



ГODOVOЙ  
OTЧET  
2020





## ОГЛАВЛЕНИЕ



ЖК «Три ветра», Санкт-Петербург

**«ГРУППА ЛСР»**

|  |    |
|--|----|
| Ключевые цифры и результаты 2020 года .....    | 4  |
| Обращение председателя Совета директоров ..... | 5  |
| Обращение генерального директора.....          | 6  |
| Организационная структура .....                | 7  |
| География деятельности.....                    | 8  |
| Краткая история «Группы ЛСР» .....             | 9  |
| Основные события 2020 года.....                | 10 |

**СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ**

|   |    |
|---|----|
| Бизнес-модель «Группы ЛСР» .....        | 12 |
| Стратегия .....                         | 13 |
| Перспективы развития «Группы ЛСР» ..... | 14 |
| Обзор рынка .....                       | 15 |
| Управление рисками .....                | 18 |

**РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Обзор финансовых результатов ..... | 23 |
| Портфель недвижимости.....         | 24 |
| Галерея объектов.....              | 25 |

**УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ**

|   |    |
|---|----|
| Стратегия и управление устойчивым развитием ..... | 38 |
| Содействие развитию устойчивых городов .....      | 39 |
| Охрана труда и промышленная безопасность .....    | 40 |
| Управление персоналом.....                        | 41 |
| Этика и противодействие коррупции .....           | 41 |
| Охрана окружающей среды.....                      | 42 |

**КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

|  |    |
|--|----|
| Система корпоративного управления..... | 44 |
| Акционерный капитал .....              | 54 |

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

|  |     |
|--|-----|
| Приложение 1<br>Перечень сделок, признаваемых крупными .....                                       | 57  |
| Приложение 2<br>Перечень сделок, в совершении которых имелась заинтересованность.....              | 57  |
| Приложение 3<br>Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления..... | 58  |
| Приложение 4<br>Консолидированная финансовая отчетность .....                                      | 70  |
| Приложение 5<br>Список сокращений .....  | 174 |



**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«ГРУППА ЛСР»**

УТВЕРЖДЕН:  
ОБЩИМ СОБРАНИЕМ АКЦИОНЕРОВ  
ПАО «ГРУППА ЛСР»  
«29» апреля 2021 г.  
ПРОТОКОЛ № 1/2021  
от 29 апреля 2021 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:  
СОВЕТОМ ДИРЕКТОРОВ  
ПАО «ГРУППА ЛСР»  
«26» марта 2021 г.  
ПРОТОКОЛ № 4/2021  
от 26 марта 2021 г.

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ  
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАБОТЫ  
ЗА 2020 ГОД**

**А.Ю. МОЛЧАНОВ**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ПАО «ГРУППА ЛСР»



**Ю.Н. РЕШЕТНИКОВА**  
ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР  
ПАО «ГРУППА ЛСР»




ЖК «Ручьи», Санкт-Петербург



ЖК «Ленинградка 58», Москва



ЖК «Флагман», Екатеринбург



ЖК «Звездный дуэт», Санкт-Петербург



«Невский, 1», Санкт-Петербург



ЖК «Красный маяк», Москва



ЖК «ЗИЛАРТ», Москва



ЖК Neva Residence, Санкт-Петербург



ЖК «Донской Олимп», Москва



ЖК «Рассветный», Екатеринбург



ЖК «Русский Дом», Санкт-Петербург



ЖК NEO Park, Санкт-Петербург



ЖК «Рассветный», Екатеринбург



ЖК «Цветной Город Запад», Санкт-Петербург



ЖК Neva Haus, Санкт-Петербург



## КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ 2020 ГОДА

### ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

# 118,1

МЛРД РУБ.  
ВЫРУЧКА  
(2019: 110,4 МЛРД)

# 12,0

МЛРД РУБ.  
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ  
(2019: 7,5 МЛРД)

# 27,4

МЛРД РУБ.  
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЕБИТДА

# 23,2%

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ  
ПО ЕБИТДА

### ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

#### НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО

# 825,9

ТЫС. КВ. М  
КОНТРАКТЫ НА ПРОДАЖУ  
(2019: 817,4 ТЫС.)

# 94,6

МЛРД РУБ.  
СТОИМОСТЬ КОНТРАКТОВ  
(2019: 84,2 МЛРД)

# 128,7

ТЫС. РУБ.  
ЦЕНА 1 КВ. М  
(2019: 112,4 ТЫС.)

#### СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

# 6934

ТЫС. КУБ. М  
ГРАНИТНЫЙ  
ЩЕБЕНЬ  
(2019: 7 416 ТЫС.)

# 7193

ТЫС. КУБ. М  
ПЕСОК  
(2019: 8 240 ТЫС.)

# 947

ТЫС. КУБ. М  
ТОВАРНЫЙ  
БЕТОН  
(2019: 1 142 ТЫС.)

# 296

МЛН ШТУК  
КИРПИЧ  
(2019: 305 МЛН)

# 1814

ТЫС. КУБ. М  
ГАЗОБЕТОН  
(2019: 1 413 ТЫС.)

### ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ

# 22,4

МЛРД РУБ.  
СКОРРЕКТИРОВАННЫЙ  
ОПЕРАЦИОННЫЙ  
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК  
ДО УПЛАТЫ ПРОЦЕНТОВ  
И НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ<sup>1</sup>  
(2019: 24,7 МЛРД)

# -0,02

МЛРД РУБ.  
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ОТТОК  
(2019: 2,0 МЛРД)

# 6,9

МЛРД РУБ.  
ФИНАНСОВЫЙ ПРИТОК  
(2019: -3,6 МЛРД)

### УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ

# 0

КОЛИЧЕСТВО  
ПОДТВЕРЖДЕННЫХ  
СЛУЧАЕВ КОРРУПЦИИ  
(2019: 0)

# 16

КОЛИЧЕСТВО НЕСЧАСТНЫХ  
СЛУЧАЕВ НА ПРОИЗВОДСТВЕ  
СРЕДИ РАБОТНИКОВ, В ТОМ  
ЧИСЛЕ 1 СО СМЕРТЕЛЬНЫМ  
ИСХОДОМ  
(2019: 8, В ТОМ ЧИСЛЕ 0)

# 0,98

КОЭФФИЦИЕНТ  
ЧАСТОТЫ ТРАВМ  
С ВРЕМЕННОЙ ПОТЕРЕЙ  
ТРУДОСПОСОБНОСТИ (LTIFR)  
СРЕДИ РАБОТНИКОВ  
(2019: 0,51)

# 9 453

ЧЕЛОВЕК  
СРЕДНЕСПИСОЧНАЯ  
ЧИСЛЕННОСТЬ  
СОТРУДНИКОВ  
(2019: 9 814)

# 5 933

СОТРУДНИКОВ  
КОЛИЧЕСТВО СОТРУДНИКОВ,  
ПРОШЕДШИХ ПРОГРАММЫ  
ОБУЧЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ  
КВАЛИФИКАЦИИ  
(2019: 4 468)

# 424

МЛН РУБ.  
СУММА ИНВЕСТИЦИЙ,  
НАПРАВЛЕННЫХ  
НА РЕАЛИЗАЦИЮ  
БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫХ  
ПРОЕКТОВ  
(2019: 407 МЛН)

# 0

КОЛИЧЕСТВО  
ПРОИСШЕСТВИЙ  
С СУЩЕСТВЕННЫМИ  
ЭКОЛОГИЧЕСКИМИ  
ПОСЛЕДСТВИЯМИ<sup>2</sup>  
(2019: 0)

# 197,0

ТЫС. Т СО<sub>2</sub>-ЭКВ.  
(ОБЛАСТЬ ОХВАТА 1)  
ОБЪЕМ ПРЯМЫХ ВЫБРОСОВ  
ПАРНИКОВЫХ ГАЗОВ<sup>2</sup>

# 56,4

ТЫС. Т СО<sub>2</sub>  
(ОБЛАСТЬ ОХВАТА 2)  
ОБЪЕМ КОСВЕННЫХ  
ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ ВЫБРОСОВ  
ПАРНИКОВЫХ ГАЗОВ<sup>2</sup>

<sup>1</sup> С учетом поступлений на счета эскроу.

<sup>2</sup> По предприятиям сегмента «Строительные материалы» и производственным предприятиям сегмента «Недвижимость и Строительство».



## ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



### Дмитрий Гончаров

Председатель  
Совета директоров  
ПАО «Группа ЛСР»

### Уважаемые акционеры!

Прошедший год из-за охватившей планету пандемии для всей цивилизации оказался непредсказуемо сложным. С радикальными вызовами столкнулся и бизнес. Российский — не исключение.

Полная неопределенность вскоре сменилась локдауном, строгость которого в нашей стране варьировалась в зависимости от региона. Так, в Москве были остановлены и стройки, и работа офисов продаж девелоперов, в Петербурге были закрыты только офисы, а в Екатеринбурге таких ограничений удалось избежать.

Перестраивать работу приходилось, что называется, на марше. Закономерным образом моментально стали востребованы технологии, так или иначе способствующие приобретению недвижимости в режиме онлайн. «Группа ЛСР» благодаря многолетней плановой работе по цифровизации бизнеса оказалась качественно готова к новым реалиям: сотрудники были без труда переведены на удаленную работу, «выстрелило» усовершенствованное мобильное приложение. Немудрено, что именно наша компания провела первую на Северо-Западе сделку с клиентом, находившимся на самоизоляции. И если в начале 2020 года контракты с онлайн-регистрацией составляли менее 15% от всех продаж, то сейчас — уже более 60%.

Нельзя не отметить, что основным драйвером продаж стала все-таки государственная льготная программа ипотечного кредитования для первичного рынка жилья. Снижение первоначального взноса до 15% и ставки по ипотеке до 6,5% сделало покупку квартиры доступнее, чем когда-либо. Причем первоначальные условия по размеру кредита до 8 млн руб. в Москве и Санкт-Петербурге и до 4 млн руб. в других регионах впоследствии были увеличены до 12 млн и 6 млн руб. соответственно. Банки, конкурируя за клиента, в свою очередь, продолжали предлагать все лучшие условия. В итоге к декабрю 2020 года средняя ипотечная ставка на первичном рынке составила 5,9%.

Всего, по данным Центрального Банка, в 2020 году было выдано на 35% больше ипотечных кредитов по сравнению с 2019 годом (1,7 млн) и на 50% больше в деньгах (4,3 трлн руб. в 2020 году). Конкретно на первичном рынке ипотечное кредитование выросло на 42% в количественном и на 62% в денежном выражении. Ввиду колоссального успеха программы правительство продлило ее до 1 июля 2021 года. Но поскольку фундаментально спрос на новую и современную недвижимость в России очень далек от насыщения, эксперты не ждут резкого падения интереса к новостройкам во второй половине года. В дальнейшем спрос будет продолжать поддерживаться низкими ставками и продуктовым предложением банков. Ипотечные кредиты выгодны банкам, так как для них они остаются одним из самых качественных продуктов. Доля просроченной задолженности (свыше 90 дней) по кредитам на первичном рынке составила в начале 2020 года всего 1,1%. Для сравнения, по другим розничным кредитам уровень просроченной задолженности был равен 8,5% на конец 2020 года.

Несмотря на пандемию, мы не забывали о долгосрочном развитии и продолжали пополнять земельный банк качественными участками на фоне сопутствующей консолидации рынка. В общей сложности мы приобрели земельных участков для последующей реализации около 1,1 млн кв. м чистой продаваемой площади. Крупнейшим нашим приобретением стало получение прав на поднятие высотных отметок (намыв) территории и последующую застройку северной части Васильевского острова, неподалеку от нашего текущего успешного проекта бизнес-класса — «Морская набережная». Тем не менее нашим стратегическим приоритетом остается приобретение привлекательных земельных участков в разных частях Москвы, на которых можно было бы строить объекты на 200–300 тыс. кв. м. Такой объем обеспечивает довольно быструю реализацию проекта, что стало особенно важным в эпоху пришедшего на рынок проектного финансирования.

Мы довольны и продолжающим совершенствованием нашего корпоративного управления. В 2020 году был создан Комитет по устойчивому развитию при Совете директоров, основными задачами которого станут контроль за соблюдением принципов ESG. Сам Совет директоров пополнился новым независимым директором — Натальей Никифоровой. Мы продолжаем быть компанией, дружелюбно настроенной по отношению к акционерам и работать над увеличением акционерной стоимости.

### Дмитрий Гончаров

Председатель Совета директоров  
ПАО «Группа ЛСР»



# ОБРАЩЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА



## Андрей Молчанов

Генеральный директор,  
председатель Правления  
ПАО «Группа ЛСР»

## Уважаемые акционеры!

Прошедший 2020 год принес всем немало трудностей и новые реалии в связи с распространением коронавирусной инфекции. Нам, как и всем компаниям, пришлось адаптироваться к изменяющимся условиям труда и ведения бизнеса. Я рад, что мы быстро сумели внедрить необходимые меры для обеспечения безопасности своих сотрудников, а также дать нашим клиентам возможность заключать сделки онлайн, что упростило покупку квартиры в период самоизоляции и удаленной работы.

Благодаря мерам со стороны государства для поддержки населения, экономики в целом и строительной отрасли в частности мы увидели хороший спрос со стороны покупателей. В результате мы выполнили наш план по продажам в денежном выражении, утвержденный еще в начале года, выручив 95 млрд руб. Мы довольны стабильными продажами в квадратных метрах в размере 826 тыс. кв. м.

В Санкт-Петербурге наши продажи выросли на 12% в квадратных метрах. Мы показали хорошие результаты благодаря щадящим ограничениям во время пандемии, началу программы льготного ипотечного кредитования, а также нашему сильному продуктовому предложению. Мы регулярно стараемся оптимизировать наши квартиры, чтобы они соответствовали актуальным требованиям со стороны покупателей. Например, мы предложили клиентам «СуперНовые» квартиры, которые обладают гибкими планировочными решениями и дают возможность создания дополнительной комнаты. В результате в наших ключевых объектах региона — «Цветном городе» и «Цивилизации» — продажи в квадратных метрах выросли на 51% и 41% соответственно.

В Москве мы наблюдали снижение продаж на 24% в квадратных метрах и на 5% в денежном выражении. Связано это в первую очередь с тем, что мы практически полностью реализовали первую очередь нашего успешного проекта «Лучи», что снизило наше предложение в сегменте масс-маркета. Начало продаж

и строительства новых корпусов в проекте «Лучи» запланировано на 2021 год. Мы также продолжили реализацию нашего флагманского проекта «ЗИЛАРТ», где более высокая степень готовности объекта и вывод в продажу премиального предложения положительно сказались на продажах. Благодаря хорошему спросу мы смогли практически в полной мере нивелировать снижение объема, что также должно положительно сказаться на рентабельности нашего девелоперского бизнеса в столице.

В Екатеринбурге продажи выросли на 8% в квадратных метрах на фоне действия программы субсидирования ипотечных ставок и отсутствия строгих ограничительных мер в связи с распространением коронавирусной инфекции.

Результаты по сегменту «Строительные материалы» соответствуют нашим ожиданиям. Мы продали 7 193 тыс. куб. м песка, 6 934 тыс. куб. м гранитного щебня, 947 тыс. куб. м бетона, 1 814 тыс. куб. м газобетона и 296 млн штук кирпича. Снижение динамики объемов отгрузок связано в первую очередь с завершением строительства трассы М11 в 2019 году, что создало высокую базу, а также частично с распространением коронавирусной инфекции в 2020 году. Дальнейшая реализация национальных проектов и развитие строительной отрасли позволят поддержать спрос и показывать стабильные результаты в этом сегменте.

Мы продемонстрировали отличные финансовые результаты в 2020 году. Выручка увеличилась на 7%, достигнув 118,1 млрд руб. Мы смогли увеличить валовую рентабельность до 33% с 30% в 2019 году. Скорректированная EBITDA достигла 27,4 млрд руб. Прибыль на одну обыкновенную акцию выросла до 120,0 руб. с 74,5 руб. Показатель «Чистый долг / Скорректированная EBITDA»<sup>1</sup> достиг рекордно низкого уровня с 2015 года и составил 0,61. Мы также смогли улучшить наши условия кредитования, снизив средневзвешенную ставку до 6,7% по сравнению с 8,5% на конец 2019 года.

Мы довольны развитием нашего земельного банка в прошедшем году. В общей сложности в 2020 году компания приобрела земельные участки под застройку около 1,1 млн кв. м чистой продаваемой площади. Теперь чистая продаваемая площадь нашего земельного банка достигла 8,2 млн кв. м, оцененных в 276 млрд руб., что на 33% выше, чем на конец 2019 года.

В 2021 году мы планируем продать 892 тыс. кв. м, в том числе около 556 тыс. кв. м в Санкт-Петербурге, 208 тыс. кв. м в Москве и 128 тыс. кв. м в Екатеринбурге. В денежном эквиваленте мы собираемся выручить около 106 млрд руб., что на 12% больше по сравнению с 2020 годом. В 2021 году мы также планируем вывести в продажу порядка 1 млн кв. м. План по вводу в эксплуатацию составляет 789 тыс. кв. м, в том числе около 399 тыс. кв. м в Санкт-Петербурге, 280 тыс. кв. м в Москве и 110 тыс. кв. м на Урале. В бизнесе строительных материалов в 2021 году мы собираемся реализовать около 7,3 млн куб. м песка, 7,4 млн куб. м щебня, 299 млн штук кирпича, 1,8 млн куб. м газобетона и 1 млн куб. м бетона.

Нашим основным стратегическим приоритетом остается усиление наших позиций в Московском регионе, где мы планируем диверсифицировать наш портфель проектов. В 2021 году мы ожидаем увидеть большее предложение земельных участков благодаря консолидации рынка, которой способствует продолжающийся переход отрасли на проектное финансирование. В целом наши сильные рыночная и финансовая позиции позволяют с оптимизмом смотреть на перспективы бизнеса в 2021 году.

Андрей Молчанов

Генеральный директор,  
председатель Правления  
ПАО «Группа ЛСР»

<sup>1</sup> Включая денежные средства на счетах эскроу.



# ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА

**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА ЛСР» (ДАЛЕЕ — ПАО «ГРУППА ЛСР», КОМПАНИЯ) ЯВЛЯЕТСЯ ГОЛОВНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ГРУППЫ КОМПАНИЙ ЛСР (ДАЛЕЕ — ГРУППА, «ГРУППА ЛСР»)**

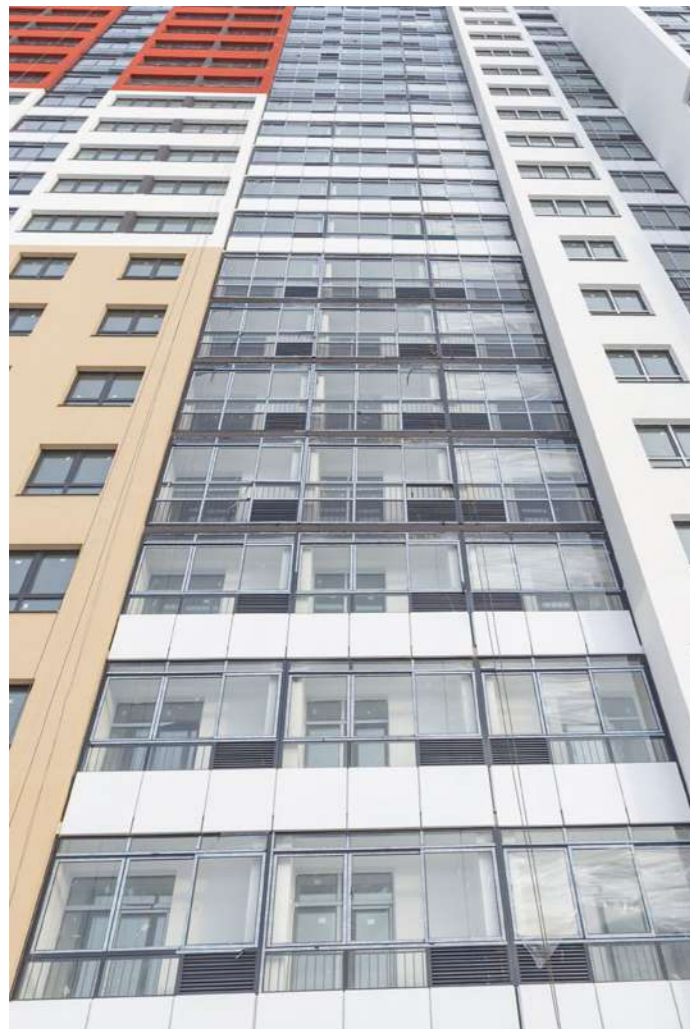
Компания координирует работу бизнес-единиц Группы, сформированных по следующим ключевым сегментам:

- Недвижимость и Строительство;
- 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, централизованным закупкам.

## СТРУКТУРА БИЗНЕСА

### ■ НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО



ЖК «Меридиан», Екатеринбург

### ■ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ



Карьер «Кузнечное» (ПК «Гранит-Кузнечное»)



## НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО

ЛСР.  
НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО  
СЕВЕРО-ЗАПАД



ЛСР.  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
МОСКВА



ЛСР.  
НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО  
УРАЛ



## СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ЛСР.  
БАЗОВЫЕ  
МАТЕРИАЛЫ



ЛСР.  
БЕТОН



ЛСР.  
СТЕНОВЫЕ  
МАТЕРИАЛЫ



ЛСР.  
КРАНЫ





# ГЕОГРАФИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

НАШ ДОМАШНИЙ РЫНОК, НА КОТОРОМ СОСРЕДОТОЧЕНА ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ БИЗНЕСА «ГРУППЫ ЛСР»

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, товарный бетон и растворы, газобетон), предоставлением механизированных услуг.

Большинство продуктов и услуг «Группы ЛСР» в этом регионе занимают лидирующие позиции на рынке.

## МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

СТОЛИЧНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ — КРУПНЕЙШИЙ В РОССИИ И ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ ПРИОРИТЕТНЫХ ДЛЯ НАШЕГО РАЗВИТИЯ

Мы работаем на рынке Московского региона с 2001 года и принимаем участие в реализации девелоперских проектов в качестве инвестора и застройщика в Москве и Подмосковье.

В Московском регионе «Группа ЛСР» производит кирпич и оказывает механизированные услуги.

## ЕКАТЕРИНБУРГ И СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЕКАТЕРИНБУРГ — ВАЖНЕЙШИЙ ГОРОД УРАЛЬСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА, ЕГО ПРОМЫШЛЕННЫЙ, ТОРГОВЫЙ И КУЛЬТУРНЫЙ ЦЕНТР. МЫ ПРИСУТСТВУЕМ НА РЫНКЕ РЕГИОНА С 2007 ГОДА

Екатеринбург — четвертый по величине город России и один из крупнейших рынков недвижимости в стране. Мы продолжаем активно развивать бизнес «Группы ЛСР» в городе и входим в пятерку крупнейших застройщиков по объемам строительства.

В Екатеринбурге «Группа ЛСР» также производит железобетонные изделия для индустриального домостроения.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ МОЩНОСТИ «ГРУППЫ ЛСР» В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2020 ГОДУ

| Наименование           | Мощность           |
|------------------------|--------------------|
| ТОВАРНЫЙ БЕТОН         | 1 683 тыс. куб. м  |
| КИРПИЧ                 | 326 млн штук       |
| ГАЗОБЕТОН              | 1 010 тыс. куб. м  |
| ЩЕБЕНЬ                 | 8 976 тыс. куб. м  |
| ПЕСОК                  | 17 230 тыс. куб. м |
| КРАНЫ                  | 106 штук           |
| ПАНЕЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ | 500 тыс. кв. м     |

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ МОЩНОСТИ «ГРУППЫ ЛСР» В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2020 ГОДУ

| Наименование | Мощность    |
|--------------|-------------|
| КИРПИЧ       | 63 млн штук |
| КРАНЫ        | 69 штук     |

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ МОЩНОСТИ «ГРУППЫ ЛСР» В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2020 ГОДУ

| Наименование           | Мощность       |
|------------------------|----------------|
| ПАНЕЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ | 200 тыс. кв. м |

БИЗНЕС «ГРУППЫ ЛСР» СОСРЕДОТОЧЕН В КРУПНЕЙШИХ РЕГИОНАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:

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



МОСКВА

**12,6\***  
МЛН ЧЕЛОВЕК

МОСКОВСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

**7,7\***  
МЛН ЧЕЛОВЕК

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

**5,4\***  
МЛН ЧЕЛОВЕК

ЛЕНИНГРАДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

**1,9\***  
МЛН ЧЕЛОВЕК

ЕКАТЕРИНБУРГ

**1,5**  
МЛН ЧЕЛОВЕК

СВЕРДЛОВСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

**4,3\***  
МЛН ЧЕЛОВЕК

**32\***  
МЛН  
ЧЕЛОВЕК

СОВОКУПНОЕ НАСЕЛЕНИЕ ЭТИХ РЕГИОНОВ, ИХ УРОВЕНЬ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЗНАЧИТЕЛЬНО ПРЕВОСХОДИТ УРОВЕНЬ РАЗВИТИЯ ДРУГИХ РЕГИОНОВ СТРАНЫ

\* По данным Росстата на 1 января 2021 года.



## КРАТКАЯ ИСТОРИЯ «ГРУППЫ ЛСР»

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА ЛСР» СОЗДАНО 14 АВГУСТА 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 первого элитного жилого дома в эксплуатацию.
- 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 ЛСР» 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 эконом-класса 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 (IPO). Объем размещения составил 10 643 618 акций в форме российских обыкновенных акций и глобальных депозитарных расписок. В результате размещения Группа привлекла 588 млн долл. США.

### 2010

- Проведение вторичного размещения акций (SPO). Всего в рамках международного предложения были проданы 9 366 383 обыкновенные акции в форме глобальных депозитарных расписок. Чистая сумма поступлений составила 385 млн долл. 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 стали увеличение производственных мощностей и 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-процентной доли в ООО «ЛСР. Строительство-М» в Москве, а также 100% акций АО «ПО «Баррикада», занимающегося производством железобетонных изделий в Ленинградской области. Сделки были реализованы в рамках стратегии Группы по оптимизации портфеля активов, повышению эффективности и фокусированию на основной и наиболее высокодоходной деятельности.

- «Группа ЛСР» 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» присоединилась 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.

### 2019

- «Группа ЛСР» продала ООО «ЛСР. Железобетон», что стало еще одним шагом на пути реализации стратегии «Группы ЛСР» по оптимизации активов, связанных с производством железобетонных изделий.

- В июне, в соответствии со стратегией «Группы ЛСР» по диверсификации своих девелоперских активов в Московском регионе, состоялась сделка по реализации доли «Группы ЛСР» в проекте «ЗИЛ-ЮГ».

- 1 сентября 2019 года были полностью завершены строительство и реконструкция трамвайных сетей в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

- «Группа ЛСР» закрыла сделку по покупке газобетонного предприятия ООО «Н+Н» — российского подразделения датской группы компаний N+H International A/S, что позволило «Группе ЛСР» значительно укрепить свои позиции на рынке газобетона Северо-Западного федерального округа.

### 2020

- «Группа ЛСР» получила награду Randstad Award, заняв первое место в рейтинге привлекательности работодателей по версии журнала ANCOR в сфере «Строительство».

- По итогам единственного в своем роде всероссийского конкурса в области жилищного строительства «ТОП ЖК» лучшим жилым комплексом России стал «ЗИЛАРТ» — флагманский проект «Группы ЛСР» в Москве.

- «Группа ЛСР» перешла на полугодовые выплаты дивидендов.

- «Группа ЛСР» получила права на поднятие высотных отметок и последующую застройку 143 га северной части Васильевского острова в Санкт-Петербурге.

- «Группа ЛСР» полностью завершила строительство двух масштабных жилых комплексов в Санкт-Петербурге — «Новая Охта» и «Шуваловский».



# ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2020 ГОДА

## ЯНВАРЬ

- «Группа ЛСР» завершила ребрендинг газобетона, ранее выпускаемого под брендами «AEROC» и «Н+Н». Теперь продукция представлена на рынке под единым брендом — «ЛСР».

## ФЕВРАЛЬ

- Компания вывела в продажу небоскреб ZILART TOWER от обладателя European Prize for Architecture Сергея Чобана и ZILART DIAMOND от Neutelings Riedijk Architects. Оба проекта — первые дома премиум-класса, появившиеся во флагманском московском проекте компании ЖК «ЗИЛАРТ».

## МАРТ

- «Группа ЛСР» открыла продажу фасованных нерудных строительных материалов.

## АПРЕЛЬ

- «Группа ЛСР» получила награду Randstad Award, заняв первое место в рейтинге привлекательности работодателей по версии журнала ANCOR в сфере «Строительство».

## МАЙ

- По итогам единственного в своем роде всероссийского конкурса в области жилищного строительства «ТОП ЖК» лучшим жилым комплексом России стал «ЗИЛАРТ» — флагманский проект «Группы ЛСР» в Москве. Всего в конкурсе участвовало более 1 тыс. проектов от 772 застройщиков из 74 регионов Российской Федерации. Их оценивали более 400 экспертов из 52 регионов России.

## ИЮНЬ

- В ходе совещания, проведенного Президентом Российской Федерации Владимиром Путиным, было организовано прямое включение из ЖК «Цветной город» в Санкт-Петербурге, на примере которого представитель компании и клиент «Группы ЛСР» рассказали об успешной реализации программы льготной ипотеки.

## ИЮЛЬ

- Агентство Fitch подтвердило рейтинг «Группы ЛСР» на уровне «В+», прогноз «стабильный».
- Агентство Moody's подтвердило рейтинг «В1», прогноз «стабильный».
- «Группа ЛСР» приобрела месторождение песка «Тарайка-3» в Кингисеппском районе Ленинградской области.

## АВГУСТ

- «Группа ЛСР» первой из российских девелоперов учредила Комитет по устойчивому развитию при Совете директоров. Его основными задачами стали контроль за соблюдением принципов ESG и укрепление позиций компании в области устойчивого развития.

## СЕНТЯБРЬ

- «Группа ЛСР» получила права на поднятие высотных отметок и последующую застройку 143 га северной части Васильевского острова в Санкт-Петербурге.
- Компания получила статус почетного члена Ассоциации содействия созданию и внедрению норм и правил экологического строительства «Совет по экологическому строительству» (Green Building Council).

## ОКТАБРЬ

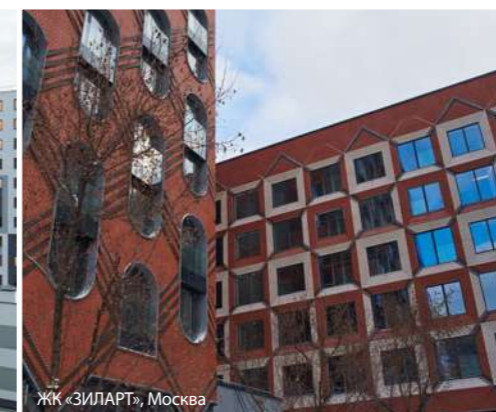
- Рейтинговое агентство строительного комплекса (РАСК) подтвердило рейтинг надежности «Группы ЛСР» на уровне «А1».
- «Группа ЛСР» впервые совершила полугодовые выплаты дивидендов.

## ДЕКАБРЬ

- «Группа ЛСР» получила разрешение на ввод в эксплуатацию последних домов в жилых комплексах «Новая Охта» и «Шуваловский», полностью завершив тем самым эти два масштабных проекта в Санкт-Петербурге.



ЖК «Заповедный парк», Санкт-Петербург



ЖК «ЗИЛАРТ», Москва



ЖК «Лучи», Москва



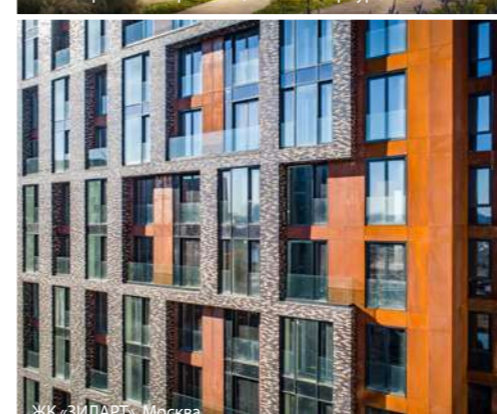
ЖК «Морская набережная», Санкт-Петербург



ЖК «ЗИЛАРТ», Москва



ЖК «Калина-парк», Санкт-Петербург



ЖК «ЗИЛАРТ», Москва



ЖК Neva Residence, Санкт-Петербург



ЖК «Радищева, 39», Санкт-Петербург



ЖК Verona, Санкт-Петербург



«Автозаводская, 22», Москва



ЖК «ЗИЛАРТ», Москва



# СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

|  |    |
|--|----|
| Бизнес-модель «Группы ЛСР» .....           | 12 |
| Стратегия.....                             | 13 |
| Перспективы развития<br>«Группы ЛСР» ..... | 14 |
| Обзор рынка .....                          | 15 |
| Управление рисками .....                   | 18 |





# БИЗНЕС-МОДЕЛЬ «ГРУППЫ ЛСР»

ИЗ ГОДА В ГОД МЫ ОБЕСПЕЧИВАЕМ ЖИЛЬЕМ ТЫСЯЧИ РОССИЙСКИХ СЕМЕЙ И СПОСОБСТВУЕМ РАЗВИТИЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ, ПРЕДОСТАВЛЯЯ ШИРОКИЙ АССОРТИМЕНТ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ. НАША ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НАПРАВЛЕНА НА РЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ, ИНФРАСТРУКТУРНЫХ И СОЦИАЛЬНЫХ ЗАДАЧ. В КОНЕЧНОМ ИТОГЕ МЫ СТРЕМИМСЯ К СОЗДАНИЮ ЦЕННОСТИ ДЛЯ ОБЩЕСТВА, НАШИХ КОНТРАГЕНТОВ, СОТРУДНИКОВ И АКЦИОНЕРОВ

## РЕСУРСЫ

### ЧЕЛОВЕЧЕСКИЕ

**9 453 человека** — среднесписочная численность сотрудников

### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ

**7 бизнес-единиц**  
**15 заводов**  
**36 единиц флота**  
**276 млрд руб.** — земельный банк

### ФИНАНСОВЫЕ

Мы финансируем свою деятельность за счет:

- денежного потока от операционной деятельности;
- оптимального долгового портфеля.

### ПАРТНЕРСКИЕ

Мы обладаем обширной базой:

- надежных партнеров;
- долгосрочных поставщиков;
- взаимовыгодных клиентов.

### ПРИРОДНЫЕ

- Земельные ресурсы
- Запасы (песок, граниты и гранито-гнейсы, глина)
- Водные ресурсы
- Атмосферный воздух
- Энергетические ресурсы



## СОЗДАВАЕМАЯ СТОИМОСТЬ

Успешные операционные и финансовые результаты деятельности позволяют стабильно создавать и увеличивать ценность для своих заинтересованных сторон, что способствует как собственному долгосрочному развитию, так и экономическому развитию регионов присутствия.

### АКЦИОНЕРЫ И ИНВЕСТОРЫ

**55 млрд руб.** выплачены акционерам за всю историю дивидендных выплат

### СОТРУДНИКИ

**9,6 млрд руб.** — расходы на оплату труда  
**5 933 человека** — количество сотрудников, прошедших обучение

### ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ, ПОКУПАТЕЛИ

**73,5 млрд руб.** — сумма закупок  
**16 тыс.** потенциальных и текущих поставщиков

### ГОСУДАРСТВО И ОБЩЕСТВО

**4 710 млн руб.** — налоговые платежи и другие выплаты государству  
**242 млн руб.** — инвестиции в реализацию социальных программ

## КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ РЕПУТАЦИЯ

ОПТИМАЛЬНАЯ ГЕОГРАФИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ДИВЕРСИФИЦИРОВАННЫЙ ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ВО ВСЕХ СЕГМЕНТАХ НЕДВИЖИМОСТИ

ОБШИРНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК

СТАБИЛЬНО УСПЕШНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОПЕРАЦИОННАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

СИЛЬНОЕ КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ПРИВЕРЖЕННОСТЬ ПРИНЦИПАМ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ



# СТРАТЕГИЯ

## НАША МИССИЯ

ОСНОВНАЯ МИССИЯ «ГРУППЫ ЛСР» — РАЗВИТИЕ СФЕРЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА И ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

Мы строим и продаем квартиры для населения, 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. «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 — строить и предоставлять строительные услуги, производить строительные материалы. 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 27 ЛЕТ НАЗАД. С ТЕХ ПОР ЕЕ КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ — РЫНОК ДЕВЕЛОПМЕНТА, СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ И ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ В ОСНОВНЫХ РЕГИОНАХ РОСТА — ОСТАЮТСЯ НЕИЗМЕННЫМИ

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, связям с инвесторами и рынкам капитала.

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.

Одной из наших важнейших задач является обеспечение стабильного долгосрочного роста бизнеса в соответствии со спросом потребителей и сохранением финансовой устойчивости Группы.

## СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ

### Развитие девелопмента жилой недвижимости

За 27 лет «Группа ЛСР» прошла большой путь, став одним из крупнейших девелоперов России.

В настоящее время ключевым направлением являются девелопмент и строительство, формирующие основную часть выручки Группы. На долю недвижимости и строительства в 2020 году пришлось 81% выручки Группы.

В наших планах — увеличение доли девелопмента и строительства в выручке и прибыли. В дальнейшем мы планируем придерживаться выбранной бизнес-стратегии и продолжать работу в ключевых развивающихся регионах России.

### 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 элитный класс.
- **Москва:** мы стремимся к увеличению нашего земельного банка в регионе, фокусируясь на приобретение небольших участков в разных регионах Москвы для быстрой реализации проектов и с сохранением высокой маржинальности.
- **Екатеринбург:** мы планируем сохранить объем работ в городе на прежнем уровне.

### Диверсификация земельного банка

Наши существующие проекты гарантируют стабильное развитие Группы на ближайшие шесть лет. В дальнейшем мы планируем 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 во всех сегментах в Санкт-Петербурге, а также позиции в сегменте бизнес-класса в Москве и масс-маркета в Екатеринбурге. В наших планах — увеличение земельного банка в Москве и повышение доли продаж региона до уровня Санкт-Петербурга, а также увеличение доли в сегменте бизнес-класса в Санкт-Петербурге.

### Поддержание вспомогательной роли строительного бизнеса

Строительный сегмент нашего бизнеса играет сопровождающую роль в развитии девелопмента. Мы сами производим строительные материалы для их дальнейшего использования в строительстве объектов, что также помогает сдерживать рост себестоимости.

### 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 повысит прибыльность Группы. Драйверами роста нашей выручки в сегменте «Строительные материалы» являются наше участие в отечественных инфраструктурных проектах, реализации продукции на внутреннем рынке в свете развития строительной отрасли России, а также выход на зарубежные рынки.

### 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. Для нас являются приоритетами обеспечение достойных условий труда, содействие развитию регионов присутствия, охрана окружающей среды и противодействие коррупции. Группа ведет целенаправленную деятельность по повышению уровня раскрытия нефинансовой и финансовой информации с учетом ожиданий заинтересованных сторон. Мы стремимся быть лидерами по ответственной культуре ведения бизнеса на российском рынке недвижимости через внедрение проверенных мировых стандартов.



## ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ «ГРУППЫ ЛСР»

ОСНОВНЫМИ ДРАЙВЕРАМИ РОСТА ОБЪЕМА БИЗНЕСА ГРУППЫ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ СТАНУТ ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В СЕГМЕНТАХ МАСС-МАРКЕТА И БИЗНЕС-КЛАССА, 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 ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ МОЩНОСТЕЙ

**В наших планах — развитие и укрепление положения «Группы ЛСР» на целевых рынках за счет:**

- использования и развития уникального конкурентного преимущества «Группы ЛСР» — бизнес-модели, 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.

### НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО

Компании «Группы ЛСР» планируют дальнейшую оптимизацию бизнес-процессов 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 входят 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.

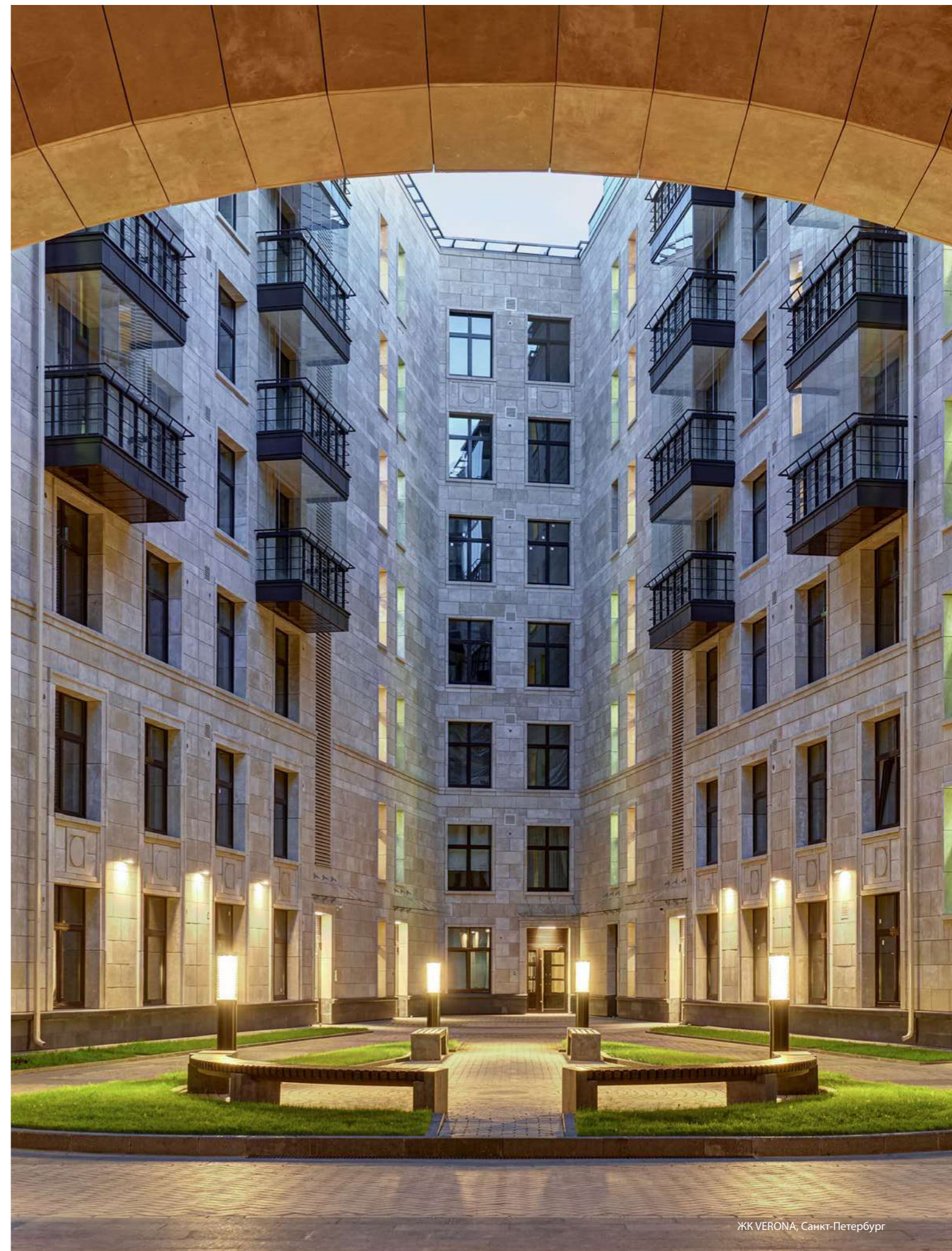
### СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

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 синергетического 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 товарный 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

## ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

### Макроэкономические показатели Российской Федерации

| Показатель   | 2014 | 2015  | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020  |
|--|------|-------|------|------|------|------|-------|
| ВВП, рост за год, % <sup>1</sup>                       | 0,7  | -2,0  | 0,2  | 1,8  | 2,8  | 2,0  | -3,1* |
| Реальные располагаемые денежные доходы, рост за год, % | -1,2 | -2,4  | -4,5 | -0,5 | 0,1  | 1,0  | -3,5  |
| Индекс потребительских цен, декабрь к декабрю          | 11,4 | 12,9  | 5,4  | 2,5  | 4,3  | 3,0  | 4,9   |
| Инвестиции в основной капитал, рост за год, %          | -1,5 | -10,1 | -0,2 | 4,8  | 4,3  | 2,1  | -4,1* |
| Средняя цена нефти марки URALS, долл. США за баррель   | 97,6 | 51,2  | 41,9 | 53,0 | 70,0 | 63,6 | 41,7  |
| Обменный курс руб. / долл. США, на конец периода       | 56,3 | 72,9  | 60,7 | 57,6 | 69,5 | 61,9 | 73,9  |

\* Предварительные данные Росстата.

Источник: Минэкономразвития России, Минэнерго России, Центральный банк Российской Федерации, Росстат

### МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

В 2020 году влияние на мировую экономику оказывало распространение коронавирусной инфекции COVID-19 и меры, предпринимаемые для борьбы с пандемией. Экономический кризис на фоне остановки деловой активности, снижения цен на нефть, падения спроса на экспорт наблюдался в большинстве развитых стран мира. Сокращение мирового ВВП в 2020 году, по оценке Международного валютного фонда (МВФ), составило 3,5%, по данным доклада ООН «Мировое экономическое положение и перспективы» — 4,3%.

В России в условиях экономического кризиса наблюдался также спад основных макроэкономических показателей. По предварительным данным Росстата, снижение ВВП страны за 2020 год составило 3,1%. В 2020 году экономика России помимо ковидных ограничений испытывала негативные влияния падения цен на нефть и сокращения добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По данным Министерства энергетики Российской Федерации объем добычи сырой нефти (с учетом газового конденсата) в 2020 году составил 512,8 млн т (падение к 2019 году на 8,5%) — за последние 10 лет ниже данного показателя были только результаты 2011 года.

Несмотря на общий спад экономики, в строительной отрасли в целом наблюдается стабильная ситуация: по данным Росстата, объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (включая жилищное и коммерческое), в декабре 2020 года составил 1 244,3 млрд руб., или 100,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года, в целом за 2020 год — 9 497,8 млрд руб., или 100,1%.

В целом стоит отметить, что уже в 2021 году, несмотря на остаточное негативное влияние карантинных ограничений (при условии отсутствия повторных серьезных волн пандемии), ожидается восстановление как глобальной экономики, так и российской. По данным Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, подготовленного Минэкономразвития России, в базовом сценарии рост ВВП России в 2021 году планируется на уровне 3,3%, в 2022 году — 3,4% (по оценке МВФ в 2021 году прогнозируется рост на 3%, а в 2022 году уже на 3,9%).

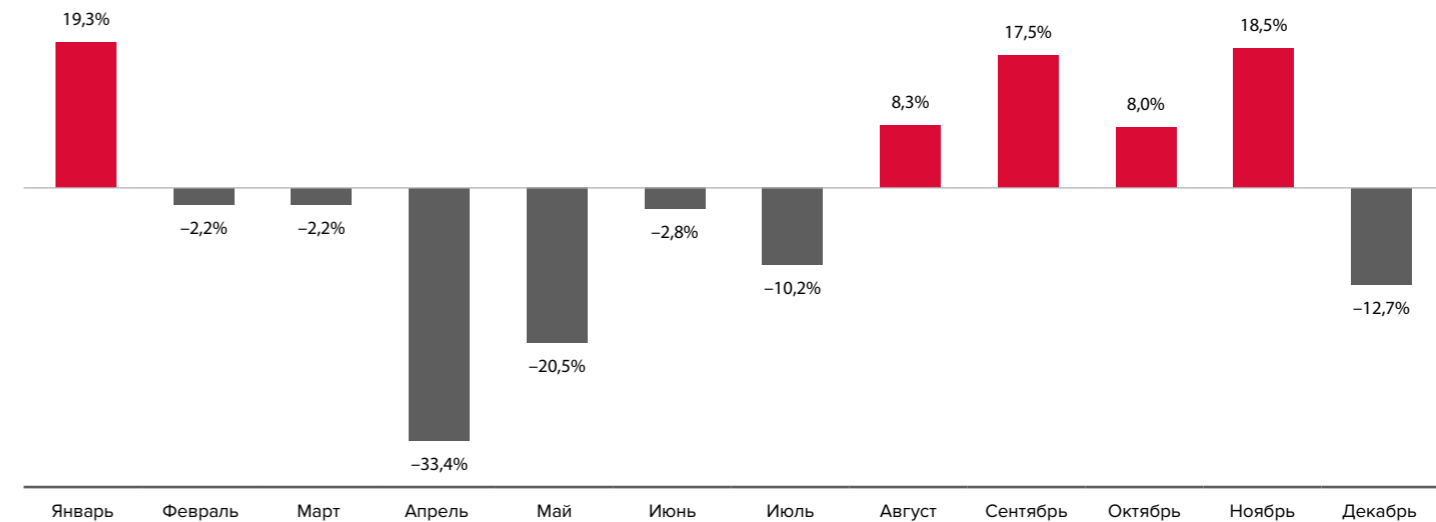
### СТРОИТЕЛЬНЫЙ СЕКТОР ЭКОНОМИКИ В 2020 ГОДУ

Как и в целом для экономики страны, 2020 год нельзя назвать легким для жилищного строительства. Пандемия COVID-19 в первом полугодии 2020 года серьезно повлияла на отрасль: замедлились сроки строительства, где-то стройки остановились полностью (например, в Москве и Московской области), наблюдались перебои с поставками материалов, а также проблема дефицита трудовых ресурсов, обусловленная отъездом мигрантов и невозможностью их возвращения. В результате, когда в апреле 2020 года ввод жилья упал на 33% по отношению к предыдущему году, а объем выданной ипотеки в денежном выражении сократился на 15%, среди первых принятых антикризисных мер был ряд шагов для стабилизации отрасли:

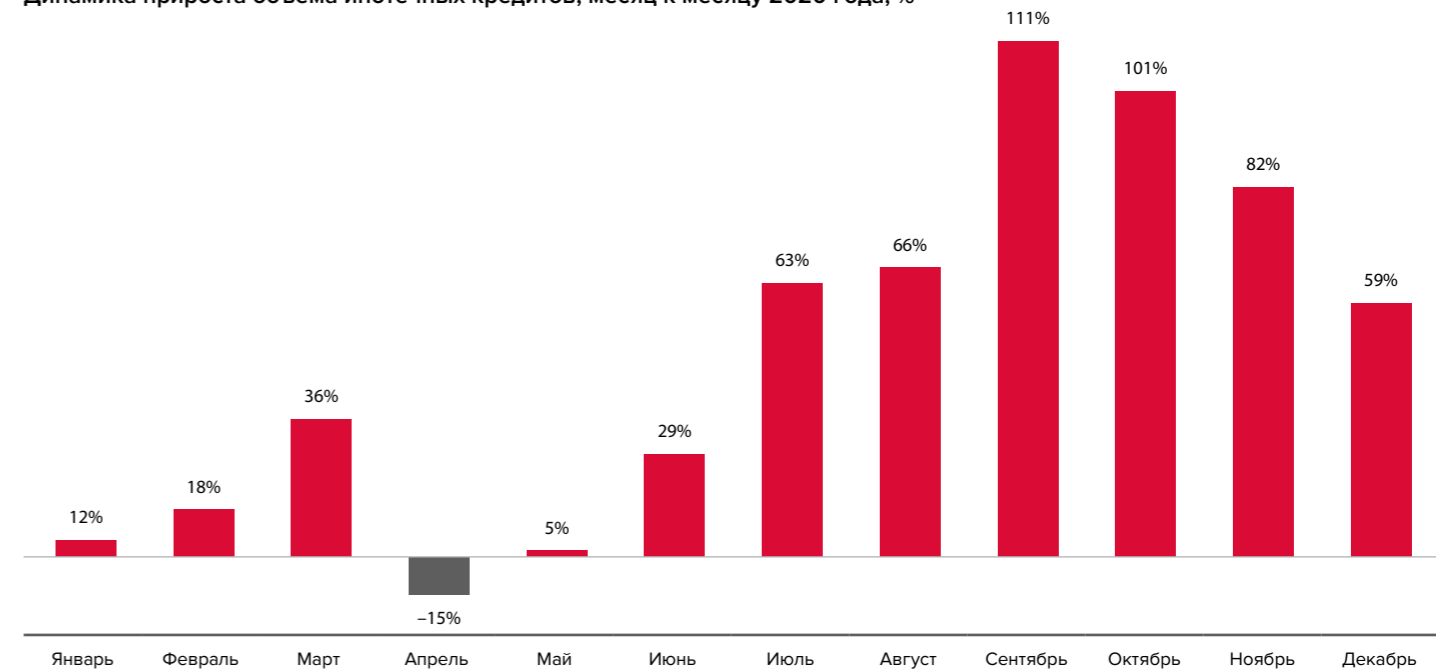
1. Один из главных факторов оживления рынка — это введение в мае 2020 года государственной программы льготного кредитования на приобретение жилья от застройщиков под 6,5%. Лимит программы — 900 млрд руб. Изначально действие программы планировалось до ноября 2020 года, но с учетом достигнутых положительных результатов власти решили продлить ее до 1 июля 2021 года.
2. Снижение ставок по кредитам застройщикам: программа по субсидированию процентных ставок для застройщиков, которые взяли кредиты до 1 мая 2020 года на цели жилищного строительства, — размер ставки составил 5,5% (на уровне действующей на тот момент (май 2020 года) ключевой ставки). На реализацию программы выделено 12 млрд руб., срок субсидирования ставок — по 31 декабря 2021 года.

По мере ослабления ограничительных мер и увеличения масштабов действия принятых мер отрасль начала восстанавливаться: ежемесячные показатели по вводу жилья демонстрируют положительный прирост год к году начиная с августа, а ипотечный рынок отреагировал еще быстрее, и уже с мая начался рост объемов выдачи ипотеки.

Динамика прироста ввода жилья в Российской Федерации, месяц к месяцу 2020 года, %<sup>2</sup>



Динамика прироста объема ипотечных кредитов, месяц к месяцу 2020 года, %<sup>3</sup>



В результате объем ввода жилья за 2020 год, по данным Росстата, с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства составил 80,6 млн кв. м (снижение на 1,8% к 2019 году), или 75,5 млн кв. м без учета домов на участках для ведения садоводства (снижение на 5,9% к 2019 году, при том что за первое полугодие 2020 года снижение составляло 11,4%, а II квартал в отдельности просел на 21,2%).

<sup>1</sup> ВВП, рост за год, % (в ценах 2016 года).

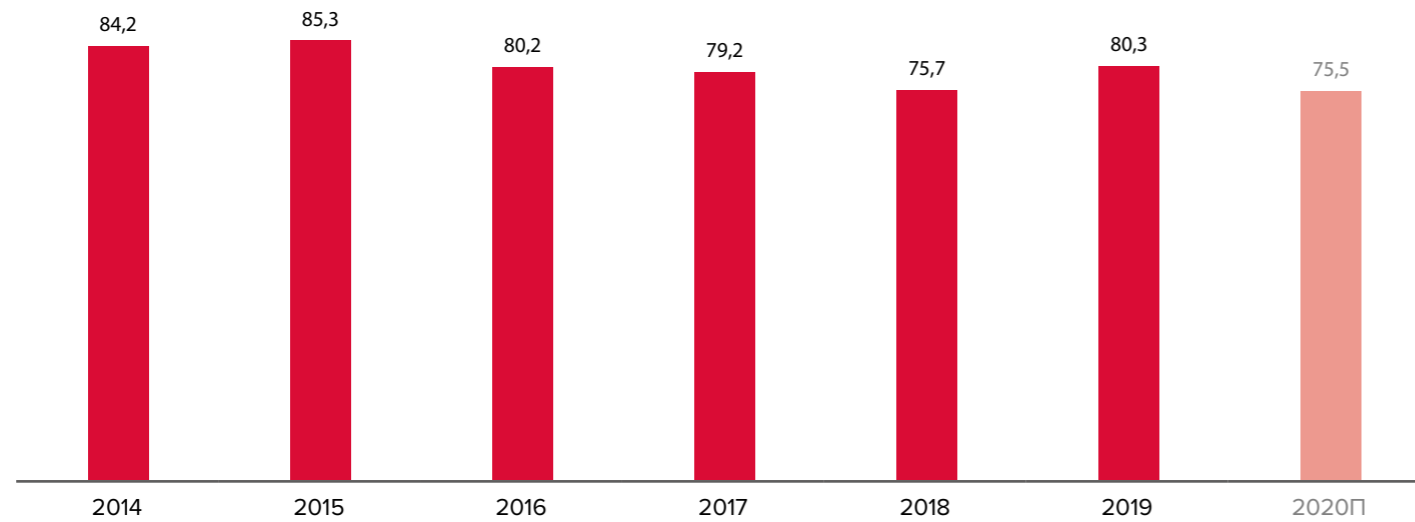
<sup>2</sup> Источник: Единый ресурс застройщиков.

<sup>3</sup> Источник: Центральный банк Российской Федерации, ДОМ.РФ.



## ОБЗОР РЫНКА

Динамика объемов ввода в эксплуатацию жилья в России, млн кв. м



Источник: Росстат

Как видно из приведенных данных, в 2020 году не удалось приблизиться к максимальному показателю за последние семь лет (85,3 млн кв. м в 2015 году), но с учетом кризиса падение к 2019 году нельзя назвать критичным при условии того, что за последние пять лет показатель 2019 года является наилучшим. Также стоит отметить, что в последующие месяцы возможны корректировки Росстатом подведенных итогов в большую сторону с учетом максимальных объемов ввода в последнем месяце года, но в любом случае до запланированных результатов ввода по национальному проекту «Жилье и городская среда» рынку еще далеко: изначально в 2020 году целевой показатель ввода был 98 млн кв. м, к 2024 году — уже 120 млн кв. м, но с учетом проблем в экономике ранее намеченные на 2024 год планы по достижению ежегодного ввода жилья скорректированы и перенесены до 2030 года.

По данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), на 31 декабря 2020 года совокупный объем текущего долевого строительства в стране составил 94 млн кв. м, что на 12,6% ниже показателя на начало 2020 года (107,5 млн кв. м). Одна из основных причин снижения объема текущего строительства, помимо пандемии, — это переход отрасли на проектное финансирование с участием банков (доля проектов со счетами эскроу по площади строящегося жилья на 31 декабря 2020 года составила уже 51,6% против 24,5% на начало года), когда средства дольщиков стали недоступны для новых проектов, а многие застройщики либо не имели опыта работы с банками, либо не удовлетворяют установленным требованиям.

Показатели недвижимости по итогам 2020 года

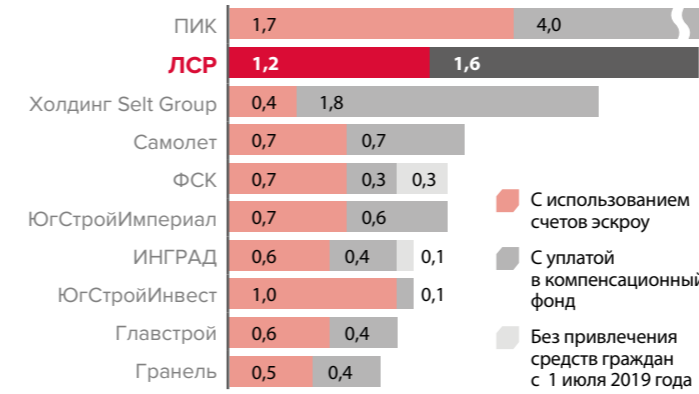
| Регион                | Количество девелоперов | Строящееся жилье, тыс. кв. м |                   |                    |                                   |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|
|                       |                        | Всего                        | По новым правилам | По старым правилам | Без привлечения средств дольщиков |
| Российская Федерация  | 2 175                  | 94 009                       | 48 473            | 39 808             | 5 728                             |
| Москва                | 97                     | 16 029                       | 8 240             | 7 195              | 595                               |
| Московская область    | 148                    | 9 685                        | 4 360             | 5 015              | 309                               |
| Санкт-Петербург       | 76                     | 10 036                       | 3 887             | 6 131              | 18                                |
| Ленинградская область | 60                     | 2 918                        | 1 410             | 1 364              | 144                               |
| Свердловская область  | 68                     | 2 827                        | 1 864             | 927                | 36                                |

Источник: ДОМ.РФ, по состоянию на 31 декабря 2020 года

На 10 крупнейших регионов приходится 58,5 млн кв. м строящегося жилья, или 64% от общенационального показателя, доля Москвы — 17,4% (16 млн кв. м), Санкт-Петербурга — 10,7% (10 млн кв. м).

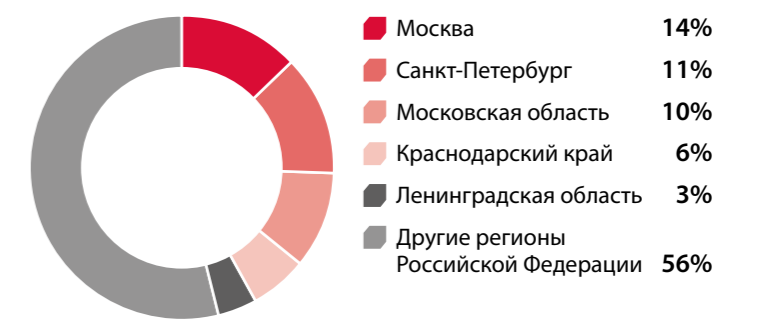
На 10 крупнейших застройщиков приходится 18,6 млн кв. м, или 19,7% от общего итога (на 31 декабря 2019 года — 21,5 млн кв. м, или 20%), то есть повышения концентрации отрасли в руках крупнейших игроков рынка за 2020 год не произошло.

Объем текущего строительства на 31 декабря 2020 года в разрезе девелоперов, млн кв. м



Источник: ЕИСЖС

Структура заключенных ДДУ на жилые помещения по регионам Российской Федерации за 9 месяцев 2020 года



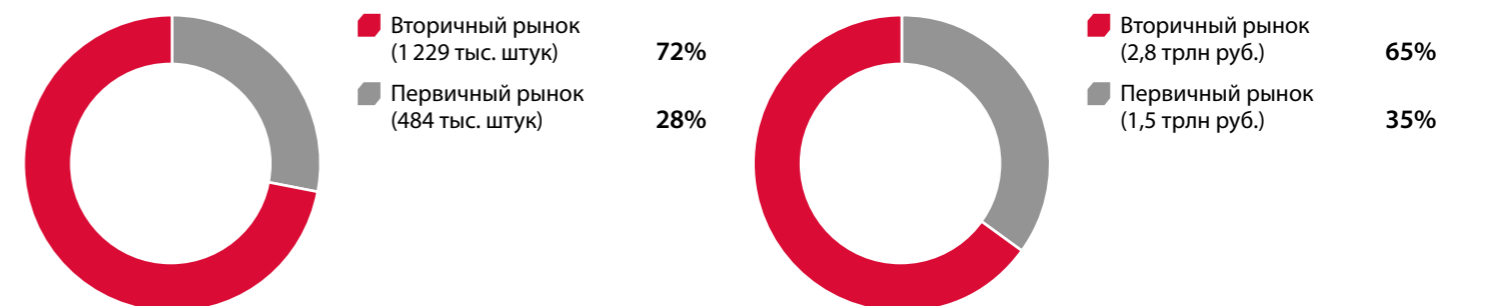
Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

Один из положительных итогов 2020 года — это значительный рост сделок в электронном виде: в целом по стране в Росреестр ежедневно поступает на регистрацию свыше 40% заявлений на регистрацию договоров долевого участия (ДДУ) в электронном виде.

## ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

По оценке ДОМ.РФ и Frank RG, в 2020 году в стране выдан рекордный объем ипотечных кредитов за всю историю наблюдений: 1,7 млн кредитов (+35% к 2019 году) на 4,3 трлн руб. (+50%). Совокупный долг населения перед банками по ипотечным кредитам (без учета приобретенных банками прав требований по ипотечным кредитам) на 31 декабря 2020 года составил 9,07 трлн руб. (+21% год к году).

Структура ипотечных кредитов, выданных за 2020 год, в количественном и денежном выражении



Источник: ЕИСЖС

Источник: ЕИСЖС

В целом на первичный рынок жилой недвижимости пришлось 28% от общего количества выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации (484 тыс., рост к 2019 году на 42,4%), за год объем ипотеки в России на первичном рынке увеличился на 62,3%, составив 1,5 трлн руб.

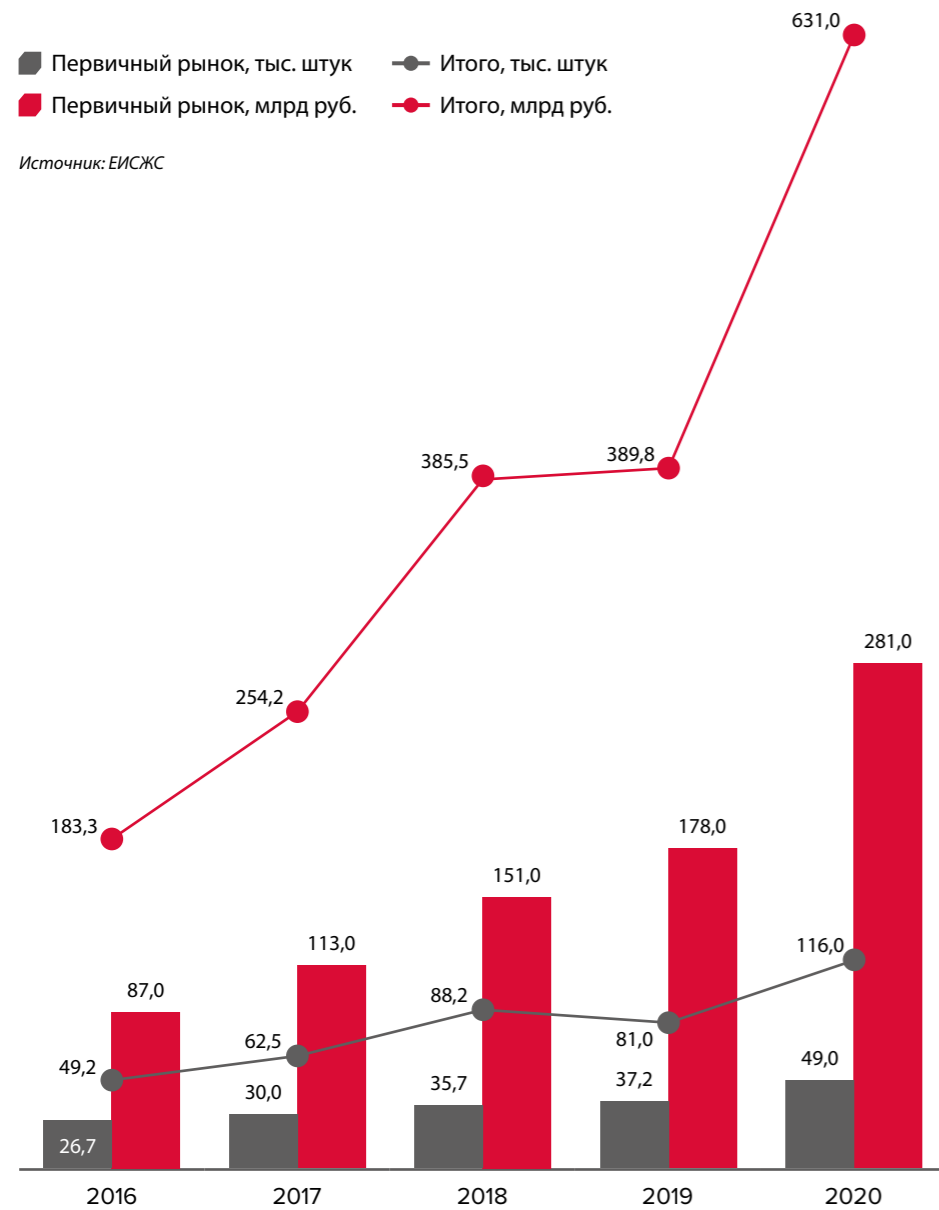
На Москву пришлось 18,8% от суммы всех ипотечных кредитов на первичном рынке в Российской Федерации (281 млрд руб., +58% к 2019 году), второе место занимает Санкт-Петербург — 8,8% (132 млрд руб., +40,7%), на Ленинградскую область пришлось почти 2% кредитов (28,5 млрд руб., +54,9%).

Основная причина роста ипотечного кредитования — снижение ипотечных ставок во всех сегментах рынка, как за счет смягчения денежно-кредитной политики Банка России (снижение ключевой ставки на 2 п.п. — с 6,25 до 4,25%), так и за счет запуска льготных ипотечных программ, главная из которых — программа ипотеки на новостройки под 6,5%. В итоге средневзвешенные ставки по ипотеке в 2020 году на первичном рынке составили 6,3% (-3,1 п.п. к 2019 году), на вторичном — 8,4% (-1,8 п.п.).



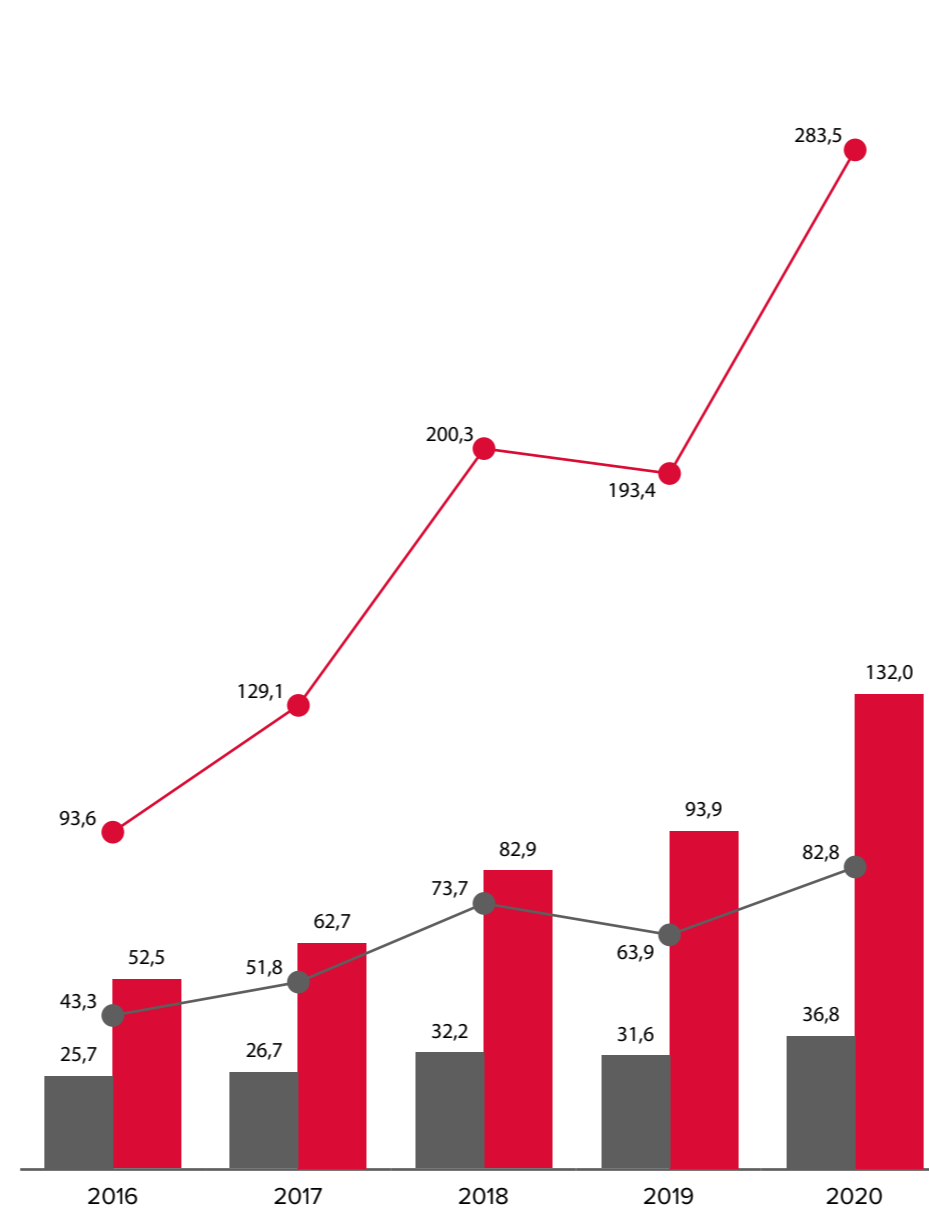
## ОБЗОР РЫНКА

Динамика ипотечного кредитования в Москве



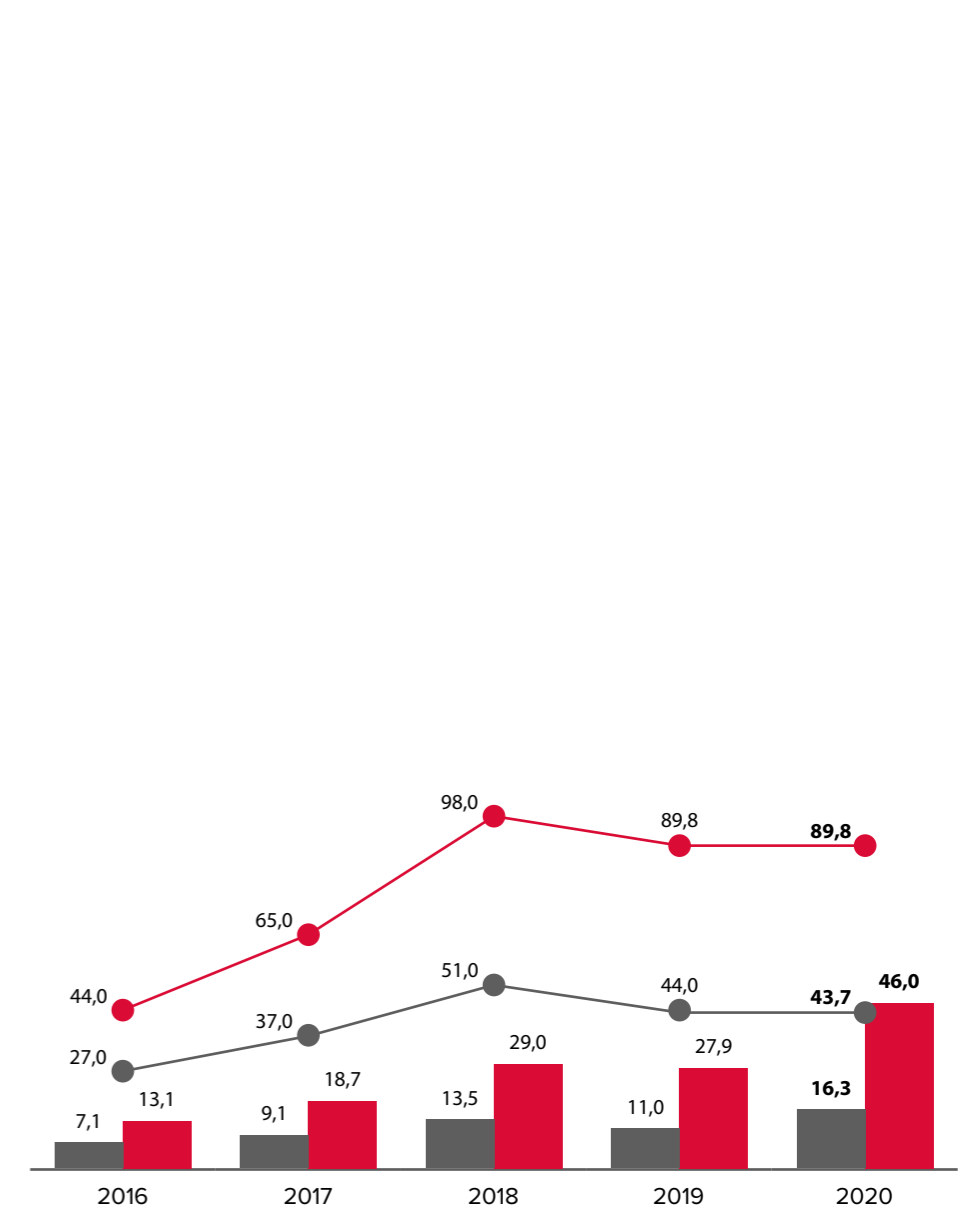
В Москве объем выданной ипотеки значительно превысил показатели пяти предыдущих лет (как в целом по рынку, так и по первичному в частности). В 2020 году рост ипотеки в количественном выражении составил 43%, в денежном — 62%, на первичном рынке — 32 и 58% соответственно. Средняя сумма ипотеки в целом по рынку составила 5,43 млн руб. (прирост к 2019 году на 13%), на первичном рынке — 5,73 млн руб. (прирост 20% — максимальный за анализируемый период), средний срок кредита — 19,2 года.

Динамика ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге



В Санкт-Петербурге объем выданной ипотеки также является максимальным за рассматриваемый период как в целом по рынку, так и по первичному в отдельности. В 2020 году рост ипотеки в количественном выражении составил 30%, в денежном — 47%, на первичном рынке — 16 и 41% соответственно. Средняя сумма ипотеки в целом по рынку составила 3,4 млн руб. (прирост к 2019 году на 13%), на первичном рынке — 3,6 млн руб. (прирост 21% — максимальный за анализируемый период), средний срок кредита — 18,7 года.

Динамика ипотечного кредитования в Свердловской области



В Свердловской области общий объем выданной ипотеки по итогам 2020 года сохранился на уровне 2019 года. Однако существенно увеличился объем ипотечных кредитов на первичном рынке (на 48% в количественном выражении и на 65% в денежном выражении). Средняя цена сделки выросла на 12% и составила 2,82 млн руб.



## УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

В «ГРУППЕ ЛСР» РАЗРАБОТАНА И ВНЕДРЕНА СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, НАПРАВЛЕННАЯ НА ДОСТИЖЕНИЕ СТРАТЕГИЧЕСКИХ И ОПЕРАЦИОННЫХ ЦЕЛЕЙ ГРУППЫ, А ТАКЖЕ НА ЗАЩИТУ АКЦИОНЕРОВ И ДРУГИХ СТЕЙКХОЛДЕРОВ ОТ ВОЗМОЖНЫХ УБЫТКОВ, И ПОЗВОЛЯЮЩАЯ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ СКОРЕЙШЕГО ДОСТИЖЕНИЯ ПОСТАВЛЕННЫХ ЦЕЛЕЙ

### СИСТЕМА РИСК-МЕНЕДЖМЕНТА

Мы учитываем внутренние 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 ЛСР» разработана с учетом российского законодательства, а также международных стандартов в области риск-менеджмента. Задачи, принципы и методы управления рисками мы реализуем на основании внутренней Политики управления рисками, утвержденной решением Совета директоров и базирующейся на интегрированной концепции управления рисками COSO ERM.

Основными задачами действующей системы управления рисками Группы являются:

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

Важнейшие решения по вопросам управления рисками и внутреннего контроля вырабатывает Правление Компании. Предприятия «Группы ЛСР» осуществляют оперативное управление рисками на основе общекорпоративных принципов, изложенных в различных нормативных актах, а также руководствуются локальными актами.

Централизованные дирекции «Группы ЛСР» в зависимости от их функционала осуществляют оценку рисков на уровне Группы.

Общее руководство политикой управления рисками осуществляет Совет директоров ПАО «Группа ЛСР». Комитет по аудиту Совета директоров контролирует то, каким образом менеджмент оценивает соответствие между политикой управления рисками и практикой принятия решений, оценивает адекватность реагирования на риски, с которыми сталкивается «Группа ЛСР». Внутренний аудит оценивает эффективность процессов управления рисками, осуществляет мониторинг процессов управления рисками, способствует совершенствованию процесса управления рисками.

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

Совет директоров рассмотрел результаты внутренней оценки системы управления рисками и внутреннего контроля «Группы ЛСР» за отчетный период и установил, что система управления рисками и внутреннего контроля «Группы ЛСР» соответствует требованиям российского законодательства, рекомендациям Кодекса корпоративного управления и передовым практикам и представляет собой совокупность процессов управления рисками и внутреннего контроля, осуществляемых на базе существующей организационной структуры, внутренних политик и регламентов, процедур и методов управления рисками и внутреннего контроля, применяемых в «Группе ЛСР» на всех уровнях управления и в рамках всех функциональных направлений.

### КЛЮЧЕВЫЕ РИСКИ

| Вид риска   | Описание риска   | Меры реагирования на риск   | Изменения за 2020 год   |
|---|--|---|---|
| <b>МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПОЛИТИЧЕСКИЕ РИСКИ</b>                |  |   |   |
| <b>Риски макроэкономической и политической нестабильности</b> | Возникновение негативных внешних факторов, таких как снижение цен на нефтегазовые ресурсы или ухудшение геополитической ситуации, способно существенно повлиять на макроэкономическую ситуацию в стране и привести к снижению покупательской способности населения, в том числе в регионах присутствия Компании. | Компания продолжает вести свою деятельность в Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге, которые являются наиболее экономически развитыми регионами, где спрос в меньшей степени реагирует на спад в экономике, а потребность населения в улучшении жилищных условий растет. В зависимости от состояния спроса со стороны населения Компания имеет возможность регулировать объемы строительства и вывод объектов в продажу.   | Распространение коронавирусной инфекции, замедление роста экономики, существенное снижение цены на нефть, а также геополитические конфликты привели к росту безработицы, девальвации рубля, ускорению инфляции и снижению реальных доходов населения в 2020 году. Благодаря поддержке государства в виде программы льготного ипотечного кредитования, присутствию компании в экономически развитых регионах страны, а также сильному продуктовому предложению существенного влияния названных факторов на деятельность компании не наблюдалось. |
| <b>Риски, связанные с изменением рыночной конъюнктуры</b>     | Риски, связанные с возникновением дополнительных расходов и снижением доходов на фоне усиления конкуренции, ценового давления, роста цен на материалы, ресурсы и услуги, снижения спроса со стороны населения.   | «Группа ЛСР» занимает лидирующие позиции на рынке в регионах своего присутствия. Компания регулярно проводит маркетинговые исследования, оценку состояния рынка и ценовые комитеты для оптимизации своего продуктового и ценового предложения, а также ведет работу по совершенствованию технологий строительства для поддержания спроса на свою продукцию. Направлениями деятельности «Группы ЛСР» являются девелопмент, производство строительных материалов и строительство. Вертикальная интеграция подразделения девелопмента позволяет контролировать и сдерживать рост издержек. | В течение года компания проводила стимулирующие акции, а также продолжала оптимизировать продуктовое предложение, которое соответствовало бы запросам со стороны потребителя.   |
| <b>Риски, связанные с изменением климата</b>                  | Риски, связанные с изменением климатических условий и воздействием на здания и сооружения, расширением нормативных требований и платежей за выбросы, регуляторных требований в области изменения климата.  | «Группа ЛСР» работает над повышением энергоэффективности производственных процессов, снижением расходов ископаемого топлива, внедрением регулярного учета объемов прямых и косвенных выбросов парниковых газов Компания стремится вести строительство зданий с применением энергоэффективных технологий.  | Была осуществлена работа по построению системы управления климатическими рисками и совершенствованию раскрытия информации.  |



## УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

| Вид риска  | Описание риска  | Меры по минимизации риска   | Изменения за 2020 год   |
|--|---|---|---|
| <b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РИСКИ</b>  |   |   |   |
| <b>Риск снижения доступности новых земельных участков</b>                | Риск отсутствия в продаже земельных участков соответствующего качества и по оптимальной цене для последующей реализации проектов.   | «Группа ЛСР» ведет регулярный мониторинг доступных земельных участков с подходящими характеристиками: участвует в государственных и муниципальных аукционах, рассматривает предложения на открытом рынке от прямых собственников, ведет прямой поиск земельных участков, формирует предложение об их приобретении и проводит редевелопмент промышленных территорий. Компания стремится поддерживать свой земельный банк на уровне, который обеспечивал бы нас проектами на несколько лет вперед. Текущий земельный банк в размере 8,2 млн кв. м обеспечивает компанию проектами на горизонте пяти-семи лет. | В связи с изменениями законодательства о долевом строительстве и введением счетов эскроу рынок продолжает находиться на стадии консолидации, что дает «Группе ЛСР» дополнительные возможности по приобретению земельных участков в регионах присутствия. В 2020 году компания приобрела шесть земельных участков под строительство жилой недвижимости с общей продаваемой площадью около 1,1 млн кв. м.   |
| <b>Риск, связанный с принятием инвестиционных решений</b>                | Одним из путей развития «Группы ЛСР» всегда было приобретение действующих бизнесов. В связи с приобретением других компаний возникают риски появления ранее непредвиденных обязательств, связанных с новоприобретенными юридическими лицами. Кроме этого, не исключены сложности при интеграции приобретенных предприятий в «Группу ЛСР». | Для минимизации данного риска, Компания проводит тщательный юридический и финансовый дью-дилидженс потенциальных инвестиционных проектов, ведет контроль расходов бюджета на реализацию инвестиционной программы, а также постинвестиционный анализ.  | Существенных событий и изменений не наблюдалось.  |
| <b>Риски в области промышленной безопасности и охраны труда</b>          | Риски аварий и инцидентов, несчастных и смертельных случаев на производстве, а также риски профессиональных заболеваний.  | «Группа ЛСР» соблюдает законодательства в области охраны труда и промышленной безопасности, поддерживает корпоративную этику и культуру безопасности, а также проводит аудиты и инспекции по вопросам здоровья и безопасности.  | В результате произошедших несчастных случаев был реализован комплекс мер для снижения аналогичных рисков в будущем. Также был разработан проект стандарта безопасности строительных объектов «Группы ЛСР», который планируется распространить в том числе на подрядные организации. В целях предотвращения распространения коронавирусной инфекции компания обеспечила сотрудников средствами индивидуальной защиты и их перевод на удаленную работу, а также реализовала другие санитарно-профилактические мероприятия для обеспечения бесперебойной работы предприятий. |
| <b>Риски, связанные с управлением персонала</b>                          | Риски, связанные с привлечением, удержанием и мотивацией квалифицированного персонала, снижением эффективности персонала в режиме удаленной работы.   | Компания стремится поддерживать конкурентный уровень оплаты труда и программы мотивации. На постоянной основе проходит разработка и реализация обучающих программ и программ повышения квалификации, проводится оценка сотрудников и реализуются мероприятия в рамках социальной поддержки работников. Совместно с образовательными учреждениями реализуются программы, направленные на привлечение молодых специалистов.   | Для повышения эффективности персонала в режиме удаленной работы было организовано дистанционное обучение, а также уделено особое внимание развитию внутренних коммуникаций.   |
| <b>Риски, связанные с нарушением этики и коррупционной деятельностью</b> | Риски, связанные с неэтичным ведением бизнеса, коррупционными правонарушениями, мошенничеством и коммерческим подкупом, неправомерным использованием инсайдерской информации.   | Сотрудники «Группы ЛСР» принимают на себя обязательства соблюдать внутренний Кодекс этики. Компания также включает антикоррупционные оговорки в трудовые договоры, информирует и обучает персонал, информирует контрагентов и партнеров. «Группа ЛСР» проводит регулярную оценку коррупционных рисков и ротацию персонала с высоким коррупционным риском. В Компании функционирует контактная линия «Доверие», а также проводится совершенствование системы закупок в целях повышения прозрачности процесса и развития добросовестной конкуренции.  | Компания привела свои политики и правила, в том числе правила внутреннего контроля, в соответствие с последними изменениями в законодательстве.   |
| <b>Риски, связанные с взаимодействием с покупателями</b>                 | Риски, связанные с неудовлетворением ожиданий покупателей и, соответственно, снижением объема продаж, финансовыми и репутационными потерями.  | Компания регулярно совершенствует механизмы взаимодействия с клиентами, развивает каналы обратной связи. В «Группе ЛСР» ведется соблюдение принципов клиентоориентированности, повышение квалификации сотрудников, улучшение работы с претензиями, повышение качества продукции и услуг.  | Компания усовершенствовала механизм онлайн-продаж и дистанционной продажи строительных материалов для более комфортного оказания услуг клиентам в период распространения коронавирусной инфекции. Были проведены учебные программы и курсы повышения квалификации для сотрудников отдела продаж с целью повышения качества обслуживания. Было усовершенствовано мобильное приложение компании.  |
| <b>Риски, связанные с взаимодействием с поставщиками и подрядчиками</b>  | Риски поставки некачественной продукции и несвоевременности поставок.   | «Группа ЛСР» постоянно оценивает квалификацию и надежность поставщиков и подрядчиков, совершенствует внутренние процедуры в области закупок и включает дополнительные требования в текст договоров.   | Существенных событий и изменений не наблюдалось.  |



## УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

| Вид риска   | Описание риска   | Меры по минимизации риска  | Изменения за 2020 год   |
|---|--|--|---|
| <b>Риски в области охраны окружающей среды</b>    | Риски негативного воздействия на окружающую среду, а также риски превышения установленных нормативов воздействия на компоненты окружающей среды.   | Компания следит за выполнением законодательства в области охраны окружающей среды, получением разрешительной документации в области охраны окружающей среды и реализует мероприятия по снижению негативного воздействия на окружающую среду.   | Существенных событий и изменений не наблюдалось.  |
| <b>ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ</b>                           |  |  |   |
| <b>Риск изменения процентных ставок</b>           | 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. Рост ипотечных ставок может привести к снижению объемов продаж.   | «Группа ЛСР» активно взаимодействует с банками и принимает меры по получению лучших условий банковского финансирования. Мероприятия компании также направлены на своевременное рефинансирование долга, оптимизацию портфеля заимствований и поиск лучших источников финансирования.  | В 2020 году сложилась благоприятная ситуация на рынке процентных ставок: ключевая ставка продолжила снижаться и опустилась до рекордно низкого уровня — 4,25%. Введение программы льготного ипотечного кредитования привело к росту спроса на объекты недвижимости. Все это положительно отразилось на деятельности «Группы ЛСР».   |
| <b>Риск непогашения дебиторской задолженности</b> | Неуплата дебиторской задолженности и невыполнение своих обязательств клиентами компании может привести к существенным финансовым потерям «Группы ЛСР».   | Положения «Группы ЛСР» и ее дочерних предприятий содержат процедуры контроля и возврата дебиторской задолженности. Ведется присвоение контрагентам рейтингов в зависимости от финансового состояния и истории взаимоотношений с предприятиями «Группы ЛСР», на основании которых предоставляются условия поставки. Компании ведут процедуру анализа новых контрагентов, осуществляют 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. Компания формирует резервы для возможного списания сомнительной задолженности. | Существенных событий и изменений не наблюдалось.  |
| <b>Валютные риски</b>                             | Падение курса рубля к доллару США или евро влияет на основные параметры инвестиционных планов, предусматривающих закупку импортного оборудования, может привести к росту себестоимости и валютных обязательств.  | Группа ЛСР» 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. Основная часть выручки и расходов компании выражается в рублях, а валютные доходы и расходы являются незначительными. У компании также отсутствуют валютные долговые обязательства.   | В связи с падением цены на нефть и замедлением роста мировой экономики рубль в 2020 году существенно обесценился по отношению к мировым валютам. В связи с незначительной валютной составляющей в структуре доходов/расходов компании и отсутствием валютных обязательств существенного негативного влияния на результаты «Группы ЛСР» в 2020 году не наблюдалось.  |
| <b>Риск ликвидности</b>                           | Риск невыполнения в установленные сроки финансовых обязательств, что может повлечь за собой штрафы, пени, причинение ущерба 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 пояснении 25 к отчетности по МСФО.   | В 2020 году Компания продолжила переход на порядок работы с использованием счетов эскроу по новым проектам. Осуществляется регулярный мониторинг уровня ликвидности проектов, установлены пороговые значения запаса ликвидности. Надежная репутация компании и выполнение плана по продажам позволяет накапливать существенное количество средств на счетах эскроу и получать такое финансирование по низким ставкам.   |
| <b>ПРАВОВЫЕ РИСКИ</b>                             |  |  |   |
| <b>Налоговые риски</b>                            | Изменения налогового законодательства Российской Федерации могут привести к спорным ситуациям с налоговыми органами и повлечь дополнительные расходы компании в виде штрафов и пеней. Также существуют риски отмены налоговых льгот, введения новых налогов, изменения налоговой политики и дальнейшего ужесточения мер налогового администрирования, которые могут привести к увеличению налогового бремени и возникновению дополнительных налоговых обязательств у компании. | Компания ведет постоянный мониторинг изменений в налоговом законодательстве, позиций налоговых органов по спорным моментам, изложенных в разъяснениях судебной практики, для внесения изменений в налоговый учет с целью минимизации рисков.   | С 1 января 2020 года объектом налогообложения имущества организаций, помимо недвижимого имущества, учитываемого на балансе налогоплательщика в качестве основных средств, является также недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации и принадлежащее организациям на праве собственности в случае, если налоговая база в отношении такого имущества определяется как кадастровая стоимость. Также расширен перечень объектов недвижимости, которые могут облагаться налогом по кадастровой стоимости, если соответствующий закон будет принят субъектом Российской Федерации. К таким объектам, в частности, отнесены: гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства. |



## УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

| Вид риска   | Описание риска   | Меры по минимизации риска   | Изменения за 2020 год  |
|---|--|---|--|
| <b>Риск, связанный с лицензированием деятельности</b> | В процессе деятельности компании и ее дочерних и зависимых предприятий возникают риски изменения требований по лицензированию, невозможности продлить сроки действия лицензий или их отзыва. Это также может привести к требованию отказаться от осуществления отдельных видов деятельности. Каждый из указанных факторов несет в себе риски для бизнеса, финансового положения и результатов деятельности компании.   | Компания ведет постоянный мониторинг изменений в законодательстве и предпринимает все необходимые действия для продления и переоформления действующих лицензий.   | Существенных событий и изменений не наблюдалось.   |
| <b>Прочие законодательные риски</b>                   | Негативные последствия для финансово-хозяйственной деятельности компании могут повлечь любые изменения в законодательстве ввиду неопределенности и отсутствия достаточной судебной практики. Изменение или появление новых корпоративных правил, процедур и требований к деятельности компании могут также повлечь дополнительные расходы для соблюдения таких правил, процедур и требований. Кроме того, законодательство в области долевого строительства в настоящий момент является нестабильным, неоднозначным и противоречивым, что ставит застройщиков в зависимость от толкования его положений контролирующими органами субъектов Российской Федерации и Минстроем России, влечет за собой риски, связанные с привлечением застройщиков и их должностных лиц к административной и иной ответственности, а также с наступлением иных негативных последствий. | Компания ведет постоянный мониторинг изменений в законодательстве для оперативного реагирования на такие изменения, своевременной актуализации корпоративных правил и процедур и доведения такой информации до ответственных лиц и подразделений с целью снижения негативных последствий для деятельности компании.<br>Менеджмент компании также активно участвует в обсуждениях отраслевых комитетов о потенциальных поправках и изменениях в законодательстве строительной отрасли. | В 2020 году появились изменения в законодательстве, предусматривающие меры по предупреждению распространения коронавирусной инфекции. Постановлениями Правительства Российской Федерации также предусмотрены конкретные меры для поддержания строительной отрасли: <ul style="list-style-type: none"> <li>С 3 апреля 2020 года до 1 января 2021 года не начислялась неустойка (пени) за нарушение сторонами обязательств по договору участия в долевом строительстве.</li> <li>На период с 17 апреля 2020 года по 1 июля 2021 года включительно введена программа льготного ипотечного кредитования с государственной поддержкой.</li> <li>Было предусмотрено автоматическое продление на один год разрешений на строительство для проектов планировки территорий и градостроительных планов земельных участков.</li> <li>Были введены изменения в законодательство о долевом строительстве, направленные на поддержку строительной отрасли. В частности, важные изменения касались раскрытия средств на счетах эскроу, перечня целевых статей расходов застройщиков, положения о прекращении залога земельного участка со дня осуществления государственного кадастрового учета построенного многоквартирного дома.</li> <li>В условиях ограничительных мер, связанных с противодействием распространению COVID-19, компания надлежащим образом осуществляла взаимодействие с государственными органами, в том числе в части получения разрешений, согласований, регистрации. Существенного негативного влияния данных рисков на деятельность компании не наблюдалось.</li> </ul> |



# РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Обзор финансовых результатов ..... 23

Портфель недвижимости ..... 24

Галерея объектов ..... 25

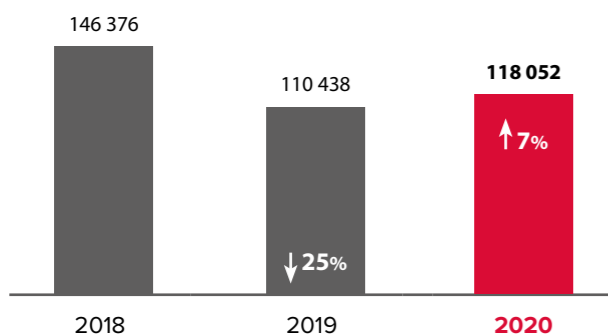


# ОБЗОР ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

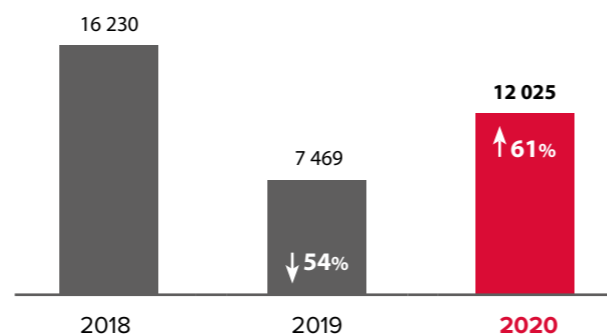
## ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| Показатель   | 2020    | 2019    | Изменение, % |
|--|---------|---------|--------------|
| Выручка, млн руб.  | 118 052 | 110 438 | 7            |
| Скорректированная EBITDA, млн руб.   | 27 376  | 21 037  | 30           |
| Скорректированная EBITDA, %  | 23,2    | 19,0    | -            |
| Операционная прибыль, млн руб.   | 22 745  | 16 624  | 37           |
| Операционная прибыль, %  | 19,3    | 15,1    | -            |
| Прибыль за год, млн руб.   | 12 025  | 7 469   | 61           |
| Скорректированный денежный поток от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов, млн руб. <sup>1</sup> | 22 430  | 24 748  | -9           |
| Амортизация  | 1 920   | 1 898   | 1            |
| Общий долг, млн руб.   | 102 628 | 89 619  | 15           |
| Чистый долг, млн руб. <sup>2</sup>   | 16 830  | 22 760  | -26          |
| Чистый долг / Скорректированная EBITDA   | 0,61    | 1,08    | -            |

Выручка, млн руб.



Чистая прибыль, млн руб.



## Денежный поток от деятельности

### ОПЕРАЦИОННОЙ

**22,4**

МЛРД РУБ.

денежный поток от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов<sup>1</sup>

### ИНВЕСТИЦИОННОЙ

**-0,02**

МЛРД РУБ.

денежный отток от инвестиционной деятельности

### ФИНАНСОВОЙ

**6,9**

МЛРД РУБ.

денежный приток по финансовой деятельности

### НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

**4,0**

МЛРД РУБ.

расходы по уплате налога на прибыль

### ЗАЕМНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

**6,4**

МЛРД РУБ.

сумма процентов по заемному финансированию

### ОСТАТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА<sup>2</sup>

**85 798**

МЛН РУБ.

<sup>1</sup> С учетом поступлений на счета эскроу.

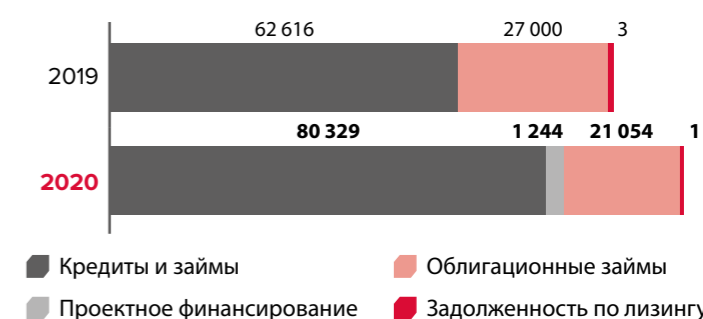
<sup>2</sup> С учетом остатка на счетах эскроу.

## ФИНАНСИРОВАНИЕ И ДОЛГ

По состоянию на конец 2020 года общий долг «Группы ЛСР» увеличился по сравнению с концом 2019 года на 15% и составил 102 628 млн руб. Чистый долг<sup>2</sup> составил 16 830 млн руб., сократившись за год на 26%. Показатель «Чистый долг / Скорректированная EBITDA» по состоянию на 31 декабря 2020 года составил 0,61.

По состоянию на 31 декабря 2020 года основную часть долгового портфеля «Группы ЛСР» (78%) составляли банковские кредиты и займы. Облигационные займы составили 21%, задолженность по лизингу — менее 0,01% от общего долга. Проектное финансирование составило 1% в структуре долга Группы.

Структура долга, млн руб.



ЖК «Три ветра», Санкт-Петербург



# ПОРТФЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ

ЧИСТАЯ ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОЕКТОВ

## 8 226

ТЫС. КВ. М

ЧИСТАЯ ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОЕКТОВ «ГРУППЫ ЛСР» ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ 2020 ГОДА

Наш портфель недвижимости включает в себя девелоперские проекты в сегментах жилой недвижимости элитного, бизнес-классов и масс-маркета, а также в сегменте коммерческой недвижимости.

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

ОЦЕНКА ПОРТФЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ

## 276 268

МЛН РУБ.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ГРУППЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ 2020 ГОДА

Рыночная стоимость портфеля недвижимости Группы приведена по оценке независимой компании Knight Frank.

## 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-маркета (в том числе участки земли, предназначенные для девелопмента в будущем), который всегда характеризуется наибольшим 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-маркета.

Чистая продаваемая площадь в разрезе сегментов в 2020 году, тыс. кв. м



Рыночная стоимость портфеля недвижимости в разрезе по сегментам в 2020 году, млн руб.



## ПОРТФЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗРЕЗЕ ПО СТАДИЯМ ДЕВЕЛОПМЕНТА

По состоянию на 31 декабря 2020 года наш портфель недвижимости включал 3 010 тыс. кв. м чистой продаваемой площади в стадии строительства, 3 337 тыс. кв. м находились на стадии проектирования. Введено в эксплуатацию 90 тыс. кв. м недвижимости. Офисные здания «Группы ЛСР» занимали площадь 23 тыс. кв. м. На стадии разработки концепции и получения градостроительной документации находились 1 766 тыс. кв. м недвижимости.

Портфель недвижимости в разрезе по стадиям девелопмента в 2020 году, тыс. кв. м



Рыночная стоимость портфеля недвижимости в разрезе по стадиям девелопмента в 2020 году, млн руб.



## ПОРТФЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗРЕЗЕ ПО РЕГИОНАМ

Большая часть портфеля недвижимости «Группы ЛСР» — 69,2% по площади и 55,5% по стоимости — расположена в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, которые являются нашим домашним рынком. Доля Московского региона (Москва и Московская область) в портфеле по состоянию на конец 2020 года составила 19,4% по площади и 39,2% по стоимости. На Екатеринбург и Свердловскую область пришлось 10,9 и 3,1% нашего портфеля соответственно.

Портфель недвижимости в разрезе по регионам в 2020 году, тыс. кв. м



Портфель недвижимости в разрезе по регионам в 2020 году, млн руб.





# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТОВ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ■ ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



## СМОЛЬНЫЙ ПАРК

(ФАЗА 4)  
ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**17 531**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ\*

**646 693**  
ТЫС. РУБ.

## ОСОБНЯК ТРУВОРОВА

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**1 238**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**549 365**  
ТЫС. РУБ.



## NEVA HAUS

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**110 810**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**13 233 024**  
ТЫС. РУБ.

## РУССКИЙ ДОМ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**56 269**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**1 401 769**  
ТЫС. РУБ.



## NEVA ART, NEVA RESIDENCE

(РЭБ ФЛОТА)  
ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**114 975**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**16 887 166**  
ТЫС. РУБ.

## VERONA

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**12 044**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**517 387**  
ТЫС. РУБ.



\* Рыночная стоимость непроданных остатков.



# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТОВ

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ■ БИЗНЕС-КЛАСС



### МОРСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**537 305**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ\*

**17 312 428**  
ТЫС. РУБ.

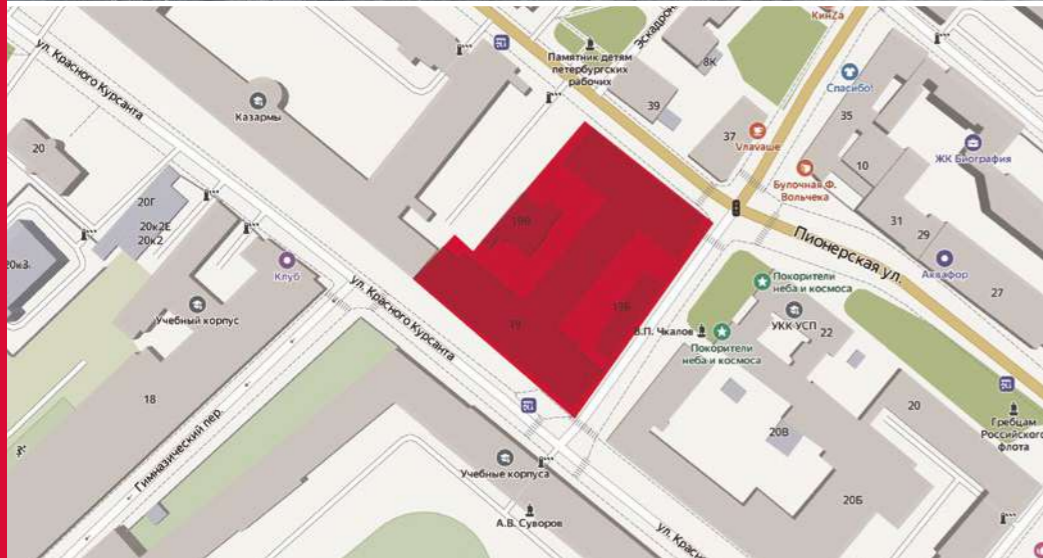
### ТРИ ВЕТРА

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**55 871**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**670 610**  
ТЫС. РУБ.



### КРАСНЫЙ КУРСАНТ

(УЧАСТКИ 56 И 57)

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**19 700**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**1 705 803**  
ТЫС. РУБ.

### RIVIERE NOIRE

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**32 299**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**892 456**  
ТЫС. РУБ.



### МОРСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, СЕВЕР

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**830 000**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**10 699 769**  
ТЫС. РУБ.

### БОГЕМИЯ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**22 130**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**284 801**  
ТЫС. РУБ.

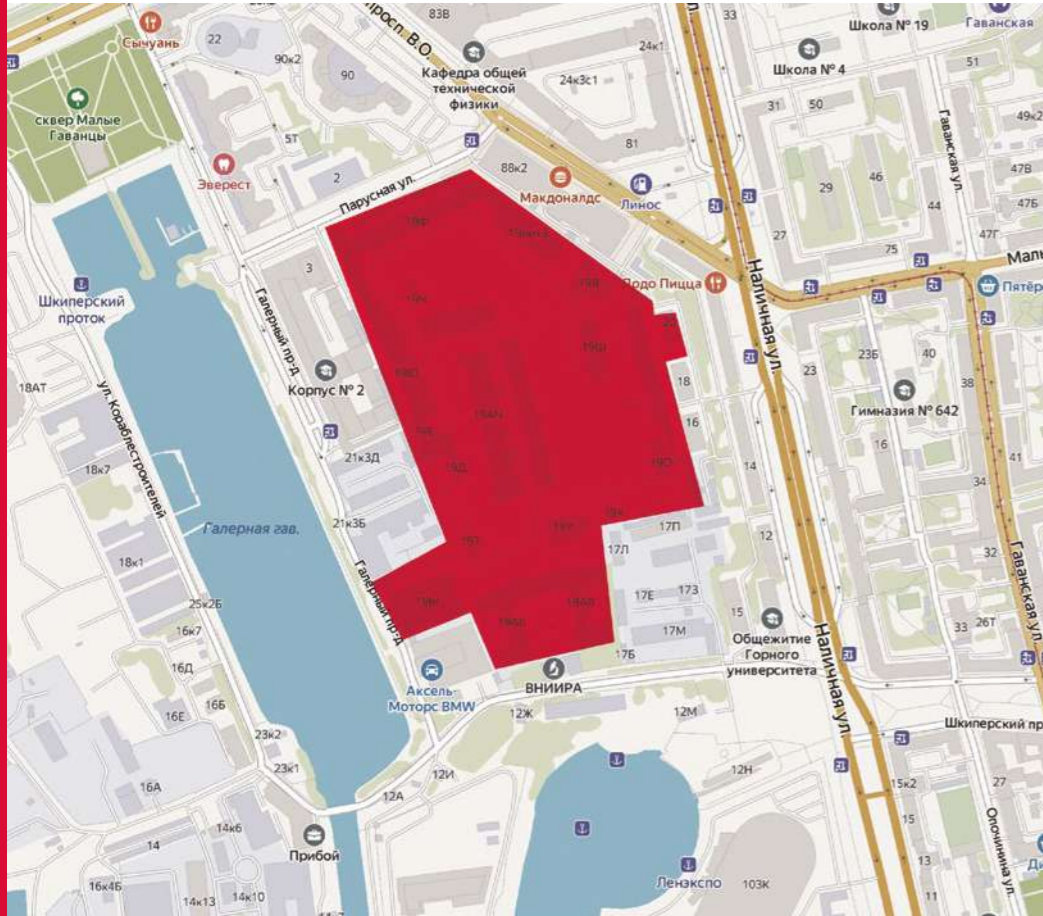


\* Рыночная стоимость непроданных остатков.



# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТОВ

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ■ БИЗНЕС-КЛАСС



### ШКИПЕРСКИЙ ПРОТОК

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**67 750**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ\*

**2 627 552**  
ТЫС. РУБ.

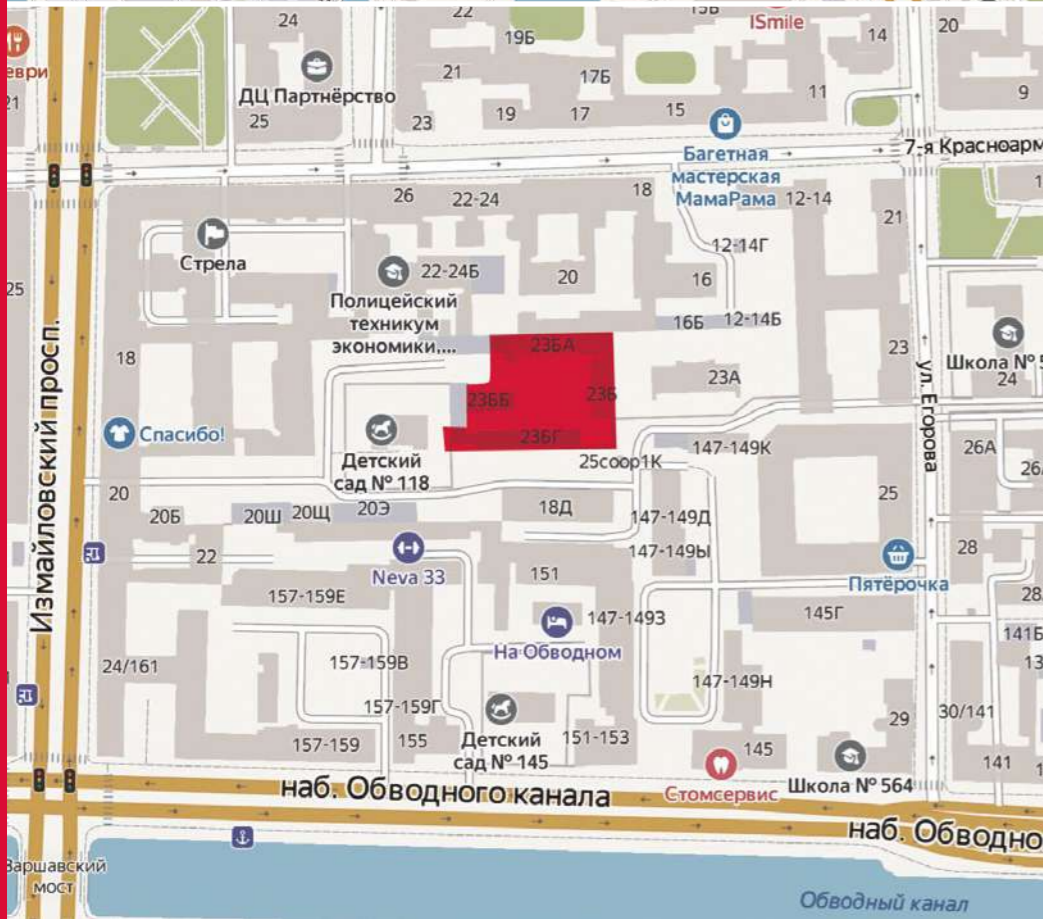
### НЕО

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**9 489**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**1 60 288**  
ТЫС. РУБ.



### ЕГОРОВА

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**7 110**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**4 58 465**  
ТЫС. РУБ.

### НЕО PARK

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**14 613**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**1 674 631**  
ТЫС. РУБ.



\* Рыночная стоимость непроданных остатков.



# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТОВ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ■ МАСС-МАРКЕТ



## РУЧЬИ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**117 592**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ\*

**1 759 233**  
ТЫС. РУБ.



## ШУВАЛОВСКИЙ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**430 177**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**1 242 849**  
ТЫС. РУБ.



## РУЧЬИ, ЗАПАД

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**1 354 674**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**14 158 291**  
ТЫС. РУБ.



## ЦИВИЛИЗАЦИЯ

(ЦИВИЛИЗАЦИЯ НА НЕВЕ)

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**836 482**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**18 141 312**  
ТЫС. РУБ.



## ЦВЕТНОЙ ГОРОД

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**1 049 423**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**11 131 858**  
ТЫС. РУБ.



## ЗВЕЗДНЫЙ ДУЭТ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**47 378**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**207 767**  
ТЫС. РУБ.

\* Рыночная стоимость непроданных остатков.



# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТОВ

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ■ МАСС-МАРКЕТ



### ЗАПОВЕДНЫЙ ПАРК

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**93 018**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ\*

**2 045 867**  
ТЫС. РУБ.



### МАРШАЛА КАЗАКОВА

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**202 912**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**7 101 076**  
ТЫС. РУБ.



### ОКТЯБРЬСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 102

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**143 054**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**2 938 905**  
ТЫС. РУБ.



### АЭРОПОРТ РЖЕВКА

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**1 007 956**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**10 137 151**  
ТЫС. РУБ.



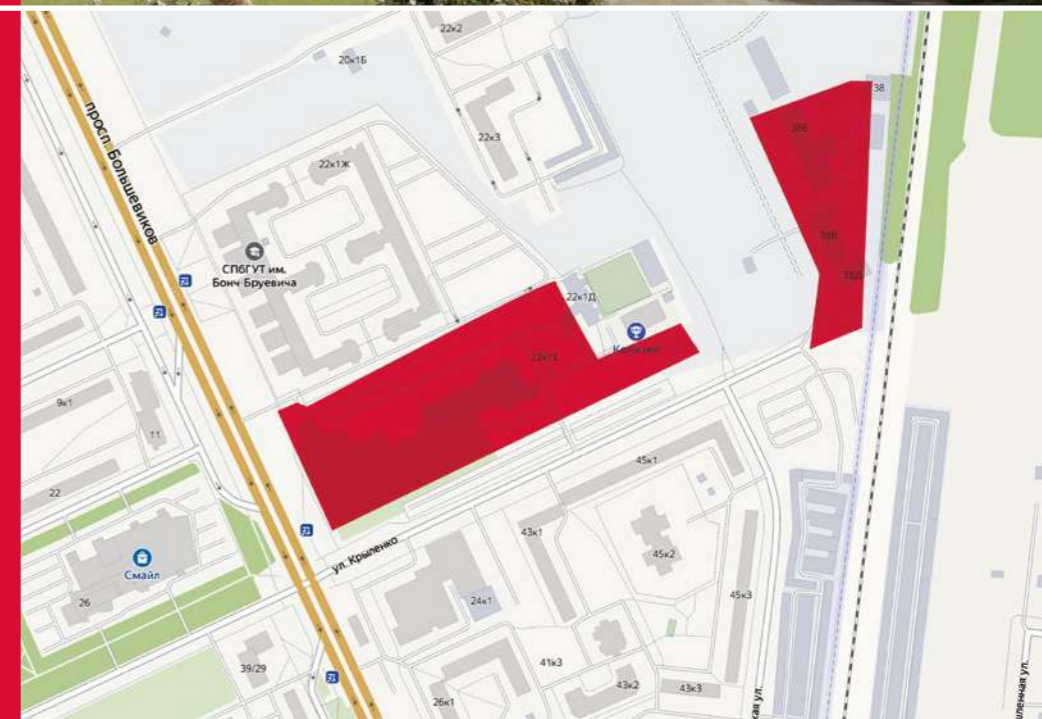
### ЯКОРНАЯ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**88 040**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ\*

**3 317 433**  
ТЫС. РУБ.



### ТОВАРИШЕСКИЙ ПРОСПЕКТ, 38

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**16 000**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**397 652**  
ТЫС. РУБ.

\* Рыночная стоимость непроданных остатков.



# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТОВ

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ■ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



### ГЕОРГИЕВСКИЙ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**12 607**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ\*

**1 699 778**  
ТЫС. РУБ.



### НЕВСКИЙ, 1

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**11 201**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**3 317 928**  
ТЫС. РУБ.



### СМОЛЬНЫЙ ПАРК

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**7 567**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**1 435 249**  
ТЫС. РУБ.



### НЕВСКИЙ, 68

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**8 550**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**2 885 350**  
ТЫС. РУБ.

\* Рыночная стоимость непроданных остатков.



# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТОВ

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ■ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ



КАЗАНСКАЯ, 36

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**4 938**

КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ\*

**692 200**

ТЫС. РУБ.



ЗОЛОТАЯ КАЗАНСКАЯ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**2 725**

КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**367 000**

ТЫС. РУБ.



КАЗАНСКАЯ, 60

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**2 025**

КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**207 300**

ТЫС. РУБ.



ПАРАДНЫЙ КВАРТАЛ, БЦ 11

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**2 886**

КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**484 700**

ТЫС. РУБ.

\* Рыночная стоимость непроданных остатков.



# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТОВ

МОСКВА ■ БИЗНЕС-КЛАСС



## ДОНСКОЙ ОЛИМП

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**89 200**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ\*

**1 310 077**  
ТЫС. РУБ.



## КРАСНЫЙ МАЯК

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**95 123**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**7 720 934**  
ТЫС. РУБ.



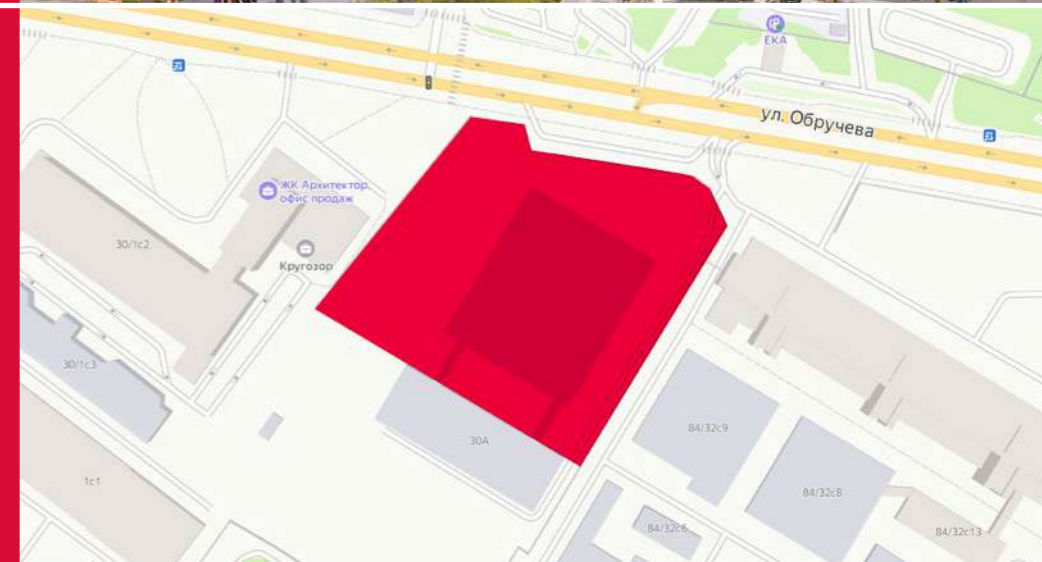
## ГРЮНВАЛЬД

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**27 260**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**91 810**  
ТЫС. РУБ.



## ОБРУЧЕВА

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**51 167**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**8 593 471**  
ТЫС. РУБ.



## ЛЕНИНГРАДКА 58

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**53 750**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**1 719 231**  
ТЫС. РУБ.



## ЗИЛАРТ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**1 024 182**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**39 988 339**  
ТЫС. РУБ.

\* Рыночная стоимость непроданных остатков.



# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТОВ

МОСКВА ■ МАСС-МАРКЕТ



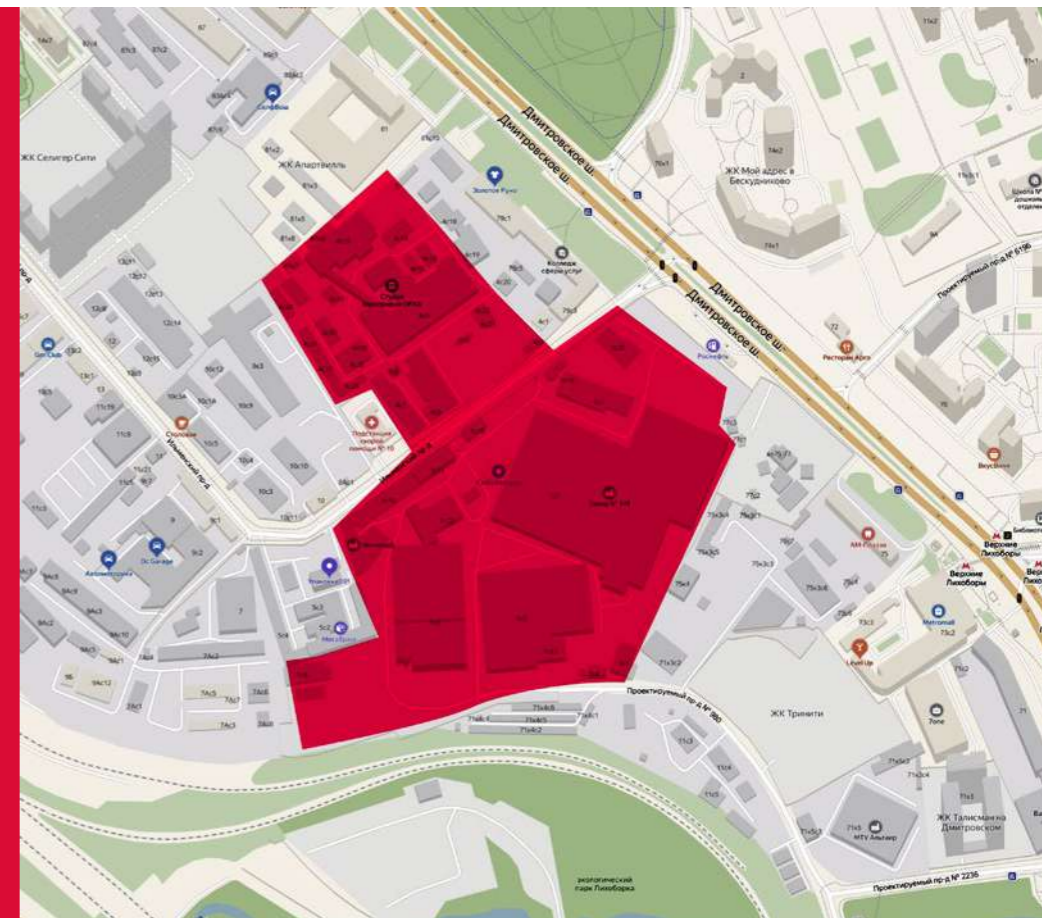
## ЛУЧИ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**544 994**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ\*

**9 371 177**  
ТЫС. РУБ.



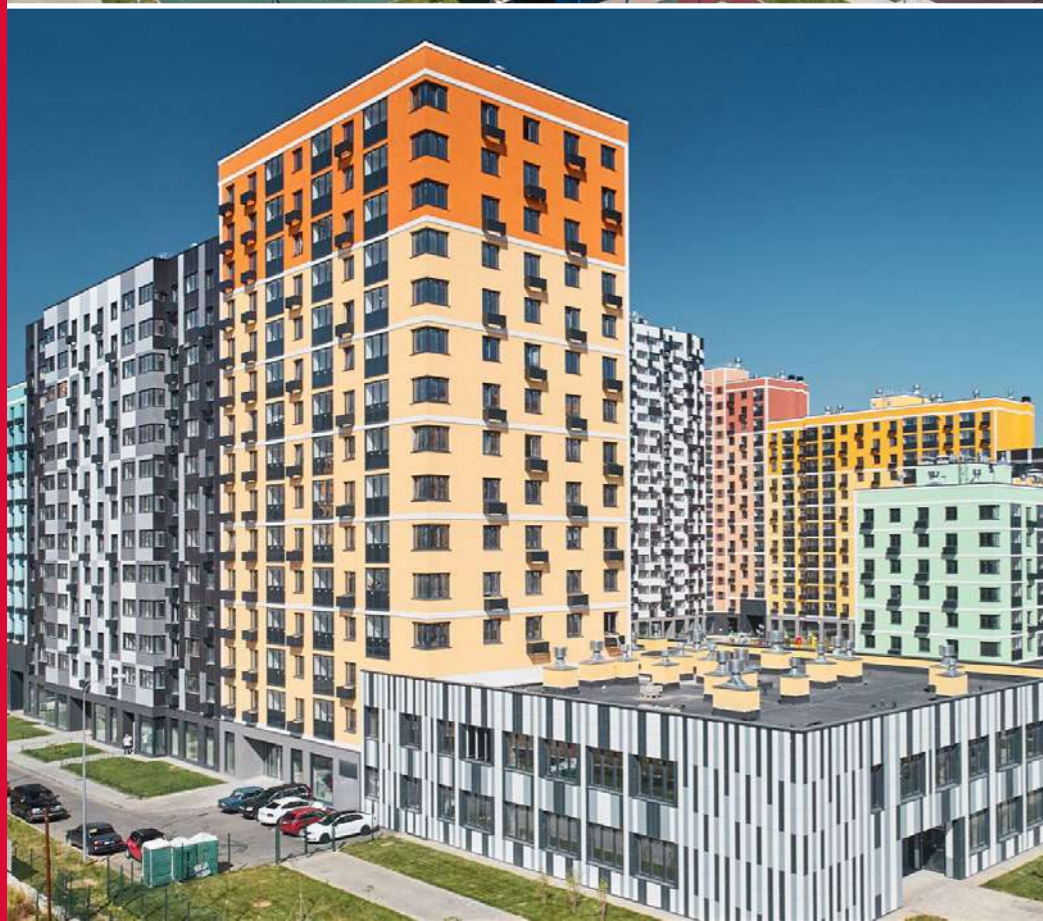
## ИЛЬМЕНСКИЙ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**262 390**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**16 737 400**  
ТЫС. РУБ.



## ЛУЧИ-2

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**293 181**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**11 761 798**  
ТЫС. РУБ.



## НАХАБИНО ЯСНОЕ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**148 899**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**539 772**  
ТЫС. РУБ.

\* Рыночная стоимость непроданных остатков.



ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТОВ

МОСКВА ■ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКВА ■ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ



НОВЫЙ БАЛЧУГ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**24 360**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ\*

**7 104 137**  
ТЫС. РУБ.

ТВЕРСКОЙ БУЛЬВАР, 16

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**1 889**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**1 413 947**  
ТЫС. РУБ.



ЛЕОНТЬЕВСКИЙ, 5

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**1 399**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**446 775**  
ТЫС. РУБ.



АВТОЗАВОДСКАЯ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**7 356**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**1 314 187**  
ТЫС. РУБ.

GORKI LAKE

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**2 396**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**75 378**  
ТЫС. РУБ.



\* Рыночная стоимость непроданных остатков.



# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТОВ

## ЕКАТЕРИНБУРГ ■ МАСС-МАРКЕТ



### РАССВЕТНЫЙ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**28 561**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ\*

**410 809**  
ТЫС. РУБ.



### ЦВЕТНОЙ БУЛЬВАР

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**128 723**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**611 202**  
ТЫС. РУБ.



### МИЧУРИНСКИЙ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**279 006**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**749 593**  
ТЫС. РУБ.



### БЕТОНЩИКОВ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**288 258**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**1 604 843**  
ТЫС. РУБ.



### ФЛАГМАН

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**92 988**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**367 205**  
ТЫС. РУБ.



### ВИЗ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**218 505**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**2 318 679**  
ТЫС. РУБ.

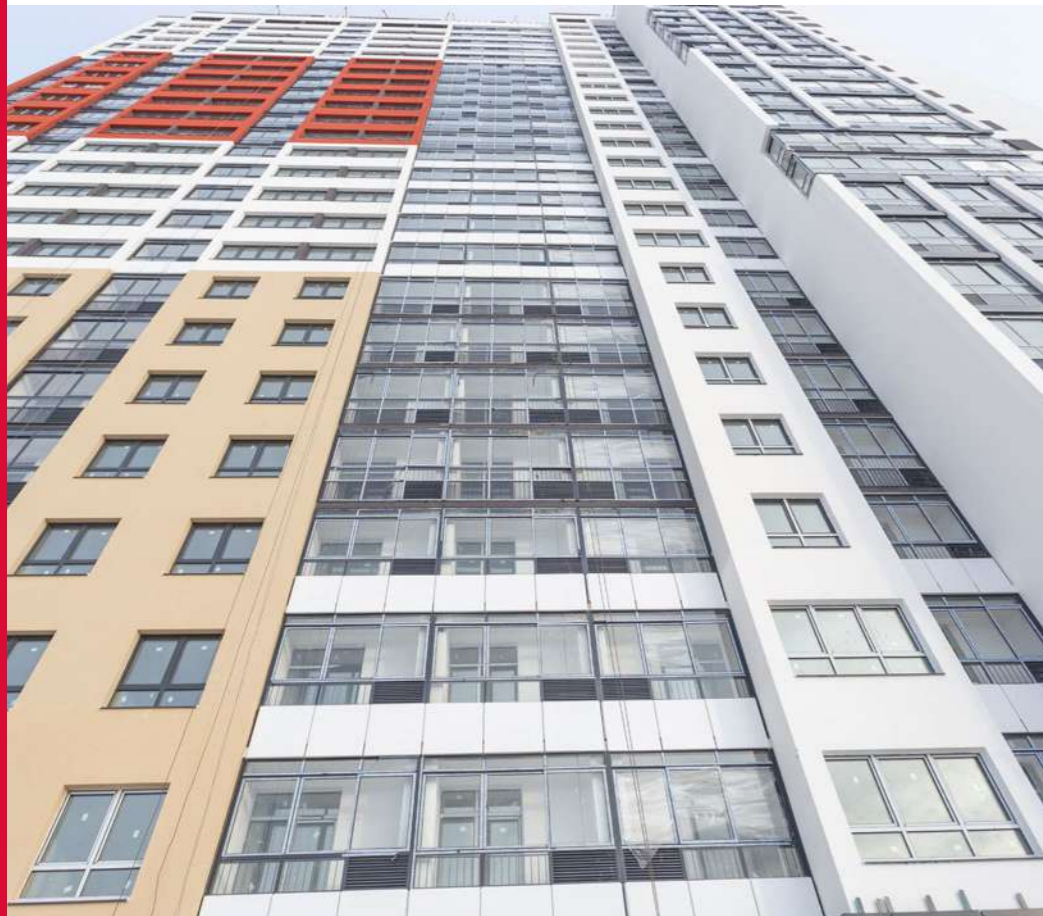
\* Рыночная стоимость непроданных остатков.



# ГАЛЕРЕЯ ОБЪЕКТОВ

ЕКАТЕРИНБУРГ ■ **МАСС-МАРКЕТ**

СОЧИ



## МЕРИДИАН

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**248 235**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ\*

**1 933 556**  
ТЫС. РУБ.



## ХРУСТАЛЬНЫЕ КЛЮЧИ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**222 848**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**621 226**  
ТЫС. РУБ.

\* Рыночная стоимость непроданных остатков.

## ПРИМОРСКАЯ

ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ

**39 774**  
КВ. М

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

**6 077 111**  
ТЫС. РУБ.





# УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ

|   |    |
|---|----|
| Стратегия и управление устойчивым развитием ..... | 38 |
| Содействие развитию устойчивых городов .....      | 39 |
| Охрана труда и промышленная безопасность .....    | 40 |
| Управление персоналом .....                       | 41 |
| Этика и противодействие коррупции .....           | 41 |
| Охрана окружающей среды .....                     | 42 |





# СТРАТЕГИЯ И УПРАВЛЕНИЕ УСТОЙЧИВЫМ РАЗВИТИЕМ

«Группа ЛСР» уделяет особое внимание соблюдению и развитию принципов устойчивого развития в своей стратегии, культуре и деятельности. Подход «Группы ЛСР» к управлению ESG-асpekтами основан на мировых стандартах и лучших практиках в области устойчивого развития.

«Группа ЛСР» поддерживает соответствующие глобальные Цели в области устойчивого развития, принятые Генеральной Ассамблеей ООН в 2015 году, и вносит свой вклад в их достижение. Кроме этого, с января 2019 года «Группа ЛСР» является участником Глобального договора Организации Объединенных Наций (ГД ООН), в соответствии с которым выполняет обязательства в области прав человека, трудовых отношений, охраны окружающей среды и борьбы с коррупцией.

На всех этапах производственной деятельности мы придерживаемся принципа гармонизации интересов различных групп заинтересованных сторон, а также оперативного реагирования на их ожидания, потребности и опасения. Среди ключевых заинтересованных сторон: акционеры и инвесторы, сотрудники, покупатели, поставщики, подрядчики, бизнес-партнеры, местные сообщества, общественные организации, органы власти и регуляторы, СМИ. «Группа ЛСР» уделяет особое внимание информационной прозрачности и совершенствованию раскрытия информации. С 2017 года «Группа ЛСР» осуществляет ежегодную подготовку отчетов об устойчивом развитии в соответствии с международными Стандартами отчетности в области устойчивого развития GRI, с 2019 года — проведение аудиторских проверок отчетов об устойчивом развитии.

В соответствии с [Политикой по устойчивому развитию ПАО «Группа ЛСР»](#) деятельность в данной сфере сосредоточена на четырех ключевых направлениях:

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

Управление вопросами устойчивого развития интегрировано в существующую систему корпоративного управления «Группы ЛСР» и осуществляется на всех ее организационных уровнях. 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. За координацию и мониторинг деятельности в области устойчивого развития отвечает Отдел по устойчивому развитию. Постановка и реализация конкретных задач и инициатив в области устойчивого развития находятся в зоне ответственности соответствующих структурных подразделений и предприятий «Группы ЛСР».


В 2020 году был создан Комитет по устойчивому развитию при Совете директоров. Его основными задачами являются усиление системы управления устойчивым развитием и укрепление позиций «Группы ЛСР» в данной сфере в целях увеличения акционерной стоимости в долгосрочной перспективе.

В 2020 году на подходы в области устойчивого развития во многом повлияла пандемия COVID-19. В большей степени изменения коснулись процессов управления персоналом, охраны здоровья сотрудников и подрядчиков, а также взаимодействия с клиентами. Была создана отдельная рабочая группа с целью оперативного принятия решений, регулярного планирования стратегии и действий в условиях пандемии. Все предписанные законодательством мероприятия были проведены и продолжают проводиться в полном объеме, иногда даже превышая требования регуляторных органов. Мы делаем все возможное, чтобы снизить риск распространения COVID-19, обеспечить бесперебойную деятельность наших предприятий, а также безопасность и благополучие наших заинтересованных сторон.

Дополнительная информация о деятельности «Группы ЛСР» в области устойчивого развития приведена на [корпоративном интернет-сайте](#), в [отчетах об устойчивом развитии](#) и [Справочнике по нефинансовым показателям](#).

<sup>1</sup> Количество организаций, которым по результатам оценки в 2020 году присвоены рейтинги покупателей, а также которые аккредитованы как поставщики во внутрикорпоративной информационной системе на этапе заключения с ними новых договоров.

<sup>2</sup> По предприятиям сегмента «Строительные материалы» и производственным предприятиям сегмента «Недвижимость и Строительство».

| Цели в области устойчивого развития  | Цели и индикаторы  | 2020 год   | Цель на 2021 год                             |
|--|--|--|--|
| <b>ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНЫХ УСЛОВИЙ ТРУДА</b><br> | <b>Снижение производственного травматизма работников</b>   |  |  |
|  | Коэффициент частоты травм с временной потерей трудоспособности (LTIFR) среди работников  | <b>0,98</b>  | Не выше 0,5                                  |
|  | Количество несчастных случаев среди работников   | <b>16</b>  | Не выше 8                                    |
|  | Количество несчастных случаев со смертельным исходом среди работников  | <b>1</b>   | 0  |
|  | <b>Снижение заболеваемости работников</b>  |  |  |
| Коэффициент профессиональной заболеваемости  | <b>0,07</b>  | 0  |  |
| <b>Контроль безопасности</b>   | Доля строительных объектов и предприятий «Группы ЛСР», на которых проведены внутренние проверки по вопросам охраны труда, промышленной и пожарной безопасности                                     | <b>100%</b>  | 100%   |
|  | <b>Привлечение и удержание сотрудников</b>   |  |  |
|  | Коэффициент добровольной текучести   | <b>19%</b>   | Не выше 25%                                  |
|  | Средний показатель эффективности подбора персонала и адаптации   | <b>84%</b>   | Не ниже 70%                                  |
|  | <b>Обучение и развитие сотрудников</b>   |  |  |
| Количество сотрудников, прошедших программы обучения и повышения квалификации  | <b>5 933</b>   | Не менее 4 тыс. человек  |  |
| <b>Социальная защита работников и развитие корпоративной культуры</b>  | Сумма инвестиций, направленных на реализацию социальных программ для сотрудников   | <b>242 млн руб.</b>  | Не ниже 200 млн руб.                         |
|  | Проведение исследования оценки удовлетворенности сотрудников   | <b>Завершено</b>   | —  |
|  | Количество подтвержденных случаев нарушений прав человека  | <b>0</b>   | 0  |
|  | <b>Соответствие принципам этичного ведения бизнеса</b>   |  |  |
|  | Доля сотрудников, ознакомленных с Кодексом этики   | <b>100%</b>  | 100%   |
| Доля и количество ответов на обращения, поступившие по контактной линии «Доверие»  | <b>100% (51 ответ)</b>   | 100%   |  |
| <b>Предупреждение коррупционной деятельности</b>   | Количество подтвержденных случаев коррупции  | <b>0</b>   | 0  |
|  | Доля и количество сотрудников и контрагентов, проинформированных о политиках и мерах противодействия коррупции   | <b>100%</b><br>(9 453 сотрудников и 9 501 контрагентов) <sup>1</sup> | 100%   |
|  | Доля бизнес-единиц, которые оценивались с точки зрения коррупционных рисков  | <b>100%</b>  | 100%   |
|  | <b>Обеспечение добросовестной конкуренции среди контрагентов</b>   |  |  |
|  | Доля типовых договоров с контрагентами, содержащих антикоррупционные оговорки  | <b>100%</b>  | 100%   |
| <b>Развитие ответственной цепочки поставок</b>   | Доля договоров подряда на выполнение строительно-монтажных работ с установленными требованиями к подрядчикам в области охраны окружающей среды, охраны труда, пожарной и промышленной безопасности | <b>100%<sup>2</sup></b>  | 100%   |
|  | <b>Зеленое строительство, качество продукции и безопасность потребителя</b>  |  |  |
|  | Доля объектов, сданных в эксплуатацию, которые прошли внешние проверки на соответствие требованиям качества и безопасности   | <b>100%</b>  | 100%   |
|  | <b>Рациональное использование природных ресурсов и минимизация негативного воздействия</b>   |  |  |
|  | Внедрение системы по учету и анализу выбросов парниковых газов   | Завершен первый этап: прямые и косвенные энергетические выбросы      | Начать второй этап: прочие косвенные выбросы |
| Внедрение централизованной автоматизированной системы по учету данных в области охраны окружающей среды                            | Завершен первый этап: разделы «Отходы» и «Выбросы»   | Начать второй этап: раздел «Парниковые газы»                         |  |
| <b>Обеспечение экологической безопасности</b>  | Количество происшествий с существенными экологическими последствиями <sup>2</sup>  | <b>0</b>   | 0  |

## ЭТИКА И ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ



## СОДЕЙСТВИЕ РАЗВИТИЮ РЕГИОНОВ ПРИСУТСТВИЯ



## ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ



<sup>1</sup> Количество организаций, которым по результатам оценки в 2020 году присвоены рейтинги покупателей, а также которые аккредитованы как поставщики во внутрикорпоративной информационной системе на этапе заключения с ними новых договоров.

<sup>2</sup> По предприятиям сегмента «Строительные материалы» и производственным предприятиям сегмента «Недвижимость и Строительство».



# СОДЕЙСТВИЕ РАЗВИТИЮ УСТОЙЧИВЫХ ГОРОДОВ

Создание устойчивых городов — одна из важных современных задач. «Группа ЛСР», как строительная и девелоперская компания, вносит значимый вклад в создание устойчивых городов, помогая обеспечить их жителям высокое качество жизни, комфорт и безопасность, а также заботясь об окружающей среде.

Вклад «Группы ЛСР» в устойчивое развитие городов и территорий

## УДОВЛЕТВОРЕНИЕ ОСНОВНЫХ ПОТРЕБНОСТЕЙ НАСЕЛЕНИЯ

- строительство качественного, безопасного и комфортного жилья
- строительство объектов социальной инфраструктуры в области здравоохранения и образования
- строительство дорожной и другой городской инфраструктуры
- благотворительная помощь социально незащищенным слоям населения

## БЛАГОУСТРОЙСТВО ГОРОДОВ ПРИСУТСТВИЯ

- создание парковых зон и озеленение территорий
- инвестирование в проекты по сохранению культурного наследия

## ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕСУРСОВ

- строительство зданий с применением технологий, позволяющих экономить природные ресурсы

## ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ И БЛАГОПОЛУЧИЕ

- содействие повышению уровня занятости
- увеличение доходной части региональных бюджетов за счет исполнения налоговых и других обязательств
- вклад в развитие ответственной цепочки поставок и активизацию других отраслей экономики

## Зеленое строительство

На сегодняшний день вопросы зеленого строительства становятся все более важными для участников рынка недвижимости. Для «Группы ЛСР» понятие зеленого строительства выходит далеко за рамки только экологической тематики: помимо снижения воздействия на окружающую среду, важными аспектами для нас также являются повышение качества, безопасности и социального уровня жизни в новых домах.

К основным направлениям зеленого строительства «Группы ЛСР» относятся:

- строительство зданий с применением энергоэффективных технологий;
- реализация технологий, позволяющих экономить воду при эксплуатации зданий;
- внедрение современных систем раздельного сбора и утилизации отходов;
- строительство зданий с использованием экологически безопасных строительных материалов;
- создание комфортного и безопасного для человека микроклимата в здании;
- применение технологий, способствующих шумоизоляции в зданиях;
- комплексное благоустройство и озеленение территорий, в том числе строительство необходимой социальной инфраструктуры;
- использование умных информационных сервисов в сфере строительства.

В сентябре 2020 года «Группа ЛСР» получила статус почетного члена Ассоциации содействия созданию норм и правил экологического строительства ([Green Building Council](#)), деятельность которой направлена на развитие и внедрение новейших технологий в области экологического строительства на территории России.

## Социальная и благотворительная деятельность

«Группа ЛСР» активно участвует в решении приоритетных задач развития регионов 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 2020 год на реализацию благотворительных целей «Группа ЛСР» инвестировала 424 млн руб.

Значимой частью нашей социальной деятельности является участие в проектах, направленных на улучшение социальной среды и качества жизни социально незащищенных слоев населения. Политика «Группы ЛСР» в сфере благотворительности базируется на следующих ключевых принципах:

- адресность;
- результативность;
- системность.

«Группа ЛСР» активно взаимодействует с некоммерческими организациями, оказывая им консультационные услуги и организуя совместные благотворительные проекты. Основными направлениями благотворительной деятельности «Группы ЛСР» являются:

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

## Ключевые благотворительные проекты 2020 года

### ПОДДЕРЖКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЙ АССОЦИАЦИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ РОДИТЕЛЕЙ ДЕТЕЙ-ИНВАЛИДОВ «ГАООРДИ»

- Программа «Поддержка молодых людей с нарушениями интеллектуального развития в условиях группы дневного пребывания»
- Служба сопровождаемого проживания «Дом Новая Охта» и «Охта на речке»
- Творческие мастерские «У корней Чуковского»
- Организация рабочих мест для трудоустройства инвалидов на квотируемые рабочие места

### СОТРУДНИЧЕСТВО С БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫМ ФОНДОМ «ДЕТИ ЖДУТ», РЕГИОНАЛЬНЫМ ОБЩЕСТВЕННЫМ ДВИЖЕНИЕМ «ПЕТЕРБУРГСКИЕ РОДИТЕЛИ»

- Организация помощи по обновлению и пополнению базы данных усыновительских порталов и сайтов
- Центр семейной адаптации, осуществляющий 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»

Благодаря совместным усилиям с благотворительным фондом «Дети ждут» за 2020 год 302 ребенка обрели родителей, а за время действия проекта — 3 946 детей.

### СОТРУДНИЧЕСТВО С БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫМ ФОНДОМ «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

### ПОДДЕРЖКА ИНКЛЮЗИВНЫХ ЦЕНТРОВ ДЕТСКОГО ТВОРЧЕСТВА

- Центр детского творчества «Доброториум» в Московском регионе
- 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 искусств



ЖК «Южная акватория», Санкт-Петербург



# ОХРАНА ТРУДА И ПРОМЫШЛЕННАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

«Группа ЛСР» осознает важность обеспечения безопасных условий труда для работников и иных лиц, взаимодействующих с «Группой ЛСР». Минимизация рисков, предупреждение ситуаций, угрожающих жизни и здоровью сотрудников, нулевой травматизм являются приоритетными задачами для «Группы ЛСР».

В «Группе ЛСР» действует [Политика в области охраны труда, промышленной и пожарной безопасности](#). Принцип приоритетности жизни и здоровья сотрудников над результатами деятельности лежит в основе нашего подхода к управлению в данной области. На предприятиях «Группы ЛСР» функционируют системы управления охраной труда, регулярно проводятся внутренние проверки и аудиты в области охраны труда, промышленной и пожарной безопасности, что обеспечивает соответствие деятельности предприятий требованиям законодательства в данных областях.

2020 год поставил как перед «Группой ЛСР», так и перед всем миром задачу организации безопасной работы сотрудников и подрядчиков в условиях пандемии COVID-19. К ключевым мероприятиям, осуществленным в отчетном году в данной области, относятся проведение санитарно-профилактических мероприятий и организация дистанционной работы.

## Развитие культуры безопасности

Мы стремимся развивать культуру безопасности труда и личной ответственности каждого работника как за собственную жизнь, так и за жизнь и здоровье своих коллег. На регулярной основе осуществляется информирование об опасностях и рисках, проводятся инструктажи и обучение в области охраны труда, промышленной и пожарной безопасности.

Выполнение работниками требований безопасности учитывается при начислении им премий и переменной части заработной платы. Корректировка материального вознаграждения применяется не только к работникам, нарушившим требования, но и к руководителям, если несчастный случай произошел по причине ненадлежащего обеспечения безопасных условий труда.

Требования безопасности распространяются также и на наших подрядчиков. Во всех типовых договорах подряда на выполнение строительно-монтажных работ установлена ответственность подрядчиков в виде штрафных санкций за нарушение требований пожарной и промышленной безопасности и охраны труда. Важным шагом стала разработка в 2020 году стандарта безопасности строительных объектов «Группы ЛСР», действие которого будет распространяться и на подрядчиков, выполняющих строительно-монтажные работы.

## Предотвращение травматизма

Ежегодно предприятия «Группы ЛСР» разрабатывают и реализуют программы мероприятий по предотвращению случаев травматизма работников. Одними из ключевых мероприятий являются проведение специальной оценки условий труда, оснащение рабочих мест в соответствии с требованиями безопасности, систематический контроль технического состояния производственных объектов «Группы ЛСР».

В 2020 году продолжила функционировать система контроля соблюдения требований охраны труда, промышленной и пожарной безопасности, внедренная в 2019 году. Регулярной проверке и мониторингу со стороны централизованного структурного подразделения подлежат все предприятия и строительные объекты «Группы ЛСР» в соответствии с утвержденным графиком.

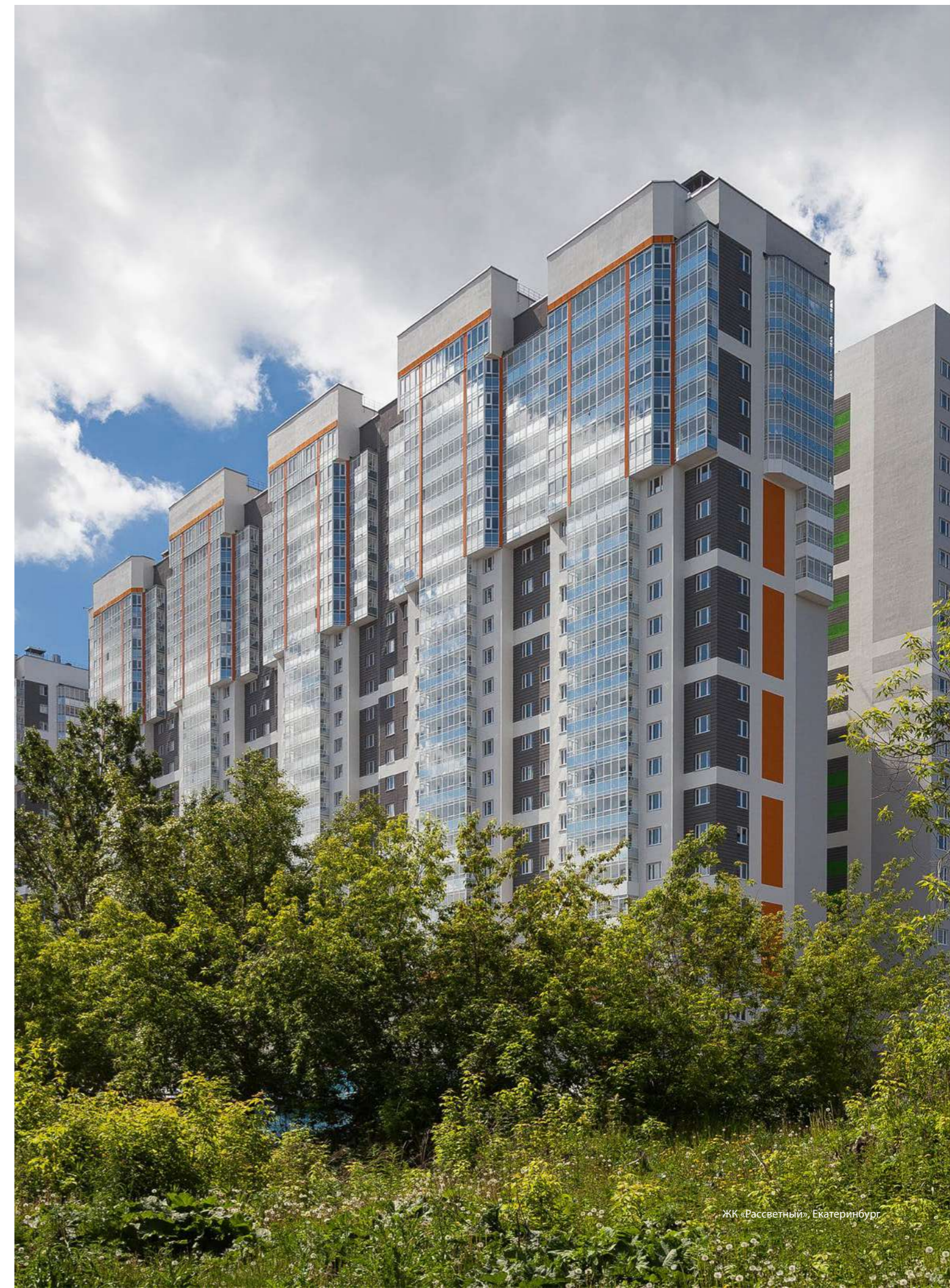
В 2020 году в компаниях «Группы ЛСР» произошло 16 несчастных случаев, большинство которых связано с травмами легкой степени тяжести (13 из 16). Коэффициент частоты травм с временной потерей трудоспособности (LTIFR) составил 0,98. Все несчастные случаи, происшедшие на производстве, расследуются в соответствии с действующим законодательством: специальными комиссиями проводится расследование причин, и затем предприятия реализуют мероприятия для предупреждения подобных ситуаций в будущем.

Мы с сожалением констатируем один несчастный случай со смертельным исходом, произошедший с машинистом башенного крана АО «ЛСР. Краны-СЗ» в результате падения подъемного сооружения. Для снижения аналогичного риска в будущем были разработаны и реализованы такие мероприятия, как доведение обстоятельств аварии до сотрудников бизнес-единицы «ЛСР. Краны», внеочередные проверки знаний машинистов башенных кранов, проверка работоспособности оборудования всех подъемных сооружений бизнес-единицы, а также привлечение к ответственности должностных лиц, допустивших установленные в ходе расследования нарушения.

## Охрана здоровья

Забота о здоровье сотрудников, профилактика и снижение общей и профессиональной заболеваемости также являются важными задачами для «Группы ЛСР». В ежегодные планы мероприятий входят медицинские обследования сотрудников, дни здоровья и спортивные праздники. Регулярно осуществляется контроль соблюдения санитарных правил и выполнения санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий. Для ряда предприятий реализуются программы медицинского страхования.

К сожалению, в 2020 году в связи с установившейся эпидемиологической обстановкой было уменьшено количество таких мероприятий, как спартакиады, футбольные турниры, велопробеги, и других мероприятий, направленных на формирование культуры здорового образа жизни. Однако остальные мероприятия, связанные с бесперебойным функционированием, остались и даже расширились, особенно в части проведения медицинских осмотров, медицинского страхования и исследования рабочих мест на предмет вредных и опасных факторов.





## УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Персонал — один из наших основных стратегических ресурсов, и мы ежедневно работаем над созданием оптимальных условий для реализации потенциала и профессиональных способностей сотрудников. Кадровая политика «Группы ЛСР» включает обеспечение достойного уровня оплаты труда и социальной поддержки сотрудников, а также их обучение и содействие профессиональному и карьерному росту.

Мы соблюдаем законодательные требования в сфере трудовых отношений, в том числе в области соблюдения прав человека, и стремимся внедрять единые подходы в области кадровой и социальной политики во всех бизнес-единицах, сохраняя при этом за компаниями «Группы ЛСР» возможность выстраивать процессы управления персоналом с учетом специфики их деятельности.

В 2020 году был реализован комплекс новых мер, направленных на предотвращение распространения COVID-19. Помимо санитарно-профилактических мероприятий, проделана большая работа по налаживанию режима удаленной работы, дистанционного обучения, развитию внутренних коммуникаций.

Ежегодно осуществляются мероприятия, направленные на улучшение внутренних HR-процессов, в том числе на их автоматизацию. Так, в отчетном году завершился проект по переходу на обновленную версию программного обеспечения «1С:Зарплата и управление персоналом», позволивший упростить ведение кадрового учета, унифицировать шаблоны HR-документов, а также ускорить время внесения изменений во внутренние документы.

### Структура персонала и его привлечение

«Группа ЛСР» является одним из крупнейших работодателей в отрасли и в регионах присутствия. Среднесписочная численность сотрудников «Группы ЛСР» в 2020 году составила 9 453 человека. Основная часть сотрудников занята на предприятиях Северо-Западного региона, 22% — в остальных регионах присутствия «Группы ЛСР».

В связи со спецификой деятельности «Группы ЛСР» 66% персонала составляют сотрудники мужского пола. При этом на категорию производственного персонала «Группы ЛСР» в 2020 году пришлось 74%, а доли административного и коммерческого персонала составили 23 и 3% соответственно.

Основной группой привлечения для «Группы ЛСР» является рабочий персонал. При этом в сферу интересов попадают как квалифицированные рабочие (электрики, сварщики, работники флота), так и рабочие с низкой квалификацией, с потенциальной возможностью дальнейшего обучения и развития в рамках учебных центров «Группы ЛСР».

Одним из ключевых показателей эффективной работы с персоналом является средний показатель эффективности подбора и адаптации, составивший в 2020 году 84% и показывающий долю успешно адаптировавшихся сотрудников из общего числа принятых за отчетный период. В 2020 году были внедрены и теперь активно используются новые дистанционные способы подбора персонала, изменен формат проведения собеседований с кандидатами. Для всех новых сотрудников действует специальная программа адаптации, проводится ознакомительный тренинг.

В 2020 году продолжились работы по проекту развития HR-бренда «Группы ЛСР». В рамках проекта был проведен опрос вовлеченности и удовлетворенности около 2 тыс. работников всех предприятий «Группы ЛСР» разных должностей, стажа, возраста и пола. Результаты исследования показали высокий уровень общей вовлеченности работников (78%), удовлетворенность и лояльность — на средневысоком уровне (73 и 76% соответственно).

### Обучение и развитие

Мы уделяем особое внимание развитию и повышению квалификации всех категорий сотрудников. С целью реализации учебных программ для специалистов и линейных руководителей действует корпоративный Центр оценки и развития персонала «Группы ЛСР». Также мы организуем обучение с привлечением внешних преподавателей и тренеров. Помимо этого, в компаниях «Группы ЛСР» действуют лицензированные учебные центры для обучения по рабочим профессиям. При необходимости за счет «Группы ЛСР» организуется прохождение обучения во внешних образовательных учреждениях.

Пандемия коронавируса внесла коррективы в традиционный набор учебных программ и формат их проведения: большая часть мероприятий была переведена в дистанционный формат, разработаны новые курсы и лекции, актуальные в рамках изменившихся условий рынка. Также с целью увеличения эффективности перехода на удаленный режим работы была организована серия вебинаров на тему особенностей управления и работы в дистанционном формате.

Всего в 2020 году различные программы обучения и повышения квалификации прошли около 5,9 тыс. сотрудников «Группы ЛСР», в том числе около 3 тыс. рабочих. Общие расходы на реализацию всех программ обучения в 2020 году составили 20,4 млн руб.

### 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. Средняя заработная плата сотрудников «Группы ЛСР» в 2020 году составила 61 458 руб. Всего в 2020 году расходы на оплату труда без учета отчислений на социальные нужды составили около 9,6 млрд руб.

Система оплаты труда, которую мы применяем, направлена на повышение личной заинтересованности персонала в достижении планов и бизнес-целей «Группы ЛСР». 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.

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

В качестве нематериальной мотивации в «Группе ЛСР» дважды в год присуждаются корпоративные награды, с помощью которых мы поощряем сотрудников за достижение высоких производственных результатов. Сотрудники «Группы ЛСР» также получают различные ведомственные, городские и общественные награды за заслуги в сфере строительства, промышленности или производства строительных материалов.

### 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. Всего на реализацию социальных программ «Группы ЛСР» в 2020 году было выделено 242 млн руб.

Основными направлениями социальной политики «Группы ЛСР» являются:

- материальная помощь сотрудникам и их семьям;
- компенсация питания производственному персоналу;
- 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;
- скидки на приобретение строительной продукции предприятий «Группы ЛСР»;
- скидки для сотрудников на мебель, фитнес, обучение иностранным языкам, театры, музеи и прочее от партнеров по Программе лояльности.

«Растем вместе с ЛСР» — корпоративная социальная программа, основной целью которой являются организация развивающих и профориентационных проектов для детей сотрудников, проведение мероприятий для жильцов на территории комплексов и для клиентов в офисах продаж «Группы ЛСР», оформление социальных объектов в жилых комплексах «Группы ЛСР». Реализация программы позволяет сотрудникам во всех регионах присутствия «Группы ЛСР» интересно и с пользой проводить вне рабочее время с детьми, повышает вовлеченность и лояльность сотрудников, усиливает бренд «Группы ЛСР» и способствует популяризации профессии строителя в целом.

## ЭТИКА И ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ

В своей повседневной деятельности «Группа ЛСР» руководствуется принципами честного, открытого и этичного ведения бизнеса. Вопросы противодействия коррупции и всем видам злоупотреблений, включая мошенничество и взяточничество, находятся в зоне постоянного внимания руководства «Группы ЛСР».

«Группа ЛСР» ведет работу по развитию единых внутренних стандартов и правил корпоративного поведения, предупреждения конфликта интересов и предотвращения совершения противоправных действий. Также во всех бизнес-единицах «Группы ЛСР» оцениваются коррупционные риски и разрабатываются профилактические меры по их минимизации. По итогам года каждая бизнес-единица готовит отчет о выполненных мероприятиях и предоставляет его в централизованное структурное подразделение для анализа.

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. По итогам проверки информации за 2020 год ни по одному сообщению коррупционная направленность не была подтверждена.

Деятельность по противодействию коррупции охватывает также процессы взаимодействия с нашими подрядчиками. «Группа ЛСР» придерживается принципов открытых и прозрачных закупок, содействует развитию добросовестной конкуренции. Во всех типовых формах контрактов и договоров, применяемых в отношениях с контрагентами, внедрены антикоррупционные оговорки. В 2020 году мы продолжили совершенствовать работу собственной электронной торговой площадки и информационной системы закупок с целью дальнейшего повышения эффективности и прозрачности закупочного процесса.

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 ЛСР». В 2020 году были проинформированы 9 453 сотрудника и 9 501 деловой партнер (контрагент) «Группы ЛСР».



# ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

«Группа ЛСР» осуществляет свою деятельность в нескольких регионах России с различными природными условиями и осознает важность сохранения экологического благополучия данных регионов. В соответствии с Политикой в области охраны окружающей среды (ООС) ПАО «Группа ЛСР» среди ключевых приоритетов в данной области — рациональное использование природных ресурсов и минимизация негативного воздействия на окружающую среду.

Управление вопросами охраны окружающей среды в «Группе ЛСР» базируется на неукоснительном соблюдении требований природоохранного законодательства. На предприятиях регулярно проводятся производственный экологический контроль и проверки надзорных органов. Все предприятия «Группы ЛСР» имеют актуальную нормативную и разрешительную документацию и соблюдают установленные допустимые объемы и нормативы выбросов, сбросов и отходов. С целью совершенствования системы управления ООС в 2020 году была начата реализация проекта по автоматизации процессов сбора и консолидации количественных данных в области охраны окружающей среды «Группы ЛСР».

Количественные данные в области ООС, приведенные далее, представлены по расширенным границам в отчетном году: по предприятиям сегмента «Строительные материалы» и производственным предприятиям сегмента «Недвижимость и Строительство». Исключение составляют показатели по использованию энергетических ресурсов и затратам на природоохранные мероприятия, которые отражены по «Группе ЛСР» в целом. В связи с особенностями производственных и технологических процессов деятельность производственных предприятий «Группы ЛСР» оказывает наиболее существенное воздействие на окружающую среду.

В отчетном году сумма затрат на природоохранные мероприятия в «Группе ЛСР» составила 66 731 тыс. руб., из них 38 884 тыс. руб. — по предприятиям сегмента «Строительные материалы».

В 2020 году не было зафиксировано ни одного происшествия с существенными экологическими последствиями (залповых и аварийных выбросов, сбросов и существенных разливов).

## Климатическая стратегия и энергоэффективность

«Группа ЛСР» разделяет озабоченность мирового сообщества в отношении изменений климата и их последствий, осознает важность реагирования на возникающие риски и возможности.

«Группа ЛСР» уделяет внимание как прямым выбросам парниковых газов от производственных процессов, собственной выработки тепла и электроэнергии, так и косвенным выбросам, образуемым от потребления покупной энергии, а также при потреблении энергии нашими клиентами в зданиях и квартирах.

В настоящее время ведется работа по совершенствованию подхода к управлению климатическими рисками, в том числе по внедрению системы регулярного учета объемов прямых и косвенных выбросов парниковых газов. Дополнительная информация о системе управления климатическими рисками приведена в [Отчете об устойчивом развитии за 2020 год](#).

Производство и потребление энергии из ископаемого топлива является одним из главных источников выбросов парниковых газов в атмосферу. В 2020 году на предприятиях «Группы ЛСР» использовались следующие виды топливных ресурсов: бензин, природный газ, дизельное топливо, мазут. В отчетном периоде

наблюдалась динамика по снижению объемов использования всех видов топливных ресурсов (за исключением природного газа, расход которого остался прежним). Это во многом обусловлено осуществляемой работой по оптимизации автопарка, транспортных маршрутов и производственных процессов.

Также в 2020 году «Группе ЛСР» удалось сократить количество потребляемой тепловой энергии на 25%, снизив значение показателя до 21 тыс. Гкал.

### Информация об объемах энергетических ресурсов, использованных «Группой ЛСР» в 2020 году<sup>1</sup>

| Вид энергетического ресурса | В натуральном выражении | В денежном выражении, млн руб. |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Электрическая энергия       | 169 млн кВт · ч         | 804                            |
| Тепловая энергия            | 21 тыс. Гкал            | 49                             |
| Бензин автомобильный        | 585 тыс. л              | 24                             |
| Дизельное топливо           | 26 млн л                | 953                            |
| Природный газ               | 65 млн куб. м           | 398                            |
| Мазут                       | 0,2 тыс. т              | 2,1                            |

По итогам 2020 года был проведен расчет объема прямых выбросов парниковых газов (область охвата 1) от предприятий сегмента «Строительные материалы» и производственных предприятий сегмента «Недвижимость и Строительство», значение которого составило 196 962 т CO<sub>2</sub>-экв. (из них 170 282 т CO<sub>2</sub>-экв. от предприятий сегмента «Строительные материалы»). В данный расчет вошли производство керамических изделий, стационарные и мобильные источники выбросов, в том числе: печи, котельные, дизельные электростанции, дорожный, внедорожный, водный и железнодорожный транспорт<sup>2</sup>.

По итогам 2020 года «Группой ЛСР» впервые проведена работа по расчету объемов косвенных энергетических выбросов парниковых газов (область охвата 2) от предприятий сегмента «Строительные материалы» и производственных предприятий сегмента «Недвижимость и Строительство». Расчет выполнен на основании данных о потреблении электрической и тепловой энергии, закупаемой у сторонних организаций. Объем косвенных энергетических выбросов парниковых газов за 2020 год от предприятий сегмента «Строительные материалы» и производственных предприятий сегмента «Недвижимость и Строительство» составил 56 407 т CO<sub>2</sub> (из них 41 046 т CO<sub>2</sub> от предприятий сегмента «Строительные материалы»).

## Управление материальными ресурсами

Одной из важных задач «Группы ЛСР» являются контроль качества используемых материальных ресурсов, который осуществляется на каждой стадии технологического процесса, а также разработка мер по снижению материалоемкости производства при одновременном сохранении качества продукции.

Компании «Группы ЛСР» образуют единую производственную цепочку, в рамках которой продукция одних предприятий является материальным ресурсом для других. Предприятия сегмента «Строительные материалы» и производственные предприятия сегмента «Недвижимость и Строительство» «Группы ЛСР» в качестве сырья используют в том числе следующие основные материальные ресурсы: песок, глину, граниты и гранито-гнейсы, щебень, цемент, металл. При этом, если песок, глина, граниты и гранито-гнейсы добываются

на месторождениях «Группы ЛСР», то цемент и ряд других материальных ресурсов закупаются у внешних поставщиков.

В 2020 году изменился объем расходования некоторых видов ресурсов. Основное уменьшение произошло в использовании песка, расход которого в 2020 году составил около 12 млн т, а также щебня и цемента (включая портландцемент).

## Рекультивация земель

В соответствии с действующим законодательством и условиями имеющихся у «Группы ЛСР» лицензий «Группа ЛСР» осуществляет рекультивацию земель после завершения добычи. Дополнительная информация приведена в [Консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года](#).

## Снижение нагрузки на водные объекты

Предприятия «Группы ЛСР» стремятся максимально эффективно использовать водные ресурсы и минимизировать нагрузку на водные объекты посредством сокращения водозабора, повышения качества и снижения объема сбрасываемых сточных вод, а также реализации мероприятий по минимизации и компенсации воздействия на флору и фауну водных объектов.

В отчетном периоде общее количество воды, забираемой предприятиями сегмента «Строительные материалы», составило 1 001 тыс. куб. м<sup>3</sup>, что значительно меньше по сравнению с 2019 годом и связано с отсутствием в 2020 году добычи песка на морских месторождениях. Общее количество воды, забираемой предприятиями сегмента «Строительные материалы» и производственными предприятиями сегмента «Недвижимость и Строительство», в отчетном периоде составило 1 100 тыс. куб. м<sup>3</sup>. Около 64% всех использованных в производственной деятельности водных ресурсов забирается из муниципальных систем водоснабжения. Примерно 36% — приходится на подземные воды.

Особое внимание уделяется очистке сточных вод перед их сбросом в водные объекты. Ответственные специалисты предприятий регулярно контролируют работу очистных сооружений, анализируют возможные пути совершенствования системы очистки сточных вод. На договорной основе силами сторонних аккредитованных лабораторий осуществляется контроль качества сточных вод, сбрасываемых в поверхностные водные объекты и в сети канализации, а также проводится оценка эффективности работы очистных сооружений сточных вод. В 2020 году общий объем отведенных сточных вод от предприятий сегмента «Строительные материалы» и производственных предприятий сегмента «Недвижимость и Строительство» составил 283 тыс. куб. м<sup>4</sup> (из них 195 тыс. куб. м<sup>4</sup> по сегменту «Строительные материалы»).

<sup>1</sup> Иные виды энергетических ресурсов в 2020 году не использовались.

<sup>2</sup> Расчет объемов выбросов от производства керамических изделий и от стационарных источников проведен в соответствии с приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 300 «Об утверждении методических указаний и руководства по количественному определению объема выбросов парниковых газов организациями, осуществляющими хозяйственную и иную деятельность в Российской Федерации» (соответствует Руководящим принципам национальной инвентаризации парниковых газов МГЭИК 2006 года), от мобильных источников — в соответствии с Руководящими принципами национальной инвентаризации парниковых газов МГЭИК 2006 года.

<sup>3</sup> Без учета атмосферных осадков, карьерных, коллекторно-дренажных и транзитных вод.

<sup>4</sup> Без учета поверхностного стока, карьерных, коллекторно-дренажных и транзитных вод.

<sup>5</sup> С учетом пересчета NO на NO<sub>2</sub>.

## Воздействие на атмосферный воздух

Предприятия «Группы ЛСР» стремятся к минимизации негативного воздействия на атмосферный воздух, реализуют мероприятия по сокращению объемов выбросов загрязняющих веществ, обеспечивают эффективную работу газоочистных установок и их своевременное техническое обслуживание. В 2020 году объем выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от предприятий сегмента «Строительные материалы» и производственных предприятий сегмента «Недвижимость и Строительство» составил 2 976 т<sup>5</sup> (из них 2 936 т<sup>5</sup> по сегменту «Строительные материалы»), порядка 47% из которого составили выбросы твердых частиц и 19% — выбросы CO (оксида углерода).

## Управление отходами

Предприятия «Группы ЛСР» стремятся минимизировать объемы образования отходов как в производственной деятельности, так и в строительстве, применяя современные технологии.

Все образующиеся отходы в рамках договорных отношений передаются сторонним организациям, осуществляющим деятельность по обращению с отходами в рамках лицензий на сбор, транспортирование, обработку, утилизацию, обезвреживание, размещение отходов. Кроме того, каждый производственный объект подлежит регулярным профилактическим осмотрам, во время которых проверяется соответствие мест временного накопления отходов санитарным и природоохранным нормам.

В 2020 году общий объем образования отходов по предприятиям сегмента «Строительные материалы» и производственным предприятиям сегмента «Недвижимость и Строительство» составил 11 318 т (из них 3 002 т по предприятиям сегмента «Строительные материалы»). Наибольшая часть отходов — около 58% (6 513 т) — приходится на V класс опасности (практически неопасные отходы). При этом более половины отходов V класса опасности относятся к отходам металлов, которые передаются на переработку сторонним организациям, осуществляющим деятельность на основании соответствующих лицензий. На IV класс опасности (малоопасные отходы) приходится порядка 38% отходов. На III класс опасности (умеренно опасные отходы) приходится менее 5%. На предприятиях «Группы ЛСР», относящихся к сегменту «Строительные материалы», и производственных предприятиях сегмента «Недвижимость и Строительство» не образуются радиоактивные и биологические отходы, а также практически не образуются отходы высокой степени опасности (отходы I и II классов опасности).



# КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Система корпоративного  
управления ..... 44  
Акционерный капитал ..... 54





# 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 ЛСР» 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.

Эти принципы закреплены в официальных нормативных документах ПАО «Группа ЛСР», таких как Устав, Положение

о проведении Общего собрания акционеров, Положение о Совете директоров, Положение о Правлении, Положение об информационной политике, Правила внутреннего контроля по предотвращению, выявлению и пресечению неправомерного использования инсайдерской информации и (или) манипулирования рынком, положения о комитетах Совета директоров и др. Все указанные документы размещены на корпоративном сайте «Группы ЛСР»: [www.lsrgroup.ru/investors-and-shareholders/disclosure-of-information](http://www.lsrgroup.ru/investors-and-shareholders/disclosure-of-information).

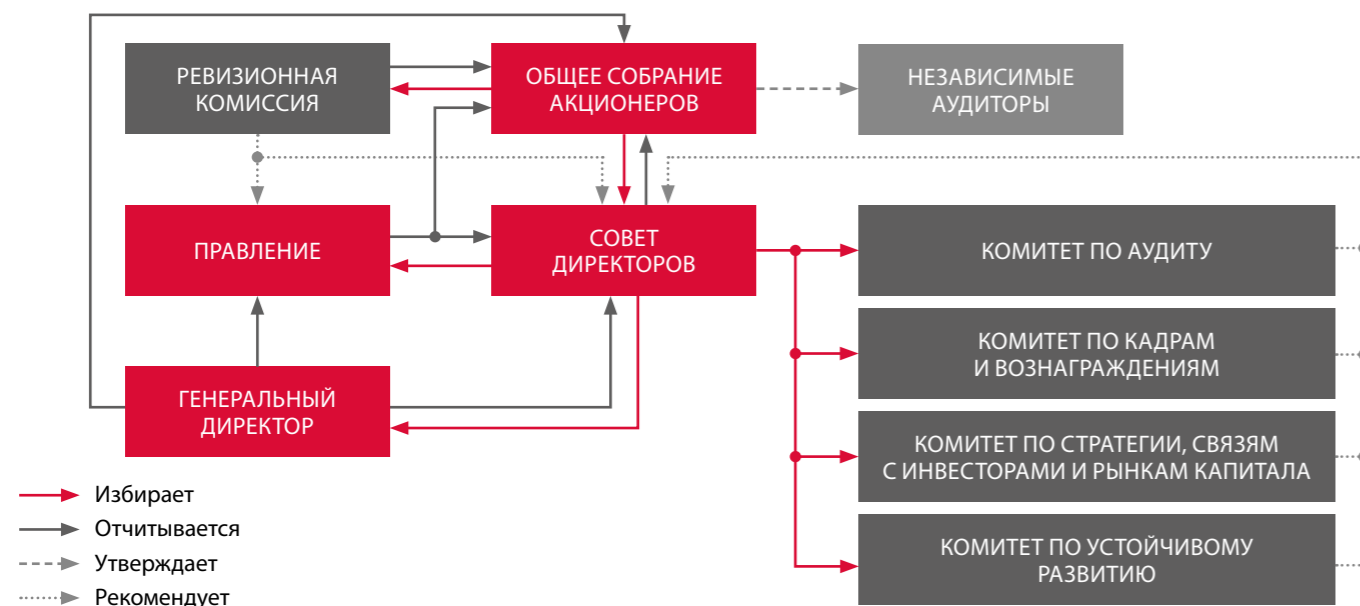
Наше стремление соблюдать указанные принципы в 2020 году было достойно оценено на XV Национальной премии «Директор года», организаторами которой выступили Ассоциация профессиональных директоров (АНД) и Российский союз промышленников и предпринимателей (РСПП) в партнерстве с известной аудиторской фирмой PricewaterhouseCoopers (PwC), ПАО Московская Биржа, ПАО Сбербанк.

В рамках Премии утверждены рейтинги профессионалов в области корпоративного управления 2020 года, в которых фигурируют следующие представители «Группы ЛСР»:

- независимый директор Александр Присяжнюк («50 лучших независимых директоров»);
- председатель Совета директоров Дмитрий Гончаров («25 лучших председателей совета директоров»);
- корпоративный секретарь Елена Чистякова («25 лучших директоров по корпоративному управлению / корпоративных секретарей»).

В 2020 году в рамках специальной номинации АНД также впервые был составлен рейтинг Сообщества АНД, в которое входит более 1,5 тыс. профессиональных директоров. В его рамках специальной премии «Лучший директор года Сообщества АНД» удостоились независимые члены Совета директоров Виталий Подольский и Александр Присяжнюк.

## 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 ПАО «Группа ЛСР». 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 ПАО «Группа ЛСР», 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 ПАО «Группа ЛСР» не позднее 60 дней после окончания финансового года.

Сообщение о проведении Собрания размещается на сайте [www.lsrgroup.ru](http://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 ПАО «Группа ЛСР».

В 2020 году в Санкт-Петербурге было проведено два Собрания — годовое, состоявшееся 29 апреля, и внеочередное, состоявшееся 30 сентября.

В годовом Собрании приняли участие акционеры, обладающие 80,47% от числа размещенных голосующих акций ПАО «Группа ЛСР». Собранием были приняты решения по следующим вопросам:

- утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год;
- распределение прибыли, в том числе объявление дивидендов, по результатам 2019 года;
- избрание членов Совета директоров и Ревизионной комиссии;
- утверждение аудиторов.

Во внеочередном Собрании приняли участие акционеры, обладающие 80,97% от числа размещенных голосующих акций ПАО «Группа ЛСР». Собранием было принято решение по вопросу:

- объявление дивидендов по результатам первого полугодия 2020 года.

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

В соответствии с решением годового Собрания Совет директоров в отчетном году состоял из девяти членов. Во главе Совета директоров — председатель.

### Состав и структура Совета директоров, %



| Состав по категориям директоров |    | Возрастная структура |    |
|---------------------------------|----|----------------------|----|
| ■ Независимые                   | 45 | ■ 35 и менее         | 11 |
| ■ Неисполнительные              | 22 | ■ 36–45 лет          | 11 |
| ■ Исполнительные                | 33 | ■ 46–55 лет          | 78 |



## СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

### 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 ПАО «Группа ЛСР», 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 ЛСР», ее существенным акционером или контрагентом, конкурентом, государственным или муниципальным образованием. Определение независимости членом Совета директоров осуществляется в соответствии с критериями определения независимости членом Совета директоров, предусмотренными в приложении к Положению о Совете директоров.

По состоянию на 31 декабря 2020 года четыре из девяти членом Совета директоров являлись независимыми.

### 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 их числа большинством голосов, при этом председатель Совета директоров не может одновременно занимать должность генерального директора ПАО «Группа ЛСР».

На заседании Совета директоров 29 апреля 2020 года председателем Совета директоров ПАО «Группа ЛСР» был избран Игорь Левит.

На заседании Совета директоров 28 августа 2020 года председателем Совета директоров ПАО «Группа ЛСР» был избран Дмитрий Гончаров.

### Отчет о работе Совета директоров

В 2020 году было проведено 19 заседаний Совета директоров: 7 в форме совместного присутствия и 12 в заочной форме. В ходе заседаний Совет директоров рассмотрел в том числе вопросы, связанные:

- с подготовкой и проведением годового и внеочередного Собрания;
- оценкой эффективности работы Совета директоров, исполнительных органов и ключевых руководящих работников «Группы ЛСР»;
- контролем надежности и эффективности функционирования системы корпоративного управления в «Группе ЛСР»;
- текущей ситуацией на предприятиях «Группы ЛСР» в связи с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19) в Российской Федерации.

Совет директоров принял решения, связанные:

- с избранием Правления ПАО «Группа ЛСР»;
- образованием нового комитета Совета директоров по устойчивому развитию;
- утверждением внутренних документов «Группы ЛСР»;
- разработкой программы мотивации руководителей на 2021 год.

### Участие членом Совета директоров в заседаниях в 2020 году

| Член Совета директоров   | Участие в очных заседаниях | Участие в заочных заседаниях |
|--|----------------------------|------------------------------|
| <b>Гончаров Дмитрий</b><br>Являлся членом Совета директоров с 1 января по 31 декабря     | 7                          | 12                           |
| <b>Левит Игорь</b><br>Являлся членом Совета директоров с 1 января по 31 декабря          | 7                          | 12                           |
| <b>Махнев Алексей</b><br>Являлся членом Совета директоров с 1 января по 31 декабря       | 7                          | 12                           |
| <b>Молчанов Андрей</b><br>Являлся членом Совета директоров с 1 января по 31 декабря      | 6                          | 12                           |
| <b>Молчанов Егор</b><br>Являлся членом Совета директоров с 29 апреля по 31 декабря       | 5                          | 9                            |
| <b>Никифорова Наталья</b><br>Являлась членом Совета директоров с 29 апреля по 31 декабря | 5                          | 9                            |
| <b>Нестеренко Андрей</b><br>Являлся членом Совета директоров с 1 января по 29 апреля     | 2                          | 3                            |
| <b>Подольский Виталий</b><br>Являлся членом Совета директоров с 1 января по 31 декабря   | 7                          | 12                           |
| <b>Присяжнюк Александр</b><br>Являлся членом Совета директоров с 1 января по 31 декабря  | 7                          | 12                           |
| <b>Яцышин Евгений</b><br>Являлся членом Совета директоров с 29 апреля по 31 декабря      | 5                          | 9                            |

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, исполнение решений регулярно контролировалось. Неисполненных решений за 2020 год нет.

У членом Совета директоров отсутствуют конфликты интересов. Члены Совета директоров не являются участниками, не занимают должности в составе исполнительных органов и не являются работниками юридических лиц, конкурирующих с «Группой ЛСР».

В дальнейшем в планах Совета директоров — уделять первостепенное внимание повышению прибыльности «Группы ЛСР», а также устойчивой, надежной и конкурентоспособной политике на основных рынках сбыта.

### Обучение членом Совета директоров

В 2020 году член Совета директоров Виталий Подольский прошел курсы обучения и сдал экзамены по программам Института директоров Великобритании — IoD Chartered Director, получив степени «Дипломированный директор IoD» и «Подтвержденный директор IoD».

Член Совета директоров Дмитрий Гончаров в отчетном периоде прошел обучение по программе семинара «Особенности трудового и коммерческого законодательства стран Европейского союза в период пандемии COVID-19», организатором которого выступила Торгово-промышленная палата Баварии.

В 2020 году член Совета директоров Наталья Никифорова продолжила обучение в аспирантуре Российского государственного социального университета по специальности «социальная психология» и там же продолжает повышать квалификацию по клинической психологии. В отчетном периоде Наталья участвовала в регулярных заседаниях и конференциях в рамках работы Ассоциации независимых директоров (АНД).

### Введение в должность

Для оперативного включения в работу Совета директоров и эффективного использования профессиональных навыков всех его членом «Группа ЛСР» реализует процедуру введения в должность вновь избранных директоров.

В связи с изменением состава Совета директоров в 2020 году менеджмент оперативно обеспечил ознакомление членом Совета директоров Егора Молчанова, Натальи Никифоровой и Евгения Яцышина с текущей деятельностью «Группы ЛСР», ее стратегией, корпоративной и организационной структурой, практикой корпоративного управления. Для эффективного осуществления полномочий новым членом Совета директоров предоставлены разъяснения по соблюдению режима конфиденциальности и защиты инсайдерской информации, порядку участия в заседаниях Совета директоров и его комитетах.

### Оценка деятельности Совета директоров

Совет директоров также провел формализованную самооценку деятельности Совета директоров и его комитетов в 2020 году.

Методика проведения самооценки включала оценку:

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

Оценка осуществлялась путем анкетирования членом Совета директоров.

По результатам проведенной оценки Совет директоров подвел итоги самооценки эффективности собственной работы и деятельности исполнительных органов и ключевых руководящих работников «Группы ЛСР».

Работа Совета директоров и его комитетов, исполнительных органов «Группы ЛСР» и ее ключевых руководящих работников признана эффективной и удовлетворяющей потребностям «Группы ЛСР».

По итогам 2020 года Совет директоров рассмотрел результаты оценки качества и эффективности системы корпоративного управления. Качество корпоративного управления в ПАО «Группа ЛСР» в 2020 году составило 93,19% от максимального значения.

В ПАО «Группа ЛСР» разработаны методика и критерии, по которым проводилась оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом корпоративного управления. Описание методики находится в Приложении 3 данного отчета.

Совет директоров рассмотрел результаты оценки соблюдения ПАО «Группа ЛСР» принципов корпоративного управления, которые подробно описаны в Отчете о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления (далее — Отчет о соблюдении ККУ). Уровень соблюдения принципов Кодекса корпоративного управления в 2020 году: полностью соблюдается 82,28% от общего количества принципов корпоративного управления, указанных в Отчете о соблюдении ККУ.

Члены Совета директоров отметили возможность дальнейшего улучшения практики корпоративного управления с учетом рекомендаций Кодекса корпоративного управления.



# СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

## Состав Совета директоров

В отчетном периоде состав Совета директоров изменялся один раз: по итогам годового Собрания, которое состоялось 29 апреля 2020 года.

### Состав Совета директоров с 1 января по 29 апреля 2020 года

| Член Совета директоров | 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                      |
| Левит Игорь            | Член Совета директоров         | Нет         |                       |                                     | Член комитета                      |
| Махнев Алексей         | Член Совета директоров         | Да          | Член комитета         | Член комитета                       |                                    |
| Молчанов Андрей        | Член 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                       |                                    |

Вхождение членов Совета директоров в комитеты Совета директоров указано на дату проведения годового Собрания — 29 апреля 2020 года.

### Состав Совета директоров с 29 апреля по 31 декабря 2020 года

| Член Совета директоров | Должность в Совете директоров  | Независимый | Комитет по аудиту     | Комитет по кадрам и вознаграждениям | Комитет по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала | Комитет по устойчивому развитию |
|------------------------|--------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|
| Гончаров Дмитрий       | Председатель Совета директоров | Нет         |                       |                                     | Председатель комитета  |                                 |
| Левит Игорь            | Член Совета директоров         | Нет         |                       |                                     | Член комитета  | Председатель комитета           |
| Махнев Алексей         | Член Совета директоров         | Да          | Член комитета         |                                     | Член комитета  |                                 |
| Молчанов Андрей        | Член Совета директоров         | Нет         |                       |                                     |  |                                 |
| Молчанов Егор          | Член Совета директоров         | Нет         |                       |                                     | Член комитета  |                                 |
| Никифорова Наталья     | Член Совета директоров         | Да          |                       | Член комитета                       |  |                                 |
| Подольский Виталий     | Член Совета директоров         | Да          | Член комитета         | Председатель комитета               |  | Член комитета                   |
| Присяжнюк Александр    | Член Совета директоров         | Да          | Председатель комитета | Член комитета                       |  | Член комитета                   |
| Яцышин Евгений         | Член Совета директоров         | Нет         |                       |                                     | Член комитета  |                                 |

Вхождение членов Совета директоров в комитеты Совета директоров указано на 31 декабря 2020 года.

## Краткие биографические данные членов Совета директоров



### Дмитрий Гончаров

Родился в 1970 году

Председатель Совета директоров

Является членом Совета директоров с июня 2007 года

Образование: до 1991 года учился в Ленинградском ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственном университете, в 1996 году окончил Мюнхенский университет Людвига и Максимилиана.

#### Профессиональный опыт:

- Работал в области аудита и налоговых консультаций в компании BVMS 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 MHG Munich Hoteldevelopment Group GmbH (ранее — LSR Europe GmbH) (г. Мюнхен, ФРГ).
- С 2007 года по настоящее время — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2007 по 2008 год — член Комитета по аудиту Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2007 по 2011 год — член Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2014 по 2020 год — 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 по 2019 год — заместитель председателя Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2019 года по апрель 2020 года — председатель Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С апреля по август 2020 года — заместитель председателя Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С августа 2020 года по настоящее время — председатель Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2020 года по настоящее время — председатель Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0,014%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



### Игорь Левит

Родился в 1971 году

Член Совета директоров

Является членом Совета директоров с апреля 2019 года

Являлся членом Совета директоров с августа 2006 по апрель 2013 года

Образование: в 1994 году окончил Санкт-Петербургский государственный технический университет. Кандидат технических наук.

#### Профессиональный опыт:

- Работал в «Группе ЛСР» с 1995 года.
- С 1997 по 1999 год — коммерческий директор ОАО «Ленстройкерамика».
- С 1999 по 2002 год — генеральный директор ЗАО НПО «Керамика».
- С 2002 по 2006 год — вице-президент «Группы ЛСР».
- С 2006 по 2010 год — генеральный директор ПАО «Группа ЛСР».
- С 2006 по 2013 год — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2008 по 2013 год — член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2010 по 2011 год — член Правления ПАО «Группа ЛСР».
- С 2010 по 2012 год — председатель Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2011 по 2013 год — член Комитета по аудиту Совета директоров, член Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2012 по 2013 год — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2012 по 2013 год — и. о. генерального директора ФГУП «Росморпорт».
- С 2014 года развивает собственный многопрофильный бизнес.
- С 2018 года по настоящее время — генеральный директор АО ФК «Ленинградец».
- С 2019 по 2020 год — член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2019 года по настоящее время — президент Федерации футбола Ленинградской области.
- С 2019 года по настоящее время — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С апреля по август 2020 года — председатель Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2020 года по настоящее время — член Совета директоров АО ФК «Ленинградец».
- С 2020 года по настоящее время — первый заместитель генерального директора ПАО «Группа ЛСР».
- С 2020 года по настоящее время — первый заместитель генерального директора ООО «ЛСР».
- С 2020 года по настоящее время — член Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2020 года по настоящее время — председатель Комитета по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2020 года по настоящее время — член Правления ПАО «Группа ЛСР».

#### Награды и звания:

- медаль ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени;
- звание «Почетный строитель России».

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



## СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ



### Алексей Махнев

Родился в 1976 году

Член Совета директоров,  
независимый директор

Является членом Совета директоров с апреля 2015 года

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, ритейла и недвижимости департамента 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, ритейла и недвижимости корпоративно-инвестиционного департамента 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 — председатель Комитета по аудиту, член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2015 по 2020 год — член Комитета по кадрам и вознаграждениям 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, департамента 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 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».
- С 2020 года по настоящее время — член Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



### Андрей Молчанов

Родился в 1971 году

Член Совета директоров

Является членом Совета директоров с апреля 2013 года

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».
- В 2007 году назначен помощником Министра здравоохранения и социального развития Российской Федерации.
- С 2007 по 2008 год — советник ООО «ЛСР».
- С 2008 по 2011 год — член Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (представитель от исполнительного органа государственной власти Ленинградской области).
- С 2009 по 2011 год — председатель Комитета Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации по делам СНГ.
- С 2011 по 2013 год — член Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (представитель от законодательного (представительного) органа государственной власти Ленинградской области), председатель Комитета Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации по экономической политике.
- С 2013 по 2015 год — председатель Совета директоров, председатель Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2015 по 2018 год — член Совета директоров, председатель Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2015 по 2018 год — генеральный директор ООО «ЛСР».
- С 2015 по 2018 год — генеральный директор, председатель Правления ПАО «Группа ЛСР».
- С 2015 по 2019 год — член совета директоров ООО «Развитие».
- С 2018 по июнь 2019 года — председатель Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2018 года по настоящее время — председатель Совета директоров АО «ФК «Ленинградец».
- С июня 2019 года по настоящее время — генеральный директор ООО «ЛСР».
- С июня 2019 года по настоящее время — председатель Правления, генеральный директор, член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

#### Награды и звания:

- медали ордена «За заслуги перед Отечеством» I и II степеней;
- почетный гражданин Ленинградской области и г. Подпорожье;
- медаль «В память 300-летия Санкт-Петербурга»;
- благодарственное письмо Председателя Правительства Российской Федерации;
- почетная грамота Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации;
- почетная грамота Министерства энергетики Российской Федерации;
- почетный диплом Законодательного Собрания Ленинградской области;
- звание «Почетный строитель России».

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на конец отчетного периода: 50,33%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР» на конец отчетного периода: 47,85%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



### Егор Молчанов

Родился в 1993 году

Член Совета директоров

Является членом Совета директоров с апреля 2020 года

Образование: в 2016 году окончил Колледж искусств и науки Университета Нью-Йорка, бакалавр, в 2018 году прошел профессиональную переподготовку в Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете по специальности «промышленное и гражданское строительство».

#### Профессиональный опыт:

- В 2016 году — девелоперская фирма Titanium Realty Group (Нью-Йорк, США).
- В 2017 году — прохождение службы в Вооруженных Силах Российской Федерации.
- С 2018 по 2019 год — менеджер проекта Дирекции по строительству ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ».
- С 2019 по 2020 год — помощник заместителя директора по строительству — менеджер проекта Дирекции по строительству ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ», советник первого заместителя генерального директора ПАО «Группа ЛСР».
- С 2020 года по настоящее время — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», член Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2020 года по настоящее время — генеральный директор АО «ЛСР. Недвижимость-М».
- С 2020 года по настоящее время — генеральный директор ООО «ЛСР. Объект-М».
- С 2020 года по настоящее время — генеральный директор ООО «Ленинградка 58».

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



### Наталья Никифорова

Родилась в 1973 году

член Совета директоров,  
независимый директор

Является членом Совета директоров с апреля 2020 года

Образование: в 1995 году окончила Московский педагогический государственный университет. В 2000 году получила диплом Школы управления Гринвича (Greenwich School of Management, Великобритания). В 2013 году окончила Академию коучинга Мидлсекского университета (I-coach academy Middlesex University, Великобритания).

#### Профессиональный опыт:

- С 1996 года занимает руководящие ключевые позиции в области управления и развития персонала в российских и западных компаниях:
- С 2001 по 2007 год — вице-президент по работе с персоналом Deutsche Bank.
- С 2007 по 2009 год — член правления и директор по персоналу группы Santander.
- С 2009 по 2013 год — руководитель департамента по работе с персоналом ЗАО «ВТБ Капитал».
- С 2013 по 2015 год — член правления ООО Холдинг ВТБ Капитал Ай Би.
- С 2013 по 2015 год — член правления ЗАО «ВТБ Капитал».
- С 2013 по 2015 год — член совета директоров АО НПФ ВТБ Пенсионный фонд.
- С 2013 по 2017 год — руководитель департамента по работе с персоналом, старший вице-президент Банка ВТБ (ПАО).
- С 2013 по 2017 год — управляющий директор, советник генерального директора АО ВТБ Капитал.
- С 2014 года по настоящее время — член совета фонда БФ «Детский паллиатив».
- С 2017 года по настоящее время — управляющий директор, советник генерального директора АО ВТБ Капитал.
- С 2020 года — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», член Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершала.



## СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ



### Виталий Подольский

Родился в 1968 году

Член Совета директоров, независимый директор

Является членом Совета директоров с апреля 2016 года

Образование: в 1991 году окончил Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, в 1995 году — Высшую школу бизнеса Чикагского университета. Подтвержденный директор (IoD Chartered Director Институт директоров, Великобритания).

#### 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 2016 год — председатель комитета по кадрам и вознаграждениям совета директоров ПАО «Группа Черкизово».
- С 2012 по 2017 год — член совета директоров ПАО «Группа Черкизово».
- В 2013 году — член совета директоров, председатель комитета по финансам и аудиту ОАО «Уютterra».
- С 2013 по 2015 год — член совета директоров, председатель комитета по финансам и аудиту Kazakhstan Kagazy PLC.
- С 2013 по 2015 год — член аудиторского комитета попечительского совета Сколковского института науки и технологий (Сколтех).
- С 2013 по 2018 год — член совета директоров, председатель комитета по финансам и аудиту «Кухни Марии ЛТД».
- С 2015 по 2016 год — генеральный директор ПАО «АРМАДА».
- С 2015 по 2017 год — член совета директоров ПАО «АРМАДА».
- В 2016 году — 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 по 2018 год — член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2016 года по настоящее время — член Совета директоров, член Комитета по аудиту, председатель Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2017 по 2018 год — член совета директоров H.B.G. HoReCa Band Group Ltd.
- С 2017 года по настоящее время — член наблюдательного совета Института бизнеса и делового администрирования РАНХиГС.
- С 2019 по 2020 год — председатель совета директоров ООО «КРАФТЕР».
- С 2019 года по настоящее время — партнер Chesterfield Fund (Великобритания).
- С 2020 года по настоящее время — член Комитета по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



### Александр Присяжнюк

Родился в 1972 году

Член Совета директоров, независимый директор

Является членом Совета директоров с апреля 2016 года

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 по 2018 год — член Комитета по аудиту, член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2016 года по настоящее время — член Совета директоров, член Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2018 по 2019 год — член совета директоров ПАО «Магнит».
- С 2018 года по настоящее время — председатель Комитета по аудиту Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2020 года по настоящее время — член Комитета по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



### Евгений Яцышин

Родился в 1970 году

Является членом Совета директоров с апреля 2020 года

Являлся членом Совета директоров с апреля 2016 по июнь 2018 года

Образование: в 1993 году окончил экономический факультет Санкт-Петербургского государственного университета, в 2001 году — Санкт-Петербургский международный институт менеджмента.

#### Профессиональный опыт:

- Работает в «Группе ЛСР» с 1993 года.
- До 1995 года занимал должность заместителя, а затем начальника отдела недвижимости в ОАО «СКВ СПб».
- 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 2010 по 2011 год — член Правления «Группы ЛСР».
- С 2012 по 2013 год — заместитель генерального директора по развитию ООО «Компания «Стройком».
- С 2012 года — частный инвестор на рынке недвижимости.
- С 2016 по 2018 год — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2016 по 2020 год — первый заместитель генерального директора, член Правления ПАО «Группа ЛСР».
- С 2016 по 2020 год — первый заместитель генерального директора ООО «ЛСР».
- С 2016 года по настоящее время — член Правления ПАО «Группа ЛСР».
- С 2017 по 2018 год — член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2020 года по настоящее время — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», член Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».
- С 2020 года по настоящее время — заместитель генерального директора ПАО «Группа ЛСР».

#### Награды и звания:

- почетный знак «Строительная слава»;
- почетная грамота Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу;
- медаль «В память 300-летия Санкт-Петербурга»;
- грамота губернатора Санкт-Петербурга;
- благодарность вице-губернатора Санкт-Петербурга — председателя Комитета по строительству;
- звание «Почетный строитель России».

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

В течение отчетного года в Совет директоров входил также Андрей Нестеренко, к окончанию отчетного года не являвшийся членом Совета директоров



### Андрей Нестеренко

Родился в 1976 году

Член Совета директоров, независимый директор

Являлся членом Совета директоров с июня 2018 по апрель 2020 года

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».
- 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).
- С 2013 по 2014 год — член совета директоров R.G.I. International Limited (позже переименовано в ROSE GROUP LIMITED).
- С 2015 по 2020 год — консультант Colombo and Partners SA.
- С 2018 по 2020 год — член Совета директоров, председатель Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



## СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

### 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 членам Совета директоров в 2020 году, составили 93 596 тыс. руб.

### Вознаграждение членов Совета директоров в 2020 году, тыс. руб.

| Показатель   | 2020          |
|--|---------------|
| Вознаграждение за участие в работе органа управления | 52 200        |
| Заработная плата                                     | 537           |
| Премии   | 40 136        |
| Комиссионные   | 0             |
| Иные виды вознаграждений                             | 0             |
| <b>ИТОГО</b>   | <b>92 873</b> |

### Компенсации членам Совета директоров в 2020 году, тыс. руб.

| Наименование органа управления | 2020 |
|--------------------------------|------|
| Совет директоров               | 723  |

### Комитеты при Совете директоров

При Совете директоров действуют комитеты — консультативно-совещательные органы, предназначенные для решения задач в особенно важных аспектах бизнеса «Группы ЛСР». В компетенции комитетов входят 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 ПАО «Московская Биржа» председателями комитетов по аудиту и по кадрам и вознаграждениям могут быть только независимые директора. Генеральный директор и члены Правления не могут являться членами комитетов по аудиту и по кадрам и вознаграждениям. Решения комитета принимаются большинством голосов его членов. Каждый член комитета имеет один голос.

В 2020 году в ПАО «Группа ЛСР» работали четыре комитета:

- Комитет по аудиту;
- Комитет по кадрам и вознаграждениям;
- Комитет по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала;
- Комитет по устойчивому развитию.

Далее представлена информация о функциях и составах комитетов Совета директоров по состоянию на 31 декабря 2020 года.

### Комитет по аудиту

Основная цель работы Комитета по аудиту — содействие эффективному выполнению функций Совета директоров в осуществлении контроля финансово-хозяйственной деятельности «Группы ЛСР».

К компетенциям 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, осуществлением 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 2020 году состоялось семь заседаний Комитета по аудиту Совета директоров: шесть в форме совместного присутствия и одно в заочной форме. Среди основных вопросов были рассмотрены следующие:

- анализ финансового отчета «Группы ЛСР» за 2019 год;
- оценка эффективности внутреннего и внешнего аудита ПАО «Группа ЛСР»;
- рекомендации Совету директоров по утверждению аудиторов отчетности по МСФО и РСБУ ПАО «Группа ЛСР» на 2020 год;
- оценка системы управления рисками и внутреннего контроля «Группы ЛСР»;
- контроль надежности и эффективности функционирования системы корпоративного управления в «Группе ЛСР».

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

### Состав Комитета по аудиту с 1 января по 31 декабря 2020 года

1. Махнев Алексей
2. Подольский Виталий
3. Присяжнюк Александр — председатель

### Участие членов Комитета по аудиту Совета директоров в заседаниях в 2020 году

| Член Комитета       | Участие в очных заседаниях | Участие в заочных заседаниях |
|---------------------|----------------------------|------------------------------|
| Махнев Алексей      | 6                          | 1                            |
| Подольский Виталий  | 6                          | 1                            |
| Присяжнюк Александр | 6                          | 1                            |

### 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 компетенциям Комитета также относятся вопросы разработки критериев вознаграждения членов Совета директоров, формирования кадровой политики, регулирования оплаты и стимулирования труда работников «Группы ЛСР».

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 2020 году состоялось девять заседаний Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров: восемь в форме совместного присутствия и одно в заочной форме. Среди основных вопросов были рассмотрены следующие:

- итоги исполнения Программы мотивации руководителей «Группы ЛСР» на 2019 год;
- оценка эффективности работы Совета директоров, его членов, исполнительных органов и ключевых руководящих работников «Группы ЛСР»;
- 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 кандидатов на должность членов Правления ПАО «Группа ЛСР»;
- проект Программы мотивации руководителей «Группы ЛСР» на 2021 год.

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

### Состав Комитета по кадрам и вознаграждениям с 1 января по 29 апреля 2020 года

1. Махнев Алексей
2. Подольский Виталий — председатель
3. Присяжнюк Александр

### Состав Комитета по кадрам и вознаграждениям с 29 апреля по 31 декабря 2020 года

1. Никифорова Наталья
2. Подольский Виталий — председатель
3. Присяжнюк Александр

### Участие членов Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров в заседаниях в 2020 году

| Член Комитета       | Участие в очных заседаниях | Участие в заочных заседаниях |
|---------------------|----------------------------|------------------------------|
| Махнев Алексей      | 2                          | 1                            |
| Никифорова Наталья  | 6                          | 0                            |
| Подольский Виталий  | 8                          | 1                            |
| Присяжнюк Александр | 8                          | 1                            |

### Комитет по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала

Комитет по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала 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; разработка рекомендаций по поддержанию эффективности и прозрачности дивидендной политики, оценка качества взаимодействия с участниками рынка, регуляторами и инвестиционным деловым сообществом.

Совет директоров 27 ноября 2020 года утвердил новое наименование комитета — Комитет по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала, который действует на основании Положения о Комитете по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», утвержденного 27 ноября 2020 года.

В 2020 году состоялось семь заседаний Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров: все прошли в форме совместного присутствия. Среди основных вопросов были рассмотрены следующие:

- проект Положения о дивидендной политике Общества в новой редакции;
- финансовый план «Группы ЛСР» на 2021 год;
- предварительные итоги 2020 года и дальнейшие перспективы.

### Состав Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала с 1 января по 29 апреля 2020 года

1. Гончаров Дмитрий
2. Левит Игорь
3. Нестеренко Андрей — председатель

### Состав Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала с 29 апреля по 31 декабря 2020 года

1. Гончаров Дмитрий — председатель
2. Левит Игорь
3. Махнев Алексей
4. Молчанов Егор
5. Яцышин Евгений

Участие членов Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров в заседаниях в 2020 году

| Член Комитета     | Участие в очных заседаниях |
|-------------------|----------------------------|
| Гончаров Дмитрий  | 7                          |
| Левит Игорь       | 7                          |
| Нестеренко Андрей | 3                          |
| Махнев Алексей    | 4                          |
| Молчанов Егор     | 4                          |
| Яцышин Евгений    | 4                          |



## СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

### Комитет по устойчивому развитию

Комитет по устойчивому развитию помогает Совету директоров выполнять его функции в области устойчивого развития «Группы ЛСР».

28 августа 2020 года Совет директоров принял решение о создании Комитета по устойчивому развитию и утвердил Положение о Комитете по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

В 2020 году состоялось одно заседание Комитета по устойчивому развитию Совета директоров в форме совместного присутствия, на котором был рассмотрен вопрос:

- определение приоритетных направлений работы Комитета по устойчивому развитию.

### Состав Комитета по устойчивому развитию с 28 августа по 31 декабря 2020 года

- Левит Игорь — председатель
- Подольский Виталий
- Присяжнюк Александр

Участие членов Комитета по устойчивому развитию Совета директоров в заседаниях в 2020 году

| Член Комитета       | Участие в очных заседаниях |
|---------------------|----------------------------|
| Левит Игорь         | 1                          |
| Подольский Виталий  | 1                          |
| Присяжнюк Александр | 1                          |

### Генеральный директор

Полномочия единоличного исполнительного органа в соответствии с Уставом ПАО «Группа ЛСР» осуществляет генеральный директор. Он управляет ПАО «Группа ЛСР» на ежедневной основе, рассматривает и разрешает все вопросы его деятельности, за исключением вопросов, находящихся в компетенции Собрания, Совета директоров и Правления. Генеральный директор избирается большинством голосов членов Совета директоров.

В отчетном периоде должность генерального директора ПАО «Группа ЛСР» занимал Андрей Молчанов (с его биографией можно подробно ознакомиться на стр. 47 данного отчета).

### Правление

Правление вырабатывает решения по важнейшим вопросам текущей хозяйственной деятельности «Группы ЛСР», 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 для оперативного управления хозяйственной деятельностью «Группы ЛСР», за исключением вопросов, отнесенных законодательством и Уставом к компетенции Собрания и Совета директоров. Утверждение количественного состава, 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 в соответствии с законодательством одновременно является председателем Правления.

### Деятельность Правления в 2020 году

В 2020 году было проведено 23 заседания Правления. Среди основных вопросов, рассмотренных Правлением:

- финансовый отчет «Группы ЛСР» за 2019 год;
- текущая ситуация в «Группе ЛСР» в связи с пандемией COVID-19;
- итоги исполнения Программы мотивации руководителей «Группы ЛСР» на 2019 год;
- проект Программы мотивации руководителей «Группы ЛСР» на 2021 год;
- утверждение внутренних документов «Группы ЛСР»;
- финансовый план «Группы ЛСР» на 2021 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 ЛСР».

В 2020 году состав Правления избирался два раза. Причинами изменения состава Правления являлся ввод в состав Правления новых ключевых сотрудников.

### Состав исполнительных органов

Генеральным директором и председателем Правления ПАО «Группа ЛСР» является Андрей Молчанов (с его биографией можно подробно ознакомиться на стр. 47 данного отчета).

На 31 декабря 2020 года членами коллегиального исполнительного органа — Правления являлись:



#### Галина Волчецкая

Родилась в 1967 году

Член Правления

Является членом Правления с апреля 2013 года

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 юрисконсульт в Ленинградском территориальном управлении Госнаба 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 Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете (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, член Правления ПАО «Группа ЛСР».

#### Награды и звания:

- почетная грамота Президента Российской Федерации;
- благодарность Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;
- нагрудный знак «Почетный работник юстиции России»;
- памятная медаль «В память 300-летия Санкт-Петербурга».



#### Дмитрий Кутузов

Родился в 1976 году

Член Правления

Является членом Правления с декабря 2016 года

Являлся членом Правления с 2012 по апрель 2016 года

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 и 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 2012 по апрель 2016 года — член Правления ПАО «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 декабря 2016 года по настоящее время — член Правления ПАО «Группа ЛСР».
- С 2016 года по настоящее время — финансовый директор ООО «ЛСР».
- С 2016 года по настоящее время — финансовый директор ПАО «Группа ЛСР».

#### Награды и звания:

- почетная грамота вице-губернатора Санкт-Петербурга за высокие профессиональные успехи, безупречный и добросовестный труд в области строительства по итогам работы в 2011 году;
- благодарность Комитета по строительству Санкт-Петербурга.

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0,016%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0,016%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершала.

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0,019%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0,019%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



## СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ



### Иван Романов

Родился в 1973 году

Член Правления

Является членом Правления с мая 2020 года

Являлся членом Правления с января 2011 по июль 2012 года, с апреля 2013 по апрель 2016 года

Образование: в 1994 году окончил Ленинградский индустриальный техникум строительных материалов и деталей по специальности: «промышленное и гражданское строительство». Продолжил обучение в Санкт-Петербургском государственном техническом университете, где в 1998 году получил специальность «экономист-менеджер» на факультете экономики и менеджмента. В 2001 году обучался в Санкт-Петербургском международном институте менеджмента по программе «Управление проектами», а также в Санкт-Петербургском государственном университете по программе «Финансовый менеджмент». В 2011 году окончил Государственную академию профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы по специальности «промышленное и гражданское строительство».

#### Профессиональный опыт:

- С 1994 по 1998 год — оценщик недвижимости агентства «Дом Плюс».
- С 1998 по 1999 год — эксперт-аналитик развития недвижимости в проекте Всемирного банка «Реконструкция исторического центра Санкт-Петербурга».
- С 2000 по 2001 год — член экспертного совета по оценке инвестиционных проектов при Госстрое Российской Федерации.
- С 2000 по 2007 год — экономист, начальник планово-экономического отдела, заместитель генерального директора, генеральный директор, управляющий ОАО «СКВ СПб» (предприятие «Группы ЛСР»).
- С 2007 по 2008 год — руководитель направления девелопмента в Москве ООО «ЛСР».
- С 2008 по 2010 год — руководитель направления «ЛСР Центр» ООО «ЛСР».
- С 2010 по 2011 год — руководитель направления «ЛСР Москва» ООО «ЛСР».
- С 2011 по 2012 год — член Правления ОАО «Группа ЛСР».
- С 2012 по 2013 год работал в аппарате Правительства Московской области.
- С 2013 по 2016 год — управляющий директор ООО «ЛСР».
- С 2013 по 2016 год — член Правления ПАО «Группа ЛСР».
- С 2014 по 2015 год — директор ООО «Промобъект» (предприятие «Группы ЛСР»).
- С 2015 по 2019 год — генеральный директор ООО «Ленинградка 58» (предприятие «Группы ЛСР»).
- С 2015 по 2019 год — член Совета директоров и генеральный директор ООО «Развитие» (предприятие «Группы ЛСР»).
- С 2016 по 2018 год — управляющий ООО «ЛСР».
- С 2018 по 2019 год — директор ООО «ЛСР. Объект-М».
- С 2018 по 2019 год — генеральный директор АО «ЛСР. Недвижимость-М».
- С 2019 года по настоящее время — заместитель генерального директора ПАО «Группа ЛСР».
- С 2020 года по настоящее время — член Правления ПАО «Группа ЛСР».
- С 2020 года по настоящее время — генеральный директор ООО «Великан — XXI век» и ООО «Горки Лэйк» (предприятия «Группы ЛСР»).

#### Награды и звания:

- почетная грамота вице-губернатора Санкт-Петербурга.

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0,057%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0,057%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



### Леонид Сорокко

Родился в 1954 году

Член Правления

Является членом Правления с декабря 2013 года

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 Российской Федерации и советника Министра обороны Российской Федерации.
- С 2009 по 2013 год — генеральный директор ООО «Строительная фирма «Петр Великий».
- С 2013 по 2018 год — заместитель генерального директора ООО «ЛСР».
- С 2013 года по настоящее время — член Правления ПАО «Группа 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».

#### Награды и звания:

- орден Почета.

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0,008%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0,008%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



### Василий Костица

Родился в 1964 году

Член Правления

Является членом Правления с сентября 2011 года

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 парокорпуса Северо-западного бассейна Министерства речного флота РСФСР.
- С 1992 по 1997 год работал в Управлении 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 2011 года по настоящее время — член Правления ПАО «Группа ЛСР».
- С 2013 по 2015 год — заместитель генерального директора ООО «ЛСР», управляющий бизнес-единицы «ЛСР. Базовые материалы — Северо-Запад».
- С января 2016 года 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.



### Игорь Левит

Член Правления

Является членом Правления с августа 2020 года

Являлся членом Правления с июля 2010 по май 2011 года

С биографией Игоря Левита можно подробно ознакомиться на стр. 46 данного отчета.

#### Награды и звания:

- медаль ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени;
- почетная грамота Министерства регионального развития Российской Федерации;
- почетные грамоты губернатора и Законодательного Собрания Ленинградской области;
- почетный знак «За заслуги перед Приозерским районом»;
- почетный гражданин муниципального образования «Кузнечное» Приозерского района Ленинградской области;
- медаль Преподобного Серафима Саровского II степени;
- почетный знак ордена Славы и чести Русской православной церкви;
- 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;
- знак отличия Ленинградской области «За вклад в развитие Ленинградской области»;
- звание «Почетный строитель России».

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на начало отчетного периода: 0,231%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР» на начало отчетного периода: 0,229%.

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на конец отчетного периода: 0,229%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР» на конец отчетного периода: 0,229%.

2 сентября 2020 года совершил сделку по отчуждению 10 000 ГДР ПАО «Группа ЛСР» (0,002% от уставного капитала ПАО «Группа ЛСР»).

В течение 2020 года сделок с акциями ПАО «Группа ЛСР» не совершал.



### Евгений Яцышин

Член Правления

Является членом Правления с апреля 2016 года

С биографией Евгения Яцышина можно подробно ознакомиться на стр. 48 данного отчета.



## СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

### Вознаграждение менеджмента

В 2020 году продолжила работу Программа мотивации руководителей высшего звена и ключевых руководителей ПАО «Группа ЛСР». 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.

Для ключевых работников «Группы ЛСР» действует долгосрочная программа мотивации (ДПМ) на 2019–2023 годы. Согласно условиям ДПМ при достижении ключевых стратегических целей участники программы, около 100 сотрудников, будут наделяться акциями ПАО «Группа ЛСР». Целями данной программы являются дальнейшее совершенствование системы мотивации, сохранение сильного состава менеджерской команды и сближение ее интересов с интересами акционеров, а также достижение долгосрочных задач «Группы ЛСР».

В 2020 году «Группа ЛСР» не выдавала займов членам исполнительных органов ПАО «Группа ЛСР».

### Вознаграждения и компенсации членов Правления в 2020 году, тыс. руб.

| Показатель   | 2020           |
|--|----------------|
| Вознаграждение за участие в работе органа управления | 238            |
| Зарботная плата                                      | 668 366        |
| Премии   | 305 380        |
| Комиссионные   | 0              |
| Компенсации расходов                                 | 0              |
| Иные виды вознаграждений                             | 0              |
| <b>ИТОГО</b>   | <b>973 984</b> |

### Суммарные вознаграждения и компенсации наиболее высокооплачиваемых членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников ПАО «Группа ЛСР» в 2020 году, тыс. руб.

| Показатель   | 2020           |
|--|----------------|
| Вознаграждение за участие в работе органа управления | 238            |
| Зарботная плата                                      | 668 366        |
| Премии   | 305 380        |
| Комиссионные   | 0              |
| Компенсации расходов                                 | 0              |
| Иные виды вознаграждений                             | 0              |
| <b>ИТОГО</b>   | <b>973 984</b> |

Суммарные вознаграждения и компенсации по всем членам исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам ПАО «Группа ЛСР», на которых распространялось действие политики ПАО «Группа ЛСР» в области вознаграждения, в 2020 году, тыс. руб.

| Показатель   | 2020           |
|--|----------------|
| Вознаграждение за участие в работе органа управления | 238            |
| Зарботная плата                                      | 668 366        |
| Премии   | 305 380        |
| Комиссионные   | 0              |
| Компенсации расходов                                 | 0              |
| Иные виды вознаграждений                             | 0              |
| <b>ИТОГО</b>   | <b>973 984</b> |

### Основные положения политики ПАО «Группа ЛСР» в области вознаграждения и (или) компенсации расходов

Политика «Группы ЛСР» в области вознаграждения работников направлена на реализацию принципа взаимосвязи результатов труда с размером и структурой оплаты труда (система оплаты труда). Применяемая система оплаты труда направлена на повышение личной заинтересованности персонала в достижении планов и бизнес-целей «Группы ЛСР». Для рабочих профессий применяется сдельная система оплаты труда, при которой выплаты напрямую зависят от результатов работы. Зарботная 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 работают программы мотивации, в соответствии с которыми размер вознаграждения зависит от достижения стратегических целей «Группы ЛСР» и выполнения индивидуальных показателей эффективности.

### 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 ЛСР»;
- обеспечение достоверности финансовой и управленческой информации и отчетности;
- выполнение финансово-хозяйственных планов;
- обеспечение сохранности активов «Группы ЛСР» и эффективного использования ресурсов;
- содействие построению оптимальной организационной структуры «Группы ЛСР»;
- 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 2020 году «Группа ЛСР» активно поддерживала и совершенствовала систему внутреннего контроля по нескольким направлениям. В частности, была регламентирована деятельность Комитета по устойчивому развитию и Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров ПАО «Группа ЛСР». Утверждены: Кодекс, регулирующий сделки с ценными бумагами, Положение о дивидендной политике и Политика в отношении списков потенциальных инсайдеров ПАО «Группа ЛСР». В целях противодействия распространению новой коронавирусной инфекции (COVID-19) был внедрен Стандарт безопасной деятельности, а также разработана Программа производственного контроля за соблюдением санитарных правил и выполнением санитарно-противоэпидемических мероприятий на рабочих местах ПАО «Группа ЛСР».

Актуализированы корпоративные и локальные регламенты основных бизнес-процессов, направленные на повышение их эффективности, совершенствовались ИТ-технологии с целью повышения прозрачности бизнеса и усиления контроля над бизнес-процессами. В отчетном периоде в «Группе ЛСР» применялся риск-ориентированный подход при осуществлении внутреннего аудита. В 2021 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 ПАО «Группа ЛСР».

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 акционера (акционеров), владеющего 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 апреля 2020 года Ревизионная комиссия была избрана в следующем составе:

1. Клевцова Наталья;
2. Синюгин Денис;
3. Фрадина Людмила.

На основании решения годового Собрания вознаграждение членам Ревизионной комиссии в 2020 году не выплачивалось.

### Служба внутреннего аудита

В 2007 году в ПАО «Группа ЛСР» была создана Служба внутреннего аудита для оказания содействия Совету директоров и руководству «Группы ЛСР» в достижении поставленных целей, в обеспечении эффективности и результативности деятельности, в поддержании и совершенствовании процессов корпоративного управления, управления рисками и внутреннего контроля «Группы ЛСР». В функции Службы внутреннего аудита входит основанная на риск-ориентированном подходе оценка надежности, адекватности и эффективности системы внутреннего контроля, системы управления рисками и корпоративного управления предприятий «Группы ЛСР», включая ПАО «Группа ЛСР» и его структурные подразделения.



## СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

### Независимый аудитор

В ПАО «Группа ЛСР» регулярно проводится аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности внешним независимым аудитором, утверждаемым Собранием на ежегодной основе.

Для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО «Группа ЛСР» за 2020 год, подготовленной в соответствии с РСБУ, аудитором утверждено ООО «Аудит-сервис СПб», подготовленной в соответствии с МСФО — АО «КПМГ».

Избрание аудиторов соответствует требованиям Положения о закупках. Стоимость аудиторских услуг фиксирована и не создает угрозы для независимости внешних аудиторов. Общая стоимость аудиторских услуг составляет 18,075 млн руб. без НДС.

Для поддержания принципа объективности внешние аудиторы периодически проводят ротацию аудиторских групп.

Совет директоров провел оценку эффективности внешнего и внутреннего аудита и признал процесс проведения внутреннего и внешнего аудита «Группы ЛСР» эффективным.

### Корпоративный секретарь

Корпоративный секретарь обеспечивает эффективное взаимодействие между ПАО «Группа ЛСР» и его акционерами, координирует действия ПАО «Группа ЛСР» 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 ЛСР» по раскрытию информации и обеспечению 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 декабря 2014 года, он функционально подчиняется и подотчетен Совету директоров, а административно — генеральному директору ПАО «Группа ЛСР».



**Елена Чистякова**

Корпоративный секретарь  
с 2014 года

Образование: в 2001 году окончила Санкт-Петербургский государственный университет по специальности «юриспруденция», квалификация «юрист».

#### Профессиональный опыт:

- С 2002 года — 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 ПАО «Группа ЛСР».

#### Награды и звания:

- золотой нагрудный знак «Лучший в ЛСР»;
- диплом лауреата рейтинга «Топ-1000 российских менеджеров» Ассоциации менеджеров;
- почетная грамота президента НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР»: 0%.

В течение 2020 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершала.

### Взаимодействие с акционерами и инвесторами

«Группа ЛСР» взаимодействует с широким кругом российских и международных инвесторов. Непосредственное взаимодействие «Группы ЛСР» с инвесторами осуществляется в формате групповых либо индивидуальных встреч. Представители «Группы ЛСР» принимают активное участие в ведущих инвестиционных конференциях, в рамках которых инвесторы могут ознакомиться с деятельностью и результатами «Группы ЛСР» и задать интересующие их вопросы.

В 2020 году в связи с распространением COVID-19 большинство мероприятий проводилось в дистанционном формате. В 2020 году «Группа ЛСР» приняла участие в четырех инвестиционных конференциях в Европе и России (в том числе в Инвестиционном форуме SBER CIB, Инвестиционном форуме ВТБ Капитал «Россия зовет!»). Всего за 2020 год «Группа ЛСР» провела более 150 встреч с существующими и потенциальными инвесторами.

### Официальные каналы для взаимодействия с акционерами и инвесторами

В целях обеспечения реализации корпоративных прав, а также эффективного взаимодействия с акционерами и инвесторами в «Группе ЛСР» организована работа нескольких каналов коммуникации:

- единый телефонный номер (+7 800 770 75 77) и адрес электронной почты «Группы ЛСР» (mail@lsrgroup.ru);
- адрес электронной почты Пресс-службы «Группы ЛСР» (press@lsrgroup.ru);
- почтовый адрес для приема письменных обращений: Российская Федерация, 190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36, лит. Б;
- обращения к директору по работе с инвесторами и устойчивому развитию или корпоративному секретарю, контактные данные которых указаны на странице в сети Интернет по адресу: [www.lsrgroup.ru/investors-and-shareholders/kontakty](http://www.lsrgroup.ru/investors-and-shareholders/kontakty).

Ответы на часто задаваемые вопросы акционеров размещены на сайте «Группы ЛСР» по адресу: [www.lsrgroup.ru/investors-and-shareholders/questions](http://www.lsrgroup.ru/investors-and-shareholders/questions).

### Информационная политика

В сфере информационной политики мы руководствуемся мировой практикой раскрытия информации и требованиями международного и российского законодательства, британского финансового регулятора FCA и российского регулятора Банк России, а также Положением об информационной политике «Группы ЛСР».

Информация о деятельности «Группы ЛСР» содержится в регулярно составляемых документах и отчетах. В частности, мы составляем и публикуем годовые и ежеквартальные отчеты, которые своевременно размещаются на нашем интернет-сайте [www.lsrgroup.ru](http://www.lsrgroup.ru).

ПАО «Группа ЛСР» в соответствии с требованиями ПАО Московская Биржа 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.

### Краткий обзор наиболее существенных сделок, совершенных ПАО «Группа ЛСР» и подконтрольными ему юридическими лицами (в том числе взаимосвязанных сделок, совершенных ПАО «Группа ЛСР», одним и (или) несколькими подконтрольными ему юридическими лицами) за 2020 год

В 2020 году ПАО «Группа ЛСР» приобрела 100% уставного капитала в АО «Автовская 31».



# АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ

Размер уставного капитала ПАО «Группа ЛСР» на 31 декабря 2020 года составлял 25 757 553,75 руб. и был разделен на 103 030 215 обыкновенных 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 2020 года 41,74% акционерного капитала ПАО «Группа ЛСР» находилось в свободном обращении на биржах. Основным акционером ПАО «Группа ЛСР» являлся Молчанов А.Ю., владеющий 50,33% акционерного капитала, менеджмент компании владеет 5,18% акционерного капитала, ООО «ЛСР» — 2,75% акционерного капитала. Сведения о существовании иных долей владения акциями, превышающих 5%, у ПАО «Группа ЛСР» отсутствуют. По состоянию на 8 сентября 2020 года общее количество лиц, включенных в список лиц, имевших право на участие в Собрании ПАО «Группа ЛСР», составило 76 022.

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-E  
Дата государственной регистрации выпуска: 28 сентября 2006 года  
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 (IPO). 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 долларов США за глобальную депозитарную расписку. В результате размещения ОАО «Группа ЛСР» привлекло 588 млн долл. 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 (SPO). Всего в рамках международного предложения были проданы 9 366 383 обыкновенные акции в форме глобальных депозитарных расписок. Чистая сумма поступлений после вычета всех расходов, связанных с размещением, составила 385 млн долл. США. В результате дополнительной эмиссии, проводимой в целях реинвестирования в ОАО «Группа ЛСР» средств, привлеченных в результате SPO, общее количество акций увеличилось до 103 030 215 штук.

По состоянию на 31 декабря 2020 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, тикер LSRG. 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-кастодиана выполняет Банк ВТБ (ПАО).

## Динамика стоимости акций

Динамика курса акций на Московской бирже в 2020 году, руб.

| Показатель         | 2020           |
|--------------------|----------------|
| Максимальная цена  | 1 000,00       |
| Минимальная цена   | 501,20         |
| Цена на конец года | 866,40         |
| Объем торгов       | 30 284 636 357 |

Источник: [www.micex.ru](http://www.micex.ru)

Динамика курса GDR на Лондонской фондовой бирже в 2020 году, долл. США

| Показатель                  | 2020       |
|-----------------------------|------------|
| Максимальная цена           | 2,875      |
| Минимальная цена            | 1,30       |
| Цена на конец года          | 2,285      |
| Объем торгов, млн долл. США | 65 190 695 |

Источник: Bloomberg

## Контакты депозитария

Deutsche Bank Trust Company Americas

Лондон: +44 207 547 65 00

Нью-Йорк: +1 212 250 91 00

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, Москва, ул. Садовническая, д. 82, стр. 2, Депозитарные расписки

## Контакты российского регистратора

Акционерное общество ВТБ Регистратор  
(лицензия 045-13970-000001)

Адрес: 127015, Москва, ул. Правды, д. 23

Телефон: +7 495 787 44 83



## АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ

### Дивидендная политика

Дивидендная политика ПАО «Группа ЛСР» направлена на соблюдение баланса между интересами ПАО «Группа ЛСР» и его акционеров, повышение инвестиционной привлекательности ПАО «Группа ЛСР» и его капитализации.

В основе нашей дивидендной политики лежит принцип предоставления акционерам равной и справедливой возможности участвовать в прибыли ПАО «Группа ЛСР» посредством получения дивидендов, а также на строгом соблюдении прав акционеров, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Уставом ПАО «Группа ЛСР» и Кодексом корпоративного управления.

Положение о дивидендной политике ПАО «Группа ЛСР», утвержденное 29 апреля 2020 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.

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

Срок выплаты дивидендов — 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 ПАО «Группа ЛСР», производятся в денежной форме путем перечисления средств на их банковские счета либо, при отсутствии сведений о банковских счетах, путем направления почтовых переводов. Иным лицам, права которых на акции учитываются в реестре акционеров ПАО «Группа ЛСР», — 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 2010–2020 годы осуществлялась в соответствии с дивидендной политикой ПАО «Группа ЛСР».

Решение о выплате дивидендов за 2019 год было принято на годовом Собрании по итогам 2019 года, которое состоялось 29 апреля 2020 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 85 760 руб.

Решение о выплате дивидендов за первое полугодие 2020 года было принято на внеочередном Собрании по итогам первого полугодия 2020 года, которое состоялось 30 сентября 2020 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 108 063 руб.

### Налогообложение дивидендов

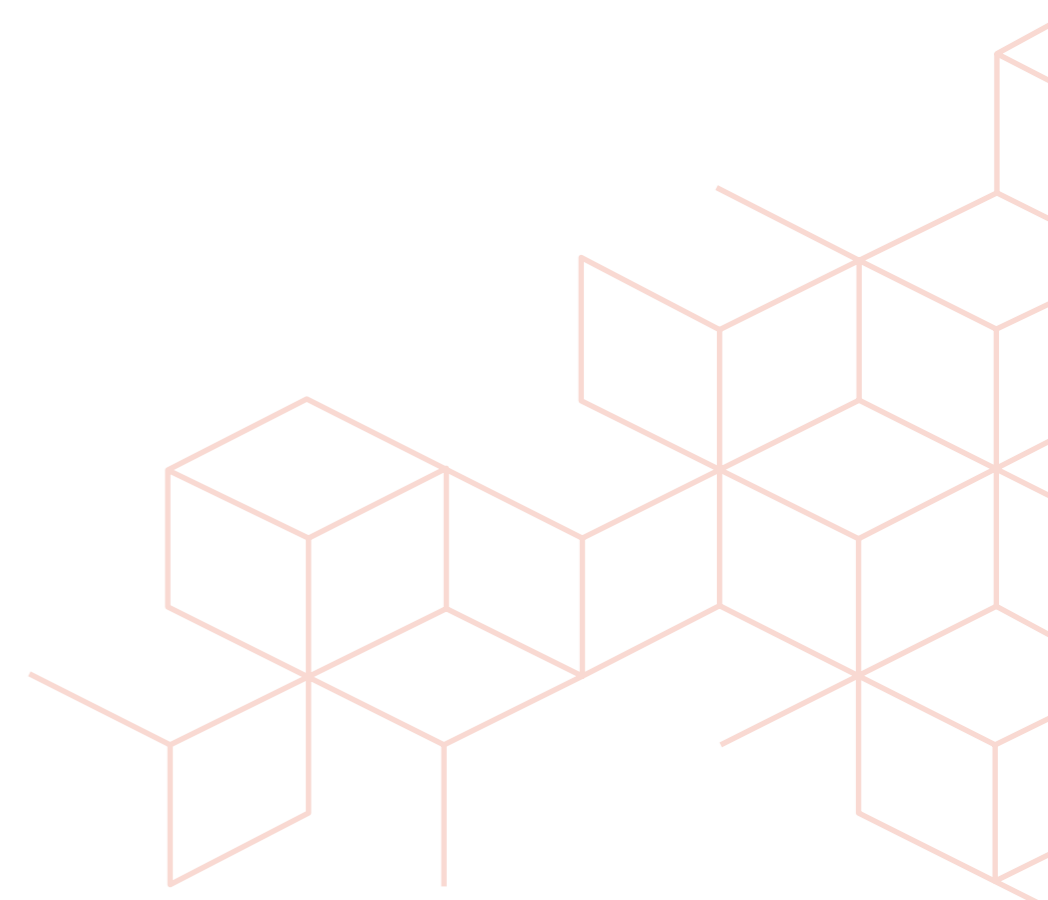
ПАО «Группа ЛСР» выступает налоговым агентом при выплате дивидендов акционерам, права которых учитываются в его реестре акционеров. ПАО «Группа ЛСР» удерживает и перечисляет в установленном законодательством порядке налог на дивиденды. Таким образом, сумма дивидендов, выплачиваемых акционерам, уменьшается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

### 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  | 8 036 171 218*  | 29.06.2018  |
| 2018                     | 78                      | 8 036 356 770  | 8 036 145 498*  | 28.06.2019  |
| 2019                     | 30                      | 3 090 906 450  | 3 090 820 690*  | 29.04.2020  |
| 1-е полугодие 2020       | 20                      | 2 060 604 300  | 2 060 496 237*  | 30.09.2020  |

\* 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 независящим от номинального держателя причинам.





# ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Перечень сделок, признаваемых крупными ..... 57

Приложение 2. Перечень сделок, в совершении которых имелась заинтересованность ..... 57

Приложение 3. Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления ..... 58

Приложение 4. Консолидированная финансовая отчетность ..... 70

Приложение 5. Список сокращений ..... 174





## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### Перечень совершенных ПАО «Группа ЛСР» в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками

| № п/п | Дата сделки | Стороны и выгодоприобретатели в сделке | Предмет сделки   | Цена сделки, руб. |
|-------|-------------|--|--|-------------------|
| 1     | 10.03.2020  | АО «Россельхозбанк» (банк)             | Изменение размера обязательств по генеральному соглашению, заключенному между заемщиком и банком | 25 000 000 000,00 |

Решение о согласии на совершение сделки принято Советом директоров ПАО «Группа ЛСР» 29 января 2020 года (протокол № 1/2020 от 29 января 2020 года).

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### Перечень совершенных ПАО «Группа ЛСР» в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность

| № п/п | Дата сделки | Стороны и выгодоприобретатели в сделке  | Предмет сделки  | Цена сделки, руб. |
|-------|-------------|---|---|-------------------|
| 1     | 12.03.2020  | ООО «ЛСР» (заемщик)   | Изменение размера действующего обязательства по договору займа  | 16 000 000 000,00 |
| 2     | 09.04.2020  | АО «Россельхозбанк» (банк),<br>ООО «ЛСР. Объект-М»<br>(выгодоприобретатель)                         | Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору                         | 3 050 000 000,00  |
| 3     | 09.04.2020  | АО «Россельхозбанк» (банк),<br>ООО «ЛСР. Объект-М»<br>(выгодоприобретатель)                         | Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору поручительства, не изменяющее размер самого обязательства                           | 3 650 000 000,00  |
| 4     | 09.04.2020  | АО «Россельхозбанк» (банк),<br>ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ»<br>(выгодоприобретатель)                  | Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору                         | 17 000 000 000,00 |
| 5     | 22.05.2020  | ООО «ЛСР. Строительство-Урал» (заемщик)   | Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок  | 258 000 000,00    |
| 6     | 16.06.2020  | ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи» (заемщик)  | Изменение размера действующего обязательства по договору займа  | 3 750 000 000,00  |
| 7     | 22.06.2020  | ПАО Банк «ФК Открытие» (банк),<br>ООО «ЛСР-Строй» (выгодоприобретатель)                             | Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по договору предоставления банковской гарантии | 915 000 000,00    |
| 8     | 26.06.2020  | ООО «ЛСР-Строй» (заемщик)   | Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа, не изменяющее размер самого обязательства                                    | 379 100 000,00    |
| 9     | 07.07.2020  | АО «Россельхозбанк» (банк),<br>ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал» (выгодоприобретатель) | Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору                         | 899 763 071,00    |
| 10    | 07.07.2020  | АО «Россельхозбанк» (банк),<br>ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал» (выгодоприобретатель) | Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору                         | 1 212 630 000,00  |

| № п/п | Дата сделки | Стороны и выгодоприобретатели в сделке  | Предмет сделки   | Цена сделки, руб. |
|-------|-------------|---|--|-------------------|
| 11    | 07.07.2020  | АО «Россельхозбанк» (банк),<br>ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал» (выгодоприобретатель)     | Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору  | 256 218 497,00    |
| 12    | 14.07.2020  | ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство» (заемщик)  | Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок   | 8 000 000 000,00  |
| 13    | 17.07.2020  | ПАО Банк «ФК Открытие» (банк),<br>ООО «ЛСР-Строй» (выгодоприобретатель)                                 | Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору поручительства, не изменяющее размер самого обязательства  | 915 000 000,00    |
| 14    | 20.07.2020  | ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» (заемщик)  | Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа, не изменяющее размер самого обязательства   | 2 000 000 000,00  |
| 15    | 20.07.2020  | ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» (заемщик)  | Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа, не изменяющее размер самого обязательства   | 130 000 000,00    |
| 16    | 24.07.2020  | ООО «ЛСР. Стеновые» (заемщик)   | Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок   | 1 000 000 000,00  |
| 17    | 31.08.2020  | ПАО Банк «ФК Открытие» (банк),<br>ООО «ЛСР-Строй» (выгодоприобретатель)                                 | Изменение действующего обязательства по договору поручительства в связи с добавлением нового бенефициара в договор предоставления банковской гарантии, не изменяющее размер самого обязательства | 915 000 000,00    |
| 18    | 09.09.2020  | АО «Терра Нова» (кредитор),<br>ООО «Специализированный застройщик «ЛСР» (выгодоприобретатель)           | Поручитель обязуется отвечать перед кредитором за исполнение должником (выгодоприобретателем) его обязательств   | 2 989 250 000,00  |
| 19    | 09.10.2020  | ООО «Горки Лэйк» (заемщик)  | Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок   | 225 000 000,00    |
| 20    | 16.10.2020  | АО «Стройкорпорация» (заемщик)  | Изменение размера действующего обязательства по договору займа   | 1 100 000 000,00  |
| 21    | 19.10.2020  | АО «Россельхозбанк» (банк),<br>ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» (выгодоприобретатель) | Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору  | 507 004 000,00    |
| 22    | 28.10.2020  | ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (банк),<br>ООО «ЛСР. Строительство-СЗ»<br>(выгодоприобретатель)             | Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору поручительства, не изменяющее размер самого обязательства  | 5 000 000 000,00  |
| 23    | 28.10.2020  | ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (банк),<br>АО «ЛСР. Базовые» (выгодоприобретатель)                          | Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору поручительства, не изменяющее размер самого обязательства  | 500 000 000,00    |
| 24    | 09.11.2020  | ПАО Банк «ФК Открытие» (банк),<br>ООО «ЛСР. Строительство-Урал»<br>(выгодоприобретатель)                | Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по договору предоставления банковской гарантии  | 915 000 000,00    |
| 25    | 03.12.2020  | АО «ЛСР. Базовые» (заемщик)   | Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок   | 1 200 000 000,00  |
| 26    | 04.12.2020  | ООО «Новые рынки-изучение и консультирование» (заемщик)   | Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок   | 900 000 000,00    |
| 27    | 08.12.2020  | ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи» (заемщик)  | Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок   | 150 000 000,00    |
| 28    | 16.12.2020  | ООО «Великан — XXI век» (заемщик)   | Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок   | 3 300 000 000,00  |
| 29    | 25.12.2020  | ПАО Сбербанк (банк),<br>ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи» (выгодоприобретатель)           | Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору  | 571 687 000,00    |
| 30    | 28.12.2020  | АО «Россельхозбанк» (банк),<br>ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал» (выгодоприобретатель)     | Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору  | 404 079 000,00    |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

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 ПАО «Группа ЛСР» (далее — члены органов управления).

Члены органов управления были надлежащим образом уведомлены о вышеуказанных сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом ПАО «Группа ЛСР».

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

Основания заинтересованности в сделках 1-30:

- Молчанов А.Ю. являлся контролирующим лицом сторон/выгодоприобретателей в сделках;
- подконтрольные лица Молчанова А.Ю. являлись сторонами/выгодоприобретателями в сделках;
- подконтрольное лицо Молчанова А.Ю. — ПАО «Группа ЛСР» являлось контролирующим лицом сторон/выгодоприобретателей в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 2-3: подконтрольное лицо Молчанова А.Ю. — АО «ЛСР. Недвижимость-М» являлось контролирующим лицом выгодоприобретателя в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 9-11, 29, 30: подконтрольное лицо Молчанова А.Ю. — АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость — Урал» являлось контролирующим лицом выгодоприобретателей в сделках.

Основание заинтересованности в сделке 18: подконтрольное лицо Молчанова А.Ю. — ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» являлось контролирующим лицом выгодоприобретателя в сделке.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения каждой сделки: 50,33%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения каждой сделки: 47,85%.

Доля участия заинтересованного лица в уставных капиталах юридических лиц, являвшихся сторонами/выгодоприобретателями в сделках 1-30 на дату совершения каждой сделки: 0%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций юридических лиц, являвшихся сторонами/выгодоприобретателями в сделках 2-4, 7, 9-11, 13, 17, 18, 20-25, 29, 30, на дату совершения каждой сделки: 0%.

**2. Заинтересованное лицо: Молчанов Е.А. — член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».**

Основания заинтересованности в сделках 5-30:

- отец Молчанова Е.А. Молчанов А.Ю. являлся контролирующим лицом сторон/выгодоприобретателей в сделках;
- подконтрольные лица отца Молчанова Е.А. — Молчанова А.Ю. являлись сторонами/выгодоприобретателями в сделках;
- подконтрольное лицо отца Молчанова Е.А. — Молчанова А.Ю. — ПАО «Группа ЛСР» являлось контролирующим лицом сторон/выгодоприобретателей в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 9-11, 29, 30: подконтрольное лицо отца Молчанова Е.А. — Молчанова А.Ю. — АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость — Урал» являлось контролирующим лицом выгодоприобретателей в сделках.

Основание заинтересованности в сделке 18: подконтрольное лицо отца Молчанова Е.А. — Молчанова А.Ю. — ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» являлось контролирующим лицом выгодоприобретателя в сделке.

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

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

Доля участия заинтересованного лица в уставных капиталах юридических лиц, являвшихся сторонами/выгодоприобретателями в сделках 5-30, на дату совершения каждой сделки: 0%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций юридических лиц, являвшихся сторонами/выгодоприобретателями в сделках 7, 9-11, 13, 17, 18, 20-25, 29, 30, на дату совершения каждой сделки: 0%.

**3. Заинтересованное лицо: Романов И.Л. — член Правления ПАО «Группа ЛСР».**

Основание заинтересованности в сделках 19, 28: Романов И.Л. являлся генеральным директором сторон в сделках.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения каждой сделки: 0,06%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения каждой сделки: 0,06%.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале юридических лиц, являвшихся сторонами в сделках 19, 28, на дату совершения каждой сделки: 0%.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

## ОТЧЕТ О СОБЛЮДЕНИИ ПРИНЦИПОВ И РЕКОМЕНДАЦИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

### Заявление Совета директоров

Совет директоров, осознавая свою ключевую роль в системе корпоративного управления, заявляет о намерении ПАО «Группа ЛСР» следовать самым высоким стандартам и лучшим практикам в области корпоративного управления.

Соблюдение основных принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления Совет директоров считает действенным инструментом повышения эффективности управления ПАО «Группа ЛСР», нацеленным на обеспечение его долгосрочного и устойчивого развития.

Настоящий отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления (далее — Кодекс) рассмотрен Советом директоров на заседании 26 марта 2021 года, протокол № 4/2021 от 26 марта 2021 года. Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении ПАО «Группа ЛСР» принципов и рекомендаций Кодекса в течение 2020 года.

ПАО «Группа ЛСР» стремится следовать принципам и рекомендациям, заложенным в Кодексе.

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

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

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

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

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



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

## Сведения о соблюдении принципов корпоративного управления

| № п/п | Принципы корпоративного управления  | Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления  | Статус соответствия принципу корпоративного управления | Объяснение 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. | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В открытом доступе находится внутренний документ общества, утвержденный общим собранием акционеров и регламентирующий процедуры проведения общего собрания.</li> <li>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.</li> </ol>  | 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.  | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. В сообщении о проведении собрания указано место проведения собрания и документы, необходимые для допуска в помещение.</li> <li>3. Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня и кем выдвинуты кандидатуры в совет директоров и ревизионную комиссию общества.</li> </ol>   | Соблюдается частично                                   | <p>Критерии 1 и 3 соблюдаются.<br/>Критерий 2 не соблюдается.</p> <p>Ситуация, связанная с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19) в мире, и введенные из-за этого ограничения, в том числе законодательного характера, повлияли на порядок проведения общих собраний акционеров ПАО «Группа ЛСР». В соответствии с рекомендациями контролирующих органов собрания проведены в форме заочного голосования для минимизации контактов между их участниками и снижения риска распространения инфекции.</p> <p>В сообщении о проведении Собрания взамен информации о месте проведения Собрания и документах, необходимых для допуска в помещение, был указан почтовый адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени для голосования, а также напоминание о том, что бюллетени должны быть получены ПАО «Группа ЛСР» до даты окончания приема бюллетеней.</p> <p>В следующем отчетном периоде ПАО «Группа ЛСР» будет отслеживать развитие ситуации с коронавирусной инфекцией и при нормализации эпидемиологической обстановки проведет Собрание в форме совместного присутствия с соответствующим уведомлением акционеров, содержащим в том числе сообщение о месте проведения Собрания и документах, необходимых для допуска в помещение.</p> |
| 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.                      | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>  | Соблюдается частично                                   | <p>Критерий 1 соблюдается частично.</p> <p>В отчетном периоде акционерам не была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам Совета директоров в ходе проведения годового Общего собрания акционеров по причине его проведения в форме заочного голосования для минимизации рисков, связанных с распространением коронавирусной инфекции.</p> <p>Ограничения и рекомендации контролирующих органов повлияли на порядок проведения общих собраний акционеров ПАО «Группа ЛСР».</p> <p>Тем не менее акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам Совета директоров как накануне годового Общего собрания акционеров ПАО «Группа ЛСР», так и после его проведения, в частности, путем направления соответствующих вопросов по адресам электронной почты, указанным на сайте <a href="http://www.lsrgroup.ru">www.lsrgroup.ru</a>.</p> <p>При проведении следующего годового Общего собрания акционеров в форме совместного присутствия ПАО «Группа ЛСР» обеспечит акционерам возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам Совета директоров в ходе его проведения.</p> <p>Критерии 2 и 3 соблюдаются.</p>  |
| 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.  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В отчетном периоде акционеры имели возможность в течение не менее 60 дней после окончания соответствующего календарного года вносить предложения для включения в повестку дня годового общего собрания.</li> <li>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.</li> </ol>   | Соблюдается  |   |
| 1.1.5 | Каждый акционер имел возможность беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом.   | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ol>  | 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.   | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol> | Не соблюдается   | <p>Критерии 1, 2 и 3 не соблюдаются.</p> <p>В отчетном периоде все общие собрания акционеров ПАО «Группа ЛСР» были проведены в форме заочного голосования. Это позволило до минимума сократить риски распространения коронавирусной инфекции. Соответственно, у ПАО «Группа ЛСР» не было возможности соблюсти принятый порядок ведения Общего собрания акционеров в форме совместного присутствия. ПАО «Группа ЛСР» обеспечивало равную возможность всем акционерам высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы удаленно, путем обращения по контактам, указанным на сайте <a href="http://www.lsrgroup.ru">www.lsrgroup.ru</a>.</p> <p>При проведении следующего Общего собрания акционеров в форме совместного присутствия ПАО «Группа ЛСР» обеспечит равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы.</p>   |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

| № п/п | Принципы корпоративного управления   | Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления  | Статус соответствия принципу корпоративного управления | Объяснение отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления   |
|-------|--|--|--|---|
| 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.<br>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 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 частично                                   | Внутренним документом, закрепившим в ПАО «Группа ЛСР» 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, в отчетном году являлось Положение об электронной системе согласования документов в «Группе ЛСР» (далее — Положение об ЭССД). Электронная система согласования документов позволяет ответственным сотрудникам отслеживать все сделки ПАО «Группа ЛСР», и в случае возникновения сомнений относительно корректности совершения той или иной сделки, в том числе, необходимости одобрения сделки, приостанавливать процесс ее согласования до выяснения необходимых подробностей и обстоятельств. Несогласованная сделка не может быть совершена, документы по ней не будут подписаны уполномоченным лицом ПАО «Группа ЛСР».<br><br>За время эксплуатации электронная система согласования документов зарекомендовала себя как удобная и информативная программа, в связи с чем ПАО «Группа ЛСР» продолжит использовать ее в дальнейшем, работая над ее доработкой и улучшениями.<br><br>В рабочем порядке в Положении об ЭССД планируется закрепить механизм контроля сделок, которые по формальным признакам не относятся к сделкам, в совершении которых имеется заинтересованность. |
| 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 уделял 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.   |  |  |   |
| 1.4.1 | 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.<br>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  |   |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

| № п/п      | Принципы корпоративного управления  | Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления   | Статус соответствия принципу корпоративного управления | Объяснение отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления |
|------------|---|---|--|---|
| 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.<br>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) членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников 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.<br>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.<br>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.<br>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  |   |
| <b>2.2</b> | <b>Совет директоров подотчетен акционерам общества.</b>   |   |  |   |
| 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.<br>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  |   |
| <b>2.3</b> | <b>Совет директоров является эффективным и профессиональным органом управления общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам общества и его акционеров.</b>   |   |  |   |
| 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.<br>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 общего собрания акционеров в отчетном периоде, 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  |   |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

| № п/п | Принципы корпоративного управления   | Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления  | Статус соответствия принципу корпоративного управления | Объяснение отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления   |
|-------|--|--|--|---|
| 2.4   | <b>В состав совета директоров входит достаточное количество независимых директоров.</b>  |  |  |   |
| 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.<br>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.<br>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 предоставляют совету директоров.   | Соблюдается  |   |
| 2.5   | <b>Председатель совета директоров способствует наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на совет директоров.</b>   |  |  |   |
| 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.<br>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.<br>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 его организационной структурой и ключевыми руководящими работниками. Председатель Совета директоров избран единогласно. При этом значительную часть состава 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.<br>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.  | <b>Члены совета директоров действуют добросовестно и разумно в интересах общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности.</b>  |  |  |   |
| 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.<br>2. Внутренние документы общества предусматривают, что член совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов.<br>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  |   |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

| № п/п | Принципы корпоративного управления  | Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления  | Статус соответствия принципу корпоративного управления | Объяснение отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления  |
|-------|---|--|--|--|
| 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, учитывалась в рамках процедуры оценки совета директоров в отчетном периоде.<br>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.<br>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 закреплен порядок 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 уведомление о проведении заседания направляется членам Совета директоров не менее чем за три дня до даты его проведения, что связано с особенностями организации созыва и проведения таких заседаний. Данный срок рассматривается ПАО «Группа ЛСР», как наиболее комфортный для членов Совета директоров как с точки зрения достаточности времени для подготовки к заседанию, так и с точки зрения полноты и актуальности информации, получаемой членами Совета директоров. Для снижения рисков несвоевременного получения информации членами Совета директоров ПАО «Группа ЛСР» использует все возможные каналы для информирования, включая электронную почту и современные системы мгновенного обмена информацией. В ближайшее время ПАО «Группа ЛСР» не планирует внесение 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 ПАО «Группа ЛСР» создать для всех членов Совета директоров комфортные условия для исполнения ими своих обязанностей, отвечающие как потребностям каждого из них, так и особенностям ведения ПАО «Группа ЛСР» своей деятельности. ПАО «Группа ЛСР» применяет все возможные способы предоставления достаточной информации членам Совета директоров, включая электронную почту и современные системы мгновенного обмена информацией. В ближайшее время ПАО «Группа ЛСР» не планирует внесение 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.<br>2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по аудиту, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса.<br>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.<br>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.<br>2. Председателем комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является председателем совета директоров.<br>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.<br>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  |  |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

| № п/п | Принципы корпоративного управления   | Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления  | Статус соответствия принципу корпоративного управления | Объяснение отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления   |
|-------|--|--|--|---|
| 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.<br>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.<br>Комитет по аудиту и Комитет по кадрам и вознаграждениям Совета директоров возглавляют независимые директора.<br>Комитет по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала (ранее — Комитет по стратегии и инвестициям) до 29 апреля 2020 года возглавлял независимый директор.<br>С 29 апреля 2020 года Комитет по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала возглавляет неисполнительный директор, который обладает большим опытом и профессиональной квалификацией, владеет информацией о ключевых активах, стратегии, деловой практике, хорошо знаком с организационной структурой и ключевыми руководящими работниками ПАО «Группа ЛСР».<br>Комитет по устойчивому развитию возглавляет исполнительный директор, который способен достигнуть стратегических целей, повысить операционную и финансовую эффективность ПАО «Группа ЛСР», учитывая при этом цели и задачи в области устойчивого развития.<br>Возможность всестороннего обсуждения рассматриваемых вопросов с учетом различных мнений обеспечивается за счет наличия в составе Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала и Комитета по устойчивому развитию независимых директоров. В Комитете по устойчивому развитию независимые директора составляют большинство его членов.<br>По результатам проведения Советом директоров оценки деятельности комитетов, а также годового Общего собрания акционеров ПАО «Группа ЛСР» возможны изменения в составе комитетов, в результате которых критерий будет соблюдаться полностью.<br>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.<br>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.<br>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  |   |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

| № п/п | Принципы корпоративного управления  | Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления   | Статус соответствия принципу корпоративного управления | Объяснение отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления   |
|-------|---|---|--|---|
| 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 (компенсаций), 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   | <b>Система вознаграждения членов совета директоров обеспечивает сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров.</b>  |   |  |   |
| 4.2.1 | Общество выплачивает фиксированное годовое вознаграждение членам совета директоров.<br>Общество не выплачивает вознаграждение за участие в отдельных заседаниях совета или комитетов совета директоров.<br>Общество не применяет формы краткосрочной мотивации и дополнительного материального стимулирования в отношении членов совета директоров.               | 1. Фиксированное годовое вознаграждение являлось 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   | <b>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.</b>   |   |  |   |
| 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.<br>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.<br>3. В обществе предусмотрена процедура, обеспечивающая возвращение обществу премиальных выплат, неправомерно полученных членами исполнительных органов и иными ключевыми руководящими работниками общества. | Соблюдается частично                                   | Критерии 1 и 2 соблюдаются.<br>Критерий 3 соблюдается частично.<br>Предусмотренная в ПАО «Группа ЛСР» процедура предполагает получение премиальных выплат членами исполнительных органов и иными ключевыми руководящими работниками после подведения итогов деятельности ПАО «Группа ЛСР» за определенный период. Таким образом, фиксируются и анализируются индивидуальные результаты деятельности каждого работника, на основании которых производятся премиальные выплаты, что позволяет практически полностью исключить вероятность неправомерного получения подобных выплат. За время ведения хозяйственной деятельности ПАО «Группа ЛСР» ни разу не сталкивалось с ситуацией, при которой членами его исполнительных органов и иными ключевыми руководящими работниками были получены неправомерные премиальные выплаты. Если подобная ситуация произойдет, ПАО «Группа ЛСР» планирует действовать в рамках трудового и гражданского законодательства Российской Федерации.<br>Также в рабочем порядке планируется внесение в договоры с членами исполнительных органов и иными ключевыми руководящими работниками положений, предусматривающих процедуры возвращения неправомерно полученных премиальных выплат. |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

| № п/п | Принципы корпоративного управления  | Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления   | Статус соответствия принципу корпоративного управления | Объяснение отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления   |
|-------|---|---|--|---|
| 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).  | <p>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).</p> <p>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.</p> | Соблюдается частично                                   | <p>Критерий 1 соблюдается.</p> <p>Критерий 2 не соблюдается.</p> <p>Долгосрочная программа мотивации ключевых работников «Группы ЛСР» на 2019–2023 годы (далее — ДПМ) утверждена Советом директоров 14 декабря 2018 года.</p> <p>В соответствии с ДПМ запрет на отчуждение акций (период lock-up) после окончания срока действия программы не устанавливается.</p> <p>Подведение итогов ДПМ происходит после утверждения Советом директоров финансовой отчетности за последний календарный год ДПМ.</p> <p>При этом надление акциями участников ДПМ производится при условии достижения «Группой ЛСР» всех финансовых целей по целевым показателям за период 2019–2023 годов, рассчитанных на основании финансовой отчетности.</p> <p>Лучшие мировые практики показывают, что система опционов в «чистом» виде более эффективна для стимулирования топ-менеджеров. При этом «акции с ограничениями» воспринимаются как признак недостаточного доверия со стороны работодателя, стремления ограничить свободу действий.</p> <p>В ближайшее время ПАО «Группа ЛСР» не планирует внесение изменений в ДПМ.</p> |
| 4.3.3 | Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членов 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 членов 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   | <b>В обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей.</b>   |   |  |   |
| 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.  | <p>1. В обществе утверждена политика по противодействию коррупции.</p> <p>2. В обществе организован доступный способ информирования совета директоров или комитета совета директоров по аудиту о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур, кодекса этики общества.</p>  | 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   | <b>Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля и практики корпоративного управления общество организывает проведение внутреннего аудита.</b>  |   |  |   |
| 5.2.1 | Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение или привлечена независимая внешняя организация.<br><br>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.<br><br>Общество применяет общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита.  | <p>1. В течение отчетного периода в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками.</p> <p>2. В обществе используются общепринятые подходы к внутреннему контролю и управлению рисками.</p>   | Соблюдается  |   |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

| № п/п | Принципы корпоративного управления   | Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления   | Статус соответствия принципу корпоративного управления | Объяснение отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления  |
|-------|--|---|--|--|
| 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.  | <ol style="list-style-type: none"> <li>Советом директоров общества утверждена информационная политика общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса.</li> <li>Совет директоров (или один из его комитетов) рассмотрел вопросы, связанные с соблюдением обществом его информационной политики как минимум один раз за отчетный период.</li> </ol>  | Соблюдается  |  |
| 6.1.2 | Общество раскрывает информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса.   | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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).</li> <li>В случае наличия лица, контролирующего общество, общество публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в обществе.</li> </ol>   | Соблюдается  |  |
| 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.  | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>  | 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.   | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Общество раскрывает полную информацию о структуре капитала общества в соответствии с рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете и на сайте общества в сети Интернет.</li> </ol>  | 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.  | <ol style="list-style-type: none"> <li>Годовой отчет общества содержит информацию о ключевых аспектах операционной деятельности общества и его финансовых результатах.</li> <li>Годовой отчет общества содержит информацию об экологических и социальных аспектах деятельности общества.</li> </ol>   | 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.   | Информационная политика общества определяет необременительный порядок предоставления акционерам доступа к информации, в том числе информации о подконтрольных обществу юридических лица, 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.  | <ol style="list-style-type: none"> <li>В течение отчетного периода общество не отказывало в удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации, либо такие отказы были обоснованными.</li> <li>В случаях, определенных информационной политикой общества, акционеры предупреждаются о конфиденциальном характере информации и принимают на себя обязанность по сохранению ее конфиденциальности.</li> </ol>   | Соблюдается  |  |
| 7.1   | 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.  |   |  |  |
| 7.1.1 | 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. | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol> | Соблюдается частично                                   | <p>Критерии 1 и 2 соблюдаются частично.</p> <p>Уставом ПАО «Группа ЛСР» принятие решений в отношении сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, отнесено к компетенции Совета директоров ввиду значимости данных корпоративных действий для деятельности ПАО «Группа ЛСР». В соответствующих положениях Устава, а именно в подп. 1, 3–9, 18 п. 13.7 и подп. 8–10, 31, 32, 40, 48 п. 14.2 Устава, перечислены конкретные виды и критерии определения таких существенных корпоративных действий.</p> <p>Данный подход представляется для ПАО «Группа ЛСР» наиболее комфортным с точки зрения условий и специфики ведения бизнеса.</p> <p>При очередном изменении Устава планируется закрепить в нем указание на то, что перечисленные действия относятся к существенным корпоративным действиям для ПАО «Группа ЛСР».</p> |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

| № п/п | Принципы корпоративного управления   | Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления  | Статус соответствия принципу корпоративного управления | Объяснение отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления   |
|-------|--|--|--|---|
| 7.1.2 | Совет директоров играет ключевую роль в принятии решений или выработке рекомендаций в отношении существенных корпоративных действий, совет директоров опирается на позицию независимых директоров общества.  | 1. В обществе предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения.  | Соблюдается частично                                   | В ПАО «Группа ЛСР» существует практика, в соответствии с которой члены Совета директоров, в том числе независимые, могут выразить свое мнение по любому вопросу, планируемому к рассмотрению Советом директоров, до его обсуждения непосредственно на заседании. Таким образом, независимые директора могут заявить о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения путем непосредственного контакта с председателем и другими членами Совета директоров, а также с корпоративным секретарем. Кроме того, в Положении о Совете директоров предусмотрена возможность предоставления членом Совета директоров особого мнения (своего варианта решения) по рассматриваемому вопросу, а также письменного мнения в случае отсутствия возможности участвовать в заседании.<br>ПАО «Группа ЛСР» считает сложившуюся систему отвечающей своим потребностям, но признает, что формализованная процедура будет наилучшей практикой корпоративного управления.<br>При очередном изменении Положения о Совете директоров планируется закрепить в нем соответствующую процедуру.  |
| 7.1.3 | 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. | 1. Уставом общества с учетом особенностей его деятельности установлены более низкие, чем предусмотренные законодательством, минимальные критерии отнесения сделок общества к существенным корпоративным действиям.<br>2. В течение отчетного периода все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления.  | Соблюдается частично                                   | Критерий 1 соблюдается.<br>Критерий 2 соблюдается частично.<br>В связи со спецификой деятельности ПАО «Группа ЛСР» и его дочерних и зависимых организаций, а также особенностями структуры сделок с кредитными организациями не все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их совершения. Тем не менее Совет директоров рассмотрел и одобрил все существенные корпоративные действия за отчетный год, в том числе и те, которые были совершены к моменту их одобрения. В следующем отчетном периоде ПАО «Группа ЛСР» планирует предпринять действия для корректировки структуры сделок с кредитными организациями, что позволит выносить подобные сделки на рассмотрение Совета директоров до их совершения.  |
| 7.2   | 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.  |  |  |   |
| 7.2.1 | Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий.  | 1. В течение отчетного периода общество своевременно и детально раскрывало информацию о существенных корпоративных действиях общества, включая основания и сроки совершения таких действий.  | Соблюдается  |   |
| 7.2.2 | Правила и процедуры, связанные с осуществлением обществом существенных корпоративных действий, закреплены во внутренних документах общества.   | 1. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью.<br>2. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества.<br>3. Внутренние документы общества предусматривают расширенный перечень оснований по которым члены совета директоров общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках общества. | Соблюдается частично                                   | Критерий 1 соблюдается. Процедура привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества систематически применяется в деловой практике ПАО «Группа ЛСР».<br>Критерий 2 соблюдается. В 2020 году ПАО «Группа ЛСР» не приобретало и не выкупало собственных акций. В случаях, предусмотренных законодательством, ПАО «Группа ЛСР» планирует привлечение независимого оценщика.<br>В иных случаях цена акций будет определяться по результатам организованных торгов.<br>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». Внедрение такой практики может существенно затруднить деятельность ПАО «Группа ЛСР» и поставить его в неравное положение по сравнению с другими участниками строительного рынка. В то же время в ПАО «Группа ЛСР» утверждены внутренние документы, определяющие правила делового поведения и этики, мероприятия по предотвращению потенциальных рисков возникновения причин, способствующих возникновению конфликта интересов.<br>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.<br>Тем не менее ПАО «Группа ЛСР» осуществляет мониторинг потенциальных рисков и в случае возникновения негативных предпосылок рассмотрит возможность внесения соответствующих изменений во внутренние документы. |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

### Описание модели и практики корпоративного управления в ПАО «Группа ЛСР»

Модель и практика корпоративного управления в ПАО «Группа ЛСР» описаны в разделе «Корпоративное управление» настоящего годового отчета.

### Критерии, по которым ПАО «Группа ЛСР» проводилась оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом, а также значения таких критериев

В ПАО «Группа ЛСР» 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 шести 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 (100%).

Советом директоров утверждено минимальное допустимое значение качества корпоративного управления — не ниже 70%.

Качество корпоративного управления в ПАО «Группа ЛСР» в 2020 году составило 93,19% от максимального значения.

ПАО «Группа ЛСР» в своей деятельности руководствуется нормами российского законодательства, а также опирается на принципы, сформулированные в Кодексе, являющемся для ПАО «Группа ЛСР» ориентиром для формирования наилучшей практики корпоративного управления.

### Объяснение ключевых причин, факторов и (или) обстоятельств, в силу которых ПАО «Группа ЛСР» 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 его ценные бумаги.

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

В отчетном периоде утверждены следующие документы ПАО «Группа ЛСР»:

- Положение о дивидендной политике ПАО «Группа ЛСР» в новой редакции;
- Положение о Комитете по устойчивому развитию Совета директоров;
- Положение о Комитете по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров;
- Политика в отношении списков потенциальных инсайдеров ПАО «Группа ЛСР»;
- Кодекс, регулирующий сделки с ценными бумагами ПАО «Группа ЛСР».

Ключевой причиной, в силу которой ПАО «Группа ЛСР» соблюдались не в полном объеме принципы корпоративного управления, указанные выше, являлась ситуация, связанная с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19) в мире и введенные из-за этого ограничения, а также неполное соответствие внутренней нормативной базы ПАО «Группа ЛСР» рекомендациям Кодекса.

### Описание механизмов и инструментов корпоративного управления, которые используются ПАО «Группа ЛСР» вместо рекомендованных Кодексом

Среди подобных механизмов и инструментов, можно выделить следующие, оказывающие наибольшее влияние на качество корпоративного управления:

- 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 Собрания;
- предупреждение возникновения конфликтов интересов и отношений аффилированности менеджмента;
- публикация максимального объема информации о деятельности, финансовых и нефинансовых показателях ПАО «Группа ЛСР».

### Планируемые действия и мероприятия по совершенствованию модели и практики корпоративного управления ПАО «Группа ЛСР»

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

- завершить приведение своей внутренней нормативной базы в соответствие с рекомендациями Кодекса;
- повышать эффективность функционирования системы управления рисками и внутреннего контроля, направленной на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед ПАО «Группа ЛСР» целей;
- совершенствовать деятельность ПАО «Группа ЛСР» в области устойчивого развития.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4



### ПАО «ГРУППА ЛСР»

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ  
ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ  
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА, И АУДИТОРСКОЕ  
ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

#### СОДЕРЖАНИЕ

|  |        |
|--|--------|
| Аудиторское заключение независимых аудиторов .....                               | 3-9    |
| Консолидированный отчет о прибыли или убытке<br>и прочем совокупном доходе ..... | 10     |
| Консолидированный отчет о финансовом положении .....                             | 11-12  |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств .....                        | 13-14  |
| Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале .....               | 15-16  |
| Пояснения к консолидированной финансовой отчетности .....                        | 17-105 |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4



# 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 обществ (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном 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 2020 года, 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 Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические

Аудируемое лицо: ПАО «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, участник глобальной организации независимых фирм КПМГ, входящих в KPMG International Limited, частную английскую компанию с ответственностью, ограниченной гарантиями своих участников.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: № 12006020351.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4



**ПАО «Группа ЛСР»**

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 2

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.

### 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.

### Признание выручки от девелопмента недвижимости по МСФО (IFRS) 15

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

#### Ключевой вопрос аудита

Группа получает большую часть выручки от девелопмента недвижимости, которая учитывается методом оценки степени выполнения предприятием своей обязанности к исполнению (метод, основанный на ресурсах). Метод, основанный на ресурсах, предполагает использование значительных суждений и оценок, включая оценку общей себестоимости контракта, и подвержен неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации и длительностью операционного цикла.

Расчеты значительного компонента финансирования являются сложными.

#### Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

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.

Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки и значительного компонента финансирования выполнив следующие процедуры:

- 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;



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4



ПАО «Группа ЛСР»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 3

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверили арифметическую точность расчетов значительного компонента финансирования, выполненных Группой.</li> </ul> <p>Мы также рассмотрели достаточность раскрытия информации, включенной в пояснения 3 (о) и 12.</p>   |
| <b>Возмещаемость запасов девелопмента</b>  |   |
| <p>См. пояснения 3 (i) и 17 к консолидированной финансовой отчетности.</p>   |   |
| <b>Ключевой вопрос аудита</b>  | <b>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</b>   |
| <p>Запасы Группы представляют собой объекты недвижимости как строящиеся, так и построенные.</p> <p>В консолидированной финансовой отчетности запасы 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"> <li>- существенности баланса запасов, относящихся к девелопменту, и</li> <li>- того, что оценка чистой стоимости реализации требует значительного профессионального суждения руководства.</li> </ul> | <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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- в отсутствие фактических данных, оценили обоснованность прогнозных цен Группы, сравнивая их с текущими ценами подобных объектов жилой недвижимости;</li> <li>- оценили обоснованность прогнозных затрат Группы на завершение проекта в пересчете на квадратный метр путем сравнения с затратами, понесенными Группой на строительство аналогичных объектов.</li> </ul> |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4



ПАО «Группа ЛСР»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 4

Приведенный выше анализ проводился отдельно для каждой из следующих групп запасов:

- элитные объекты с уникальным местоположением,
- объекты массового строительства,
- парковки,
- объекты инфраструктуры.

Мы фокусировались на объектах с низкой оборачиваемостью, которые, как мы считаем, наиболее чувствительны к изменению допущений, использованных Группой.

### 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 будем предоставлять 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, когда она станет доступна, 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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4



ПАО «Группа ЛСР»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 5

### 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



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4



**ПАО «Группа ЛСР»**

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 6

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 заключения. 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 предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4



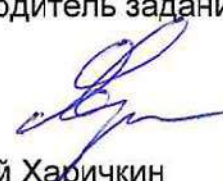
ПАО «Группа ЛСР»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 7

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

АО «КПМГ»  
Москва, Россия

22 марта 2021 года





## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

| В млн руб.   | Пояснения | 2020 г.            | 2019 г.           |
|--|-----------|--------------------|-------------------|
| Выручка  | 12        | 118 052            | 110 438           |
| Себестоимость  |           | (78 983)           | (77 009)          |
| <b>Валовая прибыль</b>   |           | <b>39 069</b>      | <b>33 429</b>     |
| Коммерческие расходы   |           | (6 091)            | (7 362)           |
| Административные расходы   | 7         | (10 764)           | (9 571)           |
| Прочие доходы  | 8         | 796                | 815               |
| Прочие расходы   | 8         | (265)              | (687)             |
| <b>Результаты операционной деятельности</b>  |           | <b>22 745</b>      | <b>16 624</b>     |
| Финансовые доходы  | 10        | 3 052              | 3 497             |
| Финансовые расходы   | 10        | (9 967)            | (9 319)           |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>  |           | <b>15 830</b>      | <b>10 802</b>     |
| Расход по налогу на прибыль  | 11        | (3 805)            | (3 333)           |
| <b>Прибыль за год</b>  |           | <b>12 025</b>      | <b>7 469</b>      |
| <b>Прочий совокупный доход/ (расход)</b>   |           |                    |                   |
| <i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i> |           |                    |                   |
| Курсовые разницы при пересчете из других валют   |           | 109                | (80)              |
| <b>Общий совокупный доход за год</b>   |           | <b>12 134</b>      | <b>7 389</b>      |
| <b>Базовая и разводненная прибыль на акцию</b>   | 21        | <b>120,01 руб.</b> | <b>74,54 руб.</b> |

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 22 марта 2021 года и от имени руководства ее подписали:



Молчанов А.Ю.  
Генеральный директор



Кутузов Д.В.  
Финансовый директор



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 г.

| В млн руб.   | Пояснения | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>  |           |                    |                    |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                       |           |                    |                    |
| Основные средства  | 13        | 21 398             | 22 999             |
| Нематериальные активы  | 14        | 4 121              | 4 016              |
| Прочие инвестиции  | 15        | 48                 | 493                |
| Отложенные налоговые активы                                      | 16        | 3 951              | 3 099              |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                      | 18        | 47                 | 504                |
| <b>Итого внеоборотных активов</b>                                |           | <b>29 565</b>      | <b>31 111</b>      |
| <b>Оборотные активы</b>  |           |                    |                    |
| Прочие инвестиции  | 15        | 699                | 865                |
| Запасы   | 17        | 148 371            | 136 214            |
| Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность | 18        | 29 967             | 29 969             |
| Денежные средства и их эквиваленты*                              | 19        | 73 803             | 66 684             |
| <b>Итого оборотные активы</b>                                    |           | <b>252 840</b>     | <b>233 732</b>     |
| <b>Итого активы</b>  |           | <b>282 405</b>     | <b>264 843</b>     |

\* В состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» не включены денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 11 995 млн руб. на 31 декабря 2020 г. (31 декабря 2019 г.: 175 млн руб.).



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 г.

| В млн руб.   | Пояснения | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                               |           |                    |                    |
| <b>Собственный капитал</b>   | 20        |                    |                    |
| Акционерный капитал  |           | 35                 | 35                 |
| Собственные акции  |           | (2 073)            | (2 073)            |
| Эмиссионный доход  |           | 26 408             | 26 408             |
| Добавочный капитал   |           | 16 859             | 16 859             |
| Резерв перевода в валюту представления отчетности                        |           | 437                | 328                |
| Нераспределенная прибыль   |           | 50 062             | 42 353             |
| <b>Итого собственный капитал</b>   |           | <b>91 728</b>      | <b>83 910</b>      |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>  |           |                    |                    |
| Кредиты и займы  | 22        | 91 586             | 79 937             |
| Отложенные налоговые обязательства                                       | 16        | 2 993              | 2 373              |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                             | 24        | 4 058              | 3 175              |
| Резервы  | 23        | 701                | 476                |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>                                  |           | <b>99 338</b>      | <b>85 961</b>      |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                       |           |                    |                    |
| Кредиты и займы  | 22        | 11 042             | 9 682              |
| Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность | 24        | 71 110             | 80 140             |
| Резервы  | 23        | 9 187              | 5 150              |
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b>                                 |           | <b>91 339</b>      | <b>94 972</b>      |
| <b>Итого обязательства</b>   |           | <b>190 677</b>     | <b>180 933</b>     |
| <b>Всего собственного капитала и обязательств</b>                        |           | <b>282 405</b>     | <b>264 843</b>     |

12

Данные консолидированного отчета о финансовом положении должны рассматриваться в совокупности с пояснениями на стр. 17-105, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Консолидированный отчет о движении денежных средств  
за год, закончившихся 31 декабря 2020 г.

| В млн руб.  | 2020 г. | 2019 г. |
|---|---------|---------|
| <b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>  |         |         |
| <b>Прибыль за год</b>   | 12 025  | 7 469   |
| Корректировки:  |         |         |
| Амортизация   | 1 920   | 1 898   |
| Прибыль от выбытия основных средств   | (211)   | (187)   |
| Убыток от выбытия дочерних предприятий  | -       | 6       |
| Прибыль от приобретения дочерних предприятий  | -       | (81)    |
| Выплаты на основе акций   | 715     | -       |
| Часть превышения справедливой стоимости актива над ценой покупки  | 5       | 28      |
| Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость | 2 706   | 2 487   |
| Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, и экономия по кредитам с эскроу признанные в выручке            | (2 207) | (1 840) |
| Нетто величина финансовых расходов  | 6 915   | 5 822   |
| Расход по налогу на прибыль   | 3 805   | 3 333   |
| <b>Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах</b>  | 25 673  | 18 935  |
| Увеличение запасов за вычетом неденежных операций   | (8 176) | (645)   |
| (Увеличение) / уменьшение активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности   | (2 067) | 3 620   |
| (Уменьшение) / увеличение обязательств по договорам, торговой и прочей кредиторской задолженности   | (5 183) | 2 808   |
| Увеличение / (уменьшение) резервов  | 363     | (145)   |
| <b>Движение денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>                                       | 10 610  | 24 573  |
| Налог на прибыль уплаченный   | (3 962) | (5 365) |
| Проценты уплаченные   | (6 412) | (6 495) |
| <b>Движение денежных средств от операционной деятельности*</b>  | 236     | 12 713  |
| <b>Справочно:</b>   |         |         |
| <b>Движение денежных средств от операционной деятельности, включая денежные средства на счетах эскроу</b>                                   | 12 056  | 12 888  |

\* В движении денежных средств от операционной деятельности не учтены денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 11 820 млн руб. в 2020 г. (в 2019 г.: 175 млн руб.).



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Консолидированный отчет о движении денежных средств  
за год, закончившихся 31 декабря 2020 г.

| В млн руб.  | 2020 г.       | 2019 г.        |
|---|---------------|----------------|
| <b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>  |               |                |
| Поступления от продажи внеоборотных активов                                       | 398           | 419            |
| Проценты полученные   | 1 599         | 1 590          |
| Приобретение основных средств   | (2 343)       | (870)          |
| Увеличение денежных средств с ограничением на использование                       | (280)         | -              |
| Приобретение нематериальных активов   | (95)          | (40)           |
| Займы выданные  | (1 603)       | (1 797)        |
| Возврат займов выданных   | 2 302         | 2 599          |
| Приобретение дочерних предприятий   | -             | (907)          |
| Выбытие дочерних предприятий  | -             | 1 016          |
| <b>Потоки денежных средств (направленных на) / от инвестиционной деятельности</b> | <b>(22)</b>   | <b>2 010</b>   |
| <b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>  |               |                |
| Поступления от заемных средств  | 191 216       | 81 972         |
| Поступления от облигаций  | -             | 13 000         |
| Погашение заемных средств   | (172 377)     | (88 708)       |
| Погашение облигаций   | (6 009)       | (1 000)        |
| Платежи по обязательствам по аренде земельных участков                            | (932)         | (1 054)        |
| Выплаченные дивиденды   | (5 031)       | (7 842)        |
| <b>Потоки денежных средств от / (направленных на) финансовую деятельность</b>     | <b>6 867</b>  | <b>(3 632)</b> |
| <b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>                       | <b>7 081</b>  | <b>11 091</b>  |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года                                 | 66 684        | 55 798         |
| Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты           | 38            | (205)          |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года (пояснение 19)</b>            | <b>73 803</b> | <b>66 684</b>  |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

В млн руб.

Причитающийся на долю акционеров Компании

|  | Причитающийся на долю акционеров Компании |                   |                   |                    |   |                          | Итого         | Неконтролирующая доля участия | Итого собственный капитал |
|--|---|-------------------|-------------------|--------------------|---|--------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|
|  | Акционерный капитал                       | Собственные акции | Эмиссионный доход | Добавочный капитал | Резерв перевода в валюту представления отчетности | Нераспределенная прибыль |               |                               |                           |
| <b>Остаток на 1 января 2019 г.</b>   | 35  | (2 073)           | 26 408            | 16 859             | 408   | 42 726                   | 84 363        | (10)                          | 84 353                    |
| <b>Общий совокупный доход</b>  |   |                   |                   |                    |   |                          |               |                               |                           |
| Прибыль за год   | -   | -                 | -                 | -                  | -   | 7 469                    | 7 469         | -                             | 7 469                     |
| <b>Прочий совокупный расход</b>  |   |                   |                   |                    |   |                          |               |                               |                           |
| Курсовые разницы при пересчете из других валют   | -   | -                 | -                 | -                  | (80)  | -                        | (80)          | -                             | (80)                      |
| <b>Общий совокупный доход за год</b>   | -   | -                 | -                 | -                  | (80)  | 7 469                    | 7 389         | -                             | 7 389                     |
| <b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала</b> |   |                   |                   |                    |   |                          |               |                               |                           |
| Корректировка неконтролируемой доли участия  | -   | -                 | -                 | -                  | -   | -                        | -             | 10                            | 10                        |
| Дивиденды акционерам   | -   | -                 | -                 | -                  | -   | (7 842)                  | (7 842)       | -                             | (7 842)                   |
| <b>Остаток на 31 декабря 2019 г.</b>   | <u>35</u>                                 | <u>(2 073)</u>    | <u>26 408</u>     | <u>16 859</u>      | <u>328</u>  | <u>42 353</u>            | <u>83 910</u> | <u>-</u>                      | <u>83 910</u>             |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

В млн руб.

Причитающийся на долю акционеров Компании

|  | Причитающийся на долю акционеров Компании |                   |                   |                    |   |                          |         | Неконтролирующая доля участия | Итого собственный капитал |
|--|---|-------------------|-------------------|--------------------|---|--------------------------|---------|-------------------------------|---------------------------|
|  | Акционерный капитал                       | Собственные акции | Эмиссионный доход | Добавочный капитал | Резерв перевода в валюту представления отчетности | Нераспределенная прибыль | Итого   |                               |                           |
| <b>Остаток на 1 января 2020 г.</b>   | 35  | (2 073)           | 26 408            | 16 859             | 328   | 42 353                   | 83 910  | -                             | 83 910                    |
| <b>Общий совокупный доход</b>  |   |                   |                   |                    |   |                          |         |                               |                           |
| Прибыль за год   | -   | -                 | -                 | -                  | -   | 12 025                   | 12 025  | -                             | 12 025                    |
| <b>Прочий совокупный доход</b>   |   |                   |                   |                    |   |                          |         |                               |                           |
| Курсовые разницы при пересчете из других валют   | -   | -                 | -                 | -                  | 109   | -                        | 109     | -                             | 109                       |
| <b>Общий совокупный доход за год</b>   | -   | -                 | -                 | -                  | 109   | 12 025                   | 12 134  | -                             | 12 134                    |
| <b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала</b> |   |                   |                   |                    |   |                          |         |                               |                           |
| Дивиденды акционерам   | -   | -                 | -                 | -                  | -   | (5 031)                  | (5 031) | -                             | (5 031)                   |
| Выплаты на основе акций  |   |                   |                   |                    |   | 715                      | 715     | -                             | 715                       |
| <b>Остаток на 31 декабря 2020 г.</b>   | 35  | (2 073)           | 26 408            | 16 859             | 437   | 50 062                   | 91 728  | -                             | 91 728                    |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

|  |      |
|--|------|
| Пояснения к консолидированной финансовой отчетности.....                             | Стр. |
| 1 Общая информация.....  | 18   |
| 2 Принципы составления финансовой отчетности.....                                    | 19   |
| 3 Основные принципы учетной политики.....  | 21   |
| 4 Определение справедливой стоимости.....  | 46   |
| 5 Операционные сегменты.....   | 48   |
| 6 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия ..... | 53   |
| 7 Административные расходы .....   | 56   |
| 8 Прочие доходы и расходы .....  | 56   |
| 9 Затраты на персонал и выплаты на основе акций.....                                 | 57   |
| 10 Финансовые доходы и расходы.....  | 58   |
| 11 Расход по налогу на прибыль.....  | 59   |
| 12 Выручка.....  | 60   |
| 13 Основные средства.....  | 62   |
| 14 Нематериальные активы.....  | 64   |
| 15 Прочие инвестиции.....  | 67   |
| 16 Отложенные налоговые активы и обязательства .....                                 | 67   |
| 17 Запасы .....  | 69   |
| 18 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность .....            | 71   |
| 19 Денежные средства и их эквиваленты .....  | 72   |
| 20 Собственный капитал .....   | 73   |
| 21 Прибыль на акцию .....  | 74   |
| 22 Кредиты и займы .....   | 74   |
| 23 Резервы .....   | 77   |
| 24 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность .....    | 79   |
| 25 Управление финансовыми рисками .....  | 80   |
| 26 Обязательства по договорам аренды.....  | 93   |
| 27 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам.....                       | 94   |
| 28 Условные активы и обязательства .....   | 94   |
| 29 Операции со связанными сторонами .....  | 95   |
| 30 Дочерние предприятия .....  | 99   |
| 31 События после отчетной даты .....   | 100  |
| 32 Дополнительные раскрытия.....   | 101  |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.**1 Общая информация****(а) Описание деятельности**

ПАО «Группа ЛСР» (далее по тексту – «Компания») и его 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**

11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. В качестве мер по сдерживанию распространения вируса COVID-19 во многих странах, включая Российскую Федерацию, был введен режим самоизоляции, что привело к нарушению деловой активности, последующему резкому снижению цен на нефть, фондовых индексов, курса российского рубля и повышенной общеэкономической неопределенности.

Группа осуществляет свою деятельность в секторе строительства жилой и нежилой недвижимости, на который распространение коронавирусной инфекции не оказало существенного влияния, в том числе благодаря мерам по субсидированию ставок по ипотечному кредитованию населения, принятым Правительством Российской Федерации. В течение 2020 года объем продаж Группы сохранялся на стабильном уровне. Результаты анализа влияния COVID-19 на финансовое состояние Группы, уровень ликвидности и доступа к долговому финансированию, включая соблюдение ковенантов, предусмотренных действующими кредитными соглашениями, на отчетную дату показывает отсутствие существенного влияния указанных выше факторов на финансовую устойчивость Группы.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

### ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

При проведении анализа влияния COVID-19 руководство Группы также учитывало, что ПАО «Группа ЛСР» была включена в перечень системообразующих предприятий Российской Федерации. Более того в июле 2020 года рейтинговые агентства Fitch Ratings и Moody's подтвердили кредитный рейтинг ПАО «Группа ЛСР» по международной шкале («B+» по шкале Fitch и «B1» по шкале Moody's), прогноз «стабильный».

В целях обеспечения нормальной операционной деятельности Группы руководством реализован ряд мероприятий, в том числе:

- на период самоизоляции значительная часть сотрудников административных функций, а также сотрудники отделов продаж и закупок, были переведены в режим удаленной работы;
- сотрудники, непосредственно занятые в строительстве, прошли обучение по соблюдению строгих мер предосторожности в процессе работы, включая социальное дистанцирование.

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

Представленная 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 оценок их 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.

### (b) Принцип оценки

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



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.**(с) 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 9 – выплаты на основе акций;
- 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 обременительные договоры; по социальной инфраструктуре);
- Пояснение 24 – кредиторская задолженность (платежи за земельные участки);
- Пояснение 28 – условные активы и обязательства.

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

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.

Дополнительная информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, включена в следующие пояснения:

- Пояснение 6 – приобретение дочерних предприятий;
- Пояснение 25(е) – финансовые инструменты.

### (е) Изменения в учетной политике

Группа последовательно применяет принципы учетной политики для всех периодов, представленных в данной консолидированной финансовой отчетности.

## 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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.**(а) Принципы консолидации****(i) Сделки по объединению бизнеса**

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

У Группы есть возможность применить опциональный «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом. Опциональный тест на наличие концентрации пройден, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов.

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.**(ii) *Дочерние предприятия***

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. 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. 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 (IFRS) 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,



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

*ПАО «Группа ЛСР»**Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.*

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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.**(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**

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 долевого инструмента, 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, цель 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



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

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 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.

**Финансовые активы – оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов**

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса).

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы, сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета.

|  |  |
|--|--|
| <b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b> | Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка.   |
| <b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>                      | 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. |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

**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 убытка, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка.

**Инвестиции в долевые инструменты, 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.

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.

У Группы имеются банковские кредиты с фиксированной ставкой, дающие банкам право изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом, согласиться с пересмотренной процентной ставкой или досрочно погасить кредит по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой по существу как инструменты с плавающей процентной ставкой.

**(iii) Модификация финансовых обязательств**

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, – т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность банков изменять процентные ставки и Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Группой аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. процентная ставка пересматривается перспективно.

Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Группа приходит к заключению о том, что модификация условий является значительной, на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового обязательства;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества обязательства;
- добавление условия конвертации;
- изменение субординации финансового обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

**(iv) Прекращение признания**

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

собственности на этот финансовый актив или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом. 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 возникающем 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.

(v) **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.

(vi) **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



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

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 Ваа3 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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

«кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Подтверждением кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- вероятно банкротство или иная финансовая реорганизация заемщика.

*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.

**(vii) 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, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

**(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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.*Выкуп акций, составляющих акционерный капитал*

В случае выкупа акций, признанных в качестве собственного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, за вычетом налогового эффекта вычитается из величины собственного капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются в составе резерва собственных акций. 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, представляются в составе добавочного капитала.

**(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.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.**(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. Арендные 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 7-50 лет;
- машины и оборудование 5-29 лет;
- транспортные средства 5-20 лет;
- прочие объекты основных средств 3-20 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(a)(i).



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.*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 и прочем совокупном доходе или 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) Активы в форме права пользования и обязательства по договорам аренды**

Группа арендует муниципальные земельные участки для жилищного строительства.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования изначально оценивается по первоначальной стоимости, а впоследствии списывается в себестоимость по мере строительства.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если эта ставка не может быть легко определена, ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует в качестве ставки

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

дисконтирования ставку привлечения дополнительных заемных средств. Данная ставка дисконтирования применяется ко всем договорам аренды с аналогичными характеристиками.

Арендные платежи, включаемые в оценку обязательства по аренде, включают:

- фиксированные платежи, включая по существу фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Балансовая стоимость обязательства по аренде впоследствии увеличивается на сумму процентов по этому обязательству и уменьшается на сумму осуществленных арендных платежей.

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды, включая ИТ-оборудование. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующей потенциальной пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

Группа представляет активы в форме права пользования, которые относятся к аренде земельных участков для строительства, в составе «запасов» в отчете о финансовом положении.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

Группа представляет обязательства по аренде по статье «обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность» в отчете о финансовом положении.

**(h) 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.

**(i) 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.

**(j) 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.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

Убытки по обесценению, признанные в отношении активов по договорам, признаются Группой на основании модели «ожидаемых кредитных убытков» (см. пояснение 3 (с) (vi)).

**(к) Обесценение нефинансовых активов**

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности, 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



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

*ПАО «Группа ЛСР»**Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.*

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.

**(l) 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.

**(m) 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.

Справедливая стоимость выплат работникам, рассчитанных на основе долевого участия, как правило, признается как расход с соответствующим увеличением собственного капитала в течение периода действия программы. Сумма, признанная в качестве расхода,

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

корректируется таким образом, чтобы отразить количество премий, в отношении которых ожидается выполнение соответствующих условий оказания услуг и нерыночных результатов деятельности, таким образом, чтобы сумма, в конечном счете признанная, основывалась на количестве премий, удовлетворяющих соответствующим условиям оказания услуг и нерыночных результатов деятельности на дату передачи права собственности.

**(п) 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 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 договоры**

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

**(v) Резерв по социальной инфраструктуре**

Группа учитывает резерв, касающийся обязательства Группы по строительству социальной инфраструктуры, необходимой для жильцов многоквартирных домов.

Первоначально резерв признается в сумме ожидаемых затрат на строительство социальной инфраструктуры, дисконтированных на период строительства объектов социальной инфраструктуры. Впоследствии резерв уменьшается на фактически понесенные расходы.

Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры первоначально отражаются в составе запасов и впоследствии списываются в состав себестоимости продаж по проценту готовности пропорционально проданным квартирам.

**(o) 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.

| Вид товара / услуги  | Признание выручки   | Значительные условия оплаты  |
|--|---|--|
| Выручка по договорам долевого участия в строительстве недвижимости | Выручка признается в течение времени на основе стадии готовности договора   | Оплата, как правило, осуществляется до ввода дома в эксплуатацию               |
| Выручка по договорам купли-продажи в строительстве недвижимости    | Выручка признается в момент передачи контроля покупателю (при наступлении первого из событий: передача объекта по акту или регистрация права собственности) | Оплата, как правило, осуществляется до подписания акта приемки-передачи        |
| Реализация готовой продукции                                       | Выручка признается в момент перехода контроля к покупателю  | Счета подлежат оплате до отгрузки или в течение периода, указанного в договоре |
| Строительно-монтажные и проектно-изыскательские работы             | Выручка признается в течение времени на основе стадии готовности договора   | Работы подлежат оплате в соответствии с договором по согласованным графикам    |
| Оказание услуг башенных кранов                                     | Выручка признается на протяжении времени  | После оказания услуг (в текущем месяце за предыдущий)                          |
| Услуги   | Выручка признается в течение времени на основе стадии готовности договора.  | В соответствии с договором, как правило, после оказания услуг                  |

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.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

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.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

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.

Цена сделки для расчёта выручки от реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу определяется с учетом экономии в процентных расходах при снижении ставки по проектному финансированию от базовой (рыночной) ставки. Изменение первоначальной оценки такой экономии признается в периоде, когда изменение фактически произошло.

**(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 отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**(p) Прочие расходы**

**(i) 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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.**(q) 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.

**(r) 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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

## ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

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.

**(s) 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.

**(t) 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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.**(u) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации**

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2020 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

**• Обременительные договоры – затраты на исполнение договора (Поправки к МСФО (IAS) 37)**

Данные поправки уточняют, какие затраты предприятие включает при определении величины затрат на исполнение договора для того, чтобы оценить, является ли договор обременительным. Данные поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2022 года или после этой даты, в отношении договоров, которые имеются на дату первого применения поправок. На дату первоначального применения суммарный эффект применения поправок признается в качестве корректировки остатка нераспределенной прибыли на начало периода или других компонентов собственного капитала соответствующим образом. Сравнительные данные не пересчитываются. Группа определила, что все договоры, имеющиеся по состоянию на 31 декабря 2020 года, будут выполнены до вступления поправок в силу.

**• Реформа базовой процентной ставки – фаза 2 (Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16)**

В поправках рассматриваются вопросы, которые могут оказать влияние на финансовую отчетность в результате реформы базовой процентной ставки, включая влияние изменений на договорные денежные потоки или отношения хеджирования, возникающих при замене базовой процентной ставки альтернативной базовой ставкой. Поправки предусматривают практическое освобождение от некоторых требований МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16, связанных с:

- изменениями в основе определения денежных потоков предусмотренных договором по финансовым активам, финансовым обязательствам и обязательствам по аренде.

**(i) Изменение в основе для определения денежных потоков**

Поправки требуют от предприятия учитывать изменение в основе для определения денежных потоков, предусмотренных договором по финансовому активу или финансовому обязательству, что является необходимым в связи с реформой базовой процентной ставки, путем обновления эффективной процентной ставки финансового актива или финансового обязательства.

**(ii) Раскрытие**

Поправки потребуют от Группы раскрытия дополнительной информации о подверженности предприятия рискам, возникающим в результате реформы базовых процентных ставок и соответствующей деятельности по управлению рисками.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.**(iii) Переход**

Группа планирует применение поправок с 1 января 2021 года. Применение не повлияет на суммы, отраженные в отчетности за 2020 год или предыдущие периоды.

**• Прочие стандарты**

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (Поправки к МСФО (IFRS) 3)
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и поправки к МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».

**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.

**(a) 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 обменен 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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.**(b) 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.

**(c) 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.

**(d) 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.

**(e) 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.

**(f) 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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

## 5 Операционные сегменты

Группа выделяет два отчетных сегмента, 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.

### (а) Операционные сегменты

В настоящем разделе представлена краткая информация в отношении деятельности каждого отчетного сегмента Группы:

*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, оказанием услуг башенных кранов, услуг флота. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и в Москве.

*Недвижимость и Строительство.* Данный сегмент включает в себя структурные подразделения, специализирующиеся на строительстве жилья элитного, эконом- и бизнес-класса и коммерческой недвижимости, панельном строительстве, оказании подрядных строительных услуг, перевозке строительных материалов. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Москве и на Урале.

Между отчетными сегментами «Строительные материалы» и «Недвижимость и Строительство» 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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

*ПАО «Группа ЛСР»**Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.*

Деятельность Группы в основном осуществляется в Северо-Западном регионе, Москве и на Урале, где расположены производственные площадки 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 2,12% от суммарных чистых активов Группы (на 31 декабря 2019 г.: 1,43%) и скорректированная EBITDA составляет 4,81% от скорректированной EBITDA Группы (за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.: 3,85%). Политическая и экономическая ситуация в Украине в последние годы нестабильна. После экономического кризиса 2014-2015 гг., в последние несколько лет украинская экономика значительно восстановилась, демонстрируя замедление темпов инфляции, стабильный курс гривны, рост ВВП и общее оживление деловой активности.

В 2019 году вступил в силу новый закон о валюте и валютных операциях. Новый закон отменил ряд ограничений, определил новые принципы валютных операций, валютного регулирования и надзора и в привел к значительной либерализации операций с иностранной валютой и движения капитала. В частности, требования об обязательной продаже валюты от валютной выручки на межбанковском рынке были отменены, вместе с тем, период расчетов по операциям экспорта и импорта в иностранной валюте был значительно увеличен. Кроме того, были сняты все ограничения на выплату дивидендов за рубеж.

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 1 316 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.: 5 209 млн руб.).

Выручка, полученная от следующих четырех крупных покупателей Группы, составляет приблизительно 2 113 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.: 4 230 млн руб.).

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.(i) **Операционные сегменты**За год, закончившийся  
31 декабря 2020 г.

В млн руб.

Выручка от внешних покупателей

Межсегментная выручка

**Итого сегментная выручка**

Результат деятельности сегмента

Износ/амортизация

Капитальные затраты

|                                 | Строительные материалы | Недвижимость и<br>Строительство | Прочие     | Итого          |
|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------|----------------|
| Выручка от внешних покупателей  | 17 427                 | 96 016                          | 461        | 113 904        |
| Межсегментная выручка           | 396                    | 67                              | -          | 463            |
| <b>Итого сегментная выручка</b> | <b>17 823</b>          | <b>96 083</b>                   | <b>461</b> | <b>114 367</b> |
| Результат деятельности сегмента | 2 333                  | 23 649                          | -          | 25 982         |
| Износ/амортизация               | 1 107                  | 599                             | 214        | 1 920          |
| Капитальные затраты             | 1 074                  | 301                             | 1 081      | 2 456          |

За год, закончившийся  
31 декабря 2019 г.

В млн руб.

Выручка от внешних покупателей

Межсегментная выручка

**Итого сегментная выручка**

Результат деятельности сегмента

Износ/амортизация

Капитальные затраты

|                                 | Строительные материалы | Недвижимость и<br>Строительство | Прочие       | Итого          |
|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------|----------------|
| Выручка от внешних покупателей  | 17 231                 | 81 405                          | 5 801        | 104 437        |
| Межсегментная выручка           | 362                    | 92                              | -            | 454            |
| <b>Итого сегментная выручка</b> | <b>17 593</b>          | <b>81 497</b>                   | <b>5 801</b> | <b>104 891</b> |
| Результат деятельности сегмента | 1 960                  | 15 984                          | -            | 17 944         |
| Износ/амортизация               | 1 096                  | 624                             | 178          | 1 898          |
| Капитальные затраты             | 573                    | 194                             | 76           | 843            |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

На 31 декабря 2020 г.

В млн руб.

Активы сегмента, за исключением чистой  
финансовой позиции\*Обязательства сегмента, за исключением чистой  
финансовой позиции\*

Чистая финансовая позиция\*

|  | Строительные материалы | Недвижимость и<br>Строительство | Прочие | Итого   |
|--|------------------------|---------------------------------|--------|---------|
| Активы сегмента, за исключением чистой<br>финансовой позиции*        | 20 238                 | 249 117                         | -      | 269 355 |
| Обязательства сегмента, за исключением чистой<br>финансовой позиции* | 5 801                  | 104 082                         | -      | 109 883 |
| Чистая финансовая позиция*   | 5 909                  | 64 067                          | 32 652 | 102 628 |

На 31 декабря 2019 г.

В млн руб.

Активы сегмента, за исключением чистой  
финансовой позиции\*Обязательства сегмента, за исключением чистой  
финансовой позиции\*

Чистая финансовая позиция\*

|  | Строительные материалы | Недвижимость и<br>Строительство | Прочие | Итого   |
|--|------------------------|---------------------------------|--------|---------|
| Активы сегмента, за исключением чистой<br>финансовой позиции*        | 20 208                 | 232 011                         | -      | 252 219 |
| Обязательства сегмента, за исключением чистой<br>финансовой позиции* | 5 952                  | 110 906                         | -      | 116 858 |
| Чистая финансовая позиция*   | 5 280                  | 53 606                          | 30 733 | 89 619  |

\*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 аренде, уменьшенная на внутригрупповую задолженность по займам выданным.

**Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям**

Выручка

В млн руб.

Общая выручка операционных сегментов

Прочая выручка

Выручка от транспортных услуг

Исключение выручки от продаж между сегментами

Консолидированная выручка

|   | 2020 г. | 2019 г. |
|---|---------|---------|
| Общая выручка операционных сегментов          | 114 367 | 104 891 |
| Прочая выручка                                | 811     | 1 496   |
| Выручка от транспортных услуг                 | 3 337   | 4 505   |
| Исключение выручки от продаж между сегментами | (463)   | (454)   |
| Консолидированная выручка                     | 118 052 | 110 438 |

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

## ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

**Прибыль за год****В млн руб.**

Общий результат отчетных сегментов

Прочий результат

Нераспределенные на сегменты доходы и расходы, в нетто величине

Финансовые доходы

Финансовые расходы

Расход по налогу на прибыль

**Консолидированная прибыль за год****2020 г.****2019г.**

25 982

17 944

248

537

(3 485)

(1 857)

3 052

3 497

(9 967)

(9 319)

(3 805)

(3 333)

12 025

7 469

**Активы****В млн руб.**

Общие активы отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции

Исключение межсегментных активов

Прочие нераспределенные суммы

**Всего активов****31 декабря 2020 г.****31 декабря 2019 г.**

269 355

252 219

(2 690)

(2 123)

15 740

14 747

282 405

264 843

**Обязательства****В млн руб.**

Общие обязательства отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции

Исключение межсегментных обязательств

Консолидированные кредиты и займы

Прочие нераспределенные суммы

**Всего обязательств****31 декабря 2020 г.****31 декабря 2019 г.**

109 883

116 858

(26 705)

(29 763)

102 628

89 619

4 871

4 219

190 677

180 933

**Прочие существенные статьи****В млн руб.**

Капитальные затраты

Исключение межсегментных приобретений

**Консолидированные капитальные затраты****2020 г.****2019 г.**

2 456

843

-

(7)

2 456

836



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

## 6 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия

### (а) Приобретение дочерних предприятий

В течение года, закончившегося 31 декабря 2020 года Группа не приобретала дочерние предприятия.

В октябре 2019 года одна из дочерних компаний Группы приобрела у третьей стороны 100,00% долей ООО «ЛСР. Газобетон» (до покупки называлось ООО «Н+Н»), предприятие, производящее газобетон в Ленинградской области. Предприятие было включено в сегмент «Строительные материалы». Основная цель приобретения - укрепление позиции Группы на рынке производства газобетона и расширение рынка сбыта газобетона в Санкт-Петербурге и в Ленинградской области.

Сделка была заключена с выгодой для Группы благодаря усилиям Группы в процессе переговоров: во-первых, бывший владелец имел намерения покинуть рынок; во-вторых, продавец стремился к быстрому получению денежных средств от продажи предприятия.

Приобретение дочернего предприятия оказало влияние на активы и обязательства Группы на дату приобретения следующим образом:

| Справедливая стоимость приобретения   | В млн руб. |
|---|------------|
| <b>Внеоборотные активы</b>  |            |
| Основные средства   | 1 057      |
| Отложенные налоговые активы   | 3          |
| <b>Оборотные активы</b>   |            |
| Запасы  | 61         |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                   | 47         |
| Денежные средства и их эквиваленты  | 210        |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>   |            |
| Отложенные налоговые обязательства  | (107)      |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>  |            |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                  | (73)       |
| <b>Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства</b> | 1 198      |
| Отрицательный Гудвилл   | (81)       |
| Вознаграждение выплаченное  | 1 117      |
| Денежные средства выплаченные   | (1 117)    |
| Денежные средства приобретенные   | 210        |
| Чистый отток денежных средств   | (907)      |

Оценка справедливой стоимости чистых активов предприятия на дату приобретения была произведена независимым оценщиком.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

Оценщиком были сделаны следующие основные допущения:

- Прогноз денежных потоков составлялся на основании операционных результатов, запланированных в бюджете на 2019 год, и 5-летних бизнес-планов;
- При тестировании основных средств на предмет обесценения использовалась посленалоговая ставка дисконтирования равная 14,25%;
- Увеличение использования производственных мощностей к 2024 году составит от 60% до 80% в результате улучшения рыночной ситуации и маркетинговых действий предприятия.

Для целей подготовки отчетности стоимость, определенная в отчете оценщика, существенно не корректировалась.

**(b) Продажа дочерних предприятий**

В течение года, закончившегося 31 декабря 2020 года, Группа не продавала дочерние предприятия.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, Группа продала несколько дочерних предприятий, так как руководство приняло решение сконцентрироваться на проектах с наибольшей прибылью на инвестированный капитал.

В мае 2019 года Группа продала связанной стороне 100,00% долей и потеряла контроль над рядом компаний сегмента «Недвижимость и Строительство».

Продажа компаний оказала следующее влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия:

|  | <u>В млн руб.</u> |
|--|-------------------|
| <b>Балансовая стоимость на дату выбытия</b>  |                   |
| <b>Внеоборотные активы</b>   |                   |
| Основные средства  | 465               |
| Гудвилл  | 50                |
| Отложенные налоговые активы  | 23                |
| <b>Оборотные активы</b>  |                   |
| Запасы   | 2 980             |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность  | 147               |
| Денежные средства и их эквиваленты   | 165               |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>   |                   |
| Краткосрочные кредиты и займы  | (1 731)           |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность   | (1 179)           |
| <b>Выбывающие чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства (включая гудвилл)</b> | <u>920</u>        |
| Возмещение начисленное   | 920               |
| Денежные средства и их эквиваленты выбывающие  | (165)             |
| Чистый приток денежных средств   | <u>755</u>        |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

## ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

В июле 2019 года Группа продала третьей стороне 100,00% долей и потеряла контроль над ООО «ЛСР. Железобетон», так как руководство приняло решение сконцентрироваться на проектах с наибольшей прибылью на инвестированный капитал. ООО «ЛСР. Железобетон» производил железобетонные изделия в Санкт-Петербурге.

Продажа компании оказала следующее влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия:

| <b>Балансовая стоимость на дату выбытия</b>  | <b>В млн руб.</b> |
|--|-------------------|
| <b>Внеоборотные активы</b>   |                   |
| Основные средства  | 273               |
| Отложенные налоговые активы  | 9                 |
| <b>Оборотные активы</b>  |                   |
| Запасы   | 76                |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность  | 37                |
| Денежные средства и их эквиваленты   | -                 |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>   |                   |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность   | (128)             |
| <b>Выбывающие чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства</b> | <b>267</b>        |
| Превышение балансовой стоимостью продаваемых активов над суммой возмещения               | (6)               |
| Возмещение начисленное   | 261               |
| Денежные средства и их эквиваленты выбывающие  | -                 |
| <b>Чистый приток денежных средств</b>  | <b>261</b>        |

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.**7 Административные расходы**

В млн руб.

Затраты на персонал

Услуги

Расходы по завершенным проектам

Налоги, кроме налога на прибыль

Отчисления на социальную сферу

Амортизация

Материалы

Страхование

Прочие административные расходы

|  | 2020 г.       | 2019 г.      |
|--|---------------|--------------|
|  | 6 655         | 5 459        |
|  | 1 093         | 1 178        |
|  | 916           | 1 001        |
|  | 633           | 520          |
|  | 496           | 534          |
|  | 228           | 182          |
|  | 123           | 109          |
|  | 18            | 14           |
|  | 602           | 574          |
|  | <u>10 764</u> | <u>9 571</u> |

**8 Прочие доходы и расходы**

В млн руб.

Прочие доходы:

Прибыль от выбытия прочих активов

Прибыль от выбытия основных средств

Отрицательный гудвилл, признанный как прибыль

Прочие доходы

Итого прочие доходы

Прочие расходы:

Убыток от выбытия прочих активов

Убыток от выбытия дочерних предприятий

Прочие расходы

Итого прочие расходы

**Прочие доходы, нетто**

|  | 2020 г.      | 2019 г.      |
|--|--------------|--------------|
|  | 415          | -            |
|  | 211          | 187          |
|  | -            | 81           |
|  | 170          | 547          |
|  | <u>796</u>   | <u>815</u>   |
|  | -            | (28)         |
|  | -            | (6)          |
|  | (265)        | (653)        |
|  | <u>(265)</u> | <u>(687)</u> |
|  | <u>531</u>   | <u>128</u>   |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

## 9 Затраты на персонал и выплаты на основе акций

В млн руб.

Оплата труда персонала, социальные выплаты и отчисления, резерв по неиспользованным отпускам:

Себестоимость реализации

Административные расходы

Коммерческие расходы

|  | 2020 г.       | 2019 г.       |
|--|---------------|---------------|
|  | 5 831         | 5 696         |
|  | 6 655         | 5 459         |
|  | 264           | 241           |
|  | <u>12 750</u> | <u>11 396</u> |

Административные расходы за 2020 год включают расходы по программе мотивации акциями в размере 715 млн руб (за 2019 год: нет).

В 2018 году Группа объявила о долгосрочной программе мотивации ключевых работников. Программа действует в период с 2019 по 2023 финансовый год.

Однако, на протяжении 2019 и 2020 финансовых периодов, Группа разрабатывала и утверждала конкретные условия действия программы.

Программа закрепляет за ключевыми сотрудниками определенное количество собственных акций, количество которых зависит от годового размера заработной платы и должности сотрудника в Группе.

Акции подлежат передаче в случае успешного завершения программы в 2024 году, при условии достижения определенных финансовых и нефинансовых показателей.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.**10 Финансовые доходы и расходы**

В млн руб.

**Признанные в составе прибыли или убытка****Финансовые доходы**

|   | 2020 г.      | 2019 г.      |
|---|--------------|--------------|
| Процентный доход  | 2 687        | 3 267        |
| Положительные курсовые разницы  | 209          | 11           |
| Высвобождение дисконта  | 130          | 143          |
| Доход от списания финансовых обязательств / восстановление финансовых активов | 26           | 76           |
|   | <u>3 052</u> | <u>3 497</u> |

**Финансовые расходы**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Процентный расход   | (6 316)        | (6 471)        |
| Движение резерва по сомнительным долгам                   | (1 709)        | (639)          |
| Процентный расход (значительный компонент финансирования) | (1 698)        | (2 064)        |
| Отрицательные курсовые разницы                            | (179)          | (142)          |
| Высвобождение дисконта                                    | (1)            | (2)            |
| Прочие финансовые расходы                                 | (64)           | (1)            |
|   | <u>(9 967)</u> | <u>(9 319)</u> |

**Нетто величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли или убытка**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <u>(6 915)</u> | <u>(5 822)</u> |
|--|----------------|----------------|

**Признанные в составе прочей совокупной прибыли****Финансовые доходы / (расходы)**

|   |            |             |
|---|------------|-------------|
| Курсовые разницы при пересчете из других валют в отношении зарубежных предприятий               | 109        | (80)        |
| Финансовые доходы / (расходы), признанные в составе прочей совокупной прибыли за вычетом налога | <u>109</u> | <u>(80)</u> |

В дополнение к процентным расходам, отраженным в 2020 году, проценты в сумме 947 млн руб. (за 2019 г.: 1 363 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства по ставке 7,53% (за 2019 г.: 8,81%).

В дополнение к процентным расходам (значительный компонент финансирования), отраженным в 2020 году, проценты в сумме 417 млн руб. (в 2019 г.: 696 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

В дополнение к высвобождению дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки и права аренды, отраженного в составе финансовых расходов за 2020 год, высвобождение дисконта в сумме 753 млн руб. (за 2019 г.: 1 257 млн руб.) было капитализировано в стоимость объектов незавершенного строительства.

**11 Расход по налогу на прибыль**

В млн руб.

*Текущий налог на прибыль*

Отчетный год

*Отложенный налог на прибыль*

Возникновение и восстановление временных разниц

**Расход по налогу на прибыль**

|  | 2020 г.      | 2019 г.      |
|--|--------------|--------------|
|  | 3 874        | 5 653        |
|  | (69)         | (2 320)      |
|  | <u>3 805</u> | <u>3 333</u> |

Большая часть деятельности Группы ведется на территории России и облагается корпоративным налогом на прибыль по ставке 20,00% (в 2019 г.: 20,00%).

**Выверка эффективной ставки налога:**

|  | 2020 г.<br>В млн руб. | %           | 2019 г.<br>В млн руб. | %           |
|--|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| Прибыль за год   | 12 025                | 76          | 7 469                 | 70          |
| Расход по налогу на прибыль  | 3 805                 | 24          | 3 333                 | 30          |
| Прибыль до налогообложения   | <u>15 830</u>         | <u>100</u>  | <u>10 802</u>         | <u>100</u>  |
| Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль | 3 166                 | (20)        | 2 160                 | (20)        |
| Необлагаемые доходы  | (45)                  | -           | (62)                  | 1           |
| Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль                       | 684                   | (4)         | 1 235                 | (11)        |
| Расход по налогу на прибыль за год                                     | <u>3 805</u>          | <u>(24)</u> | <u>3 333</u>          | <u>(30)</u> |

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

## 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.

Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия (см. пояснение 3 (о) (i))

Выручка, признаваемая в течение времени по долгосрочным строительным контрактам (см. пояснение 3 (о) (ii) и (iii))

Выручка, признаваемая в течение времени по механизированным услугам (см. пояснение 3 (о) (ii))

**Итого выручка, признаваемая в течение времени****Итого выручка, признаваемая в момент времени****Итого выручка**

|  | 2020 г.        | 2019 г.        |
|--|----------------|----------------|
|  | 80 747         | 66 432         |
|  | 690            | 5 607          |
|  | 723            | 786            |
| <b>Итого выручка, признаваемая в течение времени</b> | <b>82 160</b>  | <b>72 825</b>  |
| <b>Итого выручка, признаваемая в момент времени</b>  | <b>35 892</b>  | <b>37 613</b>  |
| <b>Итого выручка</b>                                 | <b>118 052</b> | <b>110 438</b> |

Выручка по продуктам представлена ниже:

В млн руб.

Песок

Гранитный щебень

Услуги флота

Бетон

Кирпич

Газобетон

ЖБИ

Оказание услуг башенных кранов

Продажа жилой недвижимости и предоставление строительных услуг

Управление проектами

Прочая

**Итого консолидированная выручка**

|  | 2020 г.        | 2019 г.        |
|--|----------------|----------------|
|  | 1 219          | 1 521          |
|  | 3 168          | 3 274          |
|  | 230            | -              |
|  | 3 183          | 4 190          |
|  | 3 079          | 2 984          |
|  | 5 652          | 3 941          |
|  | -              | 362            |
|  | 896            | 959            |
|  | 96 016         | 81 405         |
|  | 66             | 5 534          |
|  | 4 543          | 6 268          |
| <b>Итого консолидированная выручка</b> | <b>118 052</b> | <b>110 438</b> |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

Таблица ниже содержит информацию о дебиторской задолженности, активах по договорам и обязательствах по договорам с покупателями.

| В млн руб.  | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|---|--------------------|--------------------|
| Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой дебиторской задолженности» | 8 136              | 8 739              |
| Активы по договорам   | 5 904              | 4 057              |
| Обязательства по договорам  | (44 953)           | (49 226)           |

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 обязательствах в течение года представлены ниже:

| В млн руб.  | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|---|--------------------|--------------------|
| Увеличение в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за год | 24 471             | 26 945             |

| В млн руб.   | 2020 г. | 2019 г. |
|--|---------|---------|
| Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года | 29 139  | 28 049  |

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного периода, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 58 178 млн руб.

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО (IFRS) 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

## 13 Основные средства

| В млн руб.                                     | Земля и здания | Машины и оборудование | Транспортные средства | Прочие объекты основных средств | Незавершенное строительство | Итого    |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------|----------|
| <b>Историческая / предполагаемая стоимость</b> |                |                       |                       |                                 |                             |          |
| На 1 января 2019 г.                            | 23 768         | 16 570                | 3 573                 | 1 007                           | 750                         | 45 668   |
| Поступления в результате покупки бизнеса       | 573            | 470                   | 9                     | 4                               | 1                           | 1 057    |
| Поступления                                    | 107            | 356                   | 99                    | 58                              | 216                         | 836      |
| Выбытия  | (123)          | (346)                 | (118)                 | (28)                            | (6)                         | (621)    |
| Выбытие дочерних предприятий                   | (737)          | (477)                 | (29)                  | (15)                            | (32)                        | (1 290)  |
| Реклассификация в запасы                       | (5)            | -                     | -                     | -                               | -                           | (5)      |
| Реклассификация                                | 47             | 156                   | 1                     | (8)                             | (196)                       | -        |
| Влияние изменений валютных курсов              | (20)           | 36                    | 4                     | 1                               | 6                           | 27       |
| На 31 декабря 2019 г.                          | 23 610         | 16 765                | 3 539                 | 1 019                           | 739                         | 45 672   |
| На 1 января 2020 г.                            | 23 610         | 16 765                | 3 539                 | 1 019                           | 739                         | 45 672   |
| Поступления                                    | 290            | 447                   | 1 142                 | 64                              | 513                         | 2 456    |
| Выбытия  | (303)          | (509)                 | (242)                 | (41)                            | (12)                        | (1 107)  |
| Реклассификация в запасы                       | (2 482)        | -                     | -                     | -                               | (1)                         | (2 483)  |
| Реклассификация                                | 534            | 146                   | 5                     | -                               | (685)                       | -        |
| Влияние изменений валютных курсов              | 1              | (1)                   | 101                   | -                               | 3                           | 104      |
| На 31 декабря 2020 г.                          | 21 650         | 16 848                | 4 545                 | 1 042                           | 557                         | 44 642   |
| <b>Амортизация и убыток от обесценения</b>     |                |                       |                       |                                 |                             |          |
| На 1 января 2019 г.                            | (5 967)        | (12 097)              | (2 939)               | (798)                           | -                           | (21 801) |
| Амортизация за год                             | (725)          | (916)                 | (170)                 | (72)                            | -                           | (1 883)  |
| Выбытия  | 50             | 306                   | 110                   | 25                              | -                           | 491      |
| Выбытие дочерних предприятий                   | 86             | 422                   | 29                    | 15                              | -                           | 552      |
| Реклассификация                                | (9)            | 5                     | -                     | 4                               | -                           | -        |
| Влияние изменений валютных курсов              | (10)           | (20)                  | (2)                   | -                               | -                           | (32)     |
| На 31 декабря 2019 г.                          | (6 575)        | (12 300)              | (2 972)               | (826)                           | -                           | (22 673) |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

| В млн руб.                        | Земля и<br>здания | Машины и<br>оборудование | Транспортные<br>средства | Прочие объекты<br>основных<br>средств | Незавершен-<br>ное<br>строительство | Итого    |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------|
| На 1 января 2020 г.               | (6 575)           | (12 300)                 | (2 972)                  | (826)                                 | -                                   | (22 673) |
| Амортизация за год                | (742)             | (881)                    | (198)                    | (76)                                  | -                                   | (1 897)  |
| Выбытия                           | 147               | 481                      | 240                      | 39                                    | -                                   | 907      |
| Реклассификация в запасы          | 422               | -                        | -                        | -                                     | -                                   | 422      |
| Влияние изменений валютных курсов | -                 | 1                        | (4)                      | -                                     | -                                   | (3)      |
| На 31 декабря 2020 г.             | (6 748)           | (12 699)                 | (2 934)                  | (863)                                 | -                                   | (23 244) |
| <b>Остаточная стоимость</b>       |                   |                          |                          |                                       |                                     |          |
| На 1 января 2019 г.               | 17 801            | 4 473                    | 634                      | 209                                   | 750                                 | 23 867   |
| На 31 декабря 2019 г.             | 17 035            | 4 465                    | 567                      | 193                                   | 739                                 | 22 999   |
| На 31 декабря 2020 г.             | 14 902            | 4 149                    | 1 611                    | 179                                   | 557                                 | 21 398   |

Амортизационные отчисления в размере 1 603 млн руб. (за 2019 г.: 1 645 млн руб.) включены в себестоимость реализации, в размере 71 млн руб. (за 2019 г.: 58 млн руб.) в коммерческие расходы и в размере 223 млн руб. (за 2019 г.: 179 млн руб.) в административные расходы.

**(а) 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 4 875 млн руб. заложено под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2019 г.: 5 787 млн руб.) (см. пояснение 22).

Имущество балансовой стоимостью 33 млн руб. заложено под обеспечение оплаты по договорам купли-продажи с рассрочкой платежа (на 31 декабря 2019 г.: 43 млн руб.).

**(c) Лизинг машин и оборудования**

Группа использует производственное оборудование на условиях аренды (лизинга). По истечении срока лизинга по каждому договору у Группы возникает возможность приобрести оборудование по выгодной цене. По состоянию на 31 декабря 2020 г. чистая балансовая стоимость взятых в лизинг основных средств составила 6 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 7 млн руб.).

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

## 14 Нематериальные активы

В млн руб.

**Фактическая стоимость**

|  | Гудвилл | Прочее | Итого |
|--|---------|--------|-------|
| Остаток на 1 января 2019 года              | 3 572   | 820    | 4 392 |
| Поступления                                | -       | 40     | 40    |
| Выбытия                                    | -       | (58)   | (58)  |
| Выбытие дочерних предприятий               | (50)    | -      | (50)  |
| Остаток на 31 декабря 2019 года            | 3 522   | 802    | 4 324 |
| Остаток на 1 января 2020 года              | 3 522   | 802    | 4 324 |
| Поступления                                | -       | 127    | 127   |
| Остаток на 31 декабря 2020 года            | 3 522   | 929    | 4 451 |
| <b>Амортизация и убыток от обесценения</b> |         |        |       |
| Остаток на 1 января 2019 года              | (187)   | (113)  | (300) |
| Амортизация за год                         | -       | (17)   | (17)  |
| Выбытия                                    | -       | 9      | 9     |
| Остаток на 31 декабря 2019 года            | (187)   | (121)  | (308) |
| Остаток на 1 января 2020 года              | (187)   | (121)  | (308) |
| Амортизация за год                         | -       | (22)   | (22)  |
| Остаток на 31 декабря 2020 года            | (187)   | (143)  | (330) |
| <b>Остаточная стоимость</b>                |         |        |       |
| На 1 января 2019 года                      | 3 385   | 707    | 4 092 |
| На 31 декабря 2019 года                    | 3 335   | 681    | 4 016 |
| На 31 декабря 2020 года                    | 3 335   | 786    | 4 121 |

Прочие нематериальные активы в основном включают лицензии на добычу песка и щебня в Ленинградской области.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

**(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 /<br>Подразделения<br>В млн руб.                  | Операционные<br>сегменты        | 31 декабря 2020 г.             |   |                         | 31 декабря 2019 г.             |   |                         |
|--|---------------------------------|--------------------------------|---|-------------------------|--------------------------------|---|-------------------------|
|  |                                 | Распределен-<br>ный<br>гудвилл | Накопленный<br>убыток от<br>обесценения | Остаточная<br>стоимость | Распределен-<br>ный<br>гудвилл | Накопленный<br>убыток от<br>обесценения | Остаточная<br>стоимость |
| БЕ ЛСР. Стеновые материалы (Газобетон)                     | Строительные материалы          | 819                            | (164)                                   | 655                     | 819                            | (164)                                   | 655                     |
| АО «СКВ СПб»<br>ООО  | Недвижимость и<br>Строительство | 23                             | (23)                                    | -                       | 23                             | (23)                                    | -                       |
| «ЛСР.Строительство-Урал»                                   | Недвижимость и<br>Строительство | 736                            | -                                       | 736                     | 736                            | -                                       | 736                     |
| АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» | Недвижимость и<br>Строительство | 1 277                          | -                                       | 1 277                   | 1 277                          | -                                       | 1 277                   |
| БЕ ЛСР. Базовые материалы                                  | Строительные материалы          | 155                            | -                                       | 155                     | 155                            | -                                       | 155                     |
| БЕ ЛСР. Стеновые материалы (Кирпич)                        | Строительные материалы          | 512                            | -                                       | 512                     | 512                            | -                                       | 512                     |
|  |                                 | <u>3 522</u>                   | <u>(187)</u>                            | <u>3 335</u>            | <u>3 522</u>                   | <u>(187)</u>                            | <u>3 335</u>            |

Проверка на обесценение проводилась Группой по состоянию на 31 декабря 2020 года.

При определении возмещаемой стоимости соответствующих компаний на 31 декабря 2020 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 2019 года.

Прогнозы движения денежных средств и ожидаемых результатов были обновлены для того, чтобы учесть текущие экономические условия:

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

Сегмент «Строительные материалы»:

- Прогноз движения денежных средств составлялся на основании результатов деятельности, запланированных в бюджете на 2021 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 «Недвижимость и Строительство»:

- Прогноз движения денежных средств составлялся на основании результатов деятельности, запланированных в бюджете на 2021 год, и 5-летних бизнес-планов;
- План на 2021 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.

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 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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

## 15 Прочие инвестиции

В млн руб.

### Долгосрочные

Ценные бумаги по амортизированной стоимости:

*Отраженные по фактической стоимости*

Займы выданные

31 декабря 2020 г.

31 декабря 2019 г.

### Краткосрочные

Займы выданные

|  |     |     |
|--|-----|-----|
|  | 25  | 27  |
|  | 23  | 466 |
|  | 48  | 493 |
|  | 699 | 865 |
|  | 699 | 865 |

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<br>2020 г. | 31 декабря<br>2019 г. | 31 декабря<br>2020 г. | 31 декабря<br>2019 г. | 31 декабря<br>2020 г. | 31 декабря<br>2019 г. |
| Основные средства  | (395)                 | (256)                 | 725                   | 825                   | 330                   | 569                   |
| Нематериальные активы                                      | (4)                   | (3)                   | 35                    | 36                    | 31                    | 33                    |
| Запасы   | (17 521)              | (15 354)              | 957                   | 942                   | (16 564)              | (14 412)              |
| Активы по договорам и дебиторская<br>задолженность         | (870)                 | (445)                 | 416                   | 452                   | (454)                 | 7                     |
| Обязательства по договорам и кредиторская<br>задолженность | (588)                 | (179)                 | 19 332                | 15 750                | 18 744                | 15 571                |
| Налоговый убыток, перенесенный на будущее                  | (3 045)               | (2 494)               | -                     | -                     | (3 045)               | (2 494)               |
| Налоговые (активы) / обязательства                         | (22 423)              | (18 731)              | 21 465                | 18 005                | (958)                 | (726)                 |
| Зачет налогов  | 18 472                | 15 632                | (18 472)              | (15 632)              | -                     | -                     |
| Чистые налоговые (активы) / обязательства                  | (3 951)               | (3 099)               | 2 993                 | 2 373                 | (958)                 | (726)                 |

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2020 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 операционным сегментам «Строительные материалы» и «Прочие».

## (b) Движение временных разниц в течение года

| В млн руб.   | 1 января 2020 г. | Отражено в<br>составе прибыли<br>или убытков | Приобретено<br>/выбыло | Влияние<br>изменений<br>валютных курсов | 31 декабря 2020 г. |
|--|------------------|--|------------------------|---|--------------------|
| Основные средства  | 569              | (239)  | -                      | -                                       | 330                |
| Нематериальные активы                                      | 33               | (2)  | -                      | -                                       | 31                 |
| Запасы   | (14 412)         | (2 152)                                      | -                      | -                                       | (16 564)           |
| Активы по договорам и дебиторская<br>задолженность         | 7                | (461)  | -                      | -                                       | (454)              |
| Обязательства по договорам и кредиторская<br>задолженность | 15 571           | 3 173  | -                      | -                                       | 18 744             |
| Налоговый убыток, перенесенный на<br>будущее               | (2 494)          | (388)  | (163)                  | -                                       | (3 045)            |
|  | (726)            | (69)   | (163)                  | -                                       | (958)              |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

| В млн руб.   | 1 января 2019 г. | Отражено в<br>составе прибыли<br>или убытков | Приобретено/<br>выбыло | Влияние<br>изменений<br>валютных курсов | 31 декабря 2019 г. |
|--|------------------|--|------------------------|---|--------------------|
| Основные средства  | 423              | 32   | 111                    | 3                                       | 569                |
| Нематериальные активы                                      | 28               | 5  | -                      | -                                       | 33                 |
| Запасы   | (15 980)         | 1 568  | -                      | -                                       | (14 412)           |
| Активы по договорам и дебиторская<br>задолженность         | 142              | (137)  | 2                      | -                                       | 7                  |
| Обязательства по договорам и кредиторская<br>задолженность | 19 100           | (3 529)                                      | -                      | -                                       | 15 571             |
| Налоговый убыток, перенесенный на<br>будущее               | (2 258)          | (259)  | 23                     | -                                       | (2 494)            |
|  | 1 455            | (2 320)                                      | 136                    | 3                                       | (726)              |

(с) **Непризнанные отложенные налоговые активы**

На 31 декабря 2020 года и на 31 декабря 2019 года непризнанные отложенные налоговые активы отсутствуют.

**17 Запасы**

| В млн руб.                                       | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|--|--------------------|--------------------|
| Незавершенное производство, строительство зданий | 85 671             | 84 622             |
| Готовая продукция, строительство зданий          | 28 836             | 26 574             |
| Права аренды                                     | 19 356             | 14 674             |
| Социальная инфраструктура                        | 9 231              | 5 126              |
| Сырье и материалы                                | 2 890              | 2 441              |
| Готовая продукция и товары для перепродажи       | 2 119              | 2 157              |
| Незавершенное производство                       | 1 038              | 1 130              |
|  | 149 141            | 136 724            |
| Резерв по обесценению запасов                    | (770)              | (510)              |
|  | 148 371            | 136 214            |

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

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 65 665 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2019 г.: 61 537 млн руб.).

Права аренды представляют собой активы по договорам аренды земельных участков и сумму платежа за право осуществлять девелопмент участка, который капитализируется в стоимость объекта строительства. Права аренды отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков (см. пояснение 24). За 2020 год амортизация Права аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16 в сумме 184 млн руб. была отражена в себестоимости.

Значительный компонент финансирования, относящийся к договорам долевого участия, в сумме 1 053 млн руб. был капитализирован в Незавершенное производство, строительство зданий (на 31 декабря 2019 г.: 1 343 млн руб.).

Запасы балансовой стоимостью 215 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2019 г.: 1 530 млн руб.) (см. пояснение 22).

Социальная инфраструктура представляет собой сумму ожидаемых расходов по строительству объектов социальной инфраструктуры.

Ниже представлено движение резерва по обесценению запасов:

**В млн руб.**

|  | 2020 г. | 2019 г. |
|--|---------|---------|
| Остаток на 1 января                        | 510     | 687     |
| Изменение в резерве по обесценению запасов | 260     | (177)   |
| Остаток на 31 декабря                      | 770     | 510     |

На 31 декабря 2020 года в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 770 млн руб. (на 31 декабря 2019: 510 млн руб.), соответствующий резерв по обесценению был отражен в себестоимости. На 31 декабря 2020 года большая часть резерва в размере 510 млн руб. (на 31 декабря 2019: 461 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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

## 18 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

В млн руб.

### Долгосрочная

Торговая дебиторская задолженность

Прочая дебиторская задолженность

### Краткосрочная

Предоплаты поставщикам

Активы по договорам долевого участия

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия

Торговая дебиторская задолженность

НДС к возмещению

Векселя к получению

Дебиторская задолженность по налогу на прибыль

Расходы будущих периодов

Активы по договорам на строительство

Задолженность сотрудников

Задолженность от продажи дочерних предприятий / акций

Прочая дебиторская задолженность

Резерв по сомнительным долгам

|  | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 43                 | 504                |
|  | 4                  | -                  |
|  | 47                 | 504                |
|  | 14 135             | 15 456             |
|  | 5 830              | 3 077              |
|  | 5 108              | 5 655              |
|  | 2 985              | 2 580              |
|  | 255                | 221                |
|  | 217                | 228                |
|  | 180                | 142                |
|  | 80                 | 63                 |
|  | 74                 | 980                |
|  | 3                  | 1                  |
|  | -                  | 66                 |
|  | 2 336              | 2 377              |
|  | 31 203             | 30 846             |
|  | (1 236)            | (877)              |
|  | 29 967             | 29 969             |

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.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

## 19 Денежные средства и их эквиваленты

В млн руб.

|   | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|---|--------------------|--------------------|
| Денежные средства в кассе   | 3                  | 2                  |
| Остатки на банковских счетах  | 70 065             | 62 616             |
| Депозиты до востребования   | 3 735              | 4 066              |
| Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств | 73 803             | 66 684             |
| Счета эскроу  | 11 995             | 175                |
| Денежные средства и их эквиваленты, включая счета эскроу  | 85 798             | 66 859             |

### Остаток денежных средств на счетах эскроу

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в отчёте о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счёт уплаты цены договора долевого участия.

В соответствии с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019, финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Застройщик не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты под обеспечение данными денежными средствами по пониженной процентной ставке. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего дома. Застройщик отражает данные денежные средства «за балансом» и указывает их справочно в составе денежных средств на счетах эскроу.

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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

## 20 Собственный капитал

### (a) Акционерный капитал

Количество акций, если не указано иное

|  | Обыкновенные акции |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
| Номинальная стоимость                      | 0,25 руб.          | 0,25 руб.          |
| Выпущено на начало года                    | 100 200 773        | 100 200 773        |
| Выпущено на конец года, полностью оплачены | 100 200 773        | 100 200 773        |

Владельцы обыкновенных акций имеют право на получение объявленных дивидендов и право одного голоса на акцию при принятии решений на общих собраниях акционеров Компании.

### (b) Собственные акции

Собственные акции включают в себя стоимость акций, выкупленных компанией. На отчетную дату компания выкупила 2 829 442 собственных акций (на 31 декабря 2019 г.: 2 829 442).

### (c) 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 2020 года неаудированная сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий год, составила 14 842 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 16 188 млн руб.).

В апреле 2020 года Компания объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2019 года, в сумме 3 091 млн руб. в размере 30,00 руб. на обыкновенную акцию. Дивиденды были выплачены в июне 2020 г.

В сентябре 2020 года Компания объявила о выплате дивидендов из нераспределенной прибыли, сформированной на 30 июня 2020 года, в сумме 2 061 млн руб. в размере 20,00 руб. на обыкновенную акцию. Дивиденды были выплачены в октябре 2020 г.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 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 года (см. пояснение 20 (а)). Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.

|   | 2020 г.     | 2019 г.     |
|---|-------------|-------------|
| Акции, выпущенные на 1 января   | 100 200 773 | 100 200 773 |
| Эффект от (выкупа)/продажи собственных акций                          | -           | -           |
| Средневзвешенное количество акций за год,<br>закончившийся 31 декабря | 100 200 773 | 100 200 773 |

## 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 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Долгосрочные</b>                 |                    |                    |
| Обеспеченные банковские кредиты     | 9 380              | 16 487             |
| Проектное финансирование            | 1 096              | -                  |
| Необеспеченные банковские кредиты   | 63 948             | 40 449             |
| Необеспеченные выпущенные облигации | 17 162             | 23 000             |
| Обязательства по аренде             | -                  | 1                  |
|                                     | 91 586             | 79 937             |
| <b>Краткосрочные</b>                |                    |                    |
| Обеспеченные банковские кредиты     | -                  | 5 680              |
| Проектное финансирование            | 148                | -                  |
| Необеспеченные банковские кредиты   | 7 000              | -                  |
| Необеспеченные выпущенные облигации | 3 892              | 4 000              |
| Прочие необеспеченные займы         | 1                  | -                  |
| Обязательства по аренде             | 1                  | 2                  |
|                                     | 11 042             | 9 682              |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

### Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным кредитам и займам были следующими:

| В млн руб.                   | Валюта   | Номинальная<br>процентная ставка | Год<br>погашения | 31 декабря 2020 г.       |                         | 31 декабря 2019 г.       |                         |
|------------------------------|----------|----------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                              |          |                                  |                  | Номинальная<br>стоимость | Балансовая<br>стоимость | Номинальная<br>стоимость | Балансовая<br>стоимость |
| Обеспеченное обязательство   | В рублях | 6,10% - 7,21%                    | 2022             | 9 380                    | 9 380                   | 22 167                   | 22 167                  |
| Проектное финансирование     | В рублях | 0,01%-0,17%*                     | 2021 - 2023      | 1 327                    | 1 244                   | -                        | -                       |
| Необеспеченное обязательство | В рублях | 0,20% - 18,00%                   | 2021 - 2024      | 92 003                   | 92 003                  | 67 449                   | 67 449                  |
| Обязательства по аренде      | В рублях | 16,02%                           | 2021             | 1                        | 1                       | 3                        | 3                       |
|                              |          |                                  |                  | <u>102 711</u>           | <u>102 628</u>          | <u>89 619</u>            | <u>89 619</u>           |

\* В течение 2020 года Группа привлекла новые кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

| В млн руб.                        | 1 января 2020 г. | Изменения, обусловленные денежными потоками<br>от финансовой деятельности |                  |                  | 31 декабря<br>2020 г. |
|-----------------------------------|------------------|---|------------------|------------------|-----------------------|
|                                   |                  | Получено  | Погашено         | Прочие изменения |                       |
| Банковские кредиты и прочие займы | 62 616           | 191 216   | (172 377)        | 118              | 81 573                |
| Выпущенные облигации              | 27 000           | -   | (5 946)          | -                | 21 054                |
|                                   | <u>89 616</u>    | <u>191 216</u>  | <u>(178 323)</u> | <u>118</u>       | <u>102 627</u>        |

| В млн руб.                        | 1 января 2019 г. | Изменения, обусловленные денежными потоками<br>от финансовой деятельности |                 |                  | 31 декабря<br>2019 г. |
|-----------------------------------|------------------|---|-----------------|------------------|-----------------------|
|                                   |                  | Получено  | Погашено        | Прочие изменения |                       |
| Банковские кредиты и прочие займы | 71 083           | 81 972  | (88 708)        | (1 731)          | 62 616                |
| Выпущенные облигации              | 15 000           | 13 000  | (1 000)         | -                | 27 000                |
|                                   | <u>86 083</u>    | <u>94 972</u>   | <u>(89 708)</u> | <u>(1 731)</u>   | <u>89 616</u>         |

Прочие изменения представляют собой банковские кредиты и прочие займы выбывших дочерних предприятий и курсовые разницы.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

*ПАО «Группа ЛСР»**Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.***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 11 948 млн руб. (31 декабря 2019 г.: 18 148 млн руб.) Группа обязана соблюдать соотношение остатка денежных средств на расчетных счетах, открытых в банке-кредиторе, к сумме задолженности по основному долгу по кредитам 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 4 875 млн руб. (31 декабря 2019 г.: 5 787 млн руб.) – см. пояснение 13 (b).
- Материальные запасы балансовой стоимостью 215 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов. (31 декабря 2019 г.: 1 530 млн руб.) – см. пояснение 17.

Обеспечением обязательств по лизингу служит взятое в лизинг оборудование (см. пояснение 13 (с)).

По состоянию на 31 декабря 2020 года банковские кредиты обеспечены залогом долей следующего дочернего предприятия:

- 100,00% – ООО «ЛСР. Стеновые».



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

## 23 Резервы

| В млн руб.                             | Резерв на благо-<br>устройство | Восстановление<br>окружающей<br>среды | Резерв по<br>судебным<br>издержкам | Резерв по соц. инфра-<br>структуре | Итого                              |         |
|--|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------|
| <b>Краткосрочные</b>                   |                                |                                       |                                    |                                    |                                    |         |
| Остаток на 1 января 2020 г.            | 186                            | 20                                    | 57                                 | 4 887                              | 5 150                              |         |
| Резервы, созданные в течение года      | 457                            | -                                     | 168                                | 3 661                              | 4 286                              |         |
| Резервы, использованные в течение года | (90)                           | -                                     | (68)                               | (315)                              | (473)                              |         |
| Неиспользованные суммы резерва         | (108)                          | (3)                                   | (5)                                | -                                  | (116)                              |         |
| Раскрытие дисконта                     | -                              | -                                     | -                                  | 340                                | 340                                |         |
| Остаток 31 декабря 2020 г.             | 445                            | 17                                    | 152                                | 8 573                              | 9 187                              |         |
| <b>Долгосрочные</b>                    |                                |                                       |                                    |                                    |                                    |         |
| Остаток на 1 января 2020 г.            | -                              | 91                                    | -                                  | 385                                | 476                                |         |
| Резервы, созданные в течение года      | -                              | 54                                    | -                                  | 213                                | 267                                |         |
| Неиспользованные суммы резерва         | -                              | (42)                                  | -                                  | -                                  | (42)                               |         |
| Остаток на 31 декабря 2020 г.          | -                              | 103                                   | -                                  | 598                                | 701                                |         |
| <b>В млн руб.</b>                      |                                |                                       |                                    |                                    |                                    |         |
|  | Резерв на благо-<br>устройство | Восстановление<br>окружающей<br>среды | Гарантийные<br>резервы             | Резерв по<br>судебным<br>издержкам | Резерв по соц. инфра-<br>структуре | Итого   |
| <b>Краткосрочные</b>                   |                                |                                       |                                    |                                    |                                    |         |
| Остаток на 1 января 2019 г.            | 348                            | 24                                    | 8                                  | 38                                 | 3 540                              | 3 958   |
| Резервы, созданные в течение года      | 1 153                          | -                                     | -                                  | 135                                | 2 158                              | 3 446   |
| Резервы, использованные в течение года | (1 263)                        | (4)                                   | -                                  | (10)                               | (688)                              | (1 965) |
| Неиспользованные суммы резерва         | (52)                           | -                                     | -                                  | (106)                              | -                                  | (158)   |
| Раскрытие дисконта                     | -                              | -                                     | -                                  | -                                  | 262                                | 262     |
| Реклассификация в долгосрочные резервы | -                              | -                                     | -                                  | -                                  | (385)                              | (385)   |
| Выбытие дочерних предприятий           | -                              | -                                     | (7)                                | -                                  | -                                  | (7)     |
| Курсовая разница                       | -                              | -                                     | (1)                                | -                                  | -                                  | (1)     |
| Остаток на 31 декабря 2019 г.          | 186                            | 20                                    | -                                  | 57                                 | 4 887                              | 5 150   |

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

| В млн руб.   | Резерв на благо-<br>устройство | Восстановление<br>окружающей<br>среды | Гарантийные<br>резервы | Резерв по<br>судебным<br>издержкам | Резерв по соц. инфра-<br>структуре | Итого |
|--|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------|
| <b>Долгосрочные</b>                                    |                                |                                       |                        |                                    |                                    |       |
| Остаток на 1 января 2019 г.                            | -                              | 81                                    | -                      | -                                  | -                                  | 81    |
| Резервы, созданные в течение года                      | -                              | 10                                    | -                      | -                                  | -                                  | 10    |
| Резервы, переквалифицированные по сроку в течение года | -                              | -                                     | -                      | -                                  | 385                                | 385   |
| Остаток на 31 декабря 2019 г.                          | -                              | 91                                    | -                      | -                                  | 385                                | 476   |

**(а) 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 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 отчетной дате. Размер резервов определяется на основании имеющегося опыта гарантийных расходов по подобным видам продукции и услуг и требуется в соответствии с законодательством Германии.

**(d) Резерв по судебным издержкам**

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых существует вероятность наступления ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов.

**(e) Резерв по социальной инфраструктуре**

Группа отражает резервы по обязательствам построить объекты социальной инфраструктуры, необходимой для обеспечения проживающих в жилых комплексах.

На 31 декабря 2020 г. резерв по социальной инфраструктуре продисконтирован по ставке 5,87% (на 31 декабря 2019 г.: 11,20%).



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.**24 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность**

| В млн руб.  | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Долгосрочная</b>   |                    |                    |
| Торговая кредиторская задолженность   | 2 954              | 1 373              |
| Обязательства по договорам аренды   | 1 104              | 1 802              |
|   | <u>4 058</u>       | <u>3 175</u>       |
| <b>Краткосрочная</b>  |                    |                    |
| Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени | 42 734             | 47 160             |
| Торговая кредиторская задолженность   | 20 569             | 25 461             |
| Задолженность по заработной плате и страховым взносам                       | 1 781              | 1 167              |
| Авансы, полученные от покупателей   | 1 354              | 2 064              |
| Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом                       | 1 079              | 1 380              |
| Обязательства по договорам на строительство                                 | 865                | 2                  |
| Обязательства по договорам аренды   | 711                | 988                |
| Кредиторская задолженность по налогу на прибыль                             | 490                | 529                |
| Задолженность по уплате процентов   | 249                | 285                |
| Прочая кредиторская задолженность   | 1 278              | 1 104              |
|   | <u>71 110</u>      | <u>80 140</u>      |

В торговую кредиторскую задолженность входит задолженность за земельные участки и права аренды, приобретенные в рассрочку. Задолженность за земельные участки продисконтирована по ставкам 11,20% и 10,80%, задолженность за права аренды продисконтирована по ставке 10,70%.

Долгосрочная торговая кредиторская задолженность включает дополнительную кредиторскую задолженность по приобретенным земельным участкам в размере 1 094 млн руб. Задолженность продисконтирована по ставкам 9,52% и 8,62%.

Сумма дополнительной кредиторской задолженности оценивается исходя из цены квадратного метра проектируемого помещения и объемов строительства.

Оценка платежей за приобретение земельных участков особо чувствительна к изменению ожидаемых рыночных цен на помещения в строящихся домах.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

*ПАО «Группа ЛСР»**Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.*

Балансовая стоимость кредиторской задолженности за приобретение земельных участков на 31 декабря 2020 года была оценена на основании увеличения ожидаемой цены за 1 квадратный метр на уровне 1,90% годовых.

Увеличение ожидаемой цены помещений, возводимых на указанных земельных участках на уровне 5,00% за 1 квадратный метр ежегодно, привело бы к увеличению кредиторской задолженности за земельные участки в размере 343 млн руб. Анализ подразумевает, что все остальные переменные, в особенности объемы продаж, остаются без изменений.

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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

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 и денежными средствами и их эквивалентами.

Около 96% 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 (IDR) BBB-, долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте BBB-. 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 439 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 1 808 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 сегменте «Строительные материалы» 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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

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 «Недвижимость и Строительство» 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, являющимся 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 2020 года гарантии, выданных третьим сторонам, нет. (на 31 декабря 2019 г.: 922 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 2020 г.   | 31 декабря 2019 г. |
| Финансовые активы по амортизированной стоимости | 25                   | 27                 |
| Займы и дебиторская задолженность               | 10 318               | 13 406             |
| Денежные средства и их эквиваленты              | 73 803               | 66 684             |
|   | <u>84 146</u>        | <u>80 117</u>      |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

Максимальная величина кредитного риска в отношении дебиторской задолженности в зависимости от географического региона на отчетную дату составила:

В млн руб.

|                   | Балансовая стоимость |                    |
|-------------------|----------------------|--------------------|
|                   | 31 декабря 2020 г.   | 31 декабря 2019 г. |
| В пределах страны | 2 985                | 3 017              |
| Страны еврозоны   | 2                    | 2                  |
| Прочие страны СНГ | 14                   | 31                 |
|                   | <u>3 001</u>         | <u>3 050</u>       |

Из общей балансовой стоимости торговой дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 года, на долю наиболее значительного покупателя Группы, Акционерное Общество «Синара-Девелопмент», приходится 197 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: Общество с ограниченной ответственностью «Транспортная концессионная компания» - 1 027 млн руб.).

Общая сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности на отчетную дату составляла 27 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 34 млн руб.).

На отчетную дату торговая дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

| В млн руб.                    | Брутто             | Обесценение        | Брутто             | Обесценение        |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                               | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2019 г. |
| Непросроченная                | 2 672              | -                  | 2 621              | -                  |
| Просроченная от 0 до 30 дней  | 176                | -                  | 262                | -                  |
| Просроченная от 31 до 60 дней | 63                 | (4)                | 91                 | (19)               |
| Просроченная от 61 до 90 дней | 15                 | (3)                | 43                 | (2)                |
| Просроченная более 90 дней    | 102                | (20)               | 67                 | (13)               |
|                               | <u>3 028</u>       | <u>(27)</u>        | <u>3 084</u>       | <u>(34)</u>        |

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

В течение года произошли следующие изменения в резерве под обесценение торговой дебиторской задолженности:

| В млн руб.            | 2020 г. | 2019 г. |
|-----------------------|---------|---------|
| Остаток на 1 января   | (34)    | (52)    |
| Восстановление        | 7       | 18      |
| Остаток на 31 декабря | (27)    | (34)    |

Убыток от обесценения на 31 декабря 2020 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 2020 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>     | Baa3- - Aaa   | 61                           | -                                | Нет                   |
| Категории 7–9: <i>Нормальный риск</i> | Ba3 - Ba1   | 10 257                       | -                                | Нет                   |
| Категория 12: <i>Убыток</i>           | D   | 1 147                        | (1 147)                          | Да                    |
|                                       |   | 11 465                       | (1 147)                          |                       |

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 2019 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>     | Baa3- - Aaa   | 1 983                        | -                                | Нет                   |
| Категории 7–9: <i>Нормальный риск</i> | Ba3 - Ba1   | 11 423                       | -                                | Нет                   |
| Категория 12: <i>Убыток</i>           | D   | 289                          | (289)                            | Да                    |
|                                       |   | 13 695                       | (289)                            |                       |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

В течение года произошли следующие изменения в резерве под обесценение выданных авансов и прочей дебиторской задолженности:

| В млн руб.            | 2020 г. | 2019 г. |
|-----------------------|---------|---------|
| Остаток на 1 января   | (843)   | (404)   |
| Восстановление        | (366)   | (439)   |
| Остаток на 31 декабря | (1 209) | (843)   |

(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 2020 года размер неиспользованных кредитных линий составляет 50 084 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 83 266 млн руб.).

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.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

*ПАО «Группа ЛСР»  
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.*

| 31 декабря 2020 г.<br>В млн руб.               | Средняя процентная ставка                                     |             | Менее одного<br>года | от 1 до 5 лет  | Свыше 5 лет | Итого          |
|--|---|-------------|----------------------|----------------|-------------|----------------|
|  | По договору   | Эффективная |                      |                |             |                |
| Обеспеченные банковские кредиты<br>в руб.*     | 6,10% - 7,21%   | 6,25%       | -                    | 9 380          | -           | 9 380          |
| Проектное финансирование<br>в руб.*            | 0,01% - 0,17%   | 0,13%       | 148                  | 1 096          | -           | 1 244          |
| Необеспеченные банковские кредиты<br>в руб.*   | 4,25% - 9,35%   | 6,48%       | 7 000                | 49 748         | -           | 56 748         |
| в руб.   | Ключевая ставка ЦБ +<br>1,25% - Ключевая ставка<br>ЦБ + 1,95% | 5,74%       | -                    | 14 200         | -           | 14 200         |
| Необеспеченные выпущенные облигации<br>в руб.* | 8,40% - 10,75%  | 8,81%       | 3 892                | 17 162         | -           | 21 054         |
| Прочие необеспеченные займы<br>в руб.*         | 0,20% - 18,00%  | 7,56%       | 1                    | -              | -           | 1              |
| Обязательства по аренде<br>в руб.*             | 16,02%  | 16,02%      | 1                    | -              | -           | 1              |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность   | -   | -           | 22 807               | 3 862          | 196         | 26 865         |
| Будущий процентный расход**                    | -   | -           | 6 812                | 6 755          | 67          | 13 634         |
|  |   |             | <u>40 661</u>        | <u>102 203</u> | <u>263</u>  | <u>143 127</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 2020 года.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

*ПАО «Группа ЛСР»  
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.*

| 31 декабря 2019 г.<br>В млн руб.               | Средняя процентная ставка                                     |             | Менее одного<br>года | от 1 до 5 лет | Свыше 5 лет | Итого          |
|--|---|-------------|----------------------|---------------|-------------|----------------|
|  | По договору   | Эффективная |                      |               |             |                |
| Обеспеченные банковские кредиты<br>в руб.*     | 8,13% - 10,00%  | 8,61%       | 5 680                | 16 487        | -           | 22 167         |
| Необеспеченные банковские кредиты<br>в руб.*   | 6,50% - 9,35%   | 8,38%       | -                    | 31 449        | -           | 31 449         |
| в руб.   | Ключевая ставка ЦБ +<br>0,75% - Ключевая ставка<br>ЦБ + 1,50% | 7,18%       | -                    | 9 000         | -           | 9 000          |
| Необеспеченные выпущенные облигации<br>в руб.* | 8,40% - 10,75%  | 9,12%       | 4 000                | 23 000        | -           | 27 000         |
| Обязательства по аренде<br>в руб.*             | 16,02%  | 16,02%      | 2                    | 1             | -           | 3              |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность   | -   | -           | 27 838               | 2 844         | 331         | 31 013         |
| Будущий процентный расход**                    | -   | -           | 8 148                | 9 196         | 141         | 17 485         |
| Гарантии***                                    | -   | -           | 922                  | -             | -           | 922            |
|  |   |             | <u>46 590</u>        | <u>91 977</u> | <u>472</u>  | <u>139 039</u> |

\* Фиксированная ставка

\*\* Будущий процентный расход включает не начисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2019 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.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

(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 2020 г.**

**В млн руб.**

|  |      |      |
|--|------|------|
| Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность         | 4    | 8    |
| Займы выданные   | 91   | -    |
| Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность | (40) | (33) |
| Общая величина, подверженная риску                                       | 55   | (25) |

**Выражены в евро**

**Выражены в  
долларах США**

**31 декабря 2019 г.**

**В млн руб.**

|  |      |      |
|--|------|------|
| Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность         | 148  | -    |
| Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность | (17) | (18) |
| Общая величина, подверженная риску                                       | 131  | (18) |

**Выражены в евро**

**Выражены в  
долларах США**

В течение года применялись следующие существенные курсы иностранных валют:

|                     | <b>31 декабря 2020 г.</b> | <b>31 декабря 2019 г.</b> |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
|                     | <b>руб.</b>               | <b>руб.</b>               |
| 1 доллар США        | 73,8757                   | 61,9057                   |
| 1 евро              | 90,6824                   | 69,3406                   |
| 1 украинская гривна | 2,6174                    | 2,6121                    |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

### Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля по отношению к вышеуказанным валютам на 10,00% привело бы к уменьшению прибыли на 3 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 2020 г.   | 31 декабря 2019 г. |
| <b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b> |                      |                    |
| Финансовые активы                                   | 747                  | 1 358              |
| Финансовые обязательства                            | (88 428)             | (80 619)           |
|   | <u>(87 681)</u>      | <u>(79 261)</u>    |
| <b>Инструменты с переменной ставкой процента</b>    |                      |                    |
| Финансовые обязательства                            | (14 200)             | (9 000)            |

### 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.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

### Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

Изменение ставок процента на 100 базисных пунктов на отчетную дату увеличило (уменьшило) бы величину собственного капитала и совокупную прибыль на суммы, указанные ниже. Данный анализ производился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности обменные курсы иностранных валют, остаются неизменными.

В млн руб.

|   | Прибыль или убыток    |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | повышение на 100 б.п. | понижение на 100 б.п. |
| За год, закончившихся 31 декабря 2020 г.  |                       |                       |
| Инструменты с переменной ставкой процента | (142)                 | 142                   |
| Чувствительность денежных потоков         | (142)                 | 142                   |

### (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 2020 г.

В млн руб.

|   | Пояснение | Балансовая стоимость | Справедливая стоимость |           | Итого     |
|---|-----------|----------------------|------------------------|-----------|-----------|
|   |           |                      | Уровень 1              | Уровень 2 |           |
| <b>Финансовые активы</b>                        |           |                      |                        |           |           |
| Финансовые активы по амортизированной стоимости | 15        | 25                   | -                      | 25        | 25        |
| Займы и дебиторская задолженность               |           | 10 318               | -                      | 10 318    | 10 318    |
| Денежные средства и их эквиваленты              | 19        | 73 803               | 73 803                 | -         | 73 803    |
|   |           | 84 146               | 73 803                 | 10 343    | 84 146    |
| <b>Финансовые обязательства</b>                 |           |                      |                        |           |           |
| Обеспеченные банковские кредиты                 | 22        | (9 380)              | -                      | (9 203)   | (9 203)   |
| Проектное финансирование                        | 22        | (1 244)              | -                      | (1 262)   | (1 262)   |
| Необеспеченные банковские кредиты               | 22        | (70 948)             | -                      | (69 382)  | (69 382)  |
| Необеспеченные выпущенные облигации             | 22        | (21 054)             | (21 963)               | -         | (21 963)  |
| Прочие необеспеченные займы                     | 22        | (1)                  | -                      | (1)       | (1)       |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность    | 24        | (26 865)             | -                      | (26 865)  | (26 865)  |
| Обязательства по аренде                         | 22        | (1)                  | -                      | (1)       | (1)       |
|   |           | (129 493)            | (21 963)               | (106 714) | (128 677) |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

31 декабря 2019 г.

В млн руб.

|   | Пояснение | Балансовая стоимость | Справедливая стоимость |           | Итого     |
|---|-----------|----------------------|------------------------|-----------|-----------|
|   |           |                      | Уровень 1              | Уровень 2 |           |
| Финансовые активы по амортизированной стоимости | 15        | 27                   | -                      | 27        | 27        |
| Займы и дебиторская задолженность               |           | 13 406               | -                      | 13 406    | 13 406    |
| Денежные средства и их эквиваленты              | 19        | 66 684               | 66 684                 | -         | 66 684    |
|   |           | 80 117               | 66 684                 | 13 433    | 80 117    |
| <b>Финансовые обязательства</b>                 |           |                      |                        |           |           |
| Обеспеченные банковские кредиты                 | 22        | (22 167)             | -                      | (22 296)  | (22 296)  |
| Необеспеченные банковские кредиты               | 22        | (40 449)             | -                      | (40 216)  | (40 216)  |
| Необеспеченные выпущенные облигации             | 22        | (27 000)             | (27 603)               | -         | (27 603)  |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность    | 24        | (31 013)             | -                      | (31 013)  | (31 013)  |
| Обязательства по аренде                         | 22        | (3)                  | -                      | (3)       | (3)       |
|   |           | (120 632)            | (27 603)               | (93 528)  | (121 131) |

Ставки процента, использованные для дисконтирования расчетных потоков денежных средств в применимых случаях, основаны на следующих предельных ставках заимствования Группы:

|                 | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| Кредиты и займы | 7,30%              | 8,25%              |
| Аренда          | 16,02%             | 16,02%             |

(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.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

Для Группы соотношение заемного и собственного капитала по состоянию на конец отчетного года было следующим:

| В млн руб.  | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|---|--------------------|--------------------|
| Общая величина обязательств                             | 190 677            | 180 933            |
| За вычетом: денежных средств и их эквивалентов          | (73 803)           | (66 684)           |
| Нетто-величина долговых обязательств                    | 116 874            | 114 249            |
| Общая величина собственного капитала                    | 91 728             | 83 910             |
| Отношение долговых обязательств к собственному капиталу | 1,27               | 1,36               |

## 26 Обязательства по договорам аренды

| В млн руб.   | Обязательство по договорам<br>аренды |
|--|--------------------------------------|
| Обязательства по договорам аренды на 31 декабря 2019 г.  | 2 790                                |
| Краткосрочные  | 988                                  |
| Долгосрочные   | 1 802                                |
| Поступление и модификация договоров  | (34)                                 |
| Начисление процентных расходов   | 193                                  |
| Погашение арендных обязательств, включая проценты  | (1 134)                              |
| Итого обязательства по договорам аренды на 31 декабря 2020 г.                                    | 1 815                                |
| Краткосрочные  | 711                                  |
| Долгосрочные   | 1 104                                |
| Переменные арендные платежи, не включенные в оценку арендных обязательств                        | (483)                                |
| Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды, не включенным в оценку арендных обязательств | (234)                                |

Группа арендует ряд земельных участков. 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.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

*ПАО «Группа ЛСР»**Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.***27 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам**

На 31 декабря 2020 года Группа заключила договоры на приобретение основных средств на сумму приблизительно 408 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 23 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 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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

*ПАО «Группа ЛСР»**Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.*

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 из недр земли на 5-и территориях, гранитного щебня на 6-ти территориях и глины на 3-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.

Планируется, что добыча глины на одном месторождении будет завершена в 2022 году, на втором – в 2024 году, на других 12 разрабатываемых в настоящее время территориях добыча песка, щебня и глины будет завершена не ранее 2025 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 5,18% голосующих акций Группы (на 31 декабря 2019 г.: 5,30%).

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

(i) **Вознаграждение руководству**

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками, в отчетном году составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

| В млн руб.                | 2020 г. | 2019 г. |
|---------------------------|---------|---------|
| Заработная плата и премии | 1 238   | 1 291   |

Кроме этого, в составе расходов отражены выплаты на основе акций (см. пояснение 9).

(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 2020 г.                   | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
| Реализация товаров и услуг:  |                                      |                    |                    |                    |
| Конечному бенефициару или компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц действующих от их имени | 49                                   | 76                 | 15                 | 6                  |
| Компаниям, находящимся под существенным влиянием ключевого руководства Группы  | 1                                    | -                  | -                  | -                  |
|  | <u>50</u>                            | <u>76</u>          | <u>15</u>          | <u>6</u>           |

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Прочих расходов за год, закончившийся 31 декабря 2020 года по компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени, не было (прочие расходы за год, закончившийся 31 декабря 2019 года: 15 млн руб.). Задолженности на 31 декабря 2020 года нет (на 31 декабря 2019 г.: нет).



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

**(ii) Расходы и капиталовложения**

В млн руб.

|  | Сумма операции за год, закончившийся |                    | Задолженность      |                    |
|--|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | 31 декабря 2020 г.                   | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
| Приобретение товаров и услуг от:   |                                      |                    |                    |                    |
| Конечного бенефициара и Компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени | 10                                   | 140                | -                  | -                  |
| Компаниям, находящимся под существенным влиянием ключевого руководства Группы  | -                                    | -                  | -                  | -                  |
|  | 10                                   | 140                | -                  | -                  |

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 2020 г.                   | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
| <b>Займы выданные (включены в прочие финансовые вложения – займы выданные - см. пояснение 15):</b>  |                                      |                    |                    |                    |
| Конечному бенефициару и Компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени | 1 556                                | 1 342              | 506                | 307                |
|   | 1 556                                | 1 342              | 506                | 307                |

Процентная ставка по займам выданным за год, закончившийся 31 декабря 2020 г., составляет 2/3 ключевой ставки ЦБ РФ (за год, закончившихся 31 декабря 2019 г.: 5%).

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

*ПАО «Группа ЛСР»  
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.*

**В млн руб.**

|   | Сумма операции за год, закончившийся |                    | Задолженность      |                    |
|---|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | 31 декабря 2020 г.                   | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
| <b>Проценты к получению (включены в прочую дебиторскую задолженность):</b>  |                                      |                    |                    |                    |
| От конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени | 21                                   | 76                 | 1                  | 19                 |
| От компаний, находящихся под существенным влиянием ключевого руководства Группы   | -                                    | -                  | -                  | -                  |
|   | <u>21</u>                            | <u>76</u>          | <u>1</u>           | <u>19</u>          |

*(iv) Операции с акциями и векселями*

**В млн руб.**

|  | Сумма операции за год, закончившийся |                    | Задолженность      |                    |
|--|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | 31 декабря 2020 г.                   | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
| <b>Приобретение акций / векселей</b>   |                                      |                    |                    |                    |
| У конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени | 997                                  | -                  | 215                | 215                |
|  | <u>997</u>                           | <u>-</u>           | <u>215</u>         | <u>215</u>         |

**В млн руб.**

|   | Сумма операции за год, закончившийся |                    | Задолженность      |                    |
|---|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | 31 декабря 2020 г.                   | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
| <b>Продажа акций / векселей</b>   |                                      |                    |                    |                    |
| Конечному бенефициару и компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени | -                                    | 920                | -                  | -                  |
|   | <u>-</u>                             | <u>920</u>         | <u>-</u>           | <u>-</u>           |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

## 30 Дочерние предприятия

**ПАО «Группа ЛСР»**  
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

| <b>Компания</b>  | <b>Страна<br/>регистрации</b>    | <b>Доля участия/<br/>голосующих акций<br/>31 декабря 2020 г.</b> | <b>Доля участия/<br/>голосующих акций<br/>31 декабря 2019 г.</b> |
|--|----------------------------------|--|--|
| АО «СКВ СПб»   | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ»   | Россия                           | 100,00%  | 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 «Ленинградка 58»   | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| ООО «Смольный Квартал»   | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| АО «А Плюс Естейт»   | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| АО «Стройкорпорация»   | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| АО МТО «АРХПРОЕКТ»   | Россия                           | 100,00%  | 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 «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»                       | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| ООО «АЭРОК»  | Украина                          | 100,00%  | 100,00%  |
| ООО «ЛСР-Строй»  | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| АО «ЛСР. Базовые»  | 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 «ЛСР. Бетон»   | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| ООО «Специализированный застройщик «ЛСР»   | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| ООО «Специализированный застройщик «ЛСР»   | Россия                           | 100,00%  | -  |
| ООО «Каллелово»  | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи» (ООО «ЛСР. Строительные решения») | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие»                               | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал»                                   | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| ООО «ЛСР. Газобетон»**   | Россия                           | -  | 100,00%  |
| ООО «Чекаловское»  | Россия                           | 100,00%  | 100,00%  |
| AEROC Investment Deutschland GmbH  | Германия                         | 100,00%  | 100,00%  |
| COMCELE LIMITED  | Кипр                             | 100,00%  | -  |
| POSSIMO ASSOCIATES INC.  | Британские<br>Виргинские острова | 100,00%  | -  |

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

| Компания   | Страна<br>регистрации | ПАО «Группа ЛСР»<br>Пояснения к консолидированной финансовой отчетности<br>за год, закончившийся 31 декабря 2020 г. |   |
|--|-----------------------|---|---|
|  |                       | Доля участия/<br>голосующих акций<br>31 декабря 2020 г.   | Доля участия/<br>голосующих акций<br>31 декабря 2019 г. |
| ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство» | Россия                | 100,00%   | -   |
| ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО»           | Россия                | 100,00%   | -   |
| ООО «Нерудные материалы»                               | Россия                | 100,00%   | -   |
| ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи»        | Россия                | 100,00%   | -   |
| ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Перспектива»  | Россия                | 100,00%   | -   |
| ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект»       | Россия                | 100,00%   | -   |
| ООО «Горки Лэйк»                                       | Россия                | 100,00%   | -   |
| АО «Автовская 31»                                      | Россия                | 100,00%   | -   |
| ООО «Новые рынки-изучение и консультирование»          | Россия                | 100,00%   | -   |

\* Группа имела контроль де-факто.

\*\* Дочерние предприятия, присоединенные к другим предприятиям Группы в течение года, закончившегося 31 декабря 2020 г.

### 31 События после отчетной даты

#### (а) Финансовые события

В январе 2021 года дочернее предприятие Группы досрочно погасило договор с АО «Россельхозбанк» на сумму 533 млн руб.

В январе 2021 года дочернее предприятие Группы заключило договор возобновляемой кредитной линии с ПАО «Совкомбанк» с лимитом в размере 2 500 млн руб. со сроком погашения 20 января 2026 года.

В феврале 2021 года дочерние предприятия Группы заключили договоры невозобновляемых кредитных линий с АО «Россельхозбанк». Общий лимит выданных невозобновляемых кредитных линий составляет 8 284 млн рублей, в том числе на сумму 1 025 млн рублей со сроком погашения 14 июня 2024 года, на сумму 3 480 млн рублей со сроком погашения 24 ноября 2022 года, на сумму 3 780 млн рублей со сроком погашения 24 февраля 2023 года.

В марте 2021 года дочернее предприятие Группы заключило договор невозобновляемой кредитной линии с ПАО Банк «ФК Открытие» с лимитом в размере 1 078 млн рублей со сроком погашения не позднее 1 июня 2024 года.

В марте 2021 года Группа завершила размещение облигаций сроком на 5 лет. Общая сумма выпуска составила 5 000 млн руб. Финальная ставка купона была установлена на уровне 8,00%.

#### (б) Операционные события

После отчетной даты не было событий, требующих раскрытия в консолидированной финансовой отчетности.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

## 32 Дополнительные раскрытия

Следующие компании Группы включены в раскрытия по сегментам и структурным подразделениям:

| Сегмент  | Структурное подразделение                        | Продукт  | Предприятия                                  |
|--|--|--|--|
| Строительные материалы                           | ЛСР. Базовые материалы                           | Песок  | ООО «Ландшафт»                               |
|  |  |  | ООО «Каллелово»                              |
|  |  | ООО «Нерудные материалы»                               |  |
|  |  | АО «ЛСР. Базовые» Песок                                |  |
|  |  | АО «ЛСР. Базовые» Щебень                               |  |
|  | ЛСР. Бетон                                       | Бетон  | АО «ЛСР. Базовые» Услуги флота               |
|  |  |  | ООО «ЛСР. Бетон»                             |
|  |  |  | ООО «ЛСР. Стеновые»                          |
|  | ЛСР. Стеновые материалы                          | Кирпич   | ООО «Чекаловское»                            |
|  |  |  | ООО «АЭРОК»                                  |
| Недвижимость и Строительство                     | ЛСР. Краны                                       | Краны  | ООО «ЛСР. Газобетон»                         |
|  |  |  | ЛСР. Стеновые (Газобетон)                    |
|  | ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад | Недвижимость и Строительство - Северо-Запад            | АО «ЛСР. Краны-СЗ»                           |
|  |  |  | АО «СКВ СПб»                                 |
|  |  |  | ООО «Смольный Квартал»                       |
|  |  |  | АО «Стройкорпорация»                         |
|  |  |  | ООО «Специализированный застройщик «ЛСР»     |
|  |  |  | ООО «Специализированный застройщик «ЛСР»     |
|  |  |  | ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ»                   |
|  |  |  | ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО» |
| ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» |  |  |  |
| ЛСР. Недвижимость - Москва                       | Недвижимость - Москва                            | АО «Автовская 31»                                      |  |
|  |  | ООО «ЛСР. Строительство-СЗ»                            |  |
|  |  | АО «ЛСР. Недвижимость-М»                               |  |
|  |  | ООО «ЛСР. Объект-М»                                    |  |
|  |  | ООО «Ленинградка 58»                                   |  |
|  |  | ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи»         |  |
|  |  | (ООО «ЛСР. Строительные решения»)                      |  |
|  |  | ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие»     |  |
|  |  | ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство» |  |
|  |  | ООО «Горки Лэйк»                                       |  |
| АО «А Плюс Естейт» (Ильменский,4)                |  |  |  |

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

| <i>ПАО «Группа ЛСР»</i>                                    |  |                                   |   |
|--|--|-----------------------------------|---|
| <i>Пояснения к консолидированной финансовой отчетности</i> |  |                                   |   |
| <i>за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.</i>            |  |                                   |   |
| Сегмент  | Структурное подразделение                | Продукт                           | Предприятия   |
|  |  |                                   | ООО «Новые рынки-изучение и консультирование»<br>ООО «Великан - XXI век»  |
|  | ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал | Недвижимость и Строительство-Урал | АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»<br>ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал»<br>ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи»<br>ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Перспектива»<br>ООО «ЛСР. Строительство-Урал» |
| Прочие   | Прочие                                   | Прочие предприятия                | ПАО «Группа ЛСР»<br>ООО «ЛСР-Строй»<br>ООО «ЛСР»<br>АО МТО «АРХПРОЕКТ»<br>АО «А Плюс Естейт»<br>AEROC Investment Deutschland GmbH<br>COMCELE LIMITED<br>POSSIMO ASSOCIATES INC.<br>ООО «Загородная, 9»  |



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

Ключевые финансовые показатели бизнес сегментов / единиц были следующими:

| За год, закончившийся<br>31 декабря 2020 г.<br>В млн руб. | Выручка от<br>внешних<br>покупателей | Внутри-<br>групповая<br>выручка | Итого<br>выручка | Результаты<br>операционной<br>деятельности<br>(искл. вознагражд. за<br>управление) | Амортизация  | Капитализи-<br>рованные<br>проценты,<br>отнесенные в себе-<br>стоимость | Списание<br>изменения<br>справедливой<br>стоимости на<br>момент выбытия<br>актива | Скорректированная<br>ЕБИТДА* |
|---|--------------------------------------|---------------------------------|------------------|--|--------------|---|---|------------------------------|
| Песок   | 1 219                                | 190                             | 1 409            | 347  | 39           | -   | -   | 386                          |
| Гранитный щебень  | 3 168                                | 447                             | 3 615            | (20)   | 129          | -   | -   | 109                          |
| Услуги флота  | 230                                  | -                               | 230              | (239)  | 7            | -   | -   | (232)                        |
| Элиминация  | -                                    | (1)                             | (1)              | -  | -            | -   | -   | -                            |
| ЛСР. Базовые материалы                                    | 4 617                                | 636                             | 5 253            | 88   | 175          | -   | -   | 263                          |
| ЛСР. Бетон  | 3 183                                | 163                             | 3 346            | 329  | 8            | -   | -   | 337                          |
| Кирпич  | 3 079                                | 1                               | 3 080            | 222  | 493          | -   | -   | 715                          |
| Газобетон   | 5 652                                | -                               | 5 652            | 1 599  | 312          | -   | -   | 1 911                        |
| Элиминация  | -                                    | -                               | -                | -  | -            | -   | -   | -                            |
| ЛСР. Стеновые материалы                                   | 8 731                                | 1                               | 8 732            | 1 821  | 805          | -   | -   | 2 626                        |
| ЛСР. Краны  | 896                                  | 110                             | 1 006            | 84   | 119          | -   | -   | 203                          |
| Элиминация  | -                                    | (514)                           | (514)            | 11   | -            | -   | -   | 11                           |
| <b>Строительные материалы</b>                             | <b>17 427</b>                        | <b>396</b>                      | <b>17 823</b>    | <b>2 333</b>   | <b>1 107</b> | -   | -   | <b>3 440</b>                 |
| ЛСР. Недвижимость и Строительство -<br>Северо-Запад       | 55 318                               | 67                              | 55 385           | 17 303   | 425          | 579   | (5)   | 18 312                       |
| ЛСР. Недвижимость - Москва                                | 31 593                               | -                               | 31 593           | 4 542  | 38           | 2 115   | -   | 6 695                        |
| ЛСР. Недвижимость и Строительство -<br>Урал               | 9 036                                | -                               | 9 036            | 1 747  | 136          | 12  | -   | 1 895                        |
| Элиминация  | 69                                   | -                               | 69               | 57   | -            | -   | -   | 57                           |
| <b>Недвижимость и Строительство</b>                       | <b>96 016</b>                        | <b>67</b>                       | <b>96 083</b>    | <b>23 649</b>  | <b>599</b>   | <b>2 706</b>  | <b>(5)</b>  | <b>26 959</b>                |
| Управление проектами                                      | 66                                   | 54                              | 120              | (197)  | 4            | -   | -   | (193)                        |
| Прочие предприятия  | 395                                  | -                               | 395              | -  | 210          | -   | -   | 210                          |
| Нераспределенные доходы и расходы                         | 811                                  | -                               | 811              | (3 288)  | -            | -   | -   | (3 288)                      |
| Выручка от предоставления транспортных<br>услуг           | 3 337                                | -                               | 3 337            | -  | -            | -   | -   | -                            |
| Элиминация  | -                                    | (517)                           | (517)            | 248  | -            | -   | -   | 248                          |
| <b>Консолидированные данные</b>                           | <b>118 052</b>                       | <b>-</b>                        | <b>118 052</b>   | <b>22 745</b>  | <b>1 920</b> | <b>2 706</b>  | <b>(5)</b>  | <b>27 376</b>                |

\* 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.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

| За год, закончившийся<br>31 декабря 2019 г.<br>В млн руб. | Выручка от<br>внешних<br>покупателей | Внутри-<br>групповая<br>выручка | Итого выручка  | Результаты<br>операционной<br>деятельности (искл.<br>вознагр. за<br>управление) | Амортизация  | Капитализи-<br>рованные<br>проценты,<br>отнесенные в себе-<br>стоимость | Списание<br>изменения<br>справедливой<br>стоимости на<br>момент выбытия<br>актива | Скорректированная<br>ЕБИТДА* |
|---|--------------------------------------|---------------------------------|----------------|---|--------------|---|---|------------------------------|
| Песок   | 1 521                                | 246                             | 1 767          | 332   | 41           | -   | -   | 373                          |
| Гранитный щебень  | 3 274                                | 556                             | 3 830          | 286   | 141          | -   | -   | 427                          |
| Элиминация  | -                                    | -                               | -              | -   | -            | -   | -   | -                            |
| ЛСР. Базовые материалы                                    | 4 795                                | 802                             | 5 597          | 618   | 182          | -   | -   | 800                          |
| ЛСР. Бетон  | 4 190                                | 177                             | 4 367          | 493   | 11           | -   | -   | 504                          |
| Кирпич  | 2 984                                | 2                               | 2 986          | (5)   | 554          | -   | -   | 549                          |
| Газобетон   | 3 941                                | 1                               | 3 942          | 746   | 216          | -   | -   | 962                          |
| Элиминация  | -                                    | -                               | -              | -   | -            | -   | -   | -                            |
| ЛСР. Стеновые материалы                                   | 6 925                                | 3                               | 6 928          | 741   | 770          | -   | -   | 1 511                        |
| ЛСР. ЖБИ - Северо-Запад                                   | 362                                  | 119                             | 481            | 53  | 8            | -   | -   | 61                           |
| ЛСР. Краны  | 959                                  | 68                              | 1 027          | 62  | 125          | -   | -   | 187                          |
| Элиминация  | -                                    | (807)                           | (807)          | (7)   | -            | -   | -   | (7)                          |
| <b>Строительные материалы</b>                             | <b>17 231</b>                        | <b>362</b>                      | <b>17 593</b>  | <b>1 960</b>  | <b>1 096</b> | -   | -   | <b>3 056</b>                 |
| ЛСР. Недвижимость и Строительство -<br>Северо-Запад       | 41 694                               | 92                              | 41 786         | 11 449  | 443          | 157   | (28)  | 12 077                       |
| ЛСР. Недвижимость - Москва                                | 31 927                               | -                               | 31 927         | 2 800   | 38           | 2 290   | -   | 5 128                        |
| ЛСР. Недвижимость и Строительство -<br>Урал               | 7 714                                | -                               | 7 714          | 1 660   | 143          | 40  | -   | 1 843                        |
| Элиминация  | 70                                   | -                               | 70             | 75  | -            | -   | -   | 75                           |
| <b>Недвижимость и Строительство</b>                       | <b>81 405</b>                        | <b>92</b>                       | <b>81 497</b>  | <b>15 984</b>   | <b>624</b>   | <b>2 487</b>  | <b>(28)</b>   | <b>19 123</b>                |
| Управление проектами                                      | 5 534                                | 29                              | 5 563          | 667   | 1            | -   | -   | 668                          |
| Прочие предприятия  | 267                                  | -                               | 267            | -   | 177          | -   | -   | 177                          |
| Нераспределенные доходы и расходы                         | 1 496                                | -                               | 1 496          | (2 524)   | -            | -   | -   | (2 524)                      |
| Выручка от предоставления транспортных<br>услуг           | 4 505                                | -                               | 4 505          | -   | -            | -   | -   | -                            |
| Элиминация  | -                                    | (483)                           | (483)          | 537   | -            | -   | -   | 537                          |
| <b>Консолидированные данные</b>                           | <b>110 438</b>                       | <b>-</b>                        | <b>110 438</b> | <b>16 624</b>   | <b>1 898</b> | <b>2 487</b>  | <b>(28)</b>   | <b>21 037</b>                |

\* 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.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПАО «Группа ЛСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

## Чистая финансовая позиция\*\*

| В млн руб.  | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|---|--------------------|--------------------|
| ЛСР. Базовые материалы                                | (749)              | -                  |
| ЛСР. Бетон  | 280                | 290                |
| ЛСР. Стеновые материалы                               | (5 668)            | (5 728)            |
| ЛСР. Краны  | 228                | 158                |
| Строительные материалы                                | (5 909)            | (5 280)            |
| ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо -<br>Запад | (3 883)            | (2 442)            |
| ЛСР. Недвижимость - Москва                            | (58 892)           | (51 164)           |
| ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал              | (1 292)            | -                  |
| Недвижимость и Строительство                          | (64 067)           | (53 606)           |
| Прочие  | (32 652)           | (30 733)           |
| <b>Консолидированные данные</b>                       | <b>(102 628)</b>   | <b>(89 619)</b>    |

\*\*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 аренде, уменьшенная на внутригрупповую задолженность по займам выданным.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 5

### СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

| Обозначение    | Описание  |
|----------------|---|
| <b>CUSIP</b>   | девятиразрядный буквенно-цифровой код, однозначно идентифицирующий североамериканские финансовые инструменты  |
| <b>EBITDA</b>  | 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 |
| <b>FSA</b>     | от англ. Financial Services Authority — управление по финансовому регулированию и надзору Великобритании, регулирующее деятельность инвестиционных, банковских и финансовых компаний                  |
| <b>GDR</b>     | от англ. Global Depositary Receipt — глобальная депозитарная расписка   |
| <b>GRI</b>     | от англ. Global Reporting Initiative — глобальная инициатива по отчетности  |
| <b>HR</b>      | от англ. Human Resources — подразделение по управлению персоналом   |
| <b>IPO</b>     | от англ. Initial Public Offering — первичное размещение акций компании на бирже   |
| <b>ISIN</b>    | от англ. International Securities Identification Numbers — международный идентификационный код ценной бумаги  |
| <b>LFL</b>     | от англ. Like-For-Like sales — сопоставимые продажи   |
| <b>LTIFR</b>   | от англ. Lost time injury frequency rate — коэффициент частоты травм с временной потерей трудоспособности   |
| <b>RAEX</b>    | рейтинговое агентство «Эксперт РА»  |
| <b>SPO</b>     | от англ. Secondary Public Offering — публичное размещение акций, которые принадлежат уже существующим акционерам  |
| <b>URALS</b>   | российская марка экспортной нефтяной смеси  |
| <b>АО</b>      | акционерное общество  |
| <b>ВВП</b>     | валовой внутренний продукт  |
| <b>ВЦИОМ</b>   | Всероссийский центр изучения общественного мнения   |
| <b>ГДР</b>     | глобальная депозитарная расписка  |
| <b>ГД ООН</b>  | Глобальный договор Организации Объединенных Наций — международная инициатива ООН для бизнеса в сфере корпоративной социальной ответственности   |
| <b>ДДУ</b>     | договор долевого участия  |
| <b>ЕРЗ</b>     | Единый реестр застройщиков  |
| <b>ЖБИ</b>     | железобетонные изделия  |
| <b>ЗАО</b>     | закрытое акционерное общество   |
| <b>МСФО</b>    | Международные стандарты финансовой отчетности   |
| <b>НДС</b>     | Налог на добавленную стоимость  |
| <b>НП</b>      | некоммерческое партнерство  |
| <b>ОАО</b>     | открытое акционерное общество   |
| <b>ООО</b>     | общество с ограниченной ответственностью  |
| <b>ПАО</b>     | публичное акционерное общество  |
| <b>РГСАИ</b>   | Российская государственная специализированная академия искусств   |
| <b>Росстат</b> | Федеральная служба государственной статистики   |
| <b>РСБУ</b>    | российские стандарты бухгалтерского учета   |
| <b>СНГ</b>     | Содружество Независимых Государств  |



### КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Главный офис:  
190031, Россия,  
Санкт-Петербург,  
ул. Казанская, д. 36  
Тел.: +7 800 770 75 77  
Email: IR@lsrgroup.ru  
www.lsrgroup.ru