

Л С Р | 25
ЛЕТ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 2018

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА ЛСР»

УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием акционеров ПАО «Группа ЛСР»

28 июня 2019 года

Протокол № 1/2019 от 28 июня 2019 года

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров ПАО «Группа ЛСР»

15 мая 2019 года

Протокол № 2/2019 от 15 мая 2019 года

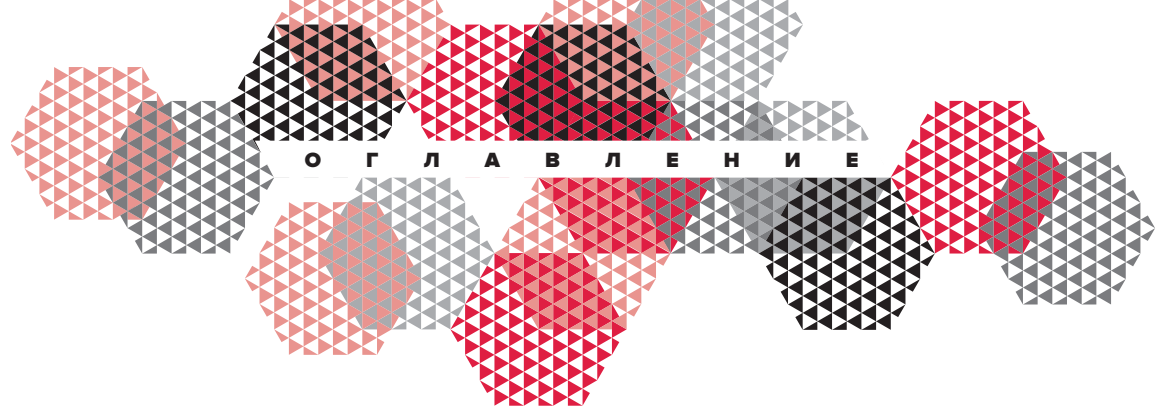
Годовой отчет

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАБОТЫ ЗА 2018 ГОД



Генеральный директор  Соколов М. Ю.

Главный бухгалтер  Решетникова Ю. Н.



1. «Группа ЛСР».....	4
Ключевые цифры и результаты 2018 года	4
Обращение Председателя Совета директоров.....	6
Обращение Генерального директора.....	8
Организационная структура.....	10
География деятельности.....	12
Краткая история Группы	14
Основные события 2018 года	16
2. Стратегический отчет.....	18
Бизнес-модель	18
Стратегия.....	20
Перспективы развития Группы.....	22
Обзор рынка.....	24
Управление рисками	32
3. Результаты деятельности.....	36
Операционная деятельность.....	36
Обзор финансовых результатов.....	39
Портфель недвижимости.....	40
Галерея объектов.....	42
4. Устойчивое развитие.....	50
Подход к управлению устойчивым развитием.....	50
Этика и противодействие коррупции.....	54
Управление персоналом	55
Охрана труда и промышленная безопасность.....	60
Развитие регионов присутствия	63
Охрана окружающей среды.....	68
5. Корпоративное управление	74
Система корпоративного управления.....	74
Акционерный капитал	89
6. Приложения.....	92
Приложение 1.....	92
Приложение 2.....	92
Приложение 3.....	96
Приложение 4.....	108
Приложение 5. Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года и аудиторское заключение независимых аудиторов.....	109



« Г Р У П П А Л С Р »

Ключевые цифры и результаты 2018 года

Финансовые показатели

ВЫРУЧКА

146,4

МЛРД РУБ.

+5,7% по сравнению
с 2017 годом

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ

16,2

МЛРД РУБ.

+2,3% по сравнению
с 2017 годом

СКОРРЕКТИРОВАННАЯ EBITDA

36,4

МЛРД РУБ.

24,9% рентабельность
по EBITDA

Операционные показатели

**КОНТРАКТЫ
НА ПРОДАЖУ**

1001,8

ТЫС. КВ. М

+44% по сравнению
с 2017 годом

**СТОИМОСТЬ
КОНТРАКТОВ**

92,7

МЛРД РУБ.

+38% по сравнению
с 2017 годом

ЦЕНА 1 КВ. М

98,1

ТЫС. РУБ.

-4% по сравнению
с 2017 годом

Денежные потоки

ОПЕРАЦИОННЫЙ*

30,2

МЛРД РУБ.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ

1,0

МЛРД РУБ.

ФИНАНСОВЫЙ

4,5

МЛРД РУБ.

* До уплаты процентов и налога на прибыль



Устойчивое развитие

**СРЕДНЕСПИСОЧНАЯ
ЧИСЛЕННОСТЬ
СОТРУДНИКОВ**

11 677
ЧЕЛОВЕК

**ПРОШЛИ
ОБУЧЕНИЕ**

3611
СОТРУДНИКОВ

**СРЕДНЯЯ
ЗАРАБОТНАЯ
ПЛАТА**

57 455
РУБ.

**НЕСЧАСТНЫХ
СЛУЧАЕВ
НА ПРОИЗВОДСТВЕ**

10

-71% по сравнению
с 2017 годом

0

**НЕСЧАСТНЫХ
СЛУЧАЕВ
СО СМЕРТЕЛЬНЫМ
ИСХОДОМ**

LTIFR

0,54

-59% по сравнению
с 2017 годом

**СОЦИАЛЬНЫЕ
И БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЕ
ПРОЕКТЫ**

670
МЛН РУБ.

0

**АВАРИЙ
С ЭКОЛОГИЧЕСКИМИ
ПОСЛЕДСТВИЯМИ**

**СНИЖЕНИЕ
ПОТРЕБЛЕНИЯ
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ**

24%

**СНИЖЕНИЕ
ПОТРЕБЛЕНИЯ
БЕНЗИНА**

23%



Обращение Председателя Совета директоров

Уважаемые акционеры!

Минувший год прошел под знаком изменений в сфере строительного законодательства. Новые правила регулирования девелоперского рынка долго обсуждались и многократно корректировались, а потому мы не только работали над реализацией ранее задуманного, но и постоянно сверяли свои планы на будущее с нюансами нового законодательства. Нам удалось успешно справиться со всеми этими задачами благодаря команде профессионалов, работающих в Группе, грамотному рыночному предложению, которое мы сформировали, а также высокой востребованности наших качественных продуктов.

В 2018 году российский ВВП, по оценкам Минэкономразвития, вырос на 2,3%. Эта цифра выше прогнозов аналитиков и самого министерства. Отрадно, что самый существенный вклад в этот рост обеспечило строительство. Это значит, что начал сбываться прогноз Российской академии наук, которая в докладе «Структурно-инвестиционная политика в целях обеспечения экономического роста России» отмечает: в 2017–2035 годах среднегодовой прирост нашей отрасли может составить 4,2%. Перспективность строительной отрасли в среднесрочной и долгосрочной перспективе подкрепляется различными опросами и исследованиями. Так, по данным Министерства строительства, обеспеченность жильем в России составляет всего 25 кв. м на человека. Для сравнения: во Франции и Германии этот показатель равен 39 кв. м. Опрос, проведенный ВЦИОМом в 2018 году, свидетельствует, что 44% российских семей испытывают потребность в улучшении жилищных условий. Это означает, что существует спрос по меньшей мере на 1,2 млрд кв. м жилья. Для удовлетворения этой потребности при текущих объемах строительства требуется не менее 15 лет. С 1 июля 2019 года долевое строительство будет отменено для новых проектов. Реформы после непростого

переходного периода приведут к созданию отрасли из крупных системных игроков, работающих по ясным стандартам качества, что в долгосрочной перспективе позволит повысить рентабельность и прозрачность отрасли в целом. Преимущество получают компании, которые могут рассчитывать на приемлемые проценты банковского кредитования благодаря своему опыту и репутации. Очевидно, что у «Группы ЛСР» — одного из крупнейших застройщиков федерального уровня с 25-летним стажем — нет проблем ни с тем ни с другим.

Вертикально интегрированная модель ведения бизнеса и понимание потребностей наших покупателей в 2018 году помогли Группе достичь отличных операционных и финансовых результатов. В течение отчетного периода мы, к примеру, не только ввели в эксплуатацию более 1 млн кв. м, заключив договоры на продажу квартир, парковочных мест и прочих помещений на 93 млрд руб., но и сумели реализовать 1135 тыс. куб. м товарного бетона. Развитие девелопмента недвижимости и укрепление присутствия в трех ключевых для нас регионах — Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге — оставались приоритетными задачами для «Группы ЛСР». Наша дивидендная политика остается неизменной. Мы платим не менее 20% от чистой прибыли. Пересматривать эту политику в ближайшее время мы не планируем.

В 2018 году мы продолжили повышать эффективность Совета директоров. В частности, общее собрание акционеров в июне утвердило новый состав Совета, и теперь большинство из его семи членов — независимые директора, что соответствует лучшей международной практике корпоративного управления. Наши усилия не остались незамеченными — в отчетном периоде сразу несколько членов Совета директоров «Группы

Андрей МОЛЧАНОВ,
Председатель
Совета директоров
ПАО «Группа ЛСР»

ЛСР» попали в рейтинг «50 лучших независимых директоров» и список «25 лучших председателей совета директоров» (за вклад в развитие корпоративного управления) в рамках национальной премии «Директор года — 2018».

Весь прошлый год мы также активно работали над дальнейшим внедрением принципов устойчивого развития в наш бизнес на всех уровнях с целью снижения издержек и повышения эффективности нашей деятельности. Этот проект приобрел серьезные масштабы и стал частью долгосрочной стратегии Группы, ее корпоративной культуры и деятельности. Напомню, что на сегодняшний день мы единственная российская строительная компания, которая опубликовала отчет в области устойчивого развития согласно международным стандартам GRI. И мы планируем продолжать эту практику. Кроме того, мы инициировали присоединение Группы к Глобальному договору ООН, обязавшись сделать его принципы частью нашей бизнес-стратегии и комплексно представлять результаты своей деятельности. Я уверен, что в наших силах стать лидером по ответственной культуре ведения бизнеса на российском рынке недвижимости через внедрение лучших мировых практик и стандартов.

В отчетном периоде мы разработали долгосрочную программу мотивации «Группы ЛСР» на 2019–2023 годы, предусматривающую использование акций для мотивации членов Правления и ключевых работников Группы. Эта программа заработает уже в 2019 году и, как мы полагаем, поможет нам сохранить костяк менеджерской команды и сблизить ее интересы с интересами акционеров. Она соответствует лучшим мировым практикам в этой сфере и должна привести к дальнейшему совершенствованию системы корпоративной культуры и мотивации. Эта программа — важный шаг в развитии компании, который, я уверен, поможет нам реализовать долгосрочную стратегию роста Группы и повысить ее эффективность, укрепить лидерские позиции «Группы ЛСР» на рынке. Согласованный общий объем долгосрочной программы мотивации составляет до 3% от акционерного капитала. Основная часть акций для ДПМ уже выкуплена «Группой ЛСР» на открытом рынке.

Наилучшие практики мы стараемся переносить и на свою политику в сфере благотворительной деятельности. Поэтому мы продолжаем поддерживать самые



социально незащищенные слои населения в регионах своего присутствия, делая акцент на помощи инвалидам, прежде всего детского и юношеского возраста. Очередным шагом в этом направлении в 2018 году стало партнерство с Российской государственной специализированной академией искусств (РГСАИ) — единственным в мире учебным заведением, дающим людям с ограниченными возможностями здоровья возможность получить полноценное высшее образование в сфере искусства.

С удовлетворением и благодарностью отмечаю по итогам года прогресс Группы и серьезную работу команды по всем направлениям и отдельно подчеркиваю высокий уровень вовлеченности сотрудников и поддержки Совета директоров и менеджмента.

Прошлый год был юбилейным для «Группы ЛСР» — нам исполнилось 25 лет. За эти годы мы прошли огромный путь, став одним из лидеров девелоперской отрасли в России. Мы многого достигли, но я уверен, что впереди нас ждут еще большие свершения.



Обращение Генерального директора

Уважаемые акционеры!

В 2018 году мы значительно увеличили количество контрактов на продажу недвижимости — совокупно во всех регионах присутствия мы заключили новые контракты на продажу более 1 млн кв. м. В отчетном периоде было заключено на 44% контрактов больше по сравнению с 2017 годом. Стоимость заключенных контрактов на продажу квартир, парковочных мест и прочих помещений составила 93 млрд руб. Стоимость контрактов на 38% превышает аналогичный показатель 2017 года. Средняя цена реализованной недвижимости составила 98 тыс. руб. за 1 кв. м.

Положительная динамика продаж обусловлена в первую очередь развитием нашего продуктового предложения и, как следствие, повышением его конкурентоспособности. В 2018 году мы вывели

на рынок несколько интересных проектов в разных сегментах недвижимости во всех регионах присутствия. В Москве началась реализация второй очереди нашего флагманского проекта — жилого комплекса «ЗИЛАРТ», который является крупнейшим проектом редевелопмента в Европе. В столице также стартовали продажи в нашем новом комплексе бизнес-класса «ЛЕНИНГРАДКА 58». В Екатеринбурге Группа приступила к реализации жилого комплекса «Восход» в микрорайоне ЖБИ общей площадью 47,5 тыс. кв. м. В Санкт-Петербурге мы презентовали сразу два новых проекта: RIVIERE NOIRE в сегменте бизнес-класса и масштабный проект комфорткласса «Ручьи», который будет расположен на территории почти 20 га и в который войдет более 250 тыс. кв. м жилья.



Максим СОКОЛОВ,
Генеральный директор,
Председатель Правления
ПАО «Группа ЛСР»

В четвертом квартале минувшего года «Группа ЛСР» вышла в новый для себя сегмент недвижимости — рынок апартментов — вместе с комплексом бизнес-класса NEOPARK.

По итогам 2018 года хорошую динамику продаж демонстрировали и проекты, находящиеся в активной стадии реализации. В Санкт-Петербурге лидерами выступили комплексы «Цивилизация» и «Цветной город», в Екатеринбурге — «Мичуринский» и «Цветной бульвар». В столице драйвером продаж стал проект «Лучи», который по итогам года был признан одним из самых продаваемых комплексов комфорткласса в границах «старой» Москвы.

На рост объема контрактов оказали влияние также и ипотечная ставка, которая в 2018 году достигла своего исторического минимума, и ожидания потребителей в отношении будущего повышения цен с учетом последних изменений в законодательстве.

В 2018 году мы продемонстрировали отличные финансовые результаты. Денежные потоки от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов составили 30,2 млрд руб., увеличившись в 9 раз по сравнению с 2017 годом, выручка выросла на 6% и составила 146,4 млрд руб. Благодаря эффективной структуре управления затратами их доля в целом осталась на уровне 2017 года, в то время как чистый долг сократился на 30%, уменьшившись до 30,3 млрд руб. Отношение чистого долга к скорректированной EBITDA также снизилось и составило 0,83, находясь на комфортном для Группы уровне.



Устойчивые результаты продемонстрировал и сегмент строительных материалов, выручка которого за год выросла на 10% и достигла 19,1 млрд руб. Основным драйвером роста стало увеличение объема продаж песка и гранитного щебня на 41% и 26% соответственно, а также поставок товарного бетона на крупные проекты. Продажи железобетона в 2018 году, напротив, сократились в связи с продажей АО «ПО „Баррикада“» — железобетонного производства в Ленинградской области — в рамках реализации стратегии «Группы ЛСР» по оптимизации активов и фокусировании управленческих и финансовых ресурсов на основной деятельности компании — девелопменте недвижимости.

Одним из знаковых и приоритетных событий 2019 года для «Группы ЛСР» будет окончание намыва территорий на Васильевском острове и старт масштабного проекта по строительству жилого комплекса на берегу Финского залива. Напомним, что путем поднятия высотных отметок мы за счет наших собственных стройматериалов, техники и флота намываем территорию в 86 га для последующего строительства свыше 500 тыс. кв. м недвижимости. Более 9000 квартир и 5000 парковочных мест, двухкилометровая набережная и 150 тыс. кв. м благоустроенной территории — все это запланировано в нашем проекте, рассчитанном до 2030 года.

Таким образом, мы с оптимизмом вступаем в 2019 год и с уверенностью смотрим в будущее как в среднесрочной, так и в долгосрочной перспективе. Для этого у нас есть все необходимое: сильная команда профессионалов, стабильное финансовое состояние, сбалансированный земельный банк и уверенная маркетинговая политика. Надеемся, что будущий год будет удачным и для вас!





Организационная структура

Публичное акционерное общество «Группа ЛСР» (далее — ПАО «Группа ЛСР», Компания) является головной организацией Группы компаний ЛСР (далее — Группа, «Группа ЛСР»).

Компания координирует работу бизнес-единиц Группы, сформированных по следующим направлениям деятельности:

- «ЛСР. Недвижимость»;
- «ЛСР. Строительство»;
- «ЛСР. Строительные материалы».

Административно-обеспечивающие функции выполняют такие подразделения «Группы ЛСР», как дирекции по персоналу, информационным технологиям, финансам, правовым вопросам, экономической безопасности, работе с инвесторами и устойчивому развитию, информационной политике и корпоративным коммуникациям и централизованным закупкам.

Структура бизнеса



Недвижимость

ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад
ЛСР. Недвижимость – Москва
ЛСР. Недвижимость – Урал



Строительство

ЛСР. Строительство – Северо-Запад
ЛСР. Строительство – Урал
ЛСР. Управление проектами
ЛСР. Краны



Стройматериалы

ЛСР. Базовые материалы
ЛСР. Бетон
ЛСР. Стеновые материалы
ЛСР. ЖБИ – Северо-Запад





География деятельности

Бизнес «Группы ЛСР» сосредоточен в крупнейших регионах Российской Федерации:

- Санкт-Петербурге и Ленинградской области;
- Москве и Московской области;
- Екатеринбурге и Свердловской области.

Совокупное население этих регионов составляет более 30 млн человек, а уровень экономического развития значительно превосходит уровень развития в других регионах страны.



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ и ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

Санкт-Петербург и Ленинградская область — наш домашний рынок, на котором сосредоточена основная часть бизнеса Группы.

НАСЕЛЕНИЕ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

5,4

МЛН ЧЕЛОВЕК

ЛЕНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ

1,8

МЛН ЧЕЛОВЕК

СРЕДНЯЯ НОМИНАЛЬНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

60,1

ТЫС. РУБ.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

42,7

ТЫС. РУБ.

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области бизнес-единицы «Группы ЛСР» занимаются девелопментом и строительством недвижимости всех типов — от массового жилья до элитной недвижимости, — а также добычей и производством нерудных материалов (песок, гранитный щебень), производством строительных материалов (кирпич, железобетон, товарный бетон и растворы, газобетон), предоставлением механизированных услуг. Большинство продуктов и услуг Группы в этом регионе занимают лидирующие позиции на рынке.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ МОЩНОСТИ «ГРУППЫ ЛСР» В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2018 ГОДУ

	Единица измерения	Мощность	Количество заводов / площадок / остаток запасов
Железобетонные изделия (ЖБИ)	тыс. куб. м	126	1
Товарный бетон	тыс. куб. м	1563	5
Кирпич	млн штук	282	3
Газобетон	тыс. куб. м	565	1
Щебень	тыс. куб. м	8065	6
Песок	тыс. куб. м	17 732	7
Краны	штук	125	1 площадка
Панельное домостроение	тыс. кв. м	447	1



МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Московский рынок недвижимости и строительных материалов — крупнейший в России и является одним из приоритетных для нашего развития.

НАСЕЛЕНИЕ

МОСКВА

12,6

МЛН ЧЕЛОВЕК

МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

7,6

МЛН ЧЕЛОВЕК

СРЕДНЯЯ НОМИНАЛЬНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

МОСКВА

83,7

ТЫС. РУБ.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

50,7

ТЫС. РУБ.

Мы работаем на рынке Московского региона с 2001 года и принимаем участие в реализации проектов в качестве инвестора, застройщика или подрядчика по строительству, в том числе в рамках госзаказа, в Москве и городах Подмосковья. В Московском регионе «Группа ЛСР» производит кирпич и оказывает механизированные услуги.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ МОЩНОСТИ «ГРУППЫ ЛСР» В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2018 ГОДУ

	Единица измерения	Мощность	Количество заводов
Кирпич	млн штук	54	1
Краны	штук	65	1



ЕКАТЕРИНБУРГ И СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Екатеринбург — важнейший город Уральского федерального округа, его промышленный, торговый и культурный центр. Мы присутствуем на рынке региона с 2007 года.

НАСЕЛЕНИЕ

ЕКАТЕРИНБУРГ

1,5

МЛН ЧЕЛОВЕК

СВЕРДЛОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

4,3

МЛН ЧЕЛОВЕК

СРЕДНЯЯ НОМИНАЛЬНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

ЕКАТЕРИНБУРГ

50,1

ТЫС. РУБ.

СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

37,6

ТЫС. РУБ.

Екатеринбург — четвертый по величине город России и один из крупнейших рынков недвижимости в стране. Мы продолжаем активно развивать бизнес Группы в городе и входим в тройку крупнейших застройщиков. В Екатеринбурге «Группа ЛСР» также производит железобетонные изделия для индустриального домостроения.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ МОЩНОСТИ «ГРУППЫ ЛСР» В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2018 ГОДУ

	Единица измерения	Мощность	Количество заводов
Панельное домостроение	тыс. кв. м	200	1



Краткая история Группы

Публичное акционерное общество «Группа ЛСР» создано 14.08.2006 года в результате реорганизации общества с ограниченной ответственностью «Группа ЛСР» в форме преобразования и является его правопреемником.

1993

- Образование «Группы ЛСР». Приобретение ОАО «Стройдеталь» — предприятия, включающего в себя заводы по производству столярной продукции, бетона, железобетонных изделий и металлоконструкций.

1996-1997

- Сдача в эксплуатацию первого элитного жилого дома.
- Получение первого опыта редевелопмента: построен объект на участке земли промышленного назначения в центре Санкт-Петербурга.



2001

- Начало бурного роста Группы. Сформулированы общие направления стратегического развития и определены ключевые сегменты строительной индустрии Группы: девелопмент, общестроительные материалы, нерудные материалы, строительные услуги.
- Принятие программы поэтапной модернизации промышленных предприятий Группы, а также выработка управленческой политики, направленной на создание единой управленческой структуры и укрупнение бизнес-единиц в составе Группы.
- Выход Группы на рынок недвижимости Москвы.



2003

- Выход «Группы ЛСР» на рынок механизированных услуг. Приобретение ЗАО «УМ-260» — ведущей компании по эксплуатации башенных кранов.
- Сдача первых двух домов в сегменте недвижимости экономкласса общей площадью 35 тыс. кв. м.



2004

- Приобретение ЗАО «Победа». Сделка позволила «Группе ЛСР» сконцентрировать в своих руках порядка 70% рынка кирпича Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

2005

- «Группа ЛСР» вышла на рынок долгового капитала. В Москве успешно размещен первый облигационный заем на сумму 1 млрд руб. Группа начала подготовку финансовой отчетности по международным стандартам (МСФО).

2006

- Увеличение количества реализуемых проектов в сфере строительства. Приобретение прав на участки общей площадью более 300 тыс. кв. м. Общее количество объектов в этом сегменте выросло до 800 тыс. кв. м.
- «Группа ЛСР» завершила формирование крупнейшего в России строительного холдинга: Компания преобразована в открытое акционерное общество.



2007

- Выход Группы на рынок Екатеринбурга. Приобретение ООО «Инвестпроект» — екатеринбургской компании, владеющей двумя земельными участками общей площадью 50 га.
- Проведение первичного публичного размещения акций (ИПО). Объем размещения составил 10 643 618 штук обыкновенных акций в форме российских обыкновенных акций и глобальных депозитарных расписок. В результате размещения Группа привлекла 588 млн долларов США.



2010

- Проведение вторичного размещения акций (SPO). Всего в рамках международного предложения было продано 9 366 383 обыкновенных акции в форме глобальных депозитарных расписок. Чистая сумма поступлений составила 385 млн долларов США.
- Разработка и реализация новых идей, связанных со структурными изменениями, интеграцией и объединением предприятий по производству строительных материалов, подрядных строительных организаций, а также девелоперских компаний. В рамках созданных бизнес-единиц сформированы и внедрены единые стандарты в области управления проектами.
- «Группа ЛСР» занимает первое место среди частных застройщиков Санкт-Петербурга по объему введенных объектов недвижимости — 286 тыс. кв. м.



2013

- «Группа ЛСР» стала крупнейшим производителем кирпича в России. Совокупная производственная мощность кирпичных заводов Группы доведена до 450 млн штук условного кирпича в год.
- Завершена масштабная программа модернизации домостроительных производств. Целью программы стало увеличение производственных мощностей, производительности труда, снижение себестоимости и энергоемкости, повышение качества продукции.



2015

- «Группа ЛСР» вошла в перечень системообразующих организаций России в категории «жилищное строительство» и возглавила национальный рейтинг «Топ-10 крупнейших застройщиков России».

2018

- Продажа 100% доли в ООО «ЛСР. Строительство-М» в Москве, а также 100% акций АО «ПО „Баррикада“», занимающегося производством железобетонных изделий в Ленинградской области. Сделки реализованы в рамках стратегии Группы по оптимизации портфеля активов, повышению их эффективности и фокусированию на основной и наиболее высокодоходной деятельности.
- В 2018 году Группа опубликовала первый в своей истории Отчет об устойчивом развитии, подготовленный в соответствии со стандартами отчетности в области устойчивого развития Глобальной инициативы по отчетности GRI.
- «Группа ЛСР» инициировала присоединение к Глобальному договору Организации Объединенных Наций (ГД ООН), принимая на себя обязательства интегрировать в стратегию развития, управление и корпоративную культуру принципы ООН в области прав человека, трудовых отношений, охраны окружающей среды и борьбы с коррупцией, а также ежегодно публиковать информацию о результатах своей деятельности по устойчивому развитию.





Основные события 2018 года



Январь

- Группа начала строительство нового жилого комплекса «Восход» в микрорайоне ЖБИ в Екатеринбурге.
- «Группа ЛСР» завершила масштабный проект «София» в Санкт-Петербурге.



Февраль

- «Группа ЛСР» — лидер рейтинга застройщиков России, составленного Национальным объединением застройщиков жилья.
- «Группа ЛСР» завершила проект «Калиновский» на севере Екатеринбурга.



Март

- Группа начала строительство второй очереди жилого комплекса «ЗИЛАРТ».
- Стоимость портфеля проектов «Группы ЛСР» превысила 185 млрд руб.
- Продажа железобетонного завода в Ленинградской области.



Апрель

- Агентство RAEX подтвердило рейтинг «Группы ЛСР» на уровне «ruA». Прогноз «Стабильный».
- Продажа железобетонного завода в Москве.



Май

- Начато строительство нового проекта в Москве — «ЛЕНИНГРАДКА 58».
- Начались продажи во второй очереди «ЗИЛАРТа».



Июнь

- Жилой комплекс NEVA HAUS — победитель конкурса FIABCI Prix d'Excellence.
- Состоялось годовое общее собрание акционеров «Группы ЛСР».



Июль

- Сдан элитный проект в центре Санкт-Петербурга — «Русский дом».
- Дом Verona и жилой комплекс NEVA HAUS стали победителями Urban Awards 2018.
- В масштабном жилом комплексе «Цивилизация» построен первый дом.



Август

- Генеральный директор «Группы ЛСР» Андрей Молчанов получил звание почетного гражданина Ленинградской области.
- Мэр Москвы Сергей Собянин открыл парк «Тюфелева роща», построенный «Группой ЛСР» рядом с проектом «ЗИЛАРТ».
- 31 августа 2018 года Генеральным директором «Группы ЛСР» избран Максим Соколов.



Сентябрь

- «Группа ЛСР» открыла продажи в новом проекте бизнес-класса Riviere Noire.
- «Группа ЛСР» — в лидерах рейтинга РБК 500.



Октябрь

- Группа вывела на рынок новый проект комфорт-класса «Ручьи» в Санкт-Петербурге.
- «Группа ЛСР» перевела закупки на собственную электронную площадку.
- «Группа ЛСР» впервые выпустила Отчет об устойчивом развитии.
- Московский жилой комплекс «Лучи» — победитель RREF Awards 2018.
- Группа выходит на рынок апартаментов с проектом NEOPARK.
- «Группа ЛСР» стала победителем в номинации «Лидеры бизнеса: энергоэффективность» рейтинга RAEX-600.



Ноябрь

- Завершен проект комфорт-класса «Паруса» на юго-западе Санкт-Петербурга.
- Рейтинг «Группы ЛСР» от Fitch Ratings: уровень «В», прогноз «Позитивный».
- «Группа ЛСР» победила в номинации «За диджитализацию закупочных процессов в строительной отрасли» в конкурсе «Лидер конкурентных закупок».
- Группа стала четырехкратным обладателем золотого знака «Надежный застройщик России».
- «Группа ЛСР» стала победителем в номинации «Лучший инвестиционный проект в социальной сфере» в рамках конкурса «Инвестор года».
- «Группа ЛСР» признана лидером в области корпоративного управления в рамках национальной премии «Директор года».
- Группа завоевала пять наград в авторитетном строительном рейтинге издания «Деловой Петербург».



Декабрь

- Введены в эксплуатацию первые дома в «ЗИЛАРТе».
- «Группа ЛСР» завершила проекты «Богемия» и «Калейдоскоп» в Санкт-Петербурге.
- Жилой комплекс RIVIERE NOIRE — победитель конкурса «Каисса».

Бизнес-модель

В основе бизнеса «Группы ЛСР» лежит устойчивая вертикально интегрированная бизнес-модель, позволяющая нам обеспечить стабильный долгосрочный рост в соответствии со спросом потребителей при сохранении финансовой устойчивости Группы. За 25-летнюю историю наша бизнес-модель доказала свою состоятельность, а потому мы будем следовать ей и в будущем.

Девелопмент

ПОРТФЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ
И ЕГО ОЦЕНКА ПО СОСТОЯНИЮ
НА 31.12.2018 ГОДА

MASS-MARKET

5,4 **66,7**

МЛН КВ. М

МЛРД РУБ.

чистая
продаваемая
площадь

рыночная
стоимость портфеля
недвижимости

ОБЪЕМ И ОЦЕНКА
ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКА
ПО СОСТОЯНИЮ НА
31.12.2018 ГОДА

ВВЕДЕНО
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

1 **МЛН**
КВ. М

СТОИМОСТЬ
ЗАКЛЮЧЕННЫХ
КОНТРАКТОВ

93 **МЛРД**
РУБ.

Строительство

ОБЪЕМЫ ЖИЛЬЯ, СМОНТИРОВАННОГО И ПЕРЕДАННОГО ЗАКАЗЧИКАМ В 2018 ГОДУ*

МОСКВА
И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

19 **ТЫС. КВ. М**

строительно-монтажных работ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

380 **ТЫС. КВ. М**

строительно-монтажных работ

ЕКАТЕРИНБУРГ
И СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

129 **ТЫС. КВ. М**

строительно-монтажных работ

Общий объем жилья,
переданного заказчиком
в 2018 году

528 **ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ ИЗ СБОРНОГО ЖЕЛЕЗОБЕТОНА**

* В разбивке по регионам

Приверженность принципам устойчивого развития

■ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТОЙНЫХ УСЛОВИЙ ТРУДА ■ ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ЗА 2018 ГОД



**МОСКВА
И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

236 ТЫС.
КВ. М
реализованной площади

30 МЛРД РУБ.
стоимость заключенных
контрактов



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

599 ТЫС.
КВ. М
реализованной площади

53 МЛРД РУБ.
стоимость заключенных
контрактов



**ЕКАТЕРИНБУРГ
И СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

167 ТЫС.
КВ. М
реализованной площади

10 МЛРД РУБ.
стоимость заключенных
контрактов



БИЗНЕС-КЛАСС

2,1 МЛН КВ. М
чистая продаваемая
площадь

72,6 МЛРД РУБ.
рыночная
стоимость портфеля
недвижимости



ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

0,2 МЛН КВ. М
чистая продаваемая
площадь

21,8 МЛРД РУБ.
рыночная
стоимость портфеля
недвижимости

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ
БАНК**

7,8 МЛН
КВ. М

СТОИМОСТЬ

186 МЛРД
РУБ.

Строительные материалы

РЕАЛИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ В 2018 ГОДУ

ГРАНИТНЫЙ
ЩЕБЕНЬ
7540
тыс. куб. м

ПЕСОК
10 699
тыс.
куб. м

ТОВАРНЫЙ
БЕТОН
1135
тыс. куб. м

ЖБИ
160
тыс.
куб. м

КИРПИЧ
300
млн штук

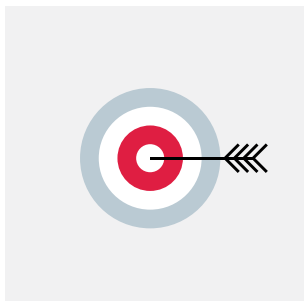
ГАЗОБЕТОН
1418
тыс.
куб. м



■ ЭТИКА И ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ ■ СОДЕЙСТВИЕ РАЗВИТИЮ РЕГИОНОВ ПРИСУТСТВИЯ



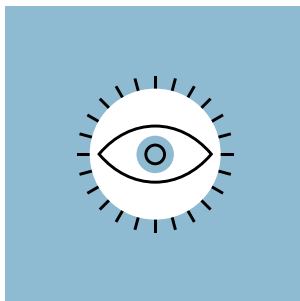
Стратегия



Наша миссия

Основная миссия «Группы ЛСР» — развитие сферы девелопмента и производства строительных материалов. Мы строим и продаем квартиры для конечных покупателей, а также производим строительные материалы, покрывая широкую продуктовую линейку для профессиональных игроков строительной индустрии.

Мы убеждены, что каждый человек и каждая семья имеют право на качественное и комфортное жилье в гармоничной и безопасной городской среде с заботой о сохранении нашей планеты. А потому «Группа ЛСР» создает для людей самое главное — жилье. Пространство для жизни, общения, творчества, развития, сохранения семейных традиций и ценностей.

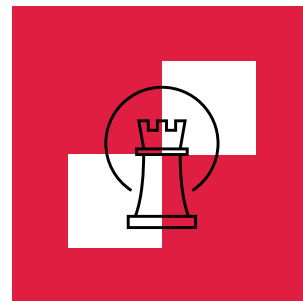


Наше видение

С момента основания Группы мы решили войти в историю отечественного бизнеса как лучшая строительная компания России.

Мы фокусируем свои усилия на том, что умеем делать лучше всего, — на строительстве и предоставлении строительных услуг, производстве строительных материалов. Во всех этих областях для нас важно быть лидером и занимать весомую долю рынка, являясь эталоном качества для других представителей отрасли.

Мы работаем так, чтобы наша деятельность способствовала развитию экономики России. Мы сохраняем и развиваем лучший производственный потенциал, внося существенный вклад в развитие строительной отрасли страны.



Наша стратегия

Стратегия «Группы ЛСР» была сформирована 25 лет назад. С тех пор ее ключевые направления — рынок девелопмента, строительства жилья и производства строительных материалов в ключевых регионах роста — остаются неизменны. Приоритеты Группы находятся в постоянном процессе стратегического анализа и корректировки Советом директоров с учетом мнения акционеров и менеджмента: мы стараемся максимально быстро адаптироваться к развитию технологий и к изменениям, происходящим в российской экономике.

За разработку и мониторинг стратегии отвечают Совет директоров и Комитет по стратегии. В Группе существует практика регулярного мониторинга и адаптации стратегии. Вопросы стратегического развития «Группы ЛСР» являются важной частью заседаний Совета директоров, что позволяет нам оперативно вносить корректировки в планы развития бизнеса, адекватно и своевременно оценивать риски и реагировать на них.



Стратегические направления развития

РАЗВИТИЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За 25 лет «Группа ЛСР» прошла большой путь, став одним из крупнейших девелоперов России. В настоящее время ключевым направлением является девелопмент, формирующий основную часть выручки Группы. На долю девелопмента в 2018 году пришлось 79,7% выручки Группы. В наших планах — увеличение доли девелопмента в выручке и прибыли. В дальнейшем мы планируем придерживаться выбранной бизнес-стратегии и продолжать работу в трех стабильно развивающихся регионах России с опорой на вертикально интегрированную модель бизнеса.

РАСШИРЕНИЕ ПРИСУТСТВИЯ НА ОСНОВНЫХ РЫНКАХ

«Группа ЛСР» работает на рынках Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Москвы и Московской области, Екатеринбурга и Свердловской области. Для каждого рынка нами разработана отдельная стратегия развития.

- **Санкт-Петербург.** В наших планах — сохранение лидерских позиций на рынке недвижимости города во всех сегментах: «масс-маркет», «бизнес» и «элит».
- **Москва.** Мы полагаем, что столичный регион станет основным драйвером увеличения выручки и прибыли.
- **Екатеринбург.** Группа планирует сохранить объем работ в городе на прежнем уровне.

ДИВЕРСИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКА

Наши существующие проекты гарантируют стабильное развитие Группы на ближайшие пять лет. В дальнейшем мы планируем продолжать приобретать земельные участки и получать права на застройку во всех регионах присутствия Группы.

ОПТИМИЗАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ АКТИВОВ

«Группа ЛСР» уделяет особое внимание своему земельному банку и другим строительным активам с целью повышения своей акционерной стоимости и увеличения прибыли.

СОХРАНЕНИЕ СБАЛАНСИРОВАННОГО ПОРТФЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Мы стремимся поддерживать баланс портфеля недвижимости различных сегментов. «Группа ЛСР» продолжает удерживать лидирующие позиции в сегментах «масс-маркет» и «элит» в Санкт-Петербурге, а также позиции в сегменте «масс-маркет» в Екатеринбурге. В наших планах — повышение рыночной доли в сегменте бизнес-класса в Санкт-Петербурге и Москве.

ПОДДЕРЖАНИЕ ВСПОМОГАТЕЛЬНОЙ РОЛИ СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА

Строительный сегмент нашего бизнеса играет сопровождающую роль в развитии девелопмента.

ПОЛУЧЕНИЕ ПРИБЫЛИ ОТ ПРОДАЖИ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ

Наши ключевые объекты по производству строительных материалов расположены в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Производственные мощности «Группы ЛСР» недавно прошли полную модернизацию, что, как мы уверены, позволит увеличить нашу долю рынка и повысить прибыльность Группы.

ПРИВЕРЖЕННОСТЬ ПРИНЦИПАМ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Мы активно работаем над дальнейшим внедрением принципов устойчивого развития в наш бизнес на всех уровнях с целью снижения издержек и повышения эффективности нашей деятельности. Принципы ведения деятельности Группы подразумевают высокую степень ответственности перед обществом, природой и будущими поколениями. Обеспечение достойных условий труда, содействие развитию регионов присутствия, охрана окружающей среды, противодействие коррупции являются приоритетами для нас. Группа ведет целенаправленную деятельность по повышению уровня раскрытия нефинансовой информации с учетом ожиданий заинтересованных сторон. Мы стремимся быть лидерами по ответственной культуре ведения бизнеса на российском рынке недвижимости путем внедрения проверенных мировых стандартов.

79,7%
ВЫРУЧКИ
ГРУППЫ
пришлось
на долю
девелопмента
в 2018 году



Перспективы развития Группы

Основными драйверами роста объема бизнеса Группы в ближайшие годы станут девелопмент и строительство жилья в сегменте «масс-маркет», а также производство основных стройматериалов.

Кроме того, мы ожидаем существенного повышения эффективности бизнеса по производству стеновых материалов за счет расширения линейки продуктов и снижения операционных затрат новых кирпичных заводов. В наших планах — развитие и укрепление положения «Группы ЛСР» на целевых рынках за счет:

- использования и развития уникального конкурентного преимущества «Группы ЛСР» — системы вертикально интегрированных компаний, дающей возможность надежного постоянного контроля в отношении ключевых элементов производственной цепочки, от производства строительных материалов до строительства и продажи готовой недвижимости;
- привлечения финансирования на более выгодных условиях по сравнению с основными конкурентами в отрасли за счет использования широкого спектра финансовых инструментов, его дальнейшего расширения, поддержания успешной кредитной истории и значительных масштабов бизнеса;
- получения эффекта экономии от масштаба за счет значительных долей рынка и использования этого преимущества в отношениях с поставщиками и заказчиками;
- повышения качества создаваемых товаров, выполняемых работ, предоставляемых услуг,

расширения ассортимента в рамках портфельной стратегии;

- укрепления репутации «Группы ЛСР» как стабильной компании, придерживающейся лучших мировых стандартов ведения деятельности;
- приверженности принципам устойчивого развития и социальной ответственности.

Девелопмент и строительство

Компании «Группы ЛСР» планируют дальнейшее углубление вертикальной интеграции девелопмента и строительства с целью снижения производственных затрат, уменьшения сроков создания объектов недвижимости и увеличения маржинальности конечного продукта. При этом в строительстве мы планируем использовать преимущества наших домостроительных комбинатов, оптимизируя и стандартизируя процессы проектирования, производства и выполнения строительно-монтажных работ, выводя работу по созданию объектов недвижимости на уровень индустриального домостроения. В девелопменте Группа планирует в полной мере использовать свое конкурентное преимущество, основанное на интеграции со строительным направлением и оптимальном размере земельного банка, в состав которого в числе прочего будут входить участки, высвобождаемые в процессе плановой оптимизации (переноса,

модернизации) промышленных мощностей «Группы ЛСР». Все эти действия позволят нам выводить на рынок объекты жилой недвижимости заданного качества в требуемом объеме и в установленные сроки, а также более гибко и быстро реагировать на возможные изменения спроса.

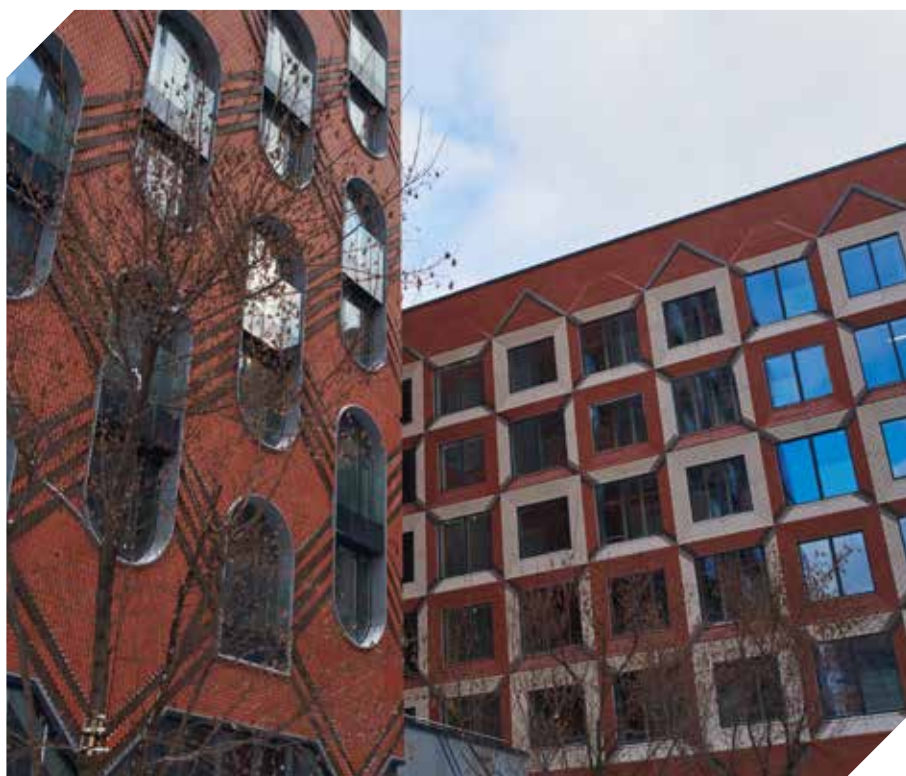
Строительные материалы

Мы планируем дальнейшее развитие в области производства строительных материалов за счет повышения эффективности производства и снижения затрат посредством использования новейших технологий, оборудования, внедрения передовых систем управления процессами, а также за счет расширения объемов разрабатываемых нами месторождений и новых рынков сбыта нашей продукции. В наших планах также дальнейшее усиление синергического эффекта от проведенного в последние годы укрупнения бизнес-единиц, а также оптимизации портфеля активов и повышения их эффективности. Рост нашего бизнеса по производству строительных материалов планируется обеспечить в первую очередь за счет снижения операционных и управленческих затрат при одновременном повышении качества и ассортимента по одним продуктам и увеличению или удержанию доли рынка — по другим. Стабильность блока строительных материалов будет поддерживаться в числе прочего за счет доли внутригруппового потребления ряда основных продуктов, таких как бетон, кирпич, газобетон и нерудные материалы, а также за счет использования эффекта масштаба Группы на ключевых и смежных товарных рынках. Это позволит осуществлять комплексные поставки различных продуктов, обеспечивающих развитие строительной индустрии.





Обзор рынка



Россия на глобальном рынке недвижимости

Сравнивать девелоперские компании из разных стран сложно, так как в разных странах используются различные модели ведения бизнеса. Тем не менее строительные и девелоперские компании России по сравнению с зарубежными компаниями-аналогами выглядят недооцененными и стоят дешевле в среднем на 40%, хотя по ряду показателей их значительно превосходят. При этом дивидендная доходность российских компаний по состоянию на конец 2018 года составляет 11%, что в среднем на 5 п. п. выше, чем у зарубежных девелоперов. Низкая оценка стоимости российских девелоперских

компаний связана прежде всего со страновыми рисками, колеблющимся рублем и низкой ликвидностью акций на российском фондовом рынке. Неопределенности также добавляют опасения, связанные с регуляторными изменениями на российском рынке недвижимости. С 1 июля 2019 года начнут действовать новые правила в долевом строительстве, согласно которым все застройщики будут обязаны использовать эскроу-счета в реализуемых проектах жилого строительства. При работе по эскроу-счетам застройщик будет получать деньги от дольщиков только после ввода здания в эксплуатацию. Впрочем, для лидеров рынка эти изменения, скорее всего,

будут носить позитивный характер: они усилят консолидацию на рынке недвижимости и позволят сократить количество недобросовестных конкурентов, что пойдет на благо прежде всего покупателям недвижимости.

Макроэкономический обзор

В 2018 году российская экономика продолжила расти. ВВП страны за 12 месяцев увеличился на 2,3% по сравнению с показателем 2017 года. Темпы роста экономики стали максимальными с 2012 года. Наибольший рост валовой добавочной стоимости в отчетном периоде был зафиксирован в строительстве — на уровне 4,7%. Следом идут добыча полезных ископаемых — рост составил 3,8%, госуправление и обеспечение военной безопасности — 3,5%. В оптовой и розничной торговле рост валовой добавочной стоимости составил 2,2%, в обрабатывающей промышленности — 1,5%, в транспорте — 2,9%, в связи — 1,8%.

В 2018 году стоимость барреля нефти Urals выросла на 32%, с 53 до 70 долларов США. Вместе с тем в отчетном периоде рубль значительно ослабил свои позиции по отношению к доллару: если в начале 2018 года за доллар давали 57,6 руб., то в конце года — 69,5 руб. Инфляция в отчетном периоде также выросла по сравнению с показателем 2017 года и составила 4,3% против 2,5% годом ранее. Но все это не помешало уверенному росту строительной отрасли: по итогам 2018 года объем работ по виду деятельности «строительство», по данным Росстата, вырос на 5,8%. Основными драйверами роста стали рекордно низкая ставка ипотеки, а также изменения в российском законодательстве.

Жилищный фонд

За последнее десятилетие жилищный фонд в России рос в среднем на 1,6% ежегодно, однако по показателю обеспеченности жильем на человека мы все еще сильно отстаем от развитых стран. В России он составляет всего 25 кв. м¹, тогда как в Финляндии достигает 37 кв. м, а в США составляет свыше 70 кв. м. В Москве же этот показатель находится на еще более низком уровне и составляет всего 19 кв. м, в Санкт-Петербурге — 24 кв. м. Другая проблема жилого фонда России — его старение: только 26% всех домов в стране построено после 1995 года².

Ввод нового жилья

Строительство и ввод нового жилья в России в последние пять лет имеют тенденцию к сокращению. Объемы ввода жилья застройщиками за 12 месяцев 2018 года также показывают снижение — на 7,3% к уровню 2017 года. Текущее снижение объемов ввода в эксплуатацию отражает уменьшение инвестиционной активности, наблюдавшееся в 2015–2017 годах. Значительный резерв ввода сосредоточен в незавершенном строительстве. По данным Единого реестра застройщиков (далее — ЕРЗ), в период с января по декабрь 2018 года объем текущего строительства в РФ увеличился на 20,8 млн кв. м (рост составил 18,0%), с 115,8 млн до 136,6 млн кв. м. На конец 2018 года в текущем строительстве находится 14 897 строящихся домов, или 2,6 млн квартир. По оценкам ЕРЗ, в 2018 году количество договоров долевого участия (ДДУ) в России выросло до 727 тыс., что на 27,5 тыс. больше аналогичного показателя 2017 года. За 12 месяцев 2018 года было также зарегистрировано 178 630 договоров об уступке прав требования по ДДУ, что на 4,8% меньше, чем в 2017 году.

Рост ипотеки

В 2018 году реальные доходы россиян снизились пятый год, но всего на 0,2%. При этом в реальном выражении заработная плата выросла до 43 400 руб. в месяц, что на 6,8% выше показателя 2017 года. Снижение реальных доходов граждан произошло из-за сокращения компонента реальных располагаемых доходов, не связанного с заработной платой, например доходов от частной предпринимательской

деятельности, депозитов, дивидендов и т. п. В условиях отсутствия роста реальных доходов ипотечное кредитование стало основным драйвером поддержания спроса на жилую недвижимость. По данным Банка России, с января по декабрь 2018 года было выдано 1,472 млн кредитов стоимостью 3,0 млрд руб. — и тот и другой показатели оказались рекордными. По сравнению с 2017 годом количество выданных кредитов выросло на 40,5%, а их сумма — на 74,0%. Росту рынка ипотечного кредитования способствовало дальнейшее снижение ставок по кредитам: по состоянию на конец 2018 года средневзвешенная ставка достигла 9,66%, что на 0,13 п. п. меньше показателя конца 2017 года. Большая часть ипотеки в России, а именно 99%, выдается в рублях. Средний срок составляет

196 месяцев (свыше 16 лет). На Москву и Санкт-Петербург, два основных региона присутствия «Группы ЛСР», приходится 25% от общего количества выданных ипотечных кредитов.

По состоянию на конец 2018 года, по данным Росстата, в России насчитывалось 72 млн работающих граждан. При этом, согласно расчетам «Группы ЛСР», только порядка 9,7% из них могут позволить себе приобрести жилье класса «масс-маркет» в ипотеку. Следует отметить, что популярность ипотечного кредитования у населения напрямую зависит от размера процентной ставки. По нашим оценкам, при дальнейшем снижении процентной ставки до 9% количество людей, способных приобрести жилье в ипотеку, увеличится на 50% по сравнению с нынешними показателями, а при снижении ставки до 8% — на 130%.

¹ По данным Urban Economics Institute

² По данным Росстата

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ В 2011–2018 ГОДАХ

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ВВП, рост за год в %	4,3	3,4	1,8	0,7	(2,5)	(0,2)	1,5	2,3
Реальные располагаемые денежные доходы, рост за год	0,4	4,6	4,0	(0,7)	(3,2)	(5,8)	(1,7)	(0,2)
Индекс потребительских цен, дек./дек.	6,1	6,6	6,5	11,4	12,9	5,4	2,5	4,3
Инвестиции в основной капитал, рост за год	8,3	6,6	0,8	(1,5)	(10,1)	(0,9)	4,4	4,3
Средняя цена нефти марки Urals, доллар США/баррель	109,3	110,5	107,9	97,6	51,2	41,9	53,0	70,0
Обменный курс рубль/доллар США, на конец периода	32,2	30,4	32,7	56,3	72,93	60,66	57,6	69,5



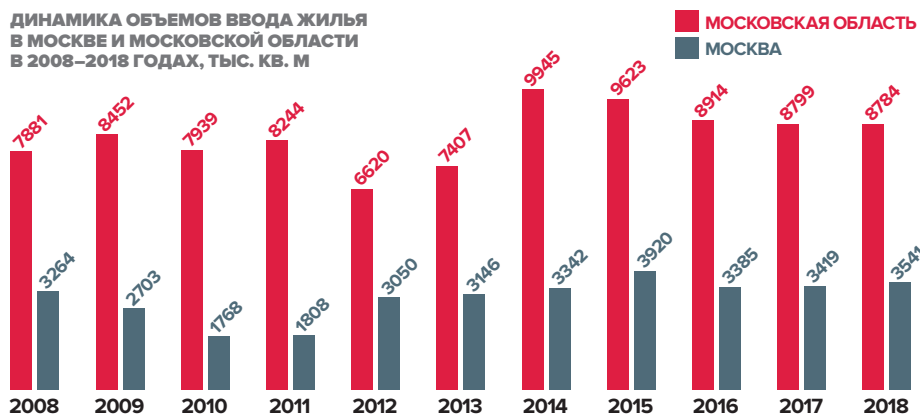
Москва и Московская область

В крупнейшем европейском городе Москве проживает 12,6 млн человек, еще 7,6 млн человек — в Московской области. За последние 10 лет численность населения в российской столице выросла на 1,5 млн человек, в основном за счет миграционных процессов: низкий уровень безработицы и высокий уровень заработной платы привлекают в город людей со всей страны, а также из-за ее пределов. По данным Росстата, средняя номинальная заработная плата в Москве в 2018 году составляла 83,7 тыс. руб., в Московской области — 50,7 тыс. руб. В последние годы

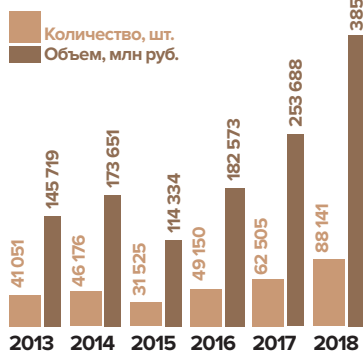
в столице также наблюдается естественный прирост населения. Согласно официальным прогнозам, к 2030 году население Москвы вырастет до 13,7 млн человек. Такой интенсивный рост потребует от города увеличения темпов нового строительства. Текущий уровень обеспеченности москвичей жильем составляет менее 20 кв. м на человека, что явно недостаточно для комфортного проживания людей. Москва и Московская область — крупнейший рынок недвижимости в России, на него приходится около одной пятой всех вводимых жилых площадей в стране. По

данным Росстата, ввод жилья в Москве в 2018 году составил 3,54 млн кв. м, что на 3,6% больше показателя 2017 года. Московская область по этому показателю в отчетном периоде заняла первое место в стране — в регионе было введено 8,78 млн кв. м жилья. Значительный потенциал ввода заключен в объеме строящегося в регионе жилья, который оценивается в 35,8 млн кв. м. Из них в границах Москвы возводится 19,2 млн кв. м и в области — 16,6 млн кв. м. Еще порядка 2,6 млн кв. м находится в «замороженном» состоянии. В структуре строящегося жилья в Москве преобладают комфорткласс и бизнес-класс, на которые приходится 44% и 30% совокупного объема жилья в стадии строительства соответственно. В Московской области 48% строящегося жилья относится к экономклассу, еще 47% занимает комфорткласс. По данным мониторинга ЕРЗ, на начало 2019 года «Группа ЛСР» занимала третье место в Москве по площадям, находящимся в текущем строительстве, удерживая 3,9% рынка (699 591 кв. м жилья). Дефицит удобных для строительства городских территорий в Москве и Московской области вынуждает застройщиков увеличивать этажность застройки. Так, в Москве в 2018 году средняя этажность составляла 23,0 этажа

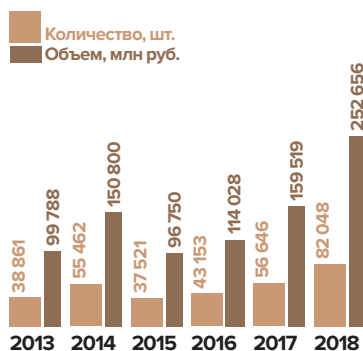
**ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ
В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
В 2008–2018 ГОДАХ, ТЫС. КВ. М**



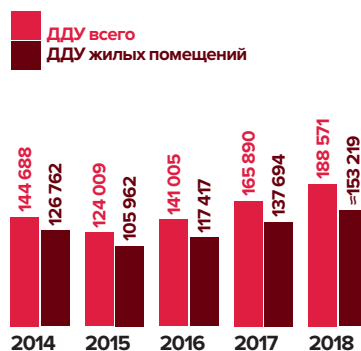
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В МОСКВЕ В 2013–2018 ГОДАХ



ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2013–2018 ГОДАХ



ДИНАМИКА РЕГИСТРАЦИИ ДДУ В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



из расчета на строящийся квадратный метр по сравнению с 21,0 этажа годом ранее. В Московской области этажность также выросла — с 15,4 до 17,2 этажа. Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Москве в течение отчетного периода увеличилась с 23,8% до 37,8%, в Московской области — с 16,1% до 26,1%. Одним из основных драйверов увеличения спроса на жилую недвижимость является ипотечное кредитование, росту которого, в свою очередь, способствовало снижение ставок по ипотеке в столице — с начала по конец 2018 года ставка снизилась с 9,86% до 9,25%. В Москве объемы ипотечного кредитования превысили показатели 2014 года почти в два раза: по данным Центробанка, в 2018 году в Москве банками выдано 88,1 тыс. ипотечных кредитов на сумму 385,2 млрд руб. По сравнению с 2017 годом количество кредитов выросло на 41,0%, а их стоимость — на 51,8%. В том числе на приобретение жилья в новостройках были выданы ипотечные кредиты на сумму 151,2 млрд руб., или 39,3% от совокупного объема ипотечного кредитования. В Московской области за год было выдано 82,0 тыс. ипотечных кредитов на сумму 252,7 млрд руб. По сравнению с предыдущим годом число выданных кредитов выросло на 44,8%, а их сумма — на 58,4%. В том числе на приобретение жилья в новостройках были выданы кредиты на сумму 83,6 млрд руб., или 33,1% от совокупного объема ипотеки.

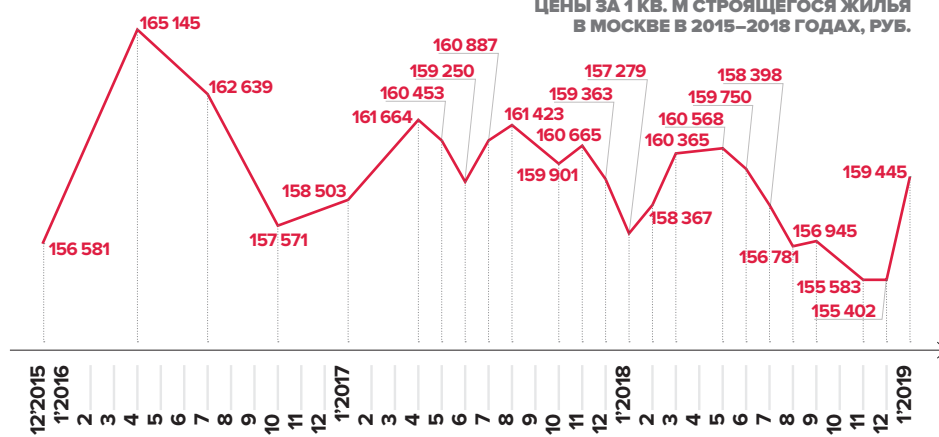
В отчетном периоде, по данным Росреестра, в Москве и Московской области зарегистрировано около 188,6 тыс. ДДУ (103 317 — в Москве, 85 254 — в Московской области), что на 13,7% больше аналогичного

показателя 2017 года. В целом по России число регистраций ДДУ в 2018 году за год выросло на 3,9%.

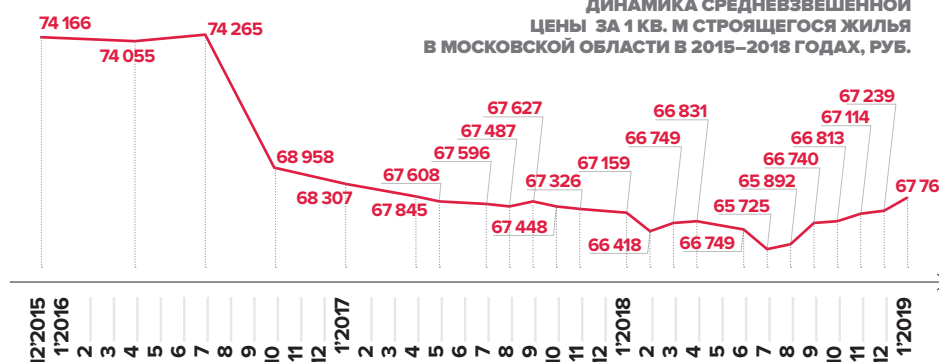
Показатель средневзвешенной цены предложения на рынке строящегося жилья Москвы в течение 2018 года демонстрировал разнонаправленную динамику и менялся в диапазоне 155–159 тыс. руб. за 1 кв. м. При этом средняя цена предложения в Москве в сегменте «эконом» в отчетном периоде значительно выросла: с 91 до 108 тыс. руб. за 1 кв. м. В сегменте «комфорт» в начале года цена

снизилась с 124 до 122 тыс. руб. за 1 кв. м, а к концу года выросла до 125 тыс. руб. за 1 кв. м. В сегменте «бизнес» цена колебалась в районе 184–189 тыс. руб. за 1 кв. м, а к концу 2018 года выросла до 194 тыс. руб. за 1 кв. м. Стоимость элитного жилья в Москве за год незначительно снизилась: с 394 до 391 тыс. руб. за 1 кв. м. В Московской области средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья в 2018 году незначительно выросла: с 67,2 до 67,8 тыс. руб. за 1 кв. м.

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ ЗА 1 КВ. М СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ В 2015–2018 ГОДАХ, РУБ.



ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ ЗА 1 КВ. М СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2015–2018 ГОДАХ, РУБ.





Санкт-Петербург и Ленинградская область

Санкт-Петербург и Ленинградская область — наш домашний рынок, именно здесь сосредоточена большая часть бизнеса «Группы ЛСР» и 66,7% площади нашего портфеля недвижимости. Санкт-Петербург — второй по величине город в России и третий в Европе. Согласно данным Росстата, в городе проживает 5,4 млн человек. Сегодня Санкт-Петербург — один из крупнейших рынков

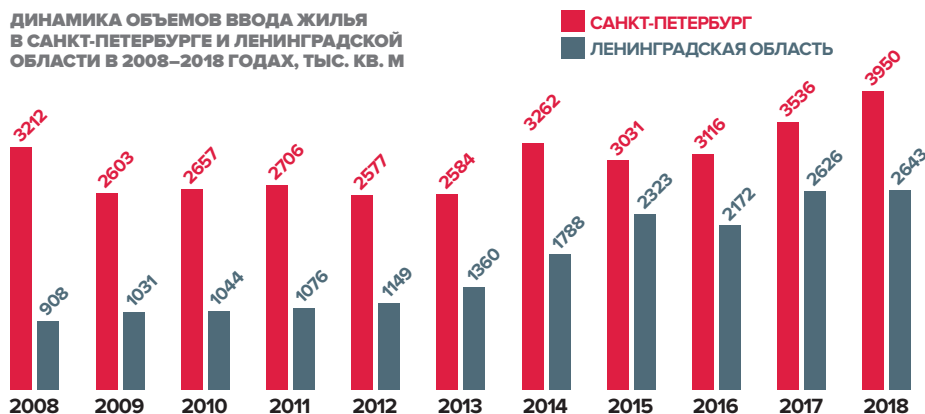
недвижимости в стране: в последние годы объемы ввода жилья здесь не опускаются ниже отметки в 3 млн кв. м в год. В отчетном периоде Санкт-Петербург обогнал Москву по показателю годового объема ввода жилья. По данным Росстата, ввод жилья в городе в 2018 году составил 3,95 млн кв. м, что на 11,7% больше показателя 2017 года. Традиционно основной объем стройки

сосредоточен в Приморском, Выборгском и Невском районах города. В Ленинградской области годовой объем ввода жилья к концу декабря 2018 года достиг 2,64 млн кв. м, что на 0,7% больше показателя конца декабря 2017 года.

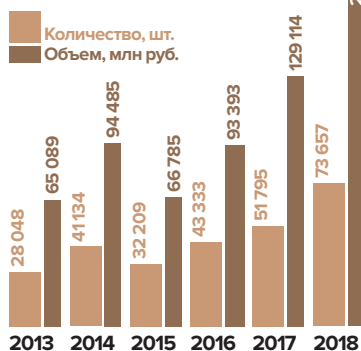
18,6% всего введенного в 2018 году в Санкт-Петербурге жилья приходилось на «Группу ЛСР», в том числе 21,7% в сегменте «комфорт», 5,2% в сегменте «бизнес» и 59,1% в сегменте «элит».

По состоянию на конец 2018 года, по данным ЕРЗ, в стадии строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области находилось 21,4 млн кв. м жилой недвижимости. Из них в Санкт-Петербурге возводится 14,5 млн кв. м и в области — 6,3 млн кв. м. Еще 0,6 млн кв. м находится в «замороженном» состоянии. В структуре строящегося жилья в Санкт-Петербурге преобладает комфорткласс — на него приходится 72% совокупного объема жилья на стадии строительства. В Ленинградской области 56% строящегося жилья приходится на сегмент «комфорт», еще 43% — на

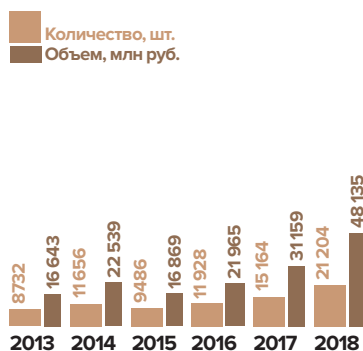
**ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ В 2008–2018 ГОДАХ, ТЫС. КВ. М**



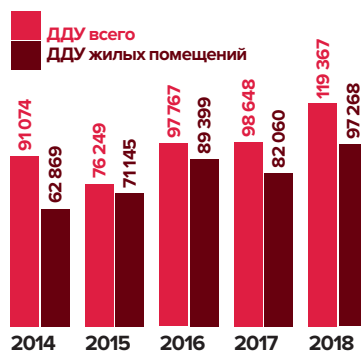
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В 2013–2018 ГОДАХ



ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2013–2018 ГОДАХ



ДИНАМИКА РЕГИСТРАЦИИ ДДУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



и сегмент «эконом». В Санкт-Петербурге «Группа ЛСР» уверенно занимала лидирующие позиции по объемам текущего строительства — на ее долю приходилось 21,0% рынка.

В Санкт-Петербурге, в отличие от Москвы, средняя этажность текущего строительства незначительно уменьшилась: с 19,0 до 18,7 этажа из расчета на строящийся 1 кв. м. Доля высотного строительства (25 и более этажей) в городе также снизилась, с 30,2% до 28,3%. В Ленинградской области средняя этажность за отчетный период незначительно выросла: с 14,1 до 14,7 этажа, тогда как доля высотного строительства упала с 3,9% до 2,7%.

Ипотечное кредитование сохраняет свое первостепенное значение как фактор спроса на жилую недвижимость на первичном рынке Санкт-Петербурга. Регион занимает третье место в России по объему выдачи ипотечных кредитов (после Москвы и Московской области). По данным Центробанка, в 2018 году в Санкт-Петербурге было выдано 73,7 тыс. ипотечных кредитов на сумму 200,3 млрд руб. По сравнению с 2017 годом число выданных кредитов увеличилось на 42,2%, а их сумма — на 55,2%. Средневзвешенная ставка на начало года составила 9,82%, а по кредитам, выданным в декабре 2018 года, — 9,46%.

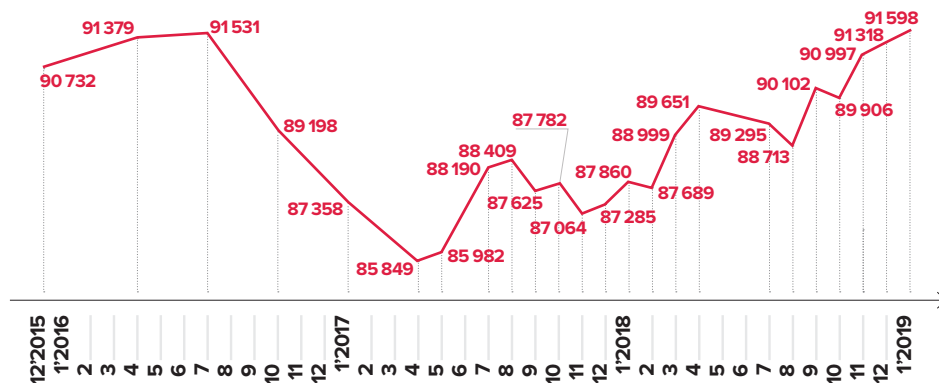
В Ленинградской области в 2018 году было выдано 21,2 тыс. кредитов на сумму 48,1 млрд руб. По сравнению с 2017 годом число кредитов увеличилось на 39,8%, а их сумма — на 54,5%. Средневзвешенная ставка по кредитам к концу декабря 2018 года снизилась до 9,57%.

По данным Консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в 2018 году объем реализации жилья в Санкт-Петербурге

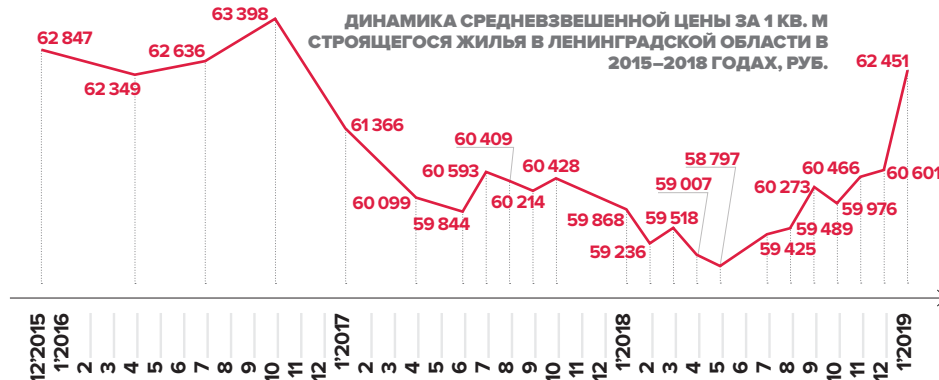
и Ленинградской области составил 4,8 млн кв. м, что на 17% больше показателя 2017 года. В Санкт-Петербурге было продано 3,8 млн кв. м, а максимальный спрос пришелся на проекты комплексного освоения территорий стоимостью 100–120 тыс. руб. и расположенные на небольшом удалении от центра города. Средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Санкт-Петербурга в течение 2018 года выросла с 87,9 до 91,6 тыс. рублей за кв. м. При этом

средняя цена предложения в сегменте «эконом» выросла с 74,5 до 75,6 тыс. руб. за 1 кв. м, а затем снизилась до 73,7 тыс. руб. за 1 кв. м. В сегменте «комфорт» цена выросла с 82,3 до 85,8 тыс. руб. за 1 кв. м, а в сегменте «бизнес» — снизилась со 116,0 до 111,8 тыс. руб. за 1 кв. м. Элитное жилье резко подорожало — с 172 до 212 тыс. руб. за 1 кв. м. В Ленинградской области средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья в 2018 году выросла с 59,9 до 62,4 тыс. руб. за 1 кв. м.

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ ЗА 1 КВ. М СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В 2015–2018 ГОДАХ, РУБ.



ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ ЗА 1 КВ. М СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2015–2018 ГОДАХ, РУБ.

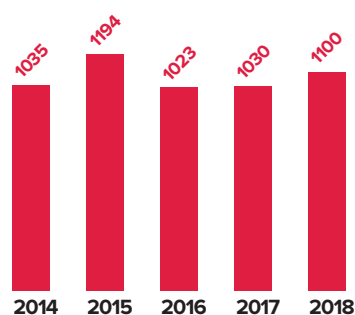




Екатеринбург и Свердловская область

Екатеринбург — четвертый по населению город России. По состоянию на конец 2018 года, по данным Росстата, в городе проживало 1,5 млн человек, и эта цифра продолжает увеличиваться как

**ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ
В ЕКАТЕРИНБУРГЕ В 2014–2018
ГОДАХ, ТЫС. КВ. М**



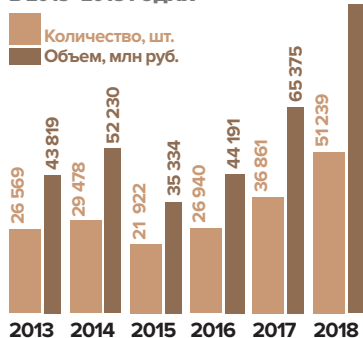
за счет естественного прироста, так и за счет миграции. Низкий уровень безработицы и высокий уровень оплаты труда (среднемесячная заработная плата в городе составляла 50,1 тыс. руб.) привлекает мигрантов.

Ежегодно в столице Урала возводится свыше 1 млн кв. м жилья, 2018 год также не стал исключением — по данным Уральской палаты недвижимости, в отчетном периоде в городе построили свыше 1,1 млн кв. м жилья. Индивидуальными застройщиками было введено менее 10% от этого объема. Значительная часть жилья строится в рамках проектов комплексного освоения территорий, в том числе «Академического» и «Юг-Центр».

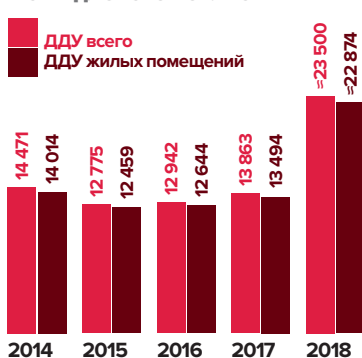
После начала экономической рецессии в 2014 году рост

объема жилищного строительства в Свердловской области прервался. С 2015 года по середину 2017 года показатель объема жилья в стадии строительства ежегодно снижался. В 2018 году рынок вернулся к фазе роста: по данным ЕРЗ, с января по декабрь 2018 года объем текущего строительства застройщиков в городе вырос на 1,8 млн кв. м, что на 71,2% больше показателя 2017 года. На конец отчетного периода в текущем строительстве находилось 404 строящихся дома, в том числе 79,4 тыс. жилых единиц. Совокупная общая площадь жилых единиц в строящемся доме в среднем составляет 10 283 кв. м (4,2 млн кв. м, или 404 дома), что существенно больше среднероссийского значения (8444 кв. м). В структуре строящегося многоквартирного жилья преобладает

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
В ЕКАТЕРИНБУРГЕ
И СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
В 2013–2018 ГОДАХ**



**ДИНАМИКА РЕГИСТРАЦИИ ДДУ
В ЕКАТЕРИНБУРГЕ
И СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**



комфорткласс, на который приходится 65%, доля экономкласса составляет 26%. Доля жилья бизнес-класса и элитного сегмента составляет 8% и 1% соответственно. По состоянию на конец 2018 года у «Группы ЛСР» в текущем строительстве в Свердловской области находилось свыше 641,8 тыс. кв. м жилья. Мы занимаем первое место в регионе, удерживая долю рынка в 16,1%, в том числе 39,9% в сегменте «эконом» и 9,4% в сегменте «комфорт».

Нехватка земель, удобных для строительства жилых помещений, привела к повышению этажности застройки. В 2018 году средняя этажность текущего строительства застройщиков в Свердловской области выросла с 18,7 до 21,3 этажа из расчета на строящийся квадратный метр. Доля высотного строительства (25 и более этажей) в течение отчетного периода увеличилась с 30,5% до 44,8%.

В 2018 году ипотечное кредитование оставалось одним из ключевых драйверов поддержания спроса на строящуюся недвижимость.

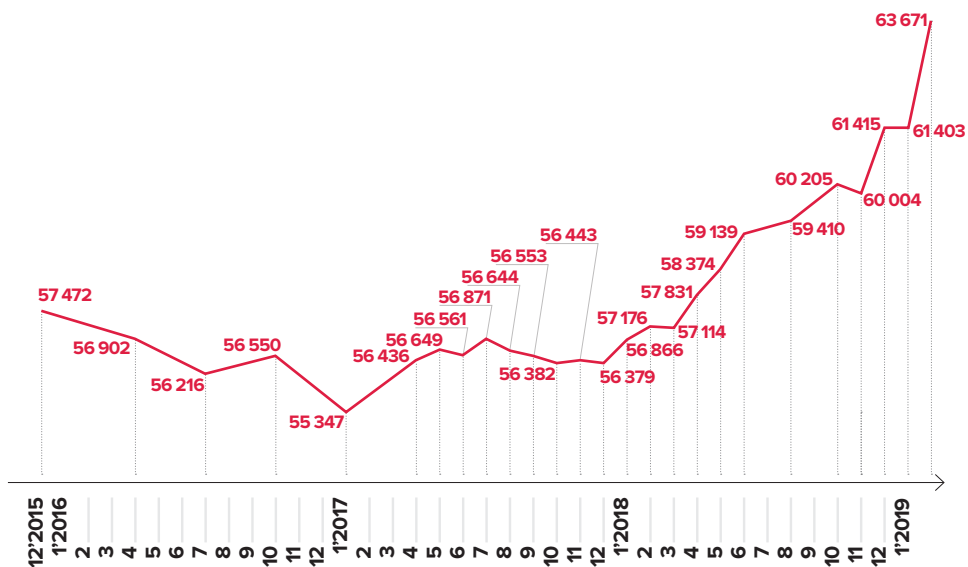
В 2018 году в Свердловской области было выдано 51,2 тыс. ипотечных кредитов на сумму 98,0 млрд руб. По сравнению с 2017 годом объем предоставленных средств увеличился почти на 49,8%, а количество выданных займов — на 39,0%. Средневзвешенная ставка по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в Свердловской области с декабря 2017 года по декабрь 2018 года снизилась с 10,08% до 9,47%.

После существенного падения объема продаж строящегося жилья в 2015 году (минус 41% по сравнению с 2014 годом) и стагнации 2016 года в 2017 году первичный рынок Екатеринбурга продемонстрировал признаки оживления, а в 2018 году начал

расти. Эксперты связывают это с целым рядом факторов, в том числе увеличением доступности ипотечного кредитования, адаптацией существующего на рынке предложения под реальные возможности потенциальных покупателей и маркетинговой активностью девелоперских компаний. По данным Росреестра, в 2018 году в Свердловской области зарегистрировано около 23,5 тыс. ДДУ, что на 69,5% больше аналогичного показателя 2017 года.

В 2018 году средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Свердловской области увеличилась с 56,9 до 61,4 тыс. руб. за 1 кв. м. При этом средняя цена предложения в сегментах «бизнес» и «элит» увеличилась больше всего — с 77,6 до 84,6 тыс. руб. за 1 кв. м. и с 145,6 до 154,0 тыс. руб. за 1 кв. м соответственно.

**ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ
ЗА 1 КВ. М СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ
И СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2015–2018 ГОДАХ, РУБ.**





Управление рисками

Система риск-менеджмента

В «Группе ЛСР» разработана система управления рисками, направленная на достижение стратегических и операционных целей Группы, а также на защиту акционеров и других стейкхолдеров от возможных убытков. Мы учитываем как внутренние, так и внешние риски и факторы неопределенности, в том числе связанные с экономическим и политическим положением в России и за ее пределами.

Система управления рисками Группы разработана с учетом российского законодательства, а также международных стандартов в области риск-менеджмента. Задачи, принципы и методы управления рисками мы реализуем на основании принятой в 2018 году Политики управления рисками, базирующейся на интегрированной концепции управления рисками COSO: ERM. Предусмотренные Политикой подходы к управлению рисками также соответствуют принципам, изложенным в международных стандартах по управлению рисками ISO 31000:2009 «Менеджмент риска. Принципы и руководство».

Основные задачи действующей системы управления рисками Группы таковы:

- своевременное выявление рисков;
- повышение точности оценки рисков;
- повышение осведомленности владельцев об их рисках;
- предупреждение, нейтрализация и минимизация рисков до возникновения каких-либо негативных последствий;
- информирование органов управления Группы и иных

заинтересованных лиц по вопросам управления рисками;

- мониторинг влияния рисков на финансовую устойчивость и репутацию «Группы ЛСР», достижение ее стратегических и оперативных целей;
- развитие культуры управления рисками в Группе.

Важнейшие решения по вопросам управления рисками и внутреннего контроля вырабатывает Правление Компании. Предприятия Группы осуществляют оперативное управление рисками на основе общекорпоративных принципов, изложенных в различных нормативных актах. На предприятиях приняты соответствующие локальные акты, регламентирующие основные бизнес-процессы их деятельности. Централизованные дирекции «Группы ЛСР» в зависимости от их функционала осуществляют дополнительную оценку рисков. Общее руководство политикой управления рисками осуществляет Совет директоров Компании. Комитет по аудиту Совета директоров контролирует то, каким образом менеджмент оценивает соответствие между политикой управления рисками и практикой принятия решений, оценивает адекватность риск-менеджмента рискам, с которыми сталкивается Группа. Служба внутреннего аудита оценивает адекватность и эффективность системы управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления на предприятиях «Группы ЛСР» и отчитывается перед Комитетом по аудиту и руководством Группы.

Группа регулярно совершенствует систему управления рисками, стремится сделать ее более эффективной.

Ключевые риски

В «Группе ЛСР» принята следующая классификация рисков:

- отраслевые риски;
- финансовые риски;
- правовые риски.

Отраслевые риски

Рынки недвижимости, строительных материалов и услуг подвержены сезонным колебаниям деловой активности. Неблагоприятное изменение конъюнктуры может привести к снижению выручки от продажи товаров и услуг. «Группа ЛСР» подпадает под влияние рисков, типичных для девелоперской и строительной деятельности в России. Эта деятельность трудоемка, требует значительных инвестиций и зависит от получения допусков, разрешений и согласований от соответствующих органов власти. Сложности получения всех необходимых лицензий, разрешений и согласований могут повлечь увеличение сроков реализации проектов, вплоть до невозможности их завершения, а также значительно увеличить расходы. Кроме того, в случае задержки сроков строительства может пострадать наша репутация, что также означает материальные потери. Изменение процедур согласования и получения прав на земельные участки, а также корректировка градостроительного законодательства могут повлечь удлинение сроков и рост стоимости реализуемых проектов. В свою очередь, несоблюдение сроков строительства может привести к расторжению государством договоров аренды земли. Увеличение операционных расходов, рост стоимости страхового покрытия, возможное ужесточение требований налогового



и природоохранного законодательства могут негативно влиять на рентабельность деятельности «Группы ЛСР». Рост цен на сырье, услуги и энергоносители, используемые дочерними обществами Группы в своей деятельности, увеличение цен на земельные участки и размера арендной платы за пользование ими, платы за подключение и/или услуги Группы вследствие указанных выше факторов могут снизиться объемы продаж, что может повлечь уменьшение доходов от таких операций в связи с уменьшением платежеспособного спроса (в случае, когда рост цен на продукцию и/или услуги будет опережать рост спроса).

Основная часть нашего бизнеса расположена в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Москве и Московской области, Екатеринбурге, что приводит к появлению риска географической концентрации.

Одним из путей развития Группы всегда было приобретение действующих бизнесов. В связи с приобретением других компаний могут возникнуть риски появления непредвиденных обязательств, связанных с новоприобретенными юридическими лицами. Кроме этого, не исключены сложности

при интеграции приобретенных предприятий в Группу. Рост «Группы ЛСР» в прошлые годы был в значительной степени определен возможностью привлечения на работу высококвалифицированного и опытного персонала. Рынок труда в России подвержен изменениям, и нельзя гарантировать, что и в будущем мы так же легко сможем находить требуемые человеческие ресурсы.

Финансовые риски

Риски, связанные с изменением процентной ставки

Рост процентной ставки по банковским кредитам или иным инструментам заемного финансирования может увеличить расходы, связанные с обслуживанием долговых обязательств, а также ограничить возможности компании по привлечению кредитных ресурсов.

Риск непогашения дебиторской задолженности

Неуплата дебиторской задолженности является одним из финансовых рисков, с которым может столкнуться Группа. Предприятия «Группы ЛСР» управляют дебиторской задолженностью и работают с соответствующими рисками на основе общекорпоративных принципов в соответствии с Положением об управлении

дебиторской задолженностью покупателей, Положением об управлении дебиторской задолженностью поставщиков в «Группе ЛСР» и Положением о закупках в «Группе ЛСР» (с 01.09.2018 года). На предприятиях приняты локальные акты, регламентирующие процедуры по отслеживанию и возврату дебиторской задолженности: присвоение контрагентам рейтингов в зависимости от финансового состояния и истории взаимоотношений, предоставление контрагентам условий поставки в соответствии с присвоенным рейтингом, процедуру анализа новых контрагентов, приостановку отгрузки товара при нарушении договорных обязательств в отношении оплаты и отказе контрагента от урегулирования просроченной задолженности. При необходимости юридическая служба проводит работу по взысканию задолженности в судебном порядке. Группа формирует резервы для возможного списания сомнительной задолженности.

Валютные риски

Резкий рост курса доллара США или евро к рублю может повлиять на основные параметры инвестиционных планов, предусматривающих закупку импортного оборудования. Группа по мере возможности сводит к минимуму



любую диспропорцию между денежными единицами, в которых выражены ее основные статьи доходов и расходов, и между своими активами и обязательствами. Основную часть выручки мы получаем в рублях, затраты также выражаются преимущественно в рублях.

Риск ликвидности

Риск ликвидности состоит в том, что Группа может оказаться не в состоянии в установленные сроки выполнить свои финансовые обязательства, что повлечет штрафы, пени, ущерб деловой репутации. «Группа ЛСР» управляет риском ликвидности путем планирования денежных потоков от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности, чтобы по возможности всегда — и в обычных, и в чрезвычайных обстоятельствах — иметь достаточную ликвидность для выполнения своих обязательств, используя при необходимости имеющиеся краткосрочные кредитные линии и предпринимая усилия для рефинансирования обязательств. Детальное описание управления финансовыми рисками представлено в примечании 25 к отчетности по МСФО.

Правовые риски

Существенными правовыми рисками являются недостатки, присущие российской правовой системе и российскому законодательству, которые приводят к созданию атмосферы неопределенности в области осуществления инвестиций и коммерческой деятельности.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства

Частые и порой непоследовательные изменения налогового законодательства Российской Федерации могут повлечь возникновение значительной неопределенности и рисков, которые усложняют порядок принятия решений в области налогового планирования и бизнеса в России и могут оказать существенное негативное влияние на деятельность «Группы ЛСР». Налоговое законодательство Российской Федерации содержит массу противоречий, неясностей и пробелов, которые влекут за собой возникновение спорных ситуаций с налоговыми органами. Судебная практика в области налогообложения характеризуется недостаточной проработанностью, наличием различных подходов и толкований. Нечеткость законодательства и неоднозначность судебной практики подвергает Группу риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на исполнение норм налогового законодательства. Правительство РФ вынуждено увеличивать налоговое бремя для повышения доходов бюджета. С 01.01.2019 года увеличена налоговая ставка по НДС. Также невозможно исключить риск отмены налоговых льгот и введения новых налогов, что может увеличить налоговое бремя «Группы ЛСР». Изменение налоговой политики Правительства РФ также направлено на ужесточение мер налогового администрирования (предоставление налоговым органам дополнительных полномочий, в том числе посредством принятия внутренних регламентов) и возложение на налогоплательщиков дополнительных налоговых обязательств. Указанные выше обстоятельства могут негативно сказаться на дальнейшей хозяйственной деятельности Группы.

Риски, связанные с лицензированием деятельности

Изменение требований по лицензированию способно существенно повлиять на результаты финансово-хозяйственной деятельности дочерних и зависимых компаний Группы. Невозможность продления сроков действия лицензий или их отзыв могут привести к приостановлению деятельности соответствующей компании. Если

регулирующие органы выявят допущенные дочерними компаниями «Группы ЛСР» нарушения условий лицензий, то это может привести к приостановке, изменению, аннулированию или отказу в продлении лицензий и разрешений, выданных дочерним компаниям «Группы ЛСР», или к требованию отказаться от осуществления отдельных видов деятельности. Каждый из указанных факторов несет в себе риски для бизнеса, финансового положения и результатов деятельности Группы.

Прочие правовые риски

Изменения законодательства о рынке ценных бумаг, в том числе законодательства о противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком, а также неопределенность этих правовых актов и отсутствие достаточной практики их применения способны повлечь за собой негативные последствия для деятельности «Группы ЛСР». Изменение или появление новых корпоративных правил и процедур, а также изменение требований к деятельности Группы могут привести к дополнительным расходам, направленным на соблюдение указанных правил, процедур и требований. Кроме того, неопределенность в нормативном регулировании некоторых вопросов деятельности «Группы ЛСР» и недостаточность судебной или правоприменительной практики способны стать причиной привлечения Группы к ответственности и оказать негативное влияние на ее деятельность. Признание государственной регистрации организаций недействительной, в том числе в связи с допущенными при их создании грубыми нарушениями закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, а также нарушения, допущенные в ходе деятельности организаций, могут привести к их принудительной ликвидации, в том числе уже после приобретения таких организаций «Группой ЛСР». Обновление требований природоохранного законодательства Российской Федерации может налагать на дочерние компании «Группы ЛСР» различные дополнительные обязательства, выполнение которых отразится на результатах их деятельности. Кроме того, дочерним компаниям Группы в судебном порядке могут





быть предъявлены иски, касающиеся экологических вопросов.

Изменения законодательства в сфере долевого строительства или практики его применения могут негативно влиять на дочерние компании «Группы ЛСР», осуществляющие деятельность в указанной области, и, соответственно, на Группу. Это способно привести к штрафным санкциям против дочерних компаний и к ограничениям возможностей привлечения денежных средств участников долевого строительства.

В декабре 2018 года вступили в силу очередные поправки в законодательство о долевом строительстве, в соответствии с которыми солидарная ответственность лица, в том числе бенефициарного владельца, имеющего фактическую возможность определять действия застройщика, давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, заменена на субсидиарную с застройщиком ответственность за убытки, причиненные гражданам — участникам долевого строительства; вводятся понятия «целевой кредит» и «целевой займ», под которыми понимаются предоставляемые кредитной организацией или акционером (участником) застройщика средства, направленные на

строительство многоквартирного дома. Расходование указанных средств на иные цели прямо запрещено законом. Заключение застройщиком договоров нецелевого кредита и/или нецелевого займа, ссуды запрещено; страхование гражданской ответственности застройщика заменено на взносы в Компенсационный фонд; вводится обязанность застройщиков размещать в единой информационной системе жилищного строительства проектную документацию со всеми изменениями, а также результаты инженерных изысканий.

В отношении проектов, разрешение на строительство по которым получено до 1 июля 2018 года, установлены следующие дополнительные требования: по спецсчету застройщика запрещены операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств застройщика и любых третьих лиц, за исключением участников долевого строительства, связанные с созданием коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением операций по созданию специализированных застройщиков, связанные с предоставлением ссуд, займов, с покупкой ценных бумаг, с оплатой выпускаемых застройщиком ценных бумаг, за исключением собственных акций. Застройщику запрещено осуществлять деятельность, связанную с выполнением указанных выше операций.

Основным изменением, которое затрагивает проекты, разрешение на строительство по которым получено до 1 июля 2018 года, является установление с 1 июля 2019 года единственного способа привлечения денежных средств участников долевого строительства. Начиная с указанной даты привлечение средств возможно только с использованием счетов эскроу. Исключением станут только те проекты, которые будут соответствовать специальным критериям, установленным Правительством РФ. В число критериев войдут степень готовности проектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве. Заключение о степени готовности объекта будет выдавать государственный орган контроля (надзора) в области долевого строительства. Данные поправки оказывают непосредственное влияние на деятельность Группы и ее дочерних организаций. Все эти факторы могут повлиять на возможности «Группы ЛСР» реализовывать свои права в соответствии с контрактами, а также на способность защищаться от исков третьих лиц. Кроме того, Группа не может гарантировать, что регулирующие и судебные органы, а также третьи лица не будут оспаривать выполнение Группой и ее дочерними компаниями требований законов, указов и регулирующих инструкций.

Операционная деятельность*

В 2018 году «Группа ЛСР» продемонстрировала отличные операционные результаты по всем основным направлениям деятельности: девелопменту, строительству жилья и производству основных строительных материалов.

Девелопмент

В 2018 году мы значительно увеличили количество контрактов на продажу недвижимости: «Группа ЛСР» заключила контракты на продажу 1002 тыс. кв. м, а их стоимость составила 93 млрд руб.

Средняя стоимость реализованной недвижимости (без учета парковочных мест) в 2018 году составляла 98 тыс. руб. за 1 кв. м, что на 4% меньше, чем годом ранее. Причиной снижения стало изменение продуктового микса. Стоимость квадратного метра, рассчитанного по методу LFL, в отчетном периоде по сравнению с 2017 годом выросла. Всего в 2018 году мы ввели в эксплуатацию 1009 тыс. кв. м.

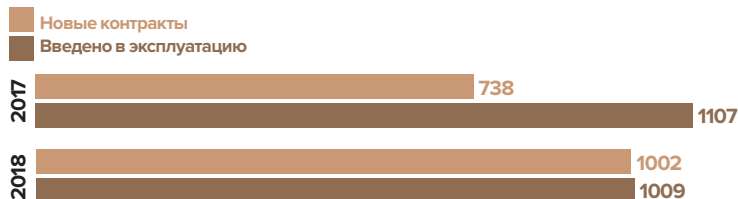
В 2018 году доля контрактов, заключенных с привлечением ипотечных средств, увеличилась по сравнению с 2017 годом с 47% до 53%.

ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ 2017–2018 ГОДАХ

	2018	2017	Изменение	2018**
Заключено новых контрактов, тыс. кв. м	920	640	44%	1002
Заключено новых контрактов, млрд руб.	90,3	65,3	38%	93
Средняя цена, тыс. руб./кв. м	98	102	(4%)	93
Введено в эксплуатацию, тыс. кв. м	888	909	(2%)	1009

** Включая парковочные места

НОВЫЕ КОНТРАКТЫ И ПЛОЩАДИ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2017–2018 ГОДАХ (С УЧЕТОМ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ), ТЫС. КВ. М



НОВЫЕ КОНТРАКТЫ И ПЛОЩАДИ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2017–2018 ГОДАХ (БЕЗ УЧЕТА ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ), ТЫС. КВ. М



* Абсолютные значения операционных результатов указаны с учетом парковочных мест, относительные значения — без учета парковочных мест.

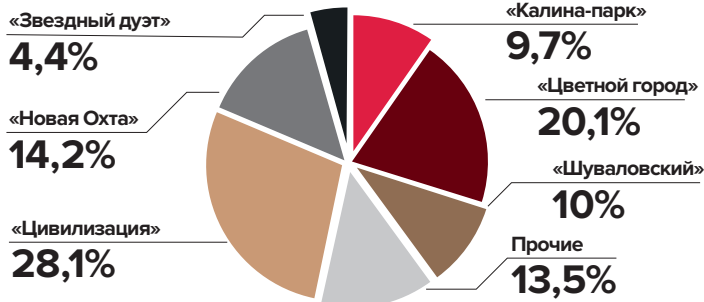
Недвижимость в Санкт-Петербурге

В 2018 году «Группа ЛСР» заключила новые контракты на продажу 599 тыс. кв. м чистой продаваемой площади, стоимость заключенных контрактов составила 53 млрд руб. Основной объем сделок пришелся на вторую половину года, а самым успешным с точки зрения продаж для нас стал четвертый квартал.

Средняя стоимость квадратного метра (без учета парковочных мест) составила 92 тыс. руб. по сравнению с 101 тыс. руб. в 2017 году. Около 53% сделок в Санкт-Петербурге было заключено с использованием ипотечного финансирования. Ввод объектов в эксплуатацию вырос по сравнению с 2017 годом на 6%, до 644 тыс. кв. м. В конце 2018 года Группа вышла в новый

для себя сегмент недвижимости — рынок апартаментов. Мы запустили продажи апартаментов в комплексе бизнес-класса NEOPARK, а также приступили к реализации крупномасштабного проекта строительства жилого комплекса класса «комфорт» «Ручьи» в Санкт-Петербурге.

ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В РАЗВИВКЕ ПО ОСНОВНЫМ ПРОЕКТАМ В КВ. МЕТРАХ В 2018 ГОДУ



** Включая парковочные места

ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В 2017–2018 ГОДАХ

	2018	2017	Изменение	2018**
Заключено новых контрактов, тыс. кв. м	562	407	38%	599
Заключено новых контрактов, млрд руб.	51,7	41,3	25%	53
Средняя цена, тыс. руб./кв. м	92	101	(9%)	88
Введено в эксплуатацию, тыс. кв. м	644	607	6%	715

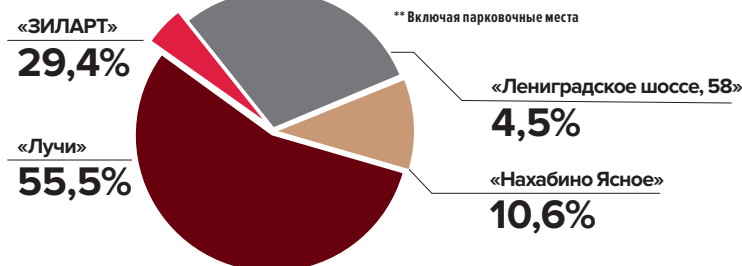
Недвижимость в Москве

В 2018 году в Москве «Группа ЛСР» заключила новые контракты с покупателями на продажу 236 тыс. кв. м чистой продаваемой площади, общая стоимость заключенных контрактов составила 30 млрд руб.

Средняя стоимость квадратного метра (без учета парковочных мест) составила 146 тыс. руб. по сравнению со 145 тыс. руб. в 2017 году. Порядка 49% сделок было заключено с использованием ипотечного финансирования. Всего в Москве в течение года в наших проектах «ЗИЛАРТ»

и «Нахабино Ясное» в эксплуатацию было введено 153 тыс. кв. м, в том числе 144 тыс. кв. м — в проекте «ЗИЛАРТ».

ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ В РАЗВИВКЕ ПО ОСНОВНЫМ ПРОЕКТАМ В КВ. МЕТРАХ В 2018 ГОДУ



ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ В 2017–2018 ГОДАХ

	2018	2017	Изменение	2018**
Заключено новых контрактов, тыс. кв. м	199	122	63%	236
Заключено новых контрактов, млрд руб.	29,0	17,7	63%	30
Средняя цена, тыс. руб./кв. м	146	145	—	129
Введено в эксплуатацию, тыс. кв. м	114	193	(41%)	153

** Включая парковочные места

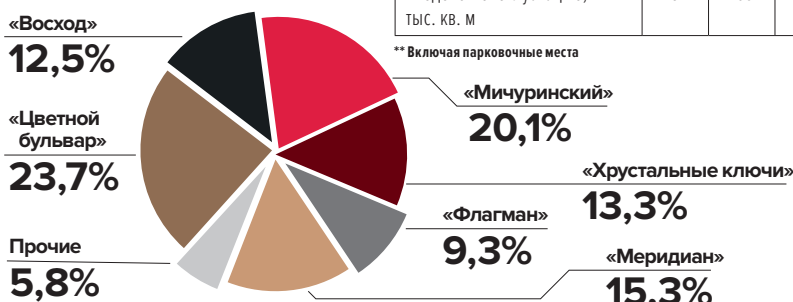
Недвижимость в Екатеринбурге

В Екатеринбурге в 2018 году мы заключили новые контракты на продажу 167 тыс. кв. м чистой продаваемой площади, общая стоимость заключенных контрактов составила 10 млрд руб.

Средняя стоимость квадратного метра (без учета парковочных мест) составила 60 тыс. руб. по сравнению с 57 тыс. руб. в 2017 году. Около 56% сделок было заключено с использованием ипотечного финансирования. В течение отчетного периода мы ввели в эксплуатацию 140 тыс. кв. м, основная часть которых пришлась на проекты «Мичуринский»,

«Хрустальные ключи», «Рассветный» и «Меридиан».

ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ В РАЗВИВКЕ ПО ОСНОВНЫМ ПРОЕКТАМ В КВ. МЕТРАХ В 2018 ГОДУ



ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ В 2017–2018 ГОДАХ

	2018	2017	Изменение	2018**
Заключено новых контрактов, тыс. кв. м	159	110	45%	167
Заключено новых контрактов, млрд руб.	9,6	6,3	52%	10
Средняя цена, тыс. руб./кв. м	60	57	5%	58
Введено в эксплуатацию, тыс. кв. м	131	109	20%	140

** Включая парковочные места

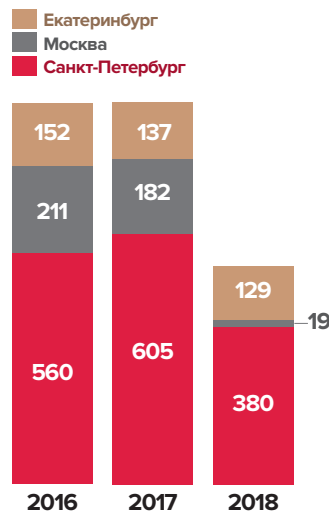


Строительство

В 2018 году предприятия «Группы ЛСР» в Санкт-Петербурге, Москве и Екатеринбурге передали заказчикам 528 тыс. кв. м жилья из сборного железобетона. По сравнению с 2017 годом объем выполненных строительно-монтажных работ снизился на 43%. В отчетном

периоде были завершены сделки по продаже 100% доли в ООО «ЛСР. Строительство-М» в Москве. Эти сделки являются частью реализации стратегии «Группы ЛСР» по оптимизации портфеля активов и фокусированию на основной и наиболее высокодоходной деятельности.

ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ В РАЗБИВКЕ ПО ГОРОДАМ ПРИСУТСТВИЯ ГРУППЫ В 2016–2018 ГОДАХ, ТЫС. КВ. М



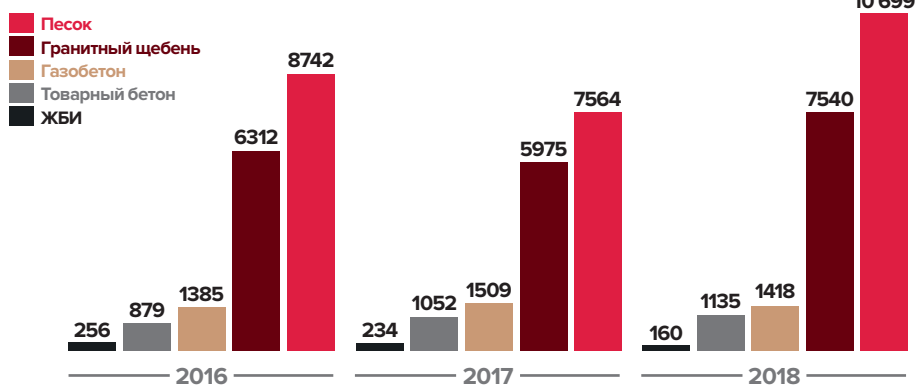
Натуральные показатели округлены до целых значений, в то время как изменения показателей в процентах рассчитаны на основе исходных данных.

Строительные материалы

В 2018 году высокие результаты продемонстрировало подразделение «ЛСР. Базовые материалы», занимающееся производством и продажей нерудных материалов. Так, продажи песка в отчетном периоде достигли 10 699 тыс. куб. м, что на 41% больше показателя 2017 года. Реализация щебня выросла за год на 26% и достигла 7540 тыс. куб. м. Основным драйвером роста продаж щебня являлась реализация крупных инфраструктурных проектов в городах присутствия Группы, таких как строительство трассы М-11, автодороги Р21 «Кола», реконструкция Киевского шоссе в Москве, ремонт Кольцевой автодороги в Санкт-Петербурге, строительство терминала по производству и перегрузке сжиженного газа в порту Высоцк и др. Объем отгрузки товарного бетона в 2018 году стал рекордным для Группы и составил 1135 тыс. куб. м. Продажи газобетона, напротив, снизились на 6% и составили 1418 тыс. куб. м. Основной причиной подобного снижения стал перенос производственных мощностей «Группы ЛСР» в город Сертолово в рамках программы оптимизации и повышения эффективности Группы.

РЕАЛИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ В 2016–2018 ГОДАХ

РЕАЛИЗАЦИЯ ГРАНИТНОГО ЩЕБНЯ И ПЕСКА, ЖБИ, ТОВАРНОГО БЕТОНА И ГАЗОБЕТОНА, ТЫС. КУБ. М



РЕАЛИЗАЦИЯ КИРПИЧА, МЛН ШТУК



Продукт	2016	2017	2018
Гранитный щебень, тыс. куб. м	6312	5975	7540
Песок, тыс. куб. м	879	7564	10 699
Товарный бетон, тыс. куб. м	879	1052	1135
ЖБИ, тыс. куб. м	256	234	160
Кирпич, млн штук	317	290	300
Газобетон, тыс. куб. м	1385	1509	1418

Натуральные показатели округлены до целых значений, в то время как изменения показателей в процентах рассчитаны на основе исходных данных.

Обзор финансовых результатов

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

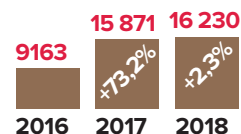
Продукт	2017	2018	Изменение
Выручка, млн руб.	138 494	146 376	5,7%
Скорректированная EBITDA, млн руб.	36 845	36 400	(1,2%)
Скорректированная EBITDA, %	26,6	24,9	–
Операционная прибыль, млн руб.	22 444	24 798	10,5%
Операционная прибыль, %	16,2	16,9	–
Прибыль за период, млн руб.	15 871	16 230	2,3%
Денежный поток от операционной деятельности, млн руб.*	3 358	30 248	800,8%
Амортизация	2 812	2 429	(13,6%)
Общий долг, млн руб.	72 786	86 088	18,3%
Чистый долг, млн руб.	43 073	30 290	(29,7%)
Чистый долг / скорректированная EBITDA	1,17	0,83	–

* до уплаты налога на прибыль и процентов

ВЫРУЧКА В 2016–2018 ГОДАХ, МЛН РУБ.



ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ В 2016–2018 ГОДАХ, МЛН РУБ.



ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОПЕРАЦИОННОЙ
30,2
МЛРД РУБ.

Денежный поток от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов составил 30 248 млн руб.

ИНВЕСТИЦИОННОЙ
1,0
МЛРД РУБ.

Денежный поток от инвестиционной деятельности составил 965 млн руб.

ФИНАНСОВОЙ
4,5
МЛРД РУБ.

Денежный поток от финансовой деятельности составил 4503 млн руб.

НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ
4,7
МЛРД РУБ.

Расходы по уплате налога на прибыль составили 4675 млн руб.

ЗАЕМНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ
5,5
МЛРД РУБ.

Сумма процентов по заемному финансированию, уплаченных в 2018 году, составила 5487 млн руб.

ОСТАТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

55 798 МЛН РУБ.

Финансирование и долг

По состоянию на конец 2018 года общий долг Группы увеличился по сравнению с концом 2017 года на 18,3% и составил 86 088 млн руб. Чистый долг составил 30 290 млн руб., сократившись за год на 29,7%. Показатель «чистый долг / скорректированная EBITDA» по состоянию на 31 декабря 2018 года составил 0,83.

СТРУКТУРА ДОЛГА В 2017–2018 ГОДАХ, МЛН РУБ.



По состоянию на 31 декабря 2018 года основную часть долгового портфеля «Группы ЛСР» (82,6%) составляли банковские кредиты и займы. Облигационные займы составили 17,4%, задолженность по лизингу составила менее 1% от общего долга.



Портфель недвижимости

Наш портфель недвижимости включает в себя девелоперские проекты в сегментах жилой недвижимости классов «элит», «бизнес» и «масс-маркет», а также в сегменте коммерческой недвижимости.

ПОРТФЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ (ЧИСТАЯ ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ)

7815 ТЫС. КВ. М

ЧИСТАЯ ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОЕКТОВ «ГРУППЫ ЛСР» ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

Девелоперские проекты Группы расположены в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Москве, Московской области и Екатеринбурге.

ОЦЕНКА ПОРТФЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ

185 561 МЛН РУБ.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ГРУППЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ 2018 ГОДА

Оценочная стоимость квадратного метра наших девелоперских проектов выросла за год на 10,3%.

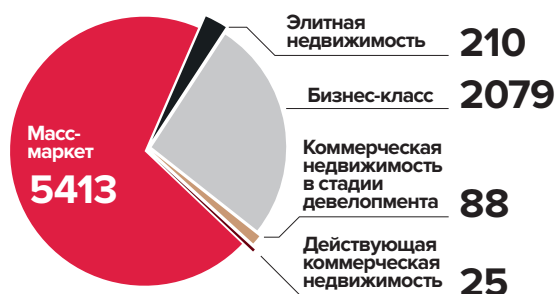
Портфель недвижимости в разрезе по сегментам

Портфель недвижимости «Группы ЛСР» хорошо сбалансирован по различным сегментам недвижимости, что дает нам возможность формировать предложение недвижимости, ориентированное на различные группы потребителей. Большая часть нашего портфеля представлена недвижимостью

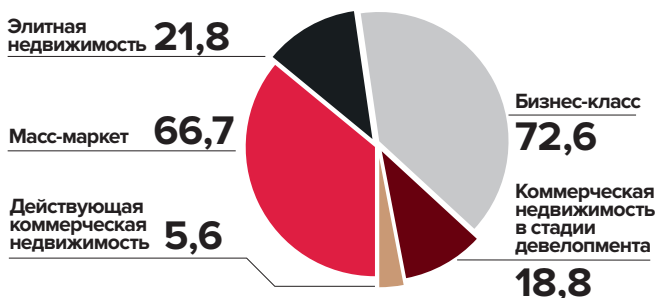
сегмента «масс-маркет» (в том числе участки земли, предназначенные для девелопмента в будущем), который всегда характеризуется большим объемом спроса по сравнению с другими сегментами. Портфель недвижимости Группы также включает девелоперские проекты в сегментах жилой недвижимости элитной категории

и бизнес-класса, а также в сегменте коммерческой недвижимости. Эти сегменты составляют относительно небольшую долю в портфеле с точки зрения чистой продаваемой площади, однако имеют более высокую рыночную стоимость в расчете на квадратный метр по сравнению с проектами в сегменте «масс-маркет».

ЧИСТАЯ ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ В РАЗРЕЗЕ СЕГМЕНТОВ В 2018 ГОДУ, ТЫС. КВ. М



РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗРЕЗЕ СЕГМЕНТОВ В 2018 ГОДУ, МЛРД РУБ.



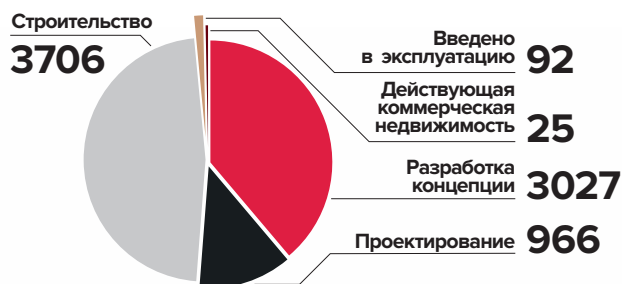
Портфель недвижимости в разрезе по стадиям девелопмента

По состоянию на 31 декабря 2018 года наш портфель недвижимости включает в себя 3706 тыс. кв. м чистой продаваемой площади в стадии строительства,

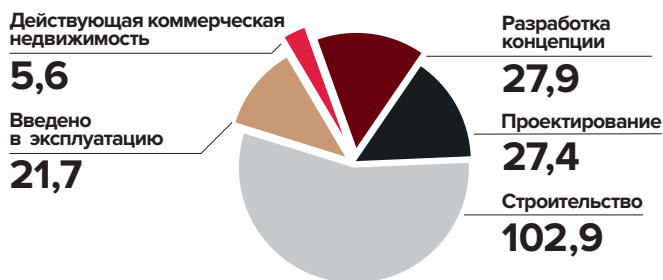
966 тыс. кв. м находится на стадии проектирования. Введено в эксплуатацию 92 тыс. кв. м недвижимости. Офисные здания «Группы ЛСР»

занимают площадь 25 тыс. кв. м. На стадии разработки концепции и получения градостроительной документации находится 3027 тыс. кв. м недвижимости.

ПОРТФЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗРЕЗЕ ПО СТАДИЯМ ДЕВЕЛОПМЕНТА В 2018 ГОДУ, ТЫС. КВ. М



РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗРЕЗЕ ПО СТАДИЯМ ДЕВЕЛОПМЕНТА В 2018 ГОДУ, МЛРД РУБ.



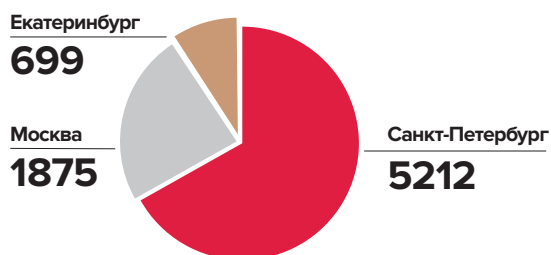
Портфель недвижимости в разрезе по регионам

Большая часть портфеля недвижимости «Группы ЛСР», 66,7% по площади и 51,1% по стоимости, расположена в Санкт-Петербурге и Ленинградской

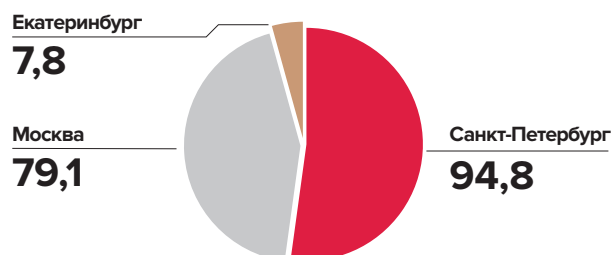
области, нашем домашнем рынке. Доля Московского региона (Москва и Московская область) в портфеле по состоянию на конец 2018 года составила

24% по площади и 42,6% по стоимости. На Екатеринбург и Свердловскую область пришлось 8,9% и 4,2% нашего портфеля соответственно.

ПОРТФЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗРЕЗЕ ПО РЕГИОНАМ В 2018 ГОДУ, ТЫС. КВ. М



ПОРТФЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗРЕЗЕ ПО РЕГИОНАМ В 2018 ГОДУ, МЛРД РУБ.





Галерея объектов*

*У домов, как у людей, есть своя душа и свое лицо,
на котором отражается их внутренняя сущность.*

Александр Дюма



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ЭЛИТНЫЙ СЕГМЕНТ



СМОЛЬНЫЙ ПАРК

Продаваемая площадь
64 983 кв. м

Рыночная стоимость**
1 517 274 421 руб.



VERONA

Продаваемая площадь
12 044 кв. м

Рыночная стоимость
1 261 285 060 руб.



ОСОБНЯК ТРУВОРОВА

Продаваемая площадь
1238 кв. м

Рыночная стоимость
507 000 000 руб.



NEVA ART, NEVA RESIDENCE (РЭБ ФЛОТА)

Продаваемая площадь
116 397 кв. м

Рыночная стоимость
9 370 425 117 руб.



NEVA HAUS

Продаваемая площадь
110 747 кв. м

Рыночная стоимость
6 046 755 834 руб.



РУССКИЙ ДОМ

Продаваемая площадь
56 269 кв. м

Рыночная стоимость
3 131 896 706 руб.

* Под продаваемой площадью понимается полезная площадь, предназначенная для продажи, аренды и использования для собственных нужд, в объектах, находящихся в собственности «Группы ЛСР».

**Рыночная стоимость непроданных остатков.



БИЗНЕС-КЛАСС



ЕВРОПА СИТИ

Продаваемая площадь
84 120 кв. м
Рыночная стоимость
672 063 971 руб.



ТРИ ВЕТРА

Продаваемая площадь
55 871 кв. м
Рыночная стоимость
2 193 826 283 руб.



NEO PARK

Продаваемая площадь
24 387 кв. м
Рыночная стоимость
1 374 810 740 руб.



МОРСКОЙ ФАСАД

Продаваемая площадь
531 881 кв. м
Рыночная стоимость
11 829 549 419 руб.



RIVIERE NOIRE

Продаваемая площадь
32 299 кв. м
Рыночная стоимость
1 455 732 625 руб.



БОГЕМИЯ

Продаваемая площадь
22 130 кв. м
Рыночная стоимость
949 370 655 руб.



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
МАСС-МАРКЕТ



ЮЖНАЯ АКВАТОРИЯ

Продаваемая площадь
325 391 кв. м
Рыночная стоимость
2 611 165 002 руб.



СОФИЯ

Продаваемая площадь
313 698 кв. м
Рыночная стоимость
12 285 539 руб.



КАЛИНА-ПАРК

Продаваемая площадь
342 637 кв. м
Рыночная стоимость
512 413 014 руб.



НОВАЯ ОХТА

Продаваемая площадь
764 815 кв. м
Рыночная стоимость
4 428 375 718 руб.



ЦВЕТНОЙ ГОРОД

Продаваемая площадь
1 036 874 кв. м
Рыночная стоимость
9 113 773 323 руб.



РУЧЬИ

Продаваемая площадь
177 005 кв. м
Рыночная стоимость
1 729 011 129 руб.



ЦВЕТНОЙ ГОРОД ЗАПАД

Продаваемая площадь
1 354 674 кв. м
Рыночная стоимость
5 317 189 938 руб.



ШУВАЛОВСКИЙ

Продаваемая площадь
422 034 кв. м
Рыночная стоимость
3 023 722 624 руб.



ИВОЛГА

Продаваемая площадь
93 018 кв. м
Рыночная стоимость
1 746 436 000 руб.



ЦИВИЛИЗАЦИЯ

Продаваемая площадь
835 948 кв. м
Рыночная стоимость
9 282 906 993 руб.



ЗВЕЗДНЫЙ ДУЭТ

Продаваемая площадь
47 378 кв. м
Рыночная стоимость
157 985 718 руб.



АЭРОПОРТ РЖЕВКА

Продаваемая площадь
1 007 956 кв. м
Рыночная стоимость
5 530 441 506 руб.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ГЕОРГИЕВСКИЙ

Продаваемая площадь
12 074 кв. м
Рыночная стоимость
1 468 143 637 руб.



СМОЛЬНЫЙ ПАРК

Продаваемая площадь
7567 кв. м
Рыночная стоимость
1 323 871 210 руб.



НЕВСКИЙ, 1

Продаваемая площадь
8509 кв. м
Рыночная стоимость
3 153 441 843 руб.



НЕВСКИЙ, 68

Продаваемая площадь
8400 кв. м
Рыночная стоимость
3 039 866 910 руб.



БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ



КАЗАНСКАЯ, 36

Продаваемая площадь
4956 кв. м
Рыночная стоимость
800 708 679 руб.



КАЗАНСКАЯ, 60

Продаваемая площадь
2019 кв. м
Рыночная стоимость
222 510 913 руб.



ЗОЛОТАЯ КАЗАНСКАЯ

Продаваемая площадь
2699 кв. м
Рыночная стоимость
373 227 203 руб.



РАДИЦЕВА, 39

Продаваемая площадь
276 кв. м
Рыночная стоимость
53 589 202 руб.



ПАРАДНЫЙ КВАРТАЛ БЦ 11

Продаваемая площадь
2886 кв. м
Рыночная стоимость
564 960 693 руб.



МОСКВА
БИЗНЕС-КЛАСС



ДОНСКОЙ ОЛИМП
Продаваемая площадь
89 083 кв. м
Рыночная стоимость
2 285 283 714 руб.



ГРЮНВАЛЬД
Продаваемая площадь
27 260 кв. м
Рыночная стоимость
244 033 818 руб.



ЛЕНИНГРАДКА 58
Продаваемая площадь
53 750 кв. м
Рыночная стоимость
3 037 160 068 руб.



ЗИЛАРТ
Продаваемая площадь
1 009 731 кв. м
Рыночная стоимость
34 927 810 255 руб.



ЗИЛ ЮГ
Продаваемая площадь
485 301 кв. м
Рыночная стоимость
9 844 666 948 руб.



КРАСНЫЙ МАЯК
Продаваемая площадь
101 525 кв. м
Рыночная стоимость
3 805 613 565 руб.

МАСС-МАРКЕТ



ЛУЧИ

Продаваемая площадь
541 927 кв. м
Рыночная стоимость
10 090 962 638 руб.



ЛУЧИ 2

Продаваемая площадь
77 175 кв. м
Рыночная стоимость
3 427 176 227 руб.



НОВОЕ ДОМОДЕДОВО

Продаваемая площадь
317 786 кв. м
Рыночная стоимость
180 002 928 руб.



НАХАБИНО ЯСНОЕ

Продаваемая площадь
149 865 кв. м
Рыночная стоимость
1 801 622 518 руб.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



НОВЫЙ БАЛЧУГ

Продаваемая площадь
24 360 кв. м
Рыночная стоимость
6 434 091 990 руб.



БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ



АВТОЗАВОДСКАЯ

Продаваемая площадь
7314 кв. м
Рыночная стоимость
1 201 826 219 руб.



ТВЕРСКОЙ БУЛЬВАР

Продаваемая площадь
2292 кв. м
Рыночная стоимость
1 543 617 867 руб.



ДАВИДКОВСКАЯ

Продаваемая площадь
1737 кв. м
Рыночная стоимость
228 935 906 руб.



ЕКАТЕРИНБУРГ

МАСС-МАРКЕТ



РАССВЕТНЫЙ

Продаваемая площадь
144 920 кв. м
Рыночная стоимость
97 018 121 руб.



ХРУСТАЛЬНЫЕ КЛЮЧИ

Продаваемая площадь
224 385 кв. м
Рыночная стоимость
1 052 714 171 руб.



МИЧУРИНСКИЙ

Продаваемая площадь
271 416 кв. м
Рыночная стоимость
1 526 078 750 руб.



МЕРИДИАН

Продаваемая площадь
212 364 кв. м
Рыночная стоимость
1 453 648 967 руб.



ФЛАГМАН

Продаваемая площадь
92 827 кв. м
Рыночная стоимость
700 991 858 руб.



ВИЗ

Продаваемая площадь
150 000 кв. м
Рыночная стоимость
1 857 324 355 руб.



ЦВЕТНОЙ БУЛЬВАР

Продаваемая площадь

128 139 кв. м

Рыночная стоимость

597 520 965 руб.



ВОСХОД

Продаваемая площадь

34 065 кв. м

Рыночная стоимость

477 767 967 руб.





Устойчивое развитие

Вовлеченность и приверженность концепции устойчивого развития и корпоративной социальной ответственности находятся в зоне особого внимания руководства «Группы ЛСР». Мы убеждены, что укрепление лидирующих позиций в строительной отрасли невозможно без принятия ответственности перед обществом, природой и будущими поколениями. Инвестиции в человеческий капитал, улучшение социальной среды и качества жизни в ключевых регионах присутствия Группы, а также минимизация негативного воздействия на окружающую среду являются для нас такими же важными задачами, как и достижение успешных операционных и финансовых результатов.

Подход к управлению устойчивым развитием

Подход Группы к управлению экономическими, экологическими и социальными аспектами деятельности основан на лучших мировых практиках в области устойчивого развития. Руководство «Группы ЛСР» поддерживает соответствующие Цели в области устойчивого развития, принятые Генеральной ассамблеей ООН в 2015 году.

В 2018 году было принято важное решение о присоединении «Группы ЛСР» к Глобальному договору Организации Объединенных Наций (ГД ООН). Как участник Глобального договора «Группа ЛСР» обязуется интегрировать в свою стратегию развития, управление и корпоративную культуру принципы ООН в области прав человека, трудовых отношений, охраны окружающей среды и борьбы с коррупцией, а также ежегодно публиковать информацию о результатах своей деятельности по устойчивому развитию. Официальное подтверждение участия «Группы ЛСР» в ГД ООН было получено в январе 2019 года.

На всех этапах производственной деятельности мы придерживаемся принципа гармонизации интересов различных групп заинтересованных сторон, а также оперативного реагирования на их ожидания, потребности и опасения.

«Группа ЛСР» стремится выстраивать двусторонний диалог с заинтересованными сторонами и устанавливать с ними взаимовыгодные и устойчивые отношения, основанные на уважении, сотрудничестве, информационной прозрачности и соблюдении обязательств.

Деятельность «Группы ЛСР» в области устойчивого развития сосредоточена на четырех ключевых направлениях:

- обеспечение достойных и безопасных условий труда;
- этика и противодействие коррупции;
- содействие развитию регионов присутствия;
- охрана окружающей среды.

КЛЮЧЕВЫЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫЕ СТОРОНЫ «ГРУППЫ ЛСР»



Каждое из направлений является значимым для Группы с точки зрения оказания воздействия на общество, окружающую среду и ключевые регионы присутствия.



Основные направления деятельности «Группы ЛСР» в области устойчивого развития

Обеспечение достойных и безопасных условий труда



Принципы ГД ООН

ПРИНЦИП 1. Деловые круги должны поддерживать и уважать защиту провозглашенных на международном уровне прав человека.

ПРИНЦИП 2. Деловые круги не должны быть причастны к нарушениям прав человека.

ПРИНЦИП 3. Деловые круги должны поддерживать свободу объединения и реальное признание права на заключение коллективных договоров.

ПРИНЦИП 4. Деловые круги должны выступать за ликвидацию всех форм принудительного и обязательного труда.

ПРИНЦИП 5. Деловые круги должны выступать за полное искоренение детского труда.

ПРИНЦИП 6. Деловые круги должны выступать за ликвидацию дискриминации в сфере труда и занятости.

Цели и задачи Группы

- Гарантия стабильного дохода и своевременной выплаты конкурентоспособной заработной платы.
- Обучение, предоставление возможностей для роста и карьерного развития сотрудников.
- Предоставление социальных льгот и социальной защиты для всех категорий сотрудников.
- Создание комфортных и безопасных условий труда.
- Проведение оценки рисков промышленной безопасности, регулярный аудит и инспекции по вопросам здоровья и безопасности.
- Предъявление требований к подрядным организациям в части соблюдения промышленной безопасности при выполнении работ на объектах Группы.
- Соблюдение прав человека, включая недопущение дискриминации, обеспечение равных возможностей и свободы слова.



Содействие развитию регионов присутствия



Цели и задачи Группы

- Улучшение качества жизни населения за счет создания комфортного и доступного жилья.
- Содействие повышению уровня занятости в регионах присутствия.
- Увеличение доходной части региональных бюджетов.
- Содействие развитию других отраслей экономики за счет мультипликативного эффекта.
- Участие в благоустройстве территорий, строительстве и реконструкции важных социальных объектов.
- Забота о детях, сиротах и людях с ограниченными возможностями.
- Поддержка социально незащищенных групп населения.
- Поддержка культурных проектов и восстановление памятников архитектуры.

Охрана окружающей среды



Принципы ГД ООН

принцип 7. Деловые круги должны поддерживать подход к экологическим вопросам, основанный на принципе предосторожности.

принцип 8. Деловые круги должны предпринимать инициативы, направленные на повышение ответственности за состояние окружающей среды.

принцип 9. Деловые круги должны содействовать развитию и распространению экологически безопасных технологий.

Цели и задачи Группы

- Внедрение современных подходов и методов управления экологическим воздействием Группы.
- Рациональное использование природных ресурсов.
- Предотвращение загрязнения окружающей среды и восстановление экосистем.
- Снижение негативного воздействия на окружающую среду путем внедрения передовых технологий и модернизации оборудования.



Этика и противодействие коррупции



Принципы ГД ООН

принцип 10. Деловые круги должны противостоять всем формам коррупции, включая вымогательство и взяточничество.

Цели и задачи Группы

- Обеспечение соответствия деятельности Группы и ее контрагентов принципам честного, открытого и этичного ведения бизнеса.
- Противодействие коррупции и корпоративному мошенничеству, выявление и предупреждение конфликта интересов.
- Обеспечение доступа заинтересованных сторон к своевременной и достоверной информации о деятельности и результатах Группы.
- Обеспечение прозрачности и объективности процедуры выбора контрагентов.
- Организация мониторинга и анализа деятельности контрагентов.
- Организация работы контактной линии «Доверие».



Управление вопросами устойчивого развития интегрировано в существующую систему корпоративного управления «Группы ЛСР» и осуществляется на всех ее организационных уровнях. На высшем уровне Совет директоров ПАО «Группа ЛСР», комитеты при Совете директоров, Правление и Генеральный директор определяют приоритетные направления и осуществляют общее руководство деятельностью «Группы ЛСР», в том числе в области устойчивого развития. Постановка

и реализация конкретных задач и инициатив в области устойчивого развития находятся в зоне ответственности соответствующих централизованных структурных подразделений Группы. В рамках совершенствования подхода к управлению устойчивым развитием в 2018 году в Компании было создано отдельное подразделение, отвечающее за устойчивое развитие, включая определение задач и мероприятий, координацию и мониторинг деятельности в области устойчивого развития,

разработку соответствующих внутренних документов, взаимодействие с заинтересованными сторонами и профильными структурными подразделениями. Руководители бизнес-единиц и предприятий «Группы ЛСР», координирующие их деятельность, также несут ответственность за различные направления устойчивого развития. Функциональные структурные подразделения, подотчетные руководителям, непосредственно осуществляют реализацию поставленных задач.



Этика и противодействие коррупции

В своей повседневной деятельности «Группа ЛСР» руководствуется принципами честного, открытого и этичного ведения бизнеса. Группа ведет работу по развитию единых внутренних стандартов и правил корпоративного поведения, предупреждению конфликта интересов и предотвращению совершения противоправных действий.

В целях управления коррупционными рисками «Группа ЛСР» разрабатывает правовые, организационные и профилактические меры по их минимизации или устранению. По итогам года каждая бизнес-единица готовит отчет о выполненных мероприятиях и предоставляет его Дирекции по экономической безопасности для анализа. В 2018 году Группой не было выявлено ни одного подтвержденного случая коррупции. В «Группе ЛСР» функционирует контактная линия «Доверие», которая является анонимным

инструментом для сбора и анализа информации о возможных фактах коррупционных и мошеннических действий, нарушений прав человека, неэтичного поведения и иных злоупотреблений. В 2018 году поступило 41 обращение, 7 из которых относилось к теме коррупции. По итогам проверки информации ни по одному сообщению коррупционная направленность не была подтверждена. В отчетном периоде оценка рисков, связанных с коррупцией, была проведена в 13 бизнес-единицах Группы. Деятельность по противодействию коррупции охватывает также процессы взаимодействия с нашими подрядчиками. Группа придерживается принципа открытых и прозрачных закупок, содействует развитию добросовестной конкуренции. В 2018 году был осуществлен запуск электронной торговой площадки и внедрена информационная система для управления

закупками. Эти изменения позволяют минимизировать человеческий фактор при осуществлении закупок, повысить эффективность и прозрачность закупочного процесса. В дополнение к этому в отчетном году мы внедрили антикоррупционные оговорки во все типовые формы контрактов и договоров, применяемых Группой в отношениях с контрагентами.

Кроме того, «Группа ЛСР» уделяет особое внимание информированию контрагентов и партнеров о вопросах противодействия коррупции, а также развитию культуры нетерпимости к коррупции и неэтичному поведению среди сотрудников Группы. В 2018 году было проинформировано 10 796 сотрудников и 4135 контрагентов Группы. Специальное обучение политикам и методам противодействия коррупции прошли два профильных специалиста Группы.



Управление персоналом

Персонал — один из основных стратегических ресурсов, определяющих высокий уровень конкурентоспособности «Группы ЛСР». Наша задача — создать оптимальные условия для реализации потенциала и профессиональных способностей наших сотрудников. Кадровая политика Группы включает обеспечение достойного уровня оплаты труда и социальной поддержки сотрудников, а также их обучение и содействие профессиональному и карьерному росту. Реализуя данные задачи, мы сохраняем высокий уровень производительности и качества выполняемых работ и закладываем фундамент для будущих достижений «Группы ЛСР».

КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ 2018 ГОДА

СРЕДНЕСПИСОЧНАЯ
ЧИСЛЕННОСТЬ СОТРУДНИКОВ

11 677 ЧЕЛОВЕК

ПРОШЛИ
ОБУЧЕНИЕ

3611 СОТРУДНИКОВ

СРЕДНЯЯ
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

57 455 РУБ.

НАПРАВЛЕНО НА РЕАЛИЗАЦИЮ
СОЦИАЛЬНЫХ ПРОГРАММ ДЛЯ СОТРУДНИКОВ

196 МЛН РУБ.





Подход к управлению персоналом

Мы стремимся внедрять единые подходы в области кадровой и социальной политики во всех бизнес-единицах, сохраняя при этом за компаниями Группы возможность выстраивать процессы управления персоналом с учетом специфики их деятельности. Единые требования закрепляются в корпоративных стандартах и регламентах, а также в локальных нормативно-правовых актах. В 2018 году важным организационным изменением стала централизация HR-функций предприятий Группы в рамках Управляющей компании. Данный проект был реализован с целью роста эффективности работы HR-подразделений, а также увеличения качества, достоверности и скорости информирования руководства о событиях и результатах в области управления персоналом. В течение года проводятся еженедельные совещания, а по итогам года — встречи HR-руководителей для обмена опытом и планирования на следующий год. По

основным показателям HR готовятся еженедельная, квартальная и годовая отчетность. Мы строго следим за соблюдением в компаниях Группы прав человека, которые закреплены как в действующем российском законодательстве, так и в международных документах. Кроме того, в Группе действуют различные механизмы защиты прав и интересов работников. Так, для представления своих интересов сотрудники имеют право создавать профсоюзы. Также в «Группе ЛСР» организован безопасный, конфиденциальный и доступный для всех способ подачи обращений и жалоб (линия «Доверие»). В 2018 году по итогам плановых проверок Государственной инспекцией по труду ряда предприятий «Группы ЛСР» нарушений обнаружено не было, а по результатам внутренней проверки, проведенной Дирекцией по персоналу, даны общие рекомендации об улучшении существующего кадрового делопроизводства.



В краткосрочной и среднесрочной перспективах «Группа ЛСР» выделяет следующие цели и задачи по управлению персоналом:

- разработка программы HR-брендинга Группы;
- стандартизация HR-процессов на предприятиях Группы с учетом проведенной централизации функции;
- оценка эффективности действующих HR-процедур;
- развитие квалификации работников.

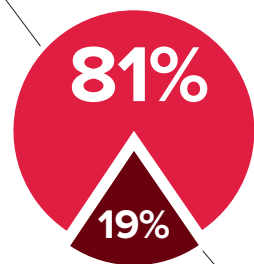
Среднесписочная численность сотрудников

11 677
человек

Списочная численность сотрудников Группы на 31 декабря 2018

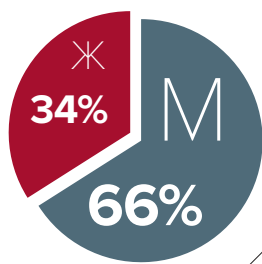
10 645
человек

Санкт-Петербург и Ленинградская область

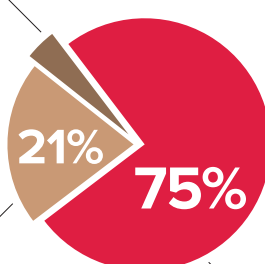


Остальные регионы присутствия «Группы ЛСР»

Гендерный состав



Коммерческий персонал 4%



Административный персонал

Производственный персонал

Структура персонала

«Группа ЛСР» является одним из крупнейших работодателей в отрасли и в регионах присутствия. Среднесписочная численность сотрудников Группы в 2018 году составила 11 677 человек, списочная численность сотрудников Группы на 31 декабря 2018 года — 10 645 человек. Основная часть сотрудников занята на предприятиях Северо-Западного региона, 19% — в остальных регионах присутствия «Группы ЛСР». В связи со спецификой деятельности Группы 66% персонала составляют сотрудники мужского пола. При этом на категорию производственного персонала «Группы ЛСР» в 2018 году пришлось 75%, а доли административного и коммерческого персонала составили 21% и 4% соответственно.

Обучение и развитие

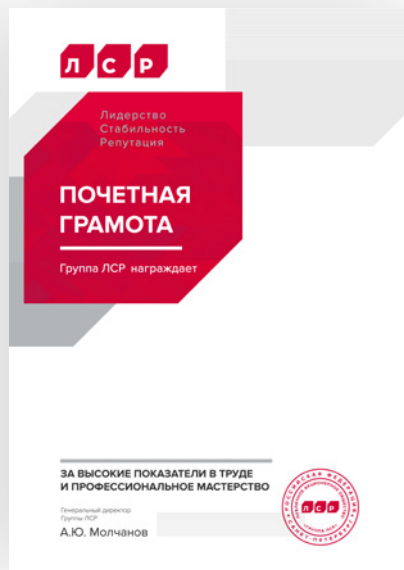
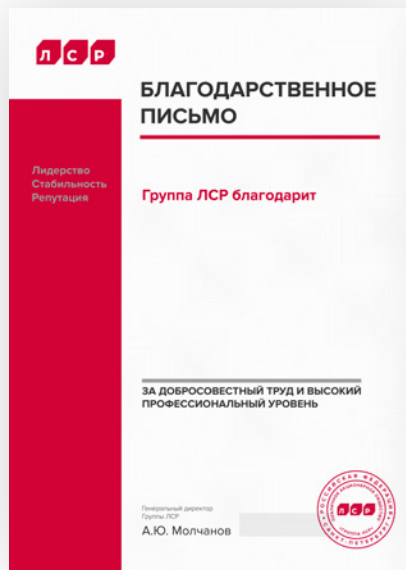
Для всех новых сотрудников действует специальная программа адаптации, проводится ознакомительный тренинг, на предприятиях осуществляются ознакомительные экскурсии. Мы уделяем особое внимание развитию и повышению квалификации сотрудников. С целью реализации учебных программ для специалистов и линейных руководителей действует корпоративный Центр оценки и развития персонала «Группы ЛСР». Корпоративная система подготовки и обучения специалистов включает программы «Инструменты эффективной деятельности», «Компетентный менеджер» и другие. В 2018 году силами сотрудников Центра были разработаны и успешно проведены новые программы: «Осознанность публичных выступлений» и «Мастерская эффективного руководства». Помимо программ, проводимых силами сотрудников «Группы ЛСР», мы организуем обучение с привлечением внешних преподавателей и тренеров. В частности, в 2018 году силами преподавателей Санкт-Петербургского политехнического университета Петра Великого была проведена ставшая уже традиционной программа «Основы строительного дела». Дополнительные семинары и мастер-классы были организованы для топ-менеджеров Группы, руководителей и специалистов коммерческих подразделений. Одной из приоритетных задач является подготовка кадрового резерва линейных руководителей. В 2018 году 90 сотрудников Группы прошли оценку управленческих и личностных компетенций, по ее результатам каждому из них дана обратная связь, обсуждены пути совершенствования и развития. Помимо этого, в компаниях Группы действуют лицензированные учебные центры для обучения по рабочим профессиям. Также при необходимости за счет Группы организуется прохождение обучения во внешних образовательных учреждениях. Всего в 2018 году различные программы обучения и повышения квалификации прошло более 3,6 тыс. сотрудников российских компаний Группы, в том числе около 1,7 тыс. рабочих. Общие расходы на реализацию всех программ обучения в 2018 году составили 20 млн руб.



Привлечение молодых специалистов

В 2018 году был обновлен список учебных заведений — партнеров с учетом текущих потребностей предприятий. В этот пул в основном вошли средние специальные учебные заведения Санкт-Петербурга, Ленинградской области, Республики Карелия и Екатеринбурга. «Группа ЛСР» принимает участие в ярмарках вакансий для студентов профильных учебных заведений. Помимо этого, сотрудники Группы выступают экспертами в проводимых

учебными заведениями круглых столов и профессиональных чемпионатов. Взаимодействие со студентами в отчетном периоде стало более адресным, что, с одной стороны, помогает более точно закрывать существующие вакансии для студентов и выпускников на предприятиях, обновлять младший инженерный состав, а с другой — дает учащимся возможность получения полноценной производственной практики, а в перспективе и трудоустройства.



Мотивация сотрудников

В «Группе ЛСР» действует развитая система материальной мотивации, которая учитывает результаты деятельности сотрудников и обеспечивает предоставление им конкурентоспособного и справедливого вознаграждения за труд. Мы гарантируем сотрудникам стабильный доход и своевременную оплату труда. Средняя заработная плата сотрудников Группы в 2018 году составила 57 455 руб., что на 17% выше уровня 2017 года. Всего в 2018 году расходы на оплату труда без учета отчислений на социальные нужды составили около 9,7 млрд руб.

Система оплаты труда, которую мы применяем, направлена на повышение личной заинтересованности персонала в достижении планов и бизнес-целей Группы. Для рабочих профессий применяется сдельная система оплаты труда, при которой выплаты напрямую зависят от результатов работы. Заработная плата специалистов и линейных руководителей состоит из оклада и переменной (мотивационной) части. Размер переменной части определяется функциональными обязанностями и зависит от результатов работы за отчетный период. Это позволяет связать уровень заработной платы с производительностью труда.

Для руководителей высшего уровня успешно работают программы мотивации, в соответствии с которыми размер вознаграждения зависит от достижения стратегических целей Группы и выполнения индивидуальных показателей эффективности.

Всего в 2018 году количество сотрудников, вознаграждение которых включало переменную (мотивационную) часть, зависящую от оценки результатов деятельности, составило 343 человека (руководители, линейные руководители, часть сотрудников уровня специалистов). В качестве нематериальной мотивации в Группе дважды в год присуждаются корпоративные награды, с помощью которых мы поощряем сотрудников за достижение высоких производственных результатов. В 2018 году 224 сотрудника были отмечены корпоративными наградами «Группы ЛСР», в том числе 5 из них удостоены высшей корпоративной награды — золотого нагрудного знака «Лучший в ЛСР». Сотрудники «Группы ЛСР» также получают различные ведомственные, городские и общественные награды за заслуги в сфере строительства, промышленности или производства строительных материалов. В 2018 году подобными наградами было удостоено 117 сотрудников.

Социальная политика

Социальная политика «Группы ЛСР» строится на создании комфортной рабочей среды и повышении благополучия сотрудников и их семей. Все это также способствует росту мотивации персонала и эффективности его работы.

Основными направлениями социальной политики «Группы ЛСР» являются:

- материальная помощь сотрудникам и их семьям;
- компенсация питания производственного персонала;
- обеспечение социально-бытовых условий рабочих;
- медицинское страхование, включающее неотложную медицинскую помощь, медицинские кабинеты на предприятиях или договорные услуги ближайших медицинских учреждений, ежегодную вакцинацию сотрудников;
- организация массовых корпоративных спортивных мероприятий;
- проведение корпоративных мероприятий и программ для детей сотрудников;
- жилищная программа.



Жилищная программа «Группы ЛСР»

В рамках жилищной программы сотрудники могут приобрести в собственность жилье на строящихся и готовых объектах Группы. При этом мы предоставляем скидку в зависимости от стажа работы. Эта программа пользуется популярностью: в 2018 году 186 сотрудников воспользовались льготами на приобретение жилья.



Программа «Растем вместе с ЛСР»

«Растем вместе с ЛСР» — корпоративная социальная программа, которая направлена на популяризацию профессии строителя, повышение узнаваемости бренда «Группа ЛСР», рост уровня вовлеченности через участие персонала в корпоративных мероприятиях. Программа реализуется во всех регионах присутствия «Группы ЛСР», в 2018 году на нее было выделено 6,5 млн руб. Целевой аудиторией программы являются: сотрудники, клиенты, партнеры и их дети; участники благотворительных проектов

Группы; учащиеся образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования. В 2018 году в рамках реализации программы мы провели 24 мероприятия: культурные и образовательные творческие конкурсы; экскурсии для сотрудников и их детей, в том числе на производство; мастер-классы. Также мы реализуем экскурсионно-развлекательные программы на предприятиях и строящихся объектах для партнеров и клиентов «Группы ЛСР».

Всего на реализацию социальных программ «Группы ЛСР» в 2018 году было выделено 196 млн руб., в том числе около 12,7 млн руб. — на материальную помощь сотрудникам.



Спортивные мероприятия

«Группа ЛСР» поддерживает здоровый образ жизни своих сотрудников. В Группе действуют корпоративные команды по футболу и волейболу, сотрудники участвуют в разнообразных спортивных состязаниях среди строительных компаний, зачастую занимая первые места.



Охрана труда и промышленная безопасность

«Группа ЛСР» осознает свою ответственность за обеспечение безопасных условий труда для работников и иных лиц, взаимодействующих с Группой. Минимизация рисков и предупреждение ситуаций, угрожающих жизни и здоровью сотрудников, являются приоритетом для Группы и важными факторами ее дальнейшего устойчивого развития.

КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ 2018 ГОДА





Подход к управлению охраной труда и промышленной безопасностью

«Группа ЛСР» обеспечивает соответствие своей деятельности требованиям законодательства в области охраны труда и промышленной безопасности (далее — ОТ и ПБ) во всех странах и регионах присутствия, а также принимает во внимание международные инициативы и руководства. Кроме того, на бизнес-единицы Группы, оперирующие в строительной отрасли, распространяется действие отраслевых соглашений, в которых в том числе закреплены требования в области ОТ и ПБ. В 2018 году «Группа ЛСР» разработала и приняла Политику в области охраны труда, промышленной и пожарной безопасности. В данном документе руководство Группы выразило свою безоговорочную ориентацию на неукоснительное соблюдение законодательства, государственных нормативных требований и добровольно принятых обязательств в области охраны труда, промышленной и пожарной безопасности. В Политике закреплены основные цели, принципы и обязательства Группы по данным направлениям.

Деятельность «Группы ЛСР» в области охраны труда, промышленной и пожарной безопасности основывается на следующих принципах:

- приоритетность жизни и здоровья сотрудников над результатами деятельности Группы;
- ответственность руководителей за обеспечение безопасных условий труда;
- ответственность сотрудников Группы и подрядных организаций за свою безопасность и безопасность окружающих, право вмешиваться в случае несоблюдения требований безопасности;
- вовлеченность всех сотрудников Группы в деятельность по снижению количества несчастных случаев, уровней производственного травматизма и профессиональной заболеваемости;
- приоритетность предупреждающих мер по всем направлениям охраны труда, промышленной и пожарной безопасности.

На предприятиях «Группы ЛСР» функционируют системы управления охраной труда, которые помогают идентифицировать и снижать риски травматизма, обеспечивать безопасные условия труда для

работников и безопасную эксплуатацию зданий и оборудования. Требования к системам управления охраной труда закреплены в соответствующих внутренних документах. На предприятиях Группы регулярно проводятся внутренние проверки и аудиты в области ОТ и ПБ, осуществляется специальная оценка условий труда. Кроме того, ежеквартально составляется отчет о соблюдении требований ОТ и ПБ, который рассматривают члены Правления Компании. Требования безопасности распространяются также и на наших подрядчиков путем включения соответствующих положений в договоры. Кроме того, во всех типовых договорах подряда, заключенных начиная со второго квартала 2018 года, установлена ответственность подрядчиков в виде штрафных санкций за нарушение требований пожарной и промышленной безопасности и охраны труда. В случае неисполнения требований соблюдения охраны труда подрядные работы приостанавливаются до устранения выявленных нарушений, а к работникам и организациям применяются соответствующие меры, в том числе штрафные санкции.



Результаты деятельности в области ОТ и ПБ в 2018 году

Ежегодно компании Группы разрабатывают и реализуют программы мероприятий по охране труда и здоровья работников, профилактике и снижению общей и профессиональной заболеваемости. В эти программы входят медицинские обследования сотрудников, дни охраны труда и спортивные праздники. Сотрудники Группы участвуют в спартакиадах, велопробегах и других мероприятиях, направленных на формирование культуры здорового образа жизни.

Важным направлением деятельности является систематический контроль технического состояния производственных объектов Группы, проводимый с целью обеспечения безопасной эксплуатации зданий и оборудования. Мы стремимся развивать культуру безопасности труда и личной ответственности каждого работника как за собственную жизнь, так и за жизнь и здоровье коллег. На регулярной основе проводятся инструктажи по технике безопасности, осуществляется информирование и обучение безопасным методам работы. Выполнение работниками требований по охране труда учитывается при начислении им премий и переменной части заработной платы.

Среди всего комплекса мероприятий, реализованных в 2018 году, значительные усилия были сосредоточены на следующих направлениях:

- продолжение реализации процедур в соответствии с требованиями Системы трехступенчатого контроля соблюдения требований охраны труда, техники безопасности и пожарной безопасности;
- внесение изменений во внутренние локально-нормативные акты в связи с вступлением новых (или изменением действующих) правил по охране труда (Правила по охране труда на автомобильном транспорте, Правила по охране труда в строительстве с изменениями на 31.05.2018 года и др.);
- прохождение специалистами Группы, отвечающими за охрану труда и промышленную безопасность, как регулярного обучения, так и дополнительного в связи с законодательными нововведениями.

В 2018 году в компаниях Группы произошло 10 несчастных случаев. Таким образом, их количество снизилось на 71% по сравнению с 2017 годом. Коэффициент частоты травм с временной потерей

трудоспособности (LTIFR) снизился на 59% и составил 0,54. В структуре травм преобладали травмы с легкой степенью тяжести (9 из 10), при этом отсутствовали несчастные случаи со смертельным исходом.

Таких значительных результатов удалось достичь благодаря функционированию со второго полугодия 2017 года Системы трехступенчатого контроля соблюдения требований охраны труда, техники безопасности и пожарной безопасности. Система позволила повысить контроль над соблюдением соответствующих требований инженерно-техническими работниками, а также вовлекла в данный контроль должностных лиц Группы.

Мы планируем и в дальнейшем совершенствовать существующие подходы и механизмы управления безопасностью. В частности, компании Группы анализируют возможность применения передовых технологий, способствующих предупреждению производственного травматизма и минимизации рисков профессиональных заболеваний. Также мы развиваем взаимодействие со специализированными организациями, государственными органами и другими заинтересованными сторонами с целью обмена опытом и лучшими практиками.

Развитие регионов присутствия

Эффективность достижения стратегических целей Группы непосредственно взаимосвязана с устойчивым и динамичным ростом регионов, а также с наличием благоприятной социально-культурной среды в городах, где реализуется продукция Группы. Поэтому мы уделяем особое внимание улучшению социальной обстановки в регионах присутствия и способствуем росту потенциала местных экономик.

Социальные
и благотворительные
проекты

670

МЛН
РУБ.

В рамках сотрудничества
Группы с БФ «Дети ждут»

> 330

ДЕТЕЙ-СИРОТ
обрели любящую семью

Вклад в социально-экономическое развитие регионов

«Группа ЛСР» осознает характер и масштабы влияния своей деятельности на социально-экономическое развитие регионов присутствия. Наш ежедневный труд непосредственно служит для создания прочной основы развития современного общества — сильной экономики, высокого уровня занятости и благоприятной социально-культурной среды.

Вклад «Группы ЛСР» в социально-экономическое развитие регионов выражается в следующем:

- содействие повышению уровня занятости в регионах присутствия;
- увеличение доходной части региональных бюджетов за счет исполнения налоговых и других обязательств;
- оживление инвестиционного процесса и активизация других отраслей экономики;
- содействие улучшению качества жизни населения за счет создания комфортного и доступного жилья;
- поддержка социальных и благотворительных проектов;
- инвестиции в развитие социальной инфраструктуры и благоустройство городов присутствия.



Подход к осуществлению социальной и благотворительной деятельности

Наряду с вкладом, который вносят предприятия «Группы ЛСР» как крупные работодатели и налогоплательщики, компании активно включаются в решение приоритетных задач развития территорий присутствия. Мы направляем средства на поддержку социальных и благотворительных программ и принимаем участие в благоустройстве территорий, строительстве и реконструкции важных социальных объектов. Всего за отчетный 2018 год в реализацию данных задач «Группа ЛСР» инвестировала 670 млн руб. Значимой частью нашей социальной деятельности является участие в проектах, направленных на улучшение социальной среды и качества жизни социально незащищенных слоев населения. При выборе и разработке благотворительных проектов мы ориентируемся на стратегические приоритеты основной деятельности и ценности нашей корпоративной культуры.

Политика «Группы ЛСР» в сфере благотворительности базируется на следующих ключевых принципах:

- адресность;
- результативность;
- системность.

Основными направлениями благотворительной деятельности «Группы ЛСР» являются:

- забота о детях;
- поддержка социально незащищенных граждан;
- возрождение и сохранение культурного наследия страны.

Подробный отчет о результатах реализации благотворительных программ ежегодно предоставляется Генеральному директору Компании.

Забота о детях и поддержка социально незащищенных граждан

«Группа ЛСР» активно взаимодействует с некоммерческими организациями, оказывая им консультационные услуги и организуя совместные благотворительные проекты. При этом мы направляем на реализацию проектов как финансовые, так и нефинансовые ресурсы (например, предоставляем строительные материалы при наличии соответствующих потребностей).



Ключевые благотворительные проекты 2018 года

Поддержка деятельности ассоциации общественных объединений родителей детей-инвалидов ГАООРДИ

- Программа поддержки в лечении и реабилитации детей-инвалидов «Помощь детям Ленинградской области».
- Программа «Поддержка молодых людей с нарушениями интеллектуального развития в условиях группы дневного пребывания».
- Международный учебный курс для врачей-неврологов «Школа миологии».
- Дом сопровождаемого проживания для людей с нарушениями интеллектуального и физического развития в ЖК «Новая Охта».
- Организация творческо-развлекательных и обучающих мероприятий.





Сотрудничество с БФ «Дети ждут»

- Организация помощи по обновлению и пополнению базы данных усыновительских порталов и сайтов.
- Открытие Центра семейной адаптации, направленного на комплексную поддержку приемных семей на всех этапах.
- Проект «Сестринский уход» по поддержке детей-сирот, находящихся в лечебно-профилактических учреждениях.
- Проект «Мама рядом» по поддержке одиноких женщин, оказавшихся в трудной жизненной ситуации с маленьким ребенком на руках.
- Фотосъемка детей для усыновительских порталов и фотостудия «Свой взгляд».

Сотрудничество с БФ «Родительский мост»

- Программа «Ангелы со сломанными крыльями» по поддержке семей, желающих принять на воспитание детей, лишенных родительского попечения, в том числе детей с ограниченными возможностями здоровья.
- Открытие «Дома надежды» — временного жилья для беременных женщин и мам с детьми до трех лет в трудной жизненной ситуации.



Поддержка создания инклюзивных центров детского творчества

- Центр детского творчества «Доброториум» в Москве.
- Центр совместного творчества «Артерия» в Санкт-Петербурге.
- Детский центр совместного творчества «Развитие» в Екатеринбурге

Сотрудничество с Российской государственной специализированной академией искусств (РГСАИ)

- Предоставление людям с ограниченными возможностями здоровья доступа к полноценному высшему образованию в сфере искусства.



Возрождение и сохранение культурного наследия страны

В течение 2018 года Группа продолжала поддерживать восстановление памятников архитектуры и зодчества: выделяла необходимые строительные материалы, принимала участие в финансировании художественных, отделочных и технических работ.

Особо стоит отметить наш вклад в восстановление и поддержку следующих объектов:

- музей-усадьба «Архангельское»;
- музей архитектурной керамики «Керамарх»;
- Богородицкий Житенный женский монастырь (Осташков);
- подворье Оптиной пустыни;
- Феодоровский Государев собор в Пушкине;
- храм Святого Апостола Андрея Первозванного;
- храм Тихвинской Иконы Божьей Матери.

Благодаря «Группе ЛСР» Благотворительный фонд сохранения духовного наследия преподобного Сергия Радонежского реализует целый ряд проектов. Примером являются мероприятия по реставрации корпусов Московской духовной академии в Троице-Сергиевой лавре и реставрации храма в усадебном комплексе «Абрамцево». Еще одним фокусом внимания «Группы ЛСР» является развитие современного искусства и поддержка культурных проектов. На площадке «ЗИЛАРТ-холл» при непосредственном участии Группы регулярно проводятся разнообразные культурные мероприятия.





Весомый вклад вносит «Группа ЛСР» и в реализацию новых образовательных проектов. Наиболее значимую поддержку по этому направлению в 2018 году получили:

- Московский государственный строительный университет (создание профессорского клуба);
- ИКИ РАН (научная конференция «Космос: 60 лет по дороге открытий»);
- Коляда-театр (фестиваль современной драматургии на Урале);
- издание книги «Мюнхен. Пророчество президента Бенеша».

Помимо этого, «Группа ЛСР» регулярно оказывает финансовую поддержку в проведении музыкальных концертов для социально незащищенных слоев населения и людей с ограниченными возможностями.





Охрана окружающей среды

«Группа ЛСР» осуществляет свою деятельность в нескольких регионах России с различными природными условиями и осознает свою ответственность перед обществом за сохранение экологического благополучия данных регионов. Нашими ключевыми приоритетами в области охраны окружающей среды (далее — ООС) являются минимизация негативного воздействия и восстановление нарушенных в ходе производственной деятельности экосистем.

КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ 2018 ГОДА

СНИЖЕНИЕ
ПОТРЕБЛЕНИЯ
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

24%

0

АВАРИЙ
С ЭКОЛОГИЧЕСКИМИ
ПОСЛЕДСТВИЯМИ

СНИЖЕНИЕ
ПОТРЕБЛЕНИЯ
БЕНЗИНА

23%



Подход к управлению вопросами охраны окружающей среды

Управление вопросами охраны окружающей среды в «Группе ЛСР» базируется на неукоснительном соблюдении требований природоохранного законодательства. На предприятиях регулярно проводится экологический аудит и проверки надзорных органов, что позволяет получить объективную информацию о соответствии деятельности действующим законодательным нормам. Все предприятия, входящие в состав Группы, имеют актуальную разрешительную документацию, необходимую для производственной деятельности. Для осуществления лицензируемых видов деятельности получены соответствующие лицензии. Одним из ключевых стратегических ориентиров Группы в рамках производственной деятельности является использование новейших и экологически чистых технологий. Данный аспект учитывается в процессе разработки инвестиционной программы: при принятии решений о приобретении нового оборудования энергоэффективность и экологическая безопасность рассматриваются наряду со стоимостью и производительностью.

Далее в разделе описан подход Группы к управлению ООС в рамках различных видов оказываемого воздействия. Количественные сведения в области охраны окружающей среды, приведенные ниже, представлены по направлению «Строительные материалы» (за исключением информации об энергопотреблении и энергоэффективности, которая отражена в целом по Группе). Деятельность предприятий Группы, входящих в направлении «Строительные материалы», оказывает наиболее существенное воздействие на окружающую среду в связи с особенностями производственных и технологических процессов. В отчетном году на предприятиях направления «Строительные материалы» были проведены 22 внешние проверки соблюдения экологического законодательства. По результатам данных проверок надзорными органами было выдано 2 предписания, сумма наложенных штрафов составила 849 тыс. руб. Все предписания были своевременно выполнены, замечания устранены. В 2018 году не было зарегистрировано ни одной аварии с существенными экологическими последствиями.

Энергопотребление и энергоэффективность

Группа уделяет значительное внимание контролю потребления энергоресурсов и повышению энергоэффективности. Основными видами топливных ресурсов, используемых в Группе, являются бензин и дизельное топливо для автотранспортных средства и ручных инструментов. Начиная с 2015 года наблюдается устойчивая динамика по снижению расхода бензина, что во многом обуславливается осуществляемой работой по оптимизации как автопарка, так и транспортных маршрутов. Так, в 2018 году количество потребляемого бензина сократилось более чем на 23% по сравнению с 2017 годом. Также компаниями Группы в отчетном году было потреблено небольшое количество природного газа и мазута в качестве энергоресурсов для отопления. Наряду со снижением расхода топливной энергии Группа стремится сокращать количество потребляемой электроэнергии. Так, в 2018 году удалось снизить данный показатель на 24% по сравнению с 2017 годом, до 181 млн кВт·ч. Предприятия Группы поэтапно внедряют энергосберегающие источники света и работают над оптимизацией распределения электроэнергии.



ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕМАХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ «ГРУППОЙ ЛСР» В 2018 ГОДУ*

Вид энергетического ресурса	В натуральном выражении	В денежном выражении
Электрическая энергия	181 млн кВт·ч	775 млн руб.
Тепловая энергия	36 тыс. Гкал	73 млн руб.
Бензин автомобильный	772 тыс. л	27 млн руб.
Дизельное топливо	36 млн л	1276 млн руб.
Природный газ	71 млн куб. м	484 млн руб.
Мазут	0,3 тыс. т	4,9 млн руб.

* Иные виды энергетических ресурсов в 2018 году не использовались.



Управление материальными ресурсами

Одной из важных задач «Группы ЛСР» является контроль качества используемых материальных ресурсов и снижение материалоемкости производства при одновременном сохранении качества продукции.

Компании Группы образуют единую производственную цепочку, в рамках которой готовая продукция одних предприятий является материальным ресурсом для других. Так, для добывающих предприятий основными ресурсами являются добытые из участков недр полезные ископаемые — граниты и гранито-гнейсы (используются впоследствии для производства щебня), а также морские и карьерные пески. Предприятия Группы, производящие строительные материалы, используют следующие основные

материальные ресурсы в качестве сырья: песок, глину, щебень, цемент, металл. Глина, граниты, гранито-гнейсы, песок добываются на месторождениях Группы. Готовая продукция, а именно кирпич, газобетон, товарный бетон и железобетонные изделия, в свою очередь, используется в следующем звене производственной цепочки — в строительстве зданий и сооружений.

В 2018 году на предприятиях, относящихся к бизнес-направлению «Строительные материалы», был увеличен объем расходования многих видов ресурсов в связи с ростом объема производства, что, в свою очередь, обусловлено возросшим спросом. С целью удовлетворения спроса в отчетном году были запущены новые производственные мощности,

увеличена загрузка текущих мощностей и арендовано новое оборудование. Основное увеличение произошло в использовании песка, расход которого составил в 2018 году около 21 млн тонн, а также щебня, цемента, гранитов и гранито-гнейсов. В то же время использование глины и извести было снижено на 11% и 34% соответственно.

Предприятия Группы планомерно работают над снижением материалоемкости производства. В 2018 году основными направлениями этой работы были: оптимизация производственных процессов; совершенствование технического оснащения предприятий; поиск и разработка новых составов продукции с использованием более эффективных и безопасных добавок.

Снижение нагрузки на водные объекты

Предприятия Группы стремятся максимально эффективно использовать водные ресурсы и минимизировать нагрузку на водные объекты посредством сокращения водозабора из природных источников, повышения качества и снижения количества сбрасываемых сточных вод, а также реализации мероприятий по предотвращению и компенсации воздействия на флору и фауну водных объектов. В отчетном периоде общее количество воды, забираемой предприятиями, входящими в бизнес-направление «Строительные материалы», составило 10 029 тыс. куб. м*, значительно увеличившись по сравнению с 2017 годом в связи с ростом производства. Около 90% всех используемых в производственной деятельности водных ресурсов забирается из поверхностных водоемов, в том числе из Невской Губы Финского залива. Примерно 9% приходится на муниципальные системы водоснабжения. Большой объем забора воды из поверхностных водоемов во многом обусловлен тем, что Группа ведет добычу ряда строительных материалов на подводных

месторождениях. В связи с этим к приоритетным направлениям деятельности экологических служб предприятий Группы относятся также проведение рыбохозяйственного мониторинга и минимизация негативного воздействия на среду обитания водной флоры и фауны. В случаях, когда воздействие неизбежно, реализуются компенсационные мероприятия по восстановлению и приумножению водных биологических ресурсов. Группа стремится, чтобы качество и объем сбрасываемых вод соответствовали установленным нормативам в рамках пользования водными объектами. Для достижения данной цели на регулярной основе проводится разработка и реализация планов водоохранных мероприятий, осуществляется мониторинг состояния водных объектов, а также производственный контроль в местах сбросов. В 2018 году общий объем сброса вод по направлению «Строительные материалы» составил 4248 тыс. куб. м*. При этом более 90% сточных вод относилось к категориям «нормативно чистых» и «нормативно очищенных».



Управление отходами

Группа стремится минимизировать объемы образования отходов и осуществляет поиск решений, позволяющих повторно использовать различные их виды. Для каждой производственной площадки разрабатываются и согласовываются нормативы образования отходов и лимиты на их размещение. Кроме того, каждый производственный объект подлежит регулярным профилактическим осмотрам, во время которых проверяется соответствие мест накопления отходов санитарным и природоохранным нормам. В 2018 году по направлению «Строительные материалы»

общий объем образования отходов уменьшился и составил 4933 тонны. С точки зрения морфологического состава наибольшая часть образовавшихся на предприятиях отходов в 2018 году — порядка 41% — приходится на 3-й класс опасности (умеренно опасные), 26% и 33% составляют отходы соответственно 4-го и 5-го классов, которые являются малоопасными и неопасными для окружающей среды. На предприятиях Группы, относящихся к бизнес-направлению «Строительные материалы», практически не образуются отходы высокой степени опасности. Группа стремится использовать

Воздействие на атмосферный воздух

Предприятия Группы осуществляют строгий производственный контроль соблюдения установленных нормативов по выбросам загрязняющих веществ и реализуют мероприятия по сокращению выбросов.

Основными видами деятельности, связанными с осуществлением выбросов, являются:

- работа двигателей строительной техники;
- переработка сырья соответствующим оборудованием;
- работа котельных;
- пересыпка инертных материалов;
- передвижение автотранспорта по территории предприятий и др.

В 2018 году абсолютный объем выбросов по направлению «Строительные материалы» составил 21 870 тонн, 90% из которых составили выбросы оксида углерода СО и около 6% — выбросы твердых частиц. Производственные объекты Группы оснащены современным очистным оборудованием, которое подлежит регулярным профилактическим осмотрам. Важным аспектом является также работа по соблюдению гигиенических нормативов для воздуха населенных мест.

Абсолютный объем выбросов

21 870 тонн

90% ИЗ НИХ СОСТАВИЛИ ВЫБРОСЫ ОКСИДА УГЛЕРОДА СО

максимально эффективные способы обращения с отходами, в связи с чем еще на этапе производственной деятельности предприятий часть отходов переводят в категорию продукции. Так, например, на отработанное моторное масло и аккумуляторные батареи оформляются сертификаты соответствия для возможности их дальнейшей реализации. Все остальные виды отходов, вторичное использование которых в производственном цикле невозможно, передаются сторонним лицензированным организациям для дальнейшего обезвреживания, утилизации или размещения.

* Без учета дождевых вод



Зеленое строительство

Для Группы важно не только соблюдение требований в области ООС при осуществлении производственной деятельности, но и обеспечение соответствия возводимой недвижимости и производимой продукции самым высоким стандартам экологической безопасности и качества. Мы убеждены, что внедрение современных технологий, а также комплексное благоустройство территорий позволяют снизить воздействие на окружающую среду в процессе эксплуатации зданий и способствуют повышению качества жизни в новых домах. «Группа ЛСР» уделяет особое внимание производству экологически чистых строительных

материалов, которые впоследствии как используются при строительстве собственных жилых комплексов, так и продаются внешним строительным компаниям. Производимые газобетон и кирпич обладают рядом важных характеристик, которые обеспечивают безопасность для окружающей среды и здоровья человека при эксплуатации зданий и сооружений, построенных с использованием данных материалов. В 2018 году «Группа ЛСР» продолжила реализацию проекта по возведению экологичного жилого комплекса NEVA HAUS в Санкт-Петербурге. Концепция объекта — использование ресурсосберегающих

и энергоэффективных технологий. В частности, предусмотрены станции для зарядки электромобилей в автомобильном паркинге, разработана современная система сбора и утилизации отходов, отопление осуществляется по закрытому тепловому контуру, а подачу воды высокого качества обеспечивает пятиступенчатая система очистки. NEVA HAUS является первым жилым комплексом в Санкт-Петербурге, официально прошедшим сертификацию по стандартам повышения энергоэффективности, водоеффективности и экологичности объектов недвижимости GREEN ZOOM и получившим Золотой сертификат.



«Умные окна» в жилом комплексе «ЗИЛАРТ»

В домах жилого комплекса «ЗИЛАРТ» реализуется инициатива по мультифункциональному оконному оснащению за счет применения нескольких слоев специального стекла.

1. За энергоемкость отвечает слой закаливаемого стекла с магнетронным покрытием. Особое напыление позволяет лучше пропускать свет, при этом в холодное время года окно не позволит выпустить тепло, а в жару, наоборот, не даст квартире нагреться. Все это поможет жильцам сэкономить на использовании кондиционеров летом и дополнительных источников обогрева зимой, а значит, сократить

потребление электроэнергии.

- 2.** За приватность отвечает другой «умный» слой стекла, который обладает повышенной зеркальностью. В обычных окнах она составляет 8%, а в домах «ЗИЛАРТа» — 14%.
- 3.** За безопасность (огнестойкость) отвечает еще один, особый слой стекла, благодаря которому окно может без повреждений в течение 15 минут выдерживать повышенные температуры. Дополнительной защитой также служат стеклянные огнезащитные рассечки между окнами.

Другим примером реализации проектов в области зеленого строительства является жилой комплекс комфорткласса «Калейдоскоп». Строительство

объекта велось по технологии сборного домостроения с применением «бесшовной» энергоэффективной системы утепления фасадов, позволяющей повысить теплосбережение дома до 30% по сравнению с традиционными зданиями из сборного железобетона, а также значительно улучшить звукоизоляцию и микроклимат в помещениях.



Система корпоративного управления

Наш подход к развитию системы корпоративного управления

В основе успеха «Группы ЛСР» лежит эффективная система корпоративного управления. Мы последовательно совершенствуем ее, что позволяет Группе достигать стратегических целей, повышать операционную и финансовую эффективность. В своей практике корпоративного управления мы руководствуемся положениями действующего российского законодательства в области корпоративного управления, принципами и рекомендациями Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России, требованиями ПАО «Московская биржа», предъявляемыми к публичным компаниям, а также международными требованиями для публичных компаний, прошедших листинг на Лондонской фондовой бирже.

Принципы корпоративного управления:

- равное отношение ко всем акционерам;
- защита прав и интересов всех акционеров;
- соблюдение законодательных норм во всех аспектах бизнеса;
- обеспечение независимости Совета директоров при принятии решений;
- информационная прозрачность;
- обеспечение эффективной системы внутреннего контроля и аудита;
- ответственность и соблюдение норм деловой этики.

Структура корпоративного управления

Система корпоративного управления ПАО «Группа ЛСР» включает в себя несколько органов, ключевыми из которых являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Правление;
- Генеральный директор.



Общее собрание акционеров

Общее собрание акционеров (далее — Собрание) — высший орган управления Компании. Годовое Собрание проводится один раз в год в период с 1 марта по 30 июня. Внеочередное Собрание проводится по решению Совета директоров, требованию Ревизионной комиссии, аудитора, акционера или акционеров, владеющих не менее чем 10% голосующих акций ПАО «Группа ЛСР». Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2% голосующих акций Компании, вправе внести вопросы в повестку дня годового

Собрания, а также выдвинуть кандидатов для избрания в Совет директоров и Ревизионную комиссию. Такие предложения должны поступить в Компанию не позднее чем в течение 60 дней после окончания финансового года. Сообщение о проведении Собрания размещается на сайте www.lsrgroup.ru в интернете не позднее чем за 30 дней до даты проведения Собрания. Собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных



голосующих акций Компании. В 2018 году было проведено одно Собрание — годовое, состоявшееся в Санкт-Петербурге 29 июня. В нем приняли участие акционеры, обладающие 87,3% от числа размещенных голосующих акций Компании.

В ходе собрания были приняты решения по следующим вопросам:

- утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской отчетности за 2017 год;
- распределение прибыли, в том числе объявление дивидендов, по результатам 2017 года;
- избрание членов Совета директоров и Ревизионной комиссии;
- утверждение аудиторов.

Голосование на Собрании проходит по принципу «одна голосующая акция — один голос», за исключением проведения кумулятивного голосования в случае, предусмотренном Федеральным законом «Об акционерных обществах». Выборы членов Совета директоров осуществляются кумулятивным голосованием, при котором число голосов, принадлежащих каждому акционеру, умножается на число лиц, которые должны быть избраны в Совет директоров, и акционер вправе отдать полученные таким образом голоса полностью за одного кандидата или распределить их между двумя и более кандидатами.

Совет директоров

Совет директоров отвечает за общее управление Группой, определяет стратегию ее развития и обеспечивает контроль финансово-хозяйственной деятельности «Группы ЛСР». Совет директоров действует в соответствии с Уставом и Положением о Совете директоров и уполномочен принимать решения, затрагивающие все аспекты деятельности Группы, за исключением вопросов, отнесенных законодательством к компетенции Собрания.

Члены Совета директоров избираются на Собрании на срок до следующего годового Собрания. В случае избрания нового состава Совета директоров на внеочередном Собрании полномочия такого Совета действуют до следующего годового Собрания. Акционер или акционеры ПАО «Группа ЛСР», являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2% голосующих акций, имеют право выдвинуть кандидатов в Совет директоров. Заседание Совета директоров правомочно, если в нем принимает участие не менее половины от числа избранных членов Совета директоров (кроме случаев, когда для принятия решения требуется единогласие или большинство в три четверти голосов членов Совета директоров, а также большинство голосов членов Совета директоров, не заинтересованных

в совершении сделки), при этом обязательно участие хотя бы одного независимого директора. Решения Совета директоров принимаются простым большинством, если иное не определено законодательством, Уставом и Положением о Совете директоров. Каждый член Совета директоров имеет один голос. Заседания Совета директоров созываются председателем Совета директоров. Внеочередные заседания Совета директоров могут созываться Председателем Совета директоров по его собственной инициативе, а также по требованию члена Совета директоров, Правления, Генерального директора, Ревизионной комиссии или аудиторов, комитета Совета директоров, а также акционера, владеющего не менее чем 10% голосующих акций. Согласно Уставу Совет директоров состоит не менее чем из 7 членов. Во главе Совета директоров стоит председатель. В 2018 году мы оптимизировали численность состава Совета директоров, сократив его с 9 до 7 членов. Новый количественный состав достаточен для реализации всех задач, стоящих перед Советом директоров. Мы убеждены, что квалификация членов Совета директоров, их опыт, знания и деловые качества позволяют организовать деятельность Совета наиболее эффективным образом.



Независимые директора

Особое внимание «Группа ЛСР» уделяет развитию института независимых директоров. Мы убеждены, что их работа способствует повышению эффективности и объективности работы Совета директоров, а также защите прав и интересов акционеров. Количество независимых директоров, согласно внутренним документам Компании, составляет не менее одной трети состава Совета директоров и не может быть меньше трех. Независимым членом Совета директоров признается, если он не связан с Группой, ее существенным акционером или контрагентом, конкурентом, государственным или муниципальным образованием. Определение независимости членом Совета директоров осуществляется в соответствии с критериями, предусмотренными в приложении к Положению о Совете директоров ПАО «Группа ЛСР».

По состоянию на 31 декабря 2018 года 4 из 7 членом Совета директоров являлись независимыми, что соответствует лучшей международной практике.

Председатель Совета директоров

Председатель организует работу Совета директоров, созывает заседания и председательствует на них, а также организует на заседаниях ведение протокола. Он также обеспечивает эффективное взаимодействие Совета директоров с другими органами ПАО «Группа ЛСР». Члены Совета директоров выбирают председателя из своего числа большинством голосов, при этом председатель Совета директоров не может одновременно занимать должность Генерального директора Компании. На заседании Совета директоров 29 августа 2018 года

Председателем Совета директоров ПАО «Группа ЛСР» был избран Андрей Молчанов, заместителем председателя Совета директоров стал Дмитрий Гончаров, возглавлявший Совет директоров с 2017 года.

Деятельность Совета директоров в 2018 году

В 2018 году было проведено 12 заседаний Совета директоров: 6 в форме совместного присутствия и 6 в заочной форме. В ходе заседаний Совет директоров рассмотрел вопросы, связанные с подготовкой и проведением Собрания, финансово-экономической политикой, инвестиционной программой и планами развития Группы, а также принял решения, связанные с разработкой долгосрочной программы мотивации ключевых сотрудников «Группы ЛСР» на 2019–2023 годы и программы мотивации руководителей на 2019 год.

Участие членом Совета директоров в заседаниях в 2018 году

Член Совета директоров	Участие в очных заседаниях	Участие в заочных заседаниях
Гончаров Дмитрий Валерьевич Являлся членом Совета директоров с 01.01.2018 по 31.12.2018	6	6
Кострица Василий Максимович Являлся членом Совета директоров с 01.01.2018 по 29.06.2018	2	3
Махнев Алексей Петрович Являлся членом Совета директоров с 01.01.2018 по 31.12.2018	6	6
Молчанов Андрей Юрьевич Являлся членом Совета директоров с 01.01.2018 по 31.12.2018	6	6
Нестеренко Андрей Андреевич Являлся членом Совета директоров с 29.06.2018 по 31.12.2018	4	3
Подольский Виталий Григорьевич Являлся членом Совета директоров с 01.01.2018 по 31.12.2018	6	6
Присяжнюк Александр Михайлович Являлся членом Совета директоров с 01.01.2018 по 31.12.2018	6	5
Соколов Максим Юрьевич Являлся членом Совета директоров с 29.06.2018 по 31.12.2018	4	3
Туманова Елена Викторовна Являлась членом Совета директоров с 01.01.2018 по 29.06.2018	2	3
Шейкина Ольга Михайловна Являлась членом Совета директоров с 01.01.2018 по 29.06.2018	2	3
Яцышин Евгений Владимирович Являлся членом Совета директоров с 01.01.2018 по 29.06.2018	2	3

Деятельность Совета директоров в отчетном периоде прозрачна для акционеров ПАО «Группа ЛСР», поскольку все протоколы заседаний Совета директоров доступны акционерам по их запросам. Работа была организована в соответствии с утвержденным планом работы, исполнение решений регулярно контролировалось. Неисполненных решений за 2018 год нет. У членом Совета директоров отсутствуют конфликты интересов. Члены Совета директоров не являются участниками, не занимают должности в составе исполнительных органов и (или) не являются работниками юридических лиц, контролируемых с Группой. В дальнейшем в планах Совета директоров — уделять первостепенное внимание вопросам повышения прибыльности «Группы ЛСР», а также устойчивой, надежной и конкурентоспособной политике на основных рынках сбыта.

Обучение членов Совета директоров

Мы уделяем особое внимание развитию и повышению эффективности членов Совета директоров, для чего регулярно участвуем в различных курсах и программах. В отчетном периоде все члены Совета директоров прошли обучение по теме «Эффективный Совет директоров», организованное компанией «Спенсер Стюарт Интернэшнл». В 2018 году член Совета директоров Виталий Подольский прошел обучение по программе «Сертифицированный директор», организованной «Объединением независимых корпоративных директоров», а также по программе «Корпоративное управление», организованной МГИМО МИД России.

Член Совета директоров Дмитрий Гончаров в отчетном периоде прошел обучение по программе семинара «Некоторые актуальные вопросы комплаенса в РФ», организатором которого выступила юридическая компания «Гибсон Данн».

Оценка деятельности Совета директоров

В мае 2018 года Совет директоров подвел итоги эффективности собственной работы, а также деятельности исполнительных органов и ключевых руководящих работников «Группы ЛСР».

Методика проведения оценки включала оценку:

- корпоративного управления в «Группе ЛСР»,
- деятельности Совета директоров в целом;
- работы комитетов;
- деятельности председателя Совета директоров;
- работы исполнительных органов и ключевых руководящих работников Группы.

Оценка осуществлялась путем анкетирования членов Совета директоров.

По результатам проведенной самооценки работа Совета директоров и его комитетов признана эффективной и удовлетворяющей

потребности Группы. Работа исполнительных органов и ключевых руководящих работников Группы признана эффективной в контексте критериев, заложенных в политику вознаграждения. Дана положительная оценка достижению поставленных целей в рамках долгосрочной программы мотивации. Совет директоров также рассмотрел результаты оценки соблюдения Компанией принципов корпоративного управления, которые подробно описаны в Отчете о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления. Члены Совета директоров отметили возможность дальнейшего улучшения практик корпоративного управления с учетом рекомендаций Кодекса корпоративного управления.

Состав Совета директоров

В отчетном периоде состав Совета директоров изменялся один раз — по итогам годового Собрания, которое состоялось 29 июня 2018 года.

Состав Совета директоров с 01.01.2018 года по 29.06.2018 года

Фамилия, имя	Должность в Совете директоров	Независимый	Комитет по аудиту	Комитет по кадрам и вознаграждениям	Комитет по стратегии и инвестициям
Гончаров Дмитрий	Председатель Совета директоров	Нет			Член комитета
Кострица Василий	Член Совета директоров	Нет			Член комитета
Махнев Алексей	Член Совета директоров	Да	Председатель комитета	Член комитета	Член комитета
Молчанов Андрей	Член Совета директоров	Нет			Председатель комитета
Подольский Виталий	Член Совета директоров	Да	Член комитета	Председатель комитета	Член комитета
Присяжнюк Александр	Член Совета директоров	Да	Член комитета	Член комитета	Член комитета
Туманова Елена	Член Совета директоров	Нет			
Шейкина Ольга	Член Совета директоров	Нет			
Яцышин Евгений	Член Совета директоров	Нет			Член комитета

Вхождение членов Совета директоров в комитеты указано на дату проведения годового Собрания — 29.06.2018 года.

Состав Совета директоров с 29.06.2018 года по 31.12.2018 года

Фамилия, имя	Должность в Совете директоров	Независимый	Комитет по аудиту	Комитет по кадрам и вознаграждениям	Комитет по стратегии и инвестициям
Гончаров Дмитрий	Заместитель председателя Совета директоров	Нет			Член комитета
Махнев Алексей	Член Совета директоров	Да	Член комитета	Член комитета	
Молчанов Андрей	Председатель Совета директоров	Нет			
Нестеренко Андрей	Член Совета директоров	Да			Председатель комитета
Подольский Виталий	Член Совета директоров	Да	Член комитета	Председатель комитета	
Присяжнюк Александр	Член Совета директоров	Да	Председатель комитета	Член комитета	
Соколов Максим	Член Совета директоров	Нет			Член комитета

Вхождение членов Совета директоров в комитеты указано на дату окончания отчетного периода.



Краткие биографические данные членов Совета директоров



Андрей Молчанов

Председатель Совета директоров

Является членом Совета директоров с апреля 2013 года. Родился в 1971 году. В 1993 году основал «Группу ЛСР». Образование: в 1993 году окончил экономический факультет Санкт-Петербургского государственного университета, в 1998 году — Российскую Академию государственной службы. Доктор экономических наук.

Профессиональный опыт

- В 1993 году основал и до 2007 года возглавлял «Группу ЛСР».
- 2007 год — назначен помощником министра здравоохранения и социального развития РФ.
- С 2007 по 2008 год — советник ООО «ЛСР».
- С 2008 по 2011 год — член Совета Федерации Федерального Собрания РФ (представитель от исполнительного органа государственной власти Ленинградской области).
- С 2009 по 2011 год — председатель Комитета Совета Федерации Федерального Собрания РФ по делам СНГ.
- С 2011 по 2013 год — член Совета Федерации Федерального Собрания РФ (представитель от законодательного (представительного) органа государственной власти Ленинградской области), председатель Комитета Совета Федерации Федерального Собрания РФ по экономической политике.
- С 2013 по 2015 год — председатель Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», председатель Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров.
- С 2015 по 2018 год — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», председатель Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров.

- С 2015 по 2018 год — Генеральный директор ООО «ЛСР».
 - С 2015 по 2018 год — Генеральный директор, председатель Правления ПАО «Группа ЛСР».
 - С 2015 года по настоящее время — член Совета директоров ООО «Развитие».
 - С 2018 года по настоящее время — председатель Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
 - С 2018 года по настоящее время — член Совета директоров АО «ФК «Ленинградец».
- Президент Национального объединения строителей. Член Правления Российского союза строителей. Награжден медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени. Почетный гражданин Ленинградской области и города Подпорожье. Награжден медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга». Отмечен благодарственным письмом председателя Правительства Российской Федерации. Награжден почетной грамотой Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, почетной грамотой Министерства энергетики Российской Федерации, а также почетным дипломом Законодательного собрания Ленинградской области. Присвоено звание «Почетный строитель России».

Доля участия лица в уставном капитале Компании

60,04%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании

57,56%

В течение 2018 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



Дмитрий Гончаров

Заместитель председателя Совета директоров

Является членом Совета директоров с июня 2007 года. Родился в 1970 году. Образование: до 1991 года учился в Ленинградском ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственном университете, в 1996 году окончил Мюнхенский университет Людвига — Максимилиана.

Профессиональный опыт

- Работал в области аудита и налоговых консультаций в компании BBMS Treuhand GmbH, коммерческим директором отделения сбыта в странах СНГ и Восточной Европы бизнес-подразделения Information and Communication Networks компании Siemens AG.
- С 2003 года по настоящее время — управляющий директор LSR Eurore GmbH, Мюнхен, ФРГ.
- С 2007 года по настоящее время — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2007 по 2011 год — член Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2014 года по настоящее время — член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2016 по 2017 год — заместитель председателя Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2017 по 2018 год — председатель Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2018 года по настоящее время — заместитель председателя Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Доля участия лица в уставном капитале Компании

0,014%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании

0%

В течение 2018 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



Алексей Махнев

Член Совета директоров, независимый директор

Является членом Совета директоров с апреля 2015 года.

Родился в 1976 году.

Образование: в 1998 году окончил Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов.

Кандидат экономических наук.

Профессиональный опыт

- С 2000 по 2009 год работал в крупных компаниях банковской отрасли, пройдя путь от старшего менеджера до исполнительного директора.
- С 2009 по 2013 год — управляющий директор, начальник управления потребительского сектора, ретейла и недвижимости, департамент инвестиционно-банковской деятельности на глобальных рынках ЗАО «ВТБ Капитал».
- С 2009 по 2015 год — член Совета директоров ПАО «Магнит».
- С 2013 по 2018 год — начальник управления потребительского сектора, ретейла и недвижимости, корпоративно-инвестиционный департамент АО «ВТБ Капитал».
- С 2013 по 2018 год — руководитель дирекции «Торговля, АПК, потребительские товары и фармацевтика» департамента по работе с клиентами рыночных отраслей — старший вице-президент Банка ВТБ (ПАО) (совместительство).
- С 2015 года по настоящее время — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2015 по 2018 год — член Комитета по аудиту Совета директоров, член Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров, член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

- С 2017 года по настоящее время — член Совета директоров ПАО «М.видео».
- С 2018 года по настоящее время — главный исполнительный директор, департамент инвестиционно-банковской деятельности на глобальных рынках АО «ВТБ Капитал» (совместительство).
- С 2018 года по настоящее время — советник первого заместителя президента-председателя Правления — старший вице-президент Банка ВТБ (ПАО).
- С 2018 года по настоящее время — член Комитета по аудиту Совета директоров, член Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2018 года по настоящее время — член Совета директоров ПАО «Магнит».
- С 2018 года по настоящее время — член Совета директоров ООО «ВТБ Недвижимость».

Доля участия лица в уставном капитале Компании

0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании

0%

В течение 2018 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



Андрей Нестеренко

Член Совета директоров, независимый директор

Является членом Совета директоров с июня 2018 года.

Родился в 1976 году.

Образование: в 1997 году окончил Московский университет потребительской кооперации.

Профессиональный опыт

- С 2007 по 2009 год — вице-президент по финансам, Генеральный директор структур ООО «Капитал Групп».
- С 2009 по 2011 год — член Совета директоров, председатель Правления и Генеральный директор «Галс Девелопмент» (МСХ: HALS).
- С 2011 по 2012 год — член Совета директоров ООО «ВТБ Недвижимость».
- С 2012 по 2014 год — исполнительный директор ООО «Армикс» (Российское дочернее общество R.G.I. International Limited).
- С 2012 по 2014 год — Генеральный директор R.G.I. International Limited (позже переименовано в Rose Group Limited), AIM: RGI.
- С 2013 по 2014 год — член Совета директоров R.G.I. International Limited (позже переименовано в Rose Group Limited), AIM: RGI.
- С 2015 года по настоящее время — консультант Colombo and Partners SA.
- С июня 2018 года — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», член Комитета по стратегии и инвестициям; с августа 2018 года — председатель Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров.

Доля участия лица в уставном капитале Компании

0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании

0%

В течение 2018 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



Виталий Подольский

Член Совета директоров, независимый директор

Является членом Совета директоров с апреля 2016 года. Родился в 1968 году. Образование: в 1991 году окончил Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, в 1995 году — Высшую школу бизнеса Чикагского университета.

Профессиональный опыт

- С 2008 по 2016 год — член Совета директоров ПАО «Росинтер Ресторантс Холдинг».
- С 2011 по 2012 год — председатель Совета директоров ГК «Кронверк Синема» (ОАО «Эпос»), член Совета директоров, председатель Комитета по финансам и аудиту ОАО RG Brands (Казахстан).
- С 2012 по 2013 год — вице-президент, член Совета директоров ОАО ГК «Цезарь Сателлит».
- С 2012 по 2017 год — член Совета директоров ПАО «Группа Черкизово».
- С 2012 по 2016 год — председатель Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа Черкизово».
- С 2013 по 2015 год — член Совета директоров, председатель Комитета по финансам и аудиту Kazakhstan Kagazy PLC.
- 2013 год — член Совета директоров, председатель Комитета по финансам и аудиту ОАО «Уютterra».
- С 2013 по 2018 год — член Совета директоров, председатель Комитета по финансам и аудиту «Кухни Марии ЛТД».
- С 2013 по 2015 год — член Аудиторского комитета Попечительского совета, Сколковский институт науки и технологий (Сколтех).
- С 2014 по 2016 год — Генеральный директор ПАО «Армада».

- С 2014 по 2017 год — член Совета директоров ПАО «Армада».
- С 2016 по 2016 год — Генеральный директор «ФМФ Капитал».
- С 2016 по 2017 год — председатель Комитета по аудиту, член Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа Черкизово».
- С 2016 года по настоящее время — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», член Комитета по аудиту Совета директоров, председатель Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров.
- С 2016 по 2018 год — член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2017 по 2018 год — член Совета директоров H.V.G. HoReCa Band Group Ltd.

Доля участия лица в уставном капитале Компании

0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании

0%

В течение 2018 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



Александр Присяжнюк

Член Совета директоров, независимый директор

Является членом Совета директоров с апреля 2016 года. Родился в 1972 году. Образование: в 1995 году окончил Кубанский государственный университет.

Профессиональный опыт

- С 2011 по 2017 год — член совета директоров ПАО «Дикси Групп».
- С 2011 по 2017 год — член совета директоров, член Комитета по аудиту ПАО «М.видео».
- С 2016 года по настоящее время — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», член Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров.
- С 2016 по 2018 год — член Комитета по аудиту Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров.
- С 2018 года по настоящее время — председатель Комитета по аудиту Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2018 года по настоящее время — член Совета директоров ПАО «Магнит».

Доля участия лица в уставном капитале Компании

0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании

0%

В течение 2018 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



Максим Соколов

Член Совета директоров

Является членом Совета директоров с июня 2018 года. Родился в 1968 году. Образование: в 1991 году окончил экономический факультет Ленинградского ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственного университета. Кандидат экономических наук.

Профессиональный опыт

- С 1991 по 1993 год — преподаватель экономического факультета Санкт-Петербургского государственного университета.
- С 1992 по 1993 год — коммерческий агент АОЗТ «Фрези Грант».
- С 1993 по 1999 год — Генеральный директор ЗАО «Росси».
- С 1999 по 2004 год — Генеральный директор ООО «Корпорация С».
- С 2004 по 2009 год — председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Правительства Санкт-Петербурга.
- С 2009 года — член Правительства Санкт-Петербурга, председатель Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли.
- С 2009 по 2012 год — директор Департамента промышленности и инфраструктуры Правительства Российской Федерации.
- С 2012 по 2018 год — министр транспорта Российской Федерации.
- С июня 2018 года по настоящее время — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР»; с июня по август 2018 года — председатель Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

- С 2018 года по настоящее время — член Совета директоров ПАО «Транснефть», АО «Зарубежнефть», ПАО «Аэрофлот».
- С августа 2018 года по настоящее время — Генеральный директор ООО «ЛСР».
- С августа 2018 года по настоящее время — председатель Правления и Генеральный директор ПАО «Группа ЛСР». Действительный государственный советник Российской Федерации 2-го класса. Награжден орденом Почета, медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени, почетной грамотой Президента Российской Федерации, благодарностью Президента Российской Федерации, почетной грамотой Правительства Российской Федерации, нагрудным знаком «Почетный работник транспорта России», медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга», медалью «В память 1000-летия Казани», знаками отличия за заслуги перед Москвой и Санкт-Петербургом.

Доля участия лица в уставном капитале Компании
0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании
0%

В течение 2018 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

В течение отчетного года в Совет директоров входили также лица, к окончанию отчетного года не являвшиеся членами Совета директоров:



Василий Кострица

Доля участия лица в уставном капитале Компании на 29.06.2018
0,231%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании на 29.06.2018
0,229%

С 01.01.2018 по 29.06.2018 сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



Елена Туманова

Доля участия лица в уставном капитале Компании на 29.06.2018
0,131%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании на 29.06.2018
0,131%

С 01.01.2018 по 29.06.2018 сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершала.



Ольга Шейкина

Доля участия лица в уставном капитале Компании на 29.06.2018
0,143%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании на 29.06.2018
0,143%

С 01.01.2018 по 29.06.2018 сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершала.



Евгений Яцышин

Доля участия лица в уставном капитале Компании на 29.06.2018
0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании на 29.06.2018
0%

С 01.01.2018 по 29.06.2018 сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



Вознаграждение членов Совета директоров

Члены Совета директоров могут получать вознаграждения и компенсации в период исполнения ими своих обязанностей. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливает Собрание. Вознаграждения и компенсации, выплаченные лицам, входящим в Совет директоров, в 2018 году составили:

ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ В 2018 ГОДУ, ТЫС. РУБ.

Вознаграждение за участие в работе органа управления	52 282
Зароботная плата	40 495
Премии	10 000
Комиссионные	–
Иные виды вознаграждений	–
ИТОГО	102 777

КОМПЕНСАЦИИ ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ В 2018 ГОДУ, ТЫС. РУБ.

Совет директоров	3826
------------------	------

Комитеты при Совете директоров

При Совете директоров действуют комитеты — консультативно-совещательные органы, предназначенные для решения задач в особенно важных аспектах бизнеса Группы. В компетенцию комитетов входит предварительное рассмотрение наиболее важных вопросов, относящихся к компетенции Совета директоров, и подготовка рекомендаций Совету директоров для принятия решений по таким вопросам. Деятельность комитетов регулируется Положениями о комитетах Совета директоров. Члены комитетов выбираются Советом директоров. В соответствии с Правилами листинга председателем Комитета по аудиту и Комитета по кадрам и вознаграждениям может быть только независимый директор. Генеральный директор и члены Правления не могут являться членами комитетов по аудиту и по кадрам и вознаграждениям. Решения принимаются большинством голосов членов комитета. Каждый член комитета имеет один голос.

В 2018 году в Компании работало три комитета:

- Комитет по аудиту;
- Комитет по кадрам и вознаграждениям;
- Комитет по стратегии и инвестициям.

Ниже представлена информация о функциях и составе комитетов Совета директоров по состоянию на 31 декабря 2018 года.

Комитет по аудиту

Основная цель работы Комитета по аудиту — содействие эффективному выполнению функций Совета директоров в осуществлении контроля финансово-хозяйственной деятельности Группы. К компетенции Комитета относятся вопросы, связанные с оценкой кандидатов в независимые аудиторы ПАО «Группа ЛСР», анализом заключения аудитора, проверкой эффективности процедур внутреннего контроля, управления рисками и корпоративного управления, осуществления подготовки предложений по их совершенствованию. Комитет по аудиту также обеспечивает контроль процесса подготовки финансовой отчетности, полноты и достоверности налогового, бухгалтерского и управленческого учета. Комитет по аудиту действует на основании Положения о Комитете по аудиту Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», утвержденного 18 декабря 2014 года.

В 2018 году состоялась пять заседаний Комитета по аудиту Совета директоров. Среди основных вопросов были рассмотрены следующие:

- анализ финансового отчета «Группы ЛСР» за 2017 год;
- рекомендации Совету директоров по утверждению аудиторов МСФО и РСБУ отчетности Группы на 2017 год;
- предварительная оценка качества корпоративного управления в «Группе ЛСР»;
- контроль надежности и эффективности функционирования системы управления рисками,

внутреннего контроля и корпоративного управления в Группе.

Комитет по аудиту состоит только из независимых директоров, что соответствует лучшей международной практике корпоративного управления.

Состав Комитета по аудиту

1. Махнев Алексей Петрович, председатель по 29 июня 2018 года;
2. Подольский Виталий Григорьевич;
3. Присяжнюк Александр Михайлович, председатель с 29 июня 2018 года.

Комитет по кадрам и вознаграждениям

Комитет по кадрам и вознаграждениям дает рекомендации Совету директоров по определению существенных условий договоров с членами Совета директоров, Правления, Генеральным директором и высшим менеджментом, а также их вознаграждения. К компетенции Комитета также относятся вопросы разработки критериев вознаграждения членов Совета директоров, формирования кадровой политики, регулирования оплаты и стимулирования труда работников Группы. Комитет по кадрам и вознаграждениям действует на основании Положения о Комитете по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», утвержденного 15 декабря 2016 года.

В 2018 году состоялась шесть заседаний Комитета

по кадрам и вознаграждениям Совета директоров, в ходе которых были рассмотрены следующие вопросы:

- оценка эффективности работы Совета директоров, его членов, исполнительных органов и ключевых руководящих работников Группы;
- анализ профессиональной квалификации и независимости всех кандидатов, номинированных в Совет директоров; формирование рекомендаций акционерам в отношении голосования по вопросу избрания кандидатов в Совет директоров;
- рекомендации Совету директоров в отношении кандидата на должность руководителя ПАО «Группа ЛСР»;
- рассмотрение Долгосрочной программы мотивации ключевых работников «Группы ЛСР» на 2019–2023 годы и Программы мотивации руководителей «Группы ЛСР» на 2019 год.

Комитет по кадрам и вознаграждениям состоит только из независимых директоров, что соответствует лучшей международной практике корпоративного управления.

Состав Комитета по кадрам и вознаграждениям

1. Махнев Алексей Петрович;
2. Подольский Виталий Григорьевич, председатель;
3. Присяжнюк Александр Михайлович.

Комитет по стратегии и инвестициям

Комитет по стратегии и инвестициям помогает Совету директоров выполнять его функции по следующим направлениям: корпоративная стратегия, включая контроль за разработкой и реализацией стратегии; анализ и одобрение сделок по приобретению и продаже бизнесов; одобрение крупных инвестиционных проектов и контроль их реализации; распределение инвестиционного бюджета. Комитет по стратегии и инвестициям действует на основании Положения о Комитете по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», утвержденного 27 августа 2015 года.

В 2018 году состоялось пять заседаний Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров, на которых были рассмотрены следующие вопросы:

- прогноз исполнения финансового плана «Группы ЛСР» по итогам первого полугодия 2018 года;
- рассмотрение финансового плана Группы на 2019 год;
- представление отчета об устойчивом развитии «Группы ЛСР».

В отчетном периоде в Комитете по стратегии и инвестициям произошло сокращение количественного состава. Председателем Комитета по стратегии и инвестициям избран независимый директор.

Состав Комитета по стратегии и инвестициям до 29 июня 2018 года

1. Гончаров Дмитрий Валерьевич;
2. Кострица Василий Максимович;
3. Махнев Алексей Петрович;
4. Молчанов Андрей Юрьевич, председатель;
5. Подольский Виталий Григорьевич;
6. Присяжнюк Александр Михайлович;
7. Яцышин Евгений Владимирович.

Состав Комитета по стратегии и инвестициям с 29 июня 2018 года

1. Гончаров Дмитрий Валерьевич;
2. Нестеренко Андрей Андреевич, председатель с 29 августа 2018 года;
3. Соколов Максим Юрьевич, председатель по 29 августа 2018 года.

Генеральный директор

Полномочия единоличного исполнительного органа, в соответствии с Уставом ПАО «Группа ЛСР», осуществляет Генеральный директор. Он осуществляет управление Компанией на ежедневной основе, за исключением вопросов, находящихся в компетенции Собрания, Совета директоров и Правления. Генеральный директор избирается Советом директоров большинством голосов. Генеральным директором ПАО «Группа ЛСР» с 18 мая 2015 года до августа 2018 года являлся Андрей Молчанов. С августа 2018 года Генеральным директором Компании был избран Максим Соколов. Андрей Молчанов с августа 2018 года был избран председателем Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Правление

Правление вырабатывает решения по важнейшим вопросам текущей хозяйственной

деятельности Группы, реализует финансово-хозяйственную политику, а также разрабатывает предложения по стратегии развития. Правление действует в соответствии с Уставом и Положением о Правлении и уполномочено принимать решения оперативного управления хозяйственной деятельностью «Группы ЛСР», за исключением вопросов, отнесенных законодательством и Уставом к компетенции Собрания и Совета директоров. Количественный состав, избрание и досрочное прекращение полномочий членов Правления осуществляется по решению Совета директоров. Решения Правления принимаются простым большинством голосов. Каждый член Правления имеет один голос. Заседания Правления созываются председателем Правления по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц. Заседания Правления могут созываться по инициативе председателя Правления, одного из членов Правления, по решению Совета директоров, Ревизионной комиссии, аудитора. Руководство деятельностью Правления осуществляет Генеральный директор, который по должности является председателем Правления.

В 2018 году было проведено 19 заседаний Правления. Основными вопросами, рассмотренными Правлением и рекомендованными к утверждению Советом директоров, стали:

- рассмотрение финансового отчета «Группы ЛСР» за 2017 год;
- рассмотрение вариантов моделей управления предприятиями Группы;
- рассмотрение Долгосрочной программы мотивации ключевых работников «Группы ЛСР» на 2019–2023 годы и Программы мотивации руководителей Группы на 2019 год;
- рассмотрение финансового плана Группы ЛСР на 2019 год.

У членов Правления отсутствуют конфликты интересов. Члены Правления не являются участниками, не занимают должности в составе исполнительных органов и (или) не являются работниками юридических лиц, конкурирующих с Группой. В 2018 году состав Правления избирался два раза. Причинами изменения состава Правления являлись ввод в состав Правления новых ключевых сотрудников и оптимизация количественного состава коллегиального исполнительного органа.



Состав исполнительных органов

Генеральным директором и председателем Правления ПАО «Группа ЛСР» является Максим Соколов (с биографией г-на Соколова можно подробнее ознакомиться на стр. 81 данного отчета). На 31 декабря 2018 года членами коллегиального исполнительного органа — Правления являлись:



Галина Волчечкая
Заместитель Председателя
Правления

Является членом Правления с апреля 2013 года. Родилась в 1967 году. Образование: в 1989 году окончила юридический факультет Ленинградского ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени

государственного университета. Кандидат юридических наук.

Профессиональный опыт

- После окончания университета работала юрисконсультом в Ленинградском территориальном управлении Госнаб СССР. С 1994 по 2011 год работала в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С 2000 по 2002 год преподавала гражданское право в ИНЖЭКОН.
- С 2011 по 2013 год — заместитель директора по правовым вопросам ООО «ЛСР».
- С января 2013 по июль 2013 года — заместитель исполнительного директора ООО «ЛСР».
- С июля 2013 года по настоящее время — исполнительный директор ООО «ЛСР».

- С июля 2013 года по настоящее время — исполнительный директор, заместитель председателя Правления ПАО «Группа ЛСР». Награждена почетной грамотой Президента Российской Федерации, благодарностью Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, нагрудным знаком «Почетный работник юстиции России», памятной медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга».

Доля участия лица в уставном капитале Компании

0,016%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании

0,016%

В течение 2018 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершала.



Василий Кострица
Член Правления

Является членом Правления с сентября 2011 года. Родился в 1964 году. Образование: в 1986 году окончил с отличием Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени институт водного транспорта по специальности «Экономика и организация водного транспорта». Кандидат экономических наук.

Профессиональный опыт

- Трудовую деятельность начал в 1986 году в вычислительном центре паросудов Северо-Западного бассейна Министерства речного флота РСФСР.
- С 1992 по 1997 год — Управление Северо-Западного речного пароходства.

- С 1997 по 2011 год — член Совета директоров, Генеральный директор, управляющий ОАО «Гранит-Кузнечное» (с 2000 года предприятие «Группы ЛСР»).
- С 2011 по 2013 год — управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Базовые — Северо-Запад».
- С 2013 года — заместитель Генерального директора ООО «ЛСР», управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Базовые материалы — Северо-Запад».
- С января 2016 по 2018 год — заместитель Генерального директора ООО «ЛСР» по строительным материалам.
- С 2016 по 2018 год — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров.
- С 2018 года по настоящее время — заместитель Генерального директора ПАО «Группа ЛСР» по строительным материалам.

Награжден медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени, почетной грамотой Министерства регионального развития Российской Федерации, почетными грамотами губернатора и Законодательного собрания Ленинградской области. Также

награжден почетным знаком «За заслуги перед Приозерским районом». Является почетным гражданином Муниципального образования «Кузнечное», Приозерский район Ленинградской области. Награжден медалью Преподобного Серафима Саровского II степени, почетным знаком ордена Славы и Чести Московской патриархии. Депутат Законодательного собрания Ленинградской области 4-го и 5-го созывов. Заместитель председателя постоянной комиссии по экологии и природопользованию, член постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству. Награжден знаком отличия Ленинградской области «За вклад в развитие Ленинградской области». Присвоено звание «Почетный строитель России».

Доля участия лица в уставном капитале Компании

0,231%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании

0,229%

В течение 2018 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



Дмитрий Кутузов

Член Правления

Является членом Правления с декабря 2016 года. Родился в 1976 году. Образование: в 1999 году окончил Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов

по специальности «Финансы и кредит». В 2005 году завершил обучение в Санкт-Петербургском международном институте менеджмента по программе «Финансы предприятия».

Профессиональный опыт

- После окончания Санкт-Петербургского государственного университета экономики и финансов до 2004 года работал в банковской сфере.
- С 2004 по 2008 год — начальник планово-экономического отдела ООО «ЛСР».
- С 2008 по 2011 год — заместитель финансового директора, руководитель департамента казначейства ООО «ЛСР».

- С 2011 по 2015 год — финансовый директор ООО «ЛСР».
 - С 2011 по 2015 год — финансовый директор ОАО «Группа ЛСР».
 - С 2015 по 2016 год — первый заместитель финансового директора ООО «ЛСР».
 - С 2015 по 2016 год — первый заместитель финансового директора ПАО «Группа ЛСР».
 - С 2016 года по настоящее время — финансовый директор ООО «ЛСР».
 - С 2016 года по настоящее время — финансовый директор ПАО «Группа ЛСР».
- Удостоен почетной грамоты вице-губернатора Санкт-

Петербурга за высокие профессиональные успехи, безупречный и добросовестный труд в области строительства по итогам работы в 2011 году. Награжден благодарностью Комитета по строительству Санкт-Петербурга.

Доля участия лица в уставном капитале Компании

0,019%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании

0,019%

В течение 2018 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



Леонид Сорокко

Член Правления

Является членом Правления с декабря 2013 года. Родился в 1954 году. Образование: в 1976 году

окончил Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт по специальности «Промышленное и гражданское строительство».

Профессиональный опыт

- Трудовую деятельность начал в 1976 году. Работал в компаниях строительной отрасли, прошел путь от мастера строительного участка до Генерального директора. С 2007 по 2009 год занимал должности начальника главного управления капитального строительства

Министерства обороны РФ и советника министра обороны РФ.

- С 2009 по 2013 год — Генеральный директор ООО «Строительная фирма „Петр Великий“».
- С 2013 по 2018 год — заместитель Генерального директора ООО «ЛСР».
- С 2015 по 2016 год — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2017 года по настоящее время — член Совета директоров ООО «ТКК».
- С 2018 года по настоящее время — заместитель

Генерального директора ПАО «Группа ЛСР». В 2008 году награжден орденом Почета.

Доля участия лица в уставном капитале Компании

0,008%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании

0,008%

В течение 2018 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



Евгений Яцынин

Член Правления

Является членом Правления с апреля 2016 года. Родился в 1970 году. Образование: в 1993 году окончил экономический факультет Санкт-Петербургского государственного университета, в 2001 году — Санкт-Петербургский международный институт менеджмента.

Профессиональный опыт

- До 1995 года в ОАО «СКВ СПб» занимал должность

заместителя, а затем начальника отдела недвижимости.

- С 1995 по 1997 год — первый заместитель, а затем Генеральный директор ОАО «ГРСТ-6».
- С 1997 по 1999 год — первый заместитель Генерального директора ОАО «Ленстройреконструкция».
- С 1999 по 2000 год — Генеральный директор ОАО «Ленстройреконструкция».
- С 2000 по 2002 год — Генеральный директор ОАО «СКВ СПб».
- С 2002 по 2003 год — вице-президент по строительству «Группы ЛСР».
- С ноября 2003 по январь 2005 года занимал должность председателя Комитета по строительству Администрации Санкт-Петербурга, затем вернулся на

должность вице-президента «Группы ЛСР».

- С 2006 по 2011 год — управляющий директор «Группы ЛСР».
- С 2012 года — частный инвестор на рынке недвижимости.
- С 2012 по 2013 год — заместитель Генерального директора по развитию ООО «Компания „Стройком“».
- С 2016 по 2018 год — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2016 года по настоящее время — первый заместитель Генерального директора, член Правления ПАО «Группа ЛСР».
- С 2016 года по настоящее время — первый заместитель Генерального директора ООО «ЛСР».
- С 2017 по 2018 год — член Комитета по

стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР». Награжден почетным знаком «Строительная слава», почетной грамотой Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга», грамотой Губернатора Санкт-Петербурга, объявлена благодарность Вице-губернатора Санкт-Петербурга — председателя Комитета по строительству. Присвоено звание «Почетный строитель России».

Доля участия лица в уставном капитале Компании

0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании

0%

В течение 2018 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

С 01.01.2018 года по 24.09.2018 года в состав Правления входил Юрий Ильин.

Доля участия лица в уставном капитале Компании на 24.09.2018 года: 0,007%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании на 24.09.2018 года: 0,007%. В течение указанного периода сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



Вознаграждение менеджмента

В 2018 году в «Группе ЛСР» продолжила работу программа мотивации руководителей высшего звена и ключевых руководителей. Основной задачей программы является вовлечение ключевых работников в достижение стратегических целей Группы. Базовым показателем программы мотивации установлено достижение плана по чистой прибыли «Группы ЛСР» в целом и каждым

направлением деятельности в частности. По результатам годовой программы мотивации участникам выплачивалось фиксированное вознаграждение, размер которого зависит как от достижения общих целей по «Группе ЛСР», так и от выполнения индивидуальных показателей эффективности. В 2018 году у Группы отсутствовала долгосрочная программа мотивации с использованием акций.

В отчетном периоде мы разработали Долгосрочную программу мотивации ключевых работников «Группы ЛСР» на 2019–2023 годы, которая 14 декабря 2018 года была утверждена Советом директоров. В 2018 году «Группа ЛСР» не выдавала займов членам исполнительных органов Компании. Вознаграждения и компенсации, выплаченные лицам, входящим в Правление, в 2018 году составили:

Вознаграждение членов Правления в 2018 году, тыс. руб.

Вознаграждение за участие в работе органа управления	244
Заработная плата	389 244
Премии	–
Коммиссионные	–
Компенсации расходов	–
Иные виды вознаграждений	–
ИТОГО	389 488

Суммарное вознаграждение наиболее высокооплачиваемых членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Компании в 2018 году, тыс. руб.

Вознаграждение за участие в работе органа управления	244
Заработная плата	429 679
Премии	10 000
Коммиссионные	–
Компенсации расходов	–
Иные виды вознаграждений	–
ИТОГО	439 923

Суммарное вознаграждение по всем членам исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам Компании, на которых распространялось действие политики Компании в области вознаграждения, в 2018 году, тыс. руб.

Вознаграждение за участие в работе органа управления	244
Заработная плата	429 679
Премии	10 000
Коммиссионные	–
Компенсации расходов	–
Иные виды вознаграждений	–
ИТОГО	439 923

Внутренний контроль и аудит

В «Группе ЛСР» функционирует многоступенчатая система внутреннего контроля, направленная на защиту прав и интересов акционеров.

Ключевыми целями системы внутреннего контроля являются:

- своевременное выявление и анализ рисков в деятельности Группы;
- обеспечение достоверности финансовой и управленческой информации и отчетности;
- выполнение финансово-хозяйственных планов;
- обеспечение сохранности активов Группы и эффективного использования ресурсов;
- содействие построению оптимальной организационной структуры Группы;
- соблюдение требований действующих нормативных актов и внутренних процедур.

Система внутреннего контроля в том числе включает в себя следующие элементы:

- Комитет по аудиту Совета директоров;
- Ревизионную комиссию;
- Службу внутреннего аудита.

В 2018 году Группа активно поддерживала и совершенствовала систему внутреннего контроля по нескольким направлениям. В частности, была разработана и утверждена Политика управления рисками, актуализированы корпоративные и локальные регламенты основных бизнес-процессов, направленные на повышение их эффективности. Были также внедрены ИТ-технологии с целью повышения прозрачности бизнеса и усиления контроля над бизнес-процессами, централизована функция управления персоналом. В отчетном периоде в Группе применялся риск-ориентированный подход при осуществлении внутреннего аудита. В 2019 году в планах «Группы ЛСР» — продолжать развивать и совершенствовать систему внутреннего контроля и аудита с учетом лучших мировых практик.

Ревизионная комиссия

Контроль финансово-хозяйственной деятельности ПАО «Группа ЛСР» осуществляет Ревизионная комиссия, избираемая Собранием сроком на один год, в составе трех человек. Члены Ревизионной комиссии не могут одновременно являться членами Совета директоров, а также занимать иные должности в органах управления Компании. Проверка финансово-хозяйственной деятельности ПАО «Группа ЛСР» обязательно осуществляется по итогам деятельности за год, а дополнительно — по инициативе Ревизионной комиссии, решению Собрания, Совета директоров или требованию акционеров, владеющих не менее чем 10% голосующих акций ПАО «Группа ЛСР». Компетенция Ревизионной комиссии по вопросам, не предусмотренным Уставом, определяется Положением о Ревизионной комиссии.

На годовом Собрании 29 июня 2018 года Ревизионная комиссия была избрана в следующем составе:

1. Клевцова Наталья Сергеевна;
2. Синюгин Денис Григорьевич;
3. Фрадина Людмила Валериевна.

Служба внутреннего аудита

В 2007 году в ПАО «Группа ЛСР» была создана Служба внутреннего аудита с целью повышения эффективности системы контроля финансово-хозяйственной деятельности. В функции Службы внутреннего аудита входит оценка адекватности и эффективности системы внутреннего контроля, системы управления рисками и корпоративного управления «Группы ЛСР», ее структурных подразделений и зависимых компаний.

Независимый аудитор

Ежегодно в ПАО «Группа ЛСР» проводится проверка финансово-хозяйственной деятельности внешним независимым аудитором. Общее собрание акционеров Группы на ежегодной основе утверждает независимого аудитора. Для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО «Группа ЛСР», подготовленной в соответствии с РСБУ за 2018 год, утверждено ООО «Аудит-сервис СПб»; в соответствии с МСФО — АО «КПМГ». Избрание аудиторов соответствует требованиям Положения о тендерах «Группы ЛСР». Стоимость аудиторских услуг фиксирована и не создает угрозы для независимости внешних аудиторов. Общая стоимость аудиторских услуг составляет 16,2 млн руб. без НДС. Для поддержания принципа объективности внешние аудиторы периодически проводят ротацию аудиторских групп.



Корпоративный секретарь

Корпоративный секретарь обеспечивает эффективное взаимодействие между ПАО «Группа ЛСР» и его акционерами, координирует действия Компании по защите прав и интересов акционеров, а также поддерживает эффективную работу Совета директоров. Он

принимает участие в организации и проведении Собраний, участвует в реализации политики Группы по раскрытию информации и обеспечении хранения корпоративных документов, а также в совершенствовании системы и практики корпоративного управления ПАО «Группа ЛСР».

Корпоративный секретарь действует в соответствии с Положением о корпоративном секретаре, утвержденным Советом директоров 18.12.2014 года, он функционально подчиняется и подотчетен Совету директоров, а административно — генеральному директору ПАО «Группа ЛСР».



Елена Чистякова
Корпоративный секретарь

Является корпоративным секретарем с 2014 года. Родилась в 1973 году. Образование: 2001 год — Санкт-Петербургский государственный университет, специальность «Юриспруденция», квалификация — юрист.

Профессиональный опыт

- 2002 год — специалист службы корпоративного капитала в ООО «ПСГ ЛСР» (предприятие «Группы ЛСР»); в 2004 году назначена ведущим специалистом службы корпоративного капитала; в 2005 году — начальником отдела учета корпоративной собственности службы корпоративного капитала.
- С 2007 по 2011 год — заместитель директора Дирекции по управлению корпоративным капиталом ООО «ЛСР».
- С 2011 года по настоящее время — руководитель Департамента по управлению корпоративным капиталом ООО «ЛСР».
- С 2013 по 2014 год — секретарь ПАО «Группа ЛСР».

- С 2014 года по настоящее время — корпоративный секретарь Группы.

Награждена золотым нагрудным знаком «Лучший в ЛСР», дипломом лауреата рейтинга «Топ-1000 российских менеджеров» Ассоциации менеджеров, почетной грамотой Президента НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

Доля участия лица в уставном капитале Компании
0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Компании
0%

В течение отчетного периода сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершала.

Информационная политика

В сфере информационной политики мы руководствуемся мировой практикой раскрытия информации и требованиями международного и российского законодательства, британского финансового регулятора FSA и российского регулятора Банка России, а также Положением об информационной политике «Группы ЛСР». Информация о деятельности Группы содержится в регулярно составляемых документах и отчетах. В частности, мы регулярно составляем и публикуем годовой отчет и ежеквартальные отчеты, которые своевременно размещаются на нашем интернет-сайте www.lsrgroup.ru. В соответствии с требованиями ПАО «Московская биржа» ПАО «Группа ЛСР» ежеквартально представляет отчеты о соблюдении норм корпоративного управления. Раскрытие информации о деятельности ПАО «Группа ЛСР» осуществляется также в форме пресс-релизов, сообщений о существенных фактах, списков аффилированных лиц.



Акционерный капитал

Уставной капитал ПАО «Группа ЛСР» на 31 декабря 2018 года составлял 25 757 553,75 руб. и был разделен на 103 030 215 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая. Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены.

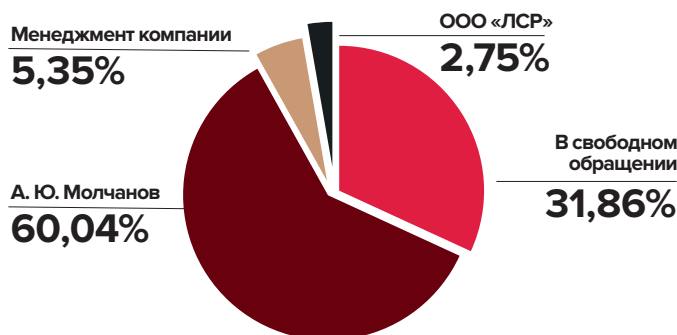
Привилегированные акции не размещались.

Структура акционерного капитала

По состоянию на 31 декабря 2018 года 31,86% акционерного

капитала ПАО «Группа ЛСР» находилось в свободном обращении на биржах. Основным акционером ПАО «Группа ЛСР» являлся А. Ю. Молчанов, владеющий 60,04% акционерного капитала; менеджер компании владел 5,35% акционерного капитала, ООО «ЛСР» — 2,75% акционерного капитала.

СТРУКТУРА АКЦИОНЕРНОГО КАПИТАЛА ПАО «ГРУППА ЛСР»



Информация об акциях и ГДР

Акции ПАО «Группа ЛСР» представлены на российском и международном фондовых рынках. На российском фондовом рынке обращаются обыкновенные акции, на зарубежном рынке — глобальные депозитарные расписки (ГДР/GDR).

Акции/ГДР ПАО «Группа ЛСР» на фондовых биржах

Акции ПАО «Группа ЛСР»

Государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-55234-Е
Дата государственной регистрации выпуска: 28.09.2006
Фондовая биржа: ПАО «Московская биржа»
Тикер: LSRG
ISIN для обыкновенных акций: RU000A0JPFPO

ГДР ПАО «Группа ЛСР»

Фондовая биржа: Лондонская фондовая биржа
Тикер: LSRG
Положение Regulation S GDR
CUSIP: 50218G206
ISIN: US50218G2066
Common Code: 032415202
Правило 144A GDR
CUSIP: 50218G107
ISIN: US50218G1076
Common Code: 032415334



Публичное размещение акций ПАО «Группа ЛСР»

В ноябре 2007 года ОАО «Группа ЛСР» осуществило первичное публичное размещение акций. Объем размещения составил 10 643 618 штук обыкновенных акций в форме российских обыкновенных акций и глобальных депозитарных расписок. Цена размещения составила 72,50 доллара США за акцию и 14,50 доллара США за глобальную депозитарную расписку. В результате размещения Компания привлекла 588 млн долларов США (после вычета расходов на проведение размещения). IPO «Группы ЛСР» стало одним из крупнейших публичных размещений среди компаний строительного сектора в России.

30 апреля 2010 года ОАО «Группа ЛСР» осуществило вторичное публичное размещение акций. Всего в рамках международного предложения было продано 9366 383 обыкновенных акции в форме глобальных депозитарных расписок. Чистая сумма поступлений после вычета всех расходов, связанных с размещением, составила 385 млн долларов США. В результате дополнительной эмиссии, проводимой в целях реинвестирования в компанию средств, привлеченных в результате SPO, общее количество акций увеличилось до 103 030 215 штук. По состоянию на 31 декабря 2018 года обыкновенные акции включены в котировальный список

Первого (высшего) уровня ПАО «Московская биржа», тикер LSRG. За пределами Российской Федерации акции ПАО «Группа ЛСР» обращаются в виде глобальных депозитарных расписок на Лондонской фондовой бирже. Одна депозитарная расписка удостоверяет права в отношении 0,2 обыкновенной акции ПАО «Группа ЛСР» (соотношение 5 GDR : 1 обыкновенная акция). Программа глобальных депозитарных расписок осуществляется и поддерживается по положению Reg S и правилу 144A. В качестве банка-депозитария выступает компания Deutsche Bank Trust Company Americas, функции банка-кастодиа выполняет Банк ВТБ (ПАО).



Динамика стоимости акций

Динамика курса акций

на ПАО «Московская биржа» в 2018 году

Максимальная цена (руб.)	926,0
Минимальная цена (руб.)	585,2
Цена на конец года (руб.)	597,4
Объем торгов (руб.)	4 861 795 755

Источник: www.micex.ru

Динамика курса GDR

на Лондонской фондовой бирже в 2018 году

Максимальная цена (долл. США)	3,275
Минимальная цена (долл. США)	1,636
Цена на конец года (долл. США)	1,678
Объем торгов (млн долл. США)	106 972 968

Источник: Bloomberg

Контакты депозитария

Deutsche Bank Trust Company Americas

Лондон +44 207 547 6500

Нью-Йорк +1 212 250 9100

Москва +7 495 797 52 09

Адрес для корреспонденции:

Deutsche Bank Trust Company Americas

Depository Receipts 60 Wall Street, New York, NY 10005-2836

Адрес в России: 115035, г. Москва, ул. Садовническая,

д. 82, стр. 2, Депозитарные расписки

Контакты российского регистратора

Акционерное общество «ВТБ Регистратор»

(номер лицензии 045-13970-000001)

Адрес: 127015, г. Москва, ул. Правды, д. 23. Телефон: +7 495 787-44-83

Дивидендная политика

Дивидендная политика ПАО «Группа ЛСР» направлена на соблюдение баланса между интересами Компании и ее акционеров, повышение инвестиционной привлекательности Группы и ее капитализации. В основе нашей дивидендной политики лежит принцип предоставления акционерам равной и справедливой возможности участвовать в прибыли Группы посредством получения дивидендов, а также строгое соблюдение прав акционеров, предусмотренных законодательством РФ, Уставом ПАО «Группа ЛСР» и Кодексом корпоративного управления. Положение о дивидендной политике ПАО «Группа ЛСР», утвержденное 18 декабря 2014 года, регламентирует порядок определения части чистой прибыли, направляемой на выплату дивидендов, условия, при соблюдении которых мы объявляем о дивидендах, а также порядок расчета размера и выплаты дивидендов.

Более 36 млрд руб. выплачено акционерам в виде дивидендов за последние пять лет.

Решение о выплате дивидендов принимает Собрание на основании рекомендации Совета директоров. Рекомендуемая сумма дивидендных выплат определяется Советом директоров на основе финансовых результатов деятельности Группы по итогам года и, как правило, составляет не менее 20% от консолидированной чистой прибыли за истекший финансовый год по МСФО.

Срок выплаты дивидендов составляет от 10 до 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. Все выплаты дивидендов физическим лицам, права которых на акции учитываются в реестре акционеров Компании, производятся в денежной форме путем перечисления средств на их банковские сче-

та либо, при отсутствии сведений о банковских счетах, путем направления почтовых переводов; иным лицам, права которых на акции учитываются в реестре акционеров Компании, — путем перечисления денежных средств на их банковские счета. Лица, которые имеют право на получение дивидендов и права которых на акции учитываются у номинального держателя акций, получают дивиденды в денежной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о ценных бумагах. До 2011 года годовое Собрание принимало решение не выплачивать дивиденды — вся прибыль реинвестировалась в развитие бизнеса.

Выплата дивидендов за 2010–2017 годы осуществлялась в соответствии с дивидендной политикой ПАО «Группа ЛСР».

ИСТОРИЯ ДИВИДЕНДНЫХ ВЫПЛАТ

Год (дивидендный период)	Размер дивидендов, руб.	Сумма объявленных дивидендов по всем обыкновенным акциям, руб.	Размер выплаченных дивидендов по всем обыкновенным акциям, руб.	Дата проведения Собрания, на котором принято решение о выплате дивидендов
2010	15	1 545 453 225	1 545 453 225	07.04.2011
2011	20	2 060 604 300	2 060 604 300	05.04.2012
2012	20	2 060 604 300	2 060 604 300	05.04.2013
2013	40	4 121 208 600	4 121 206 600*	20.06.2014
2014	78	8 036 356 770	8 036 352 870*	07.04.2015
2015	78	8 036 356 770	8 036 149 378*	05.04.2016
2016	78	8 036 356 770	8 036 107 258*	09.06.2017
2017	78	8 036 356 770	8 036 132 218*	29.06.2018

* Дивиденды выплачены не в полном объеме в связи с отсутствием корректных платежных реквизитов акционеров/возвратом дивидендов от номинального держателя из-за невозможности перечислить денежные средства по независимым от номинального держателя причинам.

Решение о выплате дивидендов за 2017 год было принято на годовом Собрании по итогам 2017 года, которое состоялось 29 июня 2018 года. Доходы по эмиссионным ценным бумагам выплачены ПАО «Группа ЛСР» не в полном объеме: сумма невыплаченных дивидендов по акциям ПАО «Группа ЛСР» в учетной системе номинальных держателей составила 224 552 руб.

Налогообложение дивидендов

ПАО «Группа ЛСР» выступает налоговым агентом при выплате дивидендов акционерам, права которых учитываются в реестре акционеров Компании. ПАО «Группа ЛСР» удерживает и перечисляет в установленном законодательством порядке налог на дивиденды. Таким образом, сумма дивидендов, выплачиваемых акционерам, уменьшается на сумму налога.

Для акционеров, являющихся налоговыми резидентами Российской Федерации, налоговая ставка устанавливается в размере 13% от доходов, полученных в виде дивидендов по акциям российской компании. Для нерезидентов налоговая ставка составляет 15%. Для доходов в виде дивидендов, получаемых нерезидентами РФ, возможно освобождение от налогообложения или применение

пониженной ставки, если это предусмотрено положениями международных договоров и соглашений об избежании двойного налогообложения с иностранными государствами, при условии представления получающим доход лицом документа, подтверждающего статус резидента того государства, положения международного договора с которым подлежат применению при выплате дохода.



Приложение 1

Перечень совершенных Компанией в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками

Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, в 2018 году Компания не совершала.

Приложение 2

Перечень совершенных Компанией в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ КОМПАНИЕЙ В 2018 ГОДУ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ

П/п	Дата сделки	Стороны и выгодоприобретатели в сделке	Предмет сделки	Цена сделки
1	25.01.2018	ПАО КБ «УБРИР» (банк), ООО «ЛСР. Строительство-М» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по договору о предоставлении банковской гарантии	107 663 679,03 руб.
2	25.01.2018	ПАО КБ «УБРИР» (банк), ООО «ЛСР. Строительство-М» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по договору о предоставлении банковской гарантии	99 860 204,95 руб.
3	25.01.2018	ПАО КБ «УБРИР» (банк), ООО «ЛСР-Строй» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по договору о предоставлении банковской гарантии	160 189 138,24 руб.
4	08.02.2018	АО «ЛСР. Железобетон-СЗ» (продавец)	Продавец продает, а покупатель покупает на условиях, указанных в договоре, принадлежащую продавцу долю в уставном капитале ООО «ЖБИ-1»	222 000 000,00 руб.
5	20.02.2018	ООО «ЛСР. Стеновые» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить займодавцу в установленный срок	500 000 000,00 руб.
6	12.02.2018	АО «ЛСР. Краны-СЗ» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства	250 000 000,00 руб.
7	21.02.2018	ООО «ЛСР. Строительство-М» (цессионарий)	Цедент уступает цессионарию права требования по договорам между цедентом и должником (ОАО «Завод ЖБИ-6»)	455 738 519,00 руб.
8	19.03.2018	ПАО КБ «УБРИР» (банк), ООО «ЛСР-Строй» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по договору о предоставлении банковской гарантии	136 093 854,94 руб.
9	26.03.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	7 000 000 000,00 руб.

П/п	Дата сделки	Стороны и выгодоприобретатели в сделке	Предмет сделки	Цена сделки
10	26.03.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Договор залога 100% акций АО «СКВ СПб», предметом залога обеспечивается исполнение всех обязательств ООО «ЛСР. Объект-М» перед банком по Кредитному договору	1 606 363 163,09 руб.
11	26.03.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	3 000 000 000,00 руб.
12	26.03.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Договор залога 100% акций АО «СКВ СПб», предметом залога обеспечивается исполнение всех обязательств ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» перед банком по Кредитному договору	1 606 363 163,09 руб.
13	29.03.2018	АО «НПО «Реконструкция» (заемщик)	Заимодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить заимодавцу в установленный срок	230 000 000,00 руб.
14	29.05.2018	ООО «ЛСР. Стеновые» (заемщик)	Заимодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить заимодавцу в установленный срок	420 000 000,00 руб.
15	13.06.2018	ООО «ЛСР. Стеновые» (заимодавец)	Заимодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить заимодавцу в установленный срок	500 000 000,00 руб.
16	28.06.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «ЛСР. Недвижимость-М» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	1 000 000 000,00 руб.
17	28.06.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «ЛСР. Недвижимость-М» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	300 000 000,00 руб.
18	13.08.2018	АО «Терра Нова» (кредитор), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед кредитором за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по договорам	295 676 512,00 руб.
19	16.08.2018	ООО «ЛСР-Строй» (заемщик)	Заимодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить заимодавцу в установленный срок	200 000 000,00 руб.
20	18.09.2018	ООО «ЛСР-Строй» (заемщик)	Заимодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить заимодавцу в установленный срок	500 000 000,00 руб.
21	15.10.2018	ООО «ЛСР-Строй» (заемщик)	Заимодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить заимодавцу в установленный срок	500 000 000,00 руб.
22	26.10.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по договору о предоставлении банковской гарантии	878 707 502,00 руб.
23	26.10.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по договору о предоставлении банковской гарантии	271 163 100,00 руб.
24	26.10.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по договору о предоставлении банковской гарантии	703 424 893,00 руб.
25	26.10.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по договору о предоставлении банковской гарантии	416 756 826,00 руб.
26	26.10.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по договору о предоставлении банковской гарантии	50 686 641,00 руб.
27	31.10.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «ЛСР. Недвижимость-М» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	4 000 000 000,00 руб.
28	07.11.2018	ООО «ТКК» (кредитор), ООО «ЛСР-Строй» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед кредитором за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по договору подряда	3 283 026 824,36 руб.
29	13.11.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	3 650 000 000,00 руб.
30	26.11.2018	ООО «ЛСР. Бетон» (заимодавец)	Заимодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить заимодавцу в установленный срок	150 000 000,00 руб.
31	30.11.2018	ООО «ЛСР-Строй» (заемщик)	Заимодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить заимодавцу в установленный срок	500 000 000,00 руб.
32	03.12.2018	АО «СКВ СПб» (заимодавец)	Заимодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить заимодавцу в установленный срок	4 000 000 000,00 руб.
33	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
34	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
35	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
36	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
37	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
38	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «ЛСР. Недвижимость-М» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	900 000 000,00 руб.



П/п	Дата сделки	Стороны и выгодоприобретатели в сделке	Предмет сделки	Цена сделки
39	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «ЛСР. Недвижимость-М» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
40	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «ЛСР. Недвижимость-М» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	900 000 000,00 руб.
41	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «ЛСР. Недвижимость-М» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
42	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «ЛСР. Недвижимость-М» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	300 000 000,00 руб.
43	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
44	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
45	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
46	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
47	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
48	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
49	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющего размер самого обязательства по договору поручительства	1 000 000 000,00 руб.
50	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	700 000 000,00 руб.
51	17.12.2018	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Изменение срока исполнения действующего обязательства, не изменяющее размер самого обязательства по договору поручительства	650 000 000,00 руб.
52	28.12.2018	ООО «Ленинградка 58» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить займодавцу в установленный срок	2 500 000 000,00 руб.
53	28.12.2018	АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить займодавцу в установленный срок	2 100 000 000,00 руб.
54	28.12.2018	АО «ЛСР. Недвижимость-М» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства	15 000 000 000,00 руб.
55	28.12.2018	АО «ЛСР. Недвижимость-М» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства	9 100 000 000,00 руб.
56	28.12.2018	ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить займодавцу в установленный срок	22 700 000 000,00 руб.
57	28.12.2018	ООО «ЛСР. Объект-М» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства	17 300 000 000,00 руб.
58	28.12.2018	ООО «ЛСР» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства	9 000 000 000,00 руб.
59	28.12.2018	ООО «ЛСР. Строительство-СЗ» (займодавец)	Изменение срока исполнения действующего обязательства	3 193 100 000,00 руб.
60	29.12.2018	LSR Europe GmbH (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства	1 991 452 500,00 руб.

В соответствии с п. 1 ст. 83 Федерального закона «Об акционерных обществах» вышеуказанные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, не требуют обязательного предварительного согласия на их совершение. Согласие на совершение (одобрение) вышеуказанных сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, может быть получено по требованию Генерального директора, членов Совета директоров или членов Правления Компании (далее — члены органов управления). Члены органов управления были надлежащим образом уведомлены о вышеуказанных сделках, в совершении которых имелась заинтересованность, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Компании. Требований о получении согласия/об одобрении вышеуказанных сделок от членов органов управления на дату подписания настоящего отчета не поступало.

Основания признания вышеуказанных сделок сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

1. Заинтересованное лицо:

А. Ю. Молчанов — Генеральный директор, председатель Правления, член Совета директоров, контролирующее лицо ПАО «Группа ЛСР».

Основание заинтересованности в сделках 1–19: подконтрольные лица А. Ю. Молчанова являлись сторонами/выгодоприобретателями в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 1, 2, 4–7, 9–12, 14–18:

А. Ю. Молчанов являлся единоличным исполнительным органом ООО «ЛСР» — управляющей организации сторон/выгодоприобретателей в сделках.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения каждой сделки: 60,04%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения каждой сделки: 57,56%.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке 13, на дату совершения сделки: 99%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций юридического лица, являвшегося стороной в сделке 13, на дату совершения сделки: 99%.

Доля участия заинтересованного лица в уставных капиталах юридических лиц, являвшихся сторонами/выгодоприобретателями в сделках 1–12, 14–19, на дату совершения каждой сделки: 0%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций юридических лиц, являвшихся сторонами/выгодоприобретателями в сделках 4, 6, 16–17, на дату совершения каждой сделки: 0%.

2. Заинтересованное лицо:

А. Ю. Молчанов — председатель Совета директоров, контролирующее лицо ПАО «Группа ЛСР». Основание заинтересованности в сделках 20–60: подконтрольные лица А. Ю. Молчанова являлись сторонами/выгодоприобретателями в сделках.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения каждой сделки: 60,04%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения каждой сделки: 57,56%.

Доля участия заинтересованного лица в уставных капиталах юридических лиц, являвшихся сторонами/выгодоприобретателями в сделках 20–60, на дату совершения каждой сделки: 0%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций юридических лиц, являвшихся сторонами/выгодоприобретателями в сделках 27, 32, 38–42, 53–55, на дату совершения каждой сделки: 0%.

3. Заинтересованное лицо:

Д. В. Гончаров — член Совета директоров Компании.

Основание заинтересованности в сделке 60: Д. В. Гончаров являлся единоличным исполнительным органом LSR Europe GmbH — стороны в сделке.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения сделки: 0,014%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения сделки: 0%.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке 60, на дату совершения сделки: 0%.

4. Заинтересованное лицо:

М. Ю. Соколов — Генеральный директор, председатель Правления, член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Основание заинтересованности в сделке 58: М. Ю. Соколов являлся единоличным исполнительным органом ООО «ЛСР» — стороны в сделке.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения сделки: 0%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения сделки: 0%.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале юридического лица, являвшегося стороной в сделке 58, на дату совершения сделки: 0%.

Краткий обзор наиболее существенных сделок, совершенных Компанией и подконтрольными ей юридическими лицами (в том числе взаимосвязанных сделок, совершенных Компанией, одним и/или несколькими подконтрольными ей юридическими лицами) за 2018 год

В марте 2018 года Компания продала 100% принадлежавших ей акций акционерного общества «Производственное объединение „Баррикада“». Покупателем выступило акционерное общество «Тушинское объединение по ремонту, отделке и строительству». Продажа АО «ПО „Баррикада“» — очередной шаг в реализации стратегии «Группы

ЛСР» по оптимизации активов и фокусированию на основной и наиболее высокодоходной деятельности — девелопменте жилой недвижимости.

В апреле — мае 2018 года ПАО «Группа ЛСР» завершило сделку по продаже 100%-ной доли в ООО «ДСК-Прогресс» (ранее — ООО «ЛСР. Строительство-М»),

компании, входящей в структуру финансово-строительной корпорации «Лидер». Операционный контроль над предприятием был полностью передан покупателю. Сделка также являлась частью реализации стратегии «Группы ЛСР» по оптимизации портфеля активов. На этом активную фазу оптимизации можно считать завершённой.



Приложение 3

Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

Заявление Совета директоров

Настоящий отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления (далее — Кодекс) рассмотрен Советом директоров ПАО «Группа ЛСР» на заседании 15.05.2019, протокол № 2/2019. Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении Компанией принципов и рекомендаций Кодекса в течение 2018 года.

ПАО «Группа ЛСР» стремится следовать принципам и рекомендациям, заложенным в Кодексе. Органы управления Компании осуществляют свои функции,

следуя принципам, рекомендованным в Кодексе, основным из которых является защита прав акционеров и инвесторов. Совет директоров ПАО «Группа ЛСР» уделяет особое внимание соблюдению и защите прав акционеров.

Акционеры имеют право участвовать в управлении Компанией путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности ПАО «Группа ЛСР» на Собрании.

Акционерам обеспечивается право на участие в распределении прибыли путем принятия ими решения о распределении прибыли на годовом Собрании.

ПАО «Группа ЛСР» обеспечивает акционерам возможность ознакомления с информацией о деятельности Компании в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России.

Основным принципом построения ПАО «Группа ЛСР» взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов Компании как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

№	Принцип корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.1	Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении обществом.			
1.1.1	Общество создает для акционеров максимально благоприятные условия для участия в общем собрании, условия для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня общего собрания, координации своих действий, а также возможность высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам.	1. В открытом доступе находится внутренний документ общества, утверждающий общим собранием акционеров и регламентирующий процедуры проведения общего собрания. 2. Общество предоставляет доступный способ коммуникации с обществом, такой как «горячая линия», электронная почта или форум в интернете, позволяющий акционерам высказать свое мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению общего собрания. Указанные действия предпринимались обществом накануне каждого общего собрания, прошедшего в отчетный период.	Соблюдается	
1.1.2	Порядок сообщения о проведении общего собрания и предоставления материалов к общему собранию дает акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем.	1. Сообщение о проведении общего собрания акционеров размещено (опубликовано) на сайте в сети Интернет не менее чем за 30 дней до даты проведения общего собрания. 2. В сообщении о проведении собрания указано место проведения собрания и документы, необходимые для допуска в помещение. 3. Акционерам обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня и кем выдвинуты кандидатуры в совет директоров и ревизионную комиссию общества.	Соблюдается	
1.1.3	В ходе подготовки и проведения общего собрания акционеры имели возможность беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам совета директоров общества, общаться друг с другом.	1. В отчетном периоде акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам совета директоров общества накануне и в ходе проведения годового общего собрания. 2. Позиция совета директоров (включая внесенные в протокол особые мнения) по каждому вопросу повестки общих собраний, проведенных в отчетных период, была включена в состав материалов к общему собранию акционеров. 3. Общество предоставляло акционерам, имеющим на это право, доступ к списку лиц, имеющих право на участие в общем собрании, начиная с даты получения его обществом во всех случаях проведения общих собраний в отчетном периоде.	Соблюдается	
1.1.4	Реализация права акционера требовать созыва общего собрания, выдвигать кандидатов в органы управления и вносить предложения для включения в повестку дня общего собрания не была сопряжена с неоправданными сложностями.	1. В отчетном периоде акционеры имели возможность в течение не менее чем 60 дней после окончания соответствующего календарного года вносить предложения для включения в повестку дня годового общего собрания. 2. В отчетном периоде общество не отказывало в принятии предложений в повестку дня или кандидатур в органы общества по причине опечаток и иных несущественных недостатков в предложении акционера.	Соблюдается	
1.1.5	Каждый акционер имел возможность беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом.	1. Внутренний документ (внутренняя политика) общества содержит положения, в соответствии с которыми каждый участник общего собрания может до завершения соответствующего собрания потребовать копию заполненного им бюллетеня, заверенного счетной комиссией.	Соблюдается	
1.1.6	Установленный обществом порядок ведения общего собрания обеспечивает равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы.	1. При проведении в отчетном периоде общих собраний акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров) предусматривалось достаточное время для докладов по вопросам повестки дня и время для обсуждения этих вопросов. 2. Кандидаты в органы управления и контроля общества были доступны для ответов на вопросы акционеров на собрании, на котором их кандидатуры были поставлены на голосование. 3. Советом директоров при принятии решений, связанных с подготовкой и проведением общих собраний акционеров, рассматривался вопрос об использовании телекоммуникационных средств для предоставления акционерам удаленного доступа для участия в общих собраниях в отчетном периоде.	Соблюдается	
1.2	Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов.			
1.2.1	Общество разработало и внедрило прозрачный и понятный механизм определения размера дивидендов и их выплаты.	1. В обществе разработана, утверждена советом директоров и раскрыта дивидендная политика. 2. Если дивидендная политика общества использует показатели отчетности общества для определения размера дивидендов, то соответствующие положения дивидендной политики учитывают консолидированные показатели финансовой отчетности.	Соблюдается	
1.2.2	Общество не принимает решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности общества.	1. Дивидендная политика общества содержит четкие указания на финансовые/экономические обстоятельства, при которых обществу не следует выплачивать дивиденды.	Соблюдается	
1.2.3	Общество не допускает ухудшения дивидендных прав существующих акционеров.	1. В отчетном периоде общество не предпринимало действий, ведущих к ухудшению дивидендных прав существующих акционеров.	Соблюдается	
1.2.4	Общество стремится к исключению использования акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости.	1. В целях исключения использования акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости, во внутренних документах общества установлены механизмы контроля, которые обеспечивают своевременное выявление и процедуру одобрения сделок с лицами, аффилированными (связанными) с существенными акционерами (лицами, имеющими право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции), в тех случаях, когда закон формально не признает такие сделки в качестве сделок с заинтересованностью.	Соблюдается	



1.3	Система и практика корпоративного управления обеспечивают равенство условий для всех акционеров — владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны общества.		
1.3.1	Общество создало условия для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц общества, в том числе условия, обеспечивающие недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам.	1. В течение отчетного периода процедуры управления потенциальными конфликтами интересов у существенных акционеров являются эффективными, а конфликтам между акционерами, если таковые были, совет директоров уделит надлежащее внимание.	Соблюдается
1.3.2	Общество не предпринимает действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля.	1. Квазиказначейские акции отсутствуют или не участвовали в голосовании в течение отчетного периода.	Соблюдается
1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.		
1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.	1. Качество и надежность осуществляемой регистратором общества деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг соответствуют потребностям общества и его акционеров.	Соблюдается
2.1	Совет директоров осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов общества, а также реализует иные ключевые функции.		
2.1.1	Совет директоров отвечает за принятие решений, связанных с назначением и освобождением от занимаемых должностей исполнительных органов, в том числе в связи с ненадлежащим исполнением ими своих обязанностей. Совет директоров также осуществляет контроль за тем, чтобы исполнительные органы общества действовали в соответствии с утвержденными стратегией развития и основными направлениями деятельности общества.	1. Совет директоров имеет закрепленные в уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов. 2. Советом директоров рассмотрен отчет (отчеты) единоличного исполнительного органа и членов коллегиального исполнительного органа о выполнении стратегии общества.	Соблюдается
2.1.2	Совет директоров устанавливает основные ориентиры деятельности общества на долгосрочную перспективу, оценивает и утверждает ключевые показатели деятельности и основные бизнес-цели общества, оценивает и одобряет стратегию и бизнес-планы по основным видам деятельности общества.	1. В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) общества, а также рассмотрением критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов общества.	Соблюдается
2.1.3	Совет директоров определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	1. Совет директоров определил принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе. 2. Совет директоров провел оценку системы управления рисками и внутреннего контроля общества в течение отчетного периода.	Соблюдается
2.1.4	Совет директоров определяет политику общества по вознаграждению и (или) возмещению расходов (компенсаций) членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества.	1. В обществе разработана и внедрена одобренная советом директоров политика (политики) по вознаграждению и возмещению расходов (компенсаций) членов совета директоров, исполнительных органов общества и иных ключевых руководящих работников общества. 2. В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с указанной политикой (политиками).	Соблюдается
2.1.5	Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами общества, акционерами общества и работниками общества.	1. Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов. 2. Общество создало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов.	Соблюдается
2.1.6	Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности общества, своевременности и полноты раскрытия обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам общества.	1. Совет директоров утвердил положение об информационной политике. 2. В обществе определены лица, ответственные за реализацию информационной политики.	Соблюдается
2.1.7	Совет директоров осуществляет контроль за практикой корпоративного управления в обществе и играет ключевую роль в существенных корпоративных событиях общества.	1. В течение отчетного периода совет директоров рассмотрел вопрос о практике корпоративного управления в обществе.	Соблюдается

2.2	Совет директоров подотчетен акционерам общества.			
2.2.1	Информация о работе совета директоров раскрывается и предоставляется акционерам.	1. Годовой отчет общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний совета директоров и комитетов отдельными директорами. 2. Годовой отчет содержит информацию об основных результатах оценки работы совета директоров, проведенной в отчетном периоде.	Соблюдается	
2.2.2	Председатель совета директоров доступен для общения с акционерами общества.	1. В обществе существует прозрачная процедура, обеспечивающая акционерам возможность направлять председателю совета директоров вопросы и свою позицию по ним.	Соблюдается	
2.3	Совет директоров является эффективным и профессиональным органом управления общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам общества и его акционеров.			
2.3.1	Только лица, имеющие безупречную деловую и личную репутацию и обладающие знаниями, навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции совета директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций, избираются членами совета директоров.	1. Принятая в обществе процедура оценки эффективности работы совета директоров включает в том числе оценку профессиональной квалификации членов совета директоров. 2. В отчетном периоде советом директоров (или его комитетом по номинациям) была проведена оценка кандидатов в совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и т.д.	Соблюдается	
2.3.2	Члены совета директоров общества избираются посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах.	1. Во всех случаях проведения в отчетном периоде общего собрания акционеров, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены совета директоров, результаты оценки таких кандидатов, проведенной советом директоров (или его комитетом по номинациям), а также информацию о соответствии кандидата критериям независимости в соответствии с рекомендациями 102–107 Кодекса и письменное согласие кандидатов на избрание в состав совета директоров.	Соблюдается	
2.3.3	Состав совета директоров сбалансирован, в том числе по квалификации его членов, их опыту, знаниям и деловым качествам, и пользуется доверием акционеров.	1. В рамках процедуры оценки работы совета директоров, проведенной в отчетном периоде, совет директоров проанализировал собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и деловых навыков.	Соблюдается	
2.3.4	Количественный состав совета директоров общества дает возможность организовать деятельность совета директоров наиболее эффективным образом, включая возможность формирования комитетов совета директоров, а также обеспечивает существенным миноритарным акционерам общества возможность избрания в состав совета директоров кандидата, за которого они голосуют.	1. В рамках процедуры оценки совета директоров, проведенной в отчетном периоде, совет директоров рассмотрел вопрос о соответствии количественного состава совета директоров потребностям общества и интересам акционеров.	Соблюдается	
2.4	В состав совета директоров входит достаточное количество независимых директоров.			
2.4.1	Независимым директором признается лицо, которое обладает достаточными профессионализмом, опытом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способно выносить объективные и добросовестные суждения, независимые от влияния исполнительных органов общества, отдельных групп акционеров или иных заинтересованных сторон. При этом следует учитывать, что в обычных условиях не может считаться независимым кандидат (избранный член совета директоров), который связан с обществом, его существенным акционером, существенным контрагентом или конкурентом общества или связан с государством.	1. В течение отчетного периода все независимые члены совета директоров отвечали всем критериям независимости, указанным в рекомендациях 102–107 Кодекса, или были признаны независимыми по решению совета директоров.	Соблюдается	
2.4.2	Проводится оценка соответствия кандидатов в члены совета директоров критериям независимости, а также осуществляется регулярный анализ соответствия независимых членов совета директоров критериям независимости. При проведении такой оценки содержание должно преобладать над формой.	1. В отчетном периоде совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) составил мнение о независимости каждого кандидата в совет директоров и представил акционерам соответствующее заключение. 2. За отчетный период совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) по крайней мере один раз рассмотрел независимость действующих членов совета директоров, которых общество указывает в годовом отчете в качестве независимых директоров. 3. В обществе разработаны процедуры, определяющие необходимые действия члена совета директоров в том случае, если он перестает быть независимым, включая обязательства по своевременному информированию об этом совета директоров.	Соблюдается	
2.4.3	Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава совета директоров.	1. Независимые директора составляют не менее одной трети состава совета директоров.	Соблюдается	
2.4.4	Независимые директора играют ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов в обществе и совершении обществом существенных корпоративных действий.	1. Независимые директора (у которых отсутствует конфликт интересов) предварительно оценивают существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки предоставляются совету директоров.	Соблюдается	



2.5	Председатель совета директоров способствует наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на совет директоров.		
2.5.1	Председателем совета директоров избран независимый директор, либо из числа избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с председателем совета директоров.	1. Председатель совета директоров является независимым директором, или же среди независимых директоров определен старший независимый директор. 2. Роль, права и обязанности председателя совета директоров (и, если применимо, старшего независимого директора) должным образом определены во внутренних документах общества.	Соблюдается частично Критерий 1 не соблюдается. Председателем Совета директоров является неисполнительный директор, который, помимо опыта и профессиональной квалификации, владеет информацией о ключевых активах, стратегии, деловой практике, принятой в ПАО «Группа ЛСР», хорошо знаком с организационной структурой и ключевыми руководящими работниками Компании. Председатель Совета директоров избран единогласно. При этом большинство членов Совета директоров составляют независимые директора, которые играют ключевую роль в работе Совета директоров. Каждому из них в полной мере обеспечена возможность личного общения с председателем Совета директоров. Таким образом достигнута оптимальная структура Совета директоров, способствующая эффективной работе органа. ПАО «Группа ЛСР» осуществляет мониторинг ситуации и в случае возникновения негативных предпосылок предпримет доступные меры для корректировки указанной структуры. Критерий 2 соблюдается.
2.5.2	Председатель совета директоров обеспечивает конструктивную атмосферу проведения заседаний, свободное обсуждение вопросов, включенных в повестку дня заседания, контроль за исполнением решений, принятых советом директоров.	1. Эффективность работы председателя совета директоров оценивалась в рамках процедуры оценки эффективности совета директоров в отчетном периоде.	Соблюдается
2.5.3	Председатель совета директоров принимает необходимые меры для своевременного предоставления членам совета директоров информации, необходимой для принятия решений по вопросам повестки дня.	1. Обязанность председателя совета директоров принимать меры по обеспечению своевременного предоставления материалов членам совета директоров по вопросам повестки заседания совета директоров закреплена во внутренних документах общества.	Соблюдается
2.6	Члены совета директоров действуют добросовестно и разумно в интересах общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности.		
2.6.1	Члены совета директоров принимают решения с учетом всей имеющейся информации, в отсутствие конфликта интересов, с учетом равного отношения к акционерам общества, в рамках обычного предпринимательского риска.	1. Внутренними документами общества установлено, что член совета директоров обязан уведомить совет директоров, если у него возникает конфликт интересов в отношении любого вопроса повестки дня заседания совета директоров или комитета совета директоров, до начала обсуждения соответствующего вопроса повестки. 2. Внутренние документы общества предусматривают, что член совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов. 3. В обществе установлена процедура, которая позволяет совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет общества.	Соблюдается
2.6.2	Права и обязанности членов совета директоров четко сформулированы и закреплены во внутренних документах общества.	1. В обществе принят и опубликован внутренний документ, четко определяющий права и обязанности членов совета директоров.	Соблюдается
2.6.3	Члены совета директоров имеют достаточно времени для выполнения своих обязанностей.	1. Индивидуальная посещаемость заседаний совета и комитетов, а также время, уделяемое для подготовки к участию в заседаниях, учитывались в рамках процедуры оценки совета директоров в отчетном периоде. 2. В соответствии с внутренними документами общества члены совета директоров обязаны уведомлять совет директоров о своем намерении войти в состав органов управления других организаций (помимо подконтрольных и зависимых организаций общества), а также о факте такого назначения.	Соблюдается

2.6.4	Все члены совета директоров в равной степени имеют возможность доступа к документам и информации общества. Вновь избранным членам совета директоров в максимально возможный короткий срок предоставляется достаточная информация об обществе и о работе совета директоров.	1. В соответствии с внутренними документами общества члены совета директоров имеют право получать доступ к документам и делать запросы, касающиеся общества и подконтрольных ему организаций, а исполнительные органы общества обязаны предоставлять соответствующую информацию и документы. 2. В обществе существует формализованная программа ознакомительных мероприятий для вновь избранных членов совета директоров.	Соблюдается	
2.7	Заседания совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов совета директоров обеспечивают эффективную деятельность совета директоров.			
2.7.1	Заседания совета директоров проводятся по мере необходимости, с учетом масштабов деятельности и стоящих перед обществом в определенный период времени задач.	1. Совет директоров провел не менее шести заседаний за отчетный год.	Соблюдается	
2.7.2	Во внутренних документах общества закреплена процедура подготовки и проведения заседаний совета директоров, обеспечивающий членам совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к его проведению.	1. В обществе утвержден внутренний документ, определяющий процедуру подготовки и проведения заседаний совета директоров, в котором в том числе установлено, что уведомление о проведении заседания должно быть сделано, как правило, не менее чем за 5 дней до даты его проведения.	Соблюдается частично	В соответствии с п. 8.7 Положения о Совете директоров Компании уведомление о проведении заседания направляется членам Совета директоров не менее чем за 3 дня до даты его проведения для оперативности. Для снижения рисков несвоевременного получения информации членами Совета директоров ПАО «Группа ЛСР» предпринимает все возможные способы их информирования, включая электронные. У Компании отсутствуют планы по внесению соответствующих изменений в Положение о Совете директоров.
2.7.3	Форма проведения заседания совета директоров определяется с учетом важности вопросов повестки дня. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме.	1. Уставом или внутренним документом общества предусмотрено, что наиболее важные вопросы (согласно перечню, приведенному в рекомендации 168 Кодекса) должны рассматриваться на очных заседаниях совета.	Соблюдается частично	Не все вопросы компетенции Совета директоров, рекомендованные Кодексом к рассмотрению в очной форме, рассматривались в указанной форме. Это объясняется стремлением Компании создать для всех членов Совета директоров комфортные условия для исполнения ими своих обязанностей. ПАО «Группа ЛСР» применяет все возможные способы предоставления достаточной информации членам Совета директоров. У Компании отсутствуют планы по внесению соответствующих изменений в Положение о Совете директоров.
2.7.4	Решения по наиболее важным вопросам деятельности общества принимаются на заседании совета директоров квалифицированным большинством или большинством голосов всех избранных членов совета директоров.	1. Уставом общества предусмотрено, что решения по наиболее важным вопросам, изложенным в рекомендации 170 Кодекса, должны приниматься на заседании совета директоров квалифицированным большинством, не менее чем в три четверти голосов, или же большинством голосов всех избранных членов совета директоров.	Соблюдается	
2.8	Совет директоров создает комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности общества.			
2.8.1	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с контролем за финансово-хозяйственной деятельностью общества, создан комитет по аудиту, состоящий из независимых директоров.	1. Совет директоров сформировал комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров. 2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по аудиту, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса. 3. По крайней мере один член комитета по аудиту, являющийся независимым директором, обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности. 4. Заседания комитета по аудиту проводились не реже одного раза в квартал в течение отчетного периода.	Соблюдается	
2.8.2	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с формированием эффективной и прозрачной практики вознаграждения, создан комитет по вознаграждениям, состоящий из независимых директоров и возглавляемый независимым директором, не являющимся председателем совета директоров.	1. Советом директоров создан комитет по вознаграждениям, который состоит только из независимых директоров. 2. Председателем комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является председателем совета директоров. 3. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по вознаграждениям, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 180 Кодекса.	Соблюдается	
2.8.3	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с осуществлением кадрового планирования (планирования преемственности), профессиональным составом и эффективностью работы совета директоров, создан комитет по номинациям (назначениям, кадрам), большинство членов которого являются независимыми директорами.	1. Советом директоров создан комитет по номинациям (или его задачи, указанные в рекомендации 186 Кодекса, реализуются в рамках иного комитета), большинство членов которого являются независимыми директорами. 2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по номинациям (или соответствующего комитета с совмещенным функционалом), включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 186 Кодекса.	Соблюдается	



2.8.4	С учетом масштабов деятельности и уровня риска совет директоров общества удостоверился в том, что состав его комитетов полностью отвечает целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми (комитет по стратегии, комитет по корпоративному управлению, комитет по этике, комитет по управлению рисками, комитет по бюджету, комитет по здоровью, безопасности и окружающей среде и др.).	1. В отчетном периоде совет директоров общества рассмотрел вопрос о соответствии состава его комитетов задачам совета директоров и целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми.	Соблюдается	
2.8.5	Состав комитетов определен таким образом, чтобы он позволял проводить всестороннее обсуждение предварительно рассматриваемых вопросов с учетом различных мнений.	1. Комитеты совета директоров возглавляются независимыми директорами. 2. Во внутренних документах (политиках) общества предусмотрены положения, в соответствии с которыми лица, не входящие в состав комитета по аудиту, комитета по номинациям и комитета по вознаграждениям, могут посещать заседания комитетов только по приглашению председателя соответствующего комитета.	Соблюдается частично	Критерий 1 соблюдается частично: Комитет по аудиту и Комитет по кадрам и вознаграждениям возглавлялись независимыми директорами; Комитет по стратегии и инвестициям до 29.08.2018 года возглавлялся исполнительным директором, который обладает большим опытом и профессиональной квалификацией, владеет информацией о ключевых активах, стратегии, деловой практике, хорошо знаком с организационной структурой и ключевыми руководящими работниками Общества. С 29.08.2018 года Комитет по стратегии и инвестициям возглавляется независимым директором. Критерий 2 соблюдается.
2.8.6	Председатели комитетов регулярно информируют совет директоров и его председателя о работе своих комитетов.	1. В течение отчетного периода председатели комитетов регулярно отчитывались о работе комитетов перед советом директоров.	Соблюдается	
2.9	Совет директоров обеспечивает проведение оценки качества работы совета директоров, его комитетов и членов совета директоров.			
2.9.1	Проведение оценки качества работы совета директоров направлено на определение степени эффективности работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров, соответствия их работы потребностям развития общества, активизацию работы совета директоров и выявление областей, в которых их деятельность может быть улучшена.	1. Самооценка или внешняя оценка работы совета директоров, проведенная в отчетном периоде, включала оценку работы комитетов, отдельных членов совета директоров и совета директоров в целом. 2. Результаты самооценки или внешней оценки совета директоров, проведенной в течение отчетного периода, были рассмотрены на очном заседании совета директоров.	Соблюдается	
2.9.2	Оценка работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров осуществляется на регулярной основе не реже одного раза в год. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров не реже одного раза в три года привлекается внешняя организация (консультант).	1. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров в течение трех последних отчетных периодов по меньшей мере один раз обществом привлекалась внешняя организация (консультант).	Соблюдается	
3.1	Корпоративный секретарь общества осуществляет эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координацию действий общества по защите прав и интересов акционеров, поддержку эффективной работы совета директоров.			
3.1.1	Корпоративный секретарь обладает знаниями, опытом и квалификацией, достаточными для исполнения возложенных на него обязанностей, безупречной репутацией и пользуется доверием акционеров.	1. В обществе принят и раскрыт внутренний документ — положение о корпоративном секретаре. 2. На сайте общества в сети Интернет и в годовом отчете представлена биографическая информация о корпоративном секретаре, с таким же уровнем детализации, как для членов совета директоров и исполнительного руководства общества.	Соблюдается	
3.1.2	Корпоративный секретарь обладает достаточной независимостью от исполнительных органов общества и имеет необходимые полномочия и ресурсы для выполнения поставленных перед ним задач.	1. Совет директоров одобряет назначение, отстранение от должности и дополнительное вознаграждение корпоративного секретаря.	Соблюдается	

4.1	Уровень выплачиваемого обществом вознаграждения достаточен для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества осуществляется в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению.			
4.1.1	Уровень вознаграждения, предоставляемого обществом членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам, создает достаточную мотивацию для их эффективной работы, позволяя обществу привлекать и удерживать компетентных и квалифицированных специалистов. При этом общество избегает большего, чем это необходимо, уровня вознаграждения, а также неоправданно большого разрыва между уровнями вознаграждения указанных лиц и работников общества.	1. В обществе принят внутренний документ (документы) — политика (политики) по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников, в котором четко определены подходы к вознаграждению указанных лиц.	Соблюдается	
4.1.2	Политика общества по вознаграждению разработана комитетом по вознаграждениям и утверждена советом директоров общества. Совет директоров при поддержке комитета по вознаграждениям обеспечивает контроль за внедрением и реализацией в обществе политики по вознаграждению, а при необходимости — пересматривает и вносит в нее коррективы.	1. В течение отчетного периода комитет по вознаграждениям рассмотрел политику (политики) по вознаграждениям и практику ее (их) внедрения и при необходимости представил соответствующие рекомендации совету директоров.	Соблюдается	
4.1.3	Политика общества по вознаграждению содержит прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.	1. Политика (политики) общества по вознаграждению содержит (содержат) прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует (регламентируют) все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.	Соблюдается	
4.1.4	Общество определяет политику возмещения расходов (компенсации), конкретизирующую перечень расходов, подлежащих возмещению, и уровень обслуживания, на который могут претендовать члены совета директоров, исполнительные органы и иные ключевые руководящие работники общества. Такая политика может быть составной частью политики общества по вознаграждению.	1. В политике (политиках) по вознаграждению или в иных внутренних документах общества установлены правила возмещения расходов членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.	Соблюдается	
4.2	Система вознаграждения членов совета директоров обеспечивает сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров.			
4.2.1	Общество выплачивает фиксированное годовое вознаграждение членам совета директоров. Общество не выплачивает вознаграждение за участие в отдельных заседаниях совета или комитетов совета директоров. Общество не применяет формы краткосрочной мотивации и дополнительного материального стимулирования в отношении членов совета директоров.	1. Фиксированное годовое вознаграждение является единственной денежной формой вознаграждения членов совета директоров за работу в совете директоров в течение отчетного периода.	Соблюдается	
4.2.2	Долгосрочное владение акциями общества в наибольшей степени способствует сближению финансовых интересов членов совета директоров с долгосрочными интересами акционеров. При этом общество не обуславливает права реализации акций достижением определенных показателей деятельности, а члены совета директоров не участвуют в опционных программах.	1. Если внутренний документ (документы) — политика (политики) по вознаграждению общества предусматривают предоставление акций общества членам совета директоров, должны быть предусмотрены и раскрыты четкие правила владения акциями членами совета директоров, нацеленные на стимулирование долгосрочного владения такими акциями.	Соблюдается	
4.2.3	В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами.	1. В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами.	Соблюдается	



4.3	Система вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает зависимость вознаграждения от результата работы общества и их личного вклада в достижение этого результата.			
4.3.1	Вознаграждение членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества определяется таким образом, чтобы обеспечивать разумное и обоснованное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения, зависящей от результатов работы общества и личного (индивидуального) вклада работника в конечный результат.	1. В течение отчетного периода одобренные советом директоров годовые показатели эффективности использовались при определении размера переменного вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества. 2. В ходе последней проведенной оценки системы вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества совет директоров (комитет по вознаграждениям) удостоверился в том, что в обществе применяется эффективное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения. 3. В обществе предусмотрена процедура, обеспечивающая возвращение обществу премиальных выплат, неправомерно полученных членами исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.	Соблюдается	
4.3.2	Общество внедрило программу долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (опционов или других производных финансовых инструментов, базисным активом по которым являются акции общества).	1. Общество внедрило программу долгосрочной мотивации для членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (финансовых инструментов, основанных на акциях общества). 2. Программа долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает, что право реализации используемых в такой программе акций и иных финансовых инструментов наступает не ранее чем через три года с момента их предоставления. При этом право их реализации обусловлено достижением определенных показателей деятельности общества.	Не соблюдается	В 2018 году в ПАО «Группа ЛСР» отсутствовала долгосрочная программа мотивации с использованием акций Компании. Несмотря на отсутствие в 2018 году долгосрочной программы мотивации вопросы, связанные с вознаграждением членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Компании, регулярно рассматривались на заседаниях Совета директоров. В отчетном периоде Компанией была разработана и 14.12.2018 года утверждена Советом директоров Долгосрочная программа мотивации ключевых работников «Группы ЛСР» на 2019–2023 годы.
4.3.3	Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, не превышает двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.	1. Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, в отчетном периоде не превышала двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.	Соблюдается	
5.1	В обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей.			
5.1.1	Советом директоров общества определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	1. Функции различных органов управления и подразделений общества в системе управления рисками и внутреннем контроле четко определены во внутренних документах / соответствующей политике общества, одобренной советом директоров.	Соблюдается	
5.1.2	Исполнительные органы общества обеспечивают создание и поддержание функционирования эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	1. Исполнительные органы общества обеспечили распределение функций и полномочий в отношении управления рисками и внутреннего контроля между подотчетными им руководителями (начальниками) подразделений и отделов.	Соблюдается	
5.1.3	Система управления рисками и внутреннего контроля в обществе обеспечивает объективное, справедливое и ясное представление о текущем состоянии и перспективах общества, целостность и прозрачность отчетности общества, разумность и приемлемость принимаемых обществом рисков.	1. В обществе утверждена политика по противодействию коррупции. 2. В обществе организован доступный способ информирования совета директоров или комитета совета директоров по аудиту о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур, кодекса этики общества.	Соблюдается	
5.1.4	Совет директоров общества предпринимает необходимые меры для того, чтобы убедиться, что действующая в обществе система управления рисками и внутреннего контроля соответствует определенным советом директоров принципам и подходам к ее организации и эффективно функционирует.	1. В течение отчетного периода совет директоров или комитет по аудиту совета директоров провел оценку эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля общества. Сведения об основных результатах такой оценки включены в состав годового отчета общества.	Соблюдается	

5.2	Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля и практики корпоративного управления общество организует проведение внутреннего аудита.			
5.2.1	Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение или привлечена независимая внешняя организация. Функциональная и административная подотчетность подразделения внутреннего аудита разграничены. Функционально подразделение внутреннего аудита подчиняется совету директоров.	1. Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение внутреннего аудита, функционально подотчетное совету директоров или комитету по аудиту, или привлечена независимая внешняя организация с тем же принципом подотчетности.	Соблюдается	
5.2.2	Подразделение внутреннего аудита проводит оценку эффективности системы внутреннего контроля, оценку эффективности системы управления рисками, а также системы корпоративного управления. Общество применяет общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита.	1. В течение отчетного периода в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками. 2. В обществе используются общепринятые подходы к внутреннему контролю и управлению рисками.	Соблюдается	
6.1	Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.			
6.1.1	В обществе разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.	1. Советом директоров общества утверждена информационная политика общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса. 2. Совет директоров (или один из его комитетов) рассмотрел вопросы, связанные с соблюдением обществом его информационной политики, как минимум один раз за отчетный период.	Соблюдается	
6.1.2	Общество раскрывает информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса.	1. Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в обществе, в том числе на сайте общества в сети Интернет. 2. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и совета директоров, независимости членов совета и их членстве в комитетах совета директоров (в соответствии с определением Кодекса). 3. В случае наличия лица, контролирующего общество, общество публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в обществе.	Соблюдается частично	Критерии 1 и 2 соблюдаются. Критерий 3 соблюдается частично. Контролирующий акционер ПАО «Группа ЛСР» является председателем его Совета директоров, и его планы в отношении корпоративного управления в Компании находят отражение в общедоступных документах, утверждаемых Советом директоров и Собранием.
6.2	Общество своевременно раскрывает полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами.			
6.2.1	Общество раскрывает информацию в соответствии с принципами регулярности, последовательности и оперативности, а также доступности, достоверности, полноты и сравнимости раскрываемых данных.	1. В информационной политике общества определены подходы и критерии определения информации, способной оказать существенное влияние на оценку общества и стоимость его ценных бумаг и процедуры, обеспечивающие своевременное раскрытие такой информации. 2. В случае если ценные бумаги общества обращаются на иностранных организованных рынках, раскрытие существенной информации в Российской Федерации и на таких рынках осуществляется синхронно и эквивалентно в течение отчетного года. 3. Если иностранные акционеры владеют существенным количеством акций общества, то в течение отчетного года раскрытие информации осуществлялось не только на русском, но также и на одном из наиболее распространенных иностранных языков.	Соблюдается	
6.2.2	Общество избегает формального подхода при раскрытии информации и раскрывает существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством.	1. В течение отчетного периода общество раскрывало годовую и полугодовую финансовую отчетность, составленную по стандартам МСФО. В годовой отчет общества за отчетный период включена годовая финансовая отчетность, составленная по стандартам МСФО, вместе с аудиторским заключением. 2. Общество раскрывает полную информацию о структуре капитала общества в соответствии с Рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете и на сайте общества в сети Интернет.	Соблюдается	
6.2.3	Годовой отчет, являясь одним из наиболее важных инструментов информационного взаимодействия с акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержит информацию, позволяющую оценить итоги деятельности общества за год.	1. Годовой отчет общества содержит информацию о ключевых аспектах операционной деятельности общества и его финансовых результатах. 2. Годовой отчет общества содержит информацию об экологических и социальных аспектах деятельности общества.	Соблюдается	
6.3	Общество предоставляет информацию и документы по запросам акционеров в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.			
6.3.1	Предоставление обществом информации и документов по запросам акционеров осуществляется в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.	1. Информационная политика общества определяет необременительный порядок предоставления акционерам доступа к информации, в том числе информации о подконтрольных обществу юридических лицах, по запросу акционеров.	Соблюдается	
6.3.2	При предоставлении обществом информации акционерам обеспечивается разумный баланс между интересами конкретных акционеров и интересами самого общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности важной коммерческой информации, которая может оказать существенное влияние на его конкурентоспособность.	1. В течение отчетного периода общество не отказывало в удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации либо такие отказы были обоснованными. 2. В случаях, определенных информационной политикой общества, акционеры предупреждаются о конфиденциальном характере информации и принимают на себя обязанность по сохранению ее конфиденциальности.	Соблюдается	



7.1	<p>Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), осуществляются на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон.</p>			
7.1.1	<p>Существенными корпоративными действиями признаются реорганизация общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества, а также иные действия, которые могут привести к существенному изменению прав акционеров или нарушению их интересов. Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, и такие действия отнесены к компетенции совета директоров общества.</p>	<p>1. Уставом общества определен перечень сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, и критерии для их определения. Принятие решений в отношении существенных корпоративных действий отнесено к компетенции совета директоров. В тех случаях, когда осуществление данных корпоративных действий прямо отнесено законодательством к компетенции общего собрания акционеров, совет директоров предоставляет акционерам соответствующие рекомендации. 2. Уставом общества к существенным корпоративным действиям отнесены, как минимум: реорганизация общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества.</p>	Соблюдается	
7.1.2	<p>Совет директоров играет ключевую роль в принятии решений или выработке рекомендаций в отношении существенных корпоративных действий, совет директоров опирается на позицию независимых директоров общества.</p>	<p>1. В обществе предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения.</p>	Соблюдается	
7.1.3	<p>При совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров, обеспечиваются равные условия для всех акционеров общества, а при недостаточности предусмотренных законодательством механизмов, направленных на защиту прав акционеров, — дополнительные меры, защищающие права и законные интересы акционеров общества. При этом общество руководствуется не только соблюдением формальных требований законодательства, но и принципами корпоративного управления, изложенными в Кодексе.</p>	<p>1. Уставом общества с учетом особенностей его деятельности установлены более низкие, чем предусмотренные законодательством, минимальные критерии отнесения сделок общества к существенным корпоративным действиям. 2. В течение отчетного периода все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления.</p>	Соблюдается	
7.2	<p>Общество обеспечивает такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий.</p>			
7.2.1	<p>Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий.</p>	<p>1. В течение отчетного периода общество своевременно и детально раскрывало информацию о существенных корпоративных действиях общества, включая основания и сроки совершения таких действий.</p>	Соблюдается	<p>В 2018 году ПАО «Группа ЛСР» не совершало существенных корпоративных действий. Препятствия для реализации указанного принципа отсутствуют.</p>
7.2.2	<p>Правила и процедуры, связанные с осуществлением обществом существенных корпоративных действий, закреплены во внутренних документах общества.</p>	<p>1. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью. 2. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества. 3. Внутренние документы общества предусматривают расширенный перечень оснований, по которым члены совета директоров общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках общества.</p>	Соблюдается частично	<p>Критерий 1 соблюдается. Процедура привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества систематически применяется в деловой практике Компании. Критерий 2 соблюдается. В 2018 году ПАО «Группа ЛСР» не приобретало и не выкупало собственных акций. В случаях, предусмотренных законодательством, Компания планирует привлечение независимого оценщика. В иных случаях цена акций будет определяться по результатам организованных торгов. Критерий 3 не соблюдается в части расширения перечня оснований, по которым члены Совета директоров и иные предусмотренные законодательством лица могут быть признаны заинтересованными в сделках ПАО «Группа ЛСР». По мнению Компании, внедрение такой практики может существенно затруднить ее деятельность и поставить в неравное положение по сравнению с другими участниками строительного рынка. В то же время в Компании утверждены внутренние документы, определяющие правила делового поведения и этики, мероприятий по предотвращению потенциальных рисков возникновения причин, способствующих возникновению конфликта интересов. По мнению ПАО «Группа ЛСР», изменения в законодательстве об акционерных обществах в части расширения перечня оснований, по которым лицо может быть признано заинтересованным в сделке, урегулировали риски неисполнения данной рекомендации. Учитывая изложенное, внедрение данной рекомендации Компанией пока не планируется.</p>

Описание модели и практики корпоративного управления в Компании

Модель и практика корпоративного управления в Компании описаны в разделе 5 «Корпоративное управление» настоящего годового отчета.

Критерии, по которым Компанией проводилась оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом, а также значения таких критериев

Компанией разработаны методика и критерии, по которым проводилась оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом.

Методика включает в себя 115 вопросов, которые оцениваются определенным количеством баллов. Вопросы структурированы по 6 направлениям, в соответствии с которыми проводилась оценка:

1. права акционеров;
2. Совет директоров;
3. исполнительное руководство;
4. прозрачность и раскрытие информации;
5. управление рисками, внутренний контроль и внутренний аудит;
6. корпоративная социальная ответственность, деловая этика.

Каждое направление составляет определенный процент от общей оценки.

Результаты проведения оценки выражены в процентах, где

- 100% — отличное качество;
- 0% — низкое качество.

Максимальное возможное количество баллов — 521 — составляет 100%.

Советом директоров ПАО «Группа ЛСР» утверждено минимальное допустимое значение качества корпоративного управления: не ниже 70%.

Качество корпоративного управления в Компании в 2018 году составило 93,57% от максимального значения, что превысило значение оценки за 2017 год на 5,18%.

Улучшению качества корпоративного управления способствовало выполнение Компанией дополнительно следующих рекомендаций Кодекса:

1. по направлению «Права акционеров»: отказ от голосования на годовом Собрании «квазиказначейскими» акциями (акциями ПАО «Группа ЛСР», принадлежащими подконтрольному Компании юридическому лицу — ООО «ЛСР»);
2. по направлению «Совет директоров»: ■ на годовом Собрании было избрано количество независимых директоров, которое составило более половины количественного состава Совета директоров Компании;

- ПАО «Группа ЛСР» за счет собственных средств осуществило страхование ответственности членом Совета директоров и членов исполнительных органов Компании;
- председателем Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров избран независимый директор;
- 3. по направлению «Прозрачность и раскрытие информации»: ■ ПАО «Группа ЛСР» приступило к подготовке и раскрытию на регулярной основе отчета об устойчивом развитии, подготовленного в соответствии с международными стандартами;
- ПАО «Группа ЛСР» в своей деятельности руководствуется нормами российского законодательства, а также опирается на принципы, сформулированные в Кодексе, являющемся для Компании ориентиром для формирования наилучшей практики корпоративного управления.

Объяснение ключевых причин, факторов и (или) обстоятельств, в силу которых Компанией не соблюдаются или соблюдаются не в полном объеме принципы корпоративного управления, закрепленные Кодексом

В течение отчетного периода ПАО «Группа ЛСР» строго соблюдало требования законодательства Российской Федерации, правила листинга фондовых бирж, на которых котируются ценные бумаги Компании.

ПАО «Группа ЛСР» продолжило разработку и внедрение внутренних документов с учетом рекомендаций Кодекса и изменений законодательства.

В отчетном периоде Советом директоров утверждена Политика управления рисками ПАО «Группа ЛСР». Политика управления рисками разработана в связи с изменением законодательства.

Ключевой причиной, в силу которой Компанией соблюдались не в полном объеме принципы корпоративного управления, указанные выше, являлось неполное соответствие внутренней нормативной базы Компании рекомендациям Кодекса.

Описание механизмов и инструментов корпоративного управления, которые используются Компанией вместо (взамен) рекомендованных Кодексом

Среди подобных механизмов и инструментов, используемых Компанией, можно выделить следующие, оказывающие наибольшее влияние на качество корпоративного управления в ПАО «Группа ЛСР»:

- формализация отношений между участниками корпоративного управления путем принятия регламентирующих документов, разработки формальных процедур;
- жесткая подотчетность менеджмента Совету директоров, а Совета директоров — Собранию;
- решение всех важных вопросов, выходящих за рамки текущего управления, на заседаниях Совета директоров или Собраниях;
- предупреждение возникновения конфликтов интересов и отношений аффилированности менеджмента;
- публикация максимального объема информации о деятельности и финансовых показателях Компании.

Планируемые (предполагаемые) действия и мероприятия Компании по совершенствованию модели и практики корпоративного управления

ПАО «Группа ЛСР» планирует, с учетом качественной проработки соответствующих мероприятий, в среднесрочной перспективе:

- завершить приведение своей внутренней нормативной базы в соответствие с рекомендациями Кодекса;
- совершенствовать и повышать эффективность функционирования системы управления рисками и внутреннего контроля, направленной на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед Компанией целей.



Приложение 4

Глоссарий

CUSIP	9-разрядный буквенно-цифровой код, однозначно идентифицирующий североамериканские финансовые инструменты
EBITDA	От англ. Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization. Аналитический показатель, равный объему прибыли до вычета расходов по выплате процентов и налогов и начисленной амортизации
FSA	От англ. Financial Services Authority — Управление по финансовому регулированию и надзору Великобритании, регулирующее деятельность инвестиционных, банковских и финансовых компаний
GDR	От англ. Global Depository Receipt — глобальная депозитарная расписка
GRI	От англ. Global Reporting Initiative — глобальная инициатива по отчетности
HR	От англ. Human Resources — подразделение по управлению персоналом
ISIN	От англ. International Securities Identification Numbers — международный идентификационный код ценной бумаги
IPO	От англ. Initial Public Offering — первичное размещение акций компании на бирже
LFL	От англ. Like-For-Like sales — «сопоставимые продажи»
LTIFR	От англ. Lost time injury frequency rate — коэффициент частоты травм с временной потерей трудоспособности
RAEX	Рейтинговое агентство «Эксперт РА»
SPO	От англ. Secondary Public Offering — публичное размещение акций, которые принадлежат уже существующим акционерам
Urals	Российская марка экспортной нефтяной смеси
АО	Акционерное общество
ВВП	Валовой внутренний продукт
ВЦИОМ	Всероссийский центр изучения общественного мнения
ГД ООН	Глобальный договор Организации Объединенных Наций — международная инициатива ООН для бизнеса в сфере корпоративной социальной ответственности
ГДР	Глобальные депозитарные расписки
ДДУ	Договор долевого участия
ЕРЗ	Единый реестр застройщиков
ЖБИ	Железобетонные изделия
ЗАО	Закрытое акционерное общество
ИКИ РАН	Институт космических исследований при Российской академии наук
МГИМО МИД	Московский государственный институт международных отношений при Министерстве иностранных дел
МСФО	Международные стандарты финансовой отчетности
НДС	Налог на добавленную стоимость
НП	Некоммерческое партнерство
ОАО	Открытое акционерное общество
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
ПАО	Публичное акционерное общество
РГСАИ	Российская государственная специализированная академия искусств
Росстат	Федеральная служба государственной статистики
РСБУ	Российские стандарты бухгалтерского учета
РФ	Российская Федерация
СНГ	Содружество Независимых Государств



Приложение 5

Консолидированная
финансовая отчетность за год,
закончившийся 31 декабря 2018 года
и аудиторское заключение
независимых аудиторов

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3-9
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	10-11
Консолидированный отчет о финансовом положении	12-13
Консолидированный отчет о движении денежных средств	14-15
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	16-17
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности	18-95



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету Директоров ПАО «Группа ЛСР»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «Группа ЛСР» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также пояснений, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Аудируемое лицо: Публичное акционерное общество «Группа ЛСР»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 5067847227300

Санкт-Петербург, Россия

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603053203.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Применение МСФО (IFRS) 15

См. пояснения 3(р) и 12 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>С 1 января 2017 года Группа досрочно применила МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», используя ретроспективный метод перехода.</p> <p>Применение МСФО (IFRS) 15 значительно повлияло на признание выручки по договорам долевого участия по сегменту ЛСР. Недвижимость. В частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Группа скорректировала вознаграждение от покупателей, полученное по предоплате, на величину значительного компонента финансирования; - с 1 июля 2018 года в результате изменений в юридической практике, выручка по всем договорам долевого участия признается в течение периода времени вне зависимости от даты их заключения. Эффект от этих изменений в юридической практике был отражен в консолидированной отчетности перспективно. До 1 июля 2018 года выручка по договорам долевого участия отжалась либо в момент времени, либо в течение периода времени в зависимости от того, были ли договора заключены до или после 1 января 2017 года, соответственно. 	<p>Помимо прочих процедур, мы протестировали средства контроля за бюджетированием затрат на строительство и девелопмент объектов для оценки надежности плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени.</p> <p>Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки и значительного компонента финансирования выполнив следующие процедуры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами; - убедились, что применяемые Группой ставки дисконтирования соответствуют кредитным характеристикам стороны, получающей финансирование по договору, а также то, что ставки, определенные в момент заключения договора применяются последовательно на протяжении действия договора; - проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой. <p>Мы также рассмотрели достаточность раскрытия информации, включенной в пояснения 3 (р) и 12.</p>

<p>Применение МСФО (IFRS) 15 является ключевым вопросом аудита вследствие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сложности применимого законодательства и положений МСФО (IFRS) 15 и существенности их влияния на время и размер признаваемой выручки; - значительного уровня требуемых профессиональных суждений и сложности расчетов; - отсутствия практики применения стандарта в отрасли. 	
<p>Возмещаемость запасов Девелопмента</p>	
<p>См. пояснения 3 и 17 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Запасы Группы представляют собой объекты недвижимости как строящиеся, так и построенные.</p> <p>В консолидированной финансовой отчетности запасы (готовая продукция и незавершенное производство) отражаются по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации, которая представляет собой прогнозную цену продажи за минусом расчетных затрат на завершение строительства, а также затрат на продажу.</p> <p>Возмещаемость запасов является ключевым вопросом аудита вследствие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - величины запасов, относящихся к девелопменту, и - того, что оценка чистой стоимости реализации требует значительного профессионального суждения руководства. 	<p>Помимо прочих процедур, для оценки расчетных затрат на завершение объектов, используемых руководством Группы в оценке чистой стоимости реализации запасов, мы протестировали средства контроля за бюджетированием затрат на строительство и девелопмент объектов, в том числе одобрение бюджетов проектов, проводимые Группой изучение и авторизацию последующих изменений в бюджет проекта.</p> <p>Мы выполнили следующие процедуры для оценки расчета чистой стоимости реализации, подготовленного Группой для выявления необходимого резерва под обесценение запасов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ прогнозных цен реализации методом сравнения их на выборочной основе с фактическими ценами и с данными прайс-листов по сопоставимым объектам, опубликованным конкурентами и агентствами недвижимости в последующем периоде; - в отсутствие исторических данных, оценили обоснованность прогнозных цен Группы, сравнивая их с текущими ценами подобных объектов жилой недвижимости;

	<ul style="list-style-type: none"> - оценили обоснованность прогнозных затрат Группы на завершение проекта в пересчете на квадратный метр путем сравнения с затратами, понесенными Группой на строительство объектов – аналогов. <p>Приведенный выше анализ проводился отдельно для каждой из следующих групп запасов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - элитные объекты с уникальным местоположением, - объекты массового строительства, - парковки, - объекты инфраструктуры. <p>Мы фокусировались на объектах с низкой оборачиваемостью, которые, как мы считаем, наиболее чувствительны к изменению предпосылок, использованных Группой.</p>
Возмещаемость основных средств и гудвилла	
<p>См. пояснение 3 (l) и 14 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Деятельность Группы включает производство строительных материалов и оказание услуг по строительству. Эта часть Группы включает 6 единиц, генерирующих денежные потоки, к которым относятся 67% основных средств Группы и 61% гудвилла.</p> <p>МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» требует как минимум ежегодной оценки возмещаемой суммы гудвилла.</p> <p>Обесценение основных средств и гудвилла является ключевым вопросом аудита, так как требует применения аудиторами профессионального суждения как для оценки подготовленного руководством Группы анализа активов на обесценение, так и в связи с ростом неопределенности по вышеуказанным единицам, связанным с текущей экономической средой.</p>	<p>Мы привлекли специалистов КПМГ по оценке для проверки обоснованности предпосылок и методологии, использованных Группой.</p> <p>Помимо прочего, наши процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ внутреннего процесса Группы по бюджетированию, оценку существующих средств контроля в отношении одобрения бюджета и проведения анализа исполнения бюджета; - оценку исторической точности подготовленных ранее прогнозов Группы для обоснования нашей оценки прогнозов, используемых в модели дисконтированных денежных потоков; - оценку принципов и надежности модели дисконтированных денежных потоков, подготовленных Группой; - наши специалисты по оценке, основываясь как на внешних

	<p>источниках информации, так и на наших собственных оценках, сравнили предпосылки, использованные Группой в модели, в том числе рост выручки, прогнозную доходность и ставку дисконтирования, с рыночными трендами в соответствующей отрасли.</p> <p>Мы также рассмотрели достаточность раскрытия информации, включенной в пояснения 3 (I) и 14.</p>
--	---

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского

заклучения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:



Сергей Харичкин

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия


19 марта 2019 года



В млн. руб.	Пояснения	2018 г.	2017 г.
Выручка	12	146 376	138 494
Себестоимость		(104 848)	(104 553)
Валовая прибыль		41 528	33 941
Коммерческие расходы		(7 211)	(5 671)
Административные расходы	7	(9 392)	(8 910)
Прочие доходы	8	131	3 373
Прочие расходы	8	(258)	(289)
Результаты операционной деятельности		24 798	22 444
Финансовые доходы	10	2 755	2 200
Финансовые расходы	10	(6 466)	(4 356)
Прибыль до уплаты налога на прибыль		21 087	20 288
Расход по налогу на прибыль	11	(4 857)	(4 417)
Прибыль за год		16 230	15 871
Прочий совокупный доход/(расход)			
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете из других валют		520	(88)
Общий совокупный доход за год		16 750	15 783

В млн. руб.	Пояс- нения	2018 г.	2017 г.
Прибыль, причитающаяся:			
Акционерам Компании		16 227	15 866
Держателям неконтролирующей доли участия		3	5
Прибыль за год		16 230	15 871
Общий совокупный доход, причитающийся:			
Акционерам Компании		16 747	15 778
Держателям неконтролирующей доли участия		3	5
Общий совокупный доход за год		16 750	15 783
Базовая и разводненная прибыль на акцию	21	159,33 руб.	154,51 руб.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 19 марта 2019 года и от имени руководства ее подписали:



 Соколов М.Ю.
 Генеральный директор



 Кутузов Д.В.
 Финансовый директор

В млн. руб.	Пояс- нения	<u>31 декабря 2018 г.</u>	<u>31 декабря 2017 г.</u>
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	23 867	28 280
Нематериальные активы	14	4 092	4 262
Прочие инвестиции	15	955	503
Отложенные налоговые активы	16	2 862	2 836
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	1 163	1 455
Итого внеоборотных активов		<u>32 939</u>	<u>37 336</u>
Оборотные активы			
Прочие инвестиции	15	1 330	421
Запасы	17	137 360	154 308
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	18	32 093	29 774
Денежные средства и их эквиваленты	19	55 798	29 713
Итого оборотные активы		<u>226 581</u>	<u>214 216</u>
Итого активы		<u><u>259 520</u></u>	<u><u>251 552</u></u>

В млн. руб.	Пояснения	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	20		
Акционерный капитал		35	35
Собственные акции		(2 073)	-
Эмиссионный доход		26 408	26 408
Добавочный капитал		16 859	16 824
Резерв перевода в валюту представления отчетности		408	(112)
Нераспределенная прибыль		42 726	34 562
Итого капитал, приходящийся на долю акционеров		84 363	77 717
Неконтролирующая доля участия		(10)	(28)
Итого собственный капитал		84 353	77 689
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	74 755	68 172
Отложенные налоговые обязательства	16	4 317	3 332
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	8 813	13 684
Резервы	23	81	60
Итого долгосрочные обязательства		87 966	85 248
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	11 333	4 614
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	24	71 910	82 659
Резервы	23	3 958	1 342
Итого краткосрочные обязательства		87 201	88 615
Итого обязательства		175 167	173 863
Всего собственного капитала и обязательств		259 520	251 552

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
	<u> </u>	<u>(пересчитано)</u>
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Прибыль за год	16 230	15 871
Корректировки:		
Амортизация	2 429	2 812
Прибыль от выбытия основных средств	(57)	(67)
Убыток от выбытия дочерних предприятий	258	-
Часть превышения справедливой стоимости актива над ценой покупки*	181	1 405
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	8 969	10 184
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанный в выручке	(7 725)	(9 013)
Чистые финансовые расходы	3 711	2 156
Обесценение гудвилла	23	-
Расход по налогу на прибыль	4 857	4 417
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах	<u>28 876</u>	<u>27 765</u>
Уменьшение запасов за вычетом неденежных операций	15 629	9 388
Увеличение активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности	(3 130)	(8 387)
Уменьшение обязательств по договорам, торговой и прочей кредиторской задолженности	(10 224)	(25 142)
Уменьшение резервов	(903)	(266)
Движение денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	<u>30 248</u>	<u>3 358</u>
Налог на прибыль уплаченный	(4 675)	(2 898)
Проценты уплаченные	(5 487)	(4 725)
Движение денежных средств от / (направленных на) операционную деятельность	<u>20 086</u>	<u>(4 265)</u>

* Превышение справедливой стоимости над ценой покупки земельного участка, приобретенного у связанных сторон, и переоценка активов, в части, включенной в стоимость объекта строительства, который был реализован в периоде и признан в себестоимости.

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
	<u> </u>	<u>(пересчитано)</u>
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи внеоборотных активов	1 306	256
Проценты полученные	938	616
Приобретение основных средств	(1 189)	(1 408)
Уменьшение / (увеличение) денежных средств с ограничением на использование	6	(8)
Приобретение нематериальных активов	(5)	(1)
Займы выданные	(2 244)	(1 579)
Возврат займов выданных	514	2 336
Выбытие дочерних предприятий	1 639	-
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности	<u>965</u>	<u>212</u>
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от заемных средств	105 932	158 662
Поступления от облигаций	-	10 000
Погашение заемных средств	(92 702)	(152 415)
Платежи по обязательствам по финансовой аренде (лизингу)	(51)	(56)
Погашение задолженности за выкуп собственных акций	(692)	(38)
Выплаченные дивиденды	(7 984)	(8 036)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	<u>4 503</u>	<u>8 117</u>
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	<u>25 554</u>	<u>4 064</u>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	29 713	25 630
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	531	19
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	<u>55 798</u>	<u>29 713</u>
(пояснение 19)		

В млн. руб.

	Приходится на долю акционеров Компании						Итого	Часть, принадлежащая держателям неконтро- лирующей доли участия	Итого собственный капитал
	Акционерный капитал	Резерв собственных акций	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспре- деленная прибыль			
Остаток на 1 января 2017 г.	35	(1 404)	26 408	16 824	(24)	26 653	68 492	(33)	68 459
Общий совокупный доход за год									
Прибыль за год	-	-	-	-	-	15 866	15 866	5	15 871
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	(88)	-	(88)	-	(88)
Общий совокупный доход за год	-	-	-	-	(88)	15 866	15 778	5	15 783
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе капитала									
Приобретение собственных акций	-	(38)	-	-	-	-	(38)	-	(38)
Продажа собственных акций	-	1 442	-	-	-	79	1 521	-	1 521
Дивиденды	-	-	-	-	-	(8 036)	(8 036)	-	(8 036)
Остаток на 31 декабря 2017 г.	35	-	26 408	16 824	(112)	34 562	77 717	(28)	77 689

В млн. руб.

	Приходится на долю акционеров Компании						Итого	Часть, принадлежащая держателям неконтролирующей доли участия	Итого собственный капитал
	Акционерный капитал	Резерв собственных акций	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль			
Остаток на 1 января 2018 г.	35	-	26 408	16 824	(112)	34 562	77 717	(28)	77 689
Общий совокупный доход за год									
Прибыль за период	-	-	-	-	-	16 227	16 227	3	16 230
Прочий совокупный доход									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	520	-	520	-	520
Общий совокупный доход за год	-	-	-	-	520	16 227	16 747	3	16 750
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе капитала									
Выбытие дочерних компаний	-	-	-	35	-	-	35	15	50
Приобретение собственных акций	-	(2 096)	-	-	-	(79)	(2 175)	-	(2 175)
Продажа собственных акций	-	23	-	-	-	-	23	-	23
Дивиденды	-	-	-	-	-	(7 984)	(7 984)	-	(7 984)
Остаток на 31 декабря 2018 г.	<u>35</u>	<u>(2 073)</u>	<u>26 408</u>	<u>16 859</u>	<u>408</u>	<u>42 726</u>	<u>84 363</u>	<u>(10)</u>	<u>84 353</u>

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности	Стр.
1 Общая информация	19
2 Принципы составления финансовой отчетности	20
3 Основные принципы учетной политики.....	23
4 Определение справедливой стоимости.....	43
5 Операционные сегменты.....	45
6 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия	50
7 Административные расходы.....	52
8 Прочие доходы и расходы	52
9 Затраты на персонал	52
10 Финансовые доходы и расходы	53
11 Расход по налогу на прибыль	54
12 Выручка	54
13 Основные средства	56
14 Нематериальные активы	58
15 Прочие инвестиции	61
16 Отложенные налоговые активы и обязательства.....	62
17 Запасы	63
18 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	65
19 Денежные средства и их эквиваленты	65
20 Собственный капитал.....	66
21 Прибыль на акцию	66
22 Кредиты и займы	67
23 Резервы	69
24 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	71
25 Управление финансовыми рисками	71
26 Операционная аренда	82
27 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам.....	83
28 Условные активы и обязательства	83
29 Операции со связанными сторонами	84
30 Дочерние предприятия	89
31 События после отчетной даты.....	90
32 Дополнительные раскрытия	91

1 Общая информация

(a) Описание деятельности

ПАО «Группа ЛСР» (далее по тексту – «Компания») и дочерние общества (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации) и компании, зарегистрированные за рубежом. Акции Компании находятся в обращении на Лондонской фондовой бирже и Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 190031, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б, этаж 4, пом. 32-Н (18), каб. 404.

Основными видами деятельности Группы являются: девелопмент недвижимости, производство и монтаж жилых домов из сборного железобетона, подрядные, генподрядные и инжиниринговые услуги в сфере промышленного и гражданского строительства, добыча песка, кембрийской глины, производство щебня, товарного бетона и растворов, железобетонных изделий, кирпича, газобетона, оказание транспортно-механизированных услуг. Группа осуществляет деятельность в следующих ключевых регионах: Санкт-Петербург, Ленинградская область, Москва, Екатеринбург.

Существенные дочерние предприятия Группы указаны в пояснении 30.

Конечной контролирующей стороной для Группы является физическое лицо, господин А.Ю. Молчанов. Операции со связанными сторонами описаны в пояснении 29.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи некоторые свойства развивающегося рынка. Правовая, налоговая и политическая системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими правовыми и фискальными преградами, создает дополнительные проблемы бизнеса для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от их оценок руководством.

2 Принципы составления финансовой отчетности

(a) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО) и согласно требованиям федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

Группа также составляет консолидированную финансовую отчетность на английском языке в соответствии с МСФО, утвержденными Советом по Международным Стандартам Финансовой Отчетности.

Это первый комплект финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 9. Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Пояснении 2 (е).

(b) Принцип оценки

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической (первоначальной) стоимости.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой для Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая Консолидированная финансовая отчетность.

Вся финансовая информация представлена в российских рублях и округлена до ближайшего миллиона, за исключением случаев, когда указано иное.

(d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

В следующих пояснениях представлена, в частности, информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики:

- Пояснение 3 – срок полезного использования основных средств;
- Пояснение 12 – выручка;
- Пояснение 14 – обесценение;
- Пояснение 17 – запасы;
- Пояснение 18 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности;
- Пояснение 23 – резервы (на благоустройство прилегающей территории и восстановление окружающей среды; по гарантийному обслуживанию и судебным издержкам; на убыточные контракты; по социальной инфраструктуре);

- Пояснение 28 – условные активы и обязательства.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены) либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные) (см. пояснение 4).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

(е) Изменения в учетной политике

За исключением изменений, описанных ниже, Группа последовательно применяет принципы учетной политики для всех периодов, представленных в данной консолидированной финансовой отчетности.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» 1 января 2018 года. В МСФО (IFRS) 9 изложены требования в отношении признания и оценки финансовых активов, финансовых обязательств и определенных договоров на покупку или продажу нефинансовых объектов. Данный стандарт заменяет собой МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на начальное сальдо нераспределенной прибыли и балансовую стоимость финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 г.

МСФО (IFRS) 9 предусматривает три основных категории классификации финансовых активов: как оцениваемые по амортизированной стоимости; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. предусмотренная МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, как правило, основана на бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и характеристиках относящихся к нему предусмотренных договором потоков денежных средств. МСФО (IFRS) 9 упраздняет существующие в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов: удерживаемые до срока погашения, кредиты и дебиторская задолженность. Согласно МСФО (IFRS) 9, производные инструменты, встроенные в договоры, в которых основной договор является финансовым активом в сфере применения данного стандарта, никогда не отделяются от основного договора. Вместо этого весь гибридный договор оценивается на предмет классификации в соответствии со стандартом.

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств.

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на учетную политику Группы в отношении финансовых обязательств и производные финансовые инструменты.

Разъяснение по поводу того, как Группа классифицирует и оценивает финансовые инструменты, учитывает их модификации и соответствующие прибыли и убытки согласно МСФО (IFRS) 9, см. пояснение 3.

В следующей таблице поясняются исходные категории оценки в соответствии с МСФО (IAS) 39 и новые категории оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 9 для каждого класса финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 года.

В млн. руб.	Изначальная классификация по МСФО 39	Новая классифи- кация по МСФО 9	Изначальная балансовая стоимость по МСФО 39	Новая балансовая стоимость по МСФО 9
Финансовые активы				
Займы и прочая дебиторская задолженность	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	15 562	15 562
Денежные средства и их эквиваленты	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	29 713	29 713
Прочие инвестиции	Удерживаемые до погашения	Амортизированная стоимость	28	28
Итого финансовые активы			45 303	45 303

Изменения в учетной политике в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 были применены ретроспективно, за исключением ситуаций, указанных ниже:

- Группа воспользовалась освобождением, позволяющим не пересчитывать сравнительные данные за предыдущие периоды в части требований к классификации и оценке (включая обесценение) финансовых инструментов;
- определение бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив была сделана исходя из фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения.

МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»

Группа заключает кредитные соглашения, которые предусматривают поддержание определенных остатков на банковских счетах, как условие для привлечения кредита. Группа выплачивает проценты по банковским кредитам и получает проценты по банковским счетам.

До 1 января 2018 года Группа отражала данные операции в «Отчете о движении денежных средств» следующим образом. Проценты полученные отражались в инвестиционной деятельности по строке «проценты полученные». Проценты уплаченные отражались в операционной деятельности по строке «проценты уплаченные».

Начиная с 1 января 2018 года Группа изменила презентацию и приняла решение отражать проценты уплаченные и проценты полученные в операционной деятельности по строке «проценты уплаченные» свернуто.

Сопоставимые периоды были пересчитаны соответственно.

Группа считает, что изменение презентации позволяет объективнее оценивать денежные потоки в «Отчете о движении денежных средств».

Влияние на «Отчет о движении денежных средств» было следующим:

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Проценты уплаченные (уменьшение)	1 359	1 472
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Проценты полученные (уменьшение)	(1 359)	(1 472)

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»

В 2018 году Группа выявила, что некоторые расходы на страхование, а также некоторые агентские расходы удовлетворяют условиям МСФО 15.91-93 и являются активами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные расходы в составе статьи Незавершенное производство, строительство зданий и признает в составе себестоимости по мере готовности. Влияние на финансовую отчетность от данного изменения является несущественным.

3 Основные принципы учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. При оценке наличия контроля Группа принимает в расчет потенциальные права голосования, которые могут быть исполнены в настоящее время.

Группа оценивает гудвилл на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается прибыль от выгодной покупки.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) *Дочерние предприятия*

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(iii) *Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем*

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается на дату передачи соответствующей доли/пакета акций Группе. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в финансовой отчетности приобретаемых компаний. В случае если данные предприятия ранее не составляли отчетность в соответствии с МСФО, активы и обязательства определяются согласно МСФО 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

(iv) *Приобретение и продажа неконтролирующей доли участия*

Разница между суммой вознаграждения, уплаченного при приобретении неконтролирующей доли участия, и балансовой стоимостью этой доли, отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

Разница между вознаграждением, полученным при продаже неконтролирующей доли принадлежащей Группе в дочернем предприятии, и балансовой стоимостью этой части, принадлежащей Группе доли дочернего предприятия, включая соответствующую деловую репутацию, отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

(v) *Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации*

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимному исключению операции и сальдо расчетов между компаниями, а также любые суммы нереализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними.

(b) *Иностранная валюта*

(i) *Операции в иностранной валюте*

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные

активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Немонетарные статьи, которые оцениваются по первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

(ii) Зарубежная деятельность

Активы и обязательства зарубежных предприятий, включая деловую репутацию и суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по соответствующим обменным курсам на отчетную дату. Доходы и расходы зарубежных предприятий пересчитываются в рубли по средневзвешенным обменным курсам за период, которые приблизительно равны обменным курсам на даты совершения соответствующих операций.

Курсовые разницы признаются непосредственно в составе прочего совокупного дохода. С 1 января 2005 года – даты перехода Группы на МСФО – такие разницы признавались в составе резерва на пересчет иностранной валюты. В случае полного или частичного выбытия какого-либо зарубежного предприятия, соответствующая сумма, отраженная в резерве на пересчет иностранной валюты, списывается и переносится в состав совокупного дохода за период как часть прибыли или убытка от выбытия данного зарубежного предприятия.

Применительно к монетарной статье, которая представляет собой полученную от зарубежного предприятия или подлежащую выплате зарубежному предприятию сумму, когда осуществление расчетов по ней в ближайшем будущем не ожидается и не планируется, положительные и отрицательные курсовые разницы, возникающие в ее отношении, считаются частью чистой инвестиции в зарубежное предприятие; соответственно, они признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются в составе собственного капитала по статье резерва на пересчет иностранной валюты.

(с) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств – учетная политика, применяемая с 1 января 2018 г.

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевых инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход в случае, если инструмент отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне^a портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;

- каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.
Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
Инвестиции в долевыми инструментами, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

(iii) Прекращение признания – учетная политика, применяемая с 1 января 2018 г.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа заключает сделки, по условиям которых передает признанные в отчете о финансовом положении активы, но при этом сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы. В этих случаях признание переданных активов не прекращается.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

(iv) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(v) Обесценение финансовых активов

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой дебиторской задолженности, денежных средств и их эквивалентов и корпоративных долговых ценных бумаг.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- прочие долговые ценные бумаги и остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив просрочен более чем на 90 дней.

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным Вaa3 или выше по оценкам рейтингового агентства Moody's.

Максимальный период, рассматриваемый при оценке ожидаемых кредитных убытков, – это максимальный период по договору, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов.

Резерв под убытки в отношении долговых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается в составе прочего совокупного дохода.

Убытки от обесценения по прочим финансовым активам представляются в составе «финансовых затрат» и не представляются отдельно в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

(vi) *Списание*

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 3 года дней, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

Учетная политика, применяемая до 1 января 2018 г.

Непроизводные финансовые инструменты

К непроизводным финансовым инструментам относились инвестиции в капитал (долевые ценные бумаги) и долговые ценные бумаги, активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств, кредиты и займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

Группа первоначально признавала займы, дебиторскую задолженность и депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов (включая активы, определенные в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражались в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе) осуществлялось на дату заключения сделки, в результате которой Группа становилась стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращала признание финансового актива в тот момент, когда она теряла предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передавала свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передавались практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые суммы процентов по переданному финансовому активу, возникшие или оставшиеся у Группы признавались в качестве отдельного актива или обязательства.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитывались и представлялись в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имела юридически исполнимое право на их взаимозачет и была намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Непроизводные финансовые инструменты первоначально отражались по справедливой стоимости, включая прямые затраты по сделке для инструментов, не учитываемых по справедливой стоимости, изменения которой отражались в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. После первоначального признания непроизводные финансовые инструменты оценивались в порядке, приведенном далее.

Группа имела следующие непроизводные финансовые активы: займы, активы по договорам и дебиторскую задолженность.

Займы, активы по договорам и дебиторская задолженность

Займы, активы по договорам и дебиторская задолженность представляли собой не котируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или поддающихся определению платежей. Такие активы первоначально признавались по справедливой стоимости, которая увеличивалась на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания займы, активы по договорам и дебиторская задолженность оценивались по амортизированной стоимости, которая рассчитывалась с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения. К займам, активам по договорам и дебиторской задолженности относились активы по договорам, дебиторская задолженность по торговым и иным операциям, а также займы выданные.

К денежным средствам и их эквивалентам относились денежные средства в кассе и банковские депозиты до востребования, первоначальный срок погашения которых составлял три месяца или меньше. Банковские овердрафты, подлежащие погашению по первому требованию банка и используемые Группой в рамках общей стратегии управления денежными средствами, включались в состав денежных средств и их эквивалентов для целей подготовки отчета о движении денежных средств.

Прочие

Прочие непроизводные финансовые инструменты отражались по амортизированной стоимости (рассчитываемой с использованием метода эффективной ставки процента) за вычетом убытков от их обесценения.

Непроизводные финансовые обязательства

Первоначально Группа признавала долговые ценные бумаги на дату их возникновения. Все прочие финансовые обязательства первоначально признавались на дату заключения сделки, в результате которой Группа становилась стороной по договору, который представлял собой финансовый инструмент. Группа прекращала признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращались или аннулировались ее обязанности по соответствующему договору или истекал срок их действия.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитывались и представлялись в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имела юридически исполнимое право на их взаимозачет и была намерена либо произвести расчеты по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно. Группа имела обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет, если данное право не было обусловлено событием в будущем и являлось юридически исполнимым как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательства, несостоятельности или банкротства Группы или кого-либо из контрагентов.

Группа имела следующие производные финансовые обязательства: кредиты и займы, банковские овердрафты и кредиторскую задолженность по торговым и иным операциям. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оценивались по справедливой стоимости, которая увеличивалась на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания эти финансовые обязательства оценивались по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

(d) Акционерный капитал

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются в категорию собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций, отражаются как вычет из величины собственного капитала с учетом налогового эффекта.

Выкуп акций, составляющих акционерный капитал

В случае выкупа акций, признанных в качестве акционерного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, отражается за вычетом налогового эффекта как вычет из величины собственного капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются как вычет из общей величины собственного капитала. Сумма, вырученная в результате последующей продажи или повторного размещения собственных выкупленных акций, признается как прирост собственного капитала, а прибыль или убыток, возникающие в результате данной операции, включаются в состав/исключаются из состава нераспределенной прибыли.

(e) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств по состоянию на 1 января 2005 года, т.е. дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в нетто-величине по строке «прочих доходов» в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(ii) Реклассификация собственности, занимаемой собственником

В случаях изменения цели использования объектов с собственности, занимаемой собственником, на инвестиционную собственность, производится их переоценка по справедливой стоимости и реклассификация в инвестиционную собственность. Прибыль или убыток от переоценки признается в составе собственного капитала.

(iii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе; амортизационные отчисления включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- здания 20-50 лет;
- машины и оборудование 5-29 лет;
- транспортные средства 8-20 лет;
- прочие объекты основных средств 5-20 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируются в случае необходимости.

(f) Нематериальные активы

(i) Гудвилл

Гудвилл, который возникает при приобретении дочерних предприятий, включается в состав нематериальных активов. Вопросы оценки величины гудвилла при первоначальном признании рассматриваются в пояснении 3(а)(i).

Последующая оценка

Гудвилл отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения. Применительно к инвестициям, учитываемым методом долевого участия, балансовая стоимость относящегося к

ним гудвилла отражается в составе балансовой стоимости соответствующей инвестиции. При этом убыток от обесценения такой инвестиции не распределяется на какие-либо активы, включая гудвилл, составляющие часть балансовой стоимости инвестиций, учитываемого методом долевого участия.

(ii) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iii) Последующие расходы

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвилла, признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвилла, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(g) Арендованные активы

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности, классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к активам подобного класса.

Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в отчете о финансовом положении Группы. Объекты собственности, приобретенные для целей девелопмента и удерживаемые на условиях аренды, учитываются в составе запасов или инвестиционной собственности в стадии строительства в сумме фактических платежей.

(h) Инвестиционная собственность в стадии строительства

Инвестиционная собственность в стадии строительства представляет собой земельные участки, находящиеся в полном или частичном владении Группы или арендуемые Группой, на которых ведется или будет производиться строительство коммерческой недвижимости. После

завершения строительства данная недвижимость будет использована для сдачи в аренду третьим лицам.

Инвестиционная собственность в стадии строительства включает два компонента: здания и землю. Земля и здания оцениваются по справедливой стоимости с отражением любых изменений в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

При отсутствии текущих цен на активном рынке, справедливая стоимость устанавливается с учетом рассмотрения предполагаемых денежных потоков от использования данных активов в качестве сдачи их в аренду за вычетом предполагаемых затрат на доведение каждого отдельного проекта до стадии, когда его можно вывести на рынок, включая прибыль девелопера, а также фактически понесенных расходов. Ставка дисконтирования, которая отражает специфические риски, присущие предполагаемым денежным потокам, применяется к ежегодным денежным потокам для определения стоимости имущества.

(i) Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность представляет собой собственность, удерживаемую для сдачи в аренду или для получения выгоды от увеличения ее рыночной стоимости или для обеих указанных целей одновременно, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. В случае, когда инвестиционная собственность занимает часть более крупного объекта недвижимости, она определяется на основании занимаемой площади от общей площади объекта недвижимости. Инвестиционная собственность оценивается по справедливой стоимости с признанием разницы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В случае если изменяется цель использования собственности, в связи с которой она реклассифицируется в состав основных средств, ее справедливая стоимость на дату реклассификации становится ее стоимостью для целей дальнейшего учета.

(j) Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: стоимости приобретения или чистой стоимости возможной продажи. Запасы учитываются по методу средневзвешенной себестоимости и включают затраты на приобретение товарно-материальных запасов, производство или обработку, а также прочие затраты на их доставку и доведение до текущего состояния. При производстве запасов хозяйственным способом в себестоимость товаров и стоимость незавершенного производства включается соответствующая часть накладных расходов, рассчитанная исходя из обычной рабочей мощности.

Чистая стоимость возможной реализации представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи объекта запасов в ходе обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом расчетных затрат на завершение выполнения работ по этому объекту и его продаже.

(к) Активы и обязательства по договорам

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия, а также долгосрочным строительным контрактам. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обычно это происходит тогда, когда аванс должен быть уплачен в соответствии с графиком по договору. Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия.

Взаимозачет активов и обязательств по договорам производится на уровне индивидуальных договоров долевого участия, соответствующие суммы отражаются в отчете о финансовом положении свернуто.

Убытки по обесценению, признанные в отношении активов по договорам, признаются Группой на основании модели «ожидаемых кредитных убытков» (см. пояснение 3 (с) (v)).

(I) Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности и инвестиционной собственности на стадии строительства, запасов и отложенных налоговых активов анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении деловой репутации и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Возмещаемая стоимость актива или единицы, генерирующей прибыль, это наибольшее из двух значений: ценности от его использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на реализацию. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива. Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, в рамках которой генерируется приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, и этот приток по большей части не зависит от притока денежных средств, генерируемого другими активами или группами активов («единица, генерирующая потоки денежных средств»). При условии, что достигается соответствие критериям максимальной величины операционного сегмента, для целей проведения проверки на предмет обесценения гудвилла те единицы, генерирующие потоки денежных средств, на которые был распределен этот гудвилл, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвилл контролируется для целей подготовки внутренней отчетности. Гудвилл, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы единиц, генерирующих потоки денежных средств, которые, как ожидается, выиграют в результате возникновения эффекта синергии при таком объединении бизнеса.

Общие (корпоративные) активы Группы не генерируют независимые потоки денежных средств. При наличии признаков возможного обесценения такого корпоративного актива соответствующая возмещаемая величина рассчитывается для той единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот корпоративный актив.

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость самого актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот актив, оказывается выше его (ее) возмещаемой величины. Убытки от обесценения признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Убытки от обесценения единиц, генерирующих потоки денежных средств, сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвилла, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально уменьшают балансовую стоимость других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвилла, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки,

использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, в которой они отражались бы (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

Гудвилл, который составляет часть балансовой стоимости объекта инвестирования, учитываемого методом долевого участия, не признается в качестве отдельного актива и поэтому не проверяется на предмет обесценения в отдельности. Вместо этого на предмет обесценения проверяется вся сумма инвестиции в такой объект, если имеются объективные свидетельства возможного обесценения этого, учитываемого методом долевого участия, объекта.

(m) Внеоборотные активы, предназначенные для продажи

Внеоборотные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, удерживаемых для продажи. Непосредственно перед классификацией внеоборотных активов или входящих в состав выбывающей группы активов и обязательств в качестве удерживаемых для продажи, они повторно оцениваются в соответствии с положениями учетной политики Группы. Впоследствии эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин – балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится на уменьшение сначала гудвилла, а затем на остальные ее активы, пропорционально их стоимости, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов, инвестиционного имущества, которые продолжают оцениваться в соответствии с положениями учетной политики Группы. Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп в данную категорию, а также прибыли или убытки, возникающие впоследствии при их повторной оценке, признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения. На нематериальные активы и основные средства с даты их реклассификации в удерживаемые для продажи не начисляется амортизация.

(n) Вознаграждения работникам

Обязательства по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(о) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность того, что потребуется отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие «высвобождение дисконта», признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Гарантийные обязательства

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент продажи соответствующих продуктов или услуг. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных, накопленных за прошлые периоды.

(ii) Очистка и восстановление территории

В соответствии с политикой Группы в отношении окружающей среды и применяемых требований законодательства, Группой признается резерв в отношении ее обязательства понести затраты, связанные с восстановлением окружающей территории после добычи песка и окончания строительства. Связанные с этим расходы признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(iii) Судебные издержки

Резерв признается, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группа выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

(iv) Обременительные контракты

Резерв признается в сумме ожидаемого убытка в случае, когда ожидаемая выручка меньше планируемых затрат на завершение работ или на прекращение договора.

(v) Резерв по социальной инфраструктуре

Резерв признается в отношении обязательств по строительству социальной инфраструктуры.

(р) Выручка

(i) Продажа товаров

Величина выручки от продажи товаров в ходе обычной хозяйственной деятельности определяется на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение (например, торговые скидки), и значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент

финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование, предоплаты по договорам долевого участия рассматриваются как целевое финансирование.

Значительный компонент финансирования включается в стоимость земельных участков под объектами строительства.

Момент перехода контроля – т.е. выполнения обязанности к исполнению - варьируется в зависимости от индивидуальных условий договора купли-продажи.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

До 1 января 2017 г. выручка по договорам долевого участия признавалась по окончании строительства в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

С 1 января 2017 г. вступила в силу новая редакция федерального закона №214-ФЗ. Основное изменение в законе привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми. В результате выручка, признаваемая по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 г., признается в течение времени на основе стадии готовности договора.

В 2018 году, после того как консолидированная промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года была опубликована, Группа выявила судебную практику, которая подтверждала, что все договоры долевого участия являются нерасторжимыми, включая договоры, заключенные до 1 января 2017 г.

В результате выручка по всем договорам долевого участия признается в течение времени на основе стадии готовности договора. Этот новый существенный факт был учтен Группой перспективно, начиная с 1 июля 2018 г.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

(ii) Услуги

Выручка от реализации услуг, оказанных предприятиями Группы, отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, в случаях, когда это возможно в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

(iii) Договоры на строительство и проектирование

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

Затраты по договорам признаются по мере понесения, за исключением случаев, когда они создают актив, относящийся к деятельности в рамках будущей деятельности по договору.

Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(q) Прочие расходы

(i) Арендные платежи

Платежи по договорам операционной аренды признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе равномерно на всем протяжении срока действия аренды. Сумма полученных льгот уменьшает общую величину расходов по аренде на протяжении всего срока действия аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды разделяются на две составляющие: финансовый расход и погашение обязательства по аренде. Финансовые расходы распределяются по периодам в течение срока действия аренды таким образом, чтобы ставка, по которой начисляются проценты на оставшуюся часть арендных обязательств, была постоянной.

«Условные» (т.е. зависящие от будущих событий) арендные платежи отражаются в учете путем пересмотра минимальных арендных платежей на оставшийся срок аренды, когда исчезает соответствующая неопределенность и размер корректировки арендной платы становится известным.

(ii) Отчисления на социальную сферу

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период по мере их осуществления.

(r) Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы и расходы Группы включают в себя процентный доход; процентный расход; нетто-величина прибыли или убытка от выбытия инвестиций в долговые ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; нетто-величина прибыли или убытка от финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток; прибыль или убыток от переоценки финансовых активов и финансовых обязательств; убыток (или восстановление убытка) от обесценения инвестиций в долговые ценные бумаги, отражаемые по амортизированной стоимости или справедливой стоимости через прочий совокупный доход; убыток от изменения справедливой стоимости условного возмещения, классифицированного как финансовое обязательство.

Процентный доход или расход признается с использованием метода эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, на которую устанавливается право Группы на получение выплаты.

«Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

При расчете процентного дохода и расхода эффективная процентная ставка применяется к величине валовой балансовой стоимости актива (когда актив не является кредитно-обесцененным) или амортизированной стоимости обязательства. Однако для финансовых активов, которые стали кредитно-обесцененными после первоначального признания, процентный доход рассчитывается путем применения эффективной процентной ставки к величине амортизированной стоимости финансового актива. Если финансовый актив больше не является кредитно-обесцененным, то расчет процентного дохода снова проводится на валовой основе.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине.

(s) Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за период, рассчитанных на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды.

Отложенный налог отражается методом балансовых обязательств в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц: разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем. Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла. Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

(t) Прибыль на акцию

Группа представляет показатели базовой прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления прибыли или убытка, причитающихся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, скорректированное на количество находящихся у нее собственных акций.

(и) Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Показатели деятельности всех операционных сегментов, в отношении которых имеется отдельная финансовая информация, регулярно анализируются генеральным директором Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

Ценообразование в операциях между сегментами осуществляется на рыночной основе.

(v) Новые, еще не принятые Стандарты и Интерпретации

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2018 года и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы:

- МСФО (IFRS) 16 заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды».

Стандарт вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 г. или после этой даты.

Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды.

Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются – арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

Группа приступила к первоначальной оценке возможного влияния применения МСФО (IFRS) 16 на свою консолидированную финансовую отчетность, но еще не завершила детальную оценку. Фактическое влияние применения МСФО (IFRS) 16 на финансовую отчетность в период первоначального применения будет зависеть от будущих экономических условий, включая ставку привлечения Группой заемных средств, действующую на 1 января 2019 года, от состава портфеля договоров аренды Группы на эту дату, актуальной оценки Группой того, намерена ли она реализовать свои права на продление аренды и того, какие из доступных в стандарте упрощений практического характера и освобождений от признания Группа решит применить.

К настоящему моменту наиболее существенное выявленное влияние заключается в необходимости признания Группой активов и обязательств по договорам операционной аренды земельных участков для девелопмента. Основываясь на имеющейся информации, Группа оценивает, что признает дополнительную задолженность по аренде 6 692 млн. руб. и прекратит признание задолженности за арендные платежи в размере 4 837 млн. руб. на 1 января 2019 г. Дополнительная задолженность по аренде будет представлена как часть прочей кредиторской задолженности в консолидированной промежуточной финансовой отчетности за период, закончившийся 30 июня 2019 г.

Характер расходов, относящихся к договорам аренды, меняется, поскольку Группа будет признавать амортизационные отчисления для активов от прав использования и процентный расход на обязательства.

Ранее Группа признавала расходы по операционной аренде равномерно, по мере действия договора аренды, и признавала активы и обязательства только в случае, если существовал временно промежуток между начислением и оплатой расходов по аренде.

Группа планирует первоначальное применение МСФО 16 с 1 января 2019, используя модифицированной ретроспективный подход.

- Различные «Усовершенствования к МСФО» были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2019 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.

4 Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в пояснениях, относящихся к данному активу или обязательству.

(а) Основные средства

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применяется рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок), справедливая стоимость основных средств определялась, главным образом, на основе стоимости замещения с учётом накопленной амортизации. Данный метод предполагает расчёт суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректируется на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков), и моральным износом.

(b) Инвестиционная собственность и инвестиционная собственность в стадии строительства

Справедливая стоимость инвестиционной собственности и инвестиционной собственности в стадии строительства основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке аналогичной собственности. Оценка осуществляется, главным образом, на основе сопоставимых арендных ставок, ставок дисконтирования, норм доходности и цен реализации в последних операциях, произведенных по принципу независимости сторон, с использованием анализа дисконтированных денежных потоков для инвестиционной собственности в стадии строительства и рыночного подхода для инвестиционной собственности, проведенными в соответствии с требованиями «Руководства по оценке» Королевского общества специалистов по оценке недвижимости Великобритании.

(c) Нематериальные активы

Справедливая стоимость патентов и торговых знаков, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе дисконтированной расчетной величины платежей роялти, которых удалось избежать в результате владения соответствующим патентом или торговым знаком. Справедливая стоимость такого актива, приобретённого в сделке по объединению бизнеса, как взаимоотношения с клиентами, определяется на основе метода «сверхприбыли за несколько периодов», который предполагает оценку соответствующего актива после вычета справедливого дохода на все другие активы, задействованные в процессе генерирования соответствующих потоков денежных средств.

Справедливая стоимость других нематериальных активов определяется на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагается получить в результате использования и последующей продажи данных активов.

(d) Запасы

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом ожидаемых затрат на завершение производственного цикла и продажу и обоснованной нормы прибыли, устанавливаемой для компенсации собственных затрат, требуемых для завершения создания и организации продажи этих запасов.

(e) Инвестиции в долевые и долговые инструменты

Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости или оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, определяется на основе соответствующих котировок цены покупателя на момент закрытия по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, определяется исключительно для целей раскрытия информации. Финансовые вложения в долевые ценные бумаги, некотирующиеся на бирже, оцениваются с использованием таких техник как: анализ дисконтированных денежных потоков, модель ценообразования опционов и сравнение с другими идентичными сделками и инструментами.

(f) Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

Справедливая стоимость активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

(g) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. В отношении компонента обязательств в составе конвертируемых долговых бумаг, рыночная ставка процента определяется исходя из ставки процента по подобным обязательствам, не предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

5 Операционные сегменты

Группа выделила пять отчетных сегментов, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Эти стратегические бизнес-единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и управление ими осуществляется отдельно, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес-единиц различаются. Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы.

Результаты деятельности, активы и обязательства операционного сегмента включают статьи, непосредственно относящиеся к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности. Нераспределенные статьи в основном включают прочие активы и выручку от реализации, кредиты, займы, а также корпоративные активы, обязательства и расходы.

(a) Операционные сегменты

В настоящем разделе представлена краткая информация в отношении деятельности каждого отчетного сегмента Группы:

ЛСР. Строительные материалы. Структурные подразделения, производящие строительные материалы, занимаются производством кирпича, бетона, изделий из бетона и железобетона, строительных смесей, газобетонных блоков, гранитного щебня, добычей морского и карьерного песка. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и в Москве.

ЛСР. Строительство. Строительные структурные подразделения специализируются на панельном строительстве, оказании подрядных строительных услуг, перевозке строительных материалов. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Москве и на Урале.

ЛСР. Управление проектами. Структурные подразделения специализируются на оказании подрядных строительных услуг. Данное подразделение находится в Санкт-Петербурге.

ЛСР. Краны. Данный сегмент специализируется на сдаче в аренду башенных кранов. Данное подразделение находится в Санкт-Петербурге.

ЛСР. Недвижимость. Данный сегмент включает в себя структурные подразделения, специализирующиеся на строительстве жилья элитного, эконом- и бизнес-класса и коммерческой недвижимости. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Москве, на Урале и в Германии.

Между отчетными сегментами «ЛСР. Строительные материалы», «ЛСР. Строительство» и «ЛСР. Недвижимость» существует интеграция различного уровня. В частности, она включает передачу сырья и услуг соответственно. Цены по коммерческим операциям между сегментами

устанавливаются на тех же условиях, что и для операций между независимыми участниками. Учетная политика отчетных сегментов соответствует той, которая описана в пояснениях 2 и 3.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей прибыли до налогообложения, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется генеральным директором Группы. Для измерения финансовых результатов используется показатель сегментной прибыли, так как руководство считает, что эта информация является наиболее значимой при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

Деятельность Группы в основном осуществляется в Северо-Западном регионе, Москве, на Урале и в Германии, где расположены производственные площади и офисы продаж Группы. Группа также осуществляет деятельность в Украине, объем которой не является существенным по отношению к операциям Группы. Поэтому информация по географическим сегментам не представляется.

Группа имеет мощности по производству газобетона в Украине. Чистые активы украинских дочерних предприятий составляют 1,72% от суммарных чистых активов Группы (31 декабря 2017 г.: 1,42%) и скорректированная EBITDA составляет 1,97% от скорректированной EBITDA Группы (за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.: 2,10%). В настоящее время Украина переживает политический и экономический кризис, отягощенный социальными волнениями и ростом напряженности в регионах. Окончательное разрешение политического и экономического кризиса и его влияние трудно прогнозировать, тем не менее, возможны дальнейшие тяжелые последствия для украинской экономики.

Хотя руководство полагает, что предпринимает надлежащие меры по поддержанию устойчивой деятельности украинских дочерних предприятий в текущих условиях, сохранение текущих нестабильных условий хозяйственной деятельности может негативно повлиять на финансовые результаты и финансовое положение дочерних предприятий, предсказать которые на данный момент не представляется возможным. Данная консолидированная финансовая отчетность отражает текущую оценку руководства влияния условий хозяйственной деятельности в Украине на операционную деятельность и финансовое положение дочерних предприятий. Условия хозяйственной деятельности в будущем могут отличаться от оценки руководства.

(b) Основные покупатели

Выручка, полученная от крупнейшего из покупателей Группы, составляет приблизительно 4 392 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.: 2 103 млн. руб.).

Выручка, полученная от следующих четырех крупных покупателей Группы, составляет приблизительно 6 004 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.: 4 029 млн. руб.).

(i) Операционные сегменты

**За год, закончившийся
31 декабря 2018 г.
В млн. руб.**

	ЛСР. Строительные материалы	ЛСР. Строительство	ЛСР. Управление проектами	ЛСР. Краны	ЛСР. Недвижимость	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	17 163	1 515	5 151	885	116 585	277	141 576
Межсегментная выручка	1 981	19 630	92	121	7	-	21 831
Итого сегментная выручка	19 144	21 145	5 243	1 006	116 592	277	163 407
Результат деятельности сегмента	2 758	224	(33)	(12)	26 212	-	29 149
Износ/амортизация	1 242	541	1	149	191	305	2 429
Капитальные затраты	627	215	1	2	90	92	1 027

**За год, закончившийся
31 декабря 2017 г.
В млн. руб.**

	ЛСР. Строительные материалы	ЛСР. Строительство	ЛСР. Управление проектами	ЛСР. Краны	ЛСР. Недвижимость	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	16 542	3 281	1 464	859	111 216	272	133 634
Межсегментная выручка	820	25 056	3	213	-	-	26 092
Итого сегментная выручка	17 362	28 337	1 467	1 072	111 216	272	159 726
Результат деятельности сегмента	5 002	301	(95)	78	20 542	-	25 828
Износ/амортизация	1 569	650	1	169	173	250	2 812
Капитальные затраты	431	210	1	3	153	348	1 146

На 31 декабря 2018 г.	ЛСР.	ЛСР.	ЛСР.	ЛСР.	ЛСР.	Прочие	Итого
В млн. руб.	Строительные материалы	Строительство	Управление проектами	ЛСР. Краны	Недвижимость	Прочие	Итого
Активы сегмента, за исключением чистой финансовой позиции*	20 101	7 666	2 731	869	220 289	-	251 656
Обязательства сегмента, за исключением чистой финансовой позиции*	5 615	5 186	1 745	210	95 263	-	108 019
Чистая финансовая позиция*	5 993	(3 193)	1 092	(168)	59 438	22 926	86 088

На 31 декабря 2017 г.	ЛСР.	ЛСР.	ЛСР.	ЛСР.	ЛСР.	Прочие	Итого
В млн. руб.	Строительные материалы	Строительство	Управление проектами	ЛСР. Краны	Недвижимость	Прочие	Итого
Активы сегмента, за исключением чистой финансовой позиции*	23 359	11 507	3 526	1 041	201 163	-	240 596
Обязательства сегмента, за исключением чистой финансовой позиции*	5 455	9 537	3 034	188	100 950	-	119 164
Чистая финансовая позиция*	5 802	(2 850)	382	(100)	46 778	22 774	72 786

*ЧФП (Чистая Финансовая Позиция). Чистая финансовая позиция – это долг Группы, распределенный по Операционным сегментам. Рассчитывается как задолженность по кредитам и займам полученным, включая обязательства по финансовой аренде, уменьшенная на внутригрупповую задолженность по займам выданным и внутригрупповую дебиторскую задолженность по финансовой аренде.

Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям

Выручка

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
Общая выручка операционных сегментов	163 407	159 726
Прочая выручка	570	2 606
Выручка от транспортных услуг	4 230	2 254
Исключение выручки от продаж между сегментами	(21 831)	(26 092)
Консолидированная выручка	146 376	138 494

Прибыль за год

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
Общий результат отчетных сегментов	29 149	25 828
Прочий результат	(459)	286
Нераспределенные на сегменты доходы и расходы, в нетто величине	(3 892)	(3 670)
Финансовые доходы	2 755	2 200
Финансовые расходы	(6 466)	(4 356)
Расход по налогу на прибыль	(4 857)	(4 417)
Прибыль за год	16 230	15 871

Активы

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Общие активы отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	251 656	240 596
Исключение межсегментных активов	(6 197)	(7 992)
Прочие нераспределенные суммы	14 061	18 948
Всего активов	259 520	251 552

Обязательства

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Общие обязательства отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	108 019	119 164
Исключение межсегментных обязательств	(24 327)	(23 508)
Консолидированные кредиты и займы	86 088	72 786
Прочие нераспределенные суммы	5 387	5 421
Всего обязательств	175 167	173 863

Прочие существенные статьи

В млн. руб.

	2018 г.	2017 г.
Капитальные затраты	1 027	1 146
Исключение межсегментных приобретений	(50)	(15)
Консолидированные капитальные затраты	977	1 131

6 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия

(a) Приобретение дочерних предприятий

В течение отчетных периодов, закончившихся 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года Группа не приобретала дочерние предприятия.

(b) Продажа дочерних предприятий

В течение отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2018 года, Группа продала несколько дочерних предприятий, так как руководство приняло решение сконцентрироваться на проектах с наибольшей прибылью на инвестированный капитал, а также на проектах по девелопменту недвижимости.

В марте 2018 года Группа продала третьей стороне 100,00% акции и потеряла контроль над АО «ПО «Баррикада» (до 2018 года называлось АО «ЛСР. Железобетон-СЗ») - предприятием, производящим железобетонные изделия в Северо-Западном федеральном округе.

Продажа компании оказала следующее влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия:

Балансовая стоимость на дату выбытия	В млн. руб.
Внеоборотные активы	
Основные средства	868
Гудвилл	17
Отложенные налоговые активы	26
Оборотные активы	
Запасы	232
Торговая и прочая дебиторская задолженность	59
Денежные средства и их эквиваленты	5
Долгосрочные обязательства	
Отложенные налоговые обязательства	(33)
Краткосрочные обязательства	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(153)
Выбывающие чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства (включая гудвилл)	1 021
Превышение балансовой стоимостью продаваемых активов над суммой возмещения	(421)
Возмещение начисленное	600
Денежные средства и их эквиваленты выбывающие	(5)
Чистый приток денежных средств	595

В апреле 2018 года Группа продала третьей стороне и потеряла контроль над 100,00% долей ООО «ДСК- Прогресс» (до марта 2018 года называлось ООО «ЛСР. Строительство-М»), включая 59,11% акций ОАО «Завод ЖБИ-6». Предприятия работают в строительной отрасли Москвы и Московского региона.

Продажа вышеуказанных предприятий оказала следующее влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия:

Балансовая стоимость на дату выбытия	В млн. руб.
Внеоборотные активы	
Основные средства	587
Гудвилл	11
Отложенные налоговые активы	305
Оборотные активы	
Запасы	292
Активы по договорам на строительство, признаваемые в течение времени	1 320
Авансы по налогу на прибыль	1
Денежные средства и их эквиваленты	156
Долгосрочные обязательства	
Отложенные налоговые обязательства	(24)
Краткосрочные обязательства	
Обязательства по договорам на строительство, признаваемые в течение времени	(1 670)
Краткосрочные резервы	(1)
Выбывающие чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства (включая гудвилл)	977
Неконтролируемая доля участия	14
Превышение суммы возмещения над балансовой стоимостью продаваемых активов	209
Возмещение начисленное	1 200
Денежные средства и их эквиваленты выбывающие	(156)
Чистый приток денежных средств	1 044

В течение года, закончившегося 31 декабря 2017 года, Группа не продавала дочерние предприятия.

7 Административные расходы

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
Оплата труда персонала	5 168	5 241
Услуги	1 018	960
Расходы по завершенным проектам	867	575
Отчисления на социальную сферу	807	525
Налоги, кроме налога на прибыль	447	452
Амортизация	235	240
Материалы	143	185
Страхование	24	319
Прочие административные расходы	683	413
	<u>9 392</u>	<u>8 910</u>

8 Прочие доходы и расходы

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
Прочие доходы:		
Прибыль от выбытия прочих активов	58	3 092
Прибыль от выбытия основных средств	57	67
Прочие доходы	16	214
Итого прочие доходы	<u>131</u>	<u>3 373</u>
Прочие расходы:		
Убыток от выбытия дочерних предприятий	(258)	-
Прочие расходы	-	(289)
Итого прочие расходы	<u>(258)</u>	<u>(289)</u>
Прочие расходы, нетто	<u>(127)</u>	<u>3 084</u>

9 Затраты на персонал

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
Оплата труда персонала, социальные выплаты и отчисления, резерв по неиспользованным отпускам:		
Себестоимость реализации	6 664	8 224
Административные расходы	5 168	5 241
Коммерческие расходы	269	304
	<u>12 101</u>	<u>13 769</u>

10 Финансовые доходы и расходы

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентный доход	2 297	2 088
Высвобождение дисконта	171	13
Положительные курсовые разницы	169	98
Процентный доход (значительный компонент финансирования)	112	-
Доход от списания финансовых обязательств / восстановление финансовых активов	6	-
Прочие финансовые доходы	-	1
	2 755	2 200
Финансовые расходы		
Процентный расход	(5 113)	(4 260)
Процентный расход (значительный компонент финансирования)	(1 120)	-
Движение резерва по сомнительным долгам	(188)	(54)
Отрицательные курсовые разницы	(36)	(30)
Высвобождение дисконта	(4)	(8)
Списание финансовых активов / восстановление финансовых обязательств	-	(4)
Прочие финансовые расходы	(5)	-
	(6 466)	(4 356)
Нетто величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли или убытка	(3 711)	(2 156)
Признанные в составе прочей совокупной прибыли		
Финансовые доходы/ (расходы)		
Курсовые разницы при пересчете из других валют в отношении зарубежных предприятий	520	(88)
Финансовые доходы/ (расходы), признанные в составе прочей совокупной прибыли за вычетом налога	520	(88)
Причитающиеся:		
Собственникам Компании	520	(88)

В дополнение к процентным расходам, отраженным в 2018 году, проценты в сумме 1 843 млн. руб. (2017 г.: 2 037 млн. руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства по ставке 8,91% (2017 г.: 10,33%).

В дополнение к процентным расходам (значительный компонент финансирования), отраженным в 2018 году, проценты в сумме 908 млн. руб. (2017 г.: 3 208 млн. руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства.

В дополнение к высвобождению дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки и права аренды, отраженного в составе финансовых расходов в 2018 году, высвобождение дисконта в сумме 1 455 млн. руб. (2017 г.: 1 529 млн. руб.) было капитализировано в стоимость объектов незавершенного строительства.

11 Расход по налогу на прибыль

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
<i>Текущий налог на прибыль</i>		
Отчетный год	4 163	3 444
<i>Отложенный налог на прибыль</i>		
Возникновение и восстановление временных разниц	694	973
Расход по налогу на прибыль	4 857	4 417

Большая часть деятельности Группы ведется на территории России и облагается корпоративным налогом на прибыль по ставке 20,00% (в 2017 году: 20,00%).

Выверка эффективной ставки налога:

	2018 г.		2017 г.	
	В млн. руб.	%	В млн. руб.	%
Прибыль за год	16 230	77	15 871	78
Расход по налогу на прибыль	4 857	23	4 417	22
Прибыль до налогообложения	21 087	100	20 288	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	4 217	(20)	4 058	(20)
Необлагаемые доходы	(464)	2	(150)	1
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	1 171	(6)	834	(4)
Убытки текущего года (восстановление убытков), по которому не был признан отложенный налоговый актив	-	-	117	(1)
Льгота по налогу	(67)	0	(442)	2
Расход по налогу на прибыль за год	4 857	(24)	4 417	(22)

12 Выручка

В таблице ниже представлена расшифровка выручки Группы по моменту выполнения обязанности к исполнению по договору – в течение периода или в определенный момент времени.

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия (см. пояснение 3 (p) (i))	95 307	34 965
Выручка, признаваемая в течение времени по долгосрочным строительным контрактам (см. пояснение 3 (p) (ii) и (iii))	6 475	4 212
Выручка, признаваемая в течение времени по механизированным услугам (см. пояснение 3 (p) (ii))	724	683
Итого выручка, признаваемая в течение времени	102 506	39 860
Итого выручка, признаваемая в момент времени	43 870	98 634
Итого выручка	146 376	138 494

Таблица ниже содержит информацию относительно активов по договорам и обязательств по договорам с покупателями.

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Активы по договорам	9 974	10 793
Обязательства по договорам	(43 063)	(57 718)

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия, а также долгосрочным строительным контрактам. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия. Расшифровка обязательств по типам договоров представлена в пояснении 24.

Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.		31 декабря 2017 г.	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам, признаваемым в течение времени	Обязательства по договорам, признаваемым в течение времени
Увеличение / (уменьшение) в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за год	819	31 064	(496)	21 266
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года	-	45 719	-	1 907

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного года, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 64 543 млн. руб.

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

13 Основные средства

В млн. руб.	Земля и здания	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие объекты основных средств	Незавершен- ное строительство	Итого
Историческая / предполагаемая стоимость						
На 1 января 2017 г.	25 520	19 375	4 064	1 807	736	51 502
Поступления	381	308	87	134	221	1 131
Выбытия	(33)	(343)	(237)	(36)	(51)	(700)
Реклассификация из / в запасы	(188)	20	-	-	(9)	(177)
Реклассификация	179	170	2	26	(377)	-
Влияние изменений валютных курсов	(18)	(53)	(5)	(1)	(5)	(82)
На 31 декабря 2017 г.	<u>25 841</u>	<u>19 477</u>	<u>3 911</u>	<u>1 930</u>	<u>515</u>	<u>51 674</u>
На 1 января 2018 г.	25 841	19 477	3 911	1 930	515	51 674
Поступления	78	347	93	102	357	977
Выбытия	(414)	(711)	(279)	(953)	(58)	(2 415)
Выбытие дочерних предприятий	(1 262)	(2 755)	(154)	(77)	(10)	(4 258)
Реклассификация из / (в) запасы	(682)	(1)	-	-	-	(683)
Реклассификация	13	65	(12)	2	(68)	-
Влияние изменений валютных курсов	194	148	14	3	14	373
На 31 декабря 2018 г.	<u>23 768</u>	<u>16 570</u>	<u>3 573</u>	<u>1 007</u>	<u>750</u>	<u>45 668</u>
Амортизация и убыток от обесценения						
На 1 января 2017 г.	(5 451)	(12 180)	(2 953)	(684)	-	(21 268)
Амортизация за год	(817)	(1 537)	(314)	(97)	-	(2 765)
Выбытия	20	258	221	34	-	533
Реклассификация в запасы	59	1	-	-	-	60
Реклассификация	10	(2)	-	(8)	-	-
Влияние изменений валютных курсов	16	26	2	2	-	46
На 31 декабря 2017 г.	<u>(6 163)</u>	<u>(13 434)</u>	<u>(3 044)</u>	<u>(753)</u>	<u>-</u>	<u>(23 394)</u>
На 1 января 2018 г.	(6 163)	(13 434)	(3 044)	(753)	-	(23 394)
Амортизация за год	(761)	(1 217)	(235)	(172)	-	(2 385)
Выбытия	261	617	203	56	-	1 137
Выбытие дочерних предприятий	573	2 028	127	72	-	2 800
Реклассификация из / (в) запасы	168	1	-	-	-	169
Реклассификация	(1)	(16)	17	-	-	-
Влияние изменений валютных курсов	(44)	(76)	(7)	(1)	-	(128)
На 31 декабря 2018 г.	<u>(5 967)</u>	<u>(12 097)</u>	<u>(2 939)</u>	<u>(798)</u>	<u>-</u>	<u>(21 801)</u>
Остаточная стоимость						
На 1 января 2017 г.	<u>20 069</u>	<u>7 195</u>	<u>1 111</u>	<u>1 123</u>	<u>736</u>	<u>30 234</u>
На 31 декабря 2017 г.	<u>19 678</u>	<u>6 043</u>	<u>867</u>	<u>1 177</u>	<u>515</u>	<u>28 280</u>
На 31 декабря 2018 г.	<u>17 801</u>	<u>4 473</u>	<u>634</u>	<u>209</u>	<u>750</u>	<u>23 867</u>

Амортизационные отчисления за 2018 г. в размере 2 118 млн. руб. (2017 г.: 2 471 млн. руб.) включены в себестоимость реализации, в размере 60 млн. руб. (2017 г.: 86 млн. руб.) в коммерческие расходы и в размере 205 млн. руб. (2017 г.: 206 млн. руб.) в административные расходы.

(a) Обесценение активов

Основные средства были протестированы на предмет обесценения; основные допущения, использованные для тестирования на предмет обесценения, представлены в пояснении 14.

(b) Залоговое обеспечение

Имущество балансовой стоимостью 6 096 млн. руб. заложено под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2017 г.: 8 151 млн. руб.) (см. пояснение 22).

Имущество балансовой стоимостью 64 млн. руб. заложено под обеспечение оплаты по договорам купли-продажи с рассрочкой платежа (на 31 декабря 2017 г.: 321 млн. руб.).

(c) Лизинг машин и оборудования

Группа использует производственное оборудование на условиях финансовой аренды (лизинга). По истечении срока лизинга по каждому договору у Группы возникает возможность приобрести оборудование по выгодной цене. По состоянию на 31 декабря 2018 г. чистая балансовая стоимость взятых в лизинг основных средств составила 14 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 50 млн. руб.).

14 Нематериальные активы

В млн. руб.	Гудвилл	Прочее	Итого
<i>Фактическая стоимость</i>			
Остаток на 1 января 2017 года	3 728	1 207	4 935
Поступления	-	1	1
Остаток на 31 декабря 2017 года	<u>3 728</u>	<u>1 208</u>	<u>4 936</u>
Остаток на 1 января 2018 года	3 728	1 208	4 936
Поступления	-	4	4
Выбытия	-	(84)	(84)
Выбытие дочерних предприятий	(156)	(309)	(465)
Влияние изменений валютных курсов	-	1	1
Остаток на 31 декабря 2018 года	<u>3 572</u>	<u>820</u>	<u>4 392</u>
<i>Амортизация и убыток от обесценения</i>			
Остаток на 1 января 2017 года	(281)	(344)	(625)
Амортизация за год	-	(49)	(49)
Остаток на 31 декабря 2017 года	<u>(281)</u>	<u>(393)</u>	<u>(674)</u>
Остаток на 1 января 2018 года	(281)	(393)	(674)
Амортизация за год	-	(45)	(45)
Выбытия	-	66	66
Выбытие дочерних предприятий	117	259	376
Убыток от обесценения	(23)	-	(23)
Остаток на 31 декабря 2018 года	<u>(187)</u>	<u>(113)</u>	<u>(300)</u>
<i>Остаточная стоимость</i>			
На 1 января 2017 года	<u>3 447</u>	<u>863</u>	<u>4 310</u>
На 31 декабря 2017 года	<u>3 447</u>	<u>815</u>	<u>4 262</u>
На 31 декабря 2018 года	<u>3 385</u>	<u>707</u>	<u>4 092</u>

Прочие нематериальные активы в основном включают лицензии на добычу песка и щебня в Ленинградской области и Уральском регионе.

(а) Проверка гудвилла, прочих нематериальных активов и основных средств на предмет обесценения

Гудвилл распределяется между компаниями или структурными подразделениями Группы соответственно. Для целей тестирования гудвилла на предмет наличия признаков обесценения данные объекты представляют собой самый нижний уровень, на котором гудвилл в рамках Группы отслеживается для внутренних управленческих целей.

Распределение совокупной балансовой стоимости гудвилла по компаниям и подразделениям Группы и соответствующие признанные убытки от обесценения гудвилла приведены ниже:

Компания / Подразделения В млн. руб.	Операционные сегменты	31 декабря 2018 г.			31 декабря 2017 г.		
		Распределенный гудвилл	Накопленный убыток от обесценения	Остаточная стоимость	Распределенный гудвилл	Накопленный убыток от обесценения	Остаточная стоимость
ПАО «АЭРОК ОБУХОВ»	ЛСР. Строительные материалы	819	(164)	655	819	(164)	655
LSR Europe GmbH	ЛСР. Недвижимость	50	-	50	50	-	50
БЕ ЛСР. ЖБИ – Северо-Запад	ЛСР. Строительные материалы	-	-	-	17	-	17
АО «СКВ СПб»	ЛСР. Недвижимость	23	(23)	-	23	-	23
БЕ Прочие	Прочие	-	-	-	128	(117)	11
БЕ ЛСР. Строительство-Урал	ЛСР. Строительство	736	-	736	736	-	736
БЕ ЛСР. Недвижимость-Урал	ЛСР. Недвижимость	1 277	-	1 277	1 277	-	1 277
БЕ ЛСР. Базовые материалы	ЛСР. Строительные материалы	155	-	155	155	-	155
ООО «ДСК-Прогресс» (ООО «ЛСР.Строительство-М»)	ЛСР. Строительство	-	-	-	11	-	11
БЕ ЛСР. Стеновые материалы	ЛСР. Строительные материалы	512	-	512	512	-	512
		<u>3 572</u>	<u>(187)</u>	<u>3 385</u>	<u>3 728</u>	<u>(281)</u>	<u>3 447</u>

Проверка на обесценение проводилась Группой по состоянию на 31 декабря 2018 года.

При определении возмещаемой стоимости соответствующих компаний на 31 декабря 2018 года использовались следующие основные допущения, в отношении которых не было существенных изменений по сравнению с допущениями, используемыми при проверке на обесценение по состоянию на 31 декабря 2017 года.

Прогнозы движения денежных средств и ожидаемых результатов были обновлены для того, чтобы учесть текущие экономические условия:

Сегмент «ЛСР. Строительные материалы»:

- Прогноз движения денежных средств составлялся на основании результатов деятельности, запланированных в бюджете на 2019 год, и 3-6-летних бизнес-планов;
- Потоки денежных средств на последующие годы были экстраполированы на основании допущения о том, что дальнейший рост производства составит 2,00%;
- При определении возмещаемой стоимости компаний использовалась доналоговая ставка дисконтирования равная 14,50%. Ставка дисконтирования рассчитывалась на основании средневзвешенной стоимости капитала Группы, рассчитанной исходя из возможной доли заемного финансирования 48,54% по рыночной процентной ставке 12,76% годовых и среднего по отрасли бета коэффициента.

Сегмент «ЛСР. Строительство»:

- Прогноз движения денежных средств составлялся на основании результатов деятельности, запланированных в бюджете на 2019 год, и 5-летних бизнес-планов;
- План на 2019 г. был подготовлен на основании фактических портфелей договоров и фактических цен;
- Потоки денежных средств на последующие годы были экстраполированы на основании допущения о том, что дальнейший рост производства составит 2,00%;
- При определении возмещаемой стоимости компаний использовалась доналоговая ставка дисконтирования равная 19,55%. Ставка дисконтирования рассчитывалась на основании средневзвешенной стоимости капитала Группы, рассчитанной исходя из возможной доли заемного финансирования 50,07% по рыночной процентной ставке 10,56% годовых и среднего по отрасли бета коэффициента.

Сегмент «ЛСР. Недвижимость»:

- Потоки денежных средств рассчитывались для существующих и планируемых инвестиционных проектов на основании 4-летних результатов деятельности, запланированных в бюджете;
- Потоки денежных средств на последующие годы были экстраполированы на основании допущения о том, что дальнейший рост составит 2,00%;
- При определении возмещаемой стоимости компаний использовалась доналоговая ставка дисконтирования равная 19,55%. Ставка дисконтирования рассчитывалась на основании средневзвешенной стоимости капитала Группы, рассчитанной исходя из возможной доли заемного финансирования 50,07% по рыночной процентной ставке 10,56% годовых и среднего по отрасли бета коэффициента.

Показатели, использованные в основных допущениях, отражают оценку руководством будущих тенденций в строительстве, девелопменте и производстве строительных материалов и основываются как на внешних, так и на внутренних источниках информации.

В отношении гудвилла, распределенного между предприятиями, структурными подразделениями и прочими нефинансовыми активами, Группа не отразила существенного

убытка от обесценения ввиду того, что тест на обесценение показывает, что возмещаемая стоимость для этих компаний и подразделений существенно превышает балансовую стоимость как в совокупности, так и по отдельности.

Оценки, сделанные для целей тестирования гудвилла на предмет наличия признаков обесценения, особо чувствительны в следующих областях:

- Снижение недисконтированных денежных потоков на 10,00%, привело бы к убытку от обесценения в следующих компаниях/подразделениях в размере:

Компания / Подразделение	В млн. руб.
БЕ ЛСР. Стеновые материалы	752
LSR Europe GmbH	273
БЕ ЛСР. Строительство-Урал	12

- Увеличение ставки дисконтирования на 1,00%, привело бы к убытку от обесценения в следующих компаниях/подразделениях в размере:

Компания / Подразделение	В млн. руб.
БЕ ЛСР. Стеновые материалы	568

15 Прочие инвестиции

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<i>Долгосрочные</i>		
Ценные бумаги по амортизированной стоимости:		
<i>Отраженные по фактической стоимости</i>	28	28
Займы выданные	927	475
	<u>955</u>	<u>503</u>
<i>Краткосрочные</i>		
Займы выданные	1 330	421
	<u>1 330</u>	<u>421</u>

Величина кредитного, валютного риска и риска изменения процентной ставки Группы по прочим финансовым вложениям раскрыта в пояснении 25.

16 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

В млн. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Основные средства	(256)	(388)	679	788	423	400
Нематериальные активы	(10)	(17)	38	59	28	42
Запасы	(16 683)	(16 908)	703	641	(15 980)	(16 267)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	(188)	(240)	330	835	142	595
Кредиты и займы	-	(16)	-	-	-	(16)
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	(164)	(201)	19 264	18 189	19 100	17 988
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(2 258)	(2 246)	-	-	(2 258)	(2 246)
Налоговые (активы) / обязательства	(19 559)	(20 016)	21 014	20 512	1 455	496
Зачет налогов	16 697	17 180	(16 697)	(17 180)	-	-
Чистые налоговые (активы) / обязательства	(2 862)	(2 836)	4 317	3 332	1 455	496

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2018 года, представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли. Оценивая вероятность реализации данной временной разницы, Группа опиралась на ту же исходную информацию и допущения, которые были использованы при проверке на обесценение гудвилла и основных средств (см. пояснение 14). Большая часть убытков относится к сегментам «ЛСР. Строительные материалы» и «Прочие».

(b) Движение временных разниц в течение года

В млн. руб.	1 января 2018 г.	Отражено в составе		Влияние изменений валютных курсов	31 декабря 2018 г.
		прибыли или убытков	Приобретено / выбыло		
Основные средства	400	(123)	146	-	423
Нематериальные активы	42	(10)	(4)	-	28
Запасы	(16 267)	415	(128)	-	(15 980)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	595	(483)	30	-	142
Кредиты и займы	(16)	16	-	-	-
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	17 988	1 092	20	-	19 100
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(2 246)	(213)	204	(3)	(2 258)
	496	694	268	(3)	1 455

В млн. руб.	1 января 2017 г.	Отражено в составе прибыли или убытков	Приобретено / выбыло	Влияние изменений валютных курсов	31 декабря 2017 г.
Основные средства	683	(281)	-	(2)	400
Нематериальные активы	65	(23)	-	-	42
Запасы	(9 609)	(6 658)	-	-	(16 267)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	128	474	(7)	-	595
Кредиты и займы	(24)	8	-	-	(16)
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	9 913	8 075	-	-	17 988
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(1 619)	(622)	(5)	-	(2 246)
	<u>(463)</u>	<u>973</u>	<u>(12)</u>	<u>(2)</u>	<u>496</u>

(с) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы по следующим статьям не были признаны:

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Налоговые убытки	252	252
Вычитаемые временные разницы, относящиеся к внутригрупповым продажам инвестиций	84	84
Итого непризнанные отложенные налоговые активы	<u>336</u>	<u>336</u>

В соответствии с налоговым законодательством возможность использования вычитаемых временных разниц не имеет временных ограничений. Отложенные налоговые активы не были отражены в отношении данных статей, поскольку маловероятно, что Группа реализует инвестиции в обозримом будущем и сможет получить выгоду от использования налогового актива.

17 Запасы

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Незавершенное производство, строительство зданий	89 984	109 111
Права аренды	16 750	19 126
Готовая продукция, строительство зданий	21 045	19 263
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 670	3 058
Сырье и материалы	3 113	3 500
Социальная инфраструктура	3 540	-
Незавершенное производство	945	879
	<u>138 047</u>	<u>154 937</u>
Резерв по обесценению запасов	(687)	(629)
	<u>137 360</u>	<u>154 308</u>

Незавершенное производство, строительство зданий представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, (см. пояснение 24), кредитов и займов (см. пояснение 22) и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство, строительство зданий в сумме 65 113 млн. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2017 г.: 66 143 млн. руб.).

Права аренды представляют собой сумму платежа за право осуществлять девелопмент участка, который капитализируется в стоимость объекта строительства по завершении строительства. Права аренды отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков (см. пояснение 24).

Значительный компонент финансирования, относящийся к договорам долевого участия, в сумме 1 020 млн. руб. был капитализирован в Незавершенное производство, строительство зданий (на 31 декабря 2017 г.: 5 054 млн. руб.).

Запасы балансовой стоимостью 4 627 млн. руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2017 г.: 1 333 млн. руб.) (см. пояснение 22).

Запасы не заложены продавцам (на 31 декабря 2017 г. запасы балансовой стоимостью 4 721 млн. руб. находились в залоге у продавцов до завершения расчетов по договорам на приобретение земельных участков, предусматривающим рассрочку платежей).

Ниже представлено движение резерва по обесценению запасов:

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
Остаток на 1 января	629	268
Изменение в резерве по обесценению запасов	58	361
Остаток на 31 декабря	687	629

На 31 декабря 2018 года в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 687 млн. руб. (на 31 декабря 2017: 629 млн. руб.), соответствующий резерв по обесценению был отражен в себестоимости. На 31 декабря 2018 года большая часть резерва в размере 637 млн. руб. (на 31 декабря 2017: 596 млн. руб.) относилась к готовой продукции и товарам для перепродажи.

Резерв по обесценению был начислен на основании следующих основных допущений:

- Поступления денежных средств прогнозировались как общее значение законтрактованной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах;
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства.

18 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

В млн. руб.	<u>31 декабря 2018 г.</u>	<u>31 декабря 2017 г.</u>
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность	1 093	1 332
Векселя к получению от продажи дочерних предприятий	70	123
	<u>1 163</u>	<u>1 455</u>
Краткосрочная		
Предоплаты поставщикам	16 152	12 411
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	5 479	5 880
Активы по договорам долевого участия	3 781	3 418
Торговая дебиторская задолженность	3 182	2 851
Активы по договорам на строительство	714	1 495
НДС к возмещению	698	633
Векселя к получению	432	83
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	206	111
Задолженность от продажи дочерних предприятий / акций	79	1 550
Расходы будущих периодов	62	85
Задолженность сотрудников	3	2
Прочая дебиторская задолженность	1 761	1 683
	<u>32 549</u>	<u>30 202</u>
Резерв по сомнительным долгам	<u>(456)</u>	<u>(428)</u>
	<u>32 093</u>	<u>29 774</u>

Долгосрочная дебиторская задолженность по продаже дочерних предприятий дисконтирована по ставке 4,42%.

Подверженность Группы кредитному, валютному рискам и убыткам от обесценения в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности (за исключением задолженности по строительным договорам) раскрыта в пояснении 25.

19 Денежные средства и их эквиваленты

В млн. руб.	<u>31 декабря 2018 г.</u>	<u>31 декабря 2017 г.</u>
Денежные средства в кассе	2	3
Остатки на банковских счетах	54 445	24 416
Депозиты до востребования	1 351	5 294
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении	<u>55 798</u>	<u>29 713</u>
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о движении денежных средств	<u>55 798</u>	<u>29 713</u>

Подверженность Группы влиянию риска изменения процентной ставки и анализ чувствительности к нему финансовых активов и обязательств раскрыты в пояснении 25.

Возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах не ограничена договорными условиями, раскрытыми в пояснении 22.

20 Собственный капитал

(а) Акционерный капитал

Количество акций, если не указано иное

	Обыкновенные акции	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Номинальная стоимость	0,25 руб.	0,25 руб.
Выпущено на начало года	103 030 215	100 966 635
Выпущено на конец года, полностью оплачены	100 228 773	103 030 215

Владельцы обыкновенных акций имеют право на получение объявленных дивидендов и право одного голоса на акцию при принятии решений на общих собраниях акционеров Компании.

(b) Резерв на выкупленные собственные акции

Резерв на выкупленные собственные акции включает в себя стоимость акций, выкупленных компанией. На отчетную дату компания выкупила 2 829 442 собственных акций (на 31 декабря 2017 г.: не было).

(с) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2018 года сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий период, составила 16 575 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 16 205 млн. руб.).

В июне 2018 года Компания объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2017 года, в сумме 8 036 млн. руб. в размере 78,00 руб. на акцию. Выплата дивидендов была завершена в августе 2018 г.

21 Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода (см. пояснение 20 (а)). Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.

	2018 г.	2017 г.
Акции, выпущенные на 1 января	103 030 215	100 966 635
Эффект от (выкупа) / продажи собственных акций	(1 187 001)	1 717 819
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	101 843 214	102 684 454

22 Кредиты и займы

В данном пояснении содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам приведена в пояснении 25.

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	30 872	19 292
Необеспеченные банковские кредиты	29 880	33 870
Необеспеченные выпущенные облигации	14 000	15 000
Обязательства по финансовой аренде	3	10
	<u>74 755</u>	<u>68 172</u>
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	3 131	2 361
Необеспеченные банковские кредиты	7 200	2 200
Прочие необеспеченные займы	-	14
Необеспеченные выпущенные облигации	1 000	-
Обязательства по финансовой аренде	2	39
	<u>11 333</u>	<u>4 614</u>

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным кредитам и займам были следующими:

В млн. руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2018 г.		31 декабря 2017 г.	
				Номи- нальная стоимость	Балансо- вая стоимость	Номи- нальная стоимость	Балансо- вая стоимость
Обеспеченное обязательство	В рублях	8,20% - 10,00%	2020 - 2023	32 272	32 272	21 653	21 653
	В евро	2,15% - 3,00%	2019	1 731	1 731	-	-
Необеспеченное обязательство	В рублях	7,50% - 10,75%	2019 - 2022	52 080	52 080	51 084	51 084
Обязательства по финансовой аренде	В рублях	11,81% - 16,02%	2019 - 2021	5	5	49	49
				<u>86 088</u>	<u>86 088</u>	<u>72 786</u>	<u>72 786</u>

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

В млн. руб.	1 января 2018 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2018 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	57 737	105 932	(92 702)	116	71 083
Выпущенные облигации	15 000	-	-	-	15 000
	<u>72 737</u>	<u>105 932</u>	<u>(92 702)</u>	<u>116</u>	<u>86 083</u>

В млн. руб.	1 января 2017 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2017 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	50 590	158 662	(152 415)	900	57 737
Выпущенные облигации	5 000	10 000	-	-	15 000
	<u>55 590</u>	<u>168 662</u>	<u>(152 415)</u>	<u>900</u>	<u>72 737</u>

Договорные условия и прочие вопросы

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных общих информационных и финансовых условий, включая:

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами, включая годовую аудированную и неаудированную консолидированную финансовую отчетность Группы, подготовленную в соответствии с требованиями МСФО.

В соответствии с условиями кредитных договоров в отношении части необеспеченных банковских кредитов в общей сумме 22 650 млн. руб. (31 декабря 2017 г.: 19 350 млн. руб.) Группа обязана соблюдать соотношение остатка денежных средств на расчетном счете, открытом в банке-кредиторе, к сумме задолженности по основному долгу по кредиту в величине не ниже единицы.

Группа выполняет условия кредитных договоров, описанные выше.

В отношении банковских кредитов Группой предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Основные средства с остаточной стоимостью 6 096 млн. руб. (31 декабря 2017 г.: 8 151 млн. руб.) – см. пояснение 13 (b).
- Материальные запасы балансовой стоимостью 4 627 млн. руб. заложены под обеспечение банковских кредитов. (31 декабря 2017 г.: 1 333 млн. руб.) – см. пояснение 17.

Обеспечением обязательств по лизингу служит взятое в лизинг оборудование (см. пояснение 13 (c)).

По состоянию на 31 декабря 2018 года банковские кредиты обеспечены залогом акций и долей следующих дочерних предприятий:

- 100,00% – АО «СКВ СПб»;
- 100,00% – ООО «ЛСР. Стеновые».

23 Резервы

В млн. руб.	Резерв на благо- устройство	Восстанов- ление окружающ- ей среды	Гарантий- ные резервы	Резерв на убыточные контракты	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфра- структуре	Итого
Краткосрочные							
Остаток на 1 января 2018 г.	1 194	33	26	7	82	-	1 342
Резервы, созданные в течение года	349	-	4	-	67	3 540	3 960
Резервы, использованные в течение года	(1 079)	(9)	(25)	(6)	(28)	-	(1 147)
Неиспользованные суммы резерва	(116)	-	-	(1)	(82)	-	(199)
Выбытие дочерних предприятий	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Курсовая разница	-	-	3	-	-	-	3
Остаток на 31 декабря 2018 г.	<u>348</u>	<u>24</u>	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>38</u>	<u>3 540</u>	<u>3 958</u>
Долгосрочные							
Остаток на 1 января 2018 г.	-	60	-	-	-	-	60
Резервы, созданные в течение года	-	21	-	-	-	-	21
Остаток на 31 декабря 2018 г.	<u>-</u>	<u>81</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>81</u>

В млн. руб.	Резерв на благо- устройство	Восстанов- ление окружающей среды	Гарантий- ные резервы	Резерв на убыточные контракты	Резерв по судебным издержкам	Итого
Краткосрочные						
Остаток на 1 января 2017 г.	1 524	32	6	37	14	1 613
Резервы, созданные в течение года	919	8	23	-	127	1 077
Резервы, использованные в течение года	(1 174)	(7)	(4)	(30)	(32)	(1 247)
Неиспользованные суммы резерва	(75)	-	-	-	(27)	(102)
Курсовая разница	-	-	1	-	-	1
Остаток на 31 декабря 2017 г.	<u>1 194</u>	<u>33</u>	<u>26</u>	<u>7</u>	<u>82</u>	<u>1 342</u>

В млн. руб.	Резерв на благо- устройство	Восстанов- ление окружающей среды	Гарантий- ные резервы	Резерв на убыточные контракты	Резерв по судебным издержкам	Итого
Долгосрочные						
Остаток на 1 января 2017 г.	-	55	-	-	-	55
Резервы, созданные в течение года	-	5	-	-	-	5
Остаток на 31 декабря 2017 г.	-	60	-	-	-	60

(a) Благоустройство прилегающей территории и завершение работ

Группа отражает резервы по обязательствам понести дополнительные расходы, включая расходы по благоустройству прилегающей территории после завершения строительства жилья в Санкт-Петербурге, Москве и Екатеринбурге.

(b) Восстановление окружающей среды

Группа отражает резервы по обязательствам по восстановлению прилегающей территории после добычи песка из недр земли на территориях, покрытых водой и лесным массивом. Ущерб, нанесенный прилегающей территории в ходе добычи песка, ликвидируется после завершения добычи. Величина резерва оценивается на основании имеющейся информации. В течение последующих пяти лет Группа ожидает связанный с этим отток средств.

(c) Резерв по гарантийному обслуживанию

Резервы по гарантийному обслуживанию относятся, в основном, к жилым зданиям, реализованным к отчётной дате. Размер резервов определяется на основании имеющегося опыта гарантийных расходов по подобным видам продукции и услуг и требуется в соответствии с законодательством Германии. В течение 3 следующих лет Группа ожидает связанный с этим отток средств. Для производственных компаний резерв по гарантийному обслуживанию относится к выполненным строительным работам.

(d) Резерв на убыточные контракты

Резерв признается в случае, когда затраты на завершение или прекращение договора превышают ожидаемые экономические выгоды.

(e) Резерв по судебным издержкам

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых существует вероятность наступления ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов.

(f) Резерв по социальной инфраструктуре

Группа отражает резервы по обязательствам построить объекты социальной инфраструктуры, необходимой для обеспечения проживающих в жилых комплексах. Резерв начисляется по мере строительства зданий, к которым относятся соответствующие объекты инфраструктуры.

24 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	6 539	11 993
Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом	2 274	1 691
	<u>8 813</u>	<u>13 684</u>
Краткосрочная		
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени	39 824	19 998
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в момент времени	-	32 292
Торговая кредиторская задолженность	22 580	18 347
Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом	3 501	3 246
Авансы, полученные от покупателей	1 944	2 253
Обязательства по договорам на строительство	1 295	3 175
Задолженность по заработной плате и страховым взносам	1 153	1 435
Задолженность по уплате процентов	336	225
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	308	696
Отложенный доход	-	1
Прочая кредиторская задолженность	969	991
	<u>71 910</u>	<u>82 659</u>

В торговую кредиторскую задолженность входит задолженность за земельные участки и права аренды, приобретенные в рассрочку. Задолженность за земельные участки и права аренды продисконтированы по ставке 11,20% и 10,70% соответственно.

Подверженность Группы влиянию валютного риска и риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в пояснении 25.

25 Управление финансовыми рисками

(а) Обзор основных подходов

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитному риску;
- риску ликвидности;
- рыночному риску;
- операционному риску.

В данном пояснении представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах для оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Организация системы управления рисками

Совет директоров несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы. В составе Совета директоров существует Комитет по Аудиту, который отвечает за разработку политики Группы по управлению рисками и контроль над ее исполнением. Комитет по Аудиту регулярно отчитывается о своей деятельности перед Советом Директоров.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа, используя свои стандарты и процедуры в части обучения и управления, стремится создать упорядоченную и конструктивную среду контроля, в рамках которой все работники понимают свои роли и обязанности.

Комитет по Аудиту осуществляет надзор за тем, как руководство контролирует соблюдение правил и процедур Группы по управлению рисками, а также проверяет адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвержена Группа. В своих надзорных функциях Комитет по Аудиту Группы получает поддержку со стороны служб Внутреннего аудита. Служба Внутреннего Аудита проводит как регулярные, так и специальные проверки механизмов контроля и процедур управления рисками, результаты которых доводятся до Комитета по Аудиту.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей.

Около 98% всех средств на счетах Группы находятся в банках, входящих в Перечень системно значимых кредитных организаций Российской Федерации. Наиболее существенные остатки денежных средств размещены в АО «Россельхозбанк» и ПАО «Сбербанк».

Кредитные рейтинги АО «Россельхозбанк» по Fitch: долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в иностранной валюте BB+, долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте BB+. Кредитные рейтинги ПАО «Сбербанк» по Fitch: долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в иностранной валюте BBB-, долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте BBB-.

(i) Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

Приблизительно 2 264 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 1 700 млн. руб.) от совокупной торговой дебиторской задолженности Группы приходится на задолженность пяти крупнейших дебиторов. Существует географическая концентрация кредитных рисков, так как наиболее существенная часть деятельности Группы осуществляется на территории Российской Федерации.

Группа утвердила кредитную политику, согласно которой каждый новый покупатель проходит индивидуальный анализ на кредитоспособность, прежде чем ему предлагаются стандартные условия поставки и оплаты, существующие в Группе. Группа проводит анализ внешних рейтингов (при их наличии) и в некоторых случаях рекомендаций банков. Для каждого покупателя утверждаются лимиты продаж, представляющие собой максимальную сумму продаж, не требующую одобрения Генеральных директоров, лимиты

пересматриваются на ежеквартальной основе. Покупатели, не удовлетворяющие требованиям кредитоспособности, установленным Группой, работают с Группой исключительно на условиях предоплаты.

Большинство покупателей Группы в сегментах «ЛСР. Строительные материалы», «ЛСР. Строительство» работают с Группой более четырех лет, на протяжении которых убытки случались редко. Степень подверженности Группы кредитному риску зависит, в основном, от индивидуальных характеристик каждого покупателя. У Группы отсутствует единая политика управления кредитными рисками. В связи с существенными различиями в деятельности разных подразделений, конкретные кредитные политики разрабатываются на уровне компаний. В каждой из этих компаний организована процедура проверки и сбора просроченной дебиторской задолженности. Группа производит анализ новых покупателей, а также покупателей, имеющих существенную непогашенную и просроченную задолженность, на регулярной основе и по результатам анализа предпринимает соответствующие меры. Во всех компаниях, занятых добычей и производством строительных материалов, имеются процедуры контроля рисков, в соответствии с которыми в случае отсутствия подписанного контракта, а также наличия случаев предыдущих неплатежей или нарушений условий соответствующих договоров, отгрузка продукции не осуществляется. Для отдельных покупателей установлены определенные лимиты в отношении размера дебиторской задолженности.

В сегменте «ЛСР. Недвижимость» Группа не подвергается значительному кредитному риску, так как основными покупателями являются физические лица, и право собственности на помещения по договорам долевого участия переходит только после полной оплаты.

Группа создает резерв под обесценение, который отражает ее оценку убытков в отношении дебиторской задолженности и вложений. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющимися значительными по отдельности.

(ii) Финансовые вложения

Группа не осуществляет вложений в котируемые на рынке ценные бумаги. Группа контролирует кредитные риски путем вложений исключительно в ценные бумаги хорошо знакомых контрагентов, обладающих соответствующей репутацией на рынке. Руководство не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств.

(iii) Гарантии

По состоянию на 31 декабря 2018 года гарантий, выданных третьим сторонам, нет (на 31 декабря 2017 г.: 121 млн. руб.).

Подверженность кредитному риску

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. Максимальная величина кредитного риска на отчетную дату составляла:

В млн. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Финансовые активы по амортизированной стоимости	28	28
Займы и дебиторская задолженность	14 774	15 562
Денежные средства и их эквиваленты	55 798	29 713
	<u>70 600</u>	<u>45 303</u>

Максимальная величина кредитного риска в отношении дебиторской задолженности в зависимости от географического региона на отчетную дату составила:

В млн. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
В пределах страны	4 147	4 072
Страны еврозоны	49	47
Прочие страны СНГ	27	5
	<u>4 223</u>	<u>4 124</u>

Из общей балансовой стоимости торговой дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2018 года, на долю наиболее значительного покупателя Группы, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, приходится 1 253 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга - 1 265 млн. руб.).

Общая сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности на отчетную дату составляла 52 млн. руб. (31 декабря 2017 г.: 59 млн. руб.).

На отчетную дату торговая дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

В млн. руб.	Брутто	Обесценение	Брутто	Обесценение
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2017 г.
Непросроченная	3 649	-	3 714	-
Просроченная от 0 до 30 дней	226	-	305	-
Просроченная от 31 до 60 дней	89	-	65	-
Просроченная от 61 до 90 дней	31	-	5	(2)
Просроченная более 90 дней	280	(52)	94	(57)
	<u>4 275</u>	<u>(52)</u>	<u>4 183</u>	<u>(59)</u>

В течение года произошли следующие изменения в резерве под обесценение торговой дебиторской задолженности:

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
Остаток на 1 января	(59)	(233)
Восстановление	7	174
Остаток на 31 декабря	<u>(52)</u>	<u>(59)</u>

Убыток от обесценения на 31 декабря 2018 года относится к нескольким покупателям, которые заявили о несостоятельности погасить свою задолженность, главным образом, ввиду экономической ситуации. Учитывая исторические данные о платежах и внутреннюю аналитику по кредитным рейтингам соответствующих клиентов, Группа полагает, что необесцененная задолженность, просроченная более чем на 30 дней, может быть взыскана.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями по состоянию на 31 декабря 2018 года.

В млн. руб.	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно- обесцененные
Категории 1–6: <i>Низкий риск</i>	Ваа3- to Ааа	1,715	-	Нет
Категории 7–9: <i>Нормальный риск</i>	Ва3 to Ва1	13,059	-	Нет
Категория 10: <i>Повышенный риск</i>	Саа3 to В1	-	-	Нет
Категория 11: <i>Сомнительная задолженность</i>	Са	-	-	Да
Категория 12: <i>Убыток</i>	D	293	(293)	Да
		15,067	(293)	

В течение периода произошли следующие изменения в резерве под обесценение выданных авансов и прочей дебиторской задолженности:

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
Остаток на 1 января	(369)	(816)
(Увеличение) / восстановление	(35)	447
Остаток на 31 декабря	(404)	(369)

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Каждый год и квартал Группа составляет бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита. На 31 декабря 2018 года размер неиспользованных кредитных линий составляет 48 126 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 26 196 млн. руб.). Процентная ставка по кредитным линиям в рублях составляет от 7,50% до 8,90%, по кредитным линиям в евро – 2,15%.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

**31 декабря
2018 г.**

В млн. руб.	Средняя процентная ставка		Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
	По договору	Эффек- тивная				
Обеспеченные банковские кредиты						
в руб.*	8,20% - 10,00%	8,68%	1 400	30 872	-	32 272
в евро*	2,15% - 3,00%	2,29%	1 731	-	-	1 731
Необеспеченные банковские кредиты						
в руб.*	7,50% - 9,35%	8,86%	3 200	22 880	-	26 080
	Ключевая ставка ЦБ + 0,75% - Ключевая ставка ЦБ + 1,50%	8,55%	4 000	7 000	-	11 000
Необеспеченные выпущенные облигации						
в руб.*	9,00% - 10,75%	9,80%	1 000	14 000	-	15 000
Обязательства по финансовой аренде						
в руб.*	11,81% - 16,02%	15,64%	2	3	-	5
Торговая и прочая кредиторская задолженность						
			23 885	6 127	412	30 424
Будущий процентный расход**			8 353	9 052	231	17 636
			<u>43 571</u>	<u>89 934</u>	<u>643</u>	<u>134 148</u>

* фиксированная ставка

** Будущий процентный расход включает неначисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2018 года.

**31 декабря
2017 г.**

В млн. руб.	Средняя процентная ставка					
	По договору	Эффек- тивная	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Обеспеченные банковские кредиты						
в руб.*	2,50% - 11,00%	9,67%	2 361	19 105	187	21 653
Необеспеченные банковские кредиты						
в руб.*	7,33% - 9,80%	8,46%	2 200	33 870	-	36 070
Прочие необеспеченные займы						
в руб.*	0,00% - 10,50%	3,02%	14	-	-	14
Необеспеченные выпущенные облигации						
в руб.*	9,00%-10,75%	9,80%	-	15 000	-	15 000
Обязательства по финансовой аренде						
в руб.*	11,81% - 21,24%	13,38%	39	10	-	49
Торговая и прочая кредиторская задолженность			19 563	11 993	-	31 556
Будущий процентный расход**			7 874	11 256	343	19 473
Гарантии***			121	-	-	121
			<u>32 172</u>	<u>91 234</u>	<u>530</u>	<u>123 936</u>

* фиксированная ставка

** Будущий процентный расход включает начисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2017 года.

*** Гарантии представляют собой гарантии, предоставленные третьим лицам. Гарантии не отражают текущих обязательств Группы.

(d) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

(i) Валютный риск

Группа подвергается валютному риску, осуществляя операции продаж, закупок и привлечения займов, выраженных в валюте, отличной от функциональных валют соответствующих предприятий, входящих в Группу, к которым относятся, главным образом, российские рубли, но также и евро, и украинские гривны. Указанные операции выражены в основном в евро и в долларах США.

Проценты по привлеченным займам выражены в валютах, которые соответствуют валюте, в которой генерируются потоки денежных средств соответствующими подразделениями Группы, в основном, в российских рублях. Таким образом достигается экономическое хеджирование без использования производных инструментов.

Подверженность валютному риску

Подверженность Группы валютному риску, исходя из номинальных величин, была следующей:

31 декабря 2018 г. В млн. руб.	Выражены в евро	Выражены в долларах США
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	169	3
Обеспеченные банковские кредиты	(1 731)	-
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(17)	(19)
Общая величина, подверженная риску	(1 579)	(16)

31 декабря 2017 г. В млн. руб.	Выражены в евро	Выражены в долларах США
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	227	205
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(39)	(7)
Общая величина, подверженная риску	188	198

В течение периода применялись следующие существенные курсы иностранных валют:

	31 декабря 2018 г. руб.	31 декабря 2017 г. руб.
1 доллар США	69,4706	57,6002
1 евро	79,4605	68,8668
1 украинская гривна	2,5071	2,0496

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля по отношению к вышеуказанным валютам на 10,00% привело бы к увеличению прибыли за 2018 г. на 160 млн. руб. (за 2017 г. к уменьшению на 39 млн. руб.). Ослабление рубля по отношению к вышеуказанным валютам на 10,00% имело бы одинаковый, но противоположный эффект при условии, что все прочие переменные показатели останутся неизменными.

(ii) Риск изменения процентной ставки

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства

с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, руководство решает вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

Структура

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

В млн. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	2 285	924
Финансовые обязательства	(75 088)	(72 786)
	(72 803)	(71 862)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(11 000)	-

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной ставкой процента

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(е) Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

Справедливая стоимость финансовых вложений, не имеющих котировки на фондовой бирже, рассматривается в пояснении 4. В остальных случаях, по мнению руководства, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приближается к их балансовой стоимости, за исключением кредитов.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также балансовая стоимость, отраженная в отчете о финансовом состоянии, представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

31 декабря 2018 г. В млн. руб.	Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
			Уровень 1	Уровень 2	Итого
Финансовые активы					
Финансовые активы по амортизированной стоимости	15	28	-	28	28
Займы и дебиторская задолженность		14 774	-	14 774	14 774
Денежные средства и их эквиваленты	19	55 798	55 798	-	55 798
		<u>70 600</u>	<u>55 798</u>	<u>14 802</u>	<u>70 600</u>
Финансовые обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты	22	(34 003)	-	(32 698)	(32 698)
Необеспеченные банковские кредиты	22	(37 080)	-	(35 682)	(35 682)
Необеспеченные выпущенные облигации	22	(15 000)	(14 636)	-	(14 636)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	(30 424)	-	(30 424)	(30 424)
Обязательства по финансовой аренде	22	(5)	-	(5)	(5)
		<u>(116 512)</u>	<u>(14 636)</u>	<u>(98 809)</u>	<u>(113 445)</u>
31 декабря 2017 г.					
В млн. руб.					
Финансовые активы					
Финансовые активы по амортизированной стоимости	15	28	-	28	28
Займы и дебиторская задолженность		15 562	-	15 562	15 562
Денежные средства и их эквиваленты	19	29 713	29 713	-	29 713
		<u>45 303</u>	<u>29 713</u>	<u>15 590</u>	<u>45 303</u>
Финансовые обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты	22	(21 653)	-	(22 050)	(22 050)
Необеспеченные банковские кредиты	22	(36 070)	-	(35 838)	(35 838)
Прочие необеспеченные займы	22	(14)	-	(13)	(13)
Необеспеченные выпущенные облигации	22	(15 000)	(15 377)	-	(15 377)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	(31 556)	-	(31 556)	(31 556)
Обязательства по финансовой аренде	22	(49)	-	(49)	(49)
		<u>(104 342)</u>	<u>(15 377)</u>	<u>(89 506)</u>	<u>(104 883)</u>

Ставки процента, использованные для дисконтирования расчетных потоков денежных средств в применимых случаях, основаны на следующих предельных ставках заимствования Группы:

	<u>31 декабря 2018 г.</u>	<u>31 декабря 2017 г.</u>
Кредиты и займы	4,37% - 10,70%	2,53% - 8,91%
Финансовая аренда	11,81% - 16,02%	11,81% - 21,24%

(f) Операционный риск

Операционный риск – риск прямого или косвенного убытка, возникающего от широкого ряда причин, связанного с процессами, персоналом, технологиями и инфраструктурой Группы, а также с внешними факторами, иными, чем кредитный, рыночный риски и риск ликвидности, например, риски связанные с юридическими и законодательными требованиями, общепринятыми стандартами корпоративного поведения. Операционный риск связан со всеми операциями Группы.

Целью Группы является управление операционным риском таким образом, чтобы, с одной стороны избежать финансовых убытков и ущерба репутации Группы, а с другой сохранить экономическую эффективность и избежать таких процедур контроля, которые ограничат инициативу и творчество.

Ответственность за разработку и внедрение контролей над операционным риском лежит на высшем руководстве каждой бизнес-единицы. Ответственность поддерживается развитием общегрупповых стандартов управления операционным риском в следующих областях:

- требование адекватного разделения обязанностей, включая независимое одобрение сделки;
- проведение сверок и мониторинг сделок;
- соответствие регулирующим и правовым нормам;
- документирование контролей и процедур;
- требование периодической оценки обнаруженного операционного риска, адекватности контролей и процедур, направленных на уменьшение данного риска;
- требование отчета об операционных убытках и предполагаемых корректирующих мерах;
- разработка плана на случай непредвиденных обстоятельств;
- тренинг и профессиональный рост;
- этические и деловые стандарты;
- уменьшение риска, включая страховку, в случае, если эта мера является эффективной.

Соответствие стандартам Группы обеспечивается программой периодических проверок, осуществляемых отделом Внутреннего аудита. Результаты этих проверок обсуждаются с руководством бизнес-единицы, к которой они относятся, краткие выводы направляются в Комитет по Аудиту и высшее руководство Группы.

(g) Управление капиталом

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными

средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Для Группы соотношение заемного и собственного капитала по состоянию на конец отчетного периода было следующим:

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Общая величина обязательств	175 167	173 863
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(55 798)	(29 713)
Нетто-величина долговых обязательств	<u>119 369</u>	<u>144 150</u>
Общая величина собственного капитала	84 353	77 689
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	<u>1,42</u>	<u>1,86</u>

26 Операционная аренда

Арендные платежи по нерасторжимым договорам операционной аренды подлежат уплате в следующем порядке:

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Менее одного года	1 129	1 892
От одного года до пяти лет	1 838	1 285
Свыше пяти лет	2 583	2 701
	<u>5 550</u>	<u>5 878</u>

Группа арендует ряд земельных участков на условиях операционной аренды. Срок договоров аренды, как правило, варьируется от четырех до сорока девяти лет и может быть продлен по его истечении. Арендные платежи в основном выражаются в процентах от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка или основаны на арендных ставках, определенных властями, которые не обязательно основаны на рыночной стоимости.

В отношении производственных предприятий арендные платежи относятся на затраты по мере их возникновения, в то время как в отношении компаний, занимающихся строительством жилой недвижимости, арендные платежи капитализируются в стоимости объектов строительства, расположенных на соответствующих земельных участках. За год, закончившийся 31 декабря 2018 года, платежи по договорам неаннулируемой операционной аренды в размере 175 млн. руб. были отражены в составе расходов в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе; сумма в размере 4 152 млн. руб. была капитализирована в стоимость строительства объектов, расположенных на соответствующих земельных участках.

27 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам

На 31 декабря 2018 года Группа заключила договоры на приобретение основных средств на сумму приблизительно 67 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 87 млн. руб.) без НДС.

28 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Существующие судебные дела представляют собой незначительные иски, относящиеся к закупкам от российских контрагентов. Основываясь на опыте разрешения аналогичных требований, руководство считает, что они будут разрешены без каких-либо существенных затрат для Группы. Соответственно, резерв под данные суммы не создавался.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую нечетко изложенных и противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет; однако, интерпретации налоговых органов и судов корректируются Верховным судом, который решает налоговые споры. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретаций и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Компании Группы участвовали в операциях с другими компаниями Группы по ценам, которые, по мнению руководства, соответствовали требованиям действующего законодательства. Тем не менее, ввиду законодательной неопределенности налоговые органы могут занять иную позицию и попытаться доначислить налоги и пени. Возможную величину доначисленных налогов и пени нельзя точно оценить ввиду неопределенности

правил трансфертного ценообразования, однако эта сумма может быть существенной. Руководство не создавало резерва, так как полагает, что такие доначисления произведены не будут.

(d) Природоохранные обязательства

Группа занимается добычей песка с морского дна, а также песка из недр земли на 8-ми территориях. У Группы не существует обязательства по проведению рекультивации морского дна по окончании добычи.

Группа занимается добычей гранитного щебня на 6-ти территориях и глины на 2-х территориях.

В соответствии с действующим законодательством и условиями имеющихся у Группы лицензий, у Группы существует обязательство произвести рекультивацию земель после завершения добычи. Если предполагаемые затраты по рекультивации могут быть определены перед выработкой месторождения и закрытием лицензии, создаётся резерв на предполагаемые затраты по рекультивации.

Предполагаемые затраты по рекультивации не могут быть определены, если в соответствии с условиями действующих лицензий, методы предполагаемой рекультивации и ее стоимость будут определяться в будущем. В этом случае резерв на предполагаемые затраты по рекультивации в консолидированной отчетности не создавался.

Планируется, что добыча на 16-ти разрабатываемых в настоящее время территориях будет завершена не ранее 2019 года.

29 Операции со связанными сторонами

(a) Отношения контроля

Компания находится под контролем господина А.Ю. Молчанова.

(b) Операции с участием членов руководства и их ближайших родственников

Ключевые руководящие сотрудники и члены их семей контролируют 5,35% голосующих акций Группы (на 31 декабря 2017 г.: 5,49%).

(i) Вознаграждение руководству

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками, в отчетном периоде составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. пояснение 9):

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Заработная плата и премии	1 289	1 208

(ii) Прочие операции с участием членов руководства и их ближайших родственников

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Реализация товаров и услуг	9	7	-	11
Реализация акций	-	1 483*	-	1 483*

* В 2018 году данная сделка была расторгнута и акции были возвращены Группе.

По состоянию на 31 декабря 2018 года не было займов, предоставленных руководству (на 31 декабря 2017 г.: нет).

(с) Операции с прочими связанными сторонами

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Выручка

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Реализация товаров и услуг: Конечному бенефициару или компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц действующих от их имени	458	82	32	54
Компаниям, находящимся под существенным влиянием ключевого руководства Группы	7	15	-	42
	<u>465</u>	<u>97</u>	<u>32</u>	<u>96</u>

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Нетто прочих доходов за год, закончившийся 31 декабря 2018 года по компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени, составляют 872 млн. руб. (нетто прочих расходов за год, закончившийся 31 декабря 2017 года: 91 млн. руб.). Задолженности на 31 декабря 2018 года нет (на 31 декабря 2017 г.: нет).

(ii) Расходы и капиталовложения

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Приобретение товаров и услуг от: Конечного бенефициара и Компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	148	106	2	(2)
Компаниям, находящимся под существенным влиянием ключевого руководства Группы	11	57	-	(8)
	<u>159</u>	<u>163</u>	<u>2</u>	<u>(10)</u>

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

(iii) Кредиты и займы

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Займы полученные (включены в прочие необеспеченные займы - см. пояснение 22):				
От конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	-	-	-	12
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12</u>

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Займы выданные (включены в прочие финансовые вложения – займы выданные - см. пояснение 15):				
Конечному бенефициару и Компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	1 956	1 011	1 485	196
Компаниям, находящимся под существенным влиянием ключевого руководства Группы	-	-	-	111
	1 956	1 011	1 485	307

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Проценты к получению (включены в прочую дебиторскую задолженность):				
От конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	28	65	3	12
От компаний, находящихся под существенным влиянием ключевого руководства Группы	2	9	-	17
	30	74	3	29

(iv) Операции с акциями и векселями

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Приобретение акций / векселей				
У конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	400	-	411	21
У компаний, находящихся под существенным влиянием ключевого руководства Группы	-	-	-	61
	400	-	411	82

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Продажа акций / векселей				
Конечному бенефициару и компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	116	-	-	-
Компаниям, находящимся под существенным влиянием ключевого руководства Группы	-	-	-	-
	116	-	-	-

30 Дочерние предприятия

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций	Доля участия/ голосующих акций
		31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
АО «СКВ СПб»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР.Недвижимость-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ПО «Баррикада» (АО «ЛСР. Железобетон-СЗ»)**	Россия	-	100,00%
ООО «ЛСР. Строительство-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР.Краны-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР.Недвижимость-М»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Стеновые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «АЭРОК»	Украина	100,00%	100,00%
АО «Промышленный лизинг»***	Россия	-	100,00%
ООО «Ленинградка 58» (ООО «МСР-Бутово»)	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный Квартал»	Россия	100,00%	100,00%
LSR Europe GmbH	Германия	100,00%	100,00%
S&G Development Partners Objekt Leipzig GmbH & Co KG	Германия	99,60%	99,60%
Max-Josephs-Hohe Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH	Германия	94,80%	94,80%
LSR - Vermögensverwaltungs GmbH****	Германия	-	100,00%
Projektgesellschaft Bayerstraße 79 mbH	Германия	80,00%	80,00%
Aignerstraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Германия	100,00%	100,00%
Kirchenstraße Verwaltungs GmbH	Германия	100,00%	100,00%
Kirchenstraße Projektentwicklungs GmbH & Co. KG ***	Германия	-	100,00%
Zu Hause auf Zeit Landshut GmbH	Германия	100,00%	100,00%
АО «А Плюс Естейт»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Стройкорпорация»	Россия	100,00%	100,00%
АО МТО «АРХПРОЕКТ»*	Россия	25,00%	25,00%
ООО «Великан - XXI век»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР.Строительство-Урал»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Недвижимость-Урал»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Уралщебень»**	Россия	-	100,00%
ПАО «АЭРОК ОБУХОВ»	Украина	97,36%	97,36%
ООО «ДСК-Прогресс» (ООО «ЛСР.Строительство-М»)**	Россия	-	100,00%
ООО «ЛСР-Строй»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Базовые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Каменское-3»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Ландшафт»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Загородная, 9»	Россия	99,99%	99,99%
ООО «ЛСР.Объект-М»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Областные проекты»**	Россия	-	49,00%
ООО «Санаторий «Дюны»**	Россия	-	49,00%
ОАО «Завод ЖБИ-6»**	Россия	-	59,11%
ООО «ЛСР.Недвижимость»***	Россия	-	100,00%
ООО «РАЗВИТИЕ»	Россия	50,00%	50,00%
ООО «ЛСР. Бетон»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР.Железобетон» (ООО «ЖБИ-1»)	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Назия»**	Россия	-	100,00%
АО «Цементный элеватор»***	Россия	-	100,00%
ООО «Аркон»***	Россия	-	100,00%
ООО «Крутиха»**	Россия	-	-
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР»	Россия	100,00%	-
ООО «Равань снабжение»	Россия	100,00%	-

* Группа имеет контроль де-факто.

** Дочерние предприятия, проданные третьим лицам или связанным сторонам в течение периода, закончившегося 31 декабря 2018 г.

*** Несущественные дочерние предприятия, ликвидированные в течение периода, закончившегося 31 декабря 2018 г.

**** Дочерние предприятия, присоединенные к другим предприятиям Группы в течение периода, закончившегося 31 декабря 2018 г.

31 События после отчетной даты

(а) Финансовые события

В январе 2019 г. дочерние предприятия Группы полностью погасили кредитные договоры с АО «Россельхозбанк» общей стоимостью 4 700 млн. руб.

32 Дополнительные раскрытия

Следующие компании Группы включены в раскрытия по сегментам и структурным подразделениям:

Направление	Сегмент	Структурное подразделение	Продукт	Предприятия		
Строительные материалы	ЛСР. Строительные материалы	ЛСР. Базовые материалы	Песок	ООО «Ландшафт» ООО «Равань снабжение» АО «ЛСР. Базовые» Песок		
			Гранитный щебень	АО «ЛСР. Базовые» Щебень		
			Улучшение территории	АО «ЛСР. Базовые» Улучшение территории		
			Бетон	ООО «ЛСР. Бетон»		
			Кирпич	ООО «ЛСР. Стеновые»		
		ЛСР. Бетон	ЛСР. Стеновые материалы	Газобетон	ПАО «АЭРОК ОБУХОВ» ООО «АЭРОК» ЛСР Стеновые (Газобетон)	
				ЛСР. ЖБИ - Северо-Запад	ЖБИ	АО «ПО «Баррикада» (АО «ЛСР. Железобетон-СЗ») ООО «ЛСР.Железобетон» (ООО «ЖБИ-1») ООО «Назия»
		Девелопмент и Строительство	ЛСР. Строительство	ЛСР. Строительство - Северо-Запад	Строительство	ООО «ЛСР. Строительство-СЗ»
					Строительство	ООО «ДСК-Прогресс» (ООО «ЛСР.Строительство-М») ОАО «Завод ЖБИ-6»
					Строительство	ООО «ЛСР.Строительство-Урал» ООО «Каменское-3»
ЛСР. Строительство - Урал	Строительство			ООО «ЛСР-Строй»		
ЛСР. Управление проектами	ЛСР. Управление проектами			Управление проектами	ООО «ЛСР.Краны-СЗ» АО «СКВ СПб»	
ЛСР. Краны	ЛСР. Краны			Краны	ООО «Смольный Квартал» АО «Стройкорпорация» АО «Цементный элеватор» ООО «Аркон» ООО «Специализированный застройщик «ЛСР» ООО «ЛСР.Недвижимость-СЗ»	
ЛСР. Недвижимость	ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад			Недвижимость	АО «ЛСР.Недвижимость-М» ООО «ЛСР.Объект-М»	
	ЛСР. Недвижимость - Москва	Недвижимость				

Направление	Сегмент	Структурное подразделение	Продукт	Предприятия
				ООО «Ленинградка 58» (ООО «МСР-Бутово»)
				ООО «РАЗВИТИЕ»
				ООО «Великан - XXI век»
		ЛСР. Недвижимость - Урал	Недвижимость	АО «ЛСР. Недвижимость-Урал»
		ЛСР - Европа	Недвижимость	LSR Europe GmbH Max-Josephs-Hohe Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH LSR - Vermögensverwaltungs GmbH Projektgesellschaft Bayerstraße 79 mbH S&G Development Partners Objekt Leipzig GmbH & Co KG Zu Hause auf Zeit Landshut GmbH Kirchenstraße Verwaltungs GmbH Kirchenstraße Projektentwicklungs GmbH & Co. KG Aignerstraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Прочие	Прочие	Прочие	Прочие предприятия	ООО «ЛСР.Недвижимость» АО «Промышленный лизинг» ПАО «Группа ЛСР» АО МТО «АРХПРОЕКТ» ООО «ЛСР» АО «А Плюс Естейт» ООО «Загородная, 9» ООО «Областные проекты» ООО «Санаторий «Дюнь» ООО «Крутиха» ООО «Уралщепень»

Ключевые финансовые показатели бизнес сегментов / единиц были следующими:

За год, закончившийся 31 декабря 2018 г.	Выручка от внешних покупателей	Внутри- групповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознаграждения за управление)	Аморти- зация	Обесце- нение Гудвилла	Капитализи- рованные проценты, отнесенные в себе- стоимость	Списание изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива	Скорректи- рованная ЕБИТДА*
В млн.руб.									
Песок	2 277	256	2 533	1 257	76	-	-	-	1 333
Гранитный щебень	3 130	593	3 723	412	165	-	-	-	577
Улучшение территории	-	1 655	1 655	475	1	-	-	-	476
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	5 407	2 504	7 911	2 144	242	-	-	-	2 386
ЛСР. Бетон	3 938	181	4 119	466	51	-	-	-	517
Кирпич	2 853	8	2 861	(322)	687	-	-	-	365
Газобетон	3 538	1	3 539	562	186	-	-	-	748
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	6 391	9	6 400	240	873	-	-	-	1 113
ЛСР. ЖБИ - Северо-Запад	1 427	32	1 459	(82)	76	-	-	-	(6)
Элиминация	-	(745)	(745)	(10)	-	-	-	-	(10)
Строительные материалы	17 163	1 981	19 144	2 758	1 242	-	-	-	4 000
ЛСР. Строительство - Северо-Запад	383	15 943	16 326	291	364	-	-	-	655
ЛСР. Строительство - Москва	996	132	1 128	(138)	29	-	-	-	(109)
ЛСР. Строительство - Урал	136	3 557	3 693	71	148	-	-	-	219
Элиминация	-	(2)	(2)	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Строительство	1 515	19 630	21 145	224	541	-	-	-	765
ЛСР. Управление проектами	5 151	92	5 243	(33)	1	-	-	-	(32)
ЛСР. Краны	885	121	1 006	(12)	149	-	-	-	137
ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад	68 632	7	68 639	18 090	137	-	2 363	(181)	20 771
ЛСР. Недвижимость - Москва	38 397	-	38 397	6 164	42	-	6 493	-	12 699
ЛСР. Недвижимость - Урал	9 218	-	9 218	2 020	7	-	113	-	2 140
ЛСР - Европа	220	-	220	(84)	5	-	-	-	(79)
Элиминация	118	-	118	22	-	-	-	-	22
ЛСР. Недвижимость	116 585	7	116 592	26 212	191	-	8 969	(181)	35 553
Элиминация	-	(19 789)	(19 789)	420	-	-	-	-	420
Девелопмент и Строительство	124 136	61	124 197	26 811	882	-	8 969	(181)	36 843
Прочие предприятия	277	-	277	-	305	-	-	-	305
Нераспределенные доходы и расходы	570	-	570	(3 892)	-	-	-	-	(3 892)
Выручка от предоставления транспортных услуг	4 230	-	4 230	-	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(2 042)	(2 042)	(879)	-	23	-	-	(856)
Консолидированные данные	146 376	-	146 376	24 798	2 429	23	8 969	(181)	36 400

* Скорректированная ЕБИТДА: Результаты операционной деятельности + Амортизация - (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности - Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) - (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива - Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость.

ПАО «Группа ЛСР»
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.

За год, закончившийся 31 декабря 2017 г.	Выручка от внешних покупателей	Внутригрупповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознаграждения за управление)	Амортизация	Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	Списание изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива	Скорректированная EBITDA*
В млн.руб.								
Песок	1 624	298	1 922	598	94	-	-	692
Гранитный щебень	2 354	710	3 064	422	209	-	-	631
Улучшение территории	-	325	325	3	-	-	-	3
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	3 978	1 333	5 311	1 023	303	-	-	1 326
ЛСР. Бетон	3 121	253	3 374	68	87	-	-	155
Кирпич	2 855	15	2 870	115	763	-	-	878
Газобетон	3 511	12	3 523	922	158	-	-	1 080
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	6 366	27	6 393	1 037	921	-	-	1 958
ЛСР. ЖБИ - Северо-Запад	3 077	67	3 144	2 874	258	-	-	3 132
Элиминация	-	(860)	(860)	-	-	-	-	-
Строительные материалы	16 542	820	17 362	5 002	1 569	-	-	6 571
ЛСР. Строительство - Северо-Запад	367	17 350	17 717	465	402	7	-	874
ЛСР. Строительство - Москва	2 089	4 478	6 567	(368)	88	-	-	(280)
ЛСР. Строительство - Урал	825	3 231	4 056	202	160	-	-	362
Элиминация	-	(3)	(3)	2	-	-	-	2
ЛСР. Строительство	3 281	25 056	28 337	301	650	7	-	958
ЛСР. Управление проектами	1 464	3	1 467	(95)	1	-	-	(94)
ЛСР. Краны	859	213	1 072	78	169	-	-	247
ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад	71 559	-	71 559	14 849	135	5 985	(1 405)	22 374
ЛСР. Недвижимость - Москва	31 101	-	31 101	4 303	27	3 865	-	8 195
ЛСР. Недвижимость - Урал	8 463	-	8 463	1 467	6	327	-	1 800
ЛСР - Европа	-	-	-	(79)	4	-	-	(75)
Элиминация	93	-	93	2	1	-	-	3
ЛСР. Недвижимость	111 216	-	111 216	20 542	173	10 177	(1 405)	32 297
Элиминация	-	(25 214)	(25 214)	580	-	-	-	580
Девелопмент и Строительство	116 820	58	116 878	21 406	993	10 184	(1 405)	33 988
Прочие предприятия	272	-	272	-	250	-	-	250
Нераспределенные доходы и расходы	2 606	-	2 606	(3 670)	-	-	-	(3 670)
Выручка от предоставления транспортных услуг	2 254	-	2 254	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(878)	(878)	(294)	-	-	-	(294)
Консолидированные данные	138 494	-	138 494	22 444	2 812	10 184	(1 405)	36 845

* Скорректированная EBITDA: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость.

Чистая финансовая позиция**

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
ЛСР. Базовые материалы	-	(92)
ЛСР. Бетон	80	(5)
ЛСР. Стеновые материалы	(5 855)	(6 974)
ЛСР. ЖБИ - Северо - Запад	(218)	1 269
ЛСР. Строительные материалы	(5 993)	(5 802)
ЛСР. Строительство - Северо - Запад	3 193	4 563
ЛСР. Строительство - Москва	-	(1 713)
ЛСР. Строительство - Урал	-	-
ЛСР. Строительство	3 193	2 850
ЛСР. Управление проектами	(1 092)	(382)
ЛСР. Краны	168	100
ЛСР. Недвижимость - Северо - Запад	(6 283)	(9 692)
ЛСР. Недвижимость - Москва	(50 256)	(36 225)
ЛСР. Недвижимость - Урал	-	-
ЛСР - Европа	(2 899)	(861)
ЛСР. Недвижимость	(59 438)	(46 778)
Прочие	(22 926)	(22 774)
Консолидированные данные	(86 088)	(72 786)

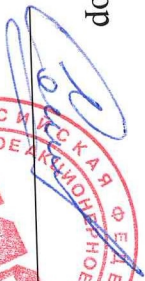
**ЧФП (Чистая Финансовая Позиция). Чистая финансовая позиция – это долг Группы, распределенный по бизнес-единицам. Рассчитывается как задолженность по кредитам и займам полученным, включая обязательства по финансовой аренде, уменьшенная на внутригрупповую задолженность по займам выданным и внутригрупповую дебиторскую задолженность по финансовой аренде.

Контактная информация

**Главный офис:
190031, Россия,
Санкт-Петербург,
Ул. Казанская, 36
Т: +7 (800) 770 75 77
E: IR@lsrgroup.ru
www.lsrgroup.ru**

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатями
204 (двести четыре) листа

Генеральный директор
ПАО «Группа ЛСР»



М.Ю. Соколов

