

# ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 1 полугодия 2022



Прогрессивные городские решения



На 30.06.2022



**PIONEER**

Прогрессивные городские решения

**24** проекта

реализовано в Москве  
и Санкт-Петербурге

**2,6** млн м<sup>2</sup>

введено в эксплуатацию

**1,9** млн м<sup>2</sup>

в стадии строительства  
и проектирования

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

высокие кредитные  
рейтинги

Прогрессивные городские решения

# ПРОЕКТЫ ГРУППЫ

На 30.06.2022

⤴ Площадь объектов в стадии строительства

**487** тыс. м<sup>2</sup>

⤴ Площадь  
завершенных объектов

МОСКВА

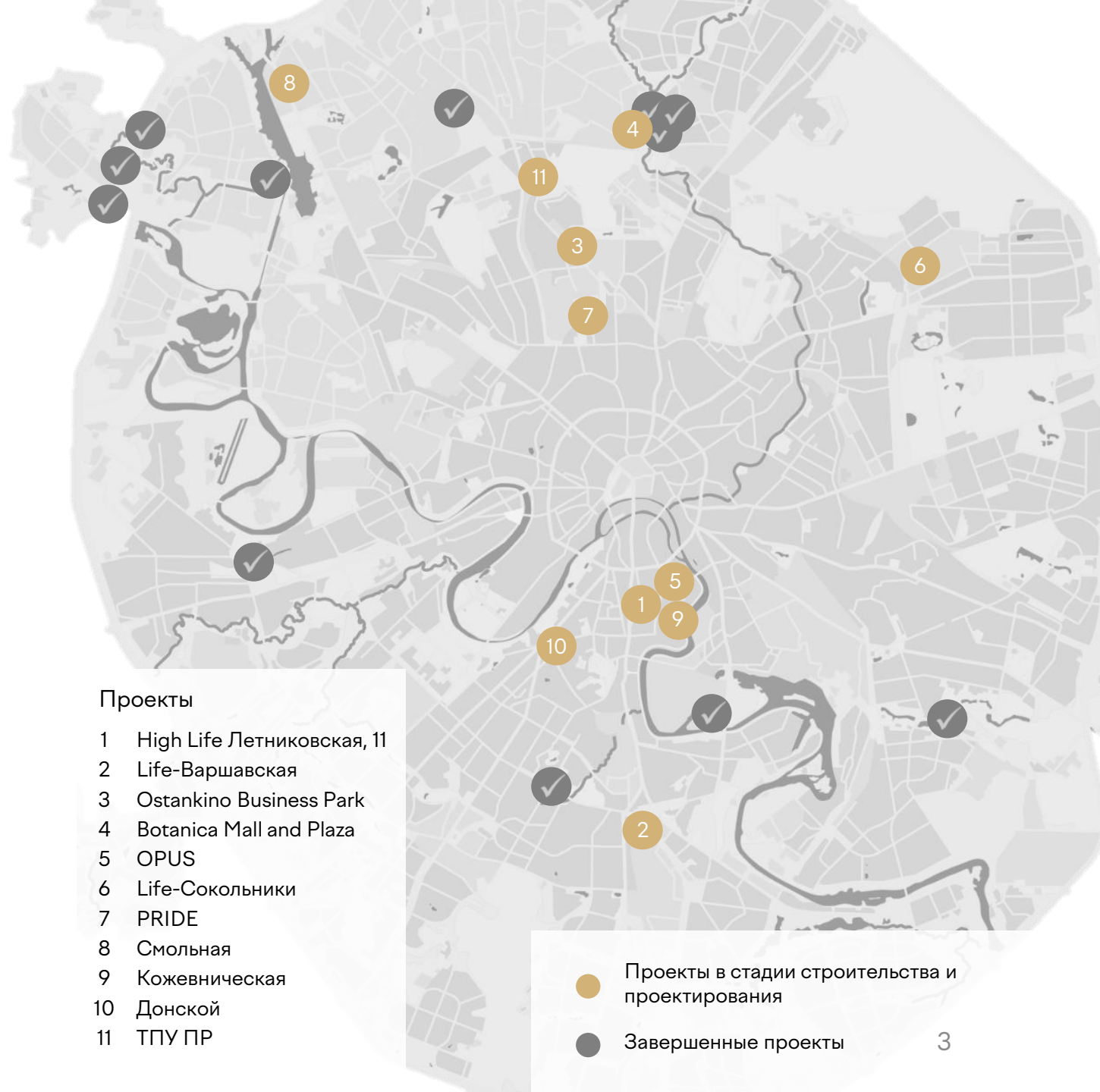
**1 859** тыс. м<sup>2</sup>

⤴ Площадь объектов в стадии проектирования

**1 421** тыс. м<sup>2</sup>

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

**751** тыс. м<sup>2</sup>



## Проекты

- 1 High Life Летниковская, 11
- 2 Life-Варшавская
- 3 Ostankino Business Park
- 4 Botanica Mall and Plaza
- 5 OPUS
- 6 Life-Сокольники
- 7 PRIDE
- 8 Смольная
- 9 Кожевническая
- 10 Донской
- 11 ТПУ ПР

- Проекты в стадии строительства и проектирования
  - Завершенные проекты
- 3

# ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО



**2,5**  
млрд руб. **6,6**  
млрд руб.  
Валовая прибыль

**23%** **36%**  
Gross margin

**1,8**  
млрд руб. **5,0**  
млрд руб.  
EBITDA

**16%** **27%**  
EBITDA margin

**0,3**  
млрд руб. **3,1**  
млрд руб.  
Чистая прибыль

**3%** **17%**  
Net margin

Выручка **11,0** **18,5**  
млрд руб. млрд руб.

Чистые активы **17,0** **22,5**  
млрд руб. млрд руб.  
30.06.2022 31.12.2021

# ВЫРУЧКА

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

## 1 ПОЛУГОДИЕ 2021

Проект	1П 2021	30.06.2021	30.06.2021
	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности, %	% проданных метров в проекте
Life-Варшавская 2	6,7	🟡	🟢
Life-Кутузовский	4,3	🟢	🟢
Life-Варшавская 1	2,4	🟢	🟢
YE'S Botanica	1,5	🟢	🟢
Technopark	1,3	🟡	🟡
Life-Ботанический сад 2	0,9	🟢	🟢
Ostankino Business Park	0,1	🟠	🟠
Life-Варшавская 3	-	🟠	🟠
High Life Летниковская, 11	-	🟠	🟠
Прочие	1,3		

## 1 ПОЛУГОДИЕ 2022

Проект	1П 2022	30.06.2022	30.06.2022
	Выручка за период, млрд руб.	Процент готовности, %	% проданных метров в проекте
Life-Варшавская 2	2,7	△ 🟢	🟢
Life-Кутузовский	0,8	🟢	🟢
Life-Варшавская 1	1,5	△ 🟢	🟢
YE'S Botanica	0,1	🟢	🟢
Technopark	0,8	🟢	🟡
Life-Ботанический сад 2	0,2	🟢	🟢
Ostankino Business Park	2,0	🟠	△ 🟡
Life-Варшавская 3	2,2	△ 🟠	△ 🟡
High Life Летниковская, 11	0,3	🟠	🟠
Прочие	0,4		

🟢 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 30.06.2022 по сравнению с 31.12.2021 составило более 10%

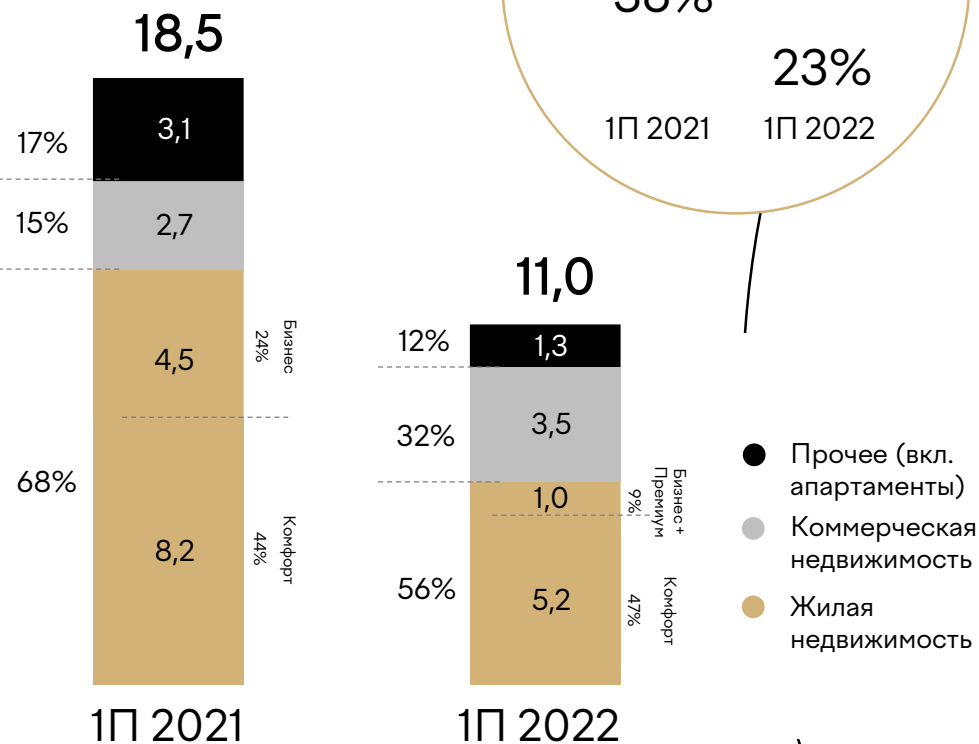
- ✓ В большинстве случаев Группа признает выручку по МСФО в зависимости от процента готовности объекта.
- ✓ В 1 полугодии 2021 года наибольшую долю выручки составляла выручка от проектов с высокой степенью готовности (>80%), что согласно МСФО позволяло признавать выручку в большем размере, чем у проектов с низким процентом готовности. У подавляющего большинства таких проектов степень завершенности продаж (процент проданных метров от общего объема) на 30.06.2021 превышала 95%.
- ✓ В 1 полугодии 2022 года на долю проектов с низким процентом готовности приходилось около 41% МСФО-выручки, при этом проекты с высокой степенью готовности, которые позволяют признавать выручку в большем объеме, были почти полностью распроданы в 2021 году. Наиболее продаваемые проекты в 1 полугодии 2022 года – это проекты, получившие разрешение на строительство в середине-конце 2021 года, и, в силу невысокой степени готовности на 30.06.2022, формировали выручку в меньшем размере.
- ✓ **22** млрд рублей Выручка, ожидаемая к признанию в будущем по зарегистрированным на 30.06.2022 г. договорам.
- ✓ Дополнительное влияние на снижение выручки в 1 полугодии 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. оказало снижение продаж в марте-июне 2022.

# ВЫРУЧКА И ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

## 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. В 1 полугодии 2022 года доля выручки от продажи коммерческих объектов увеличилась более чем в 2 раза и составила 32% (по сравнению с 15% в аналогичном периоде годом ранее).

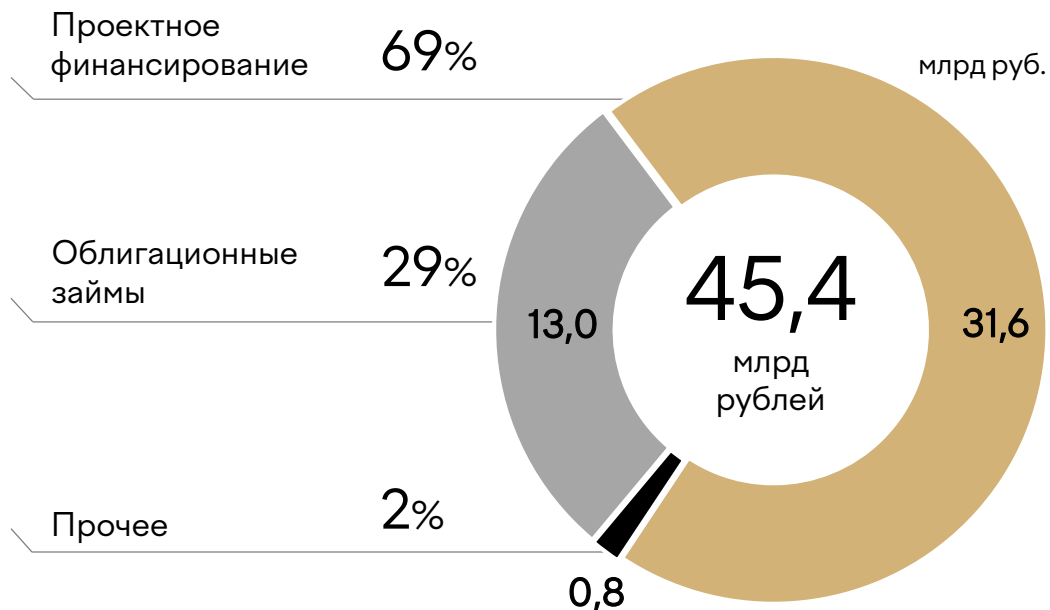
## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В 1 полугодии 2022 г. большую часть выручки составляли проекты с низким процентом готовности, получившие разрешения на строительство в середине и в конце 2021 года. Рентабельность проектов на старте реализации меньше и увеличивается в процессе наращивания степени готовности.
- Основной объем реализации высокорентабельных проектов бизнес-класса пришелся на периоды до 2021 года, что в совокупности с высоким процентом готовности на 30.06.2021 привело к признанию основной части выручки по ним в 2021 году. Наибольшую долю выручки в 1П 2022 г. составляли проекты комфорт-класса: Life-Варшавская 2 и Life-Варшавская 3.
- Указанные выше факторы в значительной мере повлияли на валовую рентабельность в 1 полугодии 2022 года.

# СТРУКТУРА ДОЛГА

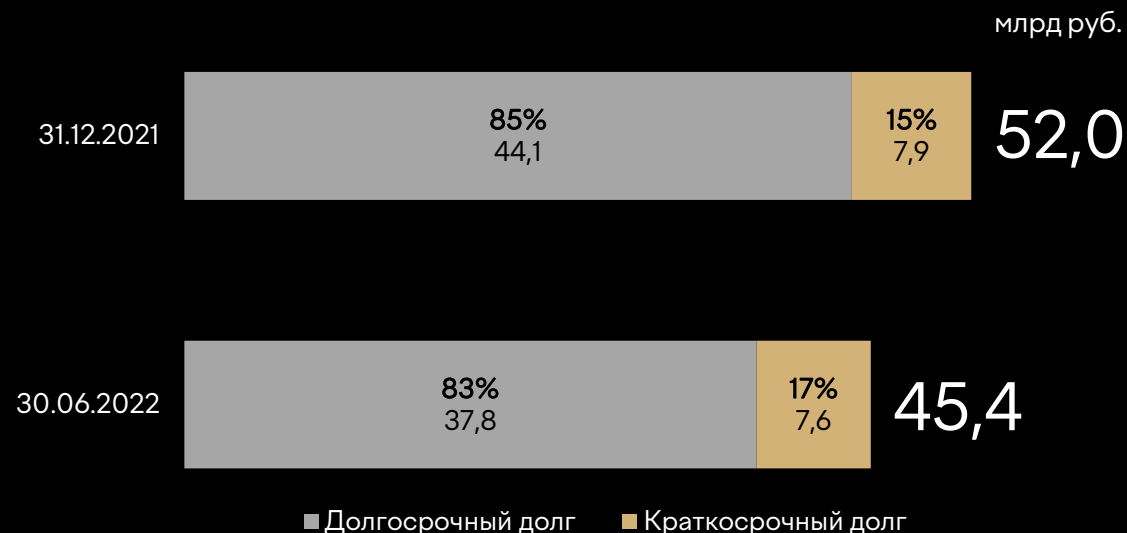
По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

## СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА НА 30.06.2022



В 1 полугодии 2022 года Группа погасила задолженность по корпоративному кредиту, поэтому по состоянию на 30.06.2022 корпоративный долг Группы представлен только облигационными займами

## СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА ПО СРОКУ ПОГАШЕНИЯ



# ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

## ЧИСТЫЙ ДОЛГ

млрд руб.	31.12.2021	30.06.2022
Корпоративный долг (вкл. облигационные займы)**	17,0	13,0
Проектный долг	34,0	31,6
Прочее	1,0	0,8
<b>Общий долг</b>	<b>52,0</b>	<b>45,4</b>
Денежные средства	6,0	4,5
Остатки на счетах эскроу	44,1	27,9
<b>Чистый корпоративный долг*</b>	<b>11,0</b>	<b>8,5</b>
<b>Чистый долг*</b>	<b>1,9</b>	<b>13,0</b>

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

\*\* На 30.06.2022 корпоративный долг включает в себя только задолженность по облигационным займам

## ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

Чистый корпоративный долг/EBITDA LTM

31.12.2021 30.06.2022

1,1x → 1,2x

- ✓ Показатель долговой нагрузки по чистому корпоративному долгу на 30.06.2022 остался на сопоставимом уровне.

Чистый долг\*/EBITDA LTM

31.12.2021 30.06.2022

0,2x → 1,8x

- ✓ В связи увеличением в портфеле Группы проектов на начальном этапе реализации или этапе проектирования, по которым накопленные остатки на счетах эскроу еще не превышают сумму полученного проектного финансирования, показатель долговой нагрузки вырос на 30.06.2022 по сравнению с 31.12.2021.



# ПРОДАЖА ПРОЕКТА ASTORIA (США)

- Ввиду нарастающего санкционного давления и сопутствующих рисков Группа приняла решение о продаже дочернего предприятия LLC Astoria West Common Member (США), владевшего долей в размере 52% в совместном предприятии LLC Astoria West JV, реализующем проект в США.
- В результате состоявшейся в апреле сделки прибыль до налогообложения от продажи доли составила 1 018 млн руб. и была отражена в составе статьи «Доходы от продажи дочернего предприятия» консолидированного отчета о прибылях или убытках Группы.

**66,7**

млн  
долларов  
США

Величина денежных средств, полученных Группой в США от продажи дочернего предприятия (в рублевом эквиваленте: 5 422 млн руб.).

**1 018**

млн  
рублей

Прибыль до налогообложения от выбытия дочернего предприятия



- В силу действовавших ограничений на валютные трансграничные переводы, отключений ряда российских банков от SWIFT и прочих потенциальных рисков, Группа приняла решение о распределении полученных в США денежных средств от продажи дочернего предприятия в адрес акционера. С учетом курса на дату транзакций общая сумма перечисленных средств в рублевом эквиваленте составила 4 210 млн руб.

# 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 работает преимущественно с российскими поставщиками и осуществляет большую часть расчетов с контрагентами в рублях, в связи с чем введенные санкции не оказывают значительного влияния на Группу.

2

Группа получает денежные средства от покупателей только после завершения строительства и раскрытия эскроу, поэтому временное снижение спроса на незавершенные проекты не окажет существенного влияния на ликвидную позицию Группы в 2022 году – те объекты, где раскрытие эскроу будет в 2022 г. на 30.06.2022 преимущественно распроданы, по остальным объектам завершение строительства и раскрытие эскроу будет в 2023-2026 гг.

3

По состоянию на 30 июня 2022 года Группа располагает ресурсами в размере 58,8 млрд руб.: денежные средства и их эквиваленты в размере 4,5 млрд руб. и неиспользованный лимит кредитных линий в размере 54,3 млрд руб.

4

По результатам подготовленного анализа и прогноза движения денежных средств Группа считает, что может продолжать свою деятельность и исполнять обязанности по мере их наступления и Группе не потребуется дополнительное финансирование для выполнения своих финансовых обязательств.

5

Группа не испытывает сложностей по работе с банками, попавшими под санкции.

6

Строительство текущих объектов идет в соответствии с графиками, все необходимые материалы поставляются на стройплощадки, Группа ведет активный поиск и заключение контрактов с производителями комплектующих-аналогов взамен ушедших с российского рынка.

# ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 1 полугодия 2022



## Ostankino Business Park

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



## LIFE-Варшавская

В январе 2022 г. ведены в эксплуатацию 3 квартала в проекте LIFE-Варшавская 2 общей площадью 159 тыс. м<sup>2</sup>.



## ТОП-4

По версии ЕРЗ.РФ ГК «Пионер» в марте заняла четвертое место среди девелоперов Москвы по вводу жилья с начала 2022 года.



## Лидеры рынка

По версии РБК ГК «Пионер» стала лидером среди российских девелоперов в сегменте офисной недвижимости. При составлении рейтинга учитывались объем продаж офисной недвижимости за 2020 и 2021 годы в натуральном и стоимостном выражении, площадь объектов, сданных в эксплуатацию в 2020–2021 гг., и планы по вводу до конца 2023 г.

# ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 1 полугодия 2022



## Ботанический сад-2

ГК «Пионер» отреставрировала в Свиблово объект культурного наследия Контору правления суконной фабрики И.Г.Кожевникова.



## ТОП-5

ГК «Пионер» на 1 мая 2022 года вошла в ТОП-5 застройщиков России по уровню потребительских качеств жилых комплексов по оценке Единого ресурса Застройщиков РФ.



## Объект 5 звезд

HIGH LIFE Летниковская, 11 - победитель международной премии «Рекорды рынка недвижимости» в номинации «Объект 5 звезд». Проект признан профессиональным жюри лучшим предложением 2022 года по критериям расположения, архитектуры, инноваций, инфраструктуры и стоимости.



## Системообразующий застройщик

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

# ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

млн руб., если не указано иное	1П 2021	1П 2022	Изменение 1П 2022-1П 2021	Изменение 1П 2022-1П 2021, %
Выручка	18 469	10 964	(7 505)	-41%
Себестоимость	(11 898)	(8 432)	3 466	-29%
<b>Валовая прибыль</b>	<b>6 571</b>	<b>2 532</b>	<b>(4 039)</b>	<b>-61%</b>
Прочие доходы	155	110	(45)	-29%
Доход от продажи дочернего предприятия	-	1 018	1 018	100%
Административные расходы	(1 024)	(1 111)	(87)	8%
Коммерческие расходы	(803)	(684)	119	-15%
Прочие расходы	(73)	(216)	(143)	196%
<b>Операционная прибыль</b>	<b>4 826</b>	<b>1 649</b>	<b>(3 177)</b>	<b>-66%</b>
Финансовые доходы	165	275	110	67%
Финансовые расходы	(1 117)	(1 653)	(536)	48%
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>3 874</b>	<b>271</b>	<b>(3 603)</b>	<b>-93%</b>
Расход по налогу на прибыль	(726)	(5)	721	-99%
<b>Прибыль за период</b>	<b>3 148</b>	<b>266</b>	<b>(2 882)</b>	<b>-92%</b>
<b>Чистый денежный поток от операционной деятельности</b>	<b>(8 714)</b>	<b>7 020</b>	<b>15 734</b>	<b>181%</b>
	31.12.2021	30.06.2022	Изменение	Изменение, %
<b>Чистые активы</b>	<b>22 495</b>	<b>16 983</b>	<b>(5 512)</b>	<b>-25%</b>
<b>Всего активов</b>	<b>93 002</b>	<b>85 413</b>	<b>(7 589)</b>	<b>-8%</b>

# КОНТАКТЫ

## ▼ Солнцева Александра

Руководитель отдела корпоративного планирования

+7 (495) 502-9559

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

Информация для инвесторов:

[pioneer.ru/investors-main](http://pioneer.ru/investors-main)

### 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.

