

ГРУППА КОМПАНИЙ ПИОНЕР



Прогрессивные городские решения



20

лет на рынке
недвижимости

завершено
проектов

22

2,4

млн кв. м

введено в
эксплуатацию

ГРУППА
КОМПАНИЙ
«ПИОНЕР»

выручка
за 2020 г.

46,5

млрд руб.

по данным аудированной
МСФО-отчетности Группы

2,0

млн кв. м

в стадии
строительства и
проектирования

кредитные
рейтинги

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

KPMG

аудитор Группы
с 2012 года

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ГРУППЫ



АКРА

Expert

- Кредитные рейтинги повышены до уровня А-
- Группа отпраздновала 20-летие на рынке недвижимости

20 THE FUTURE IS NOW

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



НАГРАДЫ и РЕЙТИНГИ 2021



RAEX-600

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



ТОП-4

Life-Варшавская вошёл в ТОП самых продаваемых новостроек Старой Москвы (РБК-Недвижимость, Азбука жилья) за 9 месяцев 2021 года



ТОП-3

Life-Варшавская вошёл в ТОП самых продаваемых новостроек Москвы (Метриум) за 3 квартал 2021 года



Forbes

ГК Пионер вошла в ТОП-4 крупнейших застройщиков в категории бизнес-класс по версии Forbes



Рекорды рынка недвижимости 2021

ГК «Пионер» - Компания №1
Ostankino Business park – Коммерческий объект №1



Репутация 2021

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



Best for Life Design 2021

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



Arendator Awards 2021

УК YE'S – Лучшая управляющая компания сервисными апартаментами



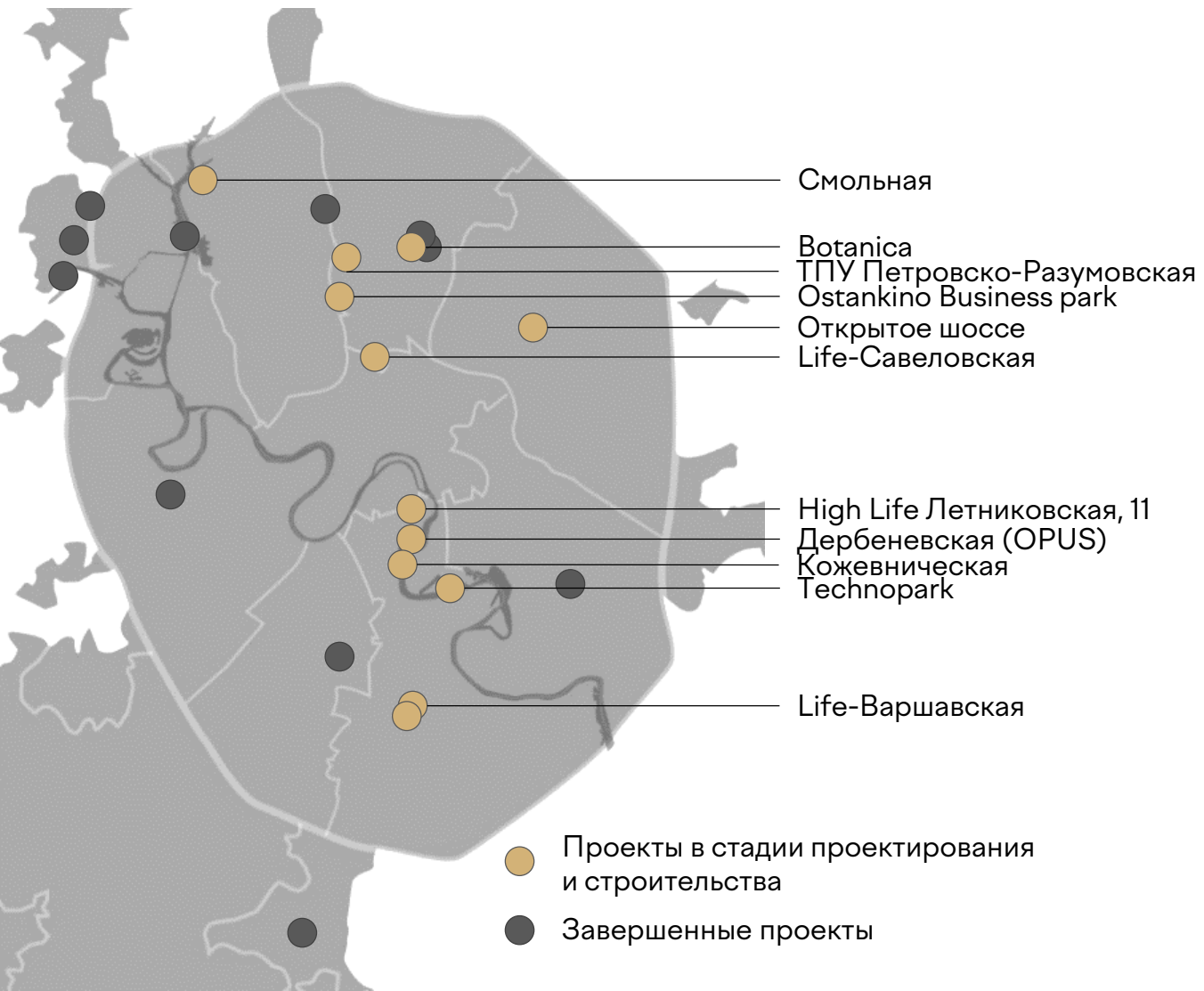
Группа компаний «Пионер» — безусловный лидер премии Urban Awards: за время существования премии ГК «Пионер» одержала 17 побед, опередив других участников минимум на 10 наград.



Прогрессивные городские решения

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ

ПРОЕКТЫ ГРУППЫ



На 16.11.2021

⤴ Площадь объектов в стадии строительства

712 ТЫС. КВ. М

⤴ Площадь объектов в стадии проектирования

1 299 ТЫС. КВ. М

⤴ Площадь
завершенных объектов

МОСКВА

1 634 ТЫС. КВ. М

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

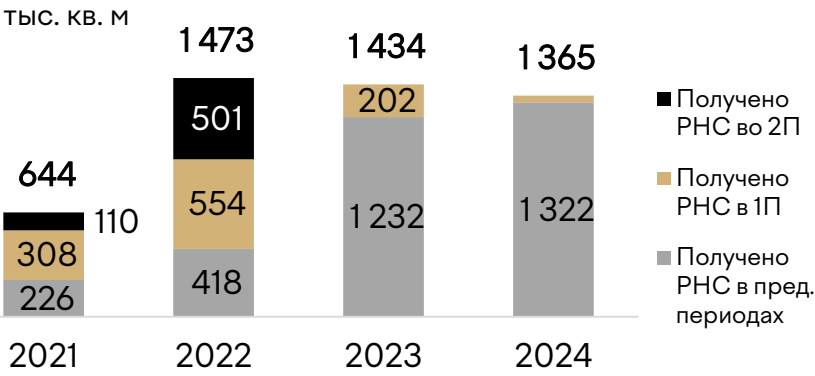
751 ТЫС. КВ. М

ТЕКУЩИЙ ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ

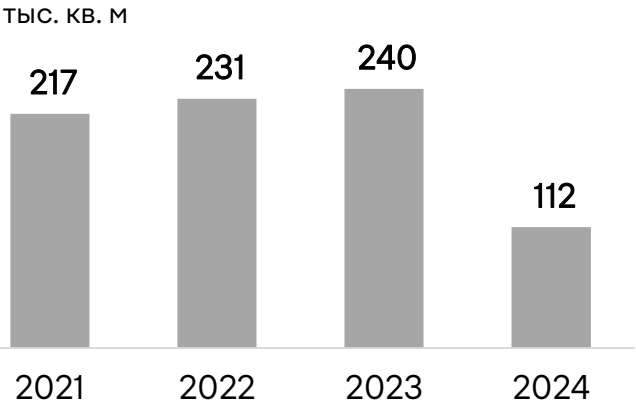
На 16.11.2021

Проект	Годы строительства				Тип недвижимости	Общая площадь, тыс. кв. м
	2021	2022	2023	2024		
YE'S Botanica	●				Апарт-отель	51
Technopark	●				Апарт-отель, ТОЦ	67
Life-Варшавская 1	●	●			Жилой комплекс	93
Life-Варшавская 2	●	●			Жилой комплекс	191
Ostankino BP	● ●	● ●	●	●	Бизнес центр	134
Botanica Mall and Plaza	● ●	●	●	●	ТОЦ	90
Life-Варшавская 3	● ●	●	●		Жилой комплекс	173
High Life Летниковская, 11	● ●	● ●	●	●	Жилой комплекс	183
Life-Варшавская 4	●	● ●	●	●	Жилой комплекс	127
Дербеневская (OPUS)	●	● ●	●	●	Жилой комплекс, БЦ	88
Life-Савеловская	●	● ●	●	●	Жилой комплекс	190
Открытое шоссе	●	● ●	●	●	Жилой комплекс, ТЦ	178
ТПУ Петровско-Разумовская	●	● ●	● ●	●	Апарт-отель, ТОЦ	298
Смольная	●	● ●	●	●	Жилой комплекс	191
Life-Варшавская 5	●	● ●	●	●	Жилой комплекс	67
Кожевническая	●	●	●	● ●	Жилой комплекс, БЦ	43

ПОРТФЕЛЬ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА на конец года



ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ТЕКУЩИХ ПРОЕКТОВ



ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ



ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

150 тыс. кв. м 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)

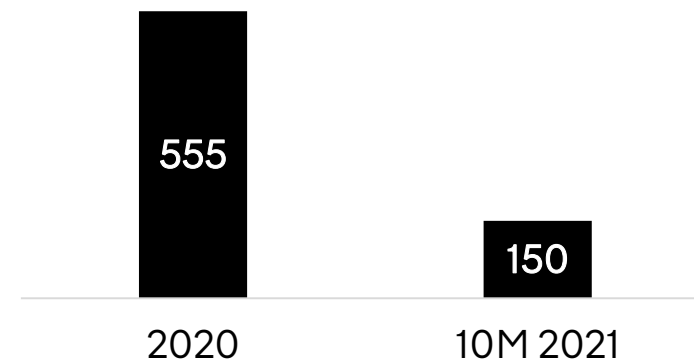


РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

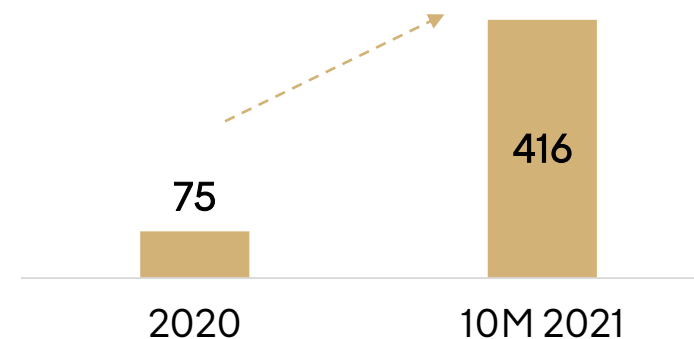
416 тыс. кв. м получено разрешений на строительство в течение 2021 года в проектах:

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

РНВ, тыс. кв. м общей площади

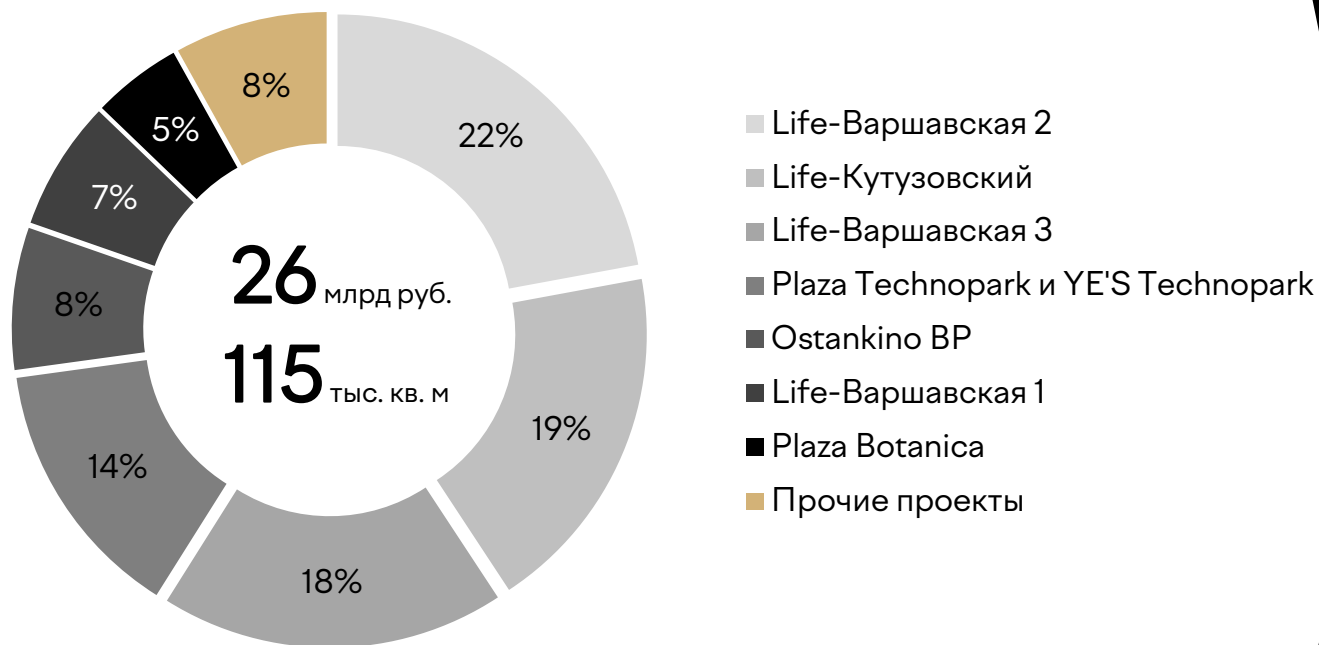


РНС, тыс. кв. м общей площади



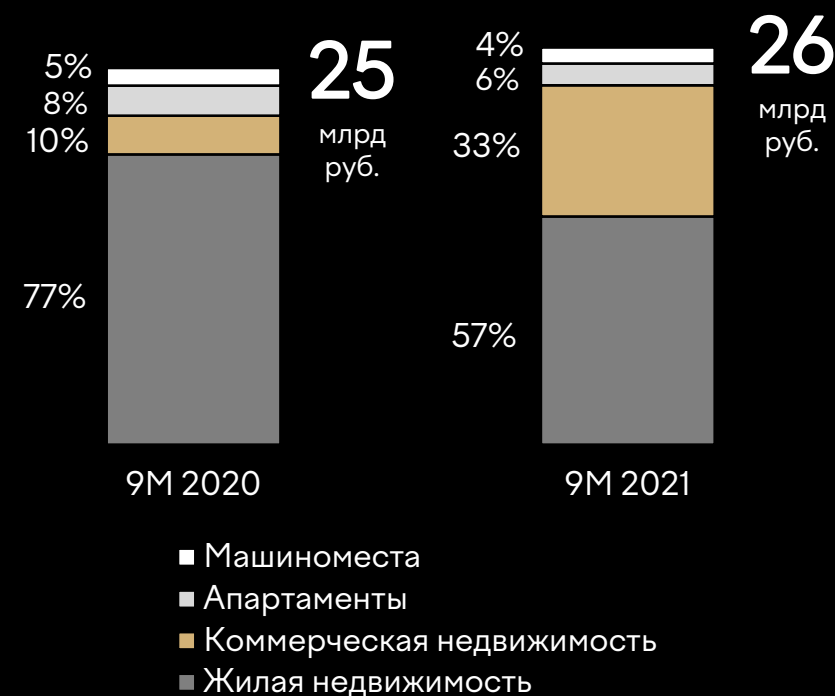
ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

ПРОДАЖИ* ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2021 г. В РАЗРЕЗЕ ПРОЕКТОВ



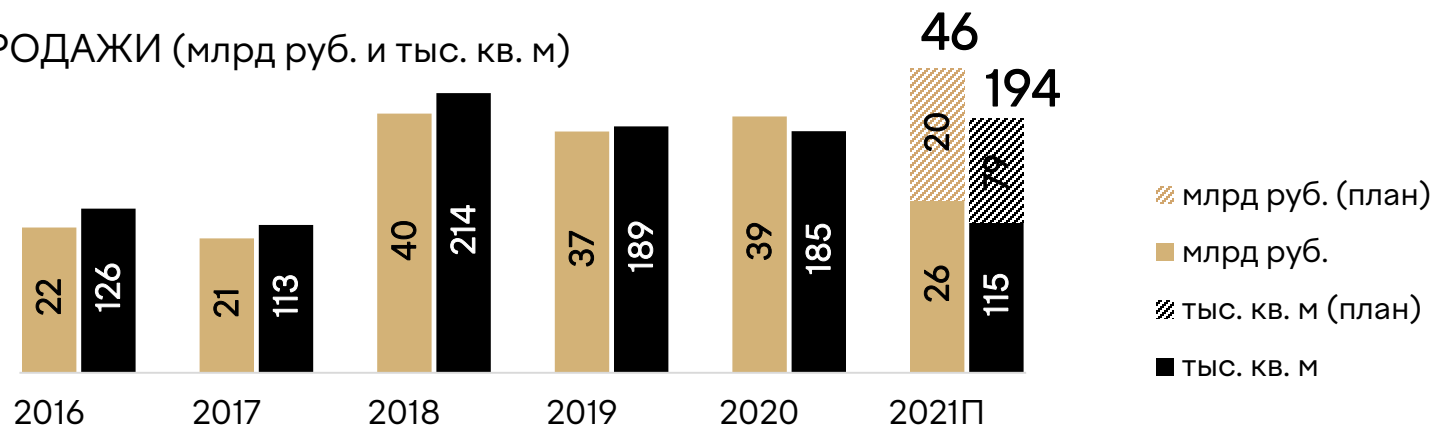
* Данные показатели не включают продажи по предварительным договорам в проекте High Life Летниковская, 11, которые за 9М 2021 г. составили 6,1 млрд рублей (14,2 тыс. кв. м) и будут включены в показатели за 4 кв. 2021 г.

ПРОДАЖИ* ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2020-2021 гг. В РАЗРЕЗЕ ТИПОВ НЕДВИЖИМОСТИ

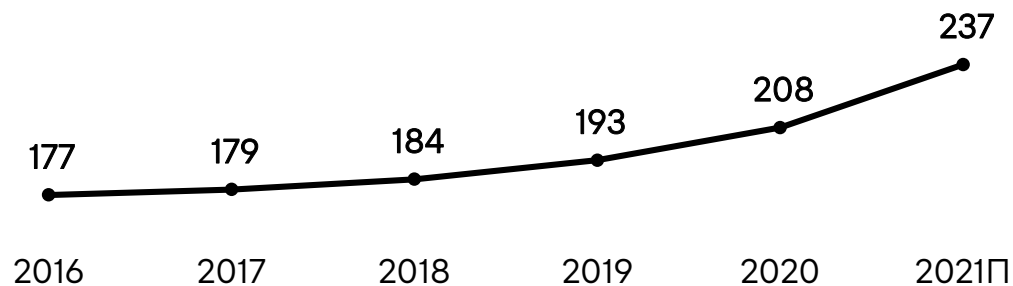


ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ПРОДАЖИ (млрд руб. и тыс. кв. м)



СРЕДНЯЯ ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ В РОЗНИЦУ (тыс. руб./кв. м)



ДОЛЯ ПРОДАЖ С ЭСКРОУ

69% 9М 2021

43% 2020

ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК

70% 9М 2021

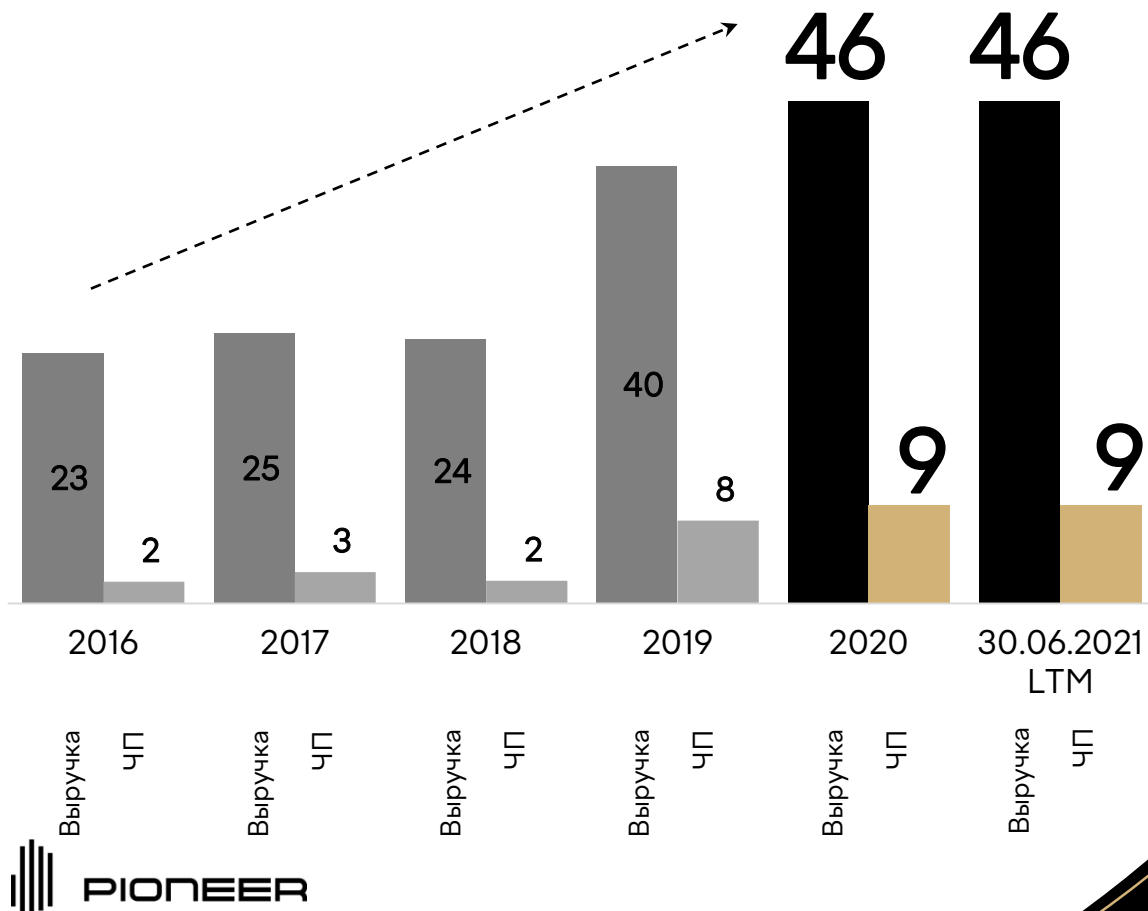
66% 2020

ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

По данным аудированной МСФО-отчетности Группы

РОСТ ВЫРУЧКИ (2x) И ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ (4x) ЗА 5 ЛЕТ
млрд руб.



РЕЗУЛЬТАТЫ 2020:

37% Gross margin

30% EBITDA margin

19% Net profit margin

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

По данным консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы по МСФО

ЧИСТЫЙ ДОЛГ

млрд руб.	30.06.2020	31.12.2020	30.06.2021
Общий долг*	17,5	30,0	34,1
Денежные средства	6,9	10,9	5,7
Остатки на эскроу	8,2	20,3	27,2
Чистый долг	2,4	-1,2	1,2

* Общий долг без учета долга, не имеющего регресса на Группу

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

Коэффициент покрытия финансовых расходов
EBITDA/фин. расходы

1П 2020 1П 2021
5,6x -----> **4,5x**

Чистый долг*/EBITDA LTM

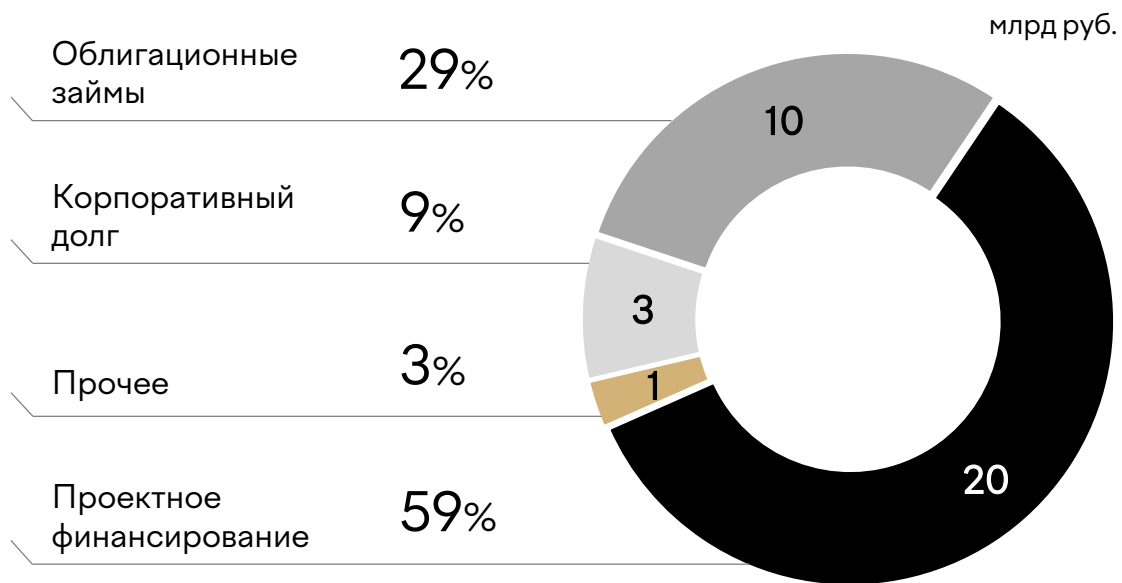
30.06.2020 31.12.2020 30.06.2021
0,2x ----- **-0,1x** -----> **0,1x**

* Чистый долг с учетом остатков на эскроу и без учета долга, не имеющего регресса на Группу

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

По данным аудированной МСФО-отчетности Группы по состоянию на 30.06.2021

СТРУКТУРА ОБЩЕГО ДОЛГА НА 30.06.2021



ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА В АБСОЛЮТНЫХ И ОТНОСИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ

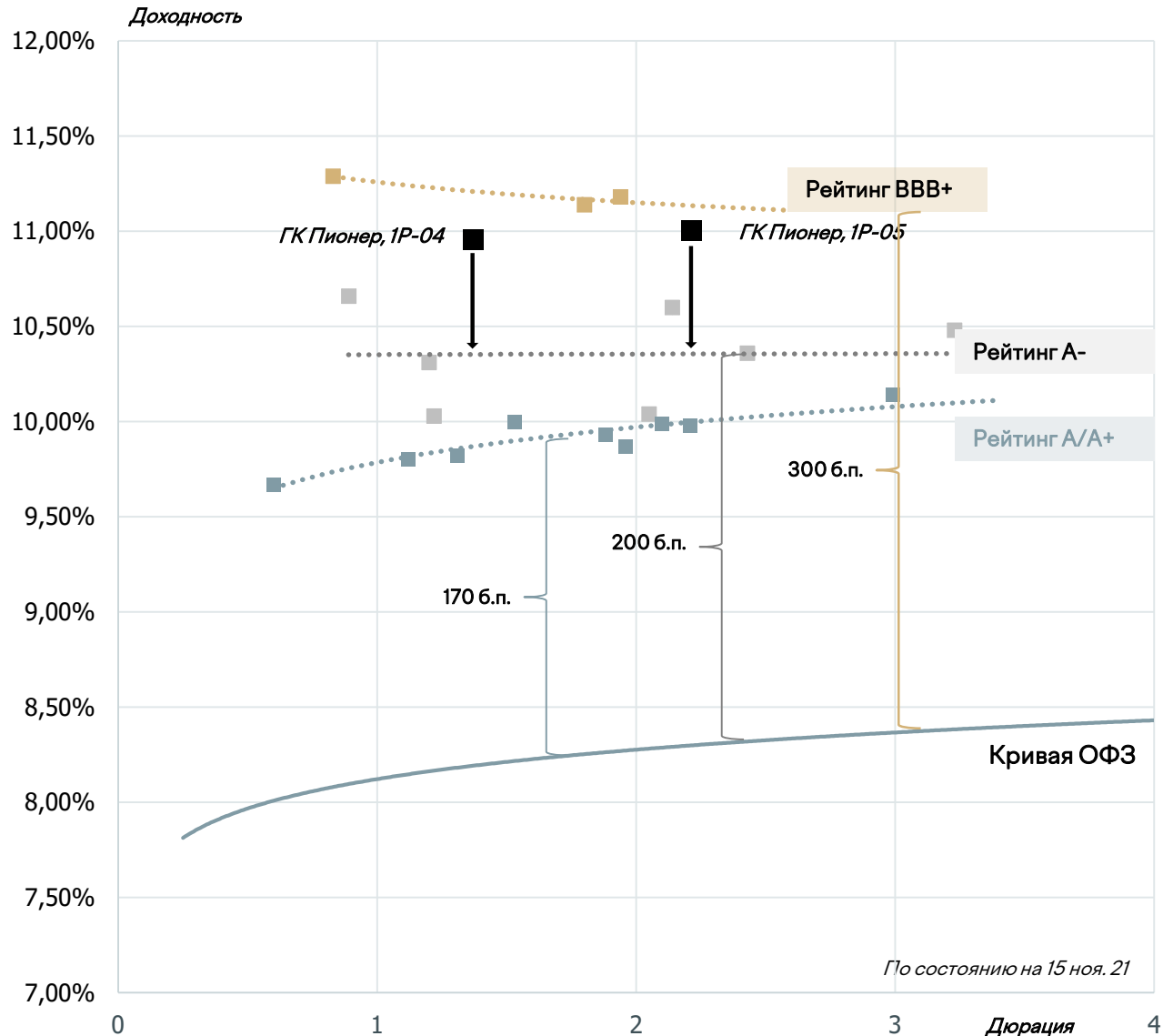


* чистый долг с учетом остатков на эскроу и без учета долга, не имеющего регресса на Группу

РЫНОЧНОЕ ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ВЫПУСКА

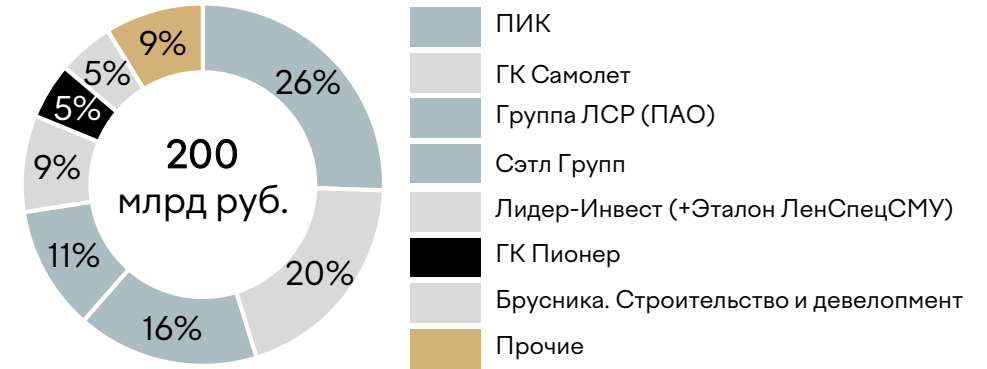
ОБЛИГАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ В ОБРАЩЕНИИ НА РОССИЙСКОМ ДОЛГОВОМ РЫНКЕ

1 Карта доходностей



Источник: Московская Биржа, Bloomberg

2 Рыночные выпуски в обращении



3 Комментарии

- Высокая консолидация рынка при сопоставимых рыночных долях на топ-3 крупнейших застройщиков ПИК, ЛСР, Сэтл приходится 53% облигаций застройщиков в обращении; на облигации Самолет – ещё 20%
- На рынок облигаций выходят самые подготовленные застройщики ввиду требований Московской Биржи по наличию рейтинга и МСФО отчетности
- Присутствует «эшелонизация застройщиков» в зависимости от рыночных позиций и уровня рейтинга
 - Рейтинги от нац. агентств «А» и выше + рейтинги от межд. агентств: ПИК, ЛСР, Сэтл
 - Рейтинги от нац. агентств «А-»: Самолет, Лидер, Брусника, ГК Пионер (переход от «BBB+» к «А-»)
 - Рейтинги от нац. агентств «BBB+»: Джи Групп, Атомстройкомплекс, Бизнес-Недвижимость
 - Прочие
- Дифференциал доходности между эшелонами составляет 0,5%-1% при этом в зависимости от кредитного качества, ликвидности вторичных торгов и рыночной доли эмитента – может сокращаться относительно средних значений

ДИНАМИКА ВТОРИЧНОГО ОБРАЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ ГК «ПИОНЕР»

1 Выпуски ГК «Пионер» в обращении

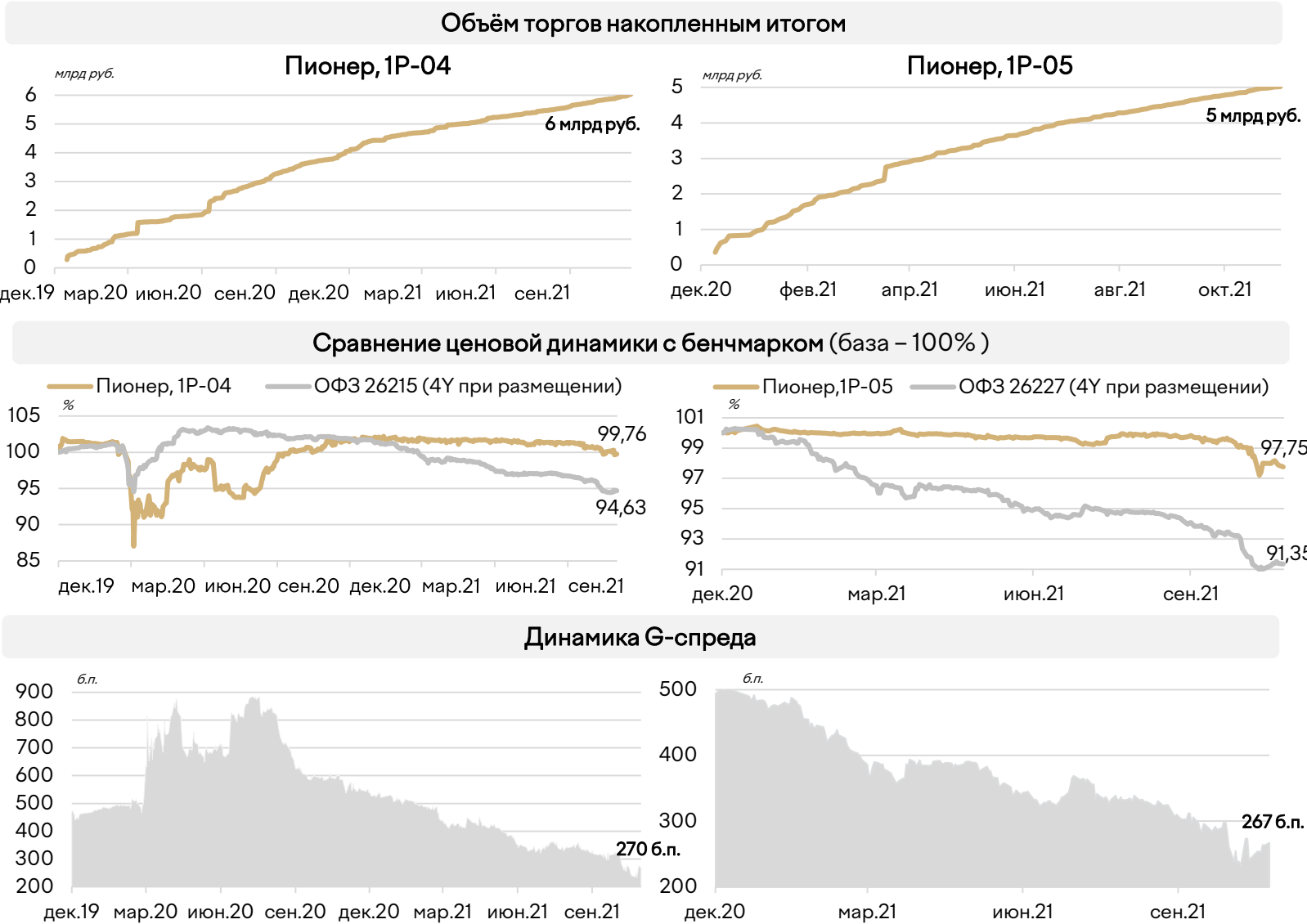
- У ГК «Пионер» 2 выпуска облигаций в обращении, три выпуска погашены в 2019, 2020 и 2021
 - Пионер, 1P-04** (размещение дек.-19)
объем выпуска: 5 млрд руб.
общий объем торгов: 6 млрд руб.
среднемесячный объем торгов: 0,3 млрд руб.
 - Пионер, 1P-05** (размещение дек.-20)
объем выпуска: 5 млрд руб.
общий объем торгов: 5 млрд руб.
среднемесячный объем торгов: 0,5 млрд руб.

2 Динамика цены облигаций ГК «Пионер»

- Выпуск «Пионер, 1P-04» продемонстрировал высокую устойчивость в шоках:
 - внешний шок (пандемия коронавируса) – мар.20
 - внутренний шок (трагическая смерть одного из основателей) – июн.20
- Выпуск «Пионер, 1P-05» торгуется на 2,25% ниже номинала при снижении цены ОФЗ сопоставимой дюрации на 8,65%
рост доходностей ОФЗ с дек.20 составил более 3,5%

3 Динамика спредов ГК «Пионер» к ОФЗ

- По облигациям ГК «Пионер» наблюдается сужение спредов к ОФЗ
 - Усиление кредитных метрик ГК «Пионер»
 - Кредитное репозиционирование сектора
 - Снятие давления от произошедших шоков
- По обоим выпускам облигаций ГК «Пионер» текущие спреды к ОФЗ составляют ок. 270 б.п.
 - Пионер, 1P-04** – с дек.-20 спред к ОФЗ сократился с 500 б.п. до 270 б.п.
 - Пионер, 1P-05** – аналогично



Источник: Bloomberg

НОВЫЙ ОБЛИГАЦИОННЫЙ ВЫПУСК

Эмитент	АО «ГК «Пионер»
Рейтинг эмитента	A-(RU)/Стабильный (АКРА); ruA-/Стабильный (Эксперт РА)
Рейтинг эмиссии	Планируется
Вид облигаций	Биржевые облигации серии 001P-06 процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав, размещаемые в рамках программы биржевых облигаций
Идентификационный номер программы	4-67750-H-001P-02E от 07.10.2016 г.
Объем размещения	Не менее 5 млрд рублей
Номинальная стоимость	1 000 (Одна тысяча) рублей
Срок обращения	4 года
Купонный период	91 день
Амортизация	В даты выплат 13-16 купонов – по 25% от номинальной стоимости
Индикативная дюрация	~3 года
Ориентир по доходности	Не выше значения G-curve на сроке 3,5 года + 325 б.п.
Планируемая дата книги заявок	2-я половина ноября
Способ размещения	Book-building
Цена размещения	100% от номинальной стоимости
Размещение	Московская Биржа, открытая подписка, ожидается Второй уровень листинга
Организаторы	АЛЬФА-БАНК, Банк ФК «Открытие», BCS Global Markets, АО «Банк ДОМ.РФ», ИБ Синара
Агент по размещению	ООО «Компания БКС»
Депозитарий	НКО АО НРД

КОНТАКТЫ

☝ Солнцева Александра

Руководитель отдела корпоративного планирования

+7 (495) 502-9559

ir@pioneer.ru

Информация для инвесторов:

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.



PIONEER

