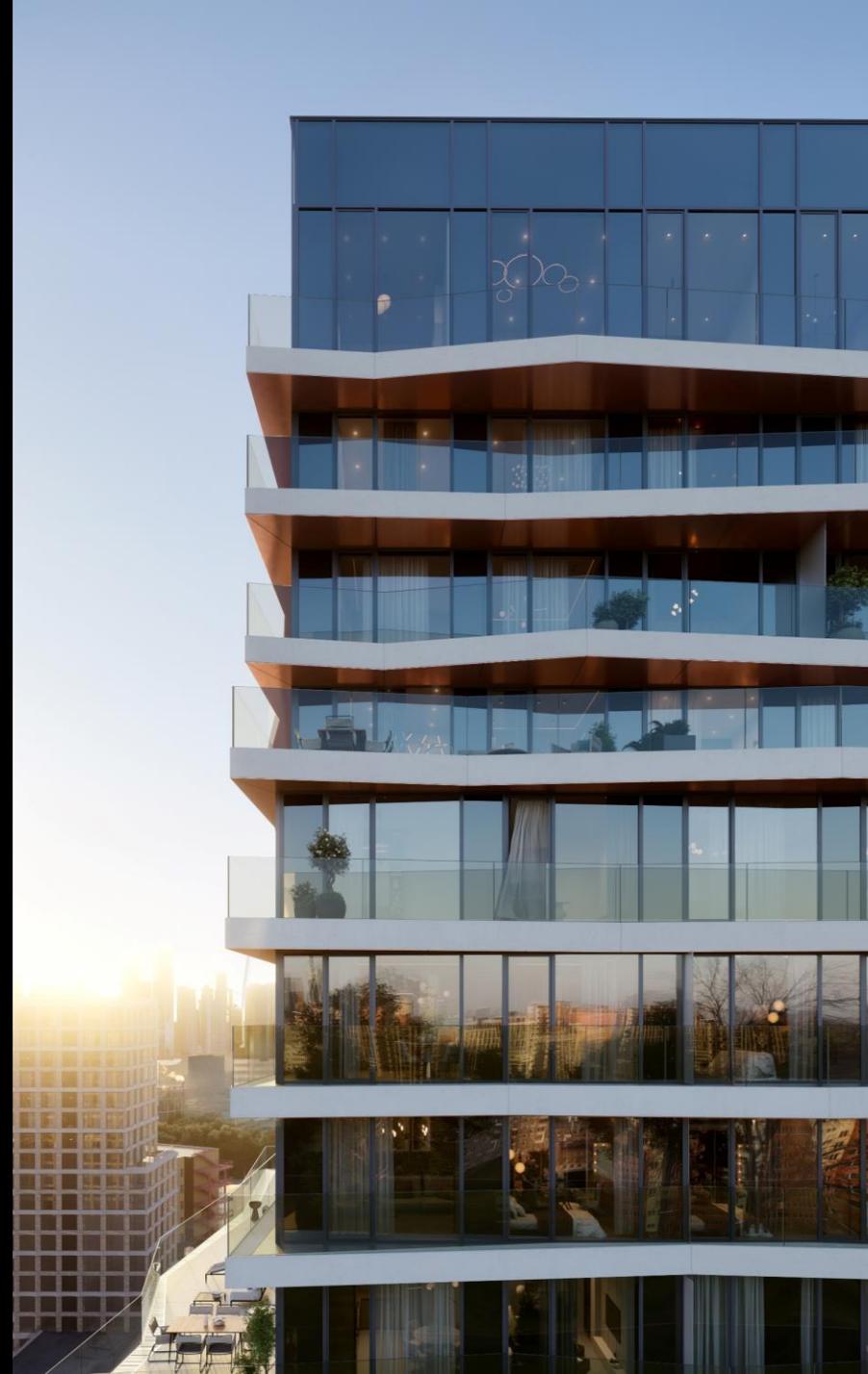


ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

1 полугодия 2023 г.



Прогрессивные городские решения





Прогрессивные городские решения

На 30.06.2023

22 года

на рынке
недвижимости

25 проектов

реализовано в Москве
и Санкт-Петербурге

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

кредитные
рейтинги

2,7 млн м²

введено
в эксплуатацию

1,7 млн м²

в стадии строительства
и проектирования

**KEPT
(ex-KPMG)**

аудитор
с 2012 года

Прогрессивные городские решения

ПРОЕКТЫ КОМПАНИИ

На 30.06.2023

Площадь объектов в стадии
строительства

706 тыс. м²

Площадь объектов в стадии
проектирования

1 034 тыс. м²

Площадь
завершенных объектов

МОСКВА

1 945 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
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 консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

1П 2023 1П 2022

17,2
млрд руб. **11,0**
млрд руб.

Выручка
и доходы от продажи инвест.
собственности

4,2 **2,5**
млрд руб. млрд руб.

Валовая прибыль

27% **23%**

Gross margin

2,5 **1,8**
млрд руб. млрд руб.

EBITDA

16% **16%**

EBITDA margin

154 **237**
млн руб. млн руб.

Чистая прибыль

1% **2%**

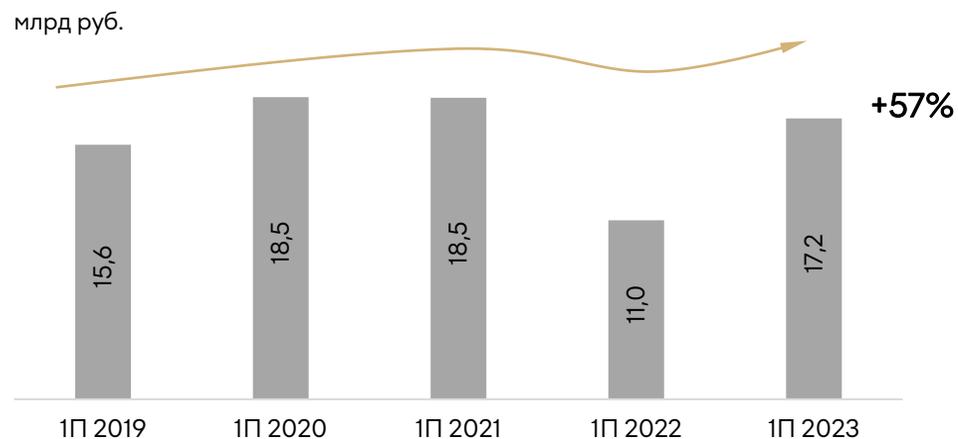
Net margin



ВЫРУЧКА

и доходы от продажи инвест. собственности

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО



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

В 1 полугодии 2023 года вырос средний процент готовности портфеля проектов по сравнению с 1 полугодием 2022 г., что согласно МСФО позволило признавать выручку в большем размере.

24 млрд рублей Выручка, ожидаемая к признанию в будущем по зарегистрированным на 30.06.2023 г. договорам.

1 полугодие 2022	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности*, %	% проданных метров в проекте*
Life-Варшавская 3	2,2	○	⊗
Life-Варшавская 2	2,7	●	●
Ostankino Business Park	2,0	○	⊗
High Life Летниковская, 11	0,3	○	○
Life-Варшавская 1	1,5	●	●
БЦ Botanica	0,1	○	○
PRIDE	-	○	○
OPUS	-	○	○
Прочая выручка	2,1		

1 полугодие 2023	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности*, %	% проданных метров в проекте*
Life-Варшавская 3	7,9	△ ⊗	△ ⊗
Life-Варшавская 2	0,4	●	●
Ostankino Business Park	3,8	△ ⊗	⊗
High Life Летниковская, 11	1,1	△ ○	△ ○
Life-Варшавская 1	0,6	●	●
БЦ Botanica	1,1	△ ⊗	△ ⊗
PRIDE	0,2	○	△ ○
OPUS	0,03	○	○
Прочая выручка	2,1		

- 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 30.06.2023 по сравнению с 30.06.2022 составило более 10%

* Процент готовности и процент проданных метров в проекте представлены для очередей с активными продажами

ВЫРУЧКА И ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ПО ТИПАМ



ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

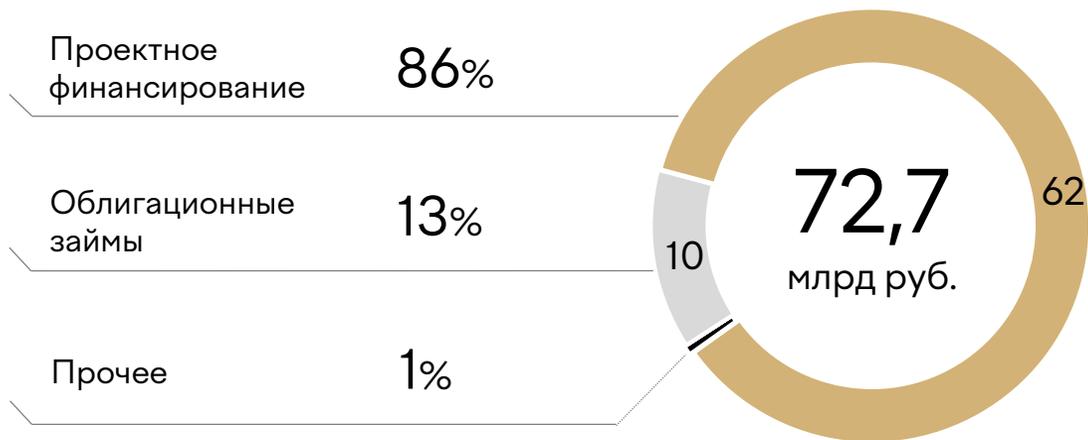
- 27% 1П 2023
- 23% 1П 2022
- Увеличение доли премиальных проектов в общем объеме выручки с 3% до 6% привело к росту валовой рентабельности в 1 полугодии 2023 г. по сравнению с 1 полугодием 2022 г.
- Рост доли премиальных проектов в первую очередь обусловлен выводом в продажу в конце 2022 года новых проектов, а также увеличением процента готовности по ним по сравнению с 1 полугодием 2022 г.
- Рост среднего процента готовности по портфелю проектов также оказал положительное влияние на валовую рентабельность.



СТРУКТУРА ДОЛГА

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА НА 30.06.2023



Качественный кредитный портфель: более 85% общего долга Группы представлено обеспеченными кредитами.

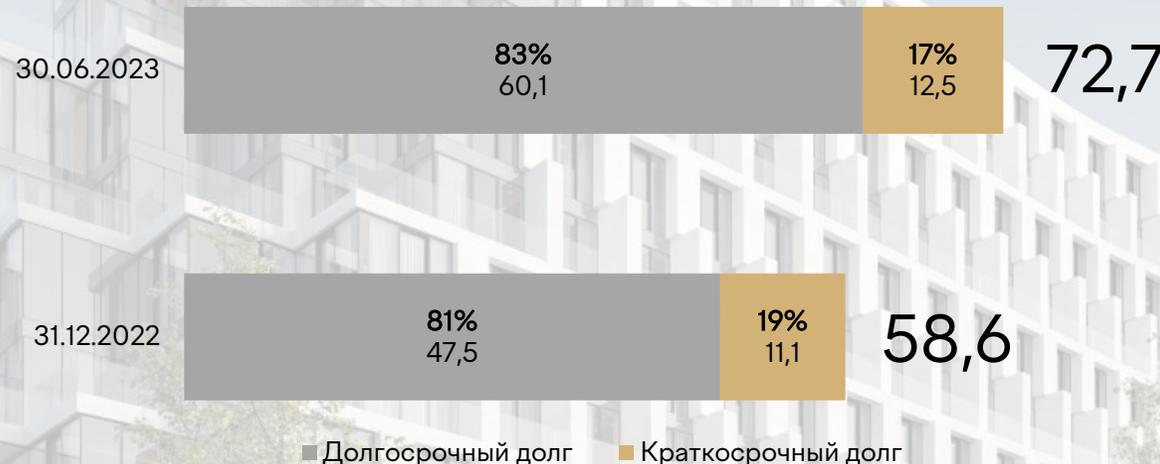
Облигационный долг представлен 3 выпусками. В 2022 году началась амортизация по одному из выпусков, обязательства по которой Группа выполнила в срок и в полном объеме.

0,6 млрд рублей
Выплачено купонного дохода за 1 полугодие 2023 г.

1,7 млрд рублей
Выплачено амортизации за 1 полугодие 2023 г.

СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА ПО СРОКУ ПОГАШЕНИЯ

млрд руб.



■ Долгосрочный долг ■ Краткосрочный долг

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

83 млрд рублей
Доступный лимит кредитных линий на 30.06.2023

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

ЧИСТЫЙ ДОЛГ

млрд руб.	31.12.2022	30.06.2023
Корпоративный долг (вкл. облигационные займы)	12,4	9,7
Проектный долг	45,5	62,4
Прочее	0,7	0,6
Общий долг	58,6	72,7
Денежные средства	7,2	3,3
Остатки на счетах эскроу	28,4	41,1
Чистый корпоративный долг*	5,2	6,4
Чистый долг*	23,0	28,3

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

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

Чистый корпоративный долг*/EBITDA LTM



Корпоративный долг на 30.06.2023 г. представлен облигационными займами. Группа обладает достаточным уровнем ликвидности для обслуживания обязательств без привлечения дополнительного корпоративного долга.

Чистый долг*/EBITDA LTM



В связи с большим объемом в 1 полугодии 2023 г. в портфеле Группы 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 30.06.2023 по сравнению с 31.12.2022.

До конца 2023 года планируется ввод в эксплуатацию очередей в нескольких проектах и соответствующие раскрытия счетов эскроу, что повысит ликвидность Группы.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 1 полугодия 2023



ГК «Пионер»

В апреле вошла в топ-5 девелоперов Москвы по оценке потребительских качеств жилых комплексов, согласно Единому ресурсу застройщиков.

Школа в LIFE - Варшавская

Компания PIONEER ввела в эксплуатацию школу на 900 учеников в районе Москворечье-Сабурово

Награды

PRIDE - Жилой комплекс премиум-класса №1 (Рекорды рынка недвижимости)

LIFE-Варшавская – Лучший жилой комплекс новостройка в старой Москве, доступное жилье (ТОП ЖК 2023)

Ostankino Business Park

В 1 квартале 2023 г. реализован в рамках единой сделки целый Корпус в бизнес квартале Ostankino Business Park. Общая площадь реализации - около 22,3 тыс. м2

OPUS

Генподрядчиком клубного дома и бизнес-центра OPUS на Дербеневской улице выбрана компания «ФОДД».

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

млн руб., если не указано иное	1П 2022	1П 2023	Изменение 1П 2023-1П 2022	Изменение 1П 2023-1П 2022, %
Выручка	10 964	15 445	4 481	41%
Доход от продажи инвестиционной собственности	-	1 732	1 732	100%
Себестоимость	(8 465)	(11 274)	(2 809)	33%
Себестоимость проданной инвестиционной собственности	-	(1 729)	(1 729)	-100%
Валовая прибыль	2 499	4 174	1 675	67%
Прочие доходы	110	330	220	200%
Доход от продажи дочернего предприятия	1 018	-	(1 018)	-100%
Административные расходы	(1 114)	(974)	140	-13%
Коммерческие расходы	(684)	(1 006)	(322)	47%
Прочие расходы	(216)	(190)	26	-12%
Операционная прибыль	1 613	2 334	721	45%
Финансовые доходы	275	259	(16)	-6%
Финансовые расходы	(1 653)	(2 401)	(748)	45%
Прибыль до налогообложения	235	191	(44)	-18%
Расход по налогу на прибыль	2	(37)	(39)	
Прибыль за период	237	154	(83)	-35%

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.

