

# ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2021



Прогрессивные городские решения



20

лет на рынке  
недвижимости

завершено  
проектов

23

2,5  
млн м<sup>2</sup>

введено  
в эксплуатацию

ГРУППА  
КОМПАНИЙ  
«ПИОНЕР»

кредитные  
рейтинги

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

2,2  
млн м<sup>2</sup>

в стадии  
строительства  
и проектирования

аудитор Группы  
с 2012 года

KPMG

Прогрессивные городские решения

# ПРОЕКТЫ ГРУППЫ

На 31.12.2021

⤴ Площадь объектов в стадии строительства

**645** тыс. м<sup>2</sup>

⤴ Площадь объектов в стадии проектирования

**1 524** тыс. м<sup>2</sup>

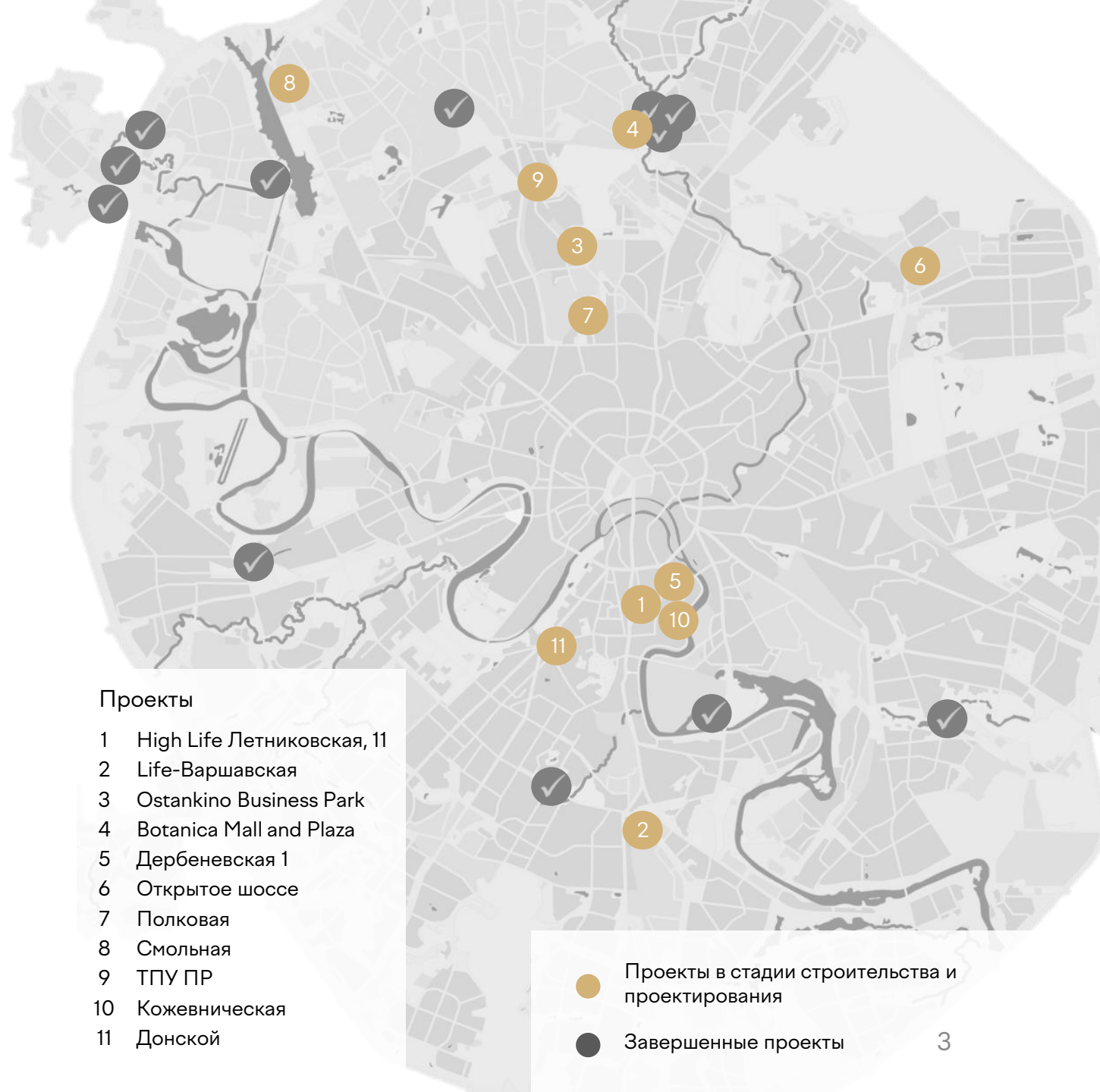
⤴ Площадь  
завершенных объектов

МОСКВА

**1 700** 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 Дербеневская 1
- 6 Открытое шоссе
- 7 Полковая
- 8 Смольная
- 9 ТПУ ПР
- 10 Кожевническая
- 11 Донской

- Проекты в стадии строительства и проектирования
- Завершенные проекты

# ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

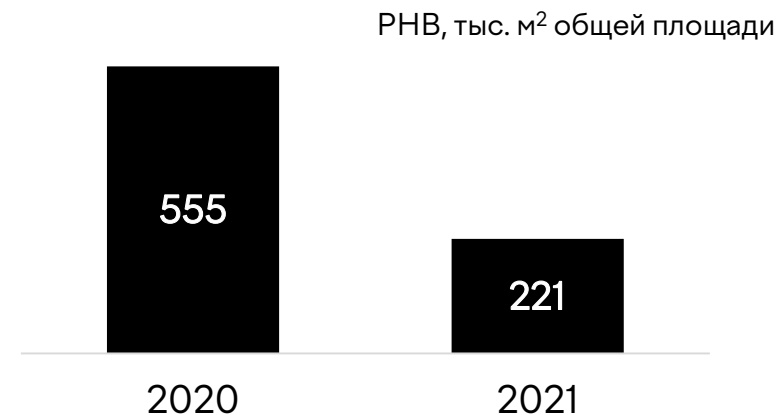


## Ввод в эксплуатацию

221 тыс. м<sup>2</sup> введено в эксплуатацию в течение 2021 года.

Среди введенных объектов:

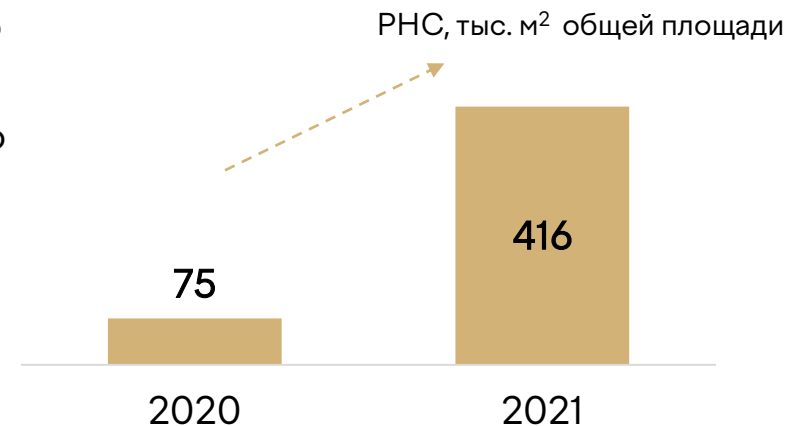
- YE'S Botanica (Апарт-отель)
- Life-Варшавская 1 (1 очередь)
- Life-Варшавская 2 (1 очередь)
- МФК YE'S Technopark



## Разрешения на строительство

416 тыс. м<sup>2</sup> получено разрешений на строительство в течение 2021 года в проектах:

- Botanica Mall and Plaza
- Life-Варшавская 3
- Oostankino Business Park (2 и 3 очереди)
- High Life Летниковская, 11 (1 очередь)



# ПРОДАЖИ

Все типы недвижимости

Продажи, млрд рублей

+15%



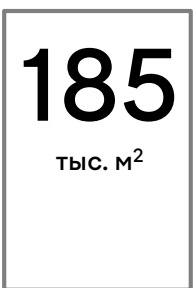
2020



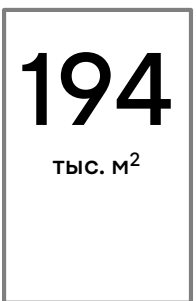
2021

Объем продаж, тыс. м<sup>2</sup>

+5%



2020



2021

Структура продаж

36%

Коммерческая  
недвижимость

10% в 2020 году

4%

Апартаменты

10% в 2020 году

2%

Машинместа

6% в 2020 году



58%

Жилая  
недвижимость

74% в 2020 году

82% 2021

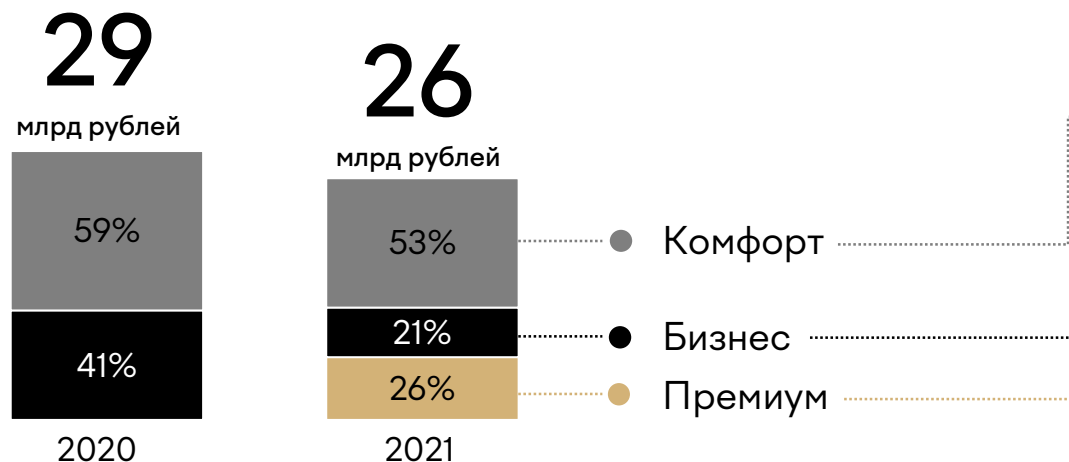
43% 2020

Доля продаж  
с эскроу по всем  
типам недвижимости

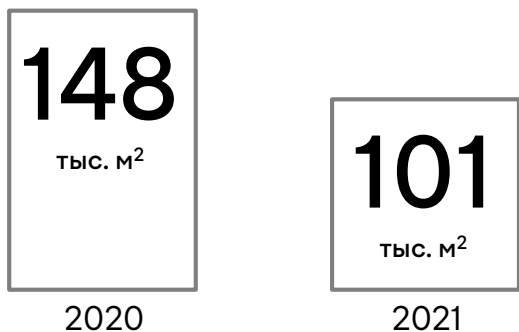
# ПРОДАЖИ

## Жилая недвижимость

### Продажи жилой недвижимости, млрд рублей

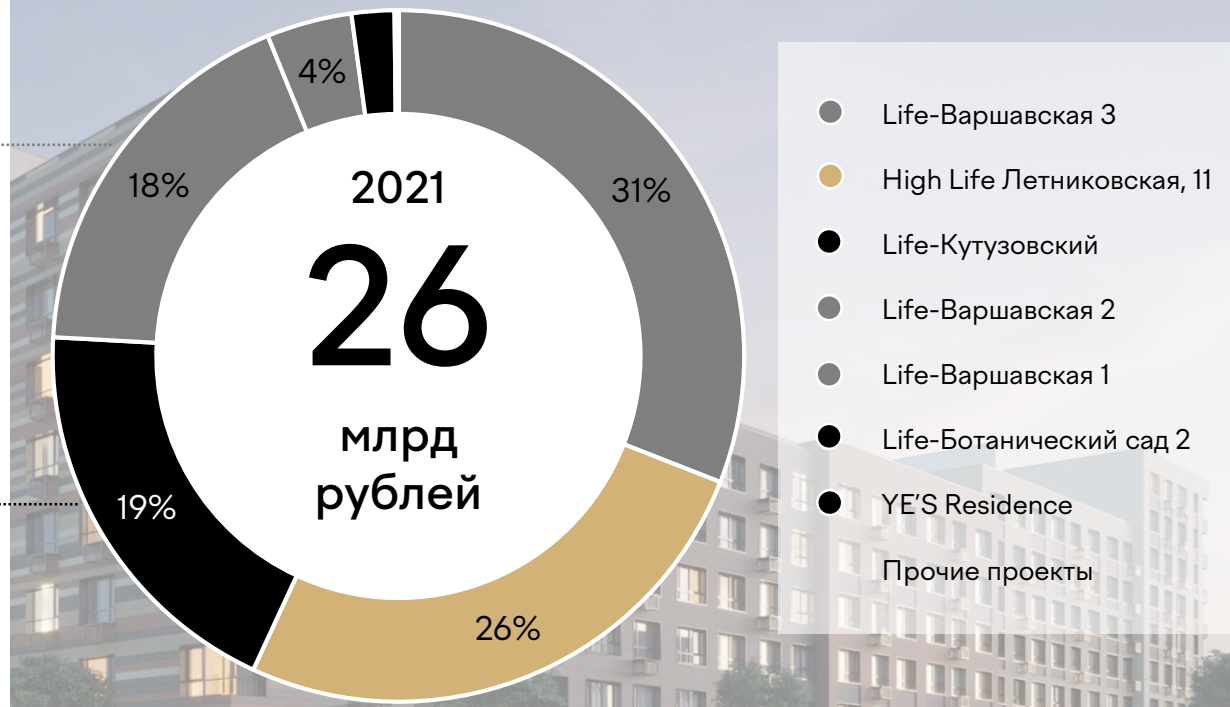


### Объем продаж жилой недвижимости, тыс. м²

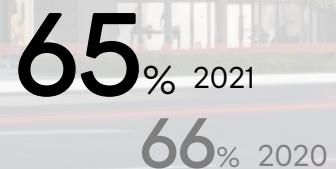


В 2021 г. были завершены продажи основных объемов в жилых проектах, введенных в эксплуатацию в 2020-2021 гг. Во второй половине 2021 г. в продажу выведено около 149 тыс. м² в ЖК High Life Летниковская, 11 и Life-Варшавская 3. В 2022 г. Группа планирует вывести в продажу еще более 370 тыс. м² жилья.

### Структура продаж жилой недвижимости по проектам



Доля ипотечных сделок



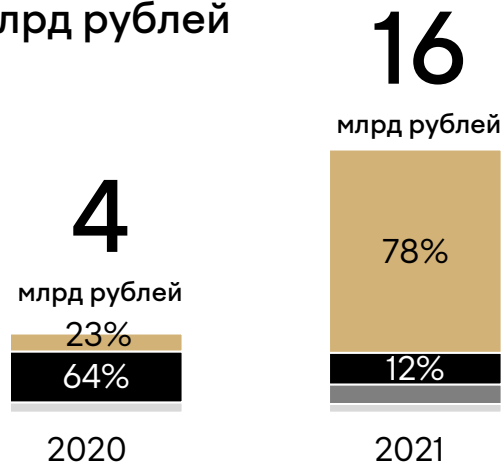
Средняя цена реализации жилья в розницу



# ПРОДАЖИ

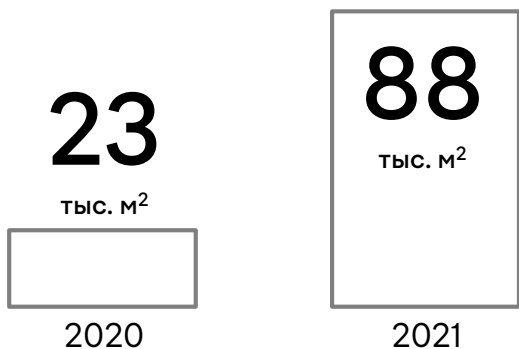
## Коммерческая недвижимость

Продажи коммерческой недвижимости,  
млрд рублей



- Офисы
- Стрит-ритейл
- Торговая недвижимость
- Прочее

Объем продаж коммерческой недвижимости,  
тыс. м<sup>2</sup>



В конце 2018 г. Группа приняла решение о диверсификации бизнеса и наращивании присутствия на рынке коммерческой недвижимости. В 2021 г. продажи коммерческой недвижимости увеличились более чем в 3 раза по сравнению с 2020 г. и составили 16 млрд рублей

## Структура продаж коммерческой недвижимости по проектам



В 2021 году Группа реализовала 71,5 тыс. м<sup>2</sup> офисных помещений, что в 11 раз больше, чем в 2020 году

# ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 4 квартала 2021



Рейтинговые агентства АКРА и Эксперт РА повысили рейтинг Группы до A- со стабильным прогнозом, НРА подтвердило рейтинг на уровне A- и изменило прогноз на «позитивный»

АКРА  
**A-(RU)**

● стабильный

[пресс-релиз](#)

Эксперт РА  
**ruA-**

● стабильный

[пресс-релиз](#)

НРА  
**A-|ru|**

● позитивный

[пресс-релиз](#)

Агентствами отмечены:

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



**252** млн рублей

выплачено в качестве купонного дохода держателям облигаций. Обязательства выполнены в срок и в полном объеме



**3**

млрд рублей

Ставка купона – 11,75%

Новый облигационный выпуск в декабре 2021 года

- ✓ Была зафиксирована переподписка в книге сбора заявок
- ✓ Был зафиксирован исторически минимальный спред к ОФЗ



# ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 4 квартала 2021



**3,7** га

Приобретено земельных участков под строительство новых объектов жилой и коммерческой недвижимости



## МФК YE'S Technopark

Многофункциональный комплекс YE'S Technopark введен в эксплуатацию в декабре 2021 г. Комплекс включает в себя апарт-отель YE'S Technopark, торговую галерею и офисные помещения Plaza Technopark



## Премьера года

HIGH LIFE Летниковская, 11

Получено разрешение на строительство первой очереди и стартовали продажи в первом премиальном проекте в портфеле Группы



## Life-Варшавская

Получено заключение о соответствии (ЗОС) для 3 кварталов в проекте Life-Варшавская 2 (2 оч.). Общая площадь кварталов – 158 тыс. м<sup>2</sup> и они рассчитаны на 1 323 квартиры. Разрешение на ввод в эксплуатацию получен в январе 2022 г.



## Ostankino Business Park

В декабре 2021 года реализован в рамках единой сделки целый корпус. Общая площадь реализации - около 22 тыс. м<sup>2</sup>



## Plaza Technopark

В декабре 2021 года продана торговая галерея Plaza Techopark единой сделкой. Площадь реализации составила около 5 тыс. м<sup>2</sup>



Прогрессивные городские решения

# НАГРАДЫ 2021

## RAEX

ГК «Пионер» вошла в рейтинг ТОП-600 крупнейших компаний России, улучшив в нем результаты прошлого года на 42 позиции

## Forbes

ГК Пионер вошла в ТОП-4 крупнейших застройщиков в категории бизнес-класс по итогам 2020 года и I полугодия 2021 г.

## РБК 500

ГК Пионер вошла в рейтинг крупнейших компаний в России по размеру выручки за 2020 г.

## Репутация 2021

Максимов Л.В. - победа в номинации «Собственник», категории «Девелопмент»

## Metrium

ЖК LIFE-Варшавская вошел в ТОП-3 самых продаваемых новостроек Москвы в III квартале 2021 г.

## ARENDATOR AWARDS 2021

УК YE'S - лучшая управляющая компания сервисными апартаментами

## Proestate & TOBY AWARDS

ГК Пионер - девелопер года в сфере коммерческой недвижимости LIFE-Кутузовский и LIFE-Варшавская признаны лучшими в бизнес- и комфорт-классах

## Рекорды рынка недвижимости 2021

ГК «Пионер» - Компания №1 Ostankino BP - коммерческий объект №1

## Best for Life Desing 2021

High Life Летниковская, 11 - лучший проект года премиум-класса

## RE MOVIE AWARDS

ролик для сети апарт-отелей YE'S - «Лучшая видеовитрина – атмосферный креативный ролик»

## ГК Пионер - безусловный лидер премии Urban Awards

за время существования премии ГК «Пионер» одержала 17 побед, опередив других участников минимум на 10 наград



# КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

## Общее собрание акционеров

Независимый аудитор (KPMG)

## Совет директоров

Инвестиционный комитет

Комитет по аудиту (принято решение о создании)

## Генеральный директор

## Менеджмент

### Конечный бенефициар

Максимов Л.В.  
Доля владения: 100%

### Совет директоров



Эйрамджанц А.С.  
Председатель Совета директоров  
Заместитель генерального директора



Максимов Л.В.  
Генеральный директор



Лисин В.Ю.  
Заместитель генерального  
директора



Мирошников А.А.  
Финансовый директор



Боркин Е.В.  
Заместитель генерального  
директора



Реус А.Г.  
Независимый директор



Дементьев А.В.  
Независимый директор

# КОНТАКТЫ

☝ Солнцева Александра

Руководитель отдела корпоративного планирования  
+7 (495) 502-9559

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

Информация для инвесторов:

[pioneer.ru/invest](http://pioneer.ru/invest)

## 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.

