

Л С Р

Философия лидерства

Фундаментальный бизнес

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ – 2022





«Группа ЛСР» – один из лидеров строительной отрасли России, работающий в крупнейших регионах страны с быстрорастущими рынками недвижимости. Компания стремится внести вклад в создание устойчивых городов с высоким качеством жизни, обеспечивая жителям ее комплексов комфорт и безопасность.

Содержание

04

«ГРУППА ЛСР»

- 04 Ключевые цифры и результаты 2022 года
- 05 География деятельности
- 06 Организационная структура
- 07 Краткая история Группы
- 10 Основные события 2022 года

11

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

- 12 Бизнес-модель
- 13 Обзор рынка

36

РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- 37 Обзор финансовых результатов
- 38 Портфель недвижимости
- 39 Галерея объектов

42

УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ

- 44 Стратегия и управление устойчивым развитием
- 45 Вклад в развитие устойчивых городов и территорий
- 49 Благотворительная деятельность
- 51 Охрана труда и промышленная безопасность
- 53 Управление персоналом
- 56 Этика и противодействие коррупции
- 57 Изменение климата и энергоэффективность
- 58 Охрана окружающей среды

60

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- 61 Система корпоративного управления
- 83 Акционерный капитал и ценные бумаги
- 84 Облигации
- 84 Кредитные рейтинги

86

ПРИЛОЖЕНИЯ

- 87 Приложение 1
Перечень совершенных ПАО «Группа ЛСР» в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными
- 88 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
- 99 Приложение 3
Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления
- 124 Приложение 4
Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА ЛСР»

УТВЕРЖДЕН:

ОБЩИМ СОБРАНИЕМ АКЦИОНЕРОВ ПАО «ГРУППА ЛСР»
«26» июня 2023 г.

ПРОТОКОЛ № 1/2023 от 26 июня 2023 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

СОВЕТОМ ДИРЕКТОРОВ ПАО «ГРУППА ЛСР»
«18» мая 2023 г.

ПРОТОКОЛ № 5/2023 от 18 МАЯ 2023 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАБОТЫ ЗА 2022 ГОД

А.Ю. МОЛЧАНОВ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ПАО «ГРУППА ЛСР»



Ю.Н. РЕШЕТНИКОВА

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР
ПАО «ГРУППА ЛСР»



Ключевые цифры и результаты 2022 года

Финансовые показатели



Выручка

139,7
млрд руб.

(2021: 130,5)

Скорректированная EBITDA

38,6
млрд руб.

(2021: 35,8)

Чистая прибыль

13,4
млрд руб.

(2021: 16,3)

Операционные показатели



Контракты на продажу

506

тыс. кв. м

(2021: 613)

Стоимость контрактов

93

млрд руб.

(2021: 96)

Доля ипотеки в продажах

74%

(2021: 67%)

Строительные материалы

Гранитный щебень

7 662

тыс. куб. м

(2021: 6 737)

Песок

5 662

тыс. куб. м

(2021: 6 238)

Товарный бетон

743

тыс. куб. м

(2021: 917)

Кирпич

307

млн штук

(2021: 308)

Газобетон

651

тыс. куб. м

(2021: 770)

Устойчивое развитие



Количество несчастных случаев на производстве среди работников

6

(2021: 9)

Коэффициент частоты травм с временной потерей трудоспособности (LTIFR) среди работников

0,28

(2021: 0,55)

Сумма инвестиций, направленных на реализацию благотворительных проектов

598

млн руб.

(2021: 632)

Среднесписочная численность сотрудников

10 134 человека

(2021: 9 934)

Уровень удовлетворенности сотрудников

79%

(2021: 74)

Объем прямых выбросов парниковых газов (область охвата 1)

206,2

тыс. т CO₂-экв.

(2021: 206,9)

География деятельности

Санкт-Петербург и Ленинградская область

Санкт-Петербург и Ленинградская область – домашний рынок «Группы ЛСР», на котором сосредоточена основная часть ее бизнеса.

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) и предоставлением механизированных услуг.

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

Москва и Московская область

Московский рынок недвижимости и строительных материалов крупнейший в России и является одним из приоритетных для развития «Группы ЛСР».

«Группа ЛСР» работает на рынке Московского региона с 2001 года и принимает участие в реализации проектов в качестве инвестора и застройщика в Москве и городах Подмосковья.

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

Екатеринбург

Екатеринбург – важнейший город Уральского федерального округа, его промышленный, торговый и культурный центр.

«Группа ЛСР» присутствует на рынке региона с 2007 года. Екатеринбург – четвертый по величине город России и один из крупнейших рынков недвижимости в стране. Группа продолжает активно развивать бизнес в городе и входит в тройку крупнейших застройщиков.

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

Сочи

Сочи – крупнейший курортный город России, экономический и культурный центр черноморского побережья. «Группа ЛСР» вышла на рынок Сочи в 2020 году, приобретая историческую гостиницу «Приморская», а позднее санаторий «Волна» и пансионат «Кристалл».

Производственные мощности «Группы ЛСР» в 2022 году в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Показатель	Мощность	Количество заводов / площадок / остаток запасов
Товарный бетон, тыс. куб. м	1 533	5
Кирпич, млн штук	327	3
Газобетон, тыс. куб. м	852	2
Щебень, тыс. куб. м	7 681	9
Песок, тыс. куб. м	10 581	8
Краны, штук	103	1
Панельное домостроение, тыс. кв. м	452	1

Производственные мощности «Группы ЛСР» в 2022 году в Москве и Московской области

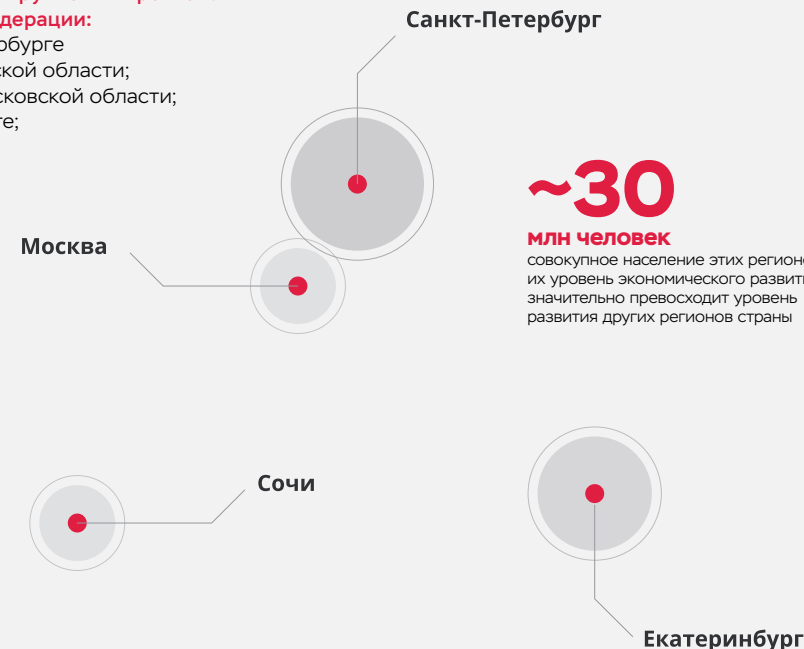
Показатель	Мощность	Количество заводов/площадок
Кирпич, млн штук	63	1
Краны, штук	58	1

Производственные мощности «Группы ЛСР» в 2022 году в Екатеринбурге

Показатель	Мощность	Количество заводов/площадок
Панельное домостроение, тыс. кв. м	200	1

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

- в Санкт-Петербурге и Ленинградской области;
- Москве и Московской области;
- Екатеринбурге;
- Сочи.



Население, млн человек

Санкт-Петербург	5,6	Ленинградская область	2,0
Москва	13,1	Московская область	8,6
Екатеринбург	1,6	Сочи	564 тыс. человек

Средняя номинальная заработная плата, тыс. руб.

Санкт-Петербург	84,5	Ленинградская область	58,7
Москва	122,7	Московская область	70,2
Свердловская область	55,2	Краснодарский край	48,2

Организационная структура

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

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

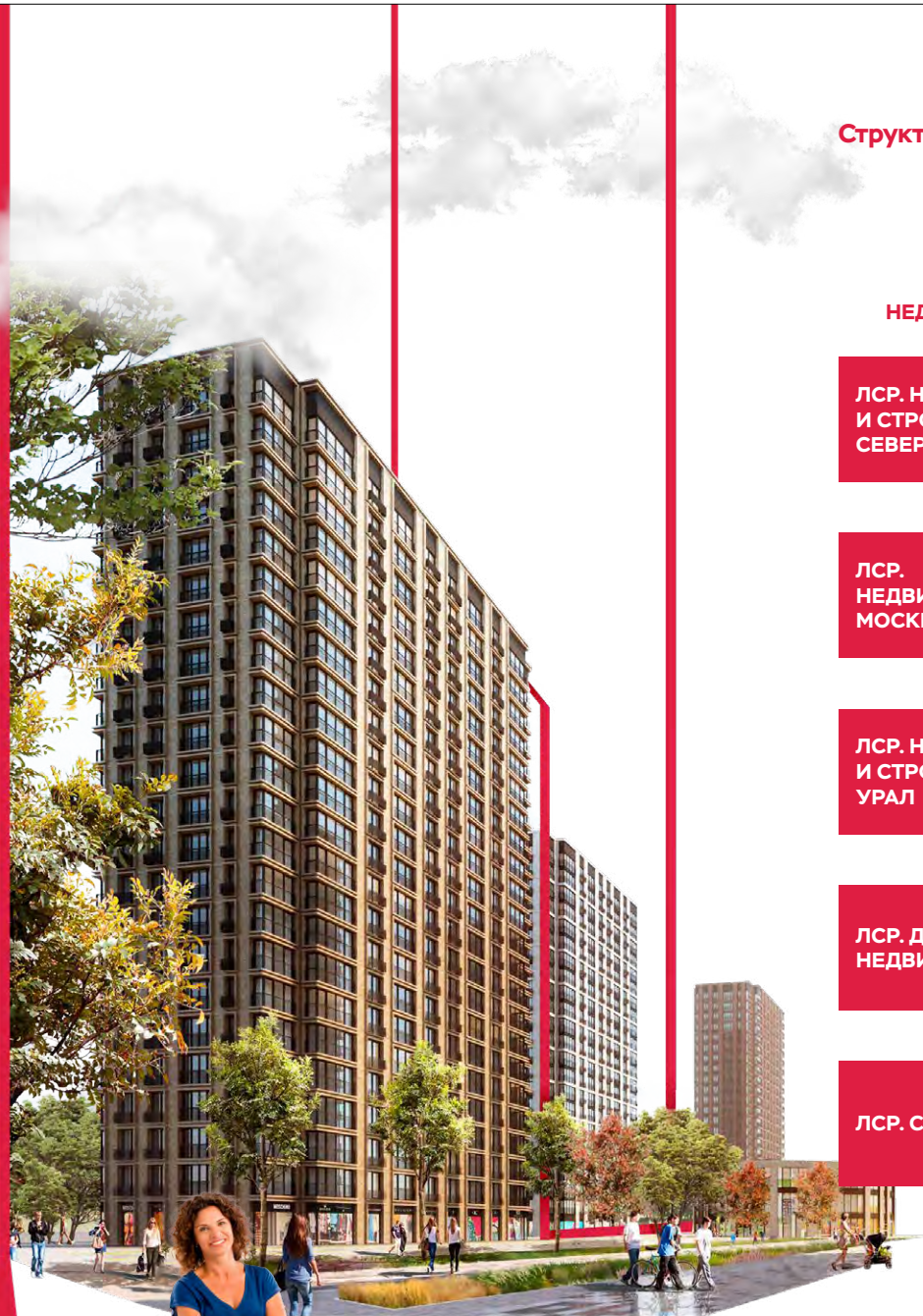
- «Недвижимость и Строительство»;
- «Строительные материалы»;
- прочие направления.

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

ЖК «Парксайт»

Москва

Новоясеневская, Битцевский парк, Пращская



Структура бизнеса



НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО

ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО – СЕВЕРО-ЗАПАД



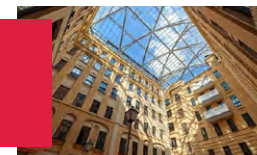
ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ – МОСКВА



ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО – УРАЛ



ЛСР. ДОХОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ЛСР. СОЧИ



СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ЛСР. БАЗОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ



ЛСР. БЕТОН



ЛСР. СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ



ЛСР. КРАНЫ



ПРОЧИЕ НАПРАВЛЕНИЯ

ЛСР. УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ



Краткая история Группы

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

Приобретение первого актива «Группы ЛСР» – ОАО «Стройдеталь» – предприятия, включающего в себя заводы по производству столярной продукции, бетона, железобетонных изделий и металлоконструкций.

1997–1999

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, строительные материалы, нерудные материалы, строительные услуги.

Принятие программы поэтапной модернизации промышленных предприятий Группы, а также выработка управленческой политики, направленной на создание единой управленческой структуры и укрупнение бизнес-единиц в составе Группы.

Выход Группы на рынок недвижимости Москвы.



2003

Выход «Группы ЛСР» на рынок механизированных услуг. Приобретение ЗАО «УМ-260» – ведущей компании по эксплуатации башенных кранов.

Сдача первых двух домов в сегменте массового жилья общей площадью 35 тыс. кв. м.

2004

Приобретение ЗАО «Победа». Сделка позволила «Группе ЛСР» сконцентрировать в своих руках около 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.

Общая площадь объектов в сегменте массового жилья выросла до 800 тыс. кв. м.

«Группа ЛСР» завершила формирование крупнейшего в России строительного холдинга: ООО «Группа ЛСР» преобразовано 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 (англ. Initial Public Offering, IPO). Объем размещения составил 10 643 618 обыкновенных акций в форме российских обыкновенных акций и глобальных депозитарных расписок.

588
млн долл. США

привлекла Группа
в результате
размещения IPO

2010

Проведение вторичного размещения акций (англ. Secondary Public Offering, 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 единиц условного кирпича в год.

Завершена масштабная программа модернизации домостроительных производств. Целью программы стало увеличение производственных мощностей, производительности труда, снижение себестоимости и энергоемкости, повышение качества продукции.

2015

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

2018

Продажа 100-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.

В 2018 году «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 к реализации стратегии 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».

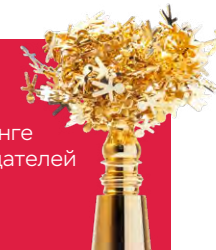
1 сентября 2019 года завершены строительство и реконструкция трамвайных сетей в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

«Группа ЛСР» закрыла сделку по покупке газобетонного предприятия ООО «Н+Н» – российского подразделения датской группы компаний Н+Н International A/S, что позволило Компании 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.

Компания завершила в Санкт-Петербурге реконструкцию исторического здания по адресу Невский проспект, дом 1, в котором расположен бизнес-центр класса А+.

Бизнес-центр класса А+ «Новый Балчуг», историческое здание, отреставрированное «Группой ЛСР» в Москве, стал лауреатом городского конкурса «Лучший реализованный проект в области строительства». Этот объект высоко оценили профессиональные игроки рынка недвижимости, в результате чего сеть сервисных офисов Space 1 подписала с «Группой ЛСР» 10-летнее соглашение об аренде. Сделка стала крупнейшей в году в сегменте гибких офисов.

«Группа ЛСР» вышла на рынок недвижимости Краснодарского края, приобретая знаменитую гостиницу «Приморская» в историческом центре Сочи.

2021

«Группа ЛСР» получила золотой статус в рейтинге лучших работодателей России издания Forbes.

Группа стала первой российской строительной компанией, вошедшей в ESG-рейтинг независимого европейского рейтингового агентства RAEX-Europe.

Компания вышла на рынок коттеджного строительства в Екатеринбурге.

«Группа ЛСР» и Государственный музей архитектуры подписали соглашение о сотрудничестве по сохранению дома Мельникова – всемирно известного памятника архитектуры.

2022

«Группа ЛСР» начала завершающий этап реализации масштабного проекта в Северной части Васильевского острова Санкт-Петербурга.

«Группа ЛСР» вышла на рынок утеплителей, наладив производство газобетона «ЛСРТЕРМО» – самого легкого, производимого на Северо-Западе.

«Группа ЛСР» вернулась на рынок недвижимости Ленинградской области, начав строить во Всеволожском районе жилой комплекс «ЛСР. Ржевский парк».

«Группа ЛСР» второй раз подряд получила золотой, наивысший для девелоперов статус в четвертом рейтинге лучших работодателей России от издания Forbes.

Во Всеволожском районе в рамках благотворительной программы «Группы ЛСР» открыт первый в Ленинградской области Дом сопровождаемого проживания. Также Компания подписала соглашение о сотрудничестве в социальной сфере с правительством региона.



Основные события 2022 года

«Группа ЛСР» начала продавать строительные материалы через собственное мобильное приложение.

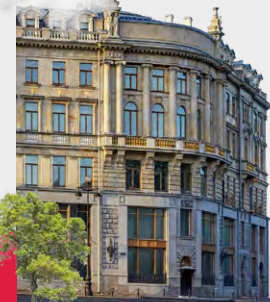
Жилой комплекс «Мичуринский» в Екатеринбурге занял первое место в номинации «Лучший среднеэтажный жилой комплекс – новостройка в Уральском федеральном округе» на федеральной премии «ТОП ЖК 2022».



«Группа ЛСР» начала в северной части Васильевского острова Санкт-Петербурга завершающий этап реализации масштабного проекта, связанного с намывными территориями.



В Москве началась реализация нового проекта на севере города – ЖК «Дмитровское небо».



В Красногвардейском районе Санкт-Петербурга началась реализация нового проекта бизнес-класса «ЛСР. Большая Охта».

В Екатеринбурге был завершён проект «Рассветный».

«Группа ЛСР» вернулась на рынок недвижимости Ленинградской области, начав строить во Всеволожском районе жилой комплекс «ЛСР. Ржевский парк».

«Группа ЛСР» расширила линейку домов для индивидуального строительства: возведен новый коттедж площадью 52,3 кв. м из изделий, произведенных на собственном заводе ЖБИ в Екатеринбурге.



Компания заняла первое место среди девелоперов в рейтинге брендов города на Неве по версии авторитетного издания «Деловой Петербург».

«Группа ЛСР» второй раз подряд получила золотой, наивысший для девелоперов статус в четвертом рейтинге лучших работодателей России от издания Forbes.

ЯНВАРЬ – ФЕВРАЛЬ

МАЙ

ИЮЛЬ

СЕНТЯБРЬ

НОЯБРЬ – ДЕКАБРЬ

МАРТ – АПРЕЛЬ

ИЮНЬ

АВГУСТ

ОКТАБРЬ

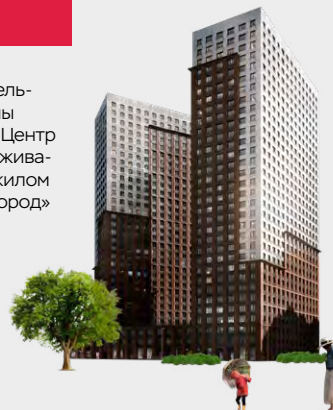


Во Всеволожском районе в рамках благотворительной программы «Группы ЛСР» открыт первый в Ленинградской области Дом сопровождаемого проживания. Также Компания подписала соглашение о сотрудничестве в социальной сфере с правительством региона.

«Группе ЛСР» вручили специальную награду вице-губернатора Санкт-Петербурга «За вклад в развитие социальной инфраструктуры» в рамках XIV конкурса «Доверие потребителей».



В рамках благотворительной программы «Группы ЛСР» открылся новый Центр поддерживаемого проживания для инвалидов в жилом комплексе «Цветной город» в Санкт-Петербурге.



«Группа ЛСР» вышла на рынок утеплителей, наладив производство газобетона «ЛСР. ТЕРМО» – самого легкого из производимых на Северо-Западе.

В Санкт-Петербурге после реконструкции открылся бизнес-центр «Невский, 1» и поприветствовал первых статусных арендаторов.



Полностью завершён проект «Заповедный парк» в Санкт-Петербурге.



Фундаментальные основы будущего

Наше конкурентное преимущество – обладание собственными ресурсами. У «Группы ЛСР» сбалансированный земельный банк, рассчитанный на несколько лет вперед. Это дает нам возможность эффективно планировать и запускать новые проекты. Мы добываем сырье и производим стройматериалы для возведения собственных зданий и на продажу. Такой подход позволяет нам работать в полную силу вне зависимости от внешних факторов.

**ЖК WAVE**

- 📍 Москва
- 📍 Борисово, Москворечье, Орехово

Бизнес-модель

Ресурсы

Человеческие

10 134
человека
среднесписочная
численность сотрудников

Производственные

7 бизнес-единиц
22 завода
36 единиц флота
550 млрд руб.
земельный банк

Финансовые

Группа финансирует свою деятельность за счет:

- денежного потока от операционной деятельности
- оптимального долгового портфеля

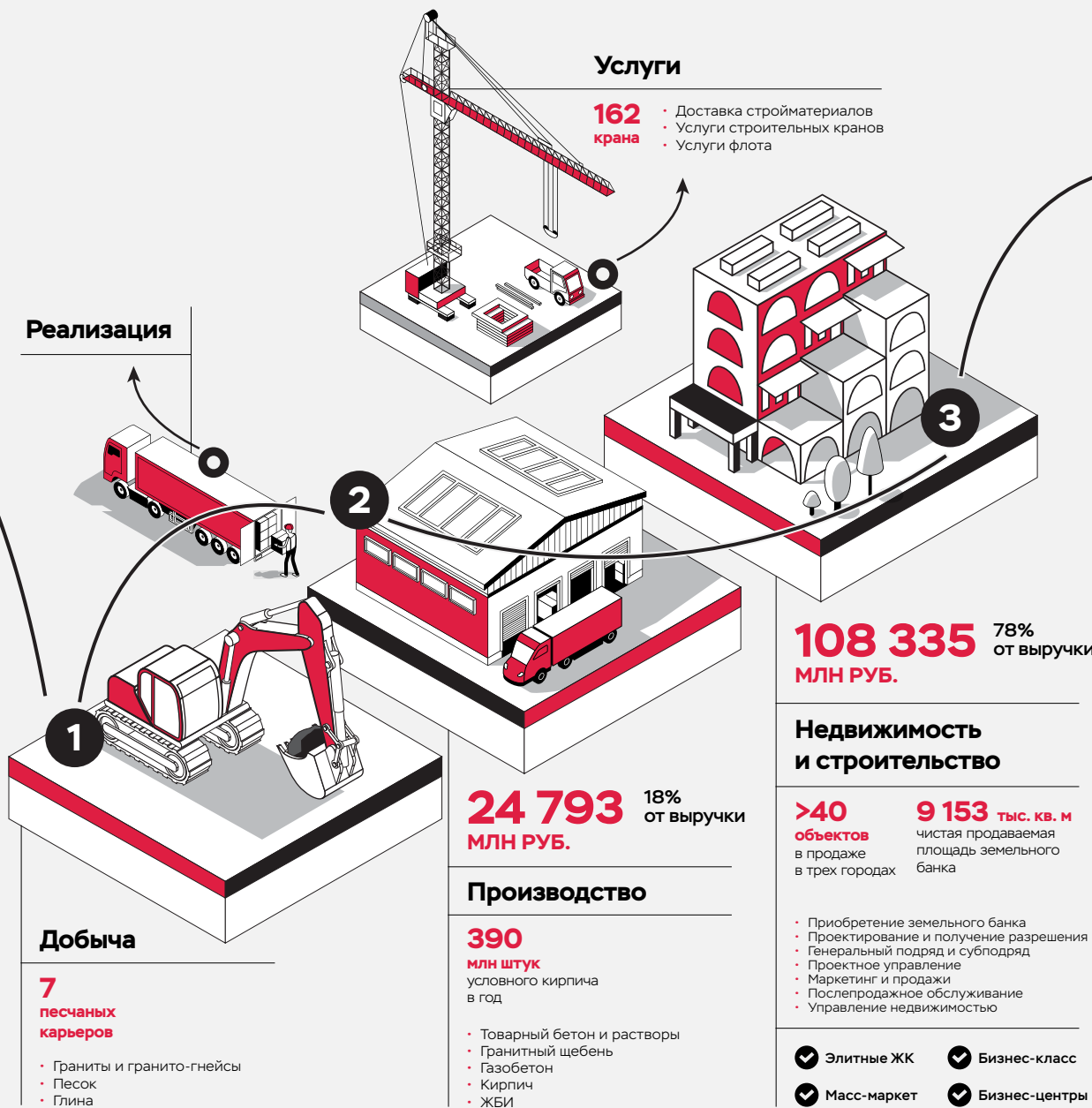
Партнерские

Компания обладает обширной базой:

- надежных партнеров
- долгосрочных поставщиков
- взаимовыгодных клиентов

Природные

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



Добыча

7 песчаных карьеров

- Граниты и гранито-гнейсы
- Песок
- Глина

24 793 18% от выручки
МЛН РУБ.

Производство

390 млн штук условного кирпича в год

- Товарный бетон и растворы
- Гранитный щебень
- Газобетон
- Кирпич
- ЖБИ

108 335 78% от выручки
МЛН РУБ.

Недвижимость и строительство

>40 объектов в продаже в трех городах
9 153 тыс. кв. м чистая продаваемая площадь земельного банка

- Приобретение земельного банка
- Проектирование и получение разрешения
- Генеральный подряд и субподряд
- Проектное управление
- Маркетинг и продажи
- Послепродажное обслуживание
- Управление недвижимостью

Элитные ЖК Бизнес-класс
Масс-маркет Бизнес-центры

Услуги

162 крана

- Доставка стройматериалов
- Услуги строительных кранов
- Услуги флота

Создаваемая стоимость

Акционеры и инвесторы

139,7 млрд руб. выручки получено за 2022 год

- Высокие операционные и финансовые результаты
- Рост капитализации и устойчивость бизнеса
- Соблюдение прав акционеров
- Информационная прозрачность и открытость

Сотрудники

8 289 человек количество сотрудников, прошедших обучение

- Комфортные и безопасные условия труда
- Развитие, обучение и возможности для профессионального роста
- Достойная оплата труда
- Социальная защищенность и доступ к социальным программам
- Удобные и эффективные каналы внутренних коммуникаций

Поставщики, подрядчики

16,5 тыс. потенциальных поставщиков

- Соблюдение взаимных обязательств
- Прозрачные, открытые и конкурентные процедуры закупок
- Долгосрочное взаимодействие на взаимовыгодных условиях

Покупатели

9 153 тыс. кв. м чистая продаваемая площадь проектов

- Высокое качество и доступность строительных объектов и стройматериалов
- Своевременное выполнение договоренностей
- Удобство и современность коммуникационных каналов

Государство и общество

598 млн руб. сумма инвестиций, направленных на реализацию благотворительных проектов

- Соответствие деятельности законодательным требованиям
- Социальные программы в ключевых регионах присутствия
- Минимизация негативного воздействия на окружающую среду
- Развитие инфраструктуры
- Возрождение и сохранение культурного наследия
- Поддержка социально незащищенных слоев населения

Обзор рынка

Обзор социально-экономических показателей

Макроэкономический обзор

В 2022 году мировая экономика оказалась на пороге геоэкономической фрагментации¹ на фоне ограничений торговли и роста издержек. По декабрьским прогнозам Конференции ООН по торговле и развитию (ЮНКТАД), рост глобальной экономики замедлился до 3,3% после рекордных 5,7% в 2021 году. Ключевыми факторами торможения роста оказались геополитические потрясения, глобальная пандемия, а также высокая инфляция во многих странах. Рост мирового валового внутреннего продукта (ВВП) в 2022 году, по оценке Международного валютного фонда (МВФ), замедлился практически в два раза и составил 3,2%, однако уже в 2023 году ожидается, что темпы роста достигнут минимума и составят около 2,7%.

В России, несмотря на ожидаемое обрушение экономики, существенного снижения основных макроэкономических показателей не произошло, но тем не менее наблюдался спад. По данным Росстата, ВВП страны уменьшился на 2,1% за 2022 год.



Макроэкономические показатели Российской Федерации в 2012–2022 годах

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ВВП, изменение за год ² , %	4,0	1,8	0,7	-2,0	0,2	1,8	2,8	2,2	-2,7	5,6	-2,1
Реальные располагаемые денежные доходы, изменение за год ² , %	4,6	4,0	-1,2	-2,4	-4,5	-0,5	0,1	1,0	-3,5	4,1	-3,4
Индекс потребительских цен, декабрь к декабрю ²	6,6	6,5	11,4	12,9	5,4	2,5	4,3	3,0	4,9	8,39	11,9
Инвестиции в основной капитал, изменение за год ² , %	6,8	0,8	-1,5	-10,1	-0,2	4,8	5,4	2,1	-0,1	8,6	4,6
Средняя цена нефти марки URALS ³ , долл. США / баррель	110,5	107,9	97,6	51,2	41,9	53,0	70,0	63,6	41,7	69,0	76,1
Объем добычи нефти ⁴ , млн т	518,1	523,2	526,7	533,6	547,3	546,7	555,8	560,3	512,8	523,6	535,0
Объем экспорта нефти ⁴ , млн т	239,7	234,9	221,5	241,3	253,7	256,9	257,5	266,1	232,4	225,0	242,0
Официальный курс доллара США к рублю (на конец года) ⁵ , руб. / долл. США	30,4	32,7	56,3	72,9	60,7	57,6	69,5	61,9	73,9	74,3	70,3

Годовое снижение показателя, по данным прогноза Министерства экономического развития Российской Федерации (далее – Минэкономразвития России), ожидается на уровне 0,8%, по оценке МВФ – 2,3%.

Основной вклад в сокращение валовой добавленной стоимости в отраслях внесли оптовая и розничная торговля, коммунальный сектор, а также сектор обрабатывающего производства. Доля строительства в итоговом объеме ВВП за девять месяцев 2022 года снизилась к девяти месяцам 2021 года с 5,4 до 5,0%.

¹ Геоэкономическая фрагментация – распад мира на конкурирующие экономические блоки, сокращающие взаимодействие стран друг с другом.

² Источник: Росстат.

³ Источник: Министерство финансов Российской Федерации.

⁴ Источник: <https://www.forbes.ru/>.

⁵ Источник: Центральный банк Российской Федерации.

В 2022 году экономика России испытывала положительное влияние роста цен на нефть и наращивания добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По данным Министерства энергетики Российской Федерации, объем добычи сырой нефти (с учетом газового конденсата) в 2021 году составил 535 млн т, что выше показателя 2021 года на 2,2%, но все же ниже показателей доковидного периода. В то же время экспорт нефти по итогам 2022 года в натуральном выражении вырос на 7,5%, превывсив показатель 2020 года. В 2022 году средняя цена барреля нефти URALS увеличилась по отношению к 2021 году на 10,3% – с 69 до 76,1 долл. США. Несмотря на ожидание сокращения показателей ввиду санкций, логистических проблем и цен, переориентация экспорта на Восток стала драйвером роста объемов в этом году. В 2023 году ожидается снижение объемов в данном секторе вследствие необходимости адаптации к новым ограничениям.

По итогам декабря 2022 года инфляция в годовом выражении составила 11,9% (по сравнению с 8,4% в декабре 2021 года) – максимальное значение с 2015 года. Основной вклад в рост потребительских цен в декабре в этот раз внесли непродовольственные товары – цены выросли на 12,7%. Продовольственная инфляция также осталась на высоком уровне – 10,29%. Причиной усиления инфляции в 2022 году стали прежде всего последствия стремительного ухудшения геополитической ситуации, выраженные в изменениях курса доллара, оказывающего влияние на цены, увеличении спроса на товары вследствие ожидания людьми дальнейших экономических потрясений, уход иностранных компаний, отражаемый на потребительском рынке и росте цен. При этом наибольшее ускорение роста цен наблюдалось по таким категориям, как моющие и чистящие средства (29,8%), электротовары и другие бытовые товары (15,3%), молоко и молочная продукция (15,2%), сливочное масло (14,7%), макароны (14,6%). В Москве цены с начала года выросли на 11,7%, в Санкт-Петербурге – на 11,5%.



ЖК «Парксайд»

Москва

Пражская, Улица Академика Янгеля

По данным Росстата, уровень безработицы в ноябре 2022 года был зафиксирован как исторический минимум и составил 2,7 млн человек, или 3,7%, что на 0,6 п.п. меньше значения ноября 2021 года. При этом одновременно с падением уровня безработицы в России в 2022 году наблюдался дефицит рабочих специальностей, в том числе в строительстве, промышленности и транспорте. Основная причина – отток кадров, вызванный как призывом в рамках частичной мобилизации, так и уклонением от нее.

В строительной отрасли наблюдается стабильная ситуация:

по данным Росстата, объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (включая жилищное и коммерческое), в ноябре 2022 года составил 1 285 млрд руб., или 108,7% (в сопоставимых ценах) по отношению к ноябрю 2021 года, в целом за 11 месяцев 2021 года – 10 922 млрд руб., или 106,1%.

В целом стоит отметить, что, несмотря на глобальную пандемию, геополитические потрясения и высокую инфляцию во многих странах в 2022 году, в 2023 году глобального кризиса в мировой экономике не ожидается, но ситуация остается неопределенной и риски более низких показателей преобладают. Ключевые точки влияния – усиление геополитических потрясений, развитие пандемии COVID-19 или распространение новых пандемий, сохранение высоких темпов инфляции и продолжение ужесточения денежно-кредитной политики. По данным Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, подготовленного Минэкономразвития России, в базовом сценарии на 2023 год планируется снижение ВВП России на уровне 0,8%, в 2024 году – рост на 2,4%. Прогноз МВФ немного иной: в 2023 году снижение ВВП на 2,3%, а в 2024 году – рост на 1,5%.

1 285

млрд руб.

объем работ в строительной отрасли (включая жилищное и коммерческое) в ноябре 2022 года¹

+2,4%

рост ВВП в 2024 году

¹ По данным Росстата.

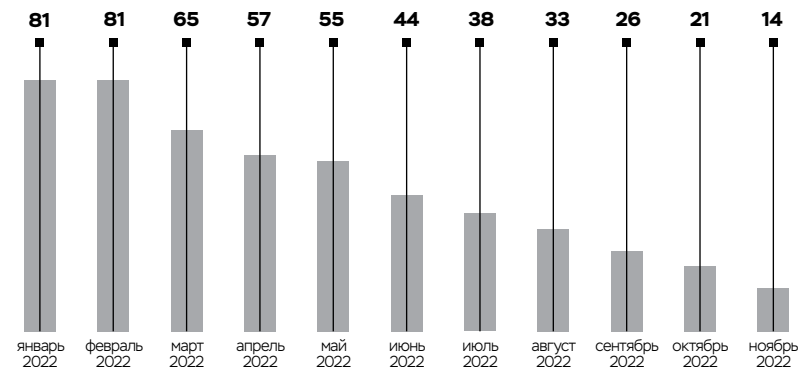
Жилищное строительство

2022 год оказался в целом успешным для жилищного строительства в России – было построено рекордное количество жилья, также были превышены все прошлогодние показатели. Ежемесячные показатели по вводу жилья на протяжении всего 2022 года демонстрировали положительный прирост к аналогичным периодам 2021 года (см. график «Динамика прироста ввода жилья в России»), но наблюдается снижение объемов прироста с каждым месяцем.

Для ипотечного рынка ситуация немного иная: шесть из 11 месяцев (апрель, май, июнь, июль, октябрь, ноябрь) демонстрировали сокращение объема выданных кредитов на 71, 68, 53, 21, 10 и 8% соответственно по отношению к 2021 году (см. график «Динамика прироста объема выданных кредитов»). Причинами стали условия общей неопределенности, рост цен и одновременное повышение ставок по рыночным ипотечным программам крупнейшими российскими банками, в результате чего интерес граждан и спрос сократились. Повышение Центральным банком Российской Федерации в марте – апреле 2022 года ключевой ставки до 20% привело к росту рыночных ставок и почти полной приостановке получения новых заявок на ипотечное кредитование.

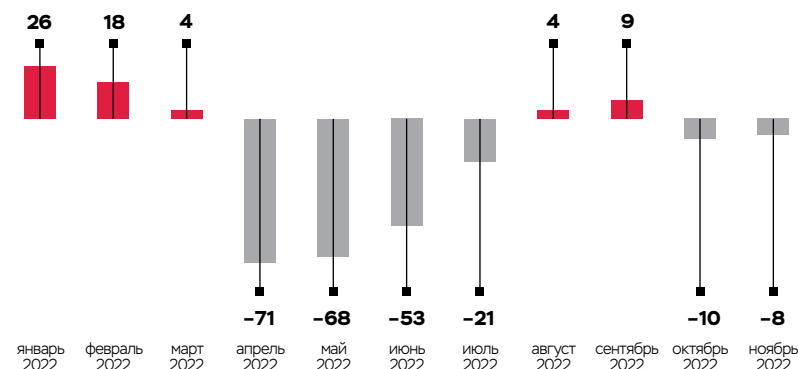
В свою очередь, продление программы льготной ипотеки по ставке 9% до конца 2022 года, а также увеличение максимального размера кредита в мае по льготной и семейной ипотеке оказало положительное влияние на динамику и объем ипотечных сделок после существенного спада в апреле и мае.

Динамика прироста ввода жилья в России, месяц к месяцу прошлого года, %



Источник: Единый ресурс застройщиков

Динамика прироста объема выданных ипотечных кредитов, месяц к месяцу прошлого года, %



Источники: Центральный банк Российской Федерации и ДОМ.РФ

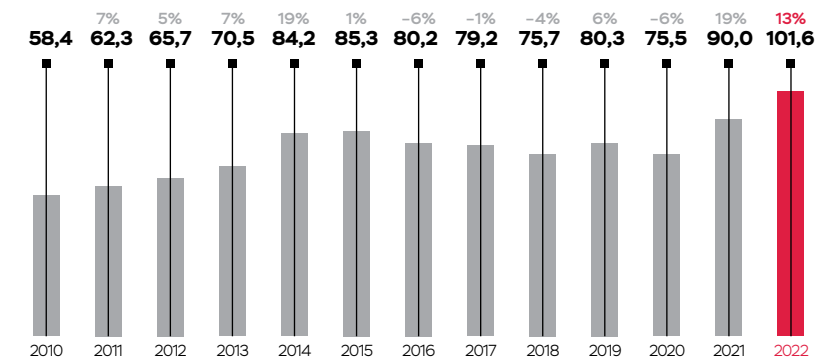
В 2022 году было зафиксировано увеличение объемов выданных разрешений на строительство, общая площадь жилья в которых составила

49

млн кв. м,

что выше на 23% по сравнению с 2021 годом.

Динамика объемов ввода в эксплуатацию жилья (многоквартирные жилые дома (МКД) и индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)) в России, млн кв. м



Источники: Росстат, realty.ria.ru

По итогам 2022 года показатель по вводу жилья увеличился и стал максимальным за последние 11 лет –

101,6 млн кв. м против 90 млн кв. м в прошлом году.

На 2030 год планировалось увеличить ввод в эксплуатацию до 120 млн кв. м в год, но Минстрой России предположил, что на данные показатели выйти не удастся, и предложил также пессимистичный сценарий с прогнозом 100 млн кв. м в 2030 году.

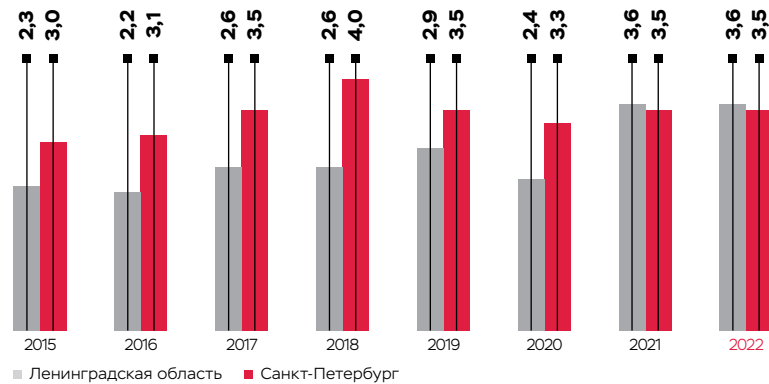


ЖК «Дмитровское небо»

- Москва
- Верхние Лихоборы, Селигерская

В Москве в 2022 году объем ввода жилья снизился относительно прошлого года и составил 5,9 млн кв. м (первоначальный план составлял 4,5 млн кв. м). По Санкт-Петербургу годовой итоговый показатель объема ввода превысил запланированный всего на 0,1% и составил 3,5 млн кв. м. Скорректированные показатели ввода в перспективе до 2030 года¹ следующие: 2023 год – 2,8 млн кв. м, 2024 год – 2,7 млн кв. м, 2025–2027 годы – 2,6 млн кв. м / год, а к 2030 году – 3 млн кв. м.

Динамика объемов ввода в эксплуатацию жилья (МКД и ИЖС) в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, млн кв. м



Источники: Росстат и Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС), без учета домов в садоводствах. Данные по Ленинградской области за 11 месяцев 2022 года

По данным ЕИСЖС за 11 месяцев 2022 года

13,2
млн кв. м

Московская область

6,8
млн кв. м

Краснодарский край

5,9
млн кв. м

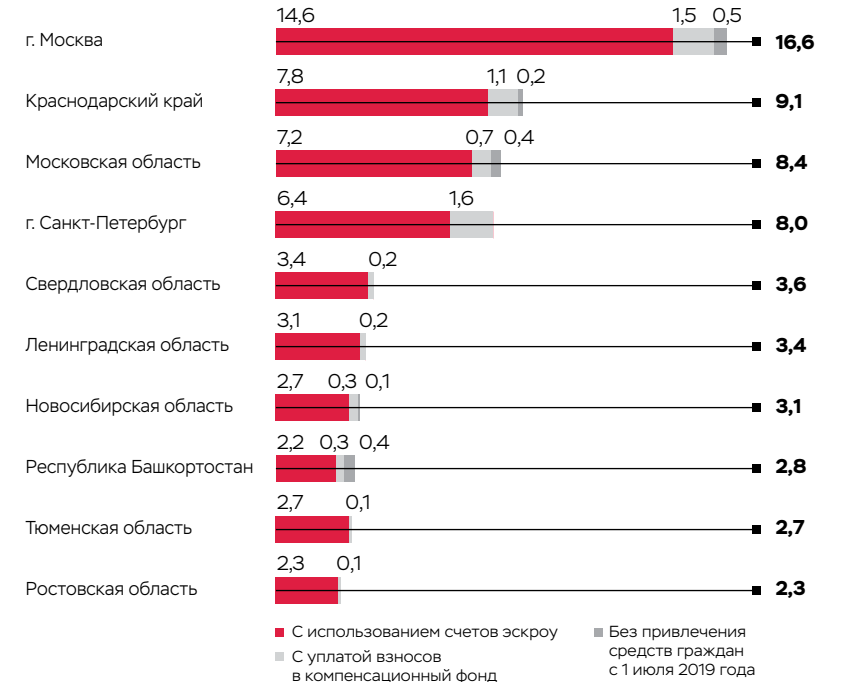
Москва

В целом, по данным ЕИСЖС за 11 месяцев 2022 года, Санкт-Петербург занимает пятое место среди регионов по объему ввода, Ленинградская область – четвертое. Тройка лидеров выглядит следующим образом: Московская область (13,2 млн кв. м), Краснодарский край (6,8 млн кв. м) и Москва (5,9 млн кв. м).

По данным ЕИЖС на 31 декабря 2022 года, совокупный объем текущего долевого строительства в России составил 98,7 млн кв. м, или 1 992 тыс. квартир (средняя площадь квартиры – 49,5 кв. м), что на 0,06% ниже показателя на начало 2022 года (94,3 млн кв. м, или 1 892 тыс. квартир, средняя площадь – 49,8 кв. м). Таким образом, за 2022 год средняя площадь квартиры значительно не изменилась.

За 2022 год наблюдается прирост объема текущего строительства вследствие успешной работы комплексной программы «Строительство», несмотря на все санкции и непростую экономическую ситуацию. На 10 крупнейших регионов пришлось 60 млн кв. м строящегося жилья (на 0,8% больше, чем в 2021 году), или 60,8% от общенационального показателя, доля Санкт-Петербурга составила 8,1% (8 млн кв. м).

Объем текущего строительства на 31 декабря 2022 года по регионам, млн кв. м



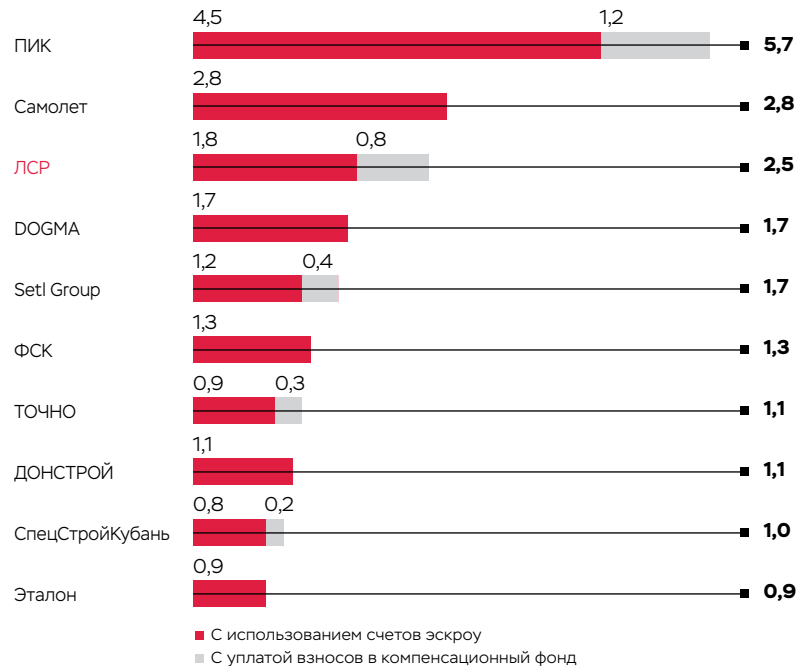
Источник: ЕИСЖС



¹ По данным Комитета по строительству Санкт-Петербурга (новости от 31 декабря 2020 года).

На 10 крупнейших застройщиков приходится 19,8 млн кв. м, или 20,1% от общего итога (на 31 декабря 2022 года – 19,1 млн кв. м, или 19,8%). Продолжается увеличение доли топ-10, однако монополизации не произошло.

Объем текущего строительства на 31 декабря 2022 года в разрезе девелоперов, млн кв. м



Источник: ЕИСЖС

Объем текущего долевого строительства в Москве

на 31 декабря 2022 года

16,6
млн кв. м,

или

309,8
тыс. квартир

(средняя площадь квартиры – 53,55 кв. м, то есть на 4 кв. м больше, чем в стране в целом, но на 2 кв. м меньше, чем годом ранее в том же регионе).

Рейтинг застройщиков Москвы на 31 декабря 2022 года

Девелопер (Группа)	Место по объему текущего строительства	Строящееся жилье, млн кв. м	Доля от итога, %	Объем ввода, за 2022 год, млн кв. м	Доля от итога, %	Место по объему ввода в 2022 году
ПИК	1	3,70	22,30	1,14	21	1
Донстрой	2	1,09	6,55	0,18	3	8
A101 Девелопмент	3	0,83	5,01	0,51	9	2
MR Group	4	0,73	4,41	0,06	1	26
Самолет	5	0,71	4,28	0,24	4	5
ФСК	6	0,66	3,98	0,05	1	30
INGRAD	7	0,55	3,31	0,03	1	41
Группа ЛСР	8	0,52	3,10	0,20	4	7
Level Group	9	0,39	2,34	0,06	1	24
Абсолют	10	0,37	2,23	0,06	1	23
Итого 10 застройщиков		9,54	57,51	2,53	46	
Итого по всем застройщикам		16,6	100,00	5,53	100	

Источники: ЕИСЖС, информация по объему ввода – Единый ресурс застройщиков



ЖК «Большая Охта»

Санкт-Петербург

Ладожская, Новочеркасская

Объем текущего долевого строительства в Санкт-Петербурге

на 31 декабря 2022 года

8

млн кв. м

или

185

тыс. квартир

(средняя площадь квартиры – 43,1 кв. м, меньше, чем в целом по стране, на 6,4 кв. м, но больше, чем в Ленинградской области, на 2,9 кв. м), снижение к началу года (8,9 млн кв. м) составило 11%

Рейтинг застройщиков Санкт-Петербурга на 31 декабря 2022 года

Девелопер (Группа)	Место по объему текущего строительства	Строящееся жилье, млн кв. м	Доля от итога, %	Объем ввода за 2022 год, млн кв. м	Доля от итога, %	Место по объему ввода в 2022 году
Группа ЛСР	1	1,84	23,0	0,23	7	3
Холдинг Setl Group	2	1,60	20,0	0,86	25	1
Лидер Групп	3	0,40	5,1	0,03	1	28
Главстрой	4	0,39	4,9	0,17	5	4
Самолет	5	0,31	3,9	–	0	–
Аквилон	6	0,24	3,0	0,08	2	8
Группа ЦДС	7	0,22	2,8	0,17	5	5
РосСтройИнвест	8	0,21	2,6	0,08	2	9
КВС	9	0,19	2,4	0,04	1	22
Ленстройтрест	10	0,17	2,2	0,04	1	23
Итого 10 застройщиков		5,57	69,9	1,70	49	
Итого по всем застройщикам		8	100	3,5	100	

Источники: ЕИСЖС, информация по объему ввода – Единый ресурс застройщиков

В 2022 году приобретение девелоперами земельных участков под будущее жилищное строительство сократилось, объем купленной земли в денежном выражении на 52% меньше, чем в 2021 году.

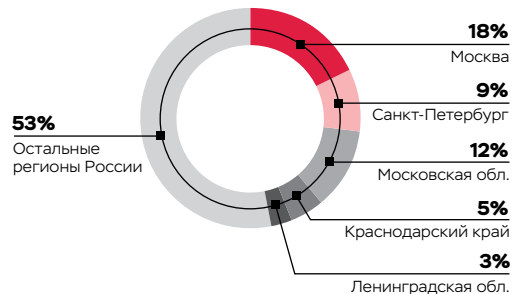
В Санкт-Петербурге концентрация объемов строительства у крупнейших застройщиков значительно выше, чем по стране в целом: на 10 крупнейших игроков (по объему текущего жилья на 31 декабря 2022 года) приходится 69,9% строящегося жилья и 49% объема ввода жилья за 2022 год. Лидерами рейтинга последние шесть лет по объему текущего строительства и объему ввода остаются «Группа ЛСР» и холдинг Setl Group.

Площадь проектов на конец 2022 года с использованием эскроу-счетов в Санкт-Петербурге составила 6,4 млн кв. м, или 80,2%, что является одним из самых низких показателей из 10 крупнейших регионов: у Москвы – 88%, у Ленинградской области – 93%.

По данным Росреестра, в России за девять месяцев 2022 года объем зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) на жилые помещения составил 533,7 тыс. договоров, что ниже аналогичного периода 2021 года (631,9 тыс. договоров) на 15,5%. Наибольшее количество ДДУ было зарегистрировано в Москве (95 тыс., -5,5% к аналогичному периоду прошлого года) и Московской области (64,4 тыс., -25,8% к аналогичному периоду прошлого года).

По данным Управления Росреестра по Санкт-Петербургу, всего за 2022 год было зарегистрировано 79,1 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3,1% больше результатов прошлого года (в 2021 году – 76,7 тыс. договоров). При этом договоров ипотеки (включая вторичное жилье) в 2022 году зарегистрировано на 21% меньше, чем в 2021 году, – 144,9 тыс. договоров. По объему льготной ипотеки в Санкт-Петербурге за 11 месяцев 2022 года было зарегистрировано 32,7 тыс. договоров ипотеки на 189,4 млрд руб. – это на 14% больше в количественном выражении и на 14% меньше в денежном, чем в 2021 году.

Структура заключенных ДДУ на жилые помещения по регионам Российской Федерации за девять месяцев 2022 года



Источник: Росреестр

Также один из положительных итогов 2022 года –

это сохранение тренда на регистрацию сделок в электронном виде. Число электронных ипотек выросло

в 1,6 раза,

при этом 80% такой ипотеки регистрируется меньше чем за сутки. По данным Росреестра, общая доля электронных документов на ипотечном рынке составила 84%.



Ипотечное кредитование

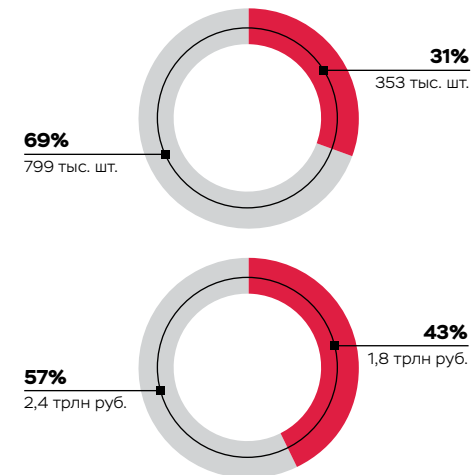
По оценке Центрального банка Российской Федерации, в 2022 году в России объем выданных кредитов снизился: 1,3 млн кредитов (-30% к 2021 году) на 4,8 трлн руб. (-15,2%). Совокупный долг населения перед банками по ипотечным кредитам (без учета приобретенных банками прав требований по ипотечным кредитам) на 31 декабря 2022 года составил 13,5 трлн руб. (+14,6% к 2021 году).

На первичный рынок жилой недвижимости пришлось 31% от общего количества выданных ипотечных кредитов в России (352,5 тыс., снижение к 2021 году на 16,3%), за год объем ипотеки в стране на первичном рынке увеличился на 6%, составив 1,8 трлн руб.

Наибольшую долю от суммы всех ипотечных кредитов на первичном рынке России по-прежнему занимает Москва – 17,6% (308,4 млрд руб., -8,7% к 2021 году), второе место занимает Санкт-Петербург – 7,89% (138,3 млрд руб., -2,3% к 2021 году). Положительный прирост сохранился только в Ленинградской области, на которую пришлось почти 2% (32,8 млрд руб., +15,6%).

Основная причина сокращения ипотечного кредитования – колебание уровня ставок по рыночным ипотечным программам. В итоге средневзвешенные ставки по ипотеке в 2022 году на первичном рынке составили 3,55% (-2,28 п.п. к 2021 году), на вторичном – 9,67% (+1,07 п.п.). В 2023 году ожидается сохранение количества ипотечных сделок на уровне 2022 года, но не исключается снижение ввиду повышения ставок как по госпрограмме, так и рыночных (на спрос также повлияет общий рост цен на жилье).

Структура ипотечных кредитов, выданных за 2022 год, в количественном и денежном выражении

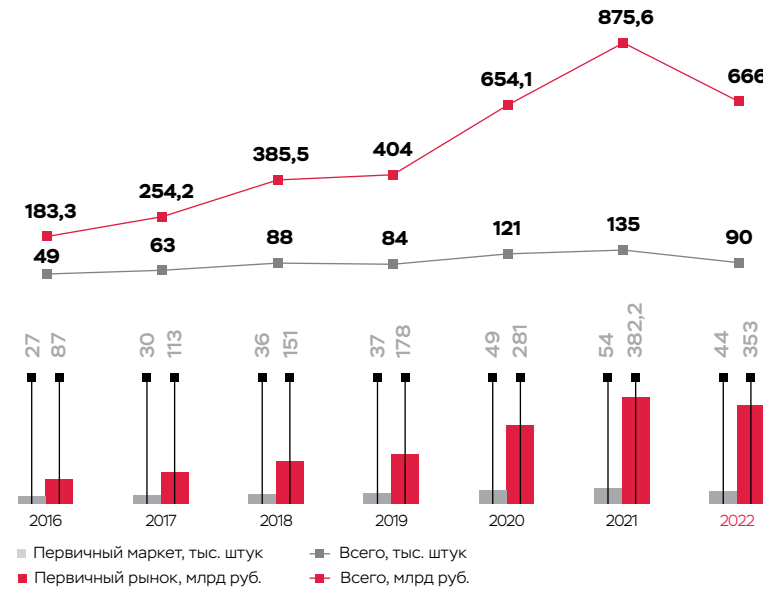


■ Первичный рынок
■ Вторичный рынок

Источник: ЕИСЖС



Динамика ипотечного кредитования в Москве



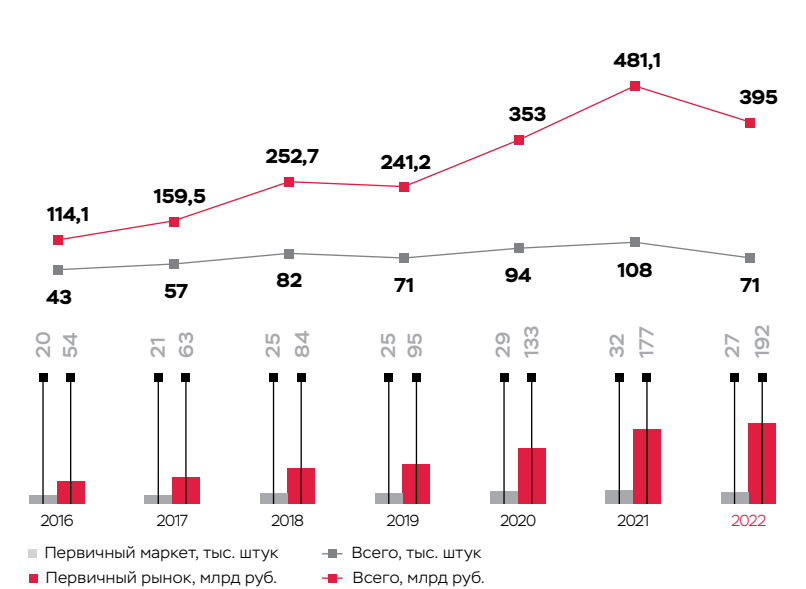
Источник: ЕИСЖС

В Москве объем выданной ипотеки за год сократился на 33% в количественном выражении, в денежном – на 24%, на первичном рынке также снижение – на 20% в количестве ипотечных сделок и на 8% – в деньгах. Средняя сумма ипотеки при этом за 2022 год увеличилась, хоть и не так существенно, как годом ранее: в целом по рынку она составила 7,43 млн руб. (прирост к 2021 году на 14%), на первичном рынке – 8,10 млн руб. (прирост 15%), средний срок кредита увеличился и составил 23,3 года.

8,10
млн руб.

средняя сумма ипотеки на первичном рынке в Москве

Динамика ипотечного кредитования в Московской области



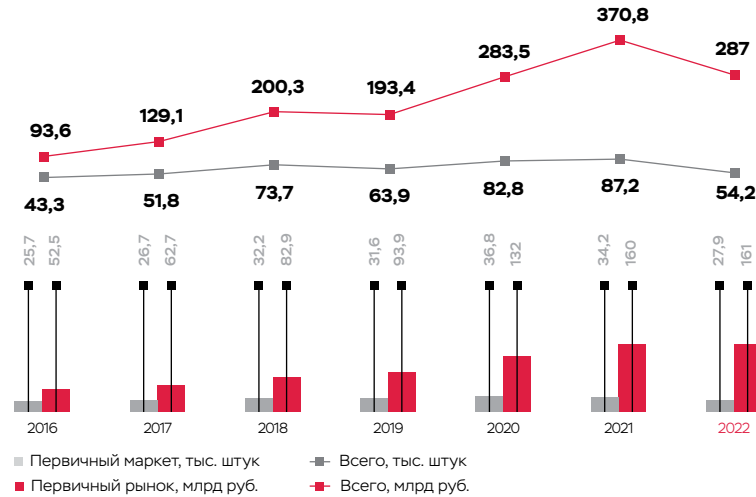
Источник: ЕИСЖС

В Московской области показатели ипотечного кредитования также снизились за 2022 год. Общий объем ипотечного кредитования сократился до 392 млрд руб. (на 18% по сравнению с предыдущим годом), на первичном рынке данный показатель составил 192 млрд руб. (на 9% ниже аналогичного показателя по итогам 2021 года). Сокращение числа ипотечных сделок – на 34% в целом и на 14% – на рынке первичного жилья. Средняя сумма на первичном рынке составила 7,03 млн руб., превывсив показатель 2021 года на 26%. Средний срок кредита – 23,8 года.

7,03
млн руб.

средняя сумма ипотеки на первичном рынке в Московской области

Динамика ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге



Источник: ЕИСЖС

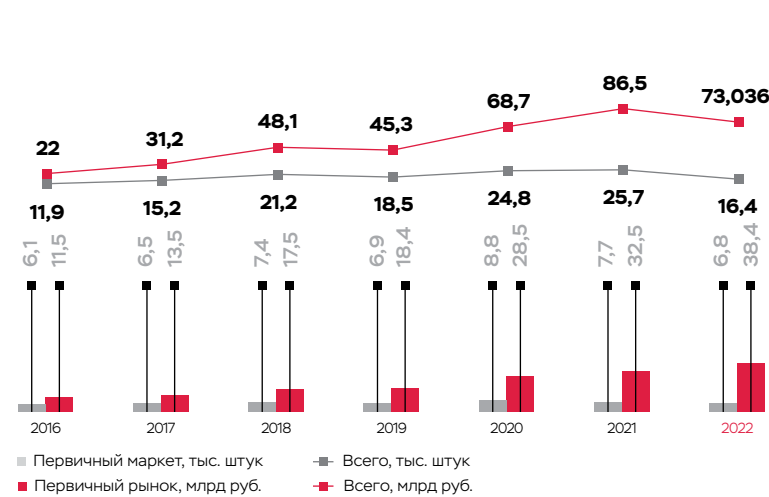
В Санкт-Петербурге после значительного скачка объемов выданной ипотеки в 2021 году наблюдается спад показателей как первичного, так и всего рынка. Количество выданных кредитов является минимальным за последние пять лет, а объемы в денежном эквиваленте приблизились к показателям 2020 года. В 2022 году спад ипотеки в количественном выражении составил 38%, в денежном – 23%, на первичном рынке показатели были 18 и 1% соответственно. Средняя сумма ипотеки в целом по рынку составила 5,29 млн руб. (прирост к 2021 году на 24%), на первичном рынке – 5,77 млн руб. (прирост к 2021 году на 23%), средний срок кредита – 24 года.

5,77
млн руб.

средняя сумма ипотеки на первичном рынке в Санкт-Петербурге

По средней сумме ипотеки в целом по первичному и вторичному рынкам в 2022 году Санкт-Петербург занимает третье место среди всех регионов России (5,29 млн руб.), лидер рейтинга – Москва с показателем 7,43 млн руб., далее расположилась Московская область с показателем 5,5 млн руб.

Динамика ипотечного кредитования в Ленинградской области



Источник: ЕИСЖС

В Ленинградской области ипотечное кредитование в 2022 году на всем рынке снизилось на 36% по количеству сделок и на 13% – в денежном выражении, на первичном рынке наблюдался спад по количеству (-12%), демонстрирующий самый низкий за шесть лет показатель – 6,8 тыс. шт., но прирост в денежном эквиваленте – 18%. На первичном рынке в 2022 году пришлось 41% от всех сделок в штуках и 53% – в рублях, средняя сумма ипотеки в целом по рынку составила 4,45 млн руб. (прирост к 2021 году 32% – максимальный за шесть лет), на первичном рынке – 5,66 млн руб. (прирост 34% – также максимальный).

5,66
млн руб.

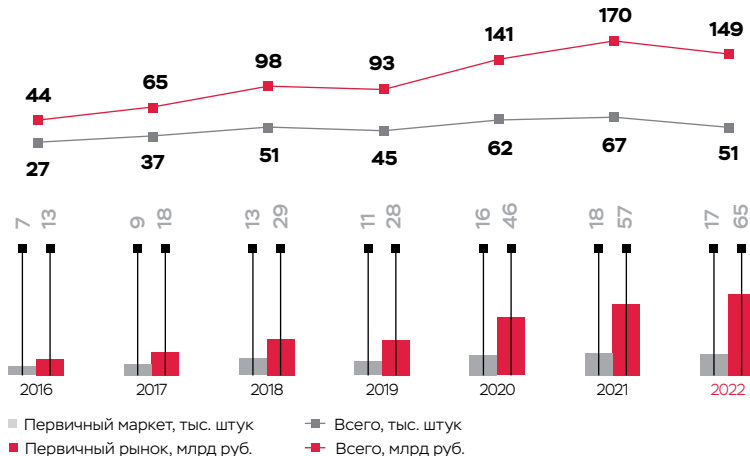
средняя сумма ипотеки на первичном рынке в Ленинградской области



ЖК «Октябрьская набережная»

- 📍 Санкт-Петербург
- 📍 Ломоносовская, Улица Дыбенко

Динамика ипотечного кредитования в Свердловской области



Источник: ЕИСЖС

В Свердловской области объем ипотечного кредитования в 2022 году также сокращался. Количество выданных кредитов на первичном рынке сократилось на 6% (в общем по рынку снижение составило 24%), в деньгах показатели разнонаправленные: на первичном рынке наблюдается рост на 14%, а в целом по рынку снижение на 12%. Средняя цена сделки на первичном рынке выросла на 22% и составила 3,88 млн руб.

3,88
млн руб.

средняя сумма ипотеки на первичном рынке в Свердловской области



Крупнейшие игроки рынка

О положительных итогах рынка жилищного строительства свидетельствуют также результаты деятельности крупнейших девелоперов страны за 2022 год.

Группа компаний «ПИК»

За 10 месяцев было введено 1,46 млн кв. м. Шестой год подряд застройщик сохраняет первое место по вводу жилья в России.

«Группа ЛСР»

В 2022 году Компания ввела в эксплуатацию 712 тыс. кв. м, увеличив объем на 11% по сравнению с предыдущим годом. По объему строящегося жилья застройщик сохраняет лидерство в своем домашнем регионе присутствия – Санкт-Петербурге – и третье место по всей России.

Холдинг Setl Group

Доля в общем объеме ввода жилья в Санкт-Петербурге в 2022 году выросла и составила 27,26% (против 21,89% в 2021 году), что является рекордом для города. Всего было сдано более 864 тыс. кв. м жилой площади.

Вывод

Таким образом, условия нестабильности и неопределенности внесли свои коррективы в деятельность рынка строительной недвижимости 2022 года, но развитие продолжается, а перспективы отрасли выглядят положительно. Ряд факторов, в том числе сокращение ипотечного кредитования, оказал негативное влияние на некоторые годовые результаты 2022 года, приблизив их к показателю пандемийного периода, но рекордные значения в отрасли также были установлены в этом году, о чем свидетельствует самый высокий показатель строительства жилья за всю историю страны. Дальнейшее развитие и восстановление отрасли в 2023 году зависит от многих факторов – как экономических (динамики ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, величины ипотечных ставок и объемов ипотечного кредитования, динамики цен на стройматериалы, динамики реальных доходов населения, увеличения мировых цен на национальные ресурсы и волатильности валюты), так и геополитических. В целом с учетом того, что на рынке намечился вектор стабилизации, а власти заинтересованы в развитии строительной отрасли и оказании поддержки, такой как дальнейшее изменение ипотечных программ с целью увеличения объемов выдачи кредитов и жилищного строительства, полагаем, что значительного и долгосрочного спада на рынке в 2023 году не произойдет (при отсутствии прочих непрогнозируемых факторов негативного характера). Однако цены предложения будут подвержены значительному давлению и их изменение будет отражать устойчивость позиции каждого из девелоперов.

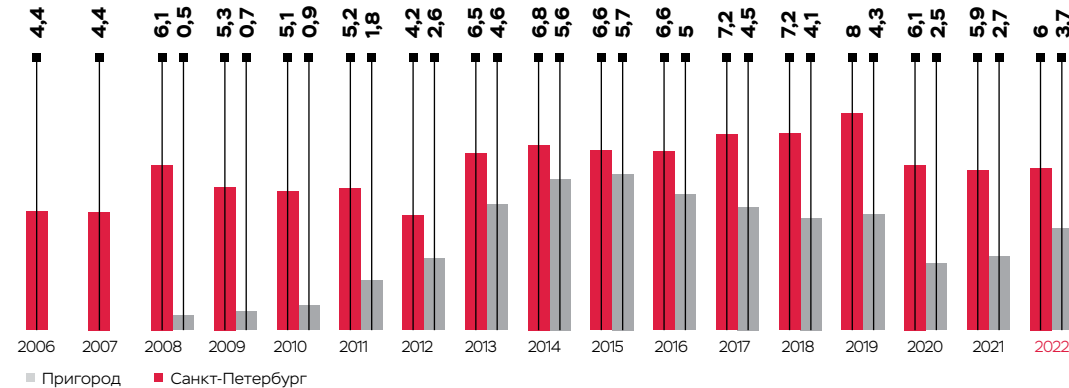
Обзор рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородов

Предложение¹

По итогам 2022 года общая площадь представленных в продаже объектов на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга и ближайших пригородов составила 9,7 млн кв. м, что на 13% выше показателя 2021 года. Положительную динамику продемонстрировали как обжитые районы Санкт-Петербурга, так и пригородные локации. Увеличение показателя объема строящегося жилья обусловлено активным выводом новых проектов на рынок, а также снижением активности продаж, в результате чего показатель объема рынка показал положительную динамику. Наибольший прирост (+39%) был зафиксирован в пригородных локациях, за счет чего в распределении предложения по классам вновь увеличилась доля жилья в пригородах.



Динамика общей площади строящегося жилья в Санкт-Петербурге и на пригородных территориях, **млн кв. м**



Источник: NF Group Research, 2023

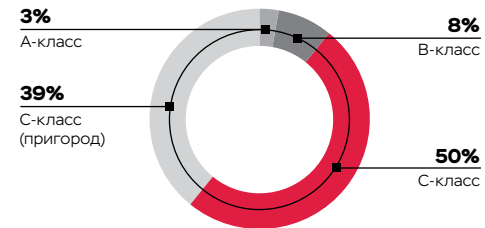
1,7
млн кв. м

объем свободного предложения на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга

В 2022 году в структуре предложения сохранилось преобладание объектов, строящихся в пределах городской черты. Тем не менее продолжился рост доли объемов жилья в пригородах (на 7 п.п. за год) за счет сокращения доли классов В и С на 1 п.п. соответственно.

В абсолютных величинах прирост объема предложения был зафиксирован во всех сегментах первичного рынка, за исключением класса В, общая площадь строящегося жилья которого осталась на сопоставимом с 2021 годом уровне.

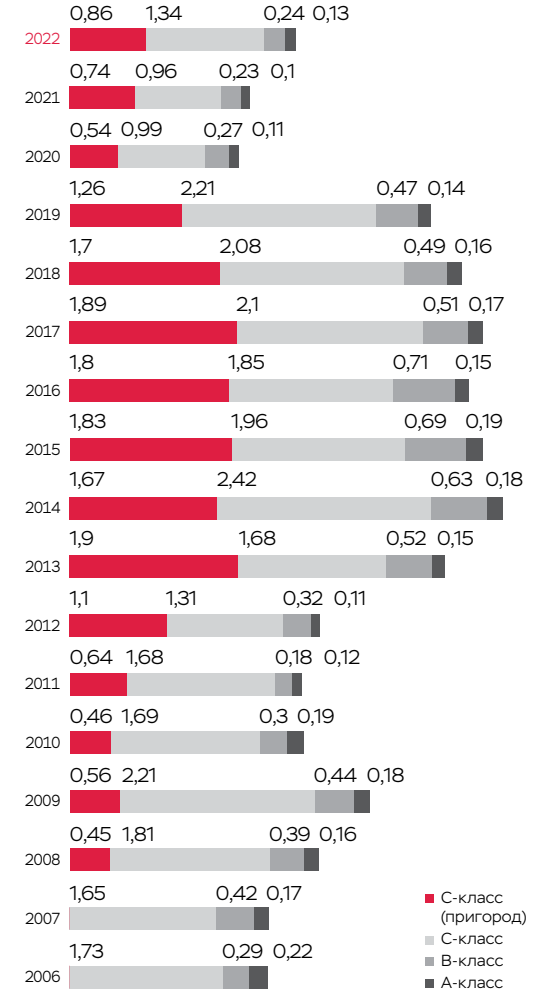
Структура предложения по классам, %



Источник: NF Group Research, 2023

На конец 2022 года объем свободного предложения на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 1,7 млн кв. м, в пригородах в продаже находилось около 0,86 млн кв. м. В целом по рынку предложение в продаже увеличилось на 26% по сравнению с 2021 годом.

Динамика свободного предложения по классам, **млн кв. м**



Источник: NF Group Research, 2023

¹ Как совокупность квартир, доступная покупателям в конкретный период.

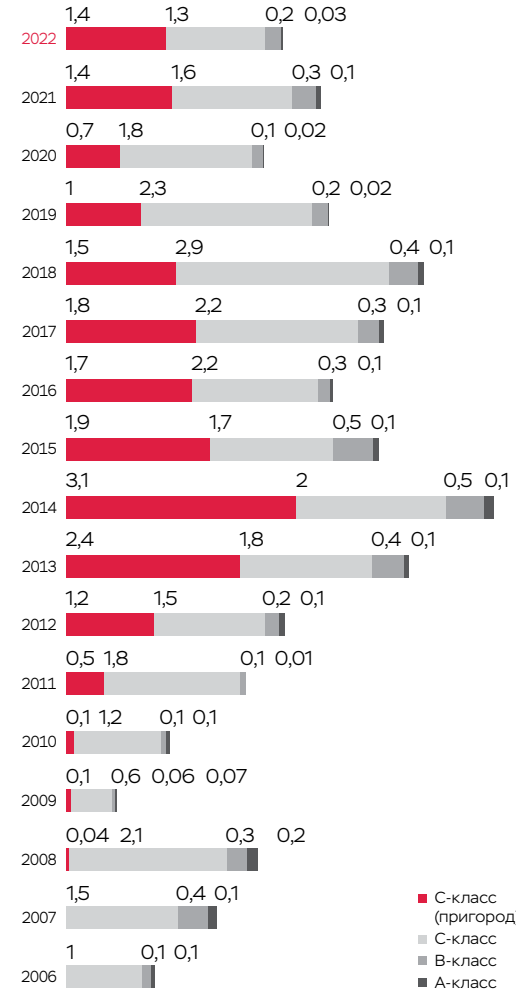
Общая площадь новых объектов, выведенных на рынок в 2022 году, составила 2,9 млн кв. м, что на 15% ниже показателя 2021 года.

Снижение девелоперской активности затронуло как внутригородские, так и пригородные локации:

- в Санкт-Петербурге объем нового предложения сократился на 22%;
- в пригородах – на 6%.

В пределах города наибольший спад был отмечен в элитном сегменте: несмотря на начало продаж в двух жилых комплексах (Cheval Court и Villa Marina), а также новой очереди ЖК Neva Haus, общая площадь нового предложения сократилась в 2,4 раза из-за камерного формата новых объектов. Сохранилась тенденция сокращения нового предложения в городских объектах массового спроса, наметившаяся после 2018 года. Среди основных причин данного явления можно выделить рост дефицита свободных земельных участков в черте города, пригодных для жилого строительства, а также рост себестоимости строительства в городе – с одной стороны, за счет подорожания земли, с другой – за счет строгости требований к проекту в случае строительства в формате редевелопмента. Как следствие, застройщики все интенсивнее переориентируются на пригородные локации.

Объем вывода новых объектов на рынок по классам, МЛН КВ. М



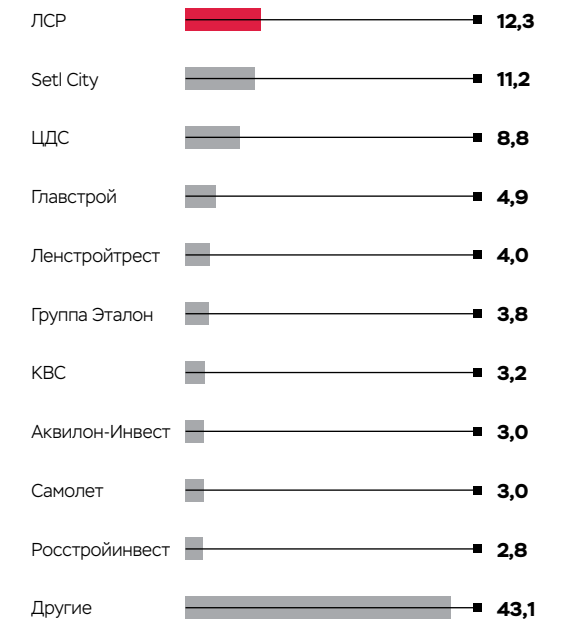
Источник: NF Group Research, 2023



ЖК NEVA HAUS
 Санкт-Петербург
 Крестовский остров, Спортивная

Доля основной десятки игроков рынка за год не претерпела существенных изменений, увеличившись на 1 п.п. – с 56 до 57%. Лидером рейтинга крупнейших девелоперов по итогам 2022 года стала «Группа ЛСР», доля которой за год выросла на 2 п.п. Компания Setl City опустилась на второе место рейтинга, сократив свое присутствие на рынке на 3 п.п. в связи с завершением продаж в крупных объектах. Из десятки крупнейших застройщиков вышли такие компании, как «Лидер Групп» и «Полис Групп», их позиции заняли компании «Главстрой» и «Самолет» за счет вывода на рынок новых объектов.

Объем предложения строящегося жилья по девелоперам, %



Источник: NF Group Research, 2023



ЖК «Морская миля»

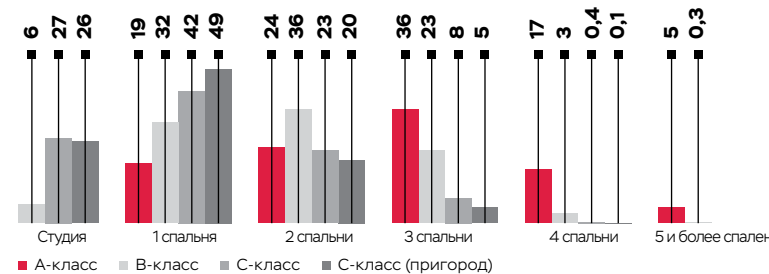
- Санкт-Петербург
- М Автово, Кировский Завод, Ленинский проспект

Основные изменения в квартирографиях объектов всех классов коснулись средних площадей квартир: в классах А и В было отмечено увеличение показателя от 1 до 66 кв. м за исключением элитных квартир с одной спальней, средняя площадь которых сократилась на 6 кв. м. В массовом сегменте отмечено снижение показателя от 1 до 8 кв. м.

В А-классе на 7 п.п. сократилась доля квартир с двумя спальнями, а доля квартир с тремя и четырьмя спальнями выросла на 5 п.п. и 2 п.п. соответственно. В В-классе доля квартир с одной спальней сократилась с 35 до 32%.

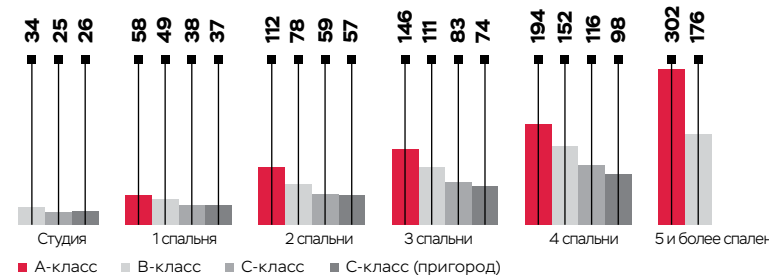
В городском С-классе существенных изменений в квартирографии объектов не отмечено: на 1 п.п. увеличилась доля студий, а доля квартир с двумя спальнями пропорционально сократилась. В пригородном С-классе продолжила расти доля компактных квартир – за год доля студий и квартир с одной спальней выросла на 4 п.п. и 3 п.п. соответственно.

Структура типичной квартирографии по классам, %



Источник: NF Group Research, 2023

Средние площади квартир в типовых проектах по классам

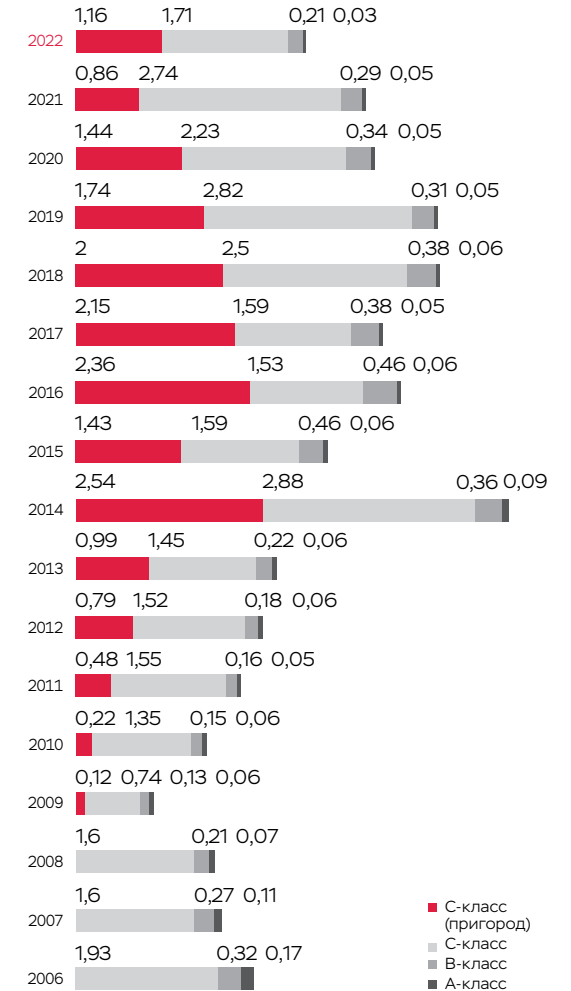


Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

По итогам 2022 года в Санкт-Петербурге и пригородах было продано 3,1 млн кв. м жилья, что на 21% меньше по сравнению с объемом спроса 2021 года. Динамика спроса по локациям носила разнонаправленный характер: общая площадь проданных городских квартир сократилась на 36%, в то время как в пригородах объем спроса вырос на 36%. Экономические потрясения, произошедшие в 2022 году, в наибольшей степени повлияли на активность покупателей элитного жилья (~40% по сравнению с 2021 годом), часть которых переориентировалась на вторичный рынок, часть – на зарубежные рынки. Снижение доходов населения повлияло на сокращение спроса на городские объекты С-класса на фоне оттока покупателей на пригородный рынок, более привлекательный за счет более низких стоимостей на квартиры. В структуре спроса по расположению объектов доля пригородных локаций в общем объеме продаж увеличилась на 15 п.п., с 22 до 37%.

Динамика спроса по классам



Источник: NF Group Research, 2023

Продажи по типам квартир в 2022 году распределились следующим образом.

- В элитных объектах на 15 п.п. увеличилась доля проданных квартир с одной спальней. За счет роста на 5 п.п. квартир с тремя спальнями основной спрос в А-классе сместился в сторону данного формата. Доля квартир с двумя и четырьмя спальнями сократилась на 6 п.п. и 15 п.п. соответственно.
- В объектах В-класса спрос за год сместился в сторону более компактных квартир – на 5 п.п. выросла доля студий и на 10 п.п. – квартир с одной спальней за счет снижения долей квартир с тремя и четырьмя спальнями на 13 п.п. и 2 п.п. соответственно. Основную долю в структуре продаж заняли квартиры с одной спальней (41%).

В массовом сегменте также выросла востребованность более компактных квартир: в городских объектах С-класса доля сделок со студиями увеличилась на 5 п.п. и составила 22%, что сопоставимо с показателем пригородных объектов. Доля квартир с одной спальней увеличилась на 3 п.п. в Санкт-Петербурге и на 8 п.п. в ближайших пригородах. Доли квартир с двумя и более спальнями демонстрировали снижение в структуре продаж от 1 до 6 п.п.

Массовый сегмент

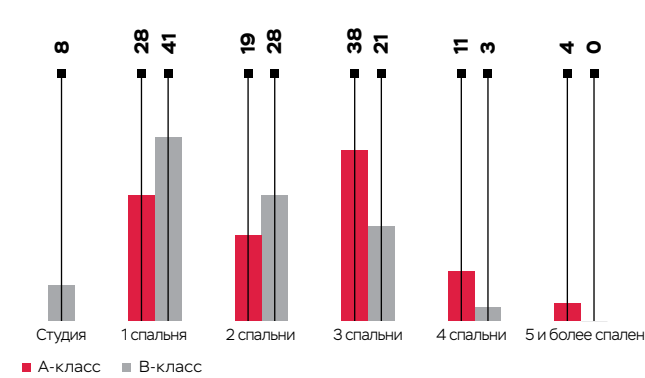
На 5 п.п.

увеличилась доля сделок со студиями

На 3 п.п.

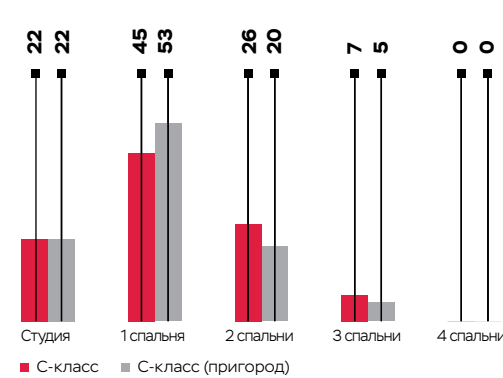
увеличилась доля квартир с одной спальней

Структура продаж по типам квартир в классах А и В, %



Источник: NF Group Research, 2023

Структура продаж по типам квартир в классе С, %



Источник: NF Group Research, 2023



**ЖК «Цивилизация»**

- 📍 Санкт-Петербург
- 🏘 Ломоносовская, Новочеркасская, Улица Дыбенко

Основные выводы и тенденции на рынке жилья Санкт-Петербурга и пригородов

- На первичном рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга и близлежащих пригородов продолжается восстановление объема свободного предложения после исторического минимума, зафиксированного в 2020 году. За 2022 год объем предложения в продаже увеличился на 26%. Восстановление обусловлено не столько активностью девелоперов по выводу новых проектов на рынок, сколько спадом покупательской активности – объем спроса за год сократился на 21%.
- Вывод новых объектов в продажу замедлился в сравнении с предыдущим годом. С одной стороны, экономическая нестабильность вынудила девелоперов более тщательно продумывать запуск новых проектов. С другой стороны, продолжает сокращаться число земельных участков под массовое жилое строительство в границах Санкт-Петербурга, вследствие чего объем нового предложения в городских локациях снижается, растет доля пригородов в общей площади стартапов.
- Монополизация рынка сохраняется на высоком уровне: десятка основных девелоперов хотя и несущественно, но продолжила наращивать свою долю на рынке. Экономические потрясения 2022 года увеличили сложность выхода на рынок Санкт-Петербурга и Ленинградской области новых игроков.

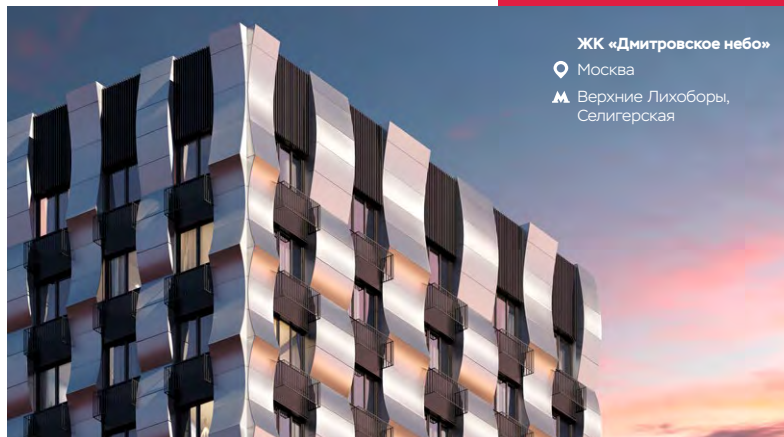
- Объем спроса по итогам 2022 года продемонстрировал отрицательную динамику во всех сегментах рынка, за исключением пригородного жилья.
- В течение года динамика спроса на жилье в границах Санкт-Петербурге носила разнонаправленный характер: пик покупательской активности пришелся на I квартал. На фоне роста ключевой ставки спрос в массовом сегменте стимулировался желанием покупателей приобрести жилье по уже одобренной ипотеке, а в высоком сегменте – инвестировать средства с целью их сохранения. В II квартале во всех сегментах было зафиксировано сокращение числа сделок. В III квартале намечилось постепенное восстановление уровня спроса – в первую очередь за счет мер стимулирования, активно внедряемых застройщиками: скидок, бонусов, программ рассрочек. В IV квартале катализатором спроса на массовое жилье также стал анонс прекращения действия программы льготной ипотеки, о продлении которой стало известно лишь в декабре.
- Рост интереса покупателей к квартирам в пригородах обусловлен в первую очередь снижением уровня реальных доходов населения (–2,2% за девять месяцев 2022 года, согласно данным Петростата).
- В ответ на изменившиеся покупательские предпочтения застройщики продолжают сокращать среднюю площадь квартир в новых проектах массового спроса, а также наращивать долю компактных лотов.

Обзор рынка жилой недвижимости городе Москве¹

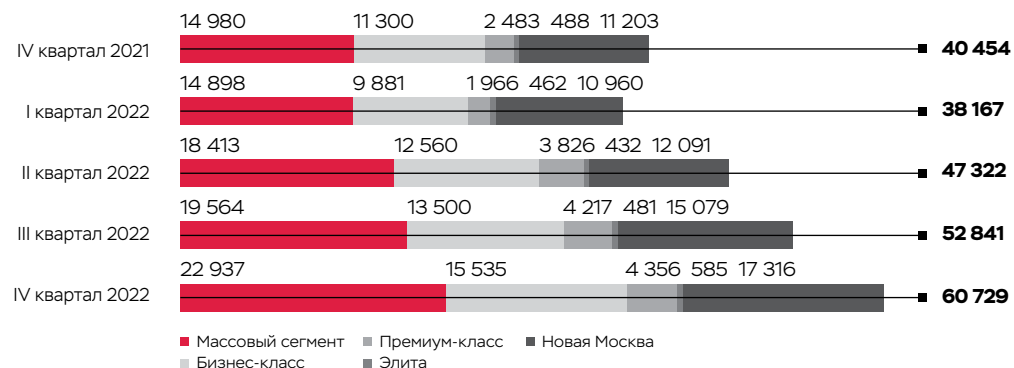
Предложение

По итогам 2022 года на первичном рынке жилой недвижимости Москвы представлено 429 проектов. Суммарный объем предложения на конец периода составил 70,35 тыс. лотов, из них 86% приходится на квартиры и 14% – на апартаменты.

По итогам IV квартала 2022 года объем предложения вырос до 2,96 млн кв. м (+14% к III кварталу 2022 года). Средняя площадь лота в экспозиции уменьшилась на 1,1 кв. м (с 54,6 до 53,5 кв. м). В 2022 году застройщики побили четырехлетний рекорд по запуску новых проектов в Москве, дан старт реализации 91 проекта против 76 годом ранее. Суммарный объем предложения превысил 70 тыс. квартир и апартаментов.



Динамика объема предложения квартир по классам, тыс. штук



Источник: Metrium, 2022

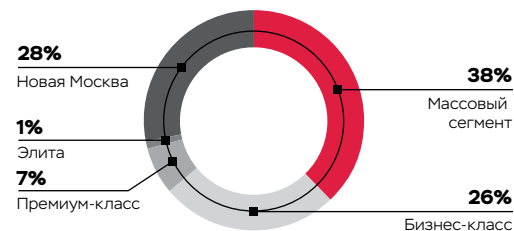
Рынок новостроек массового сегмента в 2022 году

32 новых проекта

10 жилых комплексов

22 комплекса с апартаментами

Структура предложения по классам, %



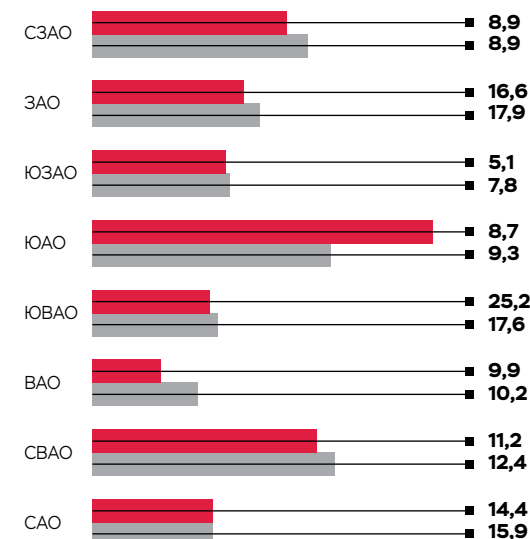
Источники: NF Group, Metrium, Best Novostroy, 2022

В 2022 году на рынок новостроек массового сегмента вышло 32 новых проекта: 10 жилых комплексов и 22 комплекса с апартаментами. Большая часть апарт-комплексов является реконструкциями и реализуется частными девелоперами. Среди жилых подавляющее большинство проекты ПИК.

Расширение экспозиции происходило также за счет выхода в продажу новых корпусов существующих проектов. В частности, вышли новые корпуса в ранее завершившихся продажи проектах «Римского-Корсакова, 11» (ПИК) и «Некрасовка» («Авеста-Строй»). Год ознаменовался выходом в продажу более 130 новых корпусов.

Лидерство по объему предложения в массовом сегменте к концу года от ЮВАО перешло к ЗАО – на округ приходится 17,8% предложений (+2,7 п.п. за год). В округе выходили новые проекты и корпуса на протяжении всего года. ЮВАО, удерживавший лидерство долгое время, оказался на втором месте (17,5%, –9,1 п.п. за год). В ЮЗАО, на который приходилось стабильно малое количество вариантов массового сегмента, расширилась экспозиция за счет увеличения объема предложения в «Южных садах» (ГК «А101») и выхода нового крупного проекта Aist Residence (ГК «МонАрх»).

Структура предложения объектов массового сегмента по округам, %



Источник: Metrium, 2023

К концу года 23,7% объема предложения массового сегмента находилось на начальном этапе строительства (+7,8 п.п. за год). Большая часть вариантов по-прежнему сконцентрирована в корпусах на этапе монтажа (62,1%, –4,1 п.п.). Ряд корпусов, находившихся на этапе монтажа, получили разрешение на ввод в эксплуатацию, объем предложений в готовых корпусах вырос на 2,3 п.п. и достиг 7,7%.

¹ Раздел подготовлен с использованием аналитических данных NF Group, а также обзоров и заключений о состоянии рынка от компаний Дом.РФ, Best-Novostroy, Metrium, РБК, размещенных на их официальных сайтах.

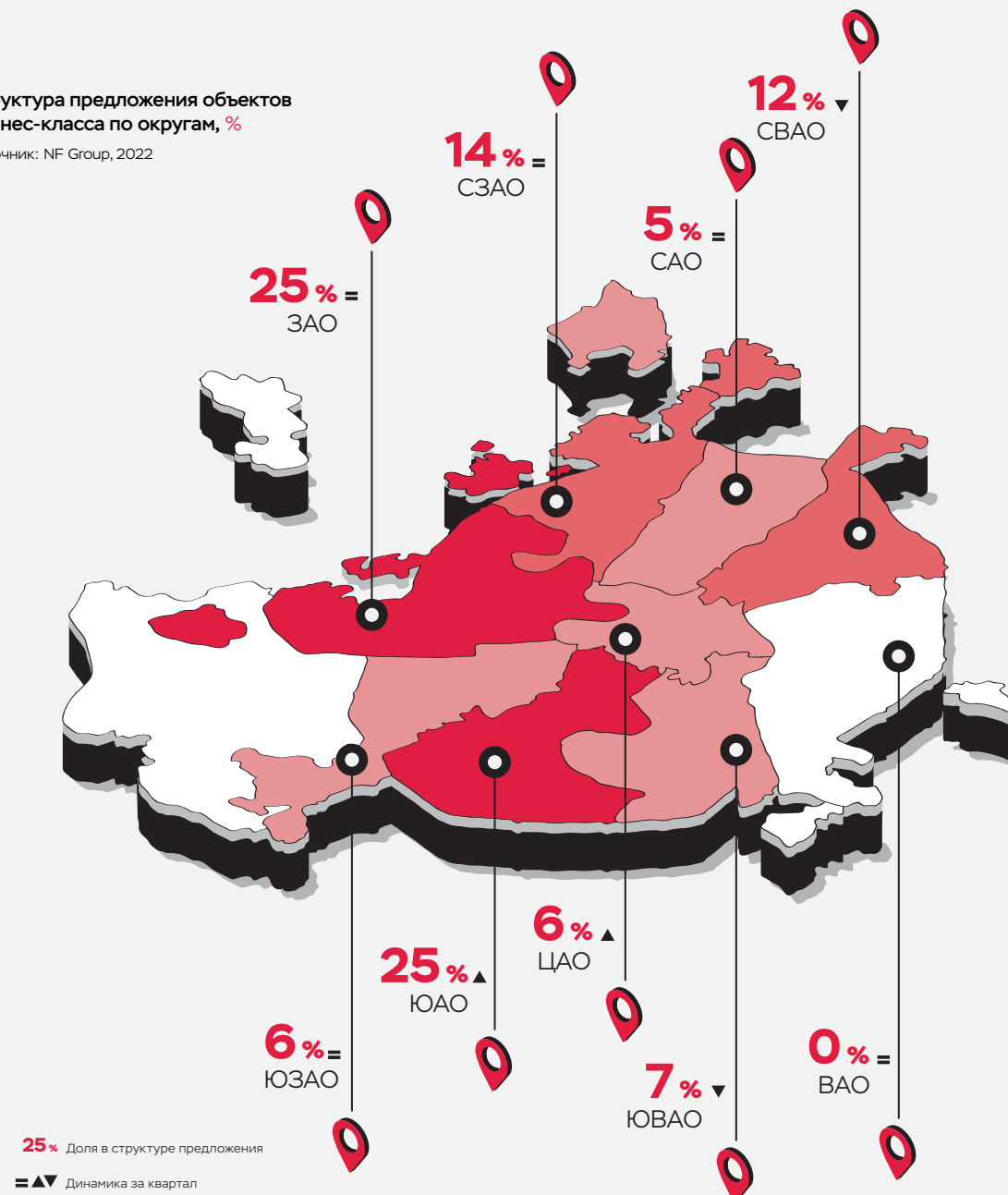
В сегменте бизнес-класса объем предложения продемонстрировал рост, увеличившись за год на 30% и достигнув значения 13,9 тыс. квартир и апартаментов на конец 2022 года. При этом количество новых проектов, вышедших в продажу в течение 2022 года, оказалось меньше, чем в 2021 году: оно составило 16 проектов против 29 годом ранее. Таким образом, предложение восстановилось до уровня 2019 года, хотя и не достигло пиковых значений 2018 года.

В структуре предложения по округам лидерство делят Западный и Южный административные округа: на каждый из них приходится по 25% от всех квартир и апартаментов бизнес-класса. С большим отрывом от лидеров второе место занимает СЗАО (14%), третье – СВАО (12%).

В структуре предложения по стадии строительной готовности наибольшая доля приходится на лоты в корпусах, находящихся на стадии монтажа верхних этажей (24%), а также на начальном этапе строительства (21%). Продолжает снижаться доля предложения лотов в сданных объектах: на конец III квартала 2022 года всего 5%. Несмотря на то что в IV квартале будет введено в эксплуатацию большое количество корпусов, как это часто бывает в конце года, доля предложения в готовых к заселению объектах не увеличится. Основной объем предложения будет сконцентрирован на стадиях активного строительства.

Структура предложения объектов бизнес-класса по округам, %

Источник: NF Group, 2022



В сегменте элитной жилой недвижимости в 2022 году фиксировался более высокий уровень девелоперской активности, чем в предыдущие периоды. Всего за январь – декабрь рынок элитной недвижимости Москвы пополнился 17 новыми проектами и одной новой очередью, что превысило суммарное количество новых комплексов за два предыдущих года (семь проектов вышло в 2020 году и восемь проектов и одна новая очередь – в 2021 году). При этом в сегменте появилось несколько объектов с нетипично большим проектным объемом – это «River Park Towers Кутузовский», где запроектировано более 2 тыс. квартир, и Luzhnik Collection, в корпусах которого появится более 1,1 тыс. квартир. Кроме того, отмечается появление новых игроков, ранее работавших в более бюджетных классах: Level Group («Саввинская, 17») и «Саввинская, 27»), ГК «Пионер» (OPUS), «Абсолют Недвижимость» (Luzhnik Collection), «Группа ЛСР» (Le Dome).

На фоне заметного охлаждения спроса и старта продаж большого числа новых проектов на первичном рынке элитного жилья Москвы планомерно восполняется объем предложения. По итогам 2022 года в сегменте экспонировалось порядка 1,8 тыс. квартир и апартаментов, что на 42% выше показателя конца прошлого года. Тем не менее это значение по-прежнему остается ниже, чем в более ранние периоды (-16% по сравнению с итогами 2020 года и -30% по сравнению с итогами 2019 года).

Структура предложения объектов элитного сегмента по районам, %

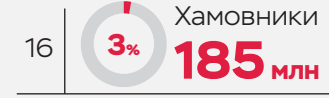
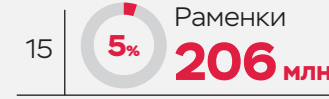
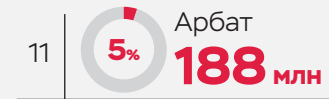
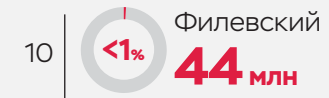
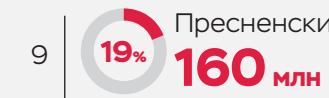
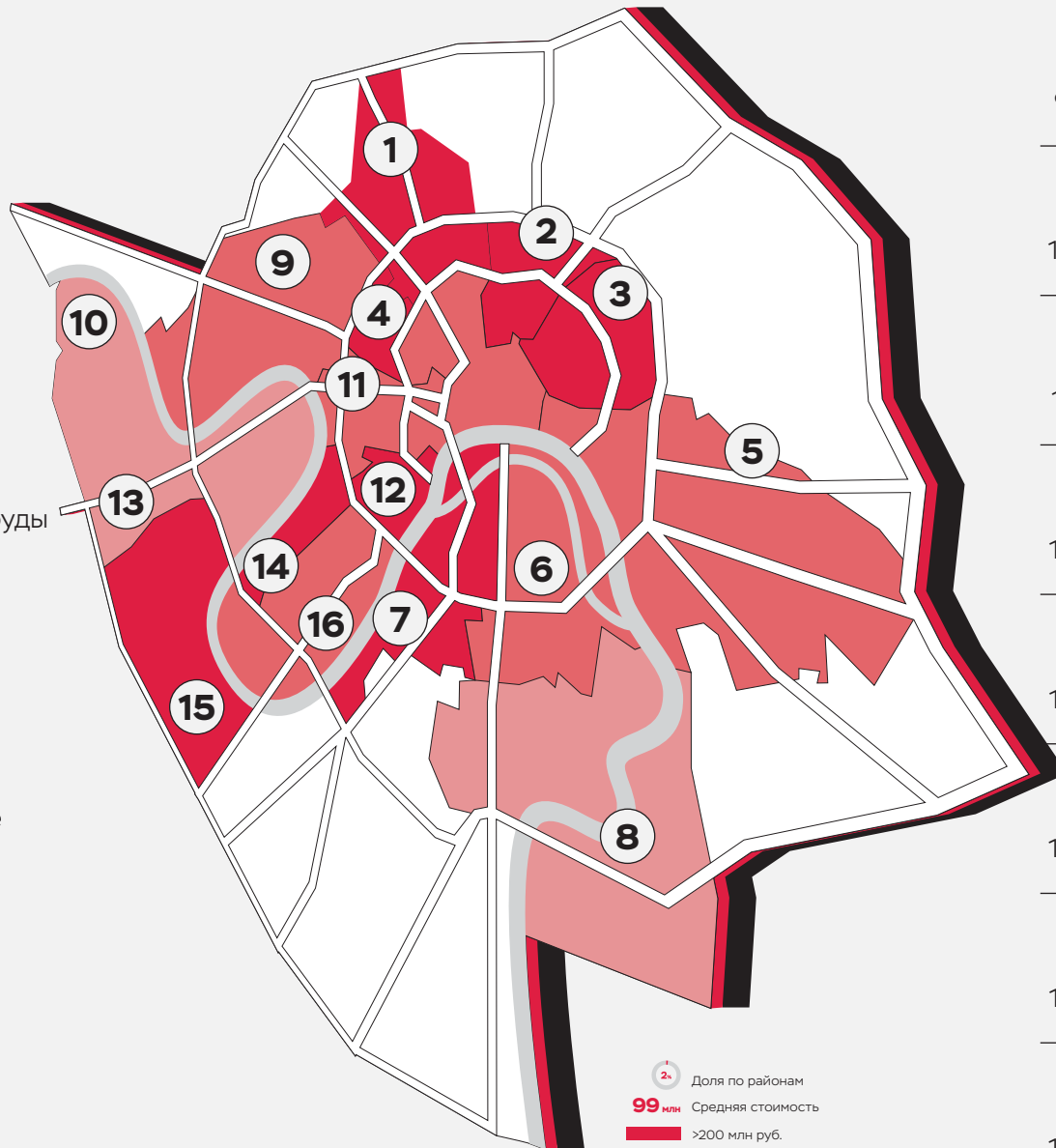
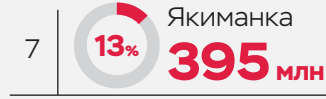
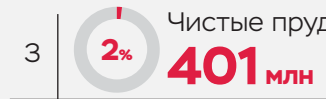
Источник: NF Group, 2022

В структуре предложения лидерство по количеству экспонируемых лотов сохранил район Дорогомилово, при этом за квартал его доля снизилась с 27 до 22%. На втором месте с незначительным отрывом расположился Пресненский район, где сосредоточено 19% всех элитных квартир и апартаментов. За счет выхода на рынок комплекса «Дом на Малой Грузинской» доля данной локации увеличилась на 3 п.п. в квартальной динамике. И замыкает тройку район Якиманка с предложением 13%, что аналогично значению показателя тремя месяцами ранее.

В структуре предложения по типу квартир в массовом сегменте в течение 2022 года наблюдалось увеличение числа компактных квартир. Студии и однокомнатные варианты по итогу года заняли более половины рынка (27 и 36,6% соответственно). Доли двух-, трех- и многокомнатных лотов уменьшились. Примечательно, что сокращение абсолютного количества квартир наблюдалось только по многокомнатным вариантам (всего 100 штук находилось в экспозиции на конец декабря 2022 года против 150 штук в декабре 2021 года). По остальным типологиям объем экспозиции увеличился.

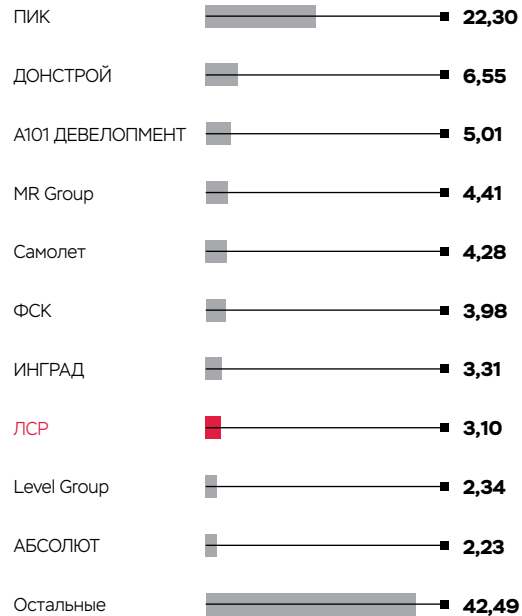
Структура предложения не претерпела изменений. По-прежнему 38% лотов в продаже в диапазоне площадей 60–90 кв. м. Меньше всего в продаже представлено крупных вариантов площадью более 120 кв. м: их доля составляет 6%. Небольшие лоты площадью до 40 кв. м составляют 12% от общего объема предложения. Средняя площадь лотов в предложении составляет 70,2 кв. м.

В свою очередь, в элитном сегменте значительную часть занимают многокомнатные варианты (21,8% в элитном классе и 34,2% в делюкс-классе). Доля студий невелика – всего 1,7% от числа всех лотов в элитном сегменте (+0,7 п.п. за год), а среди вариантов делюкс-класса в продаже имеется только одна студия – в комплексе «Ильинка, 3/8» от «Smipex-Интеко». Доля предложения с одной спальней в элитном сегменте увеличилась до 29% (+9 п.п.) – таких вариантов представлено много в комплексе Vesper Tverskaya (ранее – Fairmont Vesper Residences).



Распределение предложения по застройщикам на московском рынке выглядит следующим образом: 57,51% приходится на долю 10 крупнейших девелоперов (9,54 млн кв. м жилья). Первое место по площади возводимого жилья с существенным отрывом занимает Группа «ПИК» (3,7 млн кв. м, или 22,30%), на втором и третьем местах – компании «Донстрой» и «А101 Девелопмент». Их доля рынка – 1,09 млн кв. м (6,55%) и 0,83 млн кв. м (5,01%) соответственно. «Группа ЛСР» занимает восьмое место (0,52 млн кв. м, 3,10%).

Распределение строящегося жилья по основным девелоперам, %



Источник: ЕИСЖС (наш.дом.рф), 2023



ЖК «ЗИЛАРТ»
Москва
Автозаводская, ЗИЛ, Технопарк, Тульская

85 тыс.

сделок со строящимся жильем в Москве за 12 месяцев*

* Росреестр Москвы.

Спрос

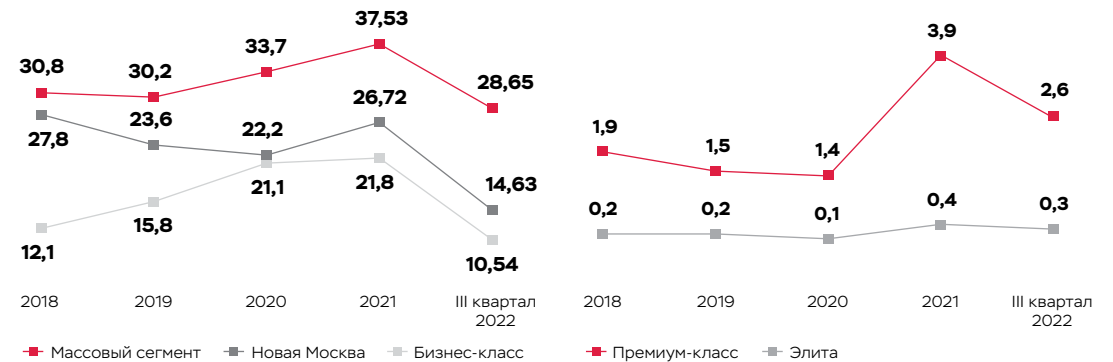
В декабре 2022 года в Москве зарегистрировали 8,9 тыс. сделок долевого участия на рынке первичного жилья. Это на 49% больше, чем месяцем ранее, но на 17% меньше, чем в декабре 2021 года. В ноябре и декабре активность покупателей в Москве росла после октябрьского спада из-за объявления частичной мобилизации в конце сентября. Однако позитивная динамика последних двух месяцев не компенсировала потерь рынка, связанных с нестабильностью 2022 года.

В целом за 12 месяцев Росреестр Москвы зафиксировал 85 тыс. сделок со строящимся жильем в столице. В 2021 году спрос покупателей оценивался в 98,8 тыс. ДДУ, то есть в 2022 году этот показатель сократился на 14%. Это худшая динамика с 2015 года, когда количество сделок в этом сегменте упало на 18% относительно результатов 2014 года.

Несмотря на негативную динамику числа сделок 2022 года относительно 2021-го, в абсолютном выражении показатели прошлого года превышают показатели 2017–2020 гг.: в 2020 году было зафиксировано 82,8 тыс. ДДУ, в 2019-м их число составляло 81,6 тыс., в 2018 году – 79,6 тыс., в 2017 году – 54,2 тыс.

В 2022 году произошла резкая, но не глубокая коррекция рынка. С 2014–2015 годов рынок новостроек в Москве вырос в четыре раза, поэтому падение активности покупателей было хотя и ощутимым, но далеко не катастрофическим. Помогли своевременные меры реагирования как властей, так и застройщиков, которые обеспечили доступ к ипотеке многим покупателям жилья. Помимо этого, жилье за эти годы только укрепилось свое инвестиционное значение для россиян, поэтому в немалой степени сохранение значительного объема сделок было обусловлено соображениями надежности этого актива для вложений в период нестабильности.

Динамика спроса по классам (количество ДДУ), тыс. штук



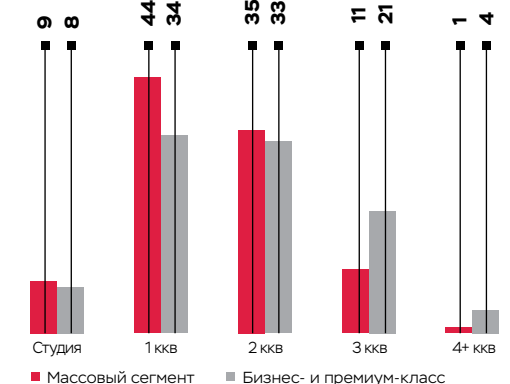
Источник: Metrium, 2022

Первичный рынок жилой недвижимости бизнес-класса Москвы, в свою очередь, в 2022 году показал антирекорд по количеству заключенных сделок: суммарно за год было продано 10,9 тыс. квартир и апартаментов. Данное значение ровно в два раза меньше показателя 2021 года, а также меньше всех годовых значений предыдущих четырех лет. Основным фактором, сдерживающим спрос, помимо геополитических потрясений, стал существенный рост стоимости предложения в предыдущие периоды: с начала 2020 года средневзвешенная цена предложения в сегменте бизнес-класса выросла более чем на 50%. Это обусловлено ажиотажным спросом и активной поддержкой рынка – в том числе за счет субсидирования ипотечной ставки застройщиками, что также отразилось на повышении цен предложения. На фоне сокращения спроса девелоперы все чаще стали объявлять о стимулирующих акциях в своих проектах. Среди таких акций можно выделить различные варианты рассрочки, ипотеку по субсидированной ставке от застройщика и скидки, достигающие в ряде проектов 30%.

По итогам 2022 года на первичном рынке элитной недвижимости было заключено порядка 860 сделок, что стало минимальным значением за последние пять лет. Особенно сильно ощущается снижение покупательской активности по сравнению с прошлым исторически рекордным 2021 годом – текущий показатель оказался практически вдвое ниже (-47% в годовой динамике). В условиях неопределенности многие покупатели заняли выжидательную позицию, отложив приобретение недвижимости, другие полностью отказались от сделок или использовали возможность релокации семьи и бизнеса в другую страну, третьи отдали предпочтение вторичному рынку.

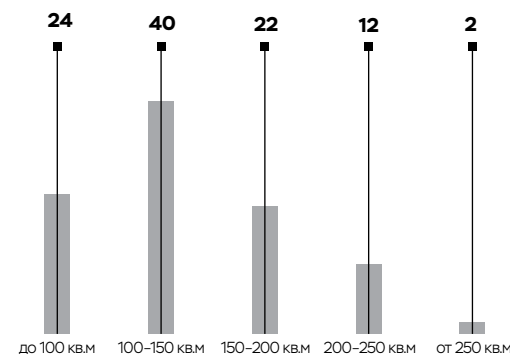
Спрос по типам квартир в 2022 году распределился следующим образом.

Структура продаж по типам квартир в массовом сегменте, бизнес- и премиум-классе, %



Источник: Best-Novostroy, 2022

Структура продаж по типам квартир в элитном сегменте, %



Источник: NF Group, 2023



Основные выводы и тенденции на рынке жилья Москвы

- Неопределенность останется главным испытанием для рынка новостроек Москвы в 2023 году, однако часть трендов уже можно спрогнозировать сейчас: квартиры будут становиться меньше, господдержка покупателей жилья возрастет, также на рынке появятся новые группы клиентов.
- Оптимизация предложения под скромные возможности покупателей на рынке новостроек сохранится в 2023 году. Причина – ожидаемое продолжение сокращения доходов потенциальных клиентов, а также повышение ставок по ипотеке (как в рамках льготной программы до 8%, так и по рыночной ипотеке до 11%). В связи с этим застройщикам придется сокращать стоимость квартиры, и наиболее очевидный вариант – уменьшение площади. Это возможно как через уменьшение квартир всех типов, так и через замену в линейке предложения части однокомнатных квартир на студии, двухкомнатных – на однокомнатные и т. д.
- Без поддержки спроса со стороны государства строительная отрасль не справится с текущими трудностями и внешними ударами. Поэтому в 2023 году помощь придется неизбежно расширять.
- Тренд на строительство небоскребов в Москве будет усиливаться. За 2022 год общая площадь строящихся небоскребов (зданий от 100 м) увеличилась на 8%. Повышение этажности – это один из способов повышения коммерческой эффективности проекта без ущерба для площади квартир и общего качества строительства. При этом высотки востребованы благодаря видовым квартирам, большому объему собственной инфраструктуры и просторным прилегающим территориям. Все эти факторы будут влиять на увеличение числа небоскребов на рынке новостроек Москвы.
- В целом предпосылки развития рынка новостроек позитивные. Растущий объем предложения восстановит баланс между интересами покупателей и продавцов новостроек, что поможет обуздать цены. Государственная поддержка гарантирует определенный уровень спроса, который не допустит кризис на рынке. Однако по-прежнему сохраняется высокая вероятность появления непредвиденных обстоятельств, не связанных непосредственно с отраслью. Именно они и создают наибольшие риски в 2023 году.

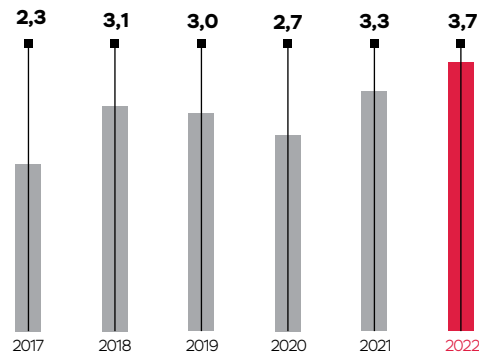
Обзор рынка жилой недвижимости Екатеринбурга¹

Предложение

По данным администрации города Екатеринбурга в 2022 году было введено в эксплуатацию 1,548 млн кв. м жилья. Это максимальный показатель за всю историю города. При этом в стадии строительства находится 3,7 млн кв. м. Максимально высокая закладка новых проектов была зафиксирована в 2021 году. Большинство этих домов будет вводиться в эксплуатацию в 2023 году. Текущий задел позволяет обновить рекордный показатель ввода жилья уже в 2023 году.

Объем строящегося жилья в Екатеринбурге сократился по отношению к предыдущему кварталу на 0,4%, по отношению к аналогичному периоду предыдущего года объем строящегося жилья вырос на 8%. В декабре 2022 года объем строящегося жилья в Екатеринбурге составляет около 3,2 млн кв. м.

Динамика общей площади строящегося жилья в Екатеринбурге, млн кв. м



Источник: Уральская палата недвижимости (УПН), 2022

¹ Используются данные сайтов <https://urbc.ru/1068109323-zastroyschiki-delayut-stavku-na-studii.html>, <https://novosel99.ru/analitika/pervichnyy-rynok-zhilya-ekaterinburga-4-kvartal-2021-g>

1,548
млн кв. м

жилья введено в эксплуатацию в Екатеринбурге

3,2
млн кв. м

объем строящегося жилья в Екатеринбурге, декабрь 2022 года



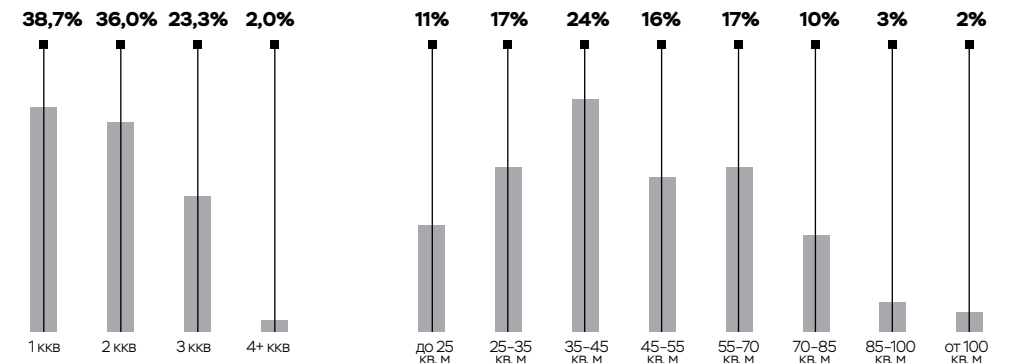
По данным аналитической платформы bnMAP.pro, к началу января 2023 года число нереализованных квартир на первичном рынке жилья выросло до 41,7 тыс. Очередной исторический рекорд, который превышает показатель декабря 2021 года на 25%.

В прошедшем году девелоперская активность была не такой высокой, как в 2021 году. Закладка новых проектов снизилась по отношению к прошлому году. Тем не менее число новых квартир на рынке превысило объем реализации. Поэтому предложение продолжило расти. Наиболее высокие темпы роста предложение в группе студий и однокомнатных квартир.

Распределение предложения по квартирографии проектов и площади квартир выглядит следующим образом. Существенная доля предложения приходится на однокомнатные квартиры – 38,7%, по площади лидирует диапазон 35–45 кв. м (24%).

В структуре нереализованных квартир в домах-новостройках 6% сданы в эксплуатацию, 16% – находятся на стадии внутренней отделки, 34% – на этапе монтажа коробки, 44% – на этапе монтажа фундамента. За последний квартал в структуре предложения сократилась доля объектов в домах, находящихся на стадии монтажа коробки, на 9%. Увеличились доли объектов в домах, находящихся на следующих стадиях: монтаж фундамента – 5%, внутренняя отделка – 3%, сданных в эксплуатацию – на 1%.

Структура предложения по типам и площадям квартир

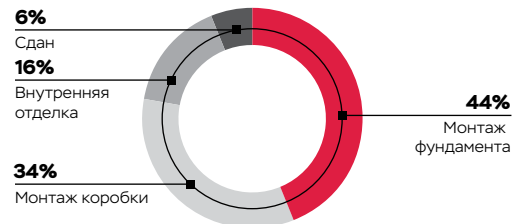


Источники: ЕИСЖС, NF Group St Petersburg, 2023

Суммарная доля строящегося жилья 10 крупнейших застройщиков Свердловской области составляет 46,34% (1 672 тыс. кв. м). За год этот показатель сократился на 3,5%, при этом в абсолютном выражении количество возводимых крупнейшими застройщиками квадратных метров жилья увеличилось на 1,3% (22 тыс. кв. м). В течение года застройщик «КОРТРОС» не только уступил лидерство компании «ТЭН», но и спустился на пятое место, пропустив вперед несколько компаний, в том числе компанию «ПИК», которая за год укрепила свои позиции на региональном рынке, поднявшись с четвертого места на третье. «Группа ЛСР» занимает девятую строчку в топ-10.

В структуре нереализованных квартир в домах-новостройках 6% – сданы в эксплуатацию, 16% – находятся на стадии внутренней отделки, 34% – на этапе монтажа коробки, 44% – на этапе монтажа фундамента. За последний квартал в структуре предложения сократилась доля объектов в домах, находящихся на стадии монтажа коробки, на 9%. Увеличились доли объектов в домах, находящихся на следующих стадиях: монтаж фундамента – 5%, внутренняя отделка – 3%, сданных в эксплуатацию – на 1%.

Структура квартир первичного рынка жилья по стадии строительства



Источник: АН Новосел, 2023

1 672
ТЫС. КВ. М

Суммарная доля строящегося жилья 10 крупнейших застройщиков Свердловской области

«Группа ЛСР» входит

В ТОП 10

на региональном рынке

Структура предложения на рынке жилья по застройщикам, %



Источник: ЕИСЖС (наш.дом.рф), 2023

~2,6
ТЫС.

договоров долевого участия в строительстве зарегистрировано в Екатеринбурге, декабрь 2022 год

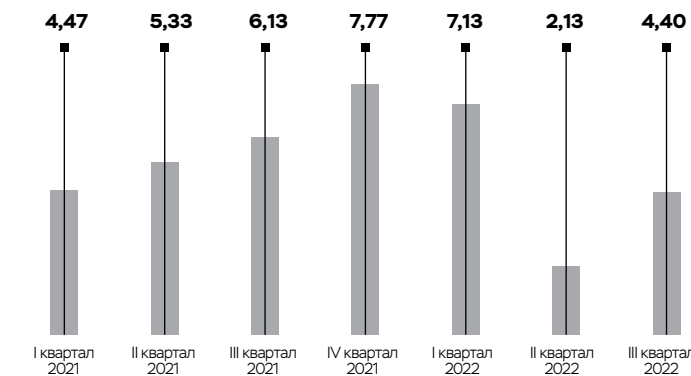
Спрос

В декабре 2022 года в Екатеринбурге было зарегистрировано около 2,6 тыс. договоров долевого участия в строительстве – почти в 1,5 раза больше, чем в предыдущем месяце. Число подписанных договоров (которые уже прошли регистрацию) – более 2 тыс., что позволяет дать общую оценку количества сделок по ДДУ в декабре 2022 года на уровне 2,7 тыс. Это близко к показателям декабря предыдущего года.

Особенность последних лет – короткие циклы подъема и падения продаж.

В 2022 году эта специфика проявилась максимально отчетливо. Девелоперам, которые привыкли к ралли, было трудно перестроиться на кроссовую трассу. Но к концу 2022 года большинство из них адаптировалось к новым условиям. Общий результат продаж по ДДУ в 2022 году будет примерно на 18% хуже предыдущего года. Но с учетом контекста это достойный результат. В то же время в декабре 2022 года в Екатеринбурге было зарегистрировано около 2,6 тыс. договоров долевого участия в строительстве – почти в 1,5 раза больше, чем в ноябре.

Динамика количества ДДУ с квартирами на первичном рынке жилья Екатеринбурга, тыс. штук



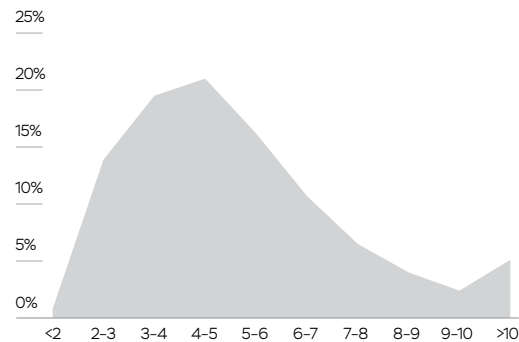
Источник: bnMAP.pro, 2022



Средняя площадь продаваемых квартир в 2022 году составила 48,1 кв. м, лидером по спросу, как и двумя годами ранее (в 2020 году), стали квартиры площадью 35–40 кв. м (13%). При этом доля популярных в 2021 году компактных квартир площадью до 20 кв. м вновь сократилась и составила лишь 4%.

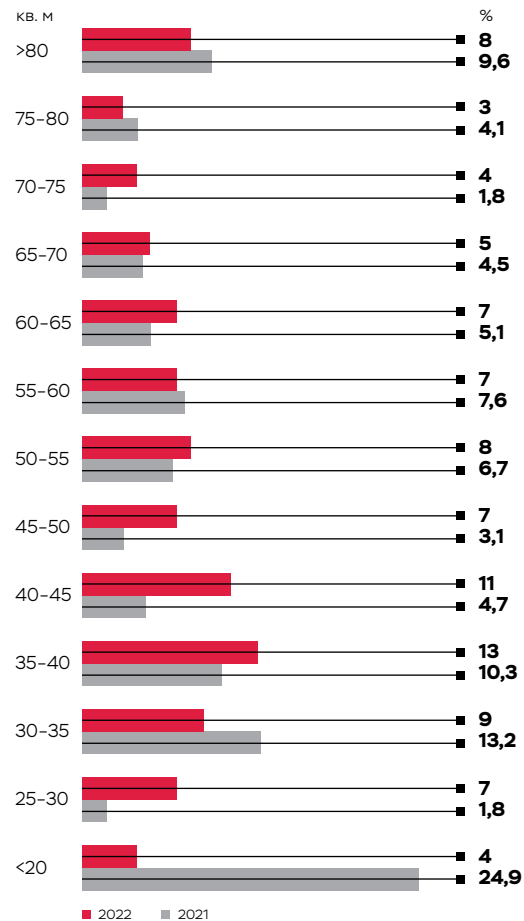
В структуре спроса по цене продажи лидировали квартиры стоимостью 3–5 млн руб. (40,5% всех проданных квартир).

Распределение спроса по цене продажи, млн руб.



Источники: УПН, NF Group SPb, 2022

Распределение спроса по площади квартир



Источники: ЕИСЖС6 УПН, NF Group SPb, 2022–2023 годы



Вывод

В 2022 году объем предложения на первичном рынке жилья Екатеринбурга продолжил рост.

При этом участники рынка отмечают рекордный спрос на квартиры в ноябре – декабре 2022 года. Этому поспособствовали заявления о возможной отмене льготной ипотеки и ценовое стимулирование со стороны девелоперов.

Объем предложения на первичном рынке недвижимости существенно различается в зависимости от микрорайона. Связано это не только с высоким спросом на конкретные микрорайоны, но и с их размером и интересом самих девелоперов к территориям и уровню их застройки, а также наличием земельных участков под застройку с нужным назначением.

Дальнейшая динамика развития рынка будет зависеть в первую очередь от внешних для рынка факторов, таких как платежеспособность спроса, определяемая уровнем реальных доходов населения и поддерживаемыми государством льготными ипотечными программами.

Устойчивый фундамент

Мы сохраняем лидирующие позиции в отрасли, гибко реагируя на экономические вызовы последних лет. Вертикально интегрированная структура и высокий уровень географической диверсификации бизнеса гарантируют нашу стабильность и позволяют развиваться. Мы строим качественное жилье во всех сегментах рынка, внедряем умные решения в наших жилых комплексах, совершенствуем планировки, благоустраиваем прилегающую территорию и развиваем инфраструктуру.



ЖК «Парксайд»

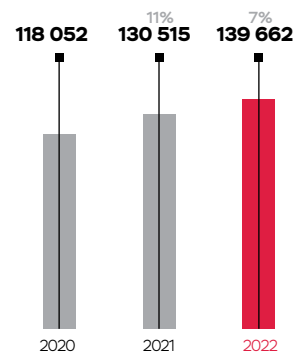
Москва
Правая сторона,
Улица Академика Янгеля

Обзор финансовых результатов

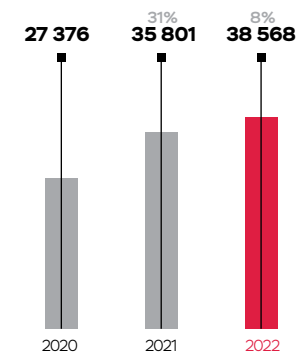
Основные финансовые показатели

	2022	2021	Изменение, %
Выручка, млн руб.	139 662	130 515	7
Скорректированная EBITDA, млн руб.	38 568	35 801	8
Скорректированная EBITDA, %	28	27	–
Операционная прибыль, млн руб.	34 397	31 675	9
Операционная прибыль, %	25	24	–
Прибыль за год, млн руб.	13 363	16 272	–18
Общий долг, млн руб.	215 088	169 287	27
Чистый долг ¹ , млн руб.	113 450	68 798	65
Чистый долг / скорректированная EBITDA	2,94	1,92	–

Выручка в 2020–2022 годах, млн руб.



Скорректированная EBITDA в 2020–2022 годах, млн руб.



¹ С учетом остатка на счетах эскроу.

Денежный поток от деятельности

Операционная

19,5
млрд руб.

денежный отток от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов²

Инвестиционная

9,1
млрд руб.

денежный отток от инвестиционной деятельности

Налог на прибыль

6,5
млрд руб.

расходы на уплату налога на прибыль

Заемное финансирование

13,0
млрд руб.

сумма процентов по заемному финансированию

Финансовая

49,7
млрд руб.

денежный приток от финансовой деятельности

Остаток денежных средств на 31 декабря 2022 года³

101 638
млн руб.

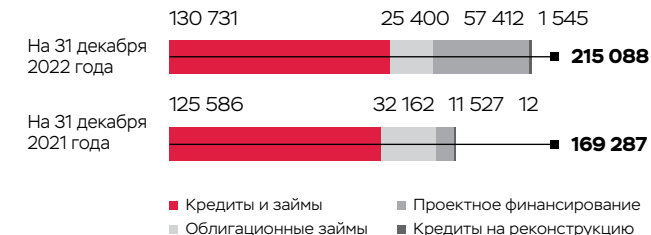
² С учетом поступлений на счета эскроу.
³ С учетом остатка на счетах эскроу.

Финансирование и долг

По состоянию на конец 2022 года общий долг «Группы ЛСР» увеличился по сравнению с концом 2021 года и составил 215 088 млн руб. Чистый долг⁴ составил 113 450 млн руб. Показатель «Чистый долг / скорректированная EBITDA» по состоянию на 31 декабря 2022 года составил 2,94.

По состоянию на 31 декабря 2022 года основную часть долгового портфеля «Группы ЛСР» (60,8%) составляли банковские кредиты и займы. Облигационные займы составили 11,8%, а проектное финансирование – 26,7% в структуре долга Группы. В 2021 году Компания получила первый кредит на реконструкцию активов в Сочи, на 31 декабря 2022 года кредиты на реконструкцию составили 1 545 млн руб. (0,7% в структуре долга).

Структура долга в 2021–2022 годах, млн руб.



⁴ С учетом остатка на счетах эскроу.

Портфель недвижимости

Наш портфель недвижимости включает в себя девелоперские проекты в сегментах жилой недвижимости элитного и бизнес-классов, масс-маркет, а также в сегменте коммерческой недвижимости. Проекты Группы расположены в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Москве, Московской области, Екатеринбурге и Сочи.

Рыночная стоимость портфеля недвижимости Группы по оценке независимой компании NF Group.

9 153

тыс. кв. м

чистая продаваемая площадь проектов «Группы ЛСР» по состоянию на конец 2022 года

550 202

млн руб.

рыночная стоимость портфеля недвижимости Группы по состоянию на конец 2022 года



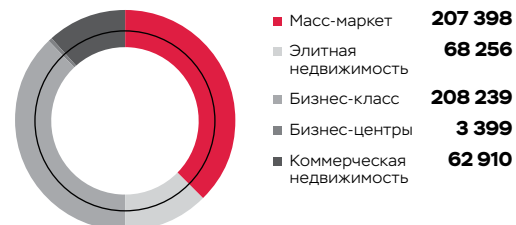
Портфель недвижимости в разрезе по сегментам

Портфель недвижимости «Группы ЛСР» хорошо сбалансирован по различным сегментам недвижимости, что дает возможность формировать предложения недвижимости, ориентированные на различные группы потребителей. Большая часть портфеля представлена недвижимостью сегмента «масс-маркет» (в том числе участки земли, предназначенные для девелопмента в будущем), который всегда характеризуется наибольшим спросом по сравнению с другими сегментами. Портфель недвижимости Группы также включает девелоперские проекты в сегментах жилой недвижимости элитной категории и бизнес-класса, а также в сегменте коммерческой недвижимости. Эти сегменты составляют относительно небольшую долю в портфеле с точки зрения чистой продаваемой площади, однако имеют более высокую рыночную стоимость в расчете на квадратный метр по сравнению с проектами в сегменте «масс-маркет».

Чистая продаваемая площадь в разрезе сегментов в 2022 году, тыс. кв. м



Рыночная стоимость портфеля недвижимости в разрезе по сегментам в 2022 году, млн руб.



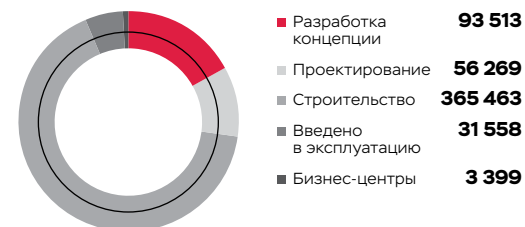
Портфель недвижимости в разрезе по стадиям девелопмента

По состоянию на 31 декабря 2022 года портфель недвижимости Группы включает 6 197 тыс. кв. м чистой продаваемой площади в стадии строительства, 922 тыс. кв. м находятся на стадии проектирования. Введено в эксплуатацию 148 тыс. кв. м недвижимости. Бизнес-центры «Группы ЛСР» занимают площадь 15 тыс. кв. м. На стадии разработки концепции и получения градостроительной документации находятся 1 872 тыс. кв. м недвижимости.

Портфель недвижимости в разрезе по стадиям девелопмента в 2022 году, тыс. кв. м



Рыночная стоимость портфеля недвижимости в разрезе по стадиям девелопмента в 2022 году, млн руб.



Портфель недвижимости в разрезе по регионам

Большая часть портфеля недвижимости «Группы ЛСР», 62,4% по площади и 53,8% по стоимости, расположена в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Доля Московского региона (Москва и Московская область) в портфеле по состоянию на конец 2022 года составила 25,9% по площади и 37,2% по стоимости. На Екатеринбург и Свердловскую область пришлось 10,4% портфеля по площади и 3,4% по стоимости. Незначительную долю, 1,3% по площади и 5,6% по стоимости, в портфеле составил Сочи.

Портфель недвижимости в разрезе по регионам в 2022 году, тыс. кв. м



Портфель недвижимости в разрезе по регионам в 2022 году, млн руб.



Галерея объектов

NEVA RESIDENCE¹

Премиальные квартиры на Петровском острове

Neva Residence – премиальный жилой комплекс на южном берегу Петровского острова, в двух шагах от парка. Из окон квартир откроются роскошные виды на водную гладь, парк и знаковые доминанты исторической застройки города.

На территории между Петровским проспектом, Ремесленной улицей и набережной Малой Невы появятся пять домов переменной этажности – от четырех до восьми этажей. Квартирография проекта включает множество планировок европейского типа, от небольших до просторных многокомнатных квартир. На верхних этажах представлены квартиры с террасами, обращенными в сторону воды и парка. Среди интересных вариантов квартиры с зимними садами – это планировки с большой площадью остекления – и угловые планировки с большими окнами и видами на воду. Уникальное предложение – большие квартиры, занимающие весь этаж, подобно пентхаусам.

- ✔ Благоустроенная набережная
- ✔ Плейхабы для детей, лаунжи для взрослых и фитнес-зоны
- ✔ Подземный паркинг
- ✔ Встроенный детский сад
- ✔ Зеленое окружение

Сроки сдачи:

IV квартал 2023 года

Чистая продаваемая площадь:

114,2 тыс. кв. м



LE DOME¹

Жилой комплекс класса deluxe в Соймановском проезде

Элитные квартиры и пентхаусы с видами на Пречистенскую набережную, Московский Кремль, Пушкинский музей и храм Христа Спасителя.

Здание будет построено в границах так называемой золотой мили неподалеку от набережной Москвы-реки, в самом центре культурной жизни столицы. В пешей доступности расположены художественная галерея, музей, рестораны, кафе, образовательный центр.

- ✔ Изысканный архитектурный ансамбль
- ✔ Пентхаусы с террасами
- ✔ Видовые резиденции

Сроки сдачи:

IV квартал 2025 года

Чистая продаваемая площадь:

20,5 тыс. кв. м



¹ Полный перечень объектов приведен в отчете об оценке портфеля, доступный по ссылке: <https://www.lsrgroup.ru/raskrytie-informaczii/otchety-i-o-ocenke-portfelya>

Галерея объектов

ЖК «ДМИТРОВСКОЕ НЕБО»¹

Пространство возможностей

Комплекс включает две башни по 32 этажа. Здания объединены трехэтажным стилобатом, в котором разместятся коммерческие помещения, а входные группы жилых секций будут представлены дизайнерскими лобби. Концепцию ЖК разработало архитектурное бюро «СПИЧ» Сергея Чобана, обладателя европейской премии в области архитектуры European Prize for Architecture, учрежденной Европейским центром архитектуры, искусства и дизайна совместно с чикагским музеем «Атенеум».

- ✓ Зеленое окружение
- ✓ Близость к метро (до ближайших станций метро – «Селигерская» и «Верхние Лихоборы» – 500 м)
- ✓ Уютный квартал в Ильменском проезде
- ✓ Дома с потрясающими панорамными видами на город с высоты до 100 м

Две башни

Сроки сдачи:
III квартал 2025 года

Чистая продаваемая площадь:
242,1 тыс. кв. м

ЖК «ПАРКСАЙД»¹

Природа до горизонта

Жилой комплекс, состоящий из восьми корпусов, будет поделен на две очереди строительства. В первую войдут четыре монолитных корпуса переменной этажности высотой до 23 этажей, с которых будут открываться панорамные виды на лесной массив. Корпуса будут расположены на едином стилобате, в котором предусмотрены сквозные пешеходные арки, соединяющие дворовое пространство и территорию Битцевского леса. В стилобате также будут располагаться объекты социального назначения и коммерческие помещения.

- ✓ Великолепные виды и свежий воздух
- ✓ Экологичный район и разумная удаленность от городского шума
- ✓ Прогулки на природе и занятия спортом
- ✓ Развитая инфраструктура жилого комплекса и района
- ✓ Однородная социальная среда и закрытая зеленая территория
- ✓ Встроенный детский сад

Восемь корпусов

Сроки сдачи:
III квартал 2025 года

Чистая продаваемая площадь:
119,9 тыс. кв. м

¹ Полный перечень объектов приведен в отчете об оценке портфеля, доступный по ссылке: <https://www.lsrgroup.ru/raskrytie-informaczii/otchetyi-o-oczenke-portfelya>

Галерея объектов

ЖК «ЛСР. БОЛЬШАЯ ОХТА»¹

Дома бизнес-класса с системой «Умный дом»

«ЛСР. Большая Охта» – проект бизнес-класса в Красногвардейском районе, между Якорной и Партизанской улицами, рядом с центром Петербурга. Престижный комплекс с удобной пешеходной и транспортной доступностью будет включать в себя 11 домов бизнес-класса высотой от 10 до 12 этажей. «ЛСР. Большая Охта» станет отличным местом не только для комфортной жизни со всеми удобствами, но и для работы и отдыха.

- ✔ Система «Умный дом»
- ✔ Пост охраны и консьержные
- ✔ Спортивные площадки, коворкинг и лаундж-зоны
- ✔ Однородная социальная среда и закрытая зеленая территория
- ✔ Рядом с жилым комплексом планируются парк и культурное пространство на Охтинском мысе

11 ДОМОВ

Сроки сдачи:
III квартал 2025 года

Чистая продаваемая площадь:
93,1 ТЫС. КВ. М



ЖК «ЗЕЛЕНый ОСТРОВ»¹

Остров мечты

Жилой квартал «Зеленый остров» создаст новый облик улицы Татищева в городе Екатеринбурге. Между новостройками пройдут широкие пешеходные бульвары, по которым можно будет гулять или кататься на роликах с детьми. В центре квартала построят детский сад на 100 мест, два детских сада на 300 и 350 мест, а также три школы на 1 тыс. мест каждая. Поблизости расположены одни из лучших горнолыжных комплексов Свердловской области. Всего 20 минут на автомобиле – и вы на горе Теплой, Пильной или Волчихе.

- ✔ Закрытые от проезда машин дворы
- ✔ Своя котельная на крыше
- ✔ Природное окружение
- ✔ Тихий спальный район

Сроки сдачи:

**III квартал 2023 года –
IV квартал 2024 года**

Чистая продаваемая площадь:
222,3 ТЫС. КВ. М



¹ Полный перечень объектов приведен в отчете об оценке портфеля, доступный по ссылке: <https://www.lsrgroup.ru/raskrytie-informaczii/otchety-i-ocenke-portfelya>

Фундаментальный вклад

«Группа ЛСР» стремится создавать качественное и комфортное жилье, внося вклад в повышение уровня жизни людей, а также способствуя созданию благоприятной и безопасной социально-культурной среды.

«Группа ЛСР» уделяет особое внимание соблюдению принципов устойчивого развития в своей деятельности. Развитие ответственных практик ведения бизнеса способствует повышению эффективности деятельности Группы и успешному реагированию на внешние вызовы и возникающие трудности.



ЖК «ЛСР. Большая Охта»

Санкт-Петербург

Ладожская, Новочеркасская



В данном отчете «Группа ЛСР» шестой год подряд представляет результаты деятельности в области устойчивого развития, подготовленные с учетом положений российского регулирования и общепринятых международных стандартов Глобальной инициативы по отчетности (GRI).

Устойчивые финансовые и операционные результаты позволяют создавать максимальную ценность для людей и общества в целом. В частности, это инвестиции в человеческий капитал, обеспечение достойных и безопасных условий труда, улучшение социальной среды и качества жизни в ключевых регионах присутствия «Группы ЛСР», а также минимизация негативного воздействия на окружающую среду.

Наша работа по совершенствованию практик в области устойчивого развития находит отражение в оценках независимых ESG-рейтингов. Например, по оценке RAEX-Eurore, в 2022 году мы продолжили сохранять лидерские позиции среди застройщиков.

В 2022 году был обновлен перечень существенных тем, раскрываемых «Группой ЛСР» в части устойчивого развития.

- 1 Здоровье и безопасность на рабочем месте
- 2 Удовлетворенность клиентов
- 3 Качество продукции и безопасность потребителя
- 4 Этика и противодействие коррупции
- 5 Закупки и взаимодействие с поставщиками и подрядчиками
- 6 Привлечение и удержание персонала
- 7 Обучение и развитие персонала
- 8 «Зеленое» строительство и развитие технологий
- 9 Энергия и энергоэффективность
- 10 Создаваемая ценность для заинтересованных сторон
- 11 Разнообразие и равные возможности
- 12 Соответствие требованиям экологического законодательства
- 13 Местные сообщества и развитие регионов присутствия
- 14 Экономика замкнутого цикла
- 15 Защита данных потребителя и кибербезопасность
- 16 Климат и выбросы парниковых газов

Стратегия и управление устойчивым развитием

В соответствии с **Политикой по устойчивому развитию ПАО «Группа ЛСР»** деятельность в данной области 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, комитеты при Совете директоров, включая Комитет по устойчивому развитию, Правление и генеральный директор определяют приоритетные направления и осуществляют общее руководство деятельностью Группы, в том числе в области устойчивого развития. За координацию и мониторинг деятельности в области устойчивого развития отвечает подразделение 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».



ЖК «ЛСР. Большая Охта»
 Санкт-Петербург
 Ладужская, Новочеркасская

Риски в области устойчивого развития

Своевременное выявление, оценка и управление рисками, в том числе в области устойчивого развития, способствуют достижению задач и целей «Группы ЛСР», а также ее долгосрочному успеху. В Группе функционирует многоступенчатая система управления рисками и внутреннего контроля, способствующая повышению корпоративной устойчивости. Владельцы ключевых рисков отвечают за внедрение эффективных процедур последующего контроля, обеспечивающего выполнение разработанных мероприятий по управлению рисками.

Общее руководство процессами управления рисками и внутреннего контроля находится в зоне ответственности Совета директоров. Централизованные дирекции «Группы ЛСР» в зависимости от их функционала осуществляют управление рисками в соответствии с их целями и задачами. В «Группе ЛСР» действует [Политика управления рисками](#).

К ключевым рискам «Группы ЛСР» в области устойчивого развития относятся:

- риски снабжения;
- риски охраны труда и промышленной безопасности;
- экологические риски;
- риски кадрового капитала;
- правовые, регуляторные, комплаенс-риски;
- ИТ-риски и кибербезопасность;
- рыночные риски.

Вклад в развитие устойчивых городов и территорий



Строительство жилья и инфраструктуры, благоустройство

- Строительство качественного, безопасного и комфортного жилья
- Озеленение придомовых территорий
- Строительство объектов социальной инфраструктуры в области здравоохранения и образования
- Строительство дорожной и другой городской инфраструктуры

Создание пространств для культуры и досуга в городской среде

- Создание набережных, парков и других зеленых зон
- Реализация проектов по сохранению культурного и исторического наследия
- Поддержка культурных и просветительских мероприятий

Экономический рост и благополучие общества

- 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
- Благотворительная помощь социально незащищенным слоям населения

Эффективность использования ресурсов

- Минимизация негативного воздействия на окружающую среду при производстве строительных материалов и при строительных работах
- Строительство зданий с применением технологий, позволяющих экономить природные ресурсы



«Зеленое» строительство

«Зеленое» строительство является для «Группы ЛСР» важной составляющей устойчивого развития. Для Группы понятие «зеленого» строительства выходит за рамки экологической тематики: помимо снижения негативного воздействия на окружающую среду, важными аспектами для «Группы ЛСР» являются повышение качества, безопасности и социального уровня жизни в новых домах. При этом различные составляющие «зеленого» строительства внедряются на всех этапах жизненного цикла здания – и в процессе строительства, и в отношении его дальнейшей эксплуатации, а также создаваемой вокруг него городской среды.

«Группа ЛСР» стремится внедрять решения, соответствующие лучшим практикам. Таким примером является возведение экологичного жилого комплекса NEVA HAUS, который является первым элитным ЖК в Санкт-Петербурге, официально прошедшим сертификацию по стандартам повышения энергоэффективности, водозффективности и экологичности объектов недвижимости GREEN ZOOM и получившим золотой сертификат.

«Группа ЛСР» уделяет особое внимание повышению энергоэффективности строящихся объектов и стремится возводить здания с высоким классом энергоэффективности (класс В и выше, определенный в соответствии с российским законодательством).

Заинтересованные стороны

Акционеры и инвесторы

Сотрудники

Поставщики и подрядчики

Общественные организации

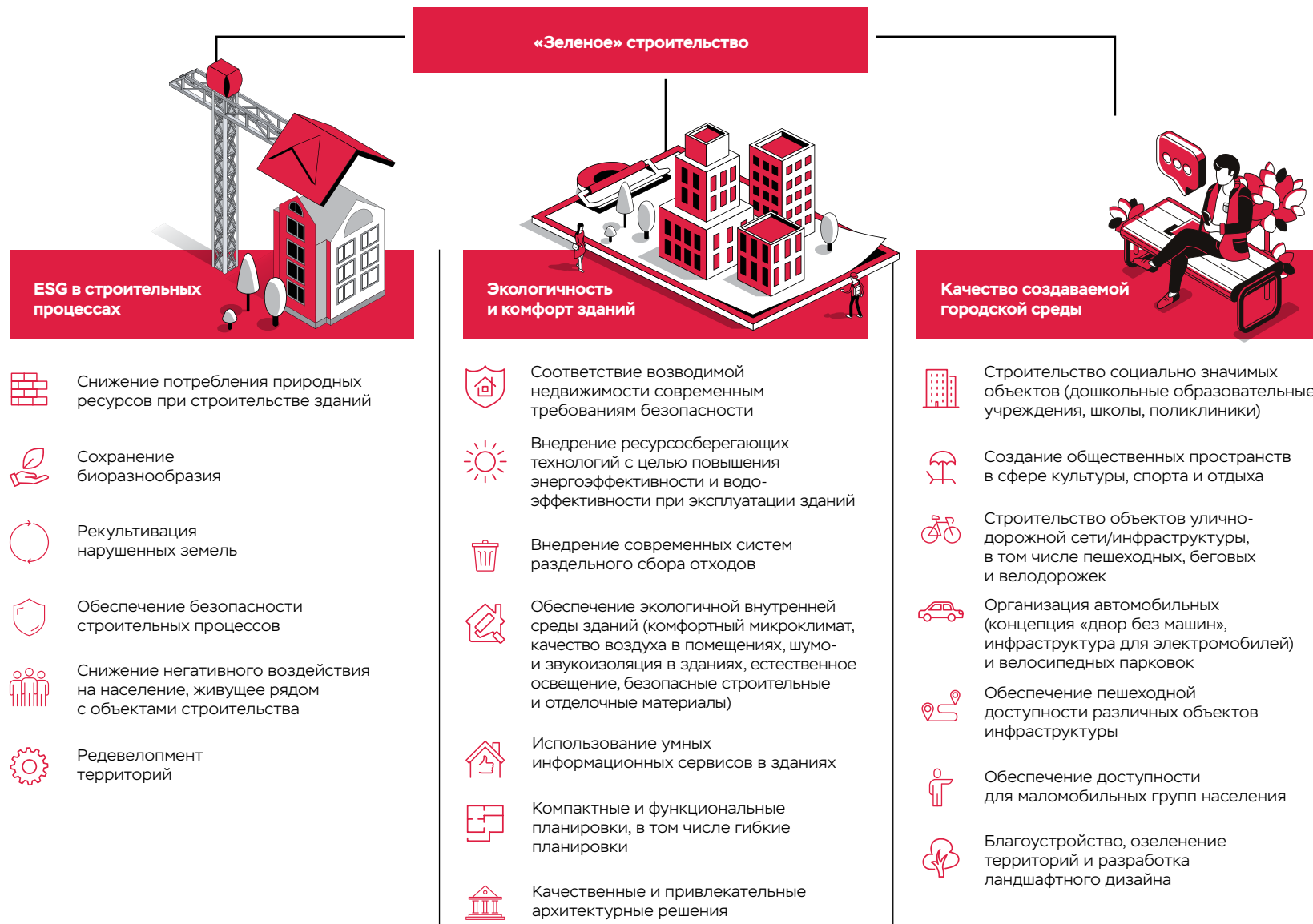
Органы власти и регуляторы

Клиенты

Местные сообщества

СМИ

Основные аспекты «зеленого» строительства «Группы ЛСР»



Соответствие критериям «зеленого» стандарта для жилых домов

В сентябре 2022 года утвержден «Зеленый» ГОСТ Р для многоквартирных домов, разработанный ДОМ.РФ при согласовании с Минстроем России и Росстандартом. Стандарт является добровольным, а его цель – создание комфортных и экологически безопасных условий проживания граждан. ГОСТ Р может стать механизмом для внедрения «зеленых» финансовых продуктов, например «зеленой» ипотеки, «зеленого» проектного финансирования.

ГОСТ Р ввел систему критериев, которая характеризует объект строительства на всех этапах жизненного цикла. На текущий момент ДОМ.РФ провел предварительную оценку многоквартирных домов на соответствие отдельным переходным критериям нового ГОСТ Р. В соответствии с данной оценкой часть объектов «Группы ЛСР» была отнесена к «зеленым» домам, например дома в ЖК «Цветной город» и «Морская набережная» в Санкт-Петербурге, а также в ЖК «Хрустальные ключи» и «Мичуринский» в Екатеринбурге.

Проекты «Группы ЛСР» в реестре умных домов

Два жилых комплекса «Группы ЛСР» попали в перечень «умных» новостроек, подготовленный Единым ресурсом застройщиков (ЕРЗ). В реестр включили проекты бизнес-класса «Морская набережная» и «Большая Охта», расположенные в Санкт-Петербурге. Номинантов эксперты оценивали более чем по 200 критериям.

Оба комплекса «Группы ЛСР» оснастят системой «умный дом», которая включает в себя разработку специального мобильного приложения Группы, автоматическую передачу показаний счетчиков, видеозвонки на телефон с домофона и электронные ключи для входа в квартиру или заезда на парковку.

Качество и безопасность продукции

В построенных нами домах, а также в домах, возведенных из наших материалов, живет большое количество людей. Их удовлетворенность качеством продукции, здоровье и безопасность являются важнейшими критериями для нас. Поэтому «Группа ЛСР» уделяет большое внимание качеству и безопасности выпускаемой продукции – строительных материалов и строительных объектов (жилых комплексов, объектов социальной инфраструктуры и др.). Требования к качеству и безопасности продукции закреплены в действующих государственных стандартах и нормативных документах, а также во внутренних методических инструкциях и регламентах.

Контроль качества и безопасности строительных материалов обеспечивается на всех этапах производственного процесса. На предприятиях «Группы ЛСР» действуют специальные лаборатории и службы качества, осуществляющие входной, промежуточный и выходной контроль.

Обязательный контроль качества и безопасности во время строительства объектов недвижимости и непосредственно перед сдачей их в эксплуатацию осуществляется как органами государственной власти (государственный строительный надзор), так и строительными компаниями, включая заказчиков и исполнителей строительных работ (строительный контроль).

С 2021 года в «Группе ЛСР» действует новый вид контроля за качеством строительно-монтажных работ. Появились дополнительные внутри-корпоративные проверки, которые нацелены на выявление причин как системных, так и разовых нарушений в области качества. Проверяются и работы, которые «Группа ЛСР» делает своими силами, и работы, осуществляемые подрядчиками. Эти проверки включают глубокий анализ процессов и технологий, обеспечивающих качество, в разрезе отдельных этапов работ и зон ответственности. Такая аналитическая работа гарантирует комплексный подход к улучшению качества и комфорта будущих зданий.

Достижения в конкурсе «Лидер строительного качества – 2022»

Проект жилого комплекса «Морская миля» и газобетон ЛСР награждены дипломами I степени по результатам ежегодного профессионального конкурса «Лидеры строительного качества – 2022». Победа в конкурсе – подтверждение высокого качества продукции и нацеленности «Группы ЛСР» на развитие. «Группа ЛСР» отмечена благодарностью «За большой вклад в становление системы строительного качества».

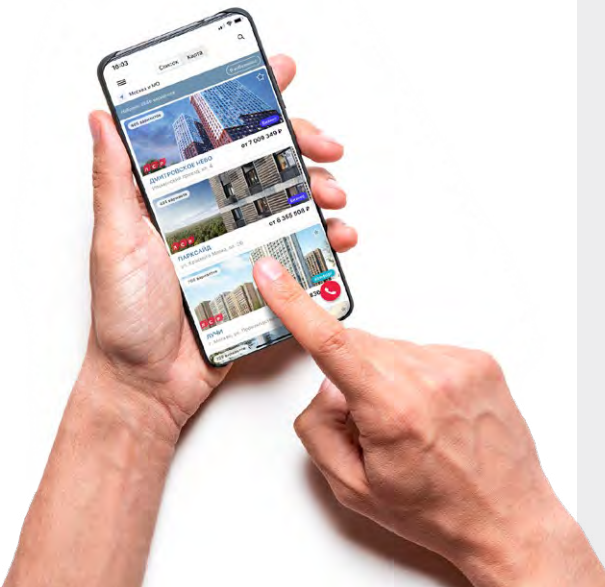


Удовлетворенность клиентов

С целью совершенствования клиентоориентированной модели бизнеса, повышения уровня удовлетворенности, лояльности и доверия клиентов «Группа ЛСР» также уделяет внимание доступности своих продукции и услуг, своевременному выполнению договоренностей, повышению эффективности коммуникационных каналов, включая работу с претензиями и обращениями клиентов.

Ежегодно «Группа ЛСР» проводит исследования рынка недвижимости, предпочтений потенциальных клиентов, составляет портреты целевой аудитории, а также анализирует удовлетворенность клиентов, уже купивших квартиры у Группы.

«Группа ЛСР» планомерно развивает онлайн-инструменты взаимодействия с клиентами. Разработаны и функционируют два мобильных приложения: одно для покупки квартир, второе – для покупки строительных материалов. Также «Группа ЛСР» присутствует в наиболее популярных социальных сетях, информируя клиентов о своих проектах и поддерживая с ними обратную связь.



Исследование рынка первичной жилой недвижимости

Ежегодно компания ORO (ранее Kantar) проводит исследование «Оценка рынка первичной жилой недвижимости», охватывающее два региона присутствия «Группы ЛСР» – Москву и Санкт-Петербург. Согласно результатам 2022 года в Санкт-Петербурге «Группа ЛСР» сохранила лидерские позиции в части показателей узнаваемости и силы бренда. В Московском регионе был отмечен положительный рост по данным показателям и другим метрикам эффективности бренда.



ЖК «Зеленый остров»
Екатеринбург

Ответственная цепочка поставок

С поставщиками и контрагентами «Группа ЛСР» выстраивает долгосрочные и эффективные взаимоотношения, основанные на принципах ответственного ведения бизнеса. «Группа ЛСР» придерживается принципов открытых и прозрачных закупок, содействует развитию добросовестной конкуренции.

В «Группе ЛСР» действуют [Политика закупок](#) и Положение о закупках, которые предъявляют к контрагентам требования по соблюдению принципов открытого и честного ведения бизнеса. Все закупки «Группы ЛСР» осуществляются через собственную электронную торговую площадку – zakupki.lsr.ru. Эффективное функционирование электронной торговой площадки обеспечивает информационная система закупок.

Внешние события 2022 года обусловили необходимость принятия оперативных мер для стабилизации закупочной деятельности и обеспечения непрерывности производства. Произошел рост цен по некоторым позициям закупаемых товаров, увеличение сроков, а также отказ от ряда поставок по причине санкционного давления. В рамках адаптации к новым условиям «Группа ЛСР» направила усилия на обеспечение своевременности и полноты комплектации объектов: были сокращены сроки проведения процедур, усилена функция снабжения, расширен поиск новых поставщиков и диверсификация поставщиков. Во второй половине 2022 года ситуация стабилизировалась: принятые меры позволили обеспечить эффективность закупок и, как следствие, поддержать операционную эффективность Группы в целом.

Ключевые принципы закупочной деятельности «Группы ЛСР»:

- информационная открытость закупщика;
- добросовестность и равноправие контрагентов;
- состоятельность процедур закупки;
- однозначность и уникальность критериев оценки контрагентов и их предложений;
- объективность и справедливость оценки контрагентов и их предложений;
- эффективность процедур закупки;
- профессионализм и персональная ответственность закупщиков и контрагентов.



Собственная электронная торговая площадка

«Группа ЛСР» выставляет ряд ESG-критериев и требований к своим поставщикам и подрядчикам, которые в том числе касаются благонадежности контрагентов, деловой этики, социальных и экологических вопросов. Подрядчики и поставщики, принимая условия работы на электронной торговой площадке, принимают условия регламентирующих документов, в том числе Политики закупок.

«Группа ЛСР» осуществляет информирование контрагентов и партнеров о вопросах противодействия коррупции. В 2022 году общее количество проинформированных контрагентов и деловых партнеров составило 11 378 юридических и физических лиц¹.

Перед вступлением в договорные отношения с «Группой ЛСР» все претенденты проходят проверку на деловую благонадежность. Проверка благонадежности включает в себя оценку на наличие коррупционных, финансовых и репутационных рисков. В 2022 году такую проверку прошли 8 097 контрагентов. Кроме того, во все типовые контракты и договоры, подписываемые с контрагентами «Группы ЛСР», включены антикоррупционные оговорки.

Социальная и экологическая ответственность подрядчиков по строительным работам

Деятельность подрядных организаций, привлекаемых для выполнения строительно-монтажных работ, осуществляется непосредственно на объектах «Группы ЛСР». В связи с этим Группа уделяет особое внимание контролю соблюдения подрядчиками стандартов ответственной деловой практики.

В 100% действующих договоров подряда на выполнение строительно-монтажных работ включены положения по соблюдению установленных в законодательстве и проектной документации требований в области:

- охраны труда, промышленной и пожарной безопасности;
- обращения с отходами и природными ресурсами, охраны атмосферного воздуха;
- санитарно-эпидемиологического благополучия населения.



ЖК «Морская набережная»

Санкт-Петербург
Приморская

При выявлении нарушений в адрес подрядных организаций выдаются предписания, назначаются штрафы в соответствии с условиями договоров, а в случае серьезных нарушений, угрожающих жизни и здоровью людей, осуществляется приостановка работ.

В 2022 году был доработан и утвержден Стандарт безопасности строительных площадок «Группы ЛСР». Данный стандарт будет включаться в типовые формы договоров подряда на производство строительно-монтажных работ. Соблюдение стандарта позволит снизить уровень травматизма на строительных площадках, улучшить качество конечной продукции, поднять культуру безопасности.

¹ Количество организаций, которым по результатам оценки в отчетном году присвоены рейтинги покупателей, а также аккредитованных как поставщики во внутрикорпоративной информационной системе на этапе заключения с ними новых договоров.

Благотворительная деятельность

«Группа ЛСР» продолжила активно участвовать в благотворительной деятельности. При выборе и разработке благотворительных проектов Группа ориентируется на стратегические приоритеты основной деятельности и ценности своей корпоративной культуры.

«Группа ЛСР» активно взаимодействует с некоммерческими организациями, оказывая им консультационные услуги и организуя совместные благотворительные проекты. В 2022 году Группа инвестировала 598 млн руб. в реализацию благотворительных проектов.

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

- адресность;
- результативность;
- системность.

Ключевыми направлениями благотворительной деятельности «Группы ЛСР» являются:

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

598
млн руб.

сумма инвестиций, направленных на реализацию благотворительных проектов

Забота о детях и поддержка социально незащищенных граждан

Перечень ключевых благотворительных проектов «Группы ЛСР» в 2022 году



Поддержка деятельности Городской (Санкт-Петербургской) ассоциации общественных объединений родителей детей-инвалидов (ГАООРДИ)

- Программа «Поддержка молодых людей с нарушениями интеллектуального развития в условиях группы дневного пребывания»
- Услуги сопровождаемого проживания домов «Новая Охта» и «Охта на речке», включая творческие мастерские «У корней Чуковского»
- Служба ассистивного ухода – программа временного поддерживаемого проживания для людей с инвалидностью
- Организация рабочих мест для трудоустройства инвалидов на квотируемые рабочие места



Сотрудничество с благотворительным фондом «Родительский мост»

Программа «Ангелы со сломанными крыльями» по поддержке семей, желающих принять на воспитание детей, которые лишены родительского попечения, в том числе детей с ограниченными возможностями здоровья



Сотрудничество с благотворительным фондом «Дети ждут», региональным общественным движением «Петербургские родители»

- Организация помощи по обновлению и пополнению базы данных усыновительских порталов и сайтов, а также фотосъемка детей, ждущих усыновления
- Центр семейной адаптации, осуществляющий комплексную поддержку приемных семей, а также профилактику отказов от приемных детей
- 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
- Фотостудия «Свой взгляд», в которой дети с сиротским опытом и приемные родители учатся фотомастерству

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

Дома сопровождаемого проживания

Строительство домов сопровождаемого проживания – это уникальный для России проект, направленный на создание альтернативной психоневрологическим интернатам системы жизненного устройства инвалидов.

В подобных домах, с одной стороны, обеспечивается постоянное социально-бытовое сопровождение, а с другой – люди с ограниченными возможностями здоровья приобретают и развивают навыки самообслуживания и коммуникации.

Первый дом сопровождаемого проживания, а затем и второй («Новая Охта» и «Охта на речке») были построены в 2017 и 2019 годах «Группой ЛСР» в партнерстве с некоммерческой Городской (Санкт-Петербургской) ассоциацией общественных объединений родителей детей-инвалидов (ГАООРДИ). Сейчас в каждом доме живут по 19 человек – это люди с инвалидностью в возрасте от 18 до 54 лет.

В 2021 году «Группой ЛСР» было построено еще два дома по аналогичному проекту. В партнерстве с ГАООРДИ был возведен Центр сопровождаемого проживания в ЖК «Цветной город». Четвертый проект реализован в Ленинградской области, где Дом сопровождаемого проживания был построен на территории кампуса Мультицентра социальной и трудовой интеграции. В 2022 году состоялось их торжественное открытие и дома приняли первых жильцов.

В планах «Группы ЛСР» построить еще два дома сопровождаемого проживания в Санкт-Петербурге и один – в Ленинградской области.



Сотрудничество с благотворительным фондом «Дети ждут»

С 2010 года «Группа ЛСР» поддерживает работу благотворительного фонда «Дети ждут». Основными задачами сотрудничества являются содействие семейному устройству детей-сирот, подготовка будущих приемных родителей, психологическая поддержка и комплексное сопровождение приемных семей.

361

ребенок нашел любящую семью за 2022 год благодаря совместным усилиям по обновлению и пополнению базы данных усыновительских порталов и сайтов

«Группа ЛСР» гордится результатами проектов фонда «Дети ждут». Поддержка оказывается в виде как финансовых ресурсов, так и нефинансовых, в частности в форме организационной и консультационной помощи, а также через строительство и предоставление помещений для деятельности фонда и проживания его подопечных.

Поддержка Центра семейной адаптации

Одним из крупных совместных проектов с фондом «Дети ждут» является поддержка Центра семейной адаптации – пространства подготовки и оказания комплексной помощи семьям, принявшим в семью ребенка из сиротского учреждения, а также профилактика кризисных ситуаций для предотвращения отказа от приемных детей.

Среди ключевых результатов 2022 года:

- 412 семей с приемными детьми находятся на сопровождении и получают поддержку в Центре семейной адаптации;
- 172 кандидата в приемные родители прошли обучение в Школе приемных родителей;
- 18 626 часов занятий провели логопеды, дефектологи, нейропсихологи, специалисты по сенсорной интеграции, педагоги школьной программы.

В 2022 году «Группа ЛСР» передала фонду в пользование трехэтажное помещение на улице Римского-Корсакова, а в конце года команда центра получила лицензию как центр дополнительного образования. Благодаря поддержке «Группы ЛСР» расширились возможности по формированию групп для освоения школьной программы, проведению индивидуальной работы, своевременному реагированию на кризисы в новых семьях. Центр теперь может принимать больше людей в школу приемных родителей и делать это в максимально комфортных условиях.

Возрождение и сохранение культурного наследия страны

В течение многих лет «Группа ЛСР» активно участвует в проектах, направленных на развитие отечественной культуры, сохранение исторических и художественных ценностей. В 2022 году «Группа ЛСР» продолжала поддерживать восстановление памятников архитектуры и зодчества: выделяла необходимые строительные материалы, принимала участие в финансировании художественных, отделочных и технических работ.

«Группа ЛСР» продолжила оказывать помощь в восстановлении и реставрации следующих объектов:

- дома Мельникова в Москве – всемирно известного памятника архитектуры, экспериментального дома-мастерской, построенного архитектором К.С. Мельниковым в 1927–1929 годах;
- «Теремка» в Смоленской области – памятника федерального значения, построенного в усадьбе Тенишевых в 1901 году по проекту известного художника Сергея Малютина;
- Ботанических оранжерей в музее-усадьбе «Архангельское» – дворцово-паркового ансамбля конца XVIII – начала XIX века, признанного особо ценным объектом культурного наследия народов России;
- росписей в Покровском соборе Свято-Троицкого Александра Свирского мужского монастыря – православном монастыре в Ленинградской области, известном памятниками архитектуры XVI и XVII веков.

При непосредственном участии «Группы ЛСР» проводятся разнообразные культурные мероприятия. В 2022 году в честь Дня социального работника «Группа ЛСР» организовала концерт в БКЗ «Октябрьский». Бесплатные билеты распространялись среди социальных сотрудников Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также сотрудников благотворительных организаций, работающих в сфере поддержки социально незащищенных слоев граждан. Большие концерты «Группы ЛСР» стали уже петербургской традицией – в 2021 году аналогичным образом Группа чествовала медиков.

Научная реставрация дома Мельникова

«Группа ЛСР» является генеральным партнером проекта по научной реставрации дома Мельникова – всемирно известного памятника архитектуры 1920-х годов, расположенного в самом центре Москвы.

Проект реализуется в рамках соглашения о сотрудничестве, подписанного весной 2021 года

между «Группой ЛСР» и Государственным научным исследовательским музеем архитектуры им. А.В. Щусева. Департаментом культурного наследия города Москвы утвержден план реставрационных работ. Первый пункт в этом списке – вывоз мемориальной обстановки дома Мельникова в специальное хранилище.



Охрана труда и промышленная безопасность

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

В Группе действует [Политика в области охраны труда, промышленной и пожарной безопасности](#). На предприятиях «Группы ЛСР» функционируют системы управления охраной труда, которые помогают идентифицировать и уменьшать риски травматизма. Также регулярно проводятся внутренние проверки и аудиты в области охраны труда, промышленной и пожарной безопасности.

Развитие культуры безопасности

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

Соблюдение 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. Порядок влияния показателей по травматизму и количеству несчастных случаев (КПЭ) на начисление бонусной части вознаграждения руководителям предприятий закреплен во внутренних нормативных актах.

Основополагающие принципы деятельности «Группы ЛСР» в области охраны труда, промышленной и пожарной безопасности:

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



ЖК «Дмитровское небо»

- 📍 Москва
- 📍 Верхние Лихоборы, Селигерская

Механизмы подачи жалоб и обращений по вопросам охраны труда и промышленной безопасности

Комиссии по трудовым спорам

Действуют в каждой бизнес-единице, рассматривают вопросы, касающиеся соблюдения трудового законодательства, в том числе в области безопасных условий труда.



Специализированные комиссии по охране труда и промышленной безопасности

Действуют на каждом предприятии «Группы ЛСР», рассматривают жалобы по вопросам охраны труда, внесенные уполномоченными от трудовых коллективов.



Телефоны горячей линии профильных подразделений

Действуют на каждом предприятии «Группы ЛСР», принимают обращения от всех сотрудников.



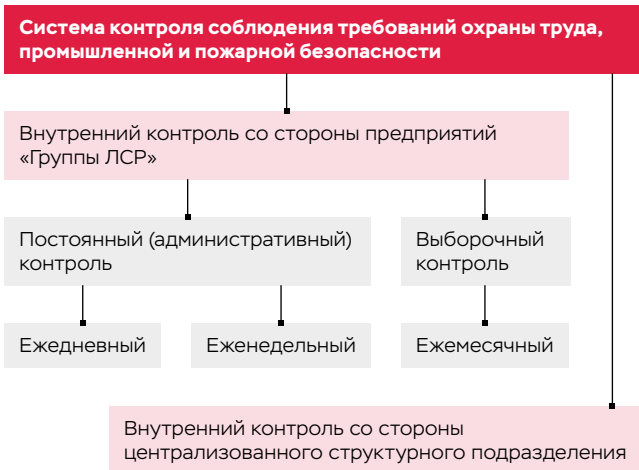
Предотвращение травматизма

Ежегодно предприятия «Группы ЛСР» разрабатывают и реализуют программы мероприятий по предотвращению случаев травматизма работников. В число ключевых входят специальная оценка условий труда, оснащение рабочих мест в соответствии с требованиями безопасности, систематический контроль технического состояния производственных объектов «Группы ЛСР».

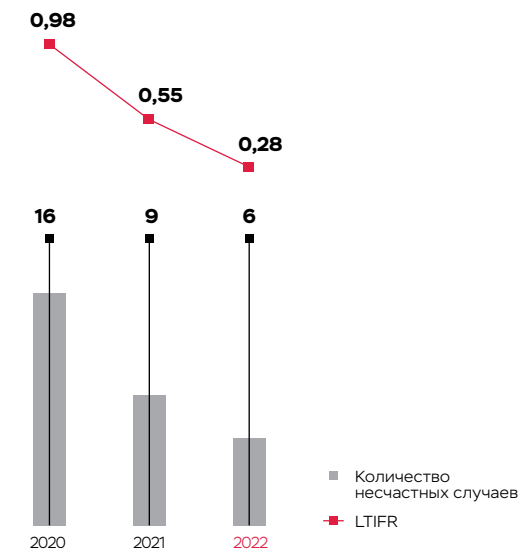
В 2022 году продолжила функционировать система контроля соблюдения требований охраны труда, промышленной и пожарной безопасности. Регулярная проверка и мониторинг проводятся на всех предприятиях и строительных площадках «Группы ЛСР», включая те, на которых ведутся работы с привлечением подрядных организаций.

В 2022 году в компаниях «Группы ЛСР» произошло шесть несчастных случаев, что на 33% меньше, чем в 2021 году. Четыре несчастных случая связано с травмами легкой степени тяжести, один – с тяжелой травмой. Мы с сожалением констатируем один несчастный случай с летальным исходом, произошедший по причине техногенного инцидента. Для снижения аналогичного риска в будущем были разработаны и реализованы соответствующие меры.

Коэффициент частоты травм с временной потерей трудоспособности (LTIFR)¹ снизился на 49% и составил 0,28. Все несчастные случаи, произошедшие на производстве, расследуются в соответствии с действующим законодательством: специальными комиссиями проводится расследование причин, а затем предприятия реализуют мероприятия для предупреждения подобных ситуаций в будущем.



Количество несчастных случаев и коэффициент LTIFR по «Группе ЛСР» за 2020–2022 годы



¹ LTIFR = Количество травм с временной потерей трудоспособности / Количество отработанных человеко-часов × 1 000 000 человеко-часов.

Охрана здоровья

Забота о здоровье сотрудников, профилактика и снижение общей и профессиональной заболеваемости также являются важными задачами «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. На предприятиях Группы реализуются программы медицинского страхования.

«Группа ЛСР» выплачивает работникам компенсации за труд во вредных условиях, предоставляет дополнительные отпуска и реализует другие меры в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Отдельное направление мероприятий в области охраны здоровья – профилактика и снижение числа случаев профессиональных заболеваний, риск получения которых имеют работники предприятий. В 2022 году был выявлен один новый случай профессионального заболевания.

«Группа ЛСР» также продолжила выполнять все необходимые мероприятия для сдерживания распространения COVID-19 и сохранения здоровья своих сотрудников и других заинтересованных сторон.



Управление персоналом

Персонал – один из основных стратегических ресурсов, и «Группа ЛСР» ежедневно работает 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, обеспечение современных комфортных условий труда, а также обучение и содействие карьерному росту сотрудников.

«Группа ЛСР» соблюдает законодательные требования в сфере трудовых отношений и стремится 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.

«Группа ЛСР» на регулярной основе совершенствует управленческие подходы и внедряет лучшие практики, направленные на повышение эффективности HR-процессов. Отдельный акцент в последние годы сделан на автоматизации процессов управления персоналом. Среди ключевых мероприятий отчетного года совершенствование системы дистанционного обучения, запуск карьерной интернет-страницы «Группы ЛСР», автоматизация процесса подбора персонала с формированием единой базы кандидатов, продолжение автоматизации учета данных по подбору и обучению персонала, а также работ по проекту внедрения кадрового электронного документооборота.

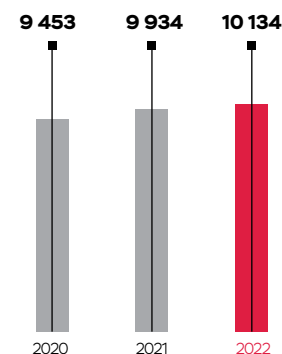


ЖК NEVA RESIDENCE
 Санкт-Петербург
 Крестовский остров, Спортивная, Чкаловская

Структура персонала и его привлечение

«Группа ЛСР» является одним из крупнейших работодателей в отрасли и в регионах присутствия. Среднесписочная численность сотрудников в 2022 году составила 10 134 человека¹, списочная численность сотрудников на 31 декабря 2022 года – 10 741 человек. Основная часть работников – 82% – занята на предприятиях Северо-Западного региона, 18% – в остальных регионах присутствия «Группы ЛСР».

Среднесписочная численность сотрудников «Группы ЛСР» в 2020–2022 годах, человек



¹ Показатель «Среднесписочная численность» рассчитан с учетом неполного рабочего времени, с учетом временно приостановленных трудовых договоров в связи с мобилизацией и без учета внешних совместителей и работников, выполнявших работу по договорам гражданско-правового характера.

В связи со спецификой деятельности «Группы ЛСР» 65% персонала составляют сотрудники мужского пола. На категорию производственного персонала Группы в 2022 году пришлось 72%, а доли административного и коммерческого персонала составили 25 и 3% соответственно.

При подборе персонала применяется принцип недопущения любых форм дискриминации по политическим, религиозным, национальным, половым, возрастным, культурным или иным признакам и мотивам, не связанным с деловыми качествами соискателя.

Одним из ключевых показателей эффективной работы с персоналом является средний показатель эффективности подбора и адаптации, составивший в 2022 году 77% и показывающий долю успешно адаптировавшихся сотрудников от числа принятых за отчетный период. Для всех новых сотрудников действует специальная программа адаптации, проводится ознакомительный тренинг.

В 2022 году в рамках проекта по развитию HR-бренда «Группы ЛСР» состоялся регулярный опрос вовлеченности и удовлетворенности работников, результаты которого показали повышение уровня удовлетворенности до 79%, лояльности – до 82%, а общей вовлеченности – до 86%. В опросе приняли участие более 5,6 тыс. работников всех предприятий «Группы ЛСР» разных должностей, стажа, возраста и пола. В отчетном году существенно увеличен охват участников категории «рабочий».

«Группа ЛСР» – один из самых привлекательных работодателей в России

«Группа ЛСР» получила золотой, наивысший среди девелоперов статус в рейтинге лучших работодателей России от издания Forbes. Оценка деятельности компаний для этого рейтинга проводилась с учетом актуальной ESG-повестки: «Экология» (E), «Сотрудники и общество» (S) и «Корпоративное управление» (G).

Обучение и развитие

«Группа ЛСР» уделяет особое внимание развитию и повышению квалификации всех категорий сотрудников. С целью развития управленческих компетенций специалистов и линейных руководителей действует корпоративный Центр оценки и развития персонала «Группы ЛСР», реализующий учебные программы, в том числе 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.

Основные среднесрочные и длительные программы обучения, проведенные в 2022 году:

- «Основы строительного дела»;
- «Основы экономики и финансов предприятия»;
- «Базовые понятия и инструменты ТРИЗ»;
- «Компетентный менеджер».

Всего в 2022 году различные программы обучения и повышения квалификации прошли около 8,3 тыс. сотрудников «Группы ЛСР», в том числе более 3,7 тыс. рабочих². Более 1,5 тыс. сотрудников рабочих специальностей прошли первичную профессиональную подготовку, получили смежную профессию или повысили свою квалификацию. Общие расходы на реализацию всех программ обучения в 2022 году составили 23,4 млн руб.

Академия девелопмента

В отчетном году в «Группе ЛСР» запущен проект «Академия девелопмента». В его рамках менеджеры руководящего звена встречаются в целях обмена опытом между коллегами из других регионов, выработки единого подхода к решению производственных задач, новых методов и применяемых технологий. В 2022 году в рамках данного проекта было проведено две конференции. Встречи проходили на предприятиях Северо-Западного и Уральского регионов.

С 2021 года в Группе действует система дистанционного обучения (СДО), представляющая собой отдельную платформу, на которой размещено более 100 обучающих программ по различным направлениям. Доступ к СДО возможен как с компьютеров, так и с мобильных устройств. Всего в 2022 году свыше 400 работников прошли обучение, проверку знаний и тестирование на платформе.

В 2022 году на базе корпоративной системы дистанционного обучения сотрудники могли расширить свои профессиональные знания, прослушав среднесрочные электронные курсы, такие как:

- «Умение руководить»;
- «Работа в системе инженерного документооборота Pilot-BIM»;
- «Инструменты проектирования и проверки информационных моделей от компании Autodesk: Revit и Navisworks»;
- «Технология информационного моделирования BIM»;
- «Основы информационной безопасности» и другие курсы.

Сотрудникам Группы также были доступны курсы для личного саморазвития:

- «Личная эффективность»;
- «Тайм-менеджмент»;
- «Как использовать критическое мышление»;
- «Полезные привычки» и другие курсы.

В отчетном году в СДО был добавлен раздел по устойчивому развитию с обучающей презентацией и дополнительными материалами по данной теме.

В 2022 году дирекция по персоналу выступила в качестве независимого эксперта в актуализации и разработке федеральных государственных стандартов среднего профессионального образования. Стандарты разрабатываются и утверждаются Министерством просвещения Российской Федерации.

~13,8
млрд руб.

всего расходов на оплату труда без учета отчислений на социальные нужды

79%

уровень удовлетворенности

82%

уровень лояльности

86%

уровень общей вовлеченности сотрудников

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. В 2022 году средняя заработная плата сотрудников «Группы ЛСР» составила 86 тыс. руб. Всего расходы на оплату труда без учета отчислений на социальные нужды составили около 13,8 млрд руб.

Система оплаты труда, которая применяется в «Группе ЛСР», 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. Зарплата 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 сотрудники поощряют 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.

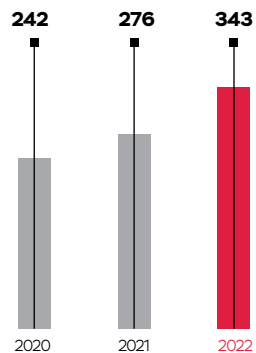
¹ Теория решения изобретательских задач.

² При расчете показателя сотрудник, прошедший несколько видов обучения, учитывается несколько раз.

Социальная политика

Социальная политика «Группы ЛСР» строится на создании комфортной рабочей среды, поддержке здорового образа жизни, баланса работы и отдыха и повышении благополучия сотрудников и их семей. Все это также способствует росту мотивации персонала и эффективности его работы. На реализацию социальных программ «Группы ЛСР» в 2022 году было выделено 343 млн руб., в том числе 15 млн руб. – на материальную помощь сотрудникам (без учета материальной помощи при рождении ребенка) и 39 млн руб. – на оплату ДМС и работу медицинских пунктов.

Расходы на реализацию социальных программ для сотрудников «Группы ЛСР» за 2020–2022 годы, млн руб.



343

млн руб.

расходы на реализацию социальных программ «Группы ЛСР» в 2022 году



Среди ключевых направлений социальной политики «Группы ЛСР»:

- материальная помощь сотрудникам и их семьям;
- компенсация питания производственному персоналу;
- обеспечение достойных социально-бытовых условий рабочих;
- медицинская помощь:
 - медицинское страхование, включая неотложную медицинскую помощь,
 - медицинские кабинеты на предприятиях или договорные услуги ближайших медицинских учреждений,
 - ежегодная вакцинация сотрудников;
- организация массовых корпоративных мероприятий и участие во внешних спортивных мероприятиях;
- компенсация мобильной связи;
- проведение мероприятий и программ для детей сотрудников;
- жилищная программа;
- скидки на приобретение строительной продукции предприятий «Группы ЛСР»;
- скидки для сотрудников от партнеров по программе лояльности, существующей в «Группе ЛСР».

Этика и противодействие коррупции

В своей ежедневной деятельности «Группа ЛСР» руководствуется принципами честного, открытого и этичного ведения бизнеса. К основным принципам относятся безусловное исполнение требований законодательства, соблюдение прав человека, нетерпимость к коррупции и взяточничеству, защита данных, а также содействие добросовестной конкуренции. Вопросы противодействия коррупции и всем видам злоупотреблений, включая мошенничество и взяточничество, находятся в зоне постоянного внимания руководства «Группы ЛСР».

На регулярной основе осуществляется информирование 100% сотрудников, членов Совета директоров и Правления о действующих в «Группе ЛСР» принципах деловой этики, о политиках и методах противодействия коррупции.

В «Группе ЛСР» принят [Кодекс этики](#), с которым ознакомляется каждый сотрудник при трудоустройстве. Осуществляются проверки соблюдения Кодекса этики. По результатам внутренних проверок в 2022 году не было выявлено его нарушений. Также в «Группе ЛСР» действует ряд других документов, направленных на предупреждение конфликта интересов и предотвращение противоправных действий.

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 представляет его в централизованное структурное подразделение для анализа.



ЖК «Парксайд»

Москва
Правая, Улица Академика Янгеля

Соблюдение прав человека

«Группа ЛСР» осознает важность вопросов, связанных с уважением и соблюдением прав человека в отношении как своих работников, так и внешних заинтересованных сторон, на которых оказывает влияние ее деятельность или продукция. В «Группе ЛСР» действует [Политика по правам человека](#). Принципы соблюдения прав человека также отражены в основополагающих внутренних документах «Группы ЛСР», относящихся к работе с персоналом, подрядчиками, к регулированию социальных и других вопросов.

Ключевые принципы соблюдения прав человека:

- недопущение дискриминации при взаимодействии со всеми заинтересованными сторонами;
- предоставление равных возможностей работникам «Группы ЛСР»;
- недопущение использования любых форм детского и принудительного труда;
- создание безопасных и благоприятных рабочих условий;
- открытое взаимодействие с заинтересованными сторонами по вопросам, связанным с защитой прав человека.

В «Группе ЛСР» функционирует контактная линия [«Доверие»](#), которая является анонимным инструментом для сбора и анализа информации о возможных фактах коррупционных и мошеннических действий, нарушений прав человека, неэтичного поведения и иных злоупотреблений. В 2022 году количество обращений на контактную линию «Доверие» составило 76 обращений.

Антимонопольная практика

С целью обеспечения прозрачности ценообразования и поддержки добросовестной конкуренции осуществляется контроль соблюдения предприятиями «Группы ЛСР» антимонопольного законодательства как в рамках взаимодействия с конкурентами, так и при взаимодействии с поставщиками и другими контрагентами. В 2022 году со стороны «Группы ЛСР» отсутствовали какие-либо ситуации, связанные с нарушением антимонопольного законодательства и неконкурентным поведением.

Защита данных потребителя и кибербезопасность

«Группа ЛСР» уделяет особое внимание вопросам информационной безопасности, особенно с учетом продолжающейся автоматизации и цифровизации бизнес-процессов. Безопасность данных обеспечивается в отношении как корпоративной информации, так и конфиденциальных данных клиентов и других заинтересованных сторон. Информационная защита осуществляется через совокупность организационно-технических и режимных мероприятий, а также мероприятий скрытого контроля, направленных на предотвращение поступления охраняемых сведений лицам, не имеющим к ним доступа.

Изменение климата и энергоэффективность

«Группа ЛСР» уделяет внимание вопросам изменения климата и энергоэффективности, так как у строительной отрасли есть потенциал снижения выбросов парниковых газов в глобальном масштабе путем производства и применения низкоуглеродных стройматериалов и снижения углеродоемкости процессов строительства.

В 2022 году продолжена работа по оценке влияния климатических рисков на деятельность «Группы ЛСР». Оценка рисков и возможностей осуществляется для разных временных горизонтов: краткосрочного (до 2023 года), среднесрочного (2030 год) и долгосрочного (2050 год) в разрезе ключевых регионов присутствия и направлений бизнеса. Система оценки включает как физические риски, так и риски переходного периода.

Текущие результаты оценки климатических рисков и управления ими свидетельствуют об устойчивости бизнес-стратегии «Группы ЛСР» к изменению климата. Вертикальная интеграция бизнеса в сочетании с гибкостью и развитием новых сегментов бизнеса позволяет Группе как сохранять стойкость по отношению к изменениям рыночной конъюнктуры, связанным с климатом, так и адаптироваться к новым трендам рынка и регулирования. По результатам анализа было определено, что в краткосрочной и среднесрочной перспективах климатические риски не несут серьезных угроз для финансовой и операционной устойчивости «Группы ЛСР».

Ключевыми показателями, используемыми для оценки климатического воздействия «Группы ЛСР», являются выбросы парниковых газов.

В «Группе ЛСР» проводится расчет прямых и косвенных энергетических выбросов парниковых газов (области охвата 1 и 2)¹.

Объем выбросов парниковых газов (области охвата 1 и 2) по «Группе ЛСР», т CO₂-экв.

Область охвата	2020	2021	2022
Область охвата 1 ²	205 284	206 900	206 205
Область охвата 2 ³	62 458	68 883	76 608

¹ Деятельность компаний «Группы ЛСР» в соответствии с консолидированной финансовой отчетностью по МСФО за 2022 год.

² По 2021 год включительно расчет объемов прямых 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.

С 2022 года расчет объемов прямых выбросов от производства керамических изделий, стационарных и от сжигания топлива в автотранспорте (мобильные источники) проведен в соответствии с приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 27 мая 2022 года № 371 «Об утверждении методик количественного определения объемов выбросов парниковых газов и поглощений парниковых газов» (соответствует Руководящим принципам национальной инвентаризации парниковых газов МГЭИК 2006 года, за исключением отсутствия выделения дорожного и внедорожного транспорта, а также учитываемых в расчете видов парниковых газов) и в соответствии с Руководящими принципами национальной инвентаризации парниковых газов МГЭИК 2006 года.

³ Расчет объемов косвенных энергетических выбросов проведен в соответствии с приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 29 июля 2017 года № 330 «Об утверждении методических указаний по количественному определению объема косвенных энергетических выбросов парниковых газов».



«Группа ЛСР» продолжает выстраивать процесс качественного и достоверного учета своего углеродного следа в отношении как расчета данных, так и их автоматизации. В 2022 году была продолжена работа по автоматизации данных – автоматизирован раздел по косвенным энергетическим выбросам парниковых газов.

Одними из важных задач «Группы ЛСР» являются контроль за потреблением энергоресурсов и повышение энергоэффективности. С целью снижения количества потребления энергоресурсов реализуется ряд мероприятий, в том числе по оптимизации производственных процессов, автопарка, транспортных маршрутов, модернизации систем освещения и оборудования.

Потребление энергетических ресурсов «Группой ЛСР» на собственные нужды

Вид энергетического ресурса	2020	2021	2022
Электрическая энергия, млн кВт · ч	169	175	175
Тепловая энергия, тыс. Гкал	21	30	44
Бензин автомобильный, тыс. л	585	673	596
Дизельное топливо, млн л	26	26	31
Природный газ, млн куб. м	65	68	61
Мазут ⁴ , тыс. т	0,2	–	–

⁴ Начиная с 2021 года мазут «Группой ЛСР» не используется в связи с ликвидацией котельной, работающей на нем.

Охрана окружающей среды

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. В отчетном году затраты на природоохранные мероприятия в «Группе ЛСР» составили 184,9 млн руб.

Управление вопросами ООС в «Группе ЛСР» базируется на неукоснительном соблюдении требований природоохранного законодательства. На предприятиях регулярно проводятся производственный экологический контроль и проверки надзорных органов. 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 2022 году была продолжена реализация проекта по автоматизации процессов сбора и консолидации количественных данных в области ООС «Группы ЛСР». Также с целью повышения информированности и обучения экологов в системе дистанционного обучения в отчетном году был создан отдельный раздел по охране окружающей среде. Раздел включил дополнительные обучающие материалы по актуальным темам в области охраны окружающей среды.

Количественные данные в области ООС, приведенные далее, представлены по предприятиям сегмента «Строительные материалы» и производственным предприятиям сегмента «Недвижимость и Строительство». Исключение составляют показатели по 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 2022 году на предприятиях сегмента «Строительные материалы» и производственных предприятиях сегмента «Недвижимость и Строительство» не было зафиксировано ни одного происшествия с существенными экологическими последствиями (залповые и аварийные выбросы, сбросы, существенные разливы нефтепродуктов).



Повторное использование материалов

На некоторых объектах «Группы ЛСР» осуществляется повторное использование материалов. Так, полуфабрикаты и (или) продукция, не прошедшие контроль качества, повторно используются в производственном процессе (например, газобетонная крошка). На одном из предприятий неликвидные железобетонные изделия и технические остатки бетона силами сторонней организации перерабатываются во вторичный бетонный щебень, который применяется на строительных объектах предприятия (подсыпка временных дорог, устройство оснований под временные склады хранения, оснований под строительные городки).

Экономика замкнутого цикла

«Группа ЛСР» осуществляет внедрение принципов экономики замкнутого цикла, применяя современные технологии и реализуя мероприятия, позволяющие снизить материалоемкость производственных и строительных процессов, повторно использовать материальные ресурсы, снизить образование отходов и увеличить передачу отходов на утилизацию.

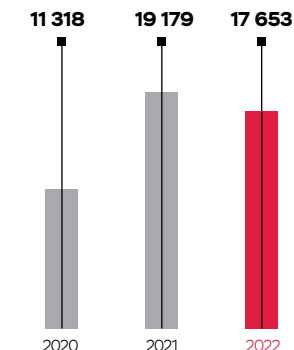
Компании «Группы ЛСР» образуют единую производственную цепочку, в рамках которой продукция одних предприятий является материальным ресурсом для других. Предприятия сегмента «Строительные материалы» и производственные предприятия сегмента «Недвижимость и Строительство» «Группы ЛСР» в качестве сырья используют 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 закупается у внешних поставщиков.

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 и размещение отходов. С целью снижения нагрузки на окружающую среду предприятия «Группы ЛСР» осуществляют регулярный поиск новых лицензированных организаций, принимающих отходы на обезвреживание или утилизацию.

В 2022 году на предприятиях сегмента «Строительные материалы» и производственных предприятиях сегмента «Недвижимость и Строительство» общий объем образования отходов составил 17 653 т. Наибольшая часть отходов – около 83% (14 597 т) – приходится на V класс опасности (практически неопасные отходы), большая часть которых (около 96%) передается сторонним организациям на утилизацию.

Объем образования отходов на предприятиях сегмента «Строительные материалы» и производственных предприятиях сегмента «Недвижимость и Строительство» за 2020–2022 годы, т



Управление водными ресурсами

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.

Особое внимание уделяется очистке сточных вод перед их сбросом в водные объекты. 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.

Выбросы загрязняющих веществ

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 2022 году объем выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух составил 3 696 т, около 44% из которых – выбросы твердых веществ и 20% – выбросы CO (оксид углерода).

«Реки бегут»

«Группа ЛСР» принимает участие в мероприятиях экологической направленности. Так, в 2022 году «Группа ЛСР» стала генеральным партнером экомарафона «Реки бегут» в Сочи. Философия проводимого на берегу Черного моря экомарафона глубоко созвучна с экологической повесткой Группы, которая формируется в соответствии с принципами устойчивого развития.

Рекультивация земель и сохранение биоразнообразия

В соответствии с действующим законодательством и условиями имеющихся лицензий «Группа ЛСР» осуществляет рекультивацию земель после завершения добычи. Дополнительная информация приведена в [консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года](#).

В связи с осуществлением добычи песков на подводных (морских) месторождениях Финского залива к приоритетным направлениям деятельности экологической службы предприятия «Группы ЛСР» АО «ЛСР. Базовые» относятся:

- проведение рыбохозяйственного мониторинга;
- минимизация негативного воздействия на среду обитания водных флоры и фауны;
- осуществление организационных мероприятий, направленных на восстановление и приумножение водных биологических ресурсов.

АО «ЛСР. Базовые» в период с 2012 по 2020 год в акваторию Финского залива было выпущено более 352 тыс. мальков кумжи (форели), сига и палии, а также около 2,6 млн личинок судака. В 2022 году почти 900 мальков сига пополнили фауну Финского залива благодаря «Группе ЛСР». Также в Ладожское озеро было выпущено около 95 тыс. мальков палии. Сумма затрат на компенсационные мероприятия в 2022 году составила 104,1 млн руб.

184,9

млн руб.

сумма затрат на природоохранные мероприятия в 2022 году



ЖК WAVE

Москва

Борисово, Москворечье, Орехово

Фундаментальный ПОДХОД

В основе успеха «Группы ЛСР» лежит эффективная система корпоративного управления. Она последовательно совершенствуется, что позволяет Компании достигать стратегических целей, повышать операционную и финансовую эффективность.



ЖК «Зеленый остров»
Екатеринбург

Система корпоративного управления

Подход Компании к развитию системы корпоративного управления

В основе успеха «Группы ЛСР» лежит эффективная система корпоративного управления. Она последовательно совершенствуется, что позволяет Компании достигать стратегических целей, повышать операционную и финансовую эффективность.

В своей практике корпоративного управления Группа руководствуется положениями действующего российского законодательства в области корпоративного управления, принципами и рекомендациями Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России, требованиями Московской биржи, предъявляемыми к публичным компаниям, а также общепризнанными международными практиками для публичных компаний.

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»](#).

Принципы корпоративного управления

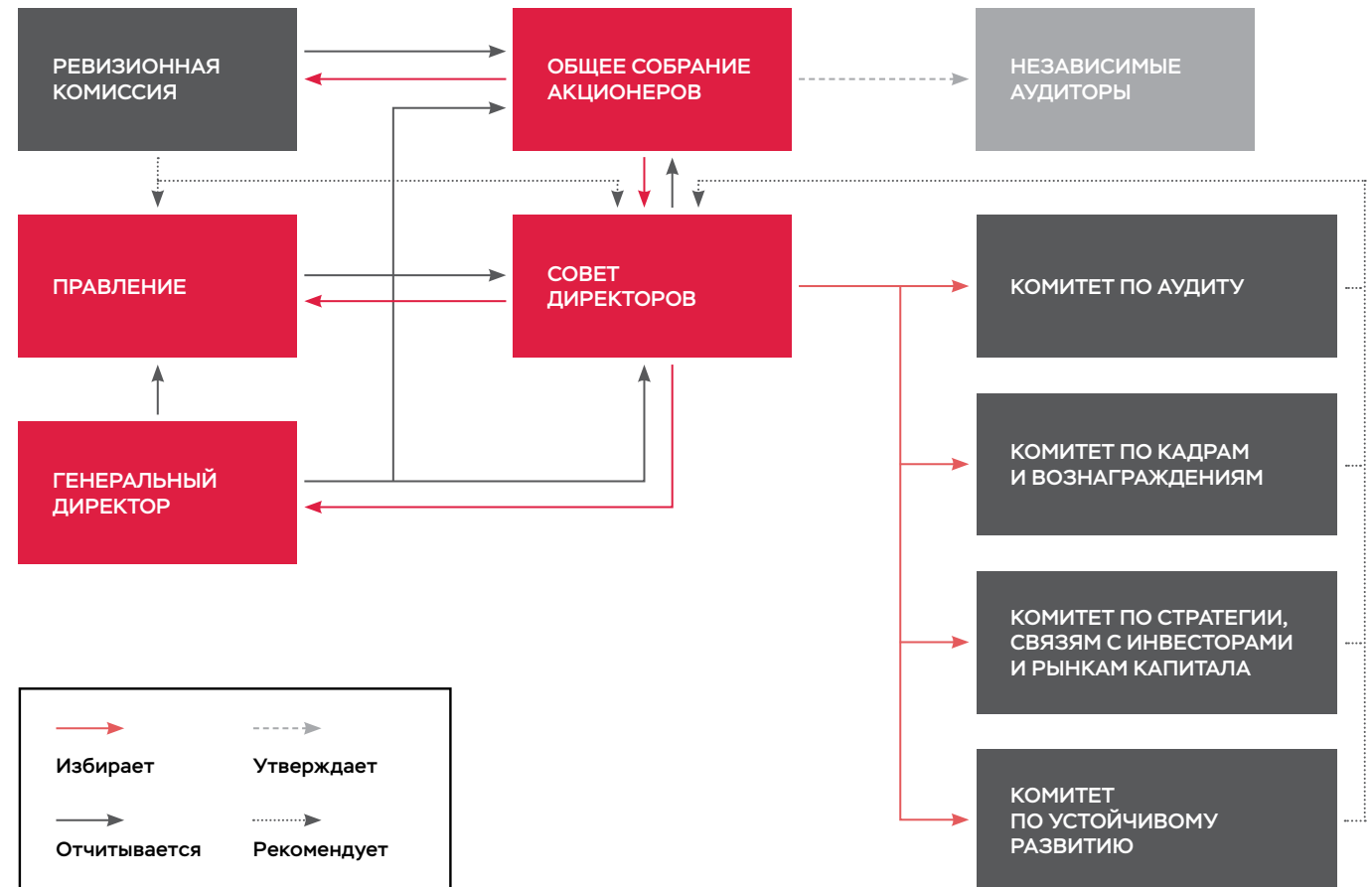
- Равное отношение ко всем акционерам;
- Защита прав и интересов всех акционеров;
- Соблюдение законодательных норм во всех аспектах бизнеса;
- Обеспечение независимости Совета директоров при принятии решений;
- Информационная прозрачность;
- Обеспечение эффективной системы внутреннего контроля и аудита;
- Ответственность и соблюдение норм деловой этики.

Структура корпоративного управления

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

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

Структура корпоративного управления ПАО «Группа ЛСР»



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.

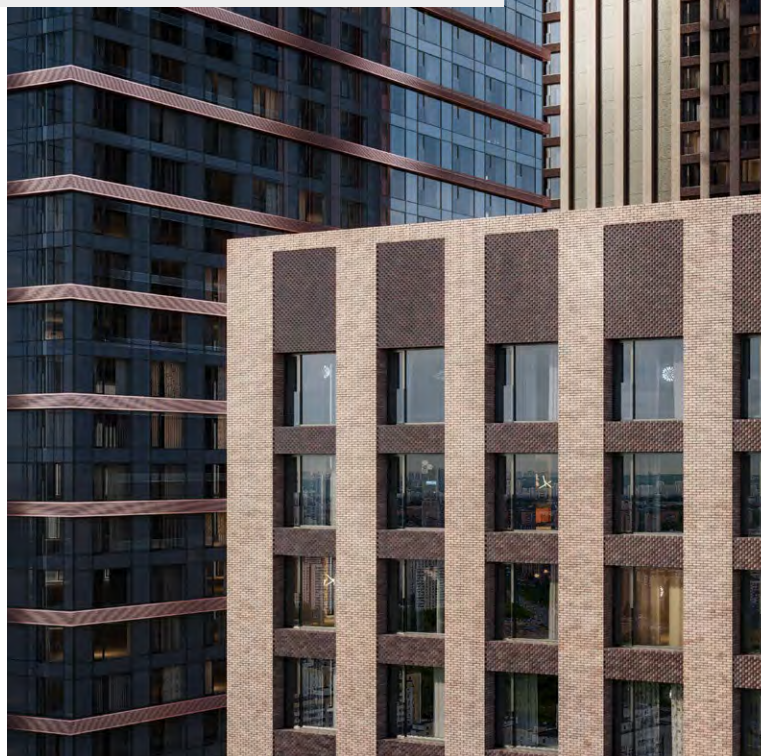
Сообщение о проведении Собрания размещается на сайте www.lsrgroup.ru в интернете не позднее чем за 30 дней до даты проведения Собрания. Собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций ПАО «Группа ЛСР».

Годовое Собрание было проведено 29 апреля 2022 года.

В годовом Собрании приняли участие акционеры, обладающие 87,19% от числа размещенных голосующих акций ПАО «Группа ЛСР». Собранием были приняты решения по следующим вопросам:

- утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год;
- распределение прибыли по результатам 2021 года;
- избрание членов Совета директоров и Ревизионной комиссии;
- утверждение аудиторов.

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



Совет директоров

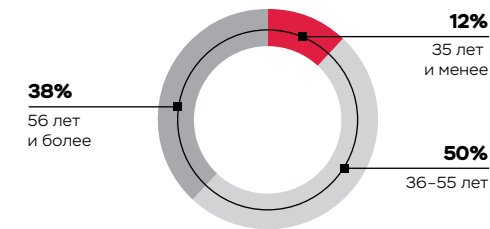
Совет директоров отвечает за общее управление «Группой ЛСР», определяет стратегию ее развития и обеспечивает контроль финансово-хозяйственной деятельности. Совет директоров действует в соответствии с Уставом и Положением о Совете директоров и уполномочен принимать решения, затрагивающие все аспекты деятельности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

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.

Структура Совета директоров на 31 декабря 2022 года

Возрастная группа, %



Внеочередные заседания Совета директоров могут созываться его председателем по 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.

При формировании состава Совета директоров «Группа ЛСР» учитывает широкий перечень факторов, позволяющих организовать деятельность наиболее эффективным образом, в том числе квалификацию, опыт, деловые и другие качества. При этом «Группа ЛСР» не устанавливает ограничений при вхождении в члены Совета директоров или Правления по возрасту, полу или другим признакам разнообразия.

По состоянию на 31 декабря 2022 года Совет директоров состоял из восьми членов. Во главе Совета директоров – председатель.

Независимые директора

Особое внимание «Группа ЛСР» уделяет развитию института независимых директоров. Компания убеждена, 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 член Совета директоров признается, если он не связан с «Группой ЛСР», ее существенным акционером или контрагентом, конкурентом, государственным или муниципальным образованием. Определение независимости членов Совета директоров осуществляется в соответствии с критериями определения независимости членов Совета директоров, предусмотренными в приложении к Положению о Совете директоров.

По состоянию на 31 декабря 2022 года три из восьми членов Совета директоров являлись независимыми.

Председатель Совета директоров

Председатель организует работу Совета директоров, созывает заседания и председательствует на них, а также организует ведение протокола на заседаниях. 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 2022 года председателем Совета директоров ПАО «Группа ЛСР» был избран Виктор Зубков.

На заседании Совета директоров 3 октября 2022 года председателем Совета директоров ПАО «Группа ЛСР» был избран Юрий Осипов.

Отчет о работе Совета директоров

В 2022 году было проведено 13 заседаний Совета директоров: два в форме совместного присутствия и 11 в заочной форме. В ходе заседания Совет директоров рассмотрел в том числе вопросы, связанные:

- с подготовкой и проведением годового 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».

Совет директоров принял решения, связанные:

- с итогами исполнения Программы мотивации руководителей на 2021 год;
- приобретением размещенных акций ПАО «Группа ЛСР» в соответствии со ст. 21 Федерального закона от 8 марта 2022 года № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- избранием Правления ПАО «Группа ЛСР».

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 2022 год нет.

У членов Совета директоров отсутствуют конфликты интересов. Члены Совета директоров не являются участниками, не занимают должности в составе исполнительных органов и (или) не являются работниками юридических лиц, 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.



Участие членов Совета директоров в заседаниях в 2022 году

Член Совета директоров	Участие в очных заседаниях	Участие в заочных заседаниях
Гончаров Дмитрий Валерьевич Являлся членом Совета директоров с 1 января по 29 апреля	1	6
Зубков Виктор Алексеевич Являлся членом Совета директоров с 1 января по 29 сентября	2	10
Игнатенко Виталий Никитич Являлся членом Совета директоров с 1 января по 31 декабря	2	11
Кудимов Юрий Александрович Являлся членом Совета директоров с 1 января по 31 декабря	2	11
Кутузов Дмитрий Владимирович Являлся членом Совета директоров с 29 апреля по 31 декабря	1	5
Левит Игорь Михайлович Являлся членом Совета директоров с 1 января по 31 декабря	2	11
Молчанов Андрей Юрьевич Являлся членом Совета директоров с 1 января по 31 декабря	2	11
Молчанов Егор Андреевич Являлся членом Совета директоров с 1 января по 31 декабря	2	11
Осипов Юрий Сергеевич Являлся членом Совета директоров с 1 января по 31 декабря	2	11
Погорлецкий Александр Игоревич Являлся членом Совета директоров с 29 апреля по 31 декабря	1	5
Подольский Виталий Григорьевич Являлся членом Совета директоров с 1 января по 29 апреля	1	3

Введение в должность

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

В связи с изменением состава Совета директоров в 2022 году менеджмент оперативно обеспечил ознакомление члена Совета директоров Александра Погорлецкого с текущей деятельностью «Группы ЛСР», ее стратегией, корпоративной и организационной структурой, практикой корпоративного управления. Для эффективного осуществления полномочий новому члену 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

В целях соответствия лучшим мировым практикам корпоративного управления ПАО «Группа ЛСР» провело оценку деятельности Совета директоров и его комитетов в 2022 году с привлечением независимой организации – АО ВТБ Регистратор (ОГРН 1045605469744).

Методология исследования включала следующие компоненты:

- анкетирование (опрос) членов Совета директоров и его комитетов;
- интервьюирование (выборочное);
- общий анализ внутренних документов, регламентирующих вопросы деятельности Совета директоров, его комитетов, а также иных документов ПАО «Группа ЛСР», публикуемых в открытом доступе и предоставленных по запросу.

Количественная оценка эффективности деятельности Совета директоров как органа управления в 2022 году является высокой и составляет 4,90 по шкале от 1 до 5. Данный показатель вычислен как среднее арифметическое компонентов оценки Совета директоров как органа управления.

Для оценки использовалась шкала от 1 до 5:

- 5 – утверждение полностью соответствует действительности либо наивысший уровень показателя;
- 4 – скорее соответствует, чем нет;
- 3 – частично соответствует;
- 2 – скорее не соответствует;
- 1 – не соответствует либо низший уровень показателя.

Деятельность Совета директоров и его комитетов хорошо организована и соответствует стратегическим принципам «Группы ЛСР» и ключевым рекомендациям Кодекса корпоративного управления (далее – ККУ). Структура Совета директоров и его комитетов полностью соответствует потребностям Компании, масштабу и уровню сложности бизнеса. Также система корпоративного управления ПАО «Группа ЛСР» в точности соответствует действующему законодательству Российской Федерации и по ряду признаков соответствует лучшим практикам корпоративного управления в ведущих российских компаниях.

Совет директоров также провел формализованную самооценку своей деятельности и работы своих комитетов в 2022 году.

Методика проведения самооценки включала анализ:

- 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 членов 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 2022 года Совет директоров рассмотрел результаты оценки качества и эффективности системы корпоративного управления. Качество корпоративного управления в ПАО «Группа ЛСР» в 2022 году составило 89,73% 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 ККУ (далее – Отчет о соблюдении ККУ). Уровень соблюдения принципов ККУ в 2022 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 ККУ.

Состав Совета директоров

В отчетном периоде состав Совета директоров изменялся один раз по итогам годового Собрания, которое состоялось 29 апреля 2022 года.



Состав Совета директоров с 1 января по 29 апреля 2022 года

Фамилия, имя	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	Заместитель председателя Совета директоров	Нет			Председатель комитета	Член комитета
Зубков Виктор	Председатель Совета директоров	Да				
Игнатенко Виталий	Член Совета директоров	Да		Член комитета	Член комитета	
Кудимов Юрий	Член Совета директоров	Да	Член комитета	Председатель комитета		Член комитета
Левит Игорь	Член Совета директоров	Нет			Член комитета	Председатель комитета
Молчанов Андрей	Член Совета директоров	Нет				
Молчанов Егор	Член Совета директоров	Нет			Член комитета	
Осипов Юрий	Член Совета директоров	Да	Член комитета		Член комитета	
Подольский Виталий	Член Совета директоров	Да	Председатель комитета	Член комитета		

Вхождение членов Совета директоров в комитеты Совета директоров указано на дату проведения годового Собрания – 29 апреля 2022 года.

Состав Совета директоров на 31 декабря 2022 года

Фамилия, имя	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
Игнатенко Виталий	Член Совета директоров	Да	Член комитета	Член комитета	Член комитета	
Кудимов Юрий	Член Совета директоров	Да	Председатель комитета	Член комитета		Член комитета
Кутузов Дмитрий	Член Совета директоров	Нет				Председатель комитета
Левит Игорь	Член Совета директоров	Нет			Председатель комитета	Член комитета
Молчанов Андрей	Член Совета директоров	Нет				
Молчанов Егор	Член Совета директоров	Нет			Член комитета	
Осипов Юрий	Председатель Совета директоров	Да	Член комитета	Председатель комитета	Член комитета	
Погорлецкий Александр	Член Совета директоров	Нет			Член комитета	Член комитета

Вхождение членов Совета директоров в комитеты Совета директоров указано на 31 декабря 2022 года.

Краткие биографические данные членов Совета директоров



**Юрий
Осипов**

**Председатель
Совета директоров,
независимый директор**

Является членом Совета директоров с декабря 2021 года.

Являлся членом Совета директоров с июня 2014 года по апрель 2015 года.

Родился в 1936 году.

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

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

**В течение 2022 года сделок с акциями
и глобальными депозитарными расписками
(ГДР) ПАО «Группа ЛСР» не совершал.**

Образование

В 1959 году окончил Уральский государственный университет им. А.М. Горького. Доктор физико-математических наук, профессор, академик Российской академии наук (РАН).

Профессиональный опыт

С 1969 по 1993 год – старший научный сотрудник, заведующий лабораторией, директор Института математики и механики (ИММ) Уральского филиала РАН.

С 1990 года – заведующий кафедрой оптимального управления факультета вычислительной математики и кибернетики МГУ.

С 1991 по 2013 год – президент РАН.

С 1993 по 2004 год – директор Математического института РАН.

С 2013 года по настоящее время – советник РАН, главный научный сотрудник Математического института им. В.А. Стеклова РАН.

С 2014 по 2015 год – член Совета директоров, член Комитета по кадрам и вознаграждениям, Комитета по аудиту и Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ОАО «Группа ЛСР».

С 2018 по настоящее время – директор Центра стратегических исследований в области энергетики и цифровой экономики.

С декабря 2021 года по настоящее время – член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С декабря 2021 года по настоящее время – член Комитета по аудиту и Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С апреля 2022 по настоящее время – председатель Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С октября 2022 – председатель Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Награжден орденами Почета, Трудового Красного Знамени, Александра Невского, полный кавалер ордена «За заслуги перед Отечеством».



**Виталий
Игнатенко**

**Член Совета
директоров,
независимый директор**

Является членом Совета директоров с декабря 2021 года.

Родился в 1941 году.

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

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

**В течение 2022 года сделок с акциями
и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.**

Образование

В 1963 году окончил факультет журналистики Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова.

Профессиональный опыт

С 1960 по 1975 год – корреспондент и первый заместитель главного редактора в газете «Комсомольская правда».

С 1975 по 1978 год – заместитель генерального директора Телеграфного агентства Советского Союза (ТАСС) при Совете министров СССР.

С 1978 по 1986 год – заместитель заведующего отделом международной информации Центрального комитета КПСС.

С 1986 по 1990 год – главный редактор журнала «Новое время».

С 1990 по 1991 год – руководитель пресс-службы президента СССР Михаила Горбачева.

С 1991 по 2012 год – генеральный директор ИТАР-ТАСС.

С 1998 по 2001 год – председатель совета директоров телекомпании «ОРТ».

С 2012 по 2015 год – член Совета Федерации от Краснодарского края.

С 2016 по 2017 год – депутат Законодательного собрания Краснодарского края.

С 2018 по 2021 год – председатель совета Общественного телевидения России.

С 2021 года по настоящее время – генеральный директор АНО «Общественное телевидение России».

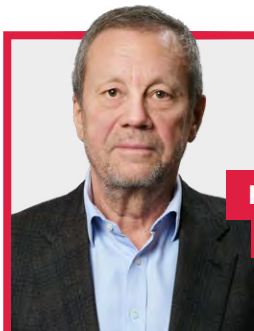
С декабря 2021 года по настоящее время – член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С декабря 2021 года по настоящее время – член Комитета по кадрам и вознаграждениям и Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С апреля 2022 года по настоящее время – член Комитета по аудиту Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Награжден двумя орденами Дружбы народов, орденом Александра Невского, полный кавалер ордена «За заслуги перед Отечеством». Заслуженный журналист Российской Федерации.

Краткие биографические данные членов Совета директоров



**Юрий
Кудимов**

Член Совета директоров,
независимый директор

Является членом Совета директоров с декабря 2021 года.
Являлся членом Совета директоров с июня 2014 года по апрель 2015 года.
Родился в 1953 году.

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

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

В течение 2022 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

Образование

В 1979 году окончил факультет журналистики Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова. В 1998 году получил степень MBA в Даунинг-колледже в Нью-Йорке.

Профессиональный опыт

С 1995 по 2009 год – первый заместитель председателя правления, президент-председатель правления АКБ «Национальный резервный банк».

С 2009 по 2014 год – генеральный директор ООО «Инвестиционная компания Внешэкономбанка «ВЭБ Капитал».

С 2014 по 2015 год – член Совета директоров, председатель Комитета по кадрам и вознаграждениям и Комитета по аудиту, член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ОАО «Группа ЛСР».

С 2015 по 2020 год – генеральный директор ООО «Пангео Капитал».

С 2021 года по настоящее время – президент ООО «Пангео Капитал».

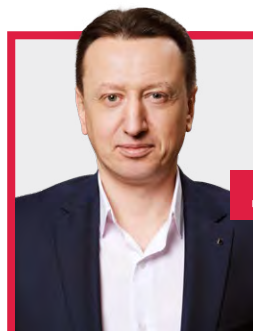
С декабря 2021 года по настоящее время – член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С декабря 2021 года по настоящее время – член Комитета по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С декабря 2021 года по апрель 2022 года – председатель Комитета по кадрам и вознаграждениям и член Комитета по аудиту Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С апреля 2022 года по настоящее время – председатель Комитета по аудиту и член Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Награжден орденом Дружбы.



**Дмитрий
Кутузов**

Член Совета директоров

Является членом Совета директоров с апреля 2022 года.

Родился в 1976 году.

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

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

В течение 2022 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

Образование

В 1999 году окончил Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов по специальности «финансы и кредит». В 2005 году завершил обучение в Санкт-Петербургском международном институте менеджмента по программе «финансы предприятия».

Профессиональный опыт

После окончания Санкт-Петербургского государственного университета экономики и финансов до 2004 года работал в банковской сфере.

С 2004 по 2008 год – начальник планово-экономического отдела «Группы 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 декабря 2016 года по настоящее время – 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 2016 года по настоящее время – финансовый директор ООО «ЛСР».

С 2016 года по настоящее время – финансовый директор ПАО «Группа ЛСР».

С 2016 года по настоящее время – член Совета директоров АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт» (предприятие «Группы ЛСР»).

С 2022 года по настоящее время – член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», председатель Комитета по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Удостоен почетной грамоты вице-губернатора Санкт-Петербурга за высокие профессиональные успехи, безупречный и добросовестный труд в области строительства по итогам работы в 2011 году, награжден благодарностью Комитета по строительству Санкт-Петербурга.

Краткие биографические данные членов Совета директоров



**Игорь
Левит**

Член Совета директоров

Является членом Совета директоров с апреля 2019 года.

Являлся членом Совета директоров с августа 2006 года по апрель 2013 года.

Родился в 1971 году.

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

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

В течение 2022 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

Образование

В 1994 году окончил Санкт-Петербургский государственный технический университет. Кандидат технических наук.

Профессиональный опыт

Работает в «Группе ЛСР» с 1994 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 ОАО «Группа ЛСР».

С 2006 по 2013 год – член и председатель Совета директоров ОАО «Группа ЛСР».

С 2008 по 2013 год – член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ОАО «Группа ЛСР».

С 2011 по 2013 год – член Комитета по аудиту, член Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ОАО «Группа ЛСР».

С 2012 по 2013 год – исполняющий обязанности генерального директора ФГУП «Росморпорт».

С 2014 года развивает собственный многопрофильный бизнес.

С 2018 года по настоящее время – генеральный директор АО «ФК «Ленинградец».

С 2019 года по настоящее время – президент Федерации футбола Ленинградской области.

С 2019 года по настоящее время – член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С 2019 по 2022 год – член Комитета по стратегии, связям с инвесторами

и рынкам капитала (бывший Комитет по стратегии и инвестициям) Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», с 2022 года – председатель указанного комитета.

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 по 2022 год – председатель Комитета по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С 2020 года по настоящее время – член Правления ПАО «Группа ЛСР».

С 2021 по 2022 год – член Совета директоров АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт» (предприятие «Группы ЛСР»).

В 2010 году награжден медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени. Присвоено звание «Почетный строитель России».



**Егор
Молчанов**

Член Совета директоров

Является членом Совета директоров с апреля 2020 года.

Родился в 1993 году.

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

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

В течение 2022 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

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, член Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С 2020 по 2022 год – генеральный директор АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость–М».

С 2020 по 2022 год – директор ООО «ЛСР. Объект–М».

С 2020 по 2022 год – генеральный директор ООО «Ленинградка 58».

С августа 2021 года по январь 2022 года – член совета директоров ООО «СЗ «Борисовские Пруды».

С апреля по октябрь 2022 года – генеральный директор ООО «СЗ «Борисовские Пруды»

С апреля 2022 года по настоящее время – член Правления ПАО «Группа ЛСР».

С июня 2022 года по настоящее время – первый заместитель генерального директора ПАО «Группа ЛСР» по экономике и внешнеэкономической деятельности.

Краткие биографические данные членов Совета директоров



**Андрей
Молчанов**

Член Совета
директоров

Является членом Совета директоров с апреля 2013 года.

Родился в 1971 году.

В 1993 году основал «Группу ЛСР».

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на начало отчетного периода – 55,54%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР» на начало отчетного периода – 38,24%.

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на конец отчетного периода – 50,1%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР» на конец отчетного периода – 50,1%.

29 августа 2022 года – автоматическая конвертация 89 117 148 ГДР, принадлежащих А. Молчанову, в 17 823 429,6 акции ПАО «Группа ЛСР». 14 октября 2022 года совершил сделку по отчуждению 5 600 000 акций ПАО «Группа ЛСР» (5,44% от уставного капитала ПАО «Группа 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 ОАО «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 2016 по 2019 год – президент ассоциации «Национальное объединение строителей».

С 2018 года 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».

Награжден медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» I и II степеней.

Почетный гражданин Ленинградской области и г. Подпорожья.

Награжден медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга».

Отмечен благодарственным письмом председателя Правительства Российской Федерации.

Награжден почетной грамотой Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, почетной грамотой Министерства энергетики Российской Федерации, а также почетным дипломом Законодательного собрания Ленинградской области.

Присвоено звание «Почетный строитель России».



**Александр
Погорлецкий**

Член Совета
директоров

Является членом Совета директоров с апреля 2022 года.

Являлся членом Совета директоров с апреля 2021 года по декабрь 2021 года.

Родился в 1971 году.

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

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

В течение 2022 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

Образование

В 1993 году окончил экономический факультет Санкт-Петербургского государственного университета. Доктор экономических наук.

Профессиональный опыт

С 1997 по 2001 год – старший преподаватель кафедры мировой экономики Санкт-Петербургского государственного университета.

С 1998 по 2000 год – заместитель заведующего кафедры мировой экономики Санкт-Петербургского государственного университета по учебной работе.

С 2001 по 2007 год – доцент кафедры мировой экономики Санкт-Петербургского государственного университета.

С 2007 по настоящее время – профессор кафедры мировой экономики экономического факультета Санкт-Петербургского государственного университета.

С 2009 по 2018 год – аналитик ООО «ЛСР».

С 2018 по апрель 2021 года и с декабря 2021 года – аналитик ПАО «Группа ЛСР».

С апреля по декабрь 2021 года – член Совета директоров, член Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала и Комитета по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С апреля 2022 года по настоящее время – член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР», член Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала и Комитета по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Краткие биографические данные членов Совета директоров

В течение отчетного года в Совет директоров входили также Дмитрий Гончаров, Виктор Зубков и Виталий Подольский, к окончанию отчетного года не являвшиеся членами Совета директоров.



**Дмитрий
Гончаров**

**Заместитель
председателя Совета
директоров**

Являлся членом Совета директоров с июня 2007 по апрель 2022 года.

Родился в 1970 году.

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

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

**С января по апрель 2022 года сделок
с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР»
не совершал.**

Образование

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

Профессиональный опыт

Работал в области аудита и налоговых консультаций в компании BBMS Treuhand GmbH, коммерческим директором отделения сбыта в странах СНГ и Восточной Европы бизнес-подразделения Information and Communication Networks компании Siemens AG.

С 2003 года по настоящее время – управляющий директор MHG Munich Hoteldevelopment Group GmbH (ранее – LSR Europe GmbH), г. Мюнхен, ФРГ.

С 2007 по 2022 год – член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С 2007 по 2008 год – член Комитета по аудиту Совета директоров ОАО «Группа ЛСР».

С 2007 по 2011 год – член Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ОАО «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 по 2021 год – председатель Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С 2020 по апрель 2022 года – председатель Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С 2021 по апрель 2022 года – заместитель председателя Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С 2021 по апрель 2022 года – член Комитета устойчивому развитию Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».



**Виктор
Зубков**

**Член Совета
директоров,
независимый директор**

Являлся членом Совета директоров с декабря 2021 года по сентябрь 2022 года.

Родился в 1941 году.

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

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

**С января по сентябрь 2022 года
сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа
ЛСР» не совершал.**

Образование

В 1960 году окончил экономический факультет Ленинградского сельскохозяйственного института. Доктор экономических наук.

Профессиональный опыт

С 1992 по 1993 год – заместитель начальника комитета по внешним связям мэрии Санкт-Петербурга.

С 1993 по 1999 год – заместитель руководителя Федеральной налоговой службы России – начальник Государственной налоговой инспекции по Санкт-Петербургу.

С 1999 по 2001 год – заместитель министра по налогам и сборам – руководитель управления Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Санкт-Петербургу.

С 2001 по 2004 год – первый заместитель министра финансов, исполняющий обязанности председателя Комитета по финансовому мониторингу.

С 2004 по 2007 год – руководитель Федеральной службы по финансовому мониторингу.

С 2007 по 2008 год – председатель Правительства России.

С 2008 по 2012 год – первый заместитель председателя Правительства России.

С 2008 года по настоящее время – председатель совета директоров ПАО «Газпром».

С 2012 года по настоящее время – специальный представитель Президента Российской Федерации по взаимодействию с Форумом стран – экспортеров газа.

С декабря 2021 года по сентябрь 2022 года – председатель Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Награжден орденами «Знак Почета», Трудового Красного Знамени, Александра Невского, полный кавалер ордена «За заслуги перед Отечеством».

Заслуженный экономист Российской Федерации.

Краткие биографические данные членов Совета директоров



**Виталий
Подольский**

Член Совета директоров,
независимый директор

Являлся членом Совета директоров с апреля 2016 года по апрель 2022 года.

Родился в 1968 году.

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

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

С января по апрель 2022 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

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 2017 год – член совета директоров ПАО «Группа Черкизово».

С 2012 по 2016 год – председатель комитета по кадрам и вознаграждениям совета директоров ПАО «Группа Черкизово».

С 2013 по 2015 год – член совета директоров, председатель комитета по финансам и аудиту Kazakhstan Kagazy PLC.

В 2013 году – член совета директоров, председатель комитета по финансам и аудиту ОАО «Уютерра».

С 2013 по 2018 год – член совета директоров, председатель комитета по финансам и аудиту «Кухни Марии ЛТД».

С 2013 по 2015 год – член аудиторского комитета попечительского совета Сколковского института науки и технологий (Сколтех).

С 2015 по 2016 год – генеральный директор ПАО «АРМАДА».

С 2015 по 2017 год – член совета директоров ПАО «АРМАДА».

В 2016 году – генеральный директор ООО «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 2022 год – член Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С 2016 по 2021 год – член Комитета по аудиту, председатель Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С 2016 по 2018 год – член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С 2017 по 2018 год – член совета директоров H.B.G. HoReCa Band Group Ltd.

С 2017 по 2022 год – член наблюдательного совета Института бизнеса и делового администрирования РАНХиГС.

С 2018 года по настоящее время – партнер Chesterfield Fund (Великобритания).

С 2019 года по настоящее время – президент наблюдательного совета «Кубка директоров» Ассоциации профессиональных директоров АНД.

С 2019 по 2020 год – председатель совета директоров ООО «КРАФТЕР».

С 2020 по 2021 год – член Комитета по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С 2021 года по настоящее время – член Advisory Board (Экспертный совет) Constru (Израиль/США).

С 2021 по апрель 2022 года – председатель Комитета по аудиту, член Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

Вознаграждение членов Совета директоров

Члены Совета директоров могут получать вознаграждение и компенсации в период исполнения ими своих обязанностей. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливает Собрание.

Вознаграждение членов Совета директоров в 2020–2022 годах, тыс. руб.

Наименование показателя	2020	2021	2022
Вознаграждение за участие в работе органа управления	52 200	43 697	48 500
Заработная плата	537	0	2 400
Премии	40 136	46 049	35 753
Комиссионные	0	0	0
Иные виды вознаграждений	0	0	0
Итого	92 873	89 746	86 653

Компенсации членов Совета директоров в 2020–2022 годах, тыс. руб.

Наименование органа управления	2020	2021	2022
Совет директоров	723	1 577	666

Комитеты при Совете директоров

При Совете директоров действуют комитеты – консультативно-совещательные органы, предназначенные для решения задач в особенно важных аспектах бизнеса «Группы ЛСР». В компетенцию 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 избираются Советом директоров. В соответствии с Правилами листинга 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 2022 году в ПАО «Группа ЛСР» работало четыре комитета:

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

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 2022 году состоялось три заседания Комитета по аудиту Совета директоров: одно – в форме совместного присутствия, два – в форме заочного голосования. Среди основных рассмотренных вопросов:

- анализ финансового отчета «Группы ЛСР» за 2021 год;
- рекомендации Совету директоров по утверждению аудитором МСФО и РСБУ отчетности ПАО «Группа ЛСР» на 2022 год;
- оценка системы управления рисками и внутреннего контроля «Группы ЛСР»;
- контроль надежности и эффективности функционирования системы корпоративного управления в «Группе ЛСР».

На 31 декабря 2022 года Комитет по аудиту состоит только из независимых директоров, что соответствует лучшей международной практике корпоративного управления.

Состав Комитета по аудиту с 1 января по 29 апреля 2022 года

1. Кудимов Юрий Александрович.
2. Осипов Юрий Сергеевич.
3. Подольский Виталий Григорьевич – председатель.

Состав Комитета по аудиту с 29 апреля по 12 августа 2022 года

1. Игнатенко Виталий Никитич.
2. Кудимов Юрий Александрович – председатель.
3. Кутузов Дмитрий Владимирович.
4. Осипов Юрий Сергеевич.

Состав Комитета по аудиту с 12 августа по 31 декабря 2022 года

1. Игнатенко Виталий Никитич.
2. Кудимов Юрий Александрович – председатель.
3. Осипов Юрий Сергеевич.

Участие членов Комитета по аудиту Совета директоров в заседаниях в 2022 году

Член комитета	Участие в очных заседаниях	Участие в заочных заседаниях
Игнатенко Виталий Никитич	–	2
Кудимов Юрий Александрович	1	2
Кутузов Дмитрий Владимирович	–	1
Подольский Виталий Григорьевич	1	–
Осипов Юрий Сергеевич	1	2



ЖК «Морская набережная»

Санкт-Петербург

Приморская

Комитет по кадрам и вознаграждениям

Комитет по кадрам и вознаграждениям дает рекомендации Совету директоров по определению существенных условий договоров с членами Совета директоров, Правления, генеральным директором и высшим менеджментом, а также их вознаграждения. К компетенции комитета также относятся вопросы разработки критериев вознаграждения членов Совета директоров, формирования кадровой политики, регулирования оплаты и стимулирования труда работников «Группы 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 2022 году состоялось четыре заседания Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров: одно в форме совместного присутствия и три – в заочной форме. Среди основных рассмотренных вопросов:

- итоги исполнения Программы мотивации руководителей «Группы ЛСР» на 2021 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.

На 31 декабря 2022 года 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 2022 года

1. Игнатенко Виталий Никитич.
2. Кудимов Юрий Александрович – председатель.
3. Подольский Виталий Григорьевич.

Состав Комитета по кадрам и вознаграждениям с 29 апреля по 12 августа 2022 года

1. Игнатенко Виталий Никитич.
2. Кудимов Юрий Александрович.
3. Молчанов Егор Андреевич
4. Осипов Юрий Сергеевич – председатель.

Состав Комитета по кадрам и вознаграждениям с 12 августа по 31 декабря 2022 года

1. Игнатенко Виталий Никитич.
2. Кудимов Юрий Александрович.
3. Осипов Юрий Сергеевич – председатель.

Участие членов Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров в заседаниях в 2022 году

Член комитета	Участие в очных заседаниях	Участие в заочных заседаниях
Игнатенко Виталий Никитич	1	3
Кудимов Юрий Александрович	1	3
Молчанов Егор Андреевич	–	1
Осипов Юрий Сергеевич	–	2
Подольский Виталий Григорьевич	1	1

Комитет по стратегии, связям с инвесторами и рынками 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.

В 2022 году состоялось одно заседание Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров в форме совместного присутствия. На заседании рассматривался отчет Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совету директоров «Группы ЛСР» за 2021 год.

Состав Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынками капитала с 1 января по 29 апреля 2022 года

1. Гончаров Дмитрий Валерьевич – председатель.
2. Игнатенко Виталий Никитич.
3. Левит Игорь Михайлович.
4. Молчанов Егор Андреевич.
5. Осипов Юрий Сергеевич.

Состав Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынками капитала с 29 апреля по 31 декабря 2022 года

1. Игнатенко Виталий Никитич.
2. Левит Игорь Михайлович – председатель.
3. Молчанов Егор Андреевич.
4. Осипов Юрий Сергеевич.
5. Погорлецкий Александр Игоревич.

Участие членов Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынками капитала Совета директоров в заседаниях в 2022 году

Член комитета	Участие в очных заседаниях
Гончаров Дмитрий Валерьевич	1
Игнатенко Виталий Никитич	1
Левит Игорь Михайлович	1
Молчанов Егор Андреевич	1
Осипов Юрий Сергеевич	1
Погорлецкий Александр Игоревич	–

Комитет по устойчивому развитию

Комитет по устойчивому развитию помогает Совету директоров выполнять его функции в области устойчивого развития «Группы ЛСР». Совет директоров 28 августа 2020 года принял решение о создании Комитета по устойчивому развитию и утвердил Положение о Комитете по устойчивому развитию Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

В 2022 году состоялось два заседания Комитета по устойчивому развитию Совета директоров: одно в форме совместного присутствия и одно – в заочной форме. Среди основных вопросов – рассмотрение Отчета об устойчивом развитии «Группы ЛСР» за 2021 год.

Состав Комитета по устойчивому развитию с 1 января по 29 апреля 2022 года

1. Гончаров Дмитрий Валерьевич.
2. Кудимов Юрий Александрович.
3. Левит Игорь Михайлович – председатель.

Состав Комитета по устойчивому развитию с 29 апреля по 31 декабря 2022 года

1. Кудимов Юрий Александрович.
2. Кутузов Дмитрий Владимирович – председатель.
3. Левит Игорь Михайлович.
4. Погорлецкий Александр Игоревич.



Участие членов Комитета по устойчивому развитию Совета директоров в заседаниях в 2022 году

Член комитета	Участие в очных заседаниях	Участие в заочных заседаниях
Гончаров Дмитрий Валерьевич	1	–
Кудимов Юрий Александрович	1	1
Левит Игорь Михайлович	1	1
Кутузов Дмитрий Владимирович	–	1
Погорлецкий Александр Игоревич	–	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 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. 69 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. Определение 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 его председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц. Заседания могут созываться по инициативе председателя

Правления, одного из его членов, 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 2022 году

В 2022 году было проведено 13 заседаний Правления. Среди основных рассмотренных вопросов:

- финансовый отчет «Группы ЛСР» за 2021 год;
- применение BIM-технологий;
- проект изменений к Программе мотивации руководителей «Группы ЛСР» на 2022 год;
- утверждение различных инвестиционных проектов.

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 2022 году состав Правления избирался два раза. Причиной изменений являлась оптимизация состава Правления.

Состав исполнительных органов

Генеральным директором и председателем Правления ПАО «Группа ЛСР» является Андрей Молчанов (с его биографией можно подробно ознакомиться на стр. 69 данного отчета).



**Галина
Волчецкая**
Член Правления

Является членом Правления с апреля 2013 года.

Родилась в 1967 году.

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

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

В течение 2022 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершала.

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 юристконсульт в Ленинградском территориальном управлении Госснаба СССР.

С 1994 по 2011 год работала в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С 2000 по 2002 год преподавала гражданское право в ИНЖЭКОН.

С 2011 по 2013 год – заместитель директора по правовым вопросам ООО «ЛСР».

С января 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».

С 2021 по 2022 год – председатель Совета директоров АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт» (предприятие «Группы ЛСР»).

Награждена почетной грамотой Президента Российской Федерации, благодарностью Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, нагрудным знаком «Почетный работник юстиции России», памятной медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга», медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени.



**Владимир
Крицкий**
Член Правления

Является членом Правления с апреля 2022 года.

Являлся членом Правления с мая 2015 года по апрель 2016 года.

Родился в 1959 году.

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» – 0,02%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР» – 0,02%.

В течение 2022 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

Образование

В 1985 году окончил Уральский политехнический институт им. С.М. Кирова (ныне – Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина) по специальности «инженер-строитель». В 1995 году окончил Уральский кадровый центр Главного управления подготовки кадров по специальности «юриспруденция».

Профессиональный опыт

В 1976 году начал трудовую деятельность слесарем-вентиляционником второго разряда ССУ «Промвентиляция».

В 1982 году назначен секретарем ВЛКСМ треста «Уралтяжтрубстрой», где затем прошел путь от мастера до заместителя генерального директора.

В 2000 году был избран депутатом Областной думы Законодательного собрания Свердловской области. С февраля 2004 по март 2012 года занимал должность заместителя главы Екатеринбурга по вопросам капитального строительства и землепользования.

С апреля 2012 года работает в уральском филиале ООО «ЛСР» в должности директора.

В январе 2013 года назначен управляющим «ЛСР. Недвижимость–Урал».

В 2013 году избирался депутатом Екатеринбургской городской Думы VI созыва.

В сентябре 2018 года избран депутатом Екатеринбургской городской Думы VII созыва.

С 2018 по 2019 год – генеральный директор ООО «ЛСР. Строительство–Урал».

С 2018 года по настоящее время – генеральный директор АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость–Урал».

С апреля 2022 года по настоящее время – член Правления ПАО «Группа ЛСР».

Лауреат премии им. В.Н. Татищева и Г.В. де Геннина в области архитектуры и градостроительства.

Почетный строитель России.

Состав исполнительных органов

С биографией Дмитрия Кутузова можно ознакомиться на стр. 67 данного отчета.



**Василий
Кострица**

Член
Правления

Является членом Правления с сентября 2011 года.

Родился в 1964 году.

Доля участия в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» – 0,229%.

Доля принадлежащих обыкновенных акций ПАО «Группа ЛСР» – 0,229%.

В течение 2022 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

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 пароходств 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 материалы – 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 по 2018 год – заместитель генерального директора ООО «ЛСР» по строительным материалам;
С 2016 по 2018 год – член Совета директоров, член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР»;
С 2018 года по настоящее время – заместитель генерального директора ПАО «Группа ЛСР» по строительным материалам.

Награжден медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени, почетной грамотой Министерства регионального развития Российской Федерации, почетными грамотами губернатора и Законодательного собрания Ленинградской области. Также награжден почетным знаком «За заслуги перед Приозерским районом». Является почетным гражданином муниципального образования «Кузнечное» (Приозерский район Ленинградской области).

Награжден медалью Преподобного Серафима Саровского II степени, почетным знаком ордена «Славы и чести» Московской патриархии. Депутат Законодательного собрания Ленинградской области IV и V созывов. Заместитель председателя постоянной комиссии по экологии и природопользованию, член постоянной комиссии по строительству, транспорту, связи и дорожному хозяйству. Награжден знаком отличия Ленинградской области «За вклад в развитие Ленинградской области».

Присвоено звание «Почетный строитель России».



**Хамит
Мавлиаров**

Член
Правления

Является членом Правления с сентября 2021 года.

Родился в 1964 году.

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

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

В течение 2022 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

Образование

В 1986 году окончил Уфимский нефтяной институт по направлению «промышленное и гражданское строительство». В 1997 году завершил обучение во Всероссийском заочном финансово-экономическом институте по программе «финансы и кредит».

Профессиональный опыт

Начинал трудовую деятельность в строительных управлениях города Уфы.
С 2004 по 2008 год – заместитель премьер-министра Правительства Республики Башкортостан – министр строительства, архитектуры и транспорта Республики Башкортостан.
С 2009 по 2012 год – сотрудник Администрации Президента Российской Федерации.
С 2012 по 2015 год – первый вице-президент Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта.
С 2015 по 2018 год – заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.
С 2018 по 2019 год – президент Фонда проектов социального и культурного назначения «Национальное культурное наследие».
С 2020 по 2022 год – первый заместитель генерального директора АО «ЛСР. Недвижимость–М».
С 2020 по 2022 год – генеральный директор ООО «Приморская» (предприятие «Группы ЛСР»);
С 2021 года по настоящее время – заместитель генерального директора ПАО «Группа ЛСР»;
С 2021 года по настоящее время – председатель Совета директоров АО «Пансионат «Кристалл» и АО «Санаторий «Волна» (предприятия «Группы ЛСР»);
С 2021 по 2022 год – генеральный директор ООО «ЛСР. Сочи»;
С сентября 2021 года по настоящее время – член Правления ПАО «Группа ЛСР».

Награжден орденом «За заслуги перед Отечеством» IV степени.

Состав исполнительных органов



**Иван
Романов**

Член
Правления

Является членом Правления с мая 2020 года.

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

Родился в 1973 году.

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

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

В течение 2022 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

С биографией Игоря Левита можно ознакомиться на стр. 68 данного отчета.
С биографией Егора Молчанова можно ознакомиться на стр. 68 данного отчета.

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 «Горки Лэйк» (предприятие «Группы ЛСР»).

С 2020 по 2022 год – генеральный директор ООО «Великан – XXI век» (предприятие «Группы ЛСР»).

С 2021 по 2022 год – генеральный директор ООО «Соймоновский» и ООО «СЗ «Борисовские Пруды» (предприятия «Группы ЛСР»).

С 2022 года по настоящее время – генеральный директор ООО «ЗИЛ Восток».

Награжден почетной грамотой вице-губернатора Санкт-Петербурга.



**Леонид
Сорокко**

Член
Правления

Является членом Правления с декабря 2013 года.

Родился в 1954 году.

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

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

В течение 2022 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.

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 по 2021 год – член Совета директоров ООО «ТКК».

С 2018 года по настоящее время – заместитель генерального директора ПАО «Группа ЛСР».

В 2008 году награжден орденом Почета.

Состав исполнительных органов



**Евгений
Яцышин**

Член
Правления

Являлся членом Правления с апреля 2016 года по апрель 2022 года.

Являлся членом Правления с июля 2010 года по сентябрь 2011 года.

Родился в 1970 году.

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

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

**В течение 2022 года сделок с акциями
и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершал.**

В течение отчетного года в Правление входил также Евгений Яцышин, к окончанию отчетного года не являвшийся членом Правления.

Образование

В 1993 году окончил экономический факультет Санкт-Петербургского государственного университета, в 2001 году – Санкт-Петербургский международный институт менеджмента.

Профессиональный опыт

Работал в «Группе ЛСР» с 1993 года.

До 1995 года в ОАО «СКВ СПб» занимал должность заместителя, а затем начальника отдела недвижимости.

С 1995 по 1997 год – первый заместитель, а затем генеральный директор ОАО «ГРСТ-6».

С 1997 по 1999 год – первый заместитель генерального директора ОАО «Ленстройреконструкция».

С 1999 по 2000 год – генеральный директор ОАО «Ленстройреконструкция».

С 2000 по 2002 год – генеральный директор ОАО «СКВ СПб».

С 2002 по 2003 год – вице-президент по строительству «Группы ЛСР».

С ноября 2003 года 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 ОАО «Группа 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 ПАО «Группа ЛСР».

С 2016 года по апрель 2022 года – член Правления ПАО «Группа ЛСР».

С 2016 по 2020 год – первый заместитель генерального директора ООО «ЛСР».

С 2017 по 2018 год – член Комитета по стратегии и инвестициям Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С 2020 по 2021 год – член Совета директоров, член Комитета по стратегии, связям с инвесторами и рынкам капитала Совета директоров ПАО «Группа ЛСР».

С 2020 по 2022 год – заместитель генерального директора ПАО «Группа ЛСР».

Награжден почетным знаком «Строительная слава», почетной грамотой Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга», грамотой губернатора Санкт-Петербурга, объявлена благодарность вице-губернатора Санкт-Петербурга – председателя Комитета по строительству.

Присвоено звание «Почетный строитель России».

Вознаграждение менеджмента

В 2022 году продолжилась реализация Программы мотивации руководителей высшего звена и ключевых руководителей ПАО «Группа ЛСР». Ее основной задачей является вовлечение ключевых работников в достижение стратегических целей Группы. Базовым показателем программы 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.

Основные положения политики Компании 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.

Вознаграждения и компенсации членов Правления в 2022 году, тыс. руб.

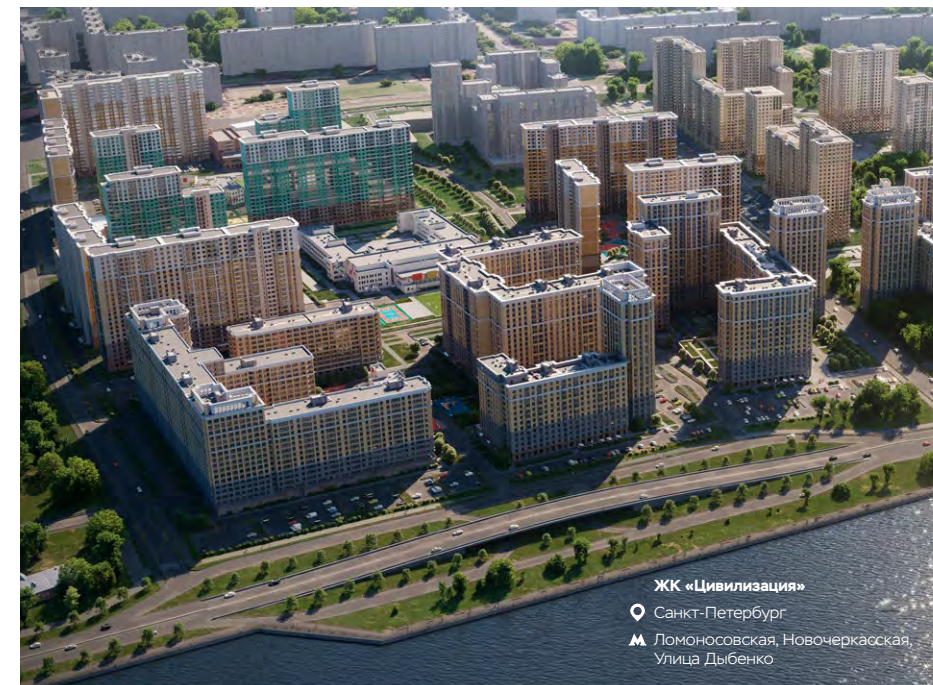
Наименование показателя	2022
Вознаграждение за участие в работе органа управления	63
Зарботная плата	979 051
Премии	859 183
Комиссионные	0
Компенсации расходов	0
Иные виды вознаграждений	0
Итого	1 838 297

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 2022 году, тыс. руб.

Наименование показателя	2022
Вознаграждение за участие в работе органа управления	63
Зарботная плата	979 051
Премии	859 183
Комиссионные	0
Компенсации расходов	0
Иные виды вознаграждений	0
Итого	1 838 297

Суммарные вознаграждения и компенсации наиболее высокооплачиваемых членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников ПАО «Группа ЛСР» в 2022 году, тыс. руб.

Наименование показателя	2022
Вознаграждение за участие в работе органа управления	63
Зарботная плата	979 051
Премии	859 183
Комиссионные	0
Компенсации расходов	0
Иные виды вознаграждений	0
Итого	1 838 297



ЖК «Цивилизация»

Санкт-Петербург

Ломоносовская, Новочеркасская,
Улица Дыбенко

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 включает в себя следующие основные элементы:

- Комитет по аудиту Совета директоров;
- Ревизионная комиссия;
- Служба внутреннего аудита.

В 2022 году «Группа ЛСР» активно поддерживала и совершенствовала систему внутреннего контроля по нескольким направлениям. 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 2023 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 2022 года Ревизионная комиссия была избрана в следующем составе:

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

На основании решения годового Собрания вознаграждение членам Ревизионной комиссии в 2022 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 рискориентированном 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.

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 2022 год, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ), аудитором утверждено ООО «Аудит-сервис СПб», подготовленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) – АО «Кэпт» (ранее – АО «КПМГ»).

Избрание аудиторов соответствует требованиям Положения о закупках. Стоимость аудиторских услуг фиксированная и не создает угрозы для независимости внешних аудиторов. Общая стоимость аудиторских услуг составляет 21,2 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 осуществления внутреннего и внешнего аудита Группы 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».



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

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

В течение 2022 года сделок с акциями и ГДР ПАО «Группа ЛСР» не совершала.

Образование

В 2001 году окончила Санкт-Петербургский государственный университет, специальность – «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».

Награждена золотым нагрудным знаком «Лучший в ЛСР», дипломом лауреата рейтинга «Топ-1 000 российских менеджеров» Ассоциации менеджеров, почетной грамотой президента НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

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.

В 2022 году большинство мероприятий проводилось в дистанционном формате.

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 (8 (800) 770-75-77) и электронная почта «Группы ЛСР» (mail@lsrgroup.ru);
- электронная почта пресс-службы «Группы ЛСР» (press@lsrgroup.ru);
- почтовый адрес для приема письменных обращений: Российская Федерация, 190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б;
- обращения к управляющему директору или корпоративному секретарю, контактные данные указаны на странице в интернете: <https://www.lsrgroup.ru/investors-and-shareholders/kontaktyi-dlya-investorov/>;
- электронная почта по вопросам устойчивого развития (esg@lsrgroup.ru).

Ответы на часто задаваемые вопросы акционеров размещены на сайте «Группы ЛСР» <https://www.lsrgroup.ru/investors-and-shareholders/chasto-zadavaemye-voprosyi>.

Информационная политика

В сфере информационной политики Компания руководствуется мировой практикой раскрытия информации и требованиями международного и российского законодательства, рекомендациями Банка России (российского регулятора), а также Положением об информационной политике «Группы ЛСР».

Информация о деятельности «Группы ЛСР» содержится в регулярно составляемых документах и отчетах. В частности, Компания составляет и публикует годовые отчеты и отчеты эмитента, которые своевременно размещаются на интернет-сайте www.lsrgroup.ru.

ПАО «Группа ЛСР» в соответствии с требованиями Московской биржи ежеквартально представляет отчеты о соблюдении норм корпоративного управления.

Раскрытие информации о деятельности ПАО «Группа ЛСР» осуществляется также в форме пресс-релизов, сообщений о существенных фактах, списков аффилированных лиц.



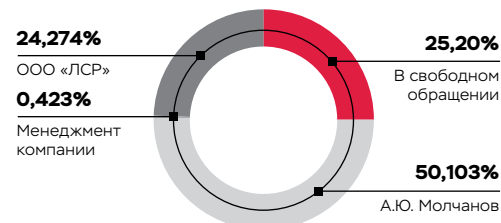
Акционерный капитал и ценные бумаги

Размер уставного капитала ПАО «Группа ЛСР» на 31 декабря 2022 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, предоставляют право голоса, учитываются при подсчете голосов. Привилегированные акции не размещались.

Структура акционерного капитала

По состоянию на 31 декабря 2022 года 25,20% акционерного капитала ПАО «Группа ЛСР» находилось в свободном обращении на бирже. Основным акционером ПАО «Группа ЛСР» являлся А.Ю. Молчанов, владеющий 50,103% акционерного капитала, менеджмент компании владел 0,423% акционерного капитала, ООО «ЛСР» – 24,274% акционерного капитала. Сведения о существовании иных долей владения акциями, превышающих 5%, у ПАО «Группа ЛСР» отсутствуют. По состоянию на 4 апреля 2022 года общее количество лиц, включенных в список имеющих право на участие в Собрании ПАО «Группа ЛСР», составило 134 909.

Структура акционерного капитала ПАО «Группа ЛСР», %



Акции

Акции ПАО «Группа ЛСР» обращаются на российском фондовом рынке с 2007 года. По состоянию на 31 декабря 2022 года обыкновенные акции включены в котировальный список первого (высшего) уровня ПАО Московская Биржа, тикер LSRG.

Государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-55234-Е

Дата государственной регистрации выпуска: 28 сентября 2006 года

ISIN: RU000A0JPFPO

Контакты регистратора

Акционерное общество ВТБ Регистратор (номер лицензии 045-13970-000001)

Адрес: 127015, г. Москва, ул. Правды, дом 23

Телефон: +7 (495) 787-44-83

Публичное размещение акций ПАО «Группа ЛСР»

В ноябре 2007 года ОАО «Группа ЛСР» осуществило первичное публичное размещение акций. Объем размещения составил 10 643 618 обыкновенных акций в форме российских обыкновенных акций и ГДР.

Цена размещения составила 72,50 долл. США за акцию и 14,50 долл. США за ГДР. В результате размещения ОАО «Группа ЛСР» привлекло 588 млн долл. США (после вычета расходов на проведение размещения). IPO ОАО «Группа ЛСР» стало одним из крупнейших публичных размещений среди компаний строительного сектора в России.

30 апреля 2010 года ОАО «Группа ЛСР» осуществило вторичное публичное размещение акций. Всего в рамках международного предложения было продано 9 366 383 обыкновенные акции в форме ГДР. 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.

385
млн долл. США

чистая сумма поступлений после вычета всех расходов, связанных с размещением акций

Глобальные депозитарные расписки

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 16 апреля 2022 года № 114-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «Об акционерных обществах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» обращение глобальных депозитарных расписок, удостоверяющих права в отношении акций ПАО «Группа ЛСР», прекращено.

27 июня 2022 года расторгнуты депозитарные соглашения, заключенные 11 октября 2007 года между Deutsche Bank Trust Company Americas и ПАО «Группа ЛСР», в соответствии с которыми осуществлялось размещение:

- ГДР по Положению S, ISIN US50218G2066, CFI ESVTFA, CUSIP 50218G206;
- ГДР по Правилу 144A, ISIN US50218G1076, CFI ESVTFA, CUSIP 50218G107.

Динамика стоимости акций ПАО «Группа ЛСР» и объем торгов на ПАО Московская Биржа в 2022 году, руб.

Максимальная цена	747,80
Минимальная цена	400,00
Цена на конец года	462,60
Объем торгов	14 466 518 459,20

Источник: www.micex.ru

Облигации

Все выпуски биржевых облигаций, находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2022 года включены в котировальный список Первого (высшего) уровня ПАО Московская Биржа.

В связи с окончанием срока обращения в 2022 году ПАО «Группа ЛСР» погасило:

- биржевые облигации серии 001P-02, идентификационный номер выпуска 4B02-02-55234-E-001P от 26 апреля 2017 года, ISIN RU000A0JXPM0. Дата погашения: 20 апреля 2022 года;
- биржевые облигации серии 001P-03, идентификационный номер выпуска 4B02-03-55234-E-001P от 3 октября 2017 года, ISIN RU000A0ZYBV5. Дата погашения: 27 сентября 2022 года.

Инструмент	ISIN	Дата размещения	Дата погашения	Объем выпуска	Ставка купона, % годовых	Купонный период
Биржевые облигации серии 001P-04, идентификационный номер 4B02-04-55234-E-001P	RU000A100WA8	4 октября 2019 года	27 сентября 2024 года	7 млрд руб.	1–20 купоны – 8,5%	91 день
Биржевые облигации серии 001P-05, идентификационный номер 4B02-05-55234-E-001P	RU000A100ZL8	31 октября 2019 года	24 октября 2024 года	6 млрд руб.	1–20 купоны – 8,4%	91 день
Биржевые облигации серии 001P-06, регистрационный номер 4B02-06-55234-E-001P	RU000A102T63	2 марта 2021 года	24 февраля 2026 года	5 млрд руб.	1–20 купоны – 8,00%	91 день
Биржевые облигации серии 001P-07, регистрационный номер 4B02-07-55234-E-001P	RU000A103PX8	17 сентября 2021 года	11 сентября 2026 года	10 млрд руб.	1–20 купоны – 8,65%	91 день

Кредитные рейтинги

Кредитный рейтинг ПАО «Группа ЛСР» на 31 декабря 2022 года

Эксперт РА:

«ruA»/стабильный

Кредитные рейтинги долговых инструментов

Инструменты	Рейтинг
Биржевые облигации серии 001P-04, идентификационный номер 4B02-04-55234-E-001P	Эксперт РА: «ruA»
Биржевые облигации серии 001P-05, идентификационный номер 4B02-05-55234-E-001P	Эксперт РА: «ruA»
Биржевые облигации серии 001P-06, регистрационный номер 4B02-06-55234-E-001P	Эксперт РА: «ruA»
Биржевые облигации серии 001P-07, регистрационный номер 4B02-07-55234-E-001P	Эксперт РА: «ruA»

Дивидендная политика

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

В основе дивидендной политики Группы 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 Компания объявляет 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 составляет от 10 до 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. Все выплаты дивидендов физическим лицам, права которых на акции учитываются в реестре акционеров 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 не выплачивать дивиденды по обыкновенным акциям ПАО «Группа ЛСР» по результатам отчетного 2021 года было принято на годовом Собрании по итогам 2021 года, которое состоялось 29 апреля 2022 года.

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 от доходов, полученных в виде дивидендов по акциям российской компании, устанавливается в размере 13%, а с суммы, превышающей 5 млн руб. с начала года, – 15%.

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 другими 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	7 апреля 2011 года
2011	20	2 060 604 300	2 060 604 300	5 апреля 2012 года
2012	20	2 060 604 300	2 060 604 300	5 апреля 2013 года
2013	40	4 121 208 600	4 121 206 600 ¹	20 июня 2014 года
2014	78	8 036 356 770	8 036 352 870 ¹	7 апреля 2015 года
2015	78	8 036 356 770	8 036 149 378 ¹	5 апреля 2016 года
2016	78	8 036 356 770	8 036 107 258 ¹	9 июня 2017 года
2017	78	8 036 356 770	8 036 176 132 ¹	29 июня 2018 года
2018	78	8 036 356 770	8 036 150 412 ¹	28 июня 2019 года
2019	30	3 090 906 450	3 090 820 750 ¹	29 апреля 2020 года
1-е полугодие 2020	20	2 060 604 300	2 060 551 177 ¹	30 сентября 2020 года
2020	39	4 018 178 385	4 018 074 493 ¹	29 апреля 2021 года
2021	–	–	–	29 апреля 2022 года

¹ 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

Содержание

- 86** **Приложение 1.** Перечень совершенных ПАО «Группа ЛСР» в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными
- 87** **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
- 98** **Приложение 3.** Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления
- 123** **Приложение 4.** Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года



ЖК «Морская набережная»

○ Санкт-Петербург

■ Приморская

Приложение 1

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

Сделок, признаваемых в соответствии с федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными, в 2022 году ПАО «Группа ЛСР» не совершало.

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 совершения сделки	Стороны и выгодоприобретатели в сделке	Предмет сделки	Цена сделки, руб.	Существенные условия ранее заключенного договора
1.	10 января 2022 года	АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	1 300 000 000,00	–
2.	11 января 2022 года	ООО «ЗИЛАРТ Молл» (займодавец)	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения обязательства	265 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (48 700 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
3.	25 января 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	500 000 000,00	–
4.	28 января 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение принципалом (выгодоприобретателем) обязательств по соглашению о порядке и условиях выдачи банковской гарантии	4 635 601 604,00	–
5.	09 февраля 2022 года	ПАО Банк «ФК Открытие» (банк), ООО «СЗ «Борисовские Пруды» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	16 375 959 000,00	–
6.	09 февраля 2022 года	ПАО Банк «ФК Открытие» (банк), ООО «СЗ «Борисовские Пруды» (выгодоприобретатель)	Залогодатель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	4 600 000 000,00	–
7.	18 февраля 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	521 603 000,00	–
8.	18 февраля 2022 года	ООО «Ленинградка 58» (займодавец)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	3 500 000 000,00	–
9.	02 марта 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	871 054 000,00	–
10.	05 марта 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал» (займодавец)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	500 000 000,00	–
11.	23 марта 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «СЗ «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	4 027 404 000,00	–
12.	30 марта 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа не изменяющее размера самого обязательства	8 000 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (30.12.2022)

№ п/п	Дата совершения сделки	Стороны и выгодоприобретатели в сделке	Предмет сделки	Цена сделки, руб.	Существенные условия ранее заключенного договора
13.	31 марта 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Простор» (заемщик), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (займодавец)	Займодавец передал, а новый займодавец (ПАО «Группа ЛСР») принял на себя в полном объеме права и обязанности по договору займа с учетом условий и положений дополнительных соглашений, заключенных между займодавцем и заемщиком.	1 273 640 593,31	–
14.	31 марта 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» (заемщик), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (займодавец)	Займодавец передал, а новый займодавец (ПАО «Группа ЛСР») принял на себя в полном объеме права и обязанности по договору займа с учетом условий и положений дополнительных соглашений, заключенных между займодавцем и заемщиком.	1 504 508 852,16	–
15.	31 марта 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР» (заемщик), АО «СКВ СПб» (займодавец)	Займодавец передал, а новый займодавец (ПАО «Группа ЛСР») принял на себя в полном объеме права и обязанности по договору займа с учетом условий и положений дополнительных соглашений, заключенных между займодавцем и заемщиком.	836 416 470,59	–
16.	31 марта 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР» (заемщик), АО «СКВ СПб» (займодавец)	Займодавец передал, а новый займодавец (ПАО «Группа ЛСР») принял на себя в полном объеме права и обязанности по договору займа с учетом условий и положений дополнительных соглашений, заключенных между займодавцем и заемщиком.	308 680 233,57	–
17.	01 апреля 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Простор» (заемщик)	Изменение суммы и срока исполнения действующего обязательства по договору займа, заключенному между заемщиком и ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ», в новой редакции на основании заключенного между займодавцем, заемщиком и ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» соглашения о замене стороны.	1 500 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (1 273 640 593,31 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (31.12.2022)
18.	01 апреля 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» (заемщик)	Изменение суммы и срока исполнения действующего обязательства по договору займа, заключенному между заемщиком и ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ», в новой редакции на основании заключенного между займодавцем, заемщиком и ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» соглашения о замене стороны.	500 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (11 874 971,24 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (31.12.2022)
19.	01 апреля 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» (заемщик)	Изменение суммы и срока исполнения действующего обязательства по договору займа, заключенному между заемщиком и ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ», в новой редакции на основании заключенного между займодавцем, заемщиком и ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» соглашения о замене стороны.	1 600 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (1 504 508 852,16 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (31.12.2022)
20.	01 апреля 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» (заемщик)	Изменение суммы и срока исполнения действующего обязательства по договору займа, заключенному между заемщиком и ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ», в новой редакции на основании заключенного между займодавцем, заемщиком и ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» соглашения о замене стороны.	300 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (126 902 536,87 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (31.03.2022)
21.	01 апреля 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР» (заемщик)	Изменение суммы действующего обязательства по договору займа, заключенному между заемщиком и АО «СКВ СПб», в новой редакции на основании заключенного между займодавцем, заемщиком и АО «СКВ СПб» соглашения о замене стороны, без изменения срока исполнения обязательства	1 000 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (836 416 470,59 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок

№ п/п	Дата совершения сделки	Стороны и выгодоприобретатели в сделке	Предмет сделки	Цена сделки, руб.	Существенные условия ранее заключенного договора
22.	01 апреля 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР» (заемщик)	Изменение суммы действующего обязательства по договору займа, заключенному между заемщиком и АО «СКВ СПб», в новой редакции на основании заключенного между займодавцем, заемщиком и АО «СКВ СПб» соглашения о замене стороны, без изменения срока исполнения обязательства	2 000 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (308 680 233,57 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
23.	07 апреля 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	569 921 363,00	–
24.	07 апреля 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал» (займодавец)	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения обязательства	300 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (500 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
25.	11 апреля 2022 года	ООО «ЛСР. Сочи» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	600 000 000,00	–
26.	13 апреля 2022 года	ООО «ЛСР. Строительство-Урал» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа не изменяющее размера самого обязательства	313 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (31.03.2022)
27.	15 апреля 2022 года	ПАО Сбербанк (банк), ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	783 768 178,00	–
28.	28 апреля 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	6 152 804 000,00	–
29.	28 апреля 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	5 025 194 000,00	–
30.	28 апреля 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	2 602 794 000,00	–
31.	28 апреля 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	2 790 636 000,00	–
32.	28 апреля 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	2 253 944 000,00	–
33.	28 апреля 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	1 463 724 000,00	–
34.	28 апреля 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	3 273 682 000,00	–
35.	28 апреля 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	821 961 000,00	–
36.	28 апреля 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	2 653 709 000,00	–

№ п/п	Дата совершения сделки	Стороны и выгодоприобретатели в сделке	Предмет сделки	Цена сделки, руб.	Существенные условия ранее заключенного договора
37.	29 апреля 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	821 591 000,00	–
38.	26 мая 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	2 212 220 000,00	–
39.	26 мая 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	1 811 892 000,00	–
40.	26 мая 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	1 671 204 000,00	–
41.	26 мая 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	1 952 516 000,00	–
42.	26 мая 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	2 477 363 000,00	–
43.	16 июня 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Простор» (заемщик)	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения обязательства	3 000 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (1 699 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
44.	16 июня 2022 года	АО «А Плюс Естейт» (займодавец)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	450 000 000,00	–
45.	22 июня 2022 года	ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	1 500 000 000,00	–
46.	24 июня 2022 года	ООО «ЛСР-Строй» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа, не изменяющее размера самого обязательства	3 200 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (24.06.2022)
47.	30 июня 2022 года	ООО «ЛСР. Строительство-Урал» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа, не изменяющее размера самого обязательства	313 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (01.07.2022)
48.	01 июля 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Простор» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	620 000 000,00	–
49.	06 июля 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал» (займодавец)	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения	350 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (800 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
50.	07 июля 2022 года	АО «СКВ СПб» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	500 000 000,00	–
51.	07 июля 2022 года	АО «СКВ СПб» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	500 000 000,00	–
52.	07 июля 2022 года	АО «СКВ СПб» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	500 000 000,00	–

№ п/п	Дата совершения сделки	Стороны и выгодоприобретатели в сделке	Предмет сделки	Цена сделки, руб.	Существенные условия ранее заключенного договора
53.	07 июля 2022 года	АО «СКВ СПб» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	500 000 000,00	–
54.	12 июля 2022 года	Банк ВТБ (ПАО) (банк), АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость-М» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	10 367 244 000,00	–
55.	29 июля 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	945 514 000,00	–
56.	01 августа 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3» (должник)	Замена обязательства должника по уплате кредитору денежной суммы заемным обязательством между теми же лицами в установленный срок	604 275 000,00	–
57.	05 августа 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «СЗ «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	898 871 000,00	–
58.	08 августа 2022 года	ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа, не изменяющее размера самого обязательства	1 500 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (30.12.2027)
59.	09 августа 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	14 699 922 000,00	–
60.	09 августа 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	412 679 000,00	–
61.	09 августа 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	851 933 000,00	–
62.	09 августа 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	2 738 175 000,00	–
63.	09 августа 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	443 506 000,00	–
64.	15 августа 2022 года	ПАО Сбербанк (банк), ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	11 776 455 219,00	–
65.	07 сентября 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» (заемщик)	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения	1 000 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (2 195 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
66.	13 сентября 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО» (заемщик)	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения	500 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (695 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
67.	19 сентября 2022 года	ПАО Сбербанк (банк), ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	12 908 469 267,00	–

№ п/п	Дата совершения сделки	Стороны и выгодоприобретатели в сделке	Предмет сделки	Цена сделки, руб.	Существенные условия ранее заключенного договора
68.	30 сентября 2022 года	ПАО Банк «ФК Открытие» (банк), ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение принципалом (выгодоприобретателем) обязательств по договору о предоставлении банковской гарантии	1 478 191 718,29	–
69.	03 октября 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «Пансионат «Кристалл» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	11 350 000 000,00	–
70.	03 октября 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	8 000 000 000,00	–
71.	03 октября 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «Санаторий «Волна» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	11 185 000 000,00	–
72.	04 октября 2022 года	ООО «ЛСР. Сочи» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа не изменяющее размера самого обязательства	600 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (30.09.2022)
73.	04 октября 2022 года	АО «А Плюс Естейт» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	850 000 000,00	–
74.	04 октября 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	1 000 000 000,00	–
75.	06 октября 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» (займодавец)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	300 000 000,00	–
76.	07 октября 2022 года	АО «ЛСР. Базовые» (займодавец)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	200 000 000,00	–
77.	10 октября 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа не изменяющее размера самого обязательства	300 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (31.12.2024)
78.	14 октября 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	1 009 003 000,00	–
79.	14 октября 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	2 707 218 000,00	–
80.	14 октября 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	864 310 000,00	–
81.	20 октября 2022 года	ПАО Банк «ФК Открытие» (банк), ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	24 395 005 000,00	–
82.	20 октября 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа не изменяющее размера самого обязательства	8 000 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (30.12.2023)

№ п/п	Дата совершения сделки	Стороны и выгодоприобретатели в сделке	Предмет сделки	Цена сделки, руб.	Существенные условия ранее заключенного договора
83.	28 октября 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «Специализированный застройщик «ЛСР» (выгодоприобретатель)	Изменение размера действующего обязательства по договору поручительства без изменения срока исполнения обязательства	1 195 637 000,00	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору (6 142 700 000,00 руб.)
84.	21 ноября 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение принципалом (выгодоприобретателем) обязательств по генеральному соглашению о выдаче банковских гарантий	500 000 000,00	–
85.	30 ноября 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3» (должник)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по соглашению о новации обязательства по возмещению затрат в заем, не изменяющее размера самого обязательства	604 275 000,00	Кредитор передал должнику денежную сумму, а должник обязался возвратить ее кредитору в установленный срок (29.04.2026)
86.	30 ноября 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа не изменяющее размера самого обязательства	13 500 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (29.04.2026)
87.	06 декабря 2022 года	Банк ВТБ (ПАО) (банк), ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	23 205 000 000,00	–
88.	06 декабря 2022 года	ООО «ЗИЛ Восток» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	2 000 000 000,00	–
89.	07 декабря 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	750 000 000,00	–
90.	16 декабря 2022 года	ООО «ЛСР» (заемщик)	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения обязательства	15 000 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (25 000 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
91.	19 декабря 2022 года	ООО «ЛСР. Строительство-Урал» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа не изменяющее размера самого обязательства	313 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (30.12.2022)
92.	27 декабря 2022 года	АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость-М» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	700 000 000,00	–
93.	27 декабря 2022 года	АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость-М» (заемщик)	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	600 000 000,00	–
94.	27 декабря 2022 года	Банк ВТБ (ПАО) (банк), ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	7 690 000 000,00	–
95.	27 декабря 2022 года	ПАО Банк «ФК Открытие» (банк), АО «ЛСР. Базовые» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение принципалом (выгодоприобретателем) обязательств по соглашению о предоставлении банковских гарантий	915 000 000,00	–
96.	28 декабря 2022 года	Банк ВТБ (ПАО) (банк), ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	1 941 545 000,00	–

№ п/п	Дата совершения сделки	Стороны и выгодоприобретатели в сделке	Предмет сделки	Цена сделки, руб.	Существенные условия ранее заключенного договора
97.	28 декабря 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО» (заемщик)	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения обязательства	2 805 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (1 195 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
98.	28 декабря 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Простор» (заемщик)	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения обязательства	4 301 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (4 699 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
99.	28 декабря 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» (заемщик)	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения обязательства	400 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (1 600 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
100.	28 декабря 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа, не изменяющее размера самого обязательства	750 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (30.12.2024)
101.	28 декабря 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР» (заемщик)	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения обязательства	1 000 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (1 000 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
102.	28 декабря 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа, не изменяющее размера самого обязательства	3 200 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (30.12.2022)
103.	28 декабря 2022 года	АО «СКВ СПб» (заемщик)	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения обязательства	1 500 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (500 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
104.	28 декабря 2022 года	АО «СКВ СПб» (заемщик)	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения обязательства	2 200 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму (500 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок
105.	28 декабря 2022 года	ООО «Великан-XXI век» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа, не изменяющее размера самого обязательства	3 300 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (31.12.2022)
106.	28 декабря 2022 года	ООО «Горки Лэйк» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа, не изменяющее размера самого обязательства	445 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (31.12.2022)
107.	28 декабря 2022 года	ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по договору займа, не изменяющее размера самого обязательства	5 350 000 000,00	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок (31.12.2022)
108.	29 декабря 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	314 895 000,00	–
109.	29 декабря 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), ООО «СЗ «ЛСР. Объект-М» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	25 578 205 000,00	–
110.	29 декабря 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк), АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» (выгодоприобретатель)	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	1 499 309 000,00	–

№ п/п	Дата совершения сделки	Стороны и выгодоприобретатели в сделке	Предмет сделки	Цена сделки, руб.	Существенные условия ранее заключенного договора
111.	30 декабря 2022 года	ООО «Великан-XXI век» (заемщик)	Изменение срока исполнения действующего обязательства по соглашению о переводе долга, не изменяющее размера самого обязательства	1 419 380 513,37	Возмездный перевод обязательства перед кредитором на нового должника (ПАО «Группа ЛСР») в полном объеме по заключенному ранее договору займа между кредитором и должником (заемщиком), подлежащий оплате в установленный срок (31.12.2022)
112.	03 октября 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк) АО «Пансионат «Кристалл» (выгодоприобретатель)	Залогодатель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	55 725,00	–
113.	03 октября 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк) АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт» (выгодоприобретатель)	Залогодатель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	33 151 000,00	–
114.	03 октября 2022 года	АО «Россельхозбанк» (банк) АО «Санаторий «Волна» (выгодоприобретатель)	Залогодатель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	3 375 000,00	–

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 ил 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 1–114:

- 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 5, 6: подконтрольное лицо Молчанова А.Ю. – ООО «Оникс» являлось контролирующим лицом выгодоприобретателя в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 8, 11: сын Молчанова А.Ю. Молчанов Е.А. являлся генеральным директором (директором) стороны / выгодоприобретателя в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 10, 24, 27, 37, 49: подконтрольное лицо Молчанова А.Ю. – АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» являлось контролирующим лицом сторон / выгодоприобретателя в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 11, 57, 109: подконтрольное лицо Молчанова А.Ю. – АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость-М» являлось контролирующим лицом выгодоприобретателя в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 13, 14, 17–20, 43, 48, 77, 89, 94, 96, 98–100: подконтрольное лицо Молчанова А.Ю. – ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» являлось контролирующим лицом сторон / выгодоприобретателя в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 15, 16, 21, 22, 83, 101, 102: подконтрольное лицо Молчанова А.Ю. – АО «СКВ СПб» являлось контролирующим лицом стороны / выгодоприобретателя в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 44, 73, 105, 111: подконтрольное лицо Молчанова А.Ю. – ООО «ЛСР. Управление недвижимостью» являлось управляющей организацией сторон в сделках.

Основание заинтересованности в сделке 90: Молчанов А.Ю. являлся генеральным директором стороны в сделке.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения сделок 1–64: 55,54%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения сделок 1–64: 38,24%.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения сделок 65–77: 55,54%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения сделок 65–77: 55,54%.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения сделок 78–111: 50,1%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения сделок 78–111: 50,1%.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения сделок 112–114: 55,54%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения сделок 112–114: 55,54%.

Доля участия заинтересованного лица в уставных капиталах юридических лиц, являвшихся сторонами / выгодоприобретателями в сделках 1–114 на дату совершения каждой сделки: 0%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций юридических лиц, являвшихся сторонами / выгодоприобретателями в сделках 1, 4–7, 9, 11, 15, 16, 23, 27–42, 44, 50–55, 57, 59–64, 67–71, 73, 76, 78–81, 83, 84, 87, 92–96, 103, 104, 108–110, 112–114 на дату совершения каждой сделки: 0%.

2. Заинтересованное лицо: Молчанов Е.А. – член Совета директоров и член Правления ПАО «Группа ЛСР».

Основания заинтересованности в сделках 1–114:

- 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 5, 6: подконтрольное лицо отца Молчанова Е.А. – Молчанова А.Ю. – ООО «Оникс» являлось контролирующим лицом выгодоприобретателя в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 8, 11: Молчанов Е.А. являлся генеральным директором (директором) стороны / выгодоприобретателя в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 10, 24, 27, 37, 49: подконтрольное лицо отца Молчанова Е.А. – Молчанова А.Ю. – АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» являлось контролирующим лицом сторон / выгодоприобретателя в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 11, 57, 109: подконтрольное лицо отца Молчанова Е.А. – Молчанова А.Ю. – АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость-М» являлось контролирующим лицом выгодоприобретателя в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 13, 14, 17–20, 43, 48, 77, 89, 94, 96, 98–100: подконтрольное лицо отца Молчанова Е.А. – Молчанова А.Ю. – ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» являлось контролирующим лицом сторон / выгодоприобретателя в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 15, 16, 21, 22, 83, 101, 102: подконтрольное лицо отца Молчанова Е.А. – Молчанова А.Ю. – АО «СКВ СПб» являлось контролирующим лицом стороны / выгодоприобретателя в сделках.

Основание заинтересованности в сделках 44, 73, 105, 111: подконтрольное лицо отца Молчанова Е.А. – Молчанова А.Ю. – ООО «ЛСР. Управление недвижимостью» являлось управляющей организацией сторон в сделках.

Основание заинтересованности в сделке 90: отец Молчанова Е.А. – Молчанов А.Ю. являлся генеральным директором стороны 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 1–114 на дату совершения каждой сделки: 0%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций юридических лиц, являвшихся сторонами / выгодоприобретателями в сделках 1, 4–7, 9, 11, 15, 16, 23, 27–42, 44, 50–55, 57, 59–64, 67–71, 73, 76, 78–81, 83, 84, 87, 92–96, 103, 104, 108–110, 112–114 на дату совершения каждой сделки: 0%.

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

Основание заинтересованности в сделках 5, 6, 88, 106: Романов И.Л. являлся генеральным директором сторон / выгодоприобретателя в сделках.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения каждой сделки: 0,057%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения каждой сделки: 0,057%.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале юридических лиц, являвшихся сторонами / выгодоприобретателем в сделках 5, 6, 88, 106 на дату совершения каждой сделки: 0%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций юридического лица, являвшегося стороной в сделках 5, 6 на дату совершения каждой сделки: 0%.

4. Заинтересованное лицо: Мавляров Х.Д. – член Правления
ПАО «Группа ЛСР».

Основание заинтересованности в сделке 25: Мавляров Х.Д. являлся генеральным директором стороны в сделке.

Основание заинтересованности в сделках 69, 71, 112, 114: Мавляров Х.Д. являлся членом Совета директоров выгодоприобретателей в сделках.

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 уставном капитале юридических лиц, являвшихся стороной / выгодоприобретателями в сделках 25, 69, 71, 112, 114 на дату совершения каждой сделки: 0%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций юридических лиц, являвшихся стороной / выгодоприобретателями в сделках 69, 71, 112, 114 на дату совершения каждой сделки: 0%.

5. Заинтересованное лицо: Крицкий В.П. – член Правления
ПАО «Группа ЛСР».

Основание заинтересованности в сделках 55, 110: Крицкий В.П. являлся генеральным директором выгодоприобретателя в сделках.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения каждой сделки: 0,02%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций ПАО «Группа ЛСР» на дату совершения каждой сделки: 0,02%.

Доля участия заинтересованного лица в уставном капитале юридического лица, являвшегося выгодоприобретателем в сделках 55, 110 на дату совершения каждой сделки: 0%.

Доля принадлежавших заинтересованному лицу акций юридических лиц, являвшихся стороной / выгодоприобретателем в сделках 55, 110 на дату совершения каждой сделки: 0%.

Настоящий отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления (далее – Кодекс) рассмотрен Советом директоров на заседании 18 мая 2023 года, протокол № 5/2023 от 18 мая 2023 года. Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении ПАО «Группа ЛСР» принципов и рекомендаций Кодекса за 2022 год.

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 «18» мая 2023 года, протокол № 5/2023 от 18 мая 2023 года. Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении ПАО «Группа ЛСР» принципов и рекомендаций Кодекса за 2022 год.

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 Федеральным законом «Об акционерных обществах», Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России.

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

Сведения о соблюдении принципов корпоративного управления

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.1	Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении обществом			
1.1.1	Общество создает для акционеров максимально благоприятные условия для участия в общем собрании, условия для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня общего собрания, координации своих действий, а также возможность высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам	1. Общество предоставляет доступный способ коммуникации с обществом, такой как горячая линия, электронная почта или форум в сети Интернет, позволяющий акционерам высказать свое мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению общего собрания. Указанные способы коммуникации были организованы обществом и предоставлены акционерам в ходе подготовки к проведению каждого общего собрания, прошедшего в отчетный период	Соблюдается	
1.1.2	Порядок сообщения о проведении общего собрания и предоставления материалов к общему собранию дает акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем	<p>1. В отчетном периоде сообщение о проведении общего собрания акционеров размещено (опубликовано) на сайте общества в сети Интернет не позднее чем за 30 дней до даты проведения общего собрания, если законодательством не предусмотрен больший срок.</p> <p>2. В сообщении о проведении собрания указаны документы, необходимые для допуска в помещение.</p> <p>3. Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня и кем выдвинуты кандидаты в совет директоров и ревизионную комиссию общества (в случае, если ее формирование предусмотрено уставом общества)</p>	Соблюдается частично	<p>Критерии 1 и 3 соблюдаются.</p> <p>Критерий 2 не соблюдается.</p> <p>Введенные в 2022 году санкционные ограничения, а также распространение коронавирусной инфекции COVID-19 в мире повлияли на порядок проведения общих собраний акционеров ПАО «Группа ЛСР». В соответствии с рекомендациями контролирующих органов Собрание проведено в форме заочного голосования для минимизации непосредственных контактов между его участниками, с одной стороны, и предоставления возможности акционерам максимально необременительно реализовать свое право на участие в Собрании, с другой стороны.</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 динамику санкционных ограничений и развитие ситуации с коронавирусной инфекцией и при нормализации 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>

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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	<p>1. В отчетном периоде акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам совета директоров общества в период подготовки к собранию и в ходе проведения общего собрания.</p> <p>2. Позиция совета директоров (включая внесенные в протокол особые мнения (при наличии)) по каждому вопросу повестки общих собраний, проведенных в отчетный период, была включена в состав материалов к общему собранию.</p> <p>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</p>	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 Собрания по причине его проведения в форме заочного голосования в условиях санкционных ограничений, а также для минимизации рисков, связанных с распространением коронавирусной инфекции.</p> <p>Ограничения и рекомендации контролирующих органов повлияли на порядок проведения общего собрания акционеров ПАО «Группа ЛСР».</p> <p>Тем не менее акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам Совета директоров как накануне Собрания, так и после его проведения, в частности, путем направления соответствующих вопросов по адресам электронной почты, указанным на сайте https://www.lsrgroup.ru.</p> <p>При проведении следующего 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	<p>1. Уставом общества установлен срок внесения акционерами предложений для включения в повестку дня годового общего собрания, составляющий не менее 60 дней после окончания соответствующего календарного года.</p> <p>2. В отчетном периоде общество не отказывало в принятии предложений в повестку дня или кандидатов в органы общества по причине опечаток и иных несущественных недостатков в предложении акционера</p>	Соблюдается	
1.1.5	Каждый акционер имел возможность беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом	<p>1. Уставом общества предусмотрена возможность заполнения электронной формы бюллетеня на сайте в сети Интернет, адрес которого указан в сообщении о проведении общего собрания акционеров</p>	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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	<p>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, акционерам была предоставлена возможность высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы по повестке дня.</p> <p>2. Обществом были приглашены кандидаты в органы управления и контроля общества и предприняты все необходимые меры для обеспечения их участия в общем собрании акционеров, на котором их кандидатуры были поставлены на голосование. Присутствовавшие на общем собрании акционеров кандидаты в органы управления и контроля общества были доступны для ответов на вопросы акционеров.</p> <p>3. Единоличный исполнительный орган, лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета, председатель или иные члены комитета совета директоров по аудиту были доступны для ответов на вопросы акционеров на общих собраниях акционеров, проведенных в отчетном периоде.</p> <p>4. В отчетном периоде общество использовало телекоммуникационные средства для обеспечения дистанционного доступа акционеров для участия в общих собраниях либо советом директоров было принято обоснованное решение об отсутствии необходимости (возможности) использования таких средств в отчетном периоде</p>	Не соблюдается	<p>Критерии 1, 2, 3 и 4 не соблюдаются.</p> <p>Введенные в 2022 году санкционные ограничения и продолжающаяся пандемия коронавирусной инфекции оказали влияние на форму проведения общего собрания акционеров ПАО «Группа ЛСР»: в отчетном периоде Собрание было проведено в форме заочного голосования. Это позволило предоставить максимальному количеству акционеров возможность реализовать свое право на участие в Собрании, сократив до минимума риски распространения коронавирусной инфекции. Соответственно, у ПАО «Группа ЛСР» не было возможности соблюсти принятый порядок ведения общего собрания акционеров в форме совместного присутствия, организовать дистанционный доступ к Собранию и пригласить для участия в Собрании кандидатов в органы ПАО «Группа ЛСР» и представителей этих органов. ПАО «Группа ЛСР» обеспечивало равную возможность всем акционерам высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы удаленно, путем обращения по контактам, указанным на сайте https://www.lsrgroup.ru.</p> <p>ПАО «Группа ЛСР» отслеживает текущую ситуацию, следуя рекомендациям компетентных государственных органов. После нормализации обстановки ПАО «Группа ЛСР» планирует проведение общих собраний акционеров в форме совместного присутствия, что обеспечит равную возможность всем лицам, присутствующим на них, высказать свое мнение, задать интересующие их вопросы кандидатам в органы ПАО «Группа ЛСР» и членам этих органов</p>

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения 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	<p>1. Положение о дивидендной политике общества утверждено советом директоров и раскрыто на сайте общества в сети Интернет.</p> <p>2. Если дивидендная политика общества, составляющего консолидированную финансовую отчетность, использует показатели отчетности общества для определения размера дивидендов, то соответствующие положения дивидендной политики учитывают консолидированные показатели финансовой отчетности.</p> <p>3. Обоснование предлагаемого распределения чистой прибыли, в том числе на выплату дивидендов и собственные нужды общества, и оценка его соответствия принятой в обществе дивидендной политике, с пояснениями и экономическим обоснованием потребности в направлении определенной части чистой прибыли на собственные нужды в отчетном периоде были включены в состав материалов к общему собранию акционеров, в повестку дня которого включен вопрос о распределении прибыли (в том числе о выплате (объявлении) дивидендов)</p>	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. В положении о дивидендной политике общества, помимо ограничений, установленных законодательством, определены финансовые/экономические обстоятельства, при которых обществу не следует принимать решение о выплате дивидендов	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 отчетном периоде иные способы получения лицами, контролирующими общество, прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов (например, с помощью трансфертного ценообразования, необоснованного оказания обществу контролирующим лицом услуг по завышенным ценам, путем замещающих дивиденды внутренних займов контролирующему лицу и (или) его подконтрольным лицам), не использовались	Соблюдается частично	<p>Критерий 1 соблюдается частично.</p> <p>ПАО «Группа ЛСР» соблюдало критерий 1.</p> <p>При этом, в отчетном периоде дочернее общество ПАО «Группа ЛСР» предоставило заем акционеру ПАО «Группа ЛСР».</p> <p>Выдача данного займа была необходима для стабилизации и оптимизации текущих бизнес-процессов «Группы ЛСР» в условиях высоких потенциальных рисков, которые были присущи отчетному периоду. Данная практика не является постоянной для «Группы ЛСР» и вызвана оперативной реакцией на быстро меняющуюся экономическую ситуацию. Возвратность займа гарантирована тем, что заемщиком является акционер ПАО «Группа ЛСР». Планируется, что в течение следующего отчетного периода заем будет погашен.</p>

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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 лица, контролирующие общество, не допускали злоупотреблений правами по отношению к акционерам общества, конфликты между контролирующими лицами общества и акционерами общества отсутствовали, а если таковые были, совет директоров уделил им 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	Не соблюдается	<p>Критерий 1 не соблюдается.</p> <p>Введенные в 2022 году санкционные ограничения повлияли на порядок проведения общих собраний акционеров российских акционерных обществ, в том числе на ПАО «Группа ЛСР». Действия иностранных регуляторов и номинальных держателей привели к невозможности участия в Собрании значительной части акционеров Общества.</p> <p>Для обеспечения кворума Собрания и признания его состоявшимся «Группой ЛСР» было принято решение использовать для голосования квазиказначейские акции. Таким образом, было обеспечено право иных, в том числе миноритарных, акционеров на участие в Собрании.</p> <p>В связи со стабилизацией ситуации и восстановлением возможности участия акционеров в общих собраниях в 2023 году «Группа ЛСР» не планирует использовать для голосования квазиказначейские акции</p>
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. Используемые регистратором общества технологии и условия оказываемых услуг соответствуют потребностям общества и его акционеров, обеспечивают учет прав на акции и реализацию прав акционеров наиболее эффективным образом	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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	<ol style="list-style-type: none"> Совет директоров имеет закрепленные в уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов. В отчетном периоде комитет по номинациям (назначениям, кадрам) рассмотрел вопрос о соответствии профессиональной квалификации, навыков и опыта членов исполнительных органов текущим и ожидаемым потребностям общества, продиктованным утвержденной стратегией общества. Советом директоров рассмотрен отчет (отчеты) единоличного исполнительного органа и коллегиального исполнительного органа (при наличии) 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	<ol style="list-style-type: none"> В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) общества, а также рассмотрением критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов общества 	Соблюдается	
2.1.3	Совет директоров определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе	<ol style="list-style-type: none"> Принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе определены советом директоров и закреплены во внутренних документах общества, определяющих политику в области управления рисками и внутреннего контроля. В отчетном периоде совет директоров утвердил (пересмотрел) приемлемую величину рисков (риск-аппетит) общества либо комитет по аудиту и (или) комитет по рискам (при наличии) рассмотрел целесообразность вынесения на рассмотрение совета директоров вопроса о пересмотре риск-аппетита общества 	Соблюдается частично	<p>Критерий 1 соблюдается.</p> <p>Критерий 2 соблюдается частично.</p> <p>В отчетном периоде Совет директоров не пересматривал приемлемую величину рисков (риск-аппетит) ПАО «Группа ЛСР», Комитет по аудиту не рассматривал целесообразность вынесения на рассмотрение Совета директоров вопроса о пересмотре риск-аппетита. Риск-аппетит ПАО «Группа ЛСР», применяемый им в своей деятельности, установлен на уровне локальных нормативных актов ПАО «Группа ЛСР», утвержденные которых отнесено к компетенции исполнительных органов. На данный момент соответствующие структурные подразделения ПАО «Группа ЛСР» занимаются актуализацией приемлемых величин рисков с учетом текущей экономической ситуации. Планируется, что при необходимости обновленные показатели риск-аппетита будут вынесены на рассмотрение Совета директоров или Комитета по аудиту в течение 2023 года</p>

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.1.4	Совет директоров определяет политику общества по вознаграждению и (или) возмещению расходов (компенсаций) членам совета директоров, исполнительным органам общества и иным ключевым руководящим работникам общества	<p>1. В обществе разработана, утверждена советом директоров и внедрена политика (политики) по вознаграждению и возмещению расходов (компенсаций) членов совета директоров, исполнительных органов общества и иных ключевых руководящих работников общества.</p> <p>2. В течение отчетного периода советом директоров были рассмотрены вопросы, связанные с указанной политикой (политиками)</p>	Соблюдается	
2.1.5	Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами общества, акционерами общества и работниками общества	<p>1. Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов.</p> <p>2. Общество создало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов</p>	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	<p>1. Во внутренних документах общества определены лица, ответственные за реализацию информационной политики</p>	Соблюдается	
2.1.7	Совет директоров осуществляет контроль за практикой корпоративного управления в обществе и играет ключевую роль в существенных корпоративных событиях общества	<p>1. В течение отчетного периода совет директоров рассмотрел результаты самооценки и (или) внешней оценки практики корпоративного управления в обществе</p>	Соблюдается	
2.2	Совет директоров подотчетен акционерам общества			
2.2.1	Информация о работе совета директоров раскрывается и предоставляется акционерам	<p>1. Годовой отчет общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний совета директоров и комитетов каждым из членов совета директоров.</p> <p>2. Годовой отчет содержит информацию об основных результатах оценки (самооценки) качества работы совета директоров, проведенной в отчетном периоде</p>	Соблюдается	
2.2.2	Председатель совета директоров доступен для общения с акционерами общества	<p>1. В обществе существует прозрачная процедура, обеспечивающая акционерам возможность направления председателю совета директоров (и, если применимо, старшему независимому директору) обращений и получения обратной связи по ним</p>	Соблюдается	
2.3	Совет директоров является эффективным и профессиональным органом управления общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам общества и его акционеров			
2.3.1	Только лица, имеющие безупречную деловую и личную репутацию и обладающие знаниями, навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции совета директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций, избираются членами совета директоров	<p>1. 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 так далее</p>	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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 соответствия профессиональной квалификации, опыта и навыков кандидатов текущим и ожидаемым потребностям общества, проведенной советом директоров (или его комитетом по номинациям), а также информацию о соответствии кандидата критериям независимости согласно рекомендациям 102–107 Кодекса и информацию о наличии письменного согласия 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 отчетном периоде совет директоров проанализировал собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и навыков и определил компетенции, необходимые совету директоров в краткосрочной и долгосрочной перспективе	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 отчетном периоде совет директоров рассмотрел вопрос о соответствии количественного состава совета директоров потребностям общества и интересам акционеров	Соблюдается	
2.4	В состав совета директоров входит достаточное количество независимых директоров			
2.4.1	Независимым директором признается лицо, которое обладает достаточными профессионализмом, опытом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способно выносить объективные и добросовестные суждения, независимые от влияния исполнительных органов общества, отдельных групп акционеров или иных заинтересованных сторон. При этом следует учитывать, что в обычных условиях не может считаться независимым кандидат (избранный член совета директоров), который связан с обществом, его существенным акционером, существенным контрагентом или конкурентом общества или связан с государством	1. В течение отчетного периода все независимые члены совета директоров отвечали всем критериям независимости, указанным в рекомендациях 102–107 Кодекса, или были признаны независимыми по решению совета директоров	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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 преобладает над формой	<p>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.</p> <p>2. За отчетный период совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) по крайней мере один раз рассмотрел вопрос о независимости действующих членов совета директоров (после их избрания).</p> <p>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</p>	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 общественно значимых корпоративных действий	1. Независимые директора (у которых отсутствовал конфликт интересов) в отчетном периоде предварительно оценивали существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки представлялись совету директоров	Соблюдается	
2.5	Председатель совета директоров способствует наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на совет директоров			
2.5.1	Председателем совета директоров избран независимый директор, либо из числа избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с председателем совета директоров	<p>1. Председатель совета директоров является независимым директором, или же среди независимых директоров определен старший независимый директор.</p> <p>2. Роль, права и обязанности председателя совета директоров (и, если применимо, старшего независимого директора) должным образом определены во внутренних документах общества</p>	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 (самооценки) качества работы 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 полной и достоверной информации членам совета директоров по вопросам повестки заседания совета директоров закреплена во внутренних документах общества	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.6	Члены совета директоров действуют добросовестно и разумно в интересах общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности			
2.6.1	Члены совета директоров принимают решения с учетом всей имеющейся информации, в отсутствие конфликта интересов, с учетом равного отношения к акционерам общества, в рамках обычного предпринимательского риска	<p>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.</p> <p>2. Внутренние документы общества предусматривают, что член совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов.</p> <p>3. В обществе установлена процедура, которая позволяет совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет общества</p>	Соблюдается	
2.6.2	Права и обязанности членов совета директоров четко сформулированы и закреплены во внутренних документах общества	1. В обществе принят и опубликован внутренний документ, четко определяющий права и обязанности членов совета директоров	Соблюдается	
2.6.3	Члены совета директоров имеют достаточно времени для выполнения своих обязанностей	<p>1. Индивидуальная посещаемость заседаний совета и комитетов, а также достаточность времени для работы в совете директоров, в том числе в его комитетах, проанализирована в рамках процедуры оценки (самооценки) качества работы совета директоров в отчетном периоде.</p> <p>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 обществу организаций), а также о факте такого назначения</p>	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	<p>1. В соответствии с внутренними документами общества члены совета директоров имеют право получать информацию и документы, необходимые членам совета директоров общества для исполнения ими своих обязанностей, касающиеся общества и подконтрольных ему организаций, а исполнительные органы общества обязаны обеспечить предоставление соответствующей информации и документов.</p> <p>2. В обществе реализуется формализованная программа ознакомительных мероприятий для вновь избранных членов совета директоров</p>	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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 закреплён порядок подготовки и проведения заседаний совета директоров, обеспечивающий членам совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к его проведению	1. В обществе утверждён 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 пять дней до даты его проведения. 2. В отчетном периоде отсутствующим в месте проведения заседания совета директоров членам совета директоров предоставлялась возможность участия в обсуждении вопросов повестки дня и голосовании дистанционно – посредством конференц- и видео-конференц-связи	Соблюдается частично	Критерий 1 не соблюдается. В соответствии с п. 8.7 Положения о Совете директоров уведомление о проведении заседания направляется членом 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. Критерий 2 соблюдается
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 (в том числе перечисленные в рекомендации 168 Кодекса) должны рассматриваться на очных заседаниях совета директоров	Соблюдается частично	Критерий 1 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, в том числе изложенным в рекомендации 170 Кодекса, должны приниматься на заседании совета директоров квалифицированным большинством, не менее чем в 3/4 голосов, или же большинством голосов всех избранных членов совета директоров	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Совет директоров сформировал комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров. 2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по аудиту, в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса. 3. По крайней мере один член комитета по аудиту, являющийся независимым директором, обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности. 4. Заседания комитета по аудиту проводились не реже одного раза в квартал в течение отчетного периода 	Соблюдается частично	<p>Критерии 1 и 4 соблюдаются частично.</p> <p>В период с 29 апреля по 12 августа 2022 года в состав Комитета по аудиту входил Кутузов Д.В. (исполнительный директор). Участие в Комитете по аудиту исполнительного директора было обусловлено необходимостью оперативной координации взаимодействия менеджмента и независимых директоров ПАО «Группа ЛСР» по вопросам, относящимся к сфере деятельности Комитета по аудиту в связи с общей экономической ситуацией в стране и мире. Относительная стабилизация экономической ситуации к началу августа 2022 года отменила необходимость участия Кутузова Д.В. в Комитете по аудиту, поэтому с 12 августа 2022 года критерий 1 соблюдается.</p> <p>В 2022 году заседания Комитета по аудиту проводились каждый квартал, за исключением четвертого. В связи с неопределенностью финансово-экономической ситуации в стране, вопросы, которые Комитет по аудиту традиционно в течение последних лет рассматривал в четвертом квартале отчетного года, были перенесены в повестку дня заседания, состоявшегося в первом квартале 2023 года. В следующем отчетном году ПАО «Группа ЛСР» планирует проводить заседания Комитета по аудиту, с учетом складывающейся обстановки, не реже одного раза в квартал.</p> <p>Критерии 2 и 3 соблюдаются</p>

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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	<ol style="list-style-type: none"> Советом директоров создан комитет по вознаграждениям, который состоит только из независимых директоров. Председателем комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является председателем совета директоров. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по вознаграждениям, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 180 Кодекса, а также условия (события), при наступлении которых комитет по вознаграждениям рассматривает вопрос о пересмотре политики общества по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников 	Соблюдается частично	<p>Критерии 1 и 2 соблюдаются частично.</p> <p>В период с 29 апреля по 12 августа 2022 года в состав Комитета по кадрам и вознаграждениям входил Молчанов Е.А. (исполнительный директор). Участие в Комитете по кадрам и вознаграждениям исполнительного директора было обусловлено необходимостью оперативной координации взаимодействия менеджмента и независимых директоров ПАО «Группа ЛСР» по вопросам, относящимся к сфере деятельности Комитета по кадрам и вознаграждениям в связи с общей экономической ситуацией в стране и мире. Относительная стабилизация экономической ситуации к началу августа 2022 года отменила необходимость участия Молчанова Е.А. в Комитете по кадрам и вознаграждениям, поэтому с 12 августа 2022 года критерий 1 соблюдается.</p> <p>С 3 октября 2022 года Осипов Ю.С. (независимый директор) является одновременно председателем Совета директоров и председателем Комитета по кадрам и вознаграждениям. Совмещение данных должностей обусловлено наличием у Осипова Ю.С. соответствующего организаторского опыта, позволяющего эффективно координировать деятельность как Совета директоров в целом, так и Комитета по кадрам и вознаграждениям в текущих условиях без ущерба для качества работы указанных органов. Объективность работы Комитета по кадрам и вознаграждениям обеспечивается наличием в его составе еще двух независимых директоров. В следующем отчетном году ПАО «Группа ЛСР», учитывая оперативную ситуацию, рассмотрит необходимость и целесообразность совмещения одним членом Совета директоров должностей председателя Совета директоров и председателя Комитета по кадрам и вознаграждениям.</p> <p>Критерий 3 соблюдается</p>

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. В целях формирования совета директоров, наиболее полно отвечающего целям и задачам общества, комитет по номинациям в отчетном периоде самостоятельно или совместно с иными комитетами совета директоров, или уполномоченное подразделение общества по взаимодействию с акционерами организовали взаимодействие с акционерами, не ограничиваясь кругом крупнейших акционеров, в контексте подбора кандидатов в совет директоров общества 	Соблюдается	
2.8.4	С учетом масштабов деятельности и уровня риска совет директоров общества удостоверился в том, что состав его комитетов полностью отвечает целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми (комитет по стратегии, комитет по корпоративному управлению, комитет по этике, комитет по управлению рисками, комитет по бюджету, комитет по здоровью, безопасности и окружающей среде и др.)	<ol style="list-style-type: none"> В отчетном периоде совет директоров общества рассмотрел вопрос о соответствии структуры совета директоров масштабу и характеру, целям деятельности и потребностям, профилю рисков 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	<ol style="list-style-type: none"> Комитет по аудиту, комитет по вознаграждениям, комитет по номинациям (или соответствующий комитет с совмещенным функционалом) в отчетном периоде возглавлялись независимыми директорами. Во внутренних документах (политиках) общества предусмотрены положения, в соответствии с которыми лица, не входящие в состав комитета по аудиту, комитета по номинациям (или соответствующий комитет с совмещенным функционалом) и комитета по вознаграждениям, могут посещать заседания комитетов только по приглашению председателя соответствующего комитета 	Соблюдается	
2.8.6	Председатели комитетов регулярно информируют совет директоров и его председателя о работе своих комитетов	<ol style="list-style-type: none"> В течение отчетного периода председатели комитетов регулярно отчитывались о работе комитетов перед советом директоров 	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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	<ol style="list-style-type: none"> Во внутренних документах общества определены процедуры проведения оценки (самооценки) качества работы совета директоров. Оценка (самооценка) качества работы совета директоров, проведенная в отчетном периоде, включала оценку работы комитетов, индивидуальную оценку каждого члена совета директоров и совета директоров в целом. Результаты оценки (самооценки) качества работы 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)	<ol style="list-style-type: none"> 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 обеспечивает 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	<ol style="list-style-type: none"> На сайте общества в сети Интернет и в годовом отчете представлена биографическая информация о корпоративном секретаре (включая сведения о возрасте, образовании, квалификации, опыте), а также сведения о должностях в органах управления иных юридических лиц, занимаемых корпоративным секретарем в течение не менее чем пяти последних лет 	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	<ol style="list-style-type: none"> В обществе принят и раскрыт внутренний документ – положение о корпоративном секретаре. Совет директоров утверждает кандидатуру на должность корпоративного секретаря и прекращает его полномочия, рассматривает вопрос о выплате ему дополнительного вознаграждения. Во внутренних документах общества закреплено право корпоративного секретаря запрашивать, получать документы общества и информацию у органов управления, структурных подразделений и должностных лиц общества 	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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. Вознаграждение членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества определено с учетом результатов сравнительного анализа уровня вознаграждения в сопоставимых компаниях	Соблюдается	
4.1.2	Политика общества по вознаграждению разработана комитетом по вознаграждениям и утверждена советом директоров общества. Совет директоров при поддержке комитета по вознаграждениям обеспечивает контроль за внедрением и реализацией в обществе политики по вознаграждению, а при необходимости – пересматривает и вносит в нее коррективы	1. В течение отчетного периода комитет по вознаграждениям рассмотрел политику (политики) по вознаграждениям и (или) практику ее (их) внедрения, осуществил оценку их эффективности и прозрачности и при необходимости представил соответствующие рекомендации совету директоров по пересмотру указанной политики (политик)	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	Система вознаграждения членов совета директоров обеспечивает сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров			
4.2.1	Общество выплачивает фиксированное годовое вознаграждение членам совета директоров. Общество не выплачивает вознаграждение за участие в отдельных заседаниях совета или комитетов совета директоров. Общество не применяет формы краткосрочной мотивации и дополнительного материального стимулирования в отношении членов совета директоров	1. В отчетном периоде общество выплачивало вознаграждение членам совета директоров в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению. 2. В отчетном периоде обществом в отношении членов совета директоров не применялись формы краткосрочной мотивации, дополнительного материального стимулирования, выплата которого зависит от результатов (показателей) деятельности общества. Выплата вознаграждения за участие в отдельных заседаниях совета или комитетов совета директоров не осуществлялась	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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 – предусматривает (предусматривают) предоставление акций общества членам совета директоров, должны быть предусмотрены и раскрыты четкие правила владения акциями членами совета директоров, нацеленные на стимулирование долгосрочного владения такими акциями	Соблюдается	
4.2.3	В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами	1. В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами	Соблюдается	
4.3	Система вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает зависимость вознаграждения от результата работы общества и их личного вклада в достижение этого результата			
4.3.1	Вознаграждение членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества определяется таким образом, чтобы обеспечивать разумное и обоснованное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения, зависящей от результатов работы общества и личного (индивидуального) вклада работника в конечный результат	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. При определении размера выплачиваемого вознаграждения членам исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам общества учитываются риски, которые несет общество, с тем чтобы избежать создания стимулов к принятию чрезмерно рискованных управленческих решений</p>	Соблюдается	В отчетном периоде Советом директоров была утверждена Программа дополнительной мотивации ключевых руководителей «Группы ЛСР» (далее – Программа), в число которых входят члены исполнительных органов ПАО «Группа ЛСР». Целями Программы являются совершенствование системы мотивации, направленной на стимулирование достижения целей «Группы ЛСР», развитие у ключевых руководителей лояльности и приверженности общим целям и деловой культуре «Группы ЛСР», обеспечение стабильного состава ключевых руководителей в период срока действия Программы, поддержание у ключевых руководителей стимула к эффективной и продолжительной работе, сближение мотивации ключевых руководителей и акционеров ПАО «Группа ЛСР». Инструментами премирования являются денежные средства (премия) и акции
4.3.2	Общество внедрило программу долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (опционов или других производных финансовых инструментов, базисным активом по которым являются акции общества)	1. В случае если 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), программа предусматривает, что право реализации таких 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	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
4.3.3	Сумма компенсации («золотой парашют»), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, не превышает двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения	1. Сумма компенсации («золотой парашют»), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевым руководящим работникам по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, в отчетном периоде не превышала двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения	Соблюдается	
5.1	В обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей			
5.1.1	Советом директоров общества определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе	1. Функции различных органов управления и подразделений общества в системе управления рисками и внутреннего контроля 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 обязанностей, полномочий, ответственности в области управления рисками и внутреннего контроля между подотчетными им руководителями (начальниками) подразделений и отделов	Соблюдается	
5.1.3	Система управления рисками и внутреннего контроля в обществе обеспечивает объективное, справедливое и ясное представление о текущем состоянии и перспективах общества, целостность и прозрачность отчетности общества, разумность и приемлемость принимаемых обществом рисков	1. В обществе утверждена антикоррупционная политика. 2. В обществе организован безопасный, конфиденциальный и доступный способ (горячая линия) информирования совета директоров или комитета совета директоров по аудиту о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур, кодекса этики общества	Соблюдается	
5.1.4	Совет директоров общества предпринимает необходимые меры для того, чтобы убедиться, что действующая в обществе система управления рисками и внутреннего контроля соответствует определенным советом директоров принципам и подходам к ее организации и эффективно функционирует	1. В течение отчетного периода совет директоров (комитет по аудиту и (или) комитет по рискам (при наличии) организовал проведение оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля. 2. В отчетном периоде совет директоров рассмотрел результаты оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля общества, и сведения о результатах рассмотрения включены в состав годового отчета общества	Соблюдается	
5.2	Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля и практики корпоративного управления общество организует проведение внутреннего аудита			
5.2.1	Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение или привлечена независимая внешняя организация. Функциональная и административная подотчетность подразделения внутреннего аудита разграничены. Функционально подразделение внутреннего аудита подчиняется совету директоров	1. Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение внутреннего аудита, функционально подотчетное совету директоров, или привлечена независимая внешняя организация с тем же принципом подотчетности	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
5.2.2	Подразделение внутреннего аудита проводит оценку надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, а также оценку корпоративного управления, применяет общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита	<ol style="list-style-type: none"> 1. В отчетном периоде в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля. 2. В отчетном периоде в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка практики (отдельных практик) корпоративного управления, включая процедуры информационного взаимодействия (в том числе по вопросам внутреннего контроля и управления рисками) на всех уровнях управления общества, а также взаимодействия с заинтересованными лицами 	Соблюдается	
6.1 Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц				
6.1.1	В обществе разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц	<ol style="list-style-type: none"> 1. Советом директоров общества утверждена информационная политика общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса. 2. В течение отчетного периода совет директоров (или один из его комитетов) рассмотрел вопрос об эффективности информационного взаимодействия общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц и целесообразности (необходимости) пересмотра информационной политики общества 	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"> 1. Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в обществе, в том числе на сайте общества в сети Интернет. 2. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и совета директоров, независимости членов совета и их членстве в комитетах совета директоров (в соответствии с определением Кодекса). 3. В случае наличия лица, контролирующего общество, общество публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в обществе 	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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"> 1. В обществе определена процедура, обеспечивающая координацию работы всех структурных подразделений и работников общества, связанных с раскрытием информации или деятельность которых может привести к необходимости раскрытия информации. 2. В случае если ценные бумаги общества обращаются на иностранных организованных рынках, раскрытие существенной информации в Российской Федерации и на таких рынках осуществляется синхронно и эквивалентно в течение отчетного года. 3. Если иностранные акционеры владеют существенным количеством акций общества, то в течение отчетного года раскрытие информации осуществлялось не только на русском, но также на одном из наиболее распространенных иностранных языков 	Соблюдается	
6.2.2	Общество избегает формального подхода при раскрытии информации и раскрывает существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством	<ol style="list-style-type: none"> 1. В информационной политике общества определены подходы к раскрытию сведений об иных событиях (действиях), оказывающих существенное влияние на стоимость или котировки его ценных бумаг, раскрытие сведений о которых не предусмотрено законодательством. 2. Общество раскрывает информацию о структуре капитала общества в соответствии с рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете и на сайте общества в сети Интернет. 3. Общество раскрывает информацию о подконтрольных организациях, имеющих для него существенное значение, в том числе о ключевых направлениях их деятельности, о механизмах, обеспечивающих подотчетность подконтрольных организаций, полномочиях совета директоров общества в отношении определения стратегии и оценки результатов деятельности подконтрольных организаций. 4. Общество раскрывает нефинансовый отчет – отчет об устойчивом развитии, экологический отчет, отчет о корпоративной социальной ответственности или иной отчет, содержащий нефинансовую информацию, в том числе о факторах, связанных с окружающей средой (в том числе экологические факторы и факторы, связанные с изменением климата), обществом (социальные факторы) и корпоративным управлением, за исключением отчета эмитента эмиссионных ценных бумаг и годового отчета акционерного общества 	Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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	<p>1. Годовой отчет общества содержит информацию о результатах оценки комитетом по аудиту эффективности процесса проведения внешнего и внутреннего аудита.</p> <p>2. Годовой отчет общества содержит сведения о политике общества в области охраны окружающей среды, социальной политике общества</p>	Соблюдается	
6.3	Общество предоставляет информацию и документы по запросам акционеров в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности			
6.3.1	Реализация акционерами права на доступ к документам и информации общества не сопряжена с неоправданными сложностями	<p>1. В информационной политике (внутренних документах, определяющих информационную политику) общества определен необременительный порядок предоставления по запросам акционеров доступа к информации и документам общества.</p> <p>2. В информационной политике (внутренних документах, определяющих информационную политику) содержатся положения, предусматривающие, что в случае поступления запроса акционера о предоставлении информации о подконтрольных обществу организациях общество предпринимает необходимые усилия для получения такой информации у соответствующих подконтрольных обществу организаций</p>	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	<p>1. В течение отчетного периода общество не отказывало в удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации, либо такие отказы были обоснованными.</p> <p>2. В случаях, определенных информационной политикой общества, акционеры предупреждаются о конфиденциальном характере информации и принимают на себя обязанность по сохранению ее конфиденциальности</p>	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	<p>1. Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями. Принятие решений в отношении существенных корпоративных действий уставом общества 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</p>	Соблюдается частично	<p>Критерий 1 соблюдается 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 пп. 1, 3–9, 18 п. 13.7 и пп. 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>

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения 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	<p>Критерий 1 соблюдается частично.</p> <p>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 участия в заседании.</p> <p>ПАО «Группа ЛСР» считает сложившуюся систему отвечающей своим потребностям, но признает, что формализованная процедура будет наилучшей практикой корпоративного управления.</p> <p>При очередном изменении Положения о Совете директоров планируется закрепить в нем соответствующую процедуру</p>
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	<p>1. Уставом общества с учетом особенностей его деятельности к компетенции совета директоров отнесено одобрение, помимо предусмотренных законодательством, иных сделок, имеющих существенное значение для общества.</p> <p>2. В течение отчетного периода все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления</p>	Соблюдается частично	<p>Критерий 1 соблюдается.</p> <p>Критерий 2 соблюдается частично.</p> <p>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» по возможности планирует предпринять действия для корректировки структуры сделок с кредитными организациями, что позволит выносить подобные сделки на рассмотрение Совета директоров до их совершения</p>

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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 случае если обществом в течение отчетного периода совершались существенные корпоративные действия, общество своевременно и детально раскрывало информацию о таких действиях, в том числе о причинах, условиях совершения действий и последствиях таких действий для акционеров	Соблюдается	
7.2.2	Правила и процедуры, связанные с осуществлением обществом существенных корпоративных действий, закреплены во внутренних документах общества	<p>1. Во внутренних документах общества определены случаи и порядок привлечения оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью.</p> <p>2. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества.</p> <p>3. При отсутствии формальной заинтересованности члена совета директоров, единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества или лица, являющегося контролирующим лицом общества, либо лица, имеющего право давать обществу обязательные для него указания, в сделках общества, но при наличии конфликта интересов или иной их фактической заинтересованности внутренними документами общества предусмотрено, что такие лица не принимают участия в голосовании по вопросу одобрения такой сделки</p>	Соблюдается частично	<p>Критерий 1 соблюдается. Привлечение независимого оценщика для определения стоимости имущества систематически применяется в деловой практике ПАО «Группа ЛСР».</p> <p>Критерий 2 соблюдается. В случаях, предусмотренных законодательством, ПАО «Группа ЛСР» планирует привлечение независимого оценщика.</p> <p>В иных случаях цена акций будет определяться по результатам организованных торгов.</p> <p>Критерий 3 соблюдается частично.</p> <p>Положение о Совете директоров ПАО «Группа ЛСР» содержит требование о несовершении членом Совета директоров действий, которые могут привести к конфликту интересов, а также его обязанность сообщать о потенциальном конфликте интересов. Также в ПАО «Группа ЛСР» утверждены внутренние документы, определяющие правила делового поведения и этики, мероприятия по предотвращению потенциальных рисков возникновения причин, способствующих возникновению конфликта интересов.</p> <p>Тем не менее ПАО «Группа ЛСР» осуществляет мониторинг потенциальных конфликтов интересов и фактической заинтересованности и в случае возникновения негативных предпосылок рассмотрит возможность внесения во внутренние документы изменений, ограничивающих возможности голосования по вопросам об одобрении подобных сделок</p>

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 – составляет 100%.

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

Качество корпоративного управления в ПАО «Группа ЛСР» в 2022 году составило 89,73% 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 фондовой биржи, на которой котируются его ценные бумаги.

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

В отчетном периоде рассмотрены вопросы, связанные с соответствием корпоративного управления ПАО «Группа ЛСР» нестабильной финансово-политической ситуации в стране и мире.

Ключевыми причинами, в силу которых принципы корпоративного управления, указанные выше, соблюдались ПАО «Группа ЛСР» не в полном объеме, являлись: санкционные ограничения, введенные западными странами, и ответные меры Российской Федерации, ситуация, связанная с распространением коронавирусной инфекции COVID-19 в мире, а также в незначительной степени неполное соответствие внутренней нормативной базы ПАО «Группа ЛСР» обновленным рекомендациям Кодекса.

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

Среди подобных механизмов и инструментов, используемых ПАО «Группа ЛСР», 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 Собраниях;
- предупреждение возникновения конфликтов интересов, фактической заинтересованности и отношений аффилированности менеджмента;
- публикация 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:

- актуализировать свою внутреннюю нормативную базу в соответствии с обновленными рекомендациями Кодекса;
- повышать эффективность функционирования системы управления рисками и внутреннего контроля, направленной на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед ПАО «Группа ЛСР» целей в рамках постоянно меняющейся экономико-политической конъюнктуры;
- продолжать деятельность в области устойчивого развития.

Приложение 4

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

Содержание

- 124** Аудиторское заключение независимых аудиторов
- 127** Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
- 128** Консолидированный отчет о финансовом положении
- 129** Консолидированный отчет о движении денежных средств
- 130** Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
- 132** Пояснения к консолидированной финансовой отчетности

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету Директоров ПАО «Группа ЛСР»

kept

Независимый аудитор:
АО «Кэпт»

Аудируемое лицо:
ПАО «Группа ЛСР»

Внесено в Единый
государственный реестр
юридических лиц

за № 5067847227300

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «Группа ЛСР» (далее – «Компания») и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022, 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 примечаний, 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 2022, 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 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. примечание 3 (I) и 12 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Основная часть выручки Группы представлена выручкой от девелопмента недвижимости, которая признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению (метод ресурсов). Данный метод предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений для прогнозирования общих ожидаемых затрат по объекту строительства. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.

Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Наши аудиторские процедуры в отношении выручки от девелопмента недвижимости включали, но не ограничивались следующим:

- На выборочной основе мы проанализировали обоснованность изменений плановых затрат на строительство в текущем периоде и критически оценили полученные пояснения;
- На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов;
- На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами с покупателями;
- На выборочной основе мы сверили понесенные затраты с подтверждающими документами;
- Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению.
- Мы рассмотрели достаточность раскрытия информации, включенной в пояснения 3(I) и 12.

АО «Кэпт»

БЦ «Башня на Набережной», Блок «С»
Пресненская набережная, 10
Москва, Россия, 123112

Телефон: +7 (495) 937-44-77
Факс: +7 (495) 937-44-99

kept

Независимый аудитор:
АО «Кэпт»

Аудируемое лицо:
ПАО «Группа ЛСР»

Внесено в Единый
государственный реестр
юридических лиц

за № 5067847227300

Возмещаемость уникальных объектов в составе запасов девелопмента

См. примечание 3 (i) и 18 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Запасы Группы включают в себя уникальные объекты недвижимости, активный рынок для реализации которых ограничен.

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.

Возмещаемость уникальных объектов недвижимости является ключевым вопросом аудита вследствие существенности баланса запасов и значительного профессионального суждения руководства для оценки чистой стоимости реализации.

Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Наши аудиторские процедуры в отношении уникальных объектов недвижимости включали, но не ограничивались следующим:

- Мы выполнили анализ соответствия метода, применяемого Группой для оценки чистой стоимости реализации уникальных объектов недвижимости, требованиям МСФО;
- Мы оценили, были ли ключевые допущения Группы, использованные в моделях дисконтированных денежных потоков, включая темп роста ставок аренды, коэффициент загрузки, затраты и ставку дисконтирования, уместными, реалистичными и достижимыми путем сравнения прогноза с историческими финансовыми результатами и общедоступными рыночными данными;
- На выборочной основе мы привлекли наших специалистов по оценке для проверки обоснованности допущений и методов, использованных Группой, и проверки их соответствия рыночным и отраслевым трендам;
- Мы выполнили проверку точности входящих данных, используемых в модели дисконтированных денежных потоков, включая арендопригодную площадь, уровень заполняемости, текущие арендные ставки и операционные расходы, путем сверки на выборочной основе с первичными документами.

Прочая информация

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

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, 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.

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.

kept

Независимый аудитор:
АО «Кэпт»

Аудируемое лицо:
ПАО «Группа ЛСР»

Внесено в Единый
государственный реестр
юридических лиц

за № 5067847227300

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том,

имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского 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.

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:

Ягнов И.А.



Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906109192, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 421/22 от 1 июля 2022 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия
17 марта 2023

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

В млн руб.	Пояснения	2022 г.	2021 г.
Выручка	12	139 662	130 515
Себестоимость		(80 288)	(77 762)
Валовая прибыль		59 374	52 753
Коммерческие расходы		(10 301)	(7 453)
Административные расходы	7	(14 146)	(13 232)
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	15	(45)	–
Прочие доходы	8	62	263
Прочие расходы	8	(547)	(656)
Результаты операционной деятельности		34 397	31 675
Финансовые доходы	10	2 359	2 554
Финансовые расходы	10	(17 878)	(10 953)
Прибыль до налогообложения		18 878	23 276
Расход по налогу на прибыль	11	(5 515)	(7 004)
Прибыль за год		13 363	16 272
Прочий совокупный расход			
Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:			
Курсовые разницы при пересчете из других валют		(897)	(18)
Общий совокупный доход за год		12 466	16 254

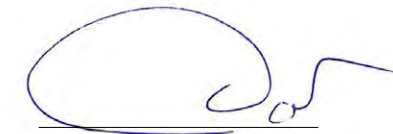
В млн руб.	Пояснения	2022 г.	2021 г.
Прибыль, причитающаяся:			
Акционерам Компании		13 366	16 266
Держателям неконтролирующей доли участия		(3)	6
Прибыль за год		13 363	16 272
Общий совокупный доход, причитающийся:			
Акционерам Компании		12 469	16 248
Держателям неконтролирующей доли участия		(3)	6
Общий совокупный доход за год		12 466	16 254
Прибыль на акцию:			
Базовая прибыль на акцию	22	161,98 руб.	170,83 руб.
Разводненная прибыль на акцию	22	135,39 руб.	170,83 руб.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 17 марта 2023 г. и от имени руководства ее подписали:



Молчанов А.Ю.

Генеральный директор



Кутузов Д.В.

Финансовый директор

Данные консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе должны рассматриваться в совокупности с пояснениями на страницах 133–172, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 г.

В млн руб.	Пояснения	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	30 907	27 042
Нематериальные активы	14	4 252	4 264
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	15	405	–
Прочие инвестиции	16	487	328
Отложенные налоговые активы	17	3 975	3 710
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	537	198
Итого внеоборотных активов		40 563	35 542
Оборотные активы			
Прочие инвестиции	16	3 832	6 000
Запасы	18	255 604	195 720
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	19	91 108	56 142
Денежные средства и их эквиваленты ¹	20	25 109	55 472
Итого оборотные активы		375 653	313 334
Итого активы		416 216	348 876

В млн руб.	Пояснения	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
		21	
Акционерный капитал		35	35
Собственные акции		(20 947)	(13 669)
Эмиссионный доход		26 408	26 408
Добавочный капитал		16 852	16 870
Резерв перевода в валюту представления отчетности		(478)	419
Нераспределенная прибыль		74 874	62 764
Итого капитал, приходящийся на долю акционеров		96 744	92 827
Неконтролирующая доля участия		57	180
Итого собственный капитал		96 801	93 007
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	114 055	135 846
Отложенные налоговые обязательства	17	5 206	5 290
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	19 268	7 465
Резервы	24	29	21
Итого долгосрочные обязательства		138 558	148 622
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	101 033	33 441
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	25	64 777	60 980
Резервы	24	15 047	12 826
Итого краткосрочные обязательства		180 857	107 247
Итого обязательства		319 415	255 869
Всего собственного капитала и обязательств		416 216	348 876

¹ 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 76 529 млн руб. на 31 декабря 2022 г. (31 декабря 2021 г.: 45 017 млн руб.).

Данные консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 133–172, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Прибыль за год	13 363	16 272
Корректировки:		
Амортизация	1 863	1 940
(Прибыль) / убыток от выбытия основных средств	(56)	210
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	–	(72)
Выплаты на основе акций	978	358
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	45	–
Часть превышения справедливой стоимости актива над ценой покупки	2	1
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	2 306	2 185
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, и экономия по кредитам с эскроу признанные в выручке	(4 972)	(2 981)
Нетто величина финансовых расходов	15 519	8 399
Расход по налогу на прибыль	5 515	7 004
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах	34 563	33 316
Увеличение запасов за вычетом неденежных операций	(53 288)	(42 791)
Увеличение активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности	(34 277)	(26 133)
Увеличение / (уменьшение) обязательств по договорам, торговой и прочей кредиторской задолженности	1 902	(8 518)
Увеличение / (уменьшение) резервов	49	(360)
Движение денежных средств, направленных на операционную деятельность до уплаты налога на прибыль и процентов	(51 051)	(44 486)
Налог на прибыль уплаченный	(6 508)	(3 497)
Проценты уплаченные	(13 002)	(8 061)
Движение денежных средств, направленных на операционную деятельность¹	(70 561)	(56 044)
Справочно:		
Движение денежных средств, направленных на операционную деятельность, включая денежные средства на счетах эскроу	(39 049)	(23 022)

¹ 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 31 512 млн руб. за год, закончившийся 31 декабря 2022 г. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 33 022 млн руб.).

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи внеоборотных активов	152	973
Проценты полученные	1 324	1 616
Приобретение основных средств	(5 371)	(5 989)
Приобретение нематериальных активов	(23)	(26)
Займы выданные	(5 971)	(5 982)
Возврат займов выданных	822	405
Приобретение дочерних предприятий	–	(765)
Потоки денежных средств, направленных на инвестиционную деятельность	(9 067)	(9 768)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от заемных средств	221 702	115 839
Поступления от облигаций	–	15 000
Погашение заемных средств	(162 480)	(63 122)
Погашение облигаций	(6 762)	(3 892)
Платежи по обязательствам по аренде земельных участков	(1 437)	(806)
Погашение задолженности за выкуп собственных акций	(1 150)	(11 596)
Приобретение доли меньшинства	(138)	–
Выплаченные дивиденды	–	(3 922)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	49 735	47 501
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов	(29 893)	(18 311)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	55 472	73 803
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(470)	(20)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года (пояснение 20)	25 109	55 472

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 133–172, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

В млн руб.

	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		
Остаток на 1 января 2021 г.	35	(2 073)	26 408	16 859	437	50 062	91 728	-	91 728
Общий совокупный доход									
Прибыль за год	-	-	-	-	-	16 266	16 266	6	16 272
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	(18)	-	(18)	-	(18)
Общий совокупный доход за год	-	-	-	-	(18)	16 266	16 248	6	16 254
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала									
Приобретение дочерних предприятий	-	-	-	-	-	-	-	189	189
Превышение балансовой стоимости приобретенных чистых активов неконтролирующей доли участия над выплаченным вознаграждением	-	-	-	11	-	-	11	(15)	(4)
Приобретение собственных акций	-	(11 596)	-	-	-	-	(11 596)	-	(11 596)
Дивиденды акционерам	-	-	-	-	-	(3 922)	(3 922)	-	(3 922)
Выплаты на основе акций	-	-	-	-	-	358	358	-	358
Остаток на 31 декабря 2021 г.	35	(13 669)	26 408	16 870	419	62 764	92 827	180	93 007

В млн руб.

	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		
Остаток на 1 января 2022 г.	35	(13 669)	26 408	16 870	419	62 764	92 827	180	93 007
Общий совокупный доход									
Прибыль за год	–	–	–	–	–	13 366	13 366	(3)	13 363
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	–	–	–	–	(897)	–	(897)	–	(897)
Общий совокупный доход за год	-	-	-	-	(897)	13 366	12 469	(3)	12 466
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала									
Превышение выплаченного вознаграждения над балансовой стоимо- стью приобретенных чистых активов неконтролирующей доли участия	–	–	–	(18)	–	–	(18)	(120)	(138)
Приобретение собственных акций	–	(7 278)	–	–	–	–	(7 278)	–	(7 278)
Выплаты на основе акций	–	–	–	–	–	8 133	8 133	–	8 133
Операции с акционером, признанные в капитале	–	–	–	–	–	(9 389)	(9 389)	–	(9 389)
Остаток на 31 декабря 2022 г.	35	(20 947)	26 408	16 852	(478)	74 874	96 744	57	96 801

Данные консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 133–172, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 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 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.

Основные дочерние предприятия Группы указаны в пояснении 31.

Конечной контролирующей стороной для Группы является физическое лицо, господин А.Ю. Молчанов. Операции со связанными сторонами описаны в пояснении 30.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи 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 вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 г., Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 г., после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили свою деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В сентябре 2022 в Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация. В признанных республиках Донецка и Луганска, а также в Запорожской и Херсонской областях Украины были проведены референдумы, по результатам которых они были включены в состав Российской Федерации. В связи с данными событиями дополнительные санкции были введены в отношении Российской Федерации, более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций, объявление частичной мобилизации повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, снижение платежеспособного спроса населения, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выходящих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций, а также частичной мобилизации, в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако данные события могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Волнообразный характер распространения коронавирусной инфекции продолжает создавать дополнительную неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

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

(а) 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 Стандартами Финансовой Отчетности.

(b) Принцип оценки

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

(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 18 – запасы;
- Пояснение 19 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности;
- Пояснение 24 – резервы (на благоустройство прилегающей территории и восстановление окружающей среды; по гарантийному обслуживанию и судебным издержкам; на обременительные договоры; по социальной инфраструктуре);
- Пояснение 25 – кредиторская задолженность (платежи за земельные участки);
- Пояснение 29 – условные активы и обязательства.

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

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 26 (е) – финансовые инструменты.

(е) Изменение существенных принципов учетной политике

Группа применила поправки к МСФО (IAS) 37 «Обременительные договоры – затраты на исполнение договора» с 1 января 2022 года, в результате чего была изменена учетная политика в части оценки величины оценочного обязательства (резерва) по обременительным договорам. Ранее при определении величины резерва Группа включала исключительно дополнительные затраты на исполнение договора. В соответствии с измененной учетной политикой включаются как дополнительные затраты, так и соответствующая часть прочих прямых затрат.

Группа определила, что ни один из имеющихся по состоянию на 1 января 2022 г. договоров не станет обременительным в результате применения измененной учетной политики – таким образом эффект на входящее сальдо капитала на 1 января 2022 отсутствует.

Ряд поправок к существующим стандартам вступили в силу с 1 января 2022 г., однако они не оказали значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

- Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19 затрагивающие периоды после 30 июня 2021 (Поправка к МСФО (IFRS) 16).
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2018–2020 гг. – различные стандарты.
- 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).

3. Основные принципы учетной политики

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

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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 гудвил 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 долевого ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

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

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. 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 консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимоисключению операции и сальдо расчетов между компаниями, а также любые суммы нереализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними.

(б) Иностранная валюта

(i) Операции в иностранной валюте

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

(ii) Зарубежная деятельность

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

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

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

(с) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

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 инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

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

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

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне 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 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 приобретает или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной сумме, 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.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка.

Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход

Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка.

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.

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 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 возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

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

(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 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 обособованную и подтвержденную 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 «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.

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 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) 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.

(iii) Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе; амортизационные отчисления включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Здания и сооружения 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) Гудвил

Гудвил, который возникает при приобретении дочерних предприятий, включается в состав нематериальных активов. Вопросы оценки величины гудвила при первоначальном признании рассматриваются в пояснении 3 (а)(i).

Последующая оценка

Гудвил отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения. Применительно к инвестициям, учитываемым методом долевого участия, балансовая стоимость относящегося к ним гудвила отражается в составе балансовой стоимости соответствующей инвестиции. При этом убыток от обесценения такой инвестиции не распределяется на какие-либо активы, включая гудвил, 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 гудвила, 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 гудвила, 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) Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

Инвестиции, учитываемые методом долевого участия, при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает в себя так же затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группы не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

(h) 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.

Кроме того, Группа арендует муниципальные земельные участки для размещения Основных средств. Активы в виде права пользования по таким земельным участкам отражаются в категории Основные средства и амортизируются линейным способом.

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 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», права аренды, которые относятся к земельным участкам под размещение основных средств в составе «основных средств» в отчете о финансовом положении. Группа представляет обязательства по аренде по статье «обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность» в отчете о финансовом положении.

(i) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, права аренды, незавершенное производство, сырье и материалы и готовую продукцию. В составе объектов незавершенного строительства учитываются в том числе инвестиционные права, в которые входят затраты на приобретение участков, подготовку территории и разработку проектной документации.

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.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат каждого корпуса, затрат на приобретение земельных участков и прав аренды, расходов на строительство социальной инфраструктуры, процентных расходов, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, и расходов по значительному компоненту финансирования, относящихся к квалифицируемому активу, а также прочих расходов, непосредственно связанных с девелоперским проектом.

При осуществлении строительства Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершении их строительства, например, школы, детские сады;
- строить определенные объекты инфраструктуры, например, электроподстанции, системы водоснабжения и водоотведения, автодороги.

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(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 вознаграждение должно быть уплачено в соответствии с графиком по договору. Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия.

Актив по эскроу представляет собой будущую экономию по процентным расходам по заключенным ДДУ.

Взаимозачет активов и обязательств по договорам производится на уровне индивидуальных договоров долевого участия, соответствующие суммы отражаются в отчете о финансовом положении свернуто.

Убытки по обесценению, признанные в отношении активов по договорам, признаются Группой на основании модели «ожидаемых кредитных убытков» (см. пояснение 3 (с) (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 гудвила те единицы, генерирующие потоки денежных средств, на которые был распределен этот гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил контролируется для целей подготовки внутренней отчетности. Гудвил, 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 гудвила, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально уменьшают балансовую стоимость других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, в которой они отражались бы (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

Гудвил, 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.

(I) 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	По проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, оплата осуществляется на счета эскроу, открытые в банках, по остальным проектам на расчетные счета Группы, как правило, до ввода дома в эксплуатацию
Выручка по договорам купли-продажи в строительстве недвижимости	В случае полной готовности объекта 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. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование, предоплаты по договорам долевого участия рассматриваются как целевое финансирование.

Значительный компонент финансирования включается в стоимость земельных участков под объектами строительства.

Момент передачи контроля – выполнение обязательств варьируются в зависимости от индивидуальных условий договора.

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. Изменение оценки учитывается в цене сделки. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита. Дополнительная скидка к ставке классифицируется как переменное вознаграждение и включается в расчет цены сделки только в периоде фактической экономии.

(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.

(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, 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.

(n) 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 потребуются 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 и соответствующей части прочих прямых затрат. 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.

(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) 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.

(p) 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 обесценивания 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.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации.

«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.

(q) Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за период, рассчитанных на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды.

Отложенный налог отражается методом балансовых обязательств в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц: разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если существует

высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем. Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила. 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.

(r) 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. При наличии потенциальных обыкновенных акций, которые представляют собой финансовые инструменты или иные договоры, дающие их держателем права на получение обыкновенных акций, рассчитывается разводненная прибыль на акцию путем увеличения средневзвешенного количества акций на средневзвешенное количество указанных потенциальных акций.

(s) 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.

(t) Государственные субсидии

Государственные субсидии – помощь, оказываемая государством в форме передачи ресурсов в обмен на соблюдение в прошлом или в будущем определенных условий Группой. К государственным субсидиям не относятся те формы государственной помощи, стоимость которых не поддается разумной оценке, а также такие сделки с государством, которые нельзя отличить от обычных коммерческих операций.

Государственные субсидии в немонетарной форме первоначально признаются по справедливой стоимости, если существует разумная уверенность в том, что эти субсидии будут получены и что Группа выполнит все связанные с ними условия, а впоследствии признаются на систематической основе в составе прибыли или убытка на протяжении периодов, в которых признаются в качестве расходов соответствующие затраты, которые данные субсидии должны компенсировать.

Государственная помощь в виде кредитов, полученных по ставке процента ниже рыночной в связи с предоставленными государством гарантиями или компенсацией снижения процентной ставки кредитным организациям, признается частью учетной единицы при определении справедливой стоимости кредита и учитывается в составе процентных расходов.

(u) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2022 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

- Отложенный налог, относящийся к Активам и Обязательствам, возникающим вследствие одной Сделки (Поправки к МСФО (IAS) 12)

Поправки сужают сферу применения освобождения при первоначальном признании, чтобы исключить операции, которые приводят к возникновению равных и взаимно-компенсирующих временных разниц, например,

при аренде или обязательствах по выводу из эксплуатации. Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2023 года или после этой даты. В отношении аренды и выводу из эксплуатации соответствующие отложенные налоговые активы и обязательства необходимо будет признавать с начала самого раннего представленного сравнительного периода, при этом любой совокупный эффект признается как корректировка нераспределенной прибыли или другого компонента капитала на эту дату. Для всех остальных операций поправки применяются к операциям, которые происходят после начала самого раннего представленного периода.

Группа учитывает отложенный налог в отношении аренды и обязательства по выводу из эксплуатации, применяя «взаимосвязанный» подход, что приводит к результатам, аналогичным поправкам, за исключением того, что влияние отложенного налога представлено в отчете о финансовом положении в чистом виде. В соответствии с поправками Группа будет отдельно признавать отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение. Принятие поправок не окажет какого-либо влияния на нераспределенную прибыль.

- Прочие стандарты

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

- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и поправки к МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- Раскрытие учетной политики (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2 по МСФО).
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8).
- Обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой (Поправки к МСФО (IFRS) 16).

4. Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в пояснениях, относящихся к данному активу или обязательству.

(а) Основные средства

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляется собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применяется рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок), справедливая стоимость основных средств определялась, главным образом, на основе стоимости замещения с учётом накопленной амортизации. Данный метод предполагает расчёт суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректируется на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков), и моральным износом.

(b) 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, приобретенного 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.

(с) 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.

(е) 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 непроизводных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. В отношении компонента обязательств в составе конвертируемых долговых бумаг, рыночная ставка процента определяется исходя из ставки процента по подобным обязательствам, не предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставки 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, 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.

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 за рубежом, объем которой не является существенным по отношению к операциям Группы. Поэтому информация по географическим сегментам не представляется.

(b) Основные покупатели

Выручка, полученная от крупнейшего из покупателей Группы, составляет приблизительно 2 828 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 3 281 млн руб.).

Выручка, полученная от прочих четырех крупных покупателей Группы, составляет приблизительно 5 294 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 4 895 млн руб.).

(i) Операционные сегменты

За год, закончившийся 31 декабря 2022 г. В млн руб.	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	21 417	107 992	1 846	131 255
Межсегментная выручка	3 376	343	–	3 719
Итого сегментная выручка	24 793	108 335	1 846	134 974
Результат деятельности сегмента	5 721	34 947	–	40 668
Амортизация	1 094	538	231	1 863
Капитальные затраты	969	542	4 119	5 630

За год, закончившийся 31 декабря 2021 г. (пересчитано) В млн руб.	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	20 253	102 962	1 056	124 271
Межсегментная выручка	546	177	–	723
Итого сегментная выручка	20 799	103 139	1 056	124 994
Результат деятельности сегмента	3 859	32 469	–	36 328
Амортизация	1 170	499	271	1 940
Капитальные затраты	1 433	600	4 180	6 213

На 31 декабря 2022 г. В млн руб.	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Итого
Активы сегмента	22 511	355 598	378 109
Обязательства сегмента	5 965	99 028	104 993

На 31 декабря 2021 г. (пересчитано) В млн руб.	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Итого
Активы сегмента	22 465	293 469	315 934
Обязательства сегмента	5 802	95 410	101 212

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

Выручка В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Общая выручка операционных сегментов	134 974	124 994
Прочая выручка	2 571	1 486
Выручка от транспортных услуг	5 836	4 758
Исключение выручки от продаж между сегментами	(3 719)	(723)
Консолидированная выручка	139 662	130 515

Прибыль за год В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Общий результат отчетных сегментов	40 668	36 328
Прочий результат	(620)	364
Нераспределенные на сегменты доходы и расходы, в нетто величине	(5 651)	(5 017)
Финансовые доходы	2 359	2 554
Финансовые расходы	(17 878)	(10 953)
Расход по налогу на прибыль	(5 515)	(7 004)
Консолидированная прибыль за год	13 363	16 272

Активы В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Общие активы отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	378 109	315 934
Исключение межсегментных активов	(1 729)	(5 193)
Прочие нераспределенные суммы	39 836	38 135
Всего активов	416 216	348 876

Обязательства В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Общие обязательства отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	104 993	101 212
Исключение межсегментных обязательств	(12 038)	(22 765)
Консолидированные кредиты и займы	215 088	169 287
Прочие нераспределенные суммы	11 372	8 135
Всего обязательств	319 415	255 869

Прочие существенные статьи В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Капитальные затраты	5 630	6 213
Исключение межсегментных приобретений	51	(6)
Консолидированные капитальные затраты	5 681	6 207

6. Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия

(а) Приобретение дочерних предприятий

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г., Группа не приобретала дочерние предприятия.

В июне 2021 года Группа приобрела у третьей стороны 87,18% акционерного капитала АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт» (ранее ОАО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»). Приобретенное предприятие оказывает санаторно-курортные услуги. Санаторий находится в Ленинградской области на берегу Финского залива. Предприятие было включено в сегмент «Прочие». Основная причина приобретения – это расширение и диверсификация бизнеса.

(b) Продажа дочерних предприятий

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г., также как и в течение года, закончившегося 31 декабря 2021 г., Группа не продавала дочерние предприятия.

(с) Изменение неконтролирующей доли участия

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г., Группа приобрела дополнительные доли в ряде дочерних предприятий у третьих лиц. Группа признала уменьшение неконтролирующей доли участия в размере 120 млн руб. Уменьшение вклада акционеров в размере 18 млн руб. было признано непосредственно в составе собственного капитала.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2021 г., Группа не приобрела неконтролируемые доли участия.

7. Административные расходы

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Затраты на персонал	9 829	7 223
Услуги	1 555	1 370
Социальные отчисления	753	1 229
Налоги, кроме налога на прибыль	731	606
Амортизация	178	234
Материалы	176	149
Страхование	28	31
Расходы по завершенным проектам	–	1 512
Прочие административные расходы	896	878
	14 146	13 232

8. Прочие доходы и расходы

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Прочие доходы:		
Прибыль от выбытия основных средств	56	–
Прибыль от выбытия прочих активов	6	27
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	–	72
Прочие доходы	–	164
Итого прочие доходы	62	263
Прочие расходы:		
Убыток от выбытия основных средств	–	(210)
Прочие расходы	(547)	(446)
Итого прочие расходы	(547)	(656)
Прочие расходы, нетто	(485)	(393)

9. Затраты на персонал и выплаты на основе акций

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Оплата труда персонала:		
Себестоимость реализации	8 881	7 191
Административные расходы	9 829	7 223
Коммерческие расходы	374	314
	19 084	14 728

Административные расходы за 2022 год включают расходы по долгосрочной программе мотивации акциями в размере 358 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г. было начислено 358 млн руб.) и расходы по новой программе мотивации акциям в размере 775 млн руб. Итого соответствующие расходы за 2022 год – 1 133 млн руб. (за 2021 год: 358 млн руб.).

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.

В 2022 году Группа утвердила новую программу мотивации ключевых работников.

Программы закрепляют 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 новой программы в 2023 году и долгосрочной программы в 2024 году, при условии достижения определенных финансовых и нефинансовых показателей.

10. Финансовые доходы и расходы

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентный доход	2 116	2 503
Доход от восстановления финансовых активов / списания финансовых обязательств	208	–
Высвобождение дисконта	22	23
Положительные курсовые разницы	6	28
Прочие финансовые доходы	7	–
	2 359	2 554
Финансовые расходы		
Процентный расход	(12 298)	(8 556)
Процентный расход (значительный компонент финансирования и дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу)	(4 372)	(1 628)
Высвобождение дисконта	(809)	(418)
Изменение резерва по сомнительным долгам	(270)	(62)
Отрицательные курсовые разницы	(107)	(48)
Расход от списания финансовых активов	–	(213)
Прочие финансовые расходы	(22)	(28)
	(17 878)	(10 953)
Нетто величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли или убытка	(15 519)	(8 399)
Признанные в составе прочей совокупной прибыли		
Финансовые расходы		
Курсовые разницы при пересчете из других валют в отношении зарубежных предприятий	(897)	(18)
Финансовые расходы, признанные в составе прочей совокупной прибыли за вычетом налога	(897)	(18)

В дополнение к процентным расходам, отраженным за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., проценты в сумме 1 421 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 814 млн руб.) были капитализированы в стоимость незавершенного производства, строительство зданий по ставке 8,95% (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 7,36%).

В дополнение к процентным расходам (значительный компонент финансирования), отраженным за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., проценты в сумме 207 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 274 млн руб.) были капитализированы в стоимость незавершенного производства, строительство зданий.

В дополнение к высвобождению дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки и права аренды, отраженного в составе финансовых расходов за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., высвобождение дисконта в сумме 306 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 112 млн руб.) было капитализировано в стоимость незавершенного производства, строительство зданий.

11. Расход по налогу на прибыль

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	5 842	4 516
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(327)	2 488
Расход по налогу на прибыль	5 515	7 004

Большая часть деятельности Группы ведется на территории России и облагается корпоративным налогом на прибыль по ставке 20,00% (в 2021 г.: 20,00%).

Выверка эффективной ставки налога:

	2022 г. В млн руб.	%	2021 г. В млн руб.	%
Прибыль за год	13 363	70	16 272	69
Расход по налогу на прибыль	5 515	30	7 004	31
Прибыль до налогообложения	18 878	100	23 276	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	3 776	(20)	4 655	(20)
Необлагаемые доходы	(230)	1	(43)	–
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	1 474	(8)	1 291	(6)
Списание ранее признанных вычитаемых временных разниц	543	(3)	1 118	(5)
Льгота по налогу на прибыль	(48)	–	(17)	–
Расход по налогу на прибыль за год	5 515	(30)	7 004	(31)

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.	2022 г.	2021 г.
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия (см. пояснение 3 (I) (i))	95 479	86 124
Выручка, признаваемая в течение времени по долгосрочным строительным контрактам (см. пояснение 3 (I) (iii))	4 814	3 579
Выручка, признаваемая в течение времени по механизированным услугам (см. пояснение 3 (I) (ii))	872	639
Итого выручка, признаваемая в течение времени	101 165	90 342
Итого выручка, признаваемая в момент времени	38 497	40 173
Итого выручка	139 662	130 515

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанная в выручке от реализации объектов недвижимости, за 2022 год составила 1 407 млн руб. (за 2021 год: 1 912 млн руб.). Значительный компонент финансирования в выручке от строительных услуг отсутствует в связи с тем, что по договорам строительных услуг срок между выполнением обязанности по договору и оплатой не превышает 12 месяцев, и Группа, в части данного вида выручки, использует упрощение практического характера.

Цена сделки определяется с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенными в 2022 году, на основе % ставок от 6,65% до 11,17% (в 2021 году: от 6,76% до 8,22%).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного

кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2022 году составила 3 565 млн руб. (в 2021 году: 1 068 млн руб.).

В течение 2022 года Группа предоставила кредитным организациям компенсацию части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Данное возмещение уменьшило цену сделки по реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от реализации недвижимости указанных операций в 2022 году составило 1 481 млн руб. (в 2021 году: нет).

В сумму выручки, признаваемой в течение времени, за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., входит выручка по сегменту «Недвижимость и Строительство» в сумме 100 293 млн руб. и «Строительные материалы» в сумме 872 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: «Недвижимость и Строительство» – 89 703 млн руб., «Строительные материалы» – 639 млн руб.).

В сумму выручки, признаваемой в момент времени, за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., входит выручка по сегменту «Недвижимость и Строительство» в сумме 8 042 млн руб., «Строительные материалы» в сумме 23 921 млн руб. и «Прочие» в сумме 1 846 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: «Недвижимость и Строительство» – 13 436 млн руб., «Строительные материалы» – 20 160 млн руб., «Прочие» – 1 056 млн руб.).

Выручка по продуктам представлена ниже:

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Песок	1 471	1 174
Гранитный щебень	5 535	3 352
Услуги флота	73	216
Бетон	3 328	3 304
Кирпич	5 406	3 629
Газобетон	4 512	7 750
Оказание услуг башенных кранов	1 092	828
Продажа жилой недвижимости и предоставление строительных услуг	107 992	102 962
Прочая	10 253	7 300
Итого консолидированная выручка	139 662	130 515

Таблица ниже содержит информацию о дебиторской задолженности, активах по договорам и обязательствах по договорам с покупателями.

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой дебиторской задолженности»	3 644	5 090
Активы по договорам	57 271	27 067
Обязательства по договорам	(32 734)	(35 936)

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 25.

Существенные изменения в обязательствах в течение периода представлены ниже:

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Увеличение в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за период	15 345	19 607
В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	22 622	30 973

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 55 053 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 60 895 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.

13. Основные средства

В млн руб.	Земля и здания	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие объекты основных средств	Незавершенное строительство	Итого
Историческая / предполагаемая стоимость						
На 1 января 2021 г.	21 650	16 848	4 545	1 042	557	44 642
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	982	17	2	6	–	1 007
Поступления	883	840	260	123	4 101	6 207
Выбытия	(243)	(366)	(1 351)	(44)	(7)	(2 011)
Реклассификация из / (в) запасы	(61)	–	–	–	1 483	1 422
Реклассификация	98	369	24	–	(491)	–
Влияние изменений валютных курсов	33	47	(38)	1	6	49
На 31 декабря 2021 г.	23 342	17 755	3 442	1 128	5 649	51 316
На 1 января 2022 г.	23 342	17 755	3 442	1 128	5 649	51 316
Поступления	540	556	343	116	4 126	5 681
Выбытия	(116)	(184)	(193)	(69)	(6)	(568)
Реклассификация из / (в) запасы	618	(1)	–	–	(12)	605
Реклассификация	27	159	–	4	(190)	–
Влияние изменений валютных курсов	(255)	(358)	(36)	(6)	(191)	(846)
На 31 декабря 2022 г.	24 156	17 927	3 556	1 173	9 376	56 188
Амортизация и убыток от обесценения						
На 1 января 2021 г.	(6 748)	(12 699)	(2 934)	(863)	–	(23 244)
Амортизация за год	(683)	(907)	(230)	(93)	–	(1 913)
Выбытия	194	343	344	43	–	924
Влияние изменений валютных курсов	(13)	(26)	(1)	(1)	–	(41)
На 31 декабря 2021 г.	(7 250)	(13 289)	(2 821)	(914)	–	(24 274)
На 1 января 2022 г.	(7 250)	(13 289)	(2 821)	(914)	–	(24 274)
Амортизация за год	(681)	(888)	(188)	(90)	–	(1 847)
Выбытия	49	180	193	65	–	487
Влияние изменений валютных курсов	107	217	25	4	–	353
На 31 декабря 2022 г.	(7 775)	(13 780)	(2 791)	(935)	–	(25 281)
Остаточная стоимость						
На 1 января 2021 г.	14 902	4 149	1 611	179	557	21 398
На 31 декабря 2021 г.	16 092	4 466	621	214	5 649	27 042
На 31 декабря 2022 г.	16 381	4 147	765	238	9 376	30 907

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г., амортизационные отчисления в размере 1 604 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 1 614 млн руб.) включены в себестоимость реализации, в размере 59 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 68 млн руб.) в коммерческие расходы и в размере 171 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 229 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.

(б) Залоговое обеспечение

Имущество балансовой стоимостью 9 281 млн руб. заложено под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2021 г.: 5 341 млн руб.) (см. пояснение 23).

(с) Права аренды

На 31 декабря 2022 г. остаточная стоимость прав аренды, преимущественно земельных участков, включенных в состав основных средств, составила 433 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 317 млн руб.). Амортизация за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., составила 14 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 6 млн руб.). Информация по договорам аренды также представлена в пояснении 27.

14. Нематериальные активы

В млн руб.	Гудвил	Прочее	Итого
Фактическая стоимость			
Остаток на 1 января 2021 г.	3 522	929	4 451
Приобретение в рамках сделок по объединению бизнеса	145	1	146
Поступления	–	26	26
Выбытия	–	(1)	(1)
Остаток на 31 декабря 2021 г.	3 667	955	4 622
Остаток на 1 января 2022 г.	3 667	955	4 622
Поступления	–	23	23
Выбытия	–	(1)	(1)
Влияние изменений валютных курсов	–	(6)	(6)
Остаток на 31 декабря 2022 г.	3 667	971	4 638
Амортизация и убыток от обесценения			
Остаток на 1 января 2021 г.	(187)	(143)	(330)
Амортизация за год	–	(28)	(28)
Остаток на 31 декабря 2021 г.	(187)	(171)	(358)
Остаток на 1 января 2022 г.	(187)	(171)	(358)
Амортизация за год	–	(30)	(30)
Выбытия	–	1	1
Влияние изменений валютных курсов	–	1	1
Остаток на 31 декабря 2022 г.	(187)	(199)	(386)
Остаточная стоимость			
На 1 января 2021 г.	3 335	786	4 121
На 31 декабря 2021 г.	3 480	784	4 264
На 31 декабря 2022 г.	3 480	772	4 252

Прочие нематериальные активы в основном включают лицензии на добычу песка и щебня в Ленинградской области.

(а) Проверка гудвила, прочих нематериальных активов и основных средств на предмет обесценения

Гудвил распределяется между компаниями или структурными подразделениями Группы соответственно. Для целей тестирования гудвила на предмет наличия признаков обесценения данные объекты представляют собой самый нижний уровень, на котором гудвил в рамках Группы отслеживается для внутренних управленческих целей.

Гудвил был протестирован на предмет обесценения на 31 декабря 2022 г.

При определении возмещаемой стоимости соответствующих компаний на 31 декабря 2022 г. 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 2021 г.

Прогнозы движения денежных средств и ожидаемых результатов были обновлены для того, чтобы учесть текущие экономические условия:

Сегмент «Строительные материалы»:

- Прогноз движения денежных средств составлялся на основании результатов деятельности, запланированных в бюджете на 2023 год, и 3–5-летних бизнес-планов;
- Поток 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.

Распределение совокупной балансовой стоимости гудвила по компаниям и подразделениям Группы и соответствующие признанные убытки от обесценения гудвила приведены ниже:

Компания / Подразделения В млн руб.	Операционные сегменты	31 декабря 2022 г.			31 декабря 2021 г.		
		Распределенный гудвил	Убыток от обесценения	Остаточная стоимость	Распределенный гудвил	Убыток от обесценения	Остаточная стоимость
БЕ ЛСР. Стеновые материалы (Газобетон)	Строительные материалы	819	(164)	655	819	(164)	655
АО «СКВ СПб»	Недвижимость и Строительство	23	(23)	–	23	(23)	–
ООО «ЛСР.Строительство-Урал»	Недвижимость и Строительство	736	–	736	736	–	736
АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»	Недвижимость и 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
АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»	Прочие	145	–	145	145	–	145
		3 667	(187)	3 480	3 667	(187)	3 480

Сегмент «Недвижимость и Строительство»:

- Прогноз движения денежных средств составлялся на основании результатов деятельности, запланированных в бюджете на 2023 год, и 5-летних бизнес-планов;
- План на 2023 г. был подготовлен на основании фактических портфелей договоров и фактических цен;
- Потoki 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 гудвила, 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.

15. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

В конце 2021 года Группа приобрела часть доли в размере 50,00% в уставном капитале ООО «Форт-Инвест» для реализации девелоперского проекта в г. Москва. Общая сумма вознаграждения составила 450 млн руб. Группа получила права аренды на земельный участок сроком аренды до 28 июля 2066 года с целью реализации проекта по жилищному строительству. На 31 декабря 2022 г. Группа осуществляет совместный контроль над данной компанией.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация о доли в инвестиции, как она представлена в финансовой отчетности данного предприятия с учетом корректировок до справедливой стоимости на момент приобретения. Кроме того, в таблице приводится сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли Группы в инвестиции.

В млн руб.	31 декабря 2022 г.
Доля участия, %	50,00%
Внеоборотные активы	197
Оборотные активы	2 733
Долгосрочные обязательства	162
Краткосрочные обязательства	1 958
Чистые активы	810
Доля Группы в чистых активах	405
Балансовая стоимость доли в совместном предприятии	405

В млн руб.	2022 г.
Прочие доходы/(расходы), нетто	32
Финансовые расходы	(146)
Доход по налогу на прибыль	24
Убыток и общий совокупный доход (100,00%)	(90)
Доля Группы в убытке и общем совокупном доходе	(45)

16. Прочие инвестиции

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Долгосрочные		
Ценные бумаги по амортизированной стоимости:		
Отраженные по фактической стоимости	17	24
Займы выданные	470	304
	487	328
Краткосрочные		
Займы выданные	3 832	6 000
	3 832	6 000

Величина кредитного, валютного риска и риска изменения процентной ставки Группы по прочим финансовым вложениям раскрыта в пояснении 26.

17. 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 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Основные средства	(455)	(93)	1 350	1 066	895	973
Нематериальные активы	(1)	(5)	41	33	40	28
Запасы	(23 224)	(19 432)	1 376	897	(21 848)	(18 535)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	(847)	(855)	2 048	885	1 201	30
Кредиты и займы	–	–	–	248	–	248
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	(803)	(740)	24 773	22 251	23 970	21 511
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(3 027)	(2 675)	–	–	(3 027)	(2 675)
Налоговые (активы) / обязательства	(28 357)	(23 800)	29 588	25 380	1 231	1 580
Зачет налогов	24 382	20 090	(24 382)	(20 090)	–	–
Чистые налоговые (активы) / обязательства	(3 975)	(3 710)	5 206	5 290	1 231	1 580

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2022 г., 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 гудвила и основных средств (см. пояснение 14). Большая часть убытков относится к операционным сегментам «Строительные материалы», «Прочие» и «Недвижимость и Строительство».

(b) Движение временных разниц в течение года

В млн руб.	1 января 2022 г.	Отражено в составе прибыли или убытков	Приобретено/выбыло	31 декабря 2022 г.
Основные средства	973	(84)	6	895
Нематериальные активы	28	12	–	40
Запасы	(18 535)	(3 313)	–	(21 848)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	30	1 171	–	1 201
Кредиты и займы	248	(248)	–	–
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	21 511	2 459	–	23 970
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(2 675)	(324)	(28)	(3 027)
	1 580	(327)	(22)	1 231

В млн руб.	1 января 2021 г.	Отражено в составе прибыли или убытков	Приобретено/выбыло	31 декабря 2021 г.
Основные средства	330	450	193	973
Нематериальные активы	31	(3)	–	28
Запасы	(16 564)	(1 973)	2	(18 535)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	(454)	524	(40)	30
Кредиты и займы	–	248	–	248
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	18 744	2 767	–	21 511
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(3 045)	475	(105)	(2 675)
	(958)	2 488	50	1 580

(c) Непризнанные отложенные налоговые активы

На отчетные даты непризнанные отложенные налоговые активы отсутствуют.

18. Запасы

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Незавершенное производство, строительство зданий	176 657	130 440
Готовая продукция, строительство зданий	35 342	30 800
Права аренды	21 779	16 266
Социальная инфраструктура	14 829	12 284
Сырье и материалы	4 426	3 808
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 175	1 767
Незавершенное производство	1 337	989
	256 545	196 354
Резерв по обесценению запасов	(941)	(634)
	255 604	195 720

Незавершенное производство, строительство зданий представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию, включая затраты на земельные участки. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, (см. пояснение 25), кредитов и займов (см. пояснение 23) и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство, строительство зданий в сумме 124 162 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2021 г.: 97 518 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 25).

Значительный компонент финансирования, относящийся к договорам долевого участия, в сумме 599 млн руб. был капитализирован в Незавершенное производство, строительство зданий (на 31 декабря 2021 г.: 758 млн руб.).

Дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу в сумме 462 млн руб. были капитализированы в Незавершенное производство, строительство зданий (на 31 декабря 2021 г.: 40 млн руб.).

Запасы балансовой стоимостью 42 942 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2021 г.: 14 348 млн руб.) (см. пояснение 23).

Запасы балансовой стоимостью 1 280 млн руб. находятся в залоге у продавцов до завершения расчетов по договорам на приобретение земельных участков, предусматривающим рассрочку платежей (на 31 декабря 2021 г.: 1 280 млн руб.).

Социальная инфраструктура представляет собой сумму ожидаемых расходов по строительству объектов социальной инфраструктуры.

Высвобождение дисконта по резерву по социальной инфраструктуре в сумме 785 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 231 млн руб.) было капитализировано в стоимость социальной инфраструктуры.

Ниже представлено движение резерва по обесценению запасов:

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Остаток на 1 января	634	770
Изменение в резерве по обесценению запасов	307	(136)
Остаток на 31 декабря	941	634

На 31 декабря 2022 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 941 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 634 млн руб.), соответствующий резерв по обесценению был отражен в себестоимости. На 31 декабря 2022 г. большая часть резерва в размере 868 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 578 млн руб.) относилась к готовой продукции и товарам для перепродажи.

Резерв по обесценению до чистой стоимости возможной продаж 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.

19. Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность	110	194
Прочая дебиторская задолженность	427	4
	537	198
Краткосрочная		
Активы по договорам долевого участия	56 649	26 782
Предоплаты поставщикам	25 542	20 126
Актив по эскроу	2 737	1 254
Торговая дебиторская задолженность	2 133	3 322
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	1 401	1 574
НДС к возмещению	598	524
Активы по договорам на строительство	622	285
Векселя к получению	195	197
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	100	214
Расходы будущих периодов	80	89
Задолженность сотрудников	5	2
Прочая дебиторская задолженность	2 428	2 978
	92 490	57 347
Резерв по сомнительным долгам	(1 382)	(1 205)
	91 108	56 142

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 26.

20. Денежные средства и их эквиваленты

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Денежные средства в кассе	7	5
Остатки на банковских счетах	22 365	54 392
Депозиты до востребования	2 737	1 075
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств	25 109	55 472
Счета эскроу	76 529	45 017
Денежные средства и их эквиваленты, включая счета эскроу	101 638	100 489

Остаток денежных средств на счетах эскроу

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в консолидированном отчете 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 26.

Возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах не ограничена договорными условиями, раскрытыми в пояснении 23.

21. Собственный капитал

(а) Акционерный капитал

Количество акций, если не указано иное	Обыкновенные акции	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Номинальная стоимость	0,25 руб.	0,25 руб.
Выпущено на начало года	103 030 215	103 030 215
Выпущено на конец года, полностью оплачено	103 030 215	103 030 215

Владельцы обыкновенных акций имеют право на получение объявленных дивидендов и право одного голоса на акцию при принятии решений на общих собраниях акционеров Компании.

(b) Собственные акции

Собственные акции включают в себя стоимость акций, выкупленных компанией. На отчетную дату компания выкупила 25 009 112 собственных акций (на 31 декабря 2021 г.: 17 745 112).

(с) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2022 г. неаудированная сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий год, составила 23 506 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 16 602 млн руб.).

(d) Прочие операции с собственником

Операции с акционером, признанные в капитале, в сумме 9 389 млн руб., представляют начисления в пользу конечного бенефициара Группы в рамках признания новой программы мотивации ключевых руководителей и дисконтирование займа выданного акционеру до справедливой стоимости

22. 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 и на средневзвешенное количество потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект (см. пояснение 21 (а)).

	2022 г.	2021 г. (пересчитано)
Акции в обращении на 1 января	103 030 215	103 030 215
Эффект от выкупа собственных акций	(20 517 090)	(7 812 685)
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	82 513 125	95 217 530
Эффект разводнения по программе вознаграждения на основе акций с расчетами долевыми инструментами	16 203 971	–
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря, при условии разводнения	98 717 096	95 217 530

23. 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 26.

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	6 581	46 189
Проектное финансирование	48 198	8 532
Необеспеченные банковские кредиты	37 531	55 713
Необеспеченные выпущенные облигации	20 200	25 400
Кредиты на реконструкцию	1 545	12
	114 055	135 846
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	42 155	6 421
Проектное финансирование	9 214	2 995
Необеспеченные банковские кредиты	44 464	16 767
Необеспеченные выпущенные облигации	5 200	6 762
Прочие необеспеченные займы	–	496
	101 033	33 441

Условия погашения долга и график платежей

На 31 декабря 2022 г. Группа привлекла банковские кредиты на сумму 3 321 млн руб. с годовыми процентными ставками 4,00% – 4,50%, субсидируемыми государством. Срок погашения по данным кредитам наступает в 2036 году.

Группа определила, что процентные ставки по эквивалентным кредитам, выданным на рыночных условиях без государственных субсидий, составили бы 12,00% – 13,32%. Группа пришла к выводу, что разница между процентными ставками представляет собой государственную помощь, предназначенную для компенсации Группе процентных расходов, которые были бы понесены, если бы кредиты не были субсидированы в рамках схемы финансовой поддержки. Данная государственная помощь признается при определении справедливой стоимости кредитов. По состоянию на 31 декабря 2022 г. невыполненные условия или условные обязательства для оказания государственной помощи отсутствуют.

Условия и сроки платежей по непогашенным кредитам и займам были следующими:

В млн руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченное обязательство	В рублях	7,19% – 11,35%	2023–2025	48 736	48 736	52 610	52 610
Проектное финансирование	В рублях	0,01% – 12,16%*	2023–2029	63 069	57 412	12 766	11 527
Кредиты на реконструкцию	В рублях	4,00% – 4,50%	2036	3 321	1 545	42	12
Необеспеченное обязательство	В рублях	4,25% – 14,24%	2023–2029	107 395	107 395	105 138	105 138
				222 521	215 088	170 556	169 287

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

В млн руб.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности				31 декабря 2022 г.
	1 января 2022 г.	Получено	Погашено	Прочие изменения	
Банковские кредиты и прочие займы	137 125	221 702	(162 480)	(6 659)	189 688
Выпущенные облигации	32 162	–	(6 762)	–	25 400
	169 287	221 702	(169 242)	(6 659)	215 088

В млн руб.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности				31 декабря 2021 г.
	1 января 2021 г.	Получено	Погашено	Прочие изменения	
Банковские кредиты и прочие займы	81 573	115 839	(63 122)	2 835	137 125
Выпущенные облигации	21 054	15 000	(3 892)	–	32 162
	102 627	130 839	(67 014)	2 835	169 287

* Кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу.

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 обособленно 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 9 065 млн руб. (31 декабря 2021 г.: 14 011 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 9 281 млн руб. (31 декабря 2021 г.: 5 341 млн руб.) – см. пояснение 13 (b).
- Материальные запасы балансовой стоимостью 42 942 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов. (31 декабря 2021 г.: 14 348 млн руб.) – см. пояснение 18.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. банковские кредиты обеспечены залогом долей следующих дочерних предприятий:

- 99,99% – ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3»,
- 100% – ООО «Приморская»,
- 99,99% – ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи»,
- 100% – АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»,
- 93,83% – АО «Пансионат «Кристалл»,
- 95,83% – АО «Санаторий «Волна».

24. Резервы

В млн руб.	Резерв на благоустройство	Восстановление окружающей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфраструктуре	Итого
Краткосрочные					
Остаток на 1 января 2022 г.	261	12	63	12 490	12 826
Резервы, созданные в течение года	272	10	146	2 942	3 370
Резервы, использованные в течение года	(266)	(4)	(75)	(1 547)	(1 892)
Неиспользованные суммы резерва	(23)	–	(19)	–	(42)
Раскрытие дисконта	–	–	–	785	785
Остаток 31 декабря 2022 г.	244	18	115	14 670	15 047
Долгосрочные					
Остаток на 1 января 2022 г.	–	21	–	–	21
Резервы, созданные в течение года	–	8	–	–	8
Остаток 31 декабря 2022 г.	–	29	–	–	29

В млн руб.	Резерв на благоустройство	Восстановление окружающей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфраструктуре	Итого
Краткосрочные					
Остаток на 1 января 2021 г.	445	17	152	8 573	9 187
Резервы, созданные в течение года	193	–	78	4 324	4 595
Резервы, использованные в течение года	(125)	(5)	(102)	(1 236)	(1 468)
Неиспользованные суммы резерва	(252)	–	(65)	–	(317)
Раскрытие дисконта	–	–	–	231	231
Резервы, переквалифицированные по сроку в течение года	–	–	–	598	598
Остаток 31 декабря 2021 г.	261	12	63	12 490	12 826
Долгосрочные					
Остаток на 1 января 2021 г.	–	103	–	598	701
Резервы, созданные в течение года	–	9	–	–	9
Резервы, использованные в течение года	–	(70)	–	–	(70)
Неиспользованные суммы резерва	–	(21)	–	–	(21)
Резервы, переквалифицированные по сроку в течение года	–	–	–	(598)	(598)
Остаток на 31 декабря 2021 г.	–	21	–	–	21

(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.

(с) Резерв по судебным издержкам

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых существует вероятность наступления ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов.

(d) Резерв по социальной инфраструктуре

Группа отражает резервы по обязательствам построить объекты социальной инфраструктуры, необходимой для обеспечения проживающих в жилых комплексах.

На 31 декабря 2022 г. резерв по социальной инфраструктуре продисконтирован по ставке 9,89% (на 31 декабря 2021 г.: 8,45%).

25. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	11 870	6 685
Обязательства по договорам аренды	3 202	751
Прочая кредиторская задолженность	4 196	29
	19 268	7 465
Краткосрочная		
Обязательства по договорам долевого участия	29 827	33 797
Торговая кредиторская задолженность	20 471	16 861
Задолженность по заработной плате и страховым взносам	4 981	2 204
Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом	1 767	1 394
Авансы, полученные от покупателей	1 733	1 488
Задолженность по уплате процентов	1 383	803
Обязательства по договорам на строительство	1 174	651
Обязательства по договорам аренды	810	867
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	763	1 543
Прочая кредиторская задолженность	1 868	1 372
	64 777	60 980

В долгосрочную торговую кредиторскую задолженность входит задолженность за земельные участки, приобретенные в рассрочку. Задолженность за земельные участки была продисконтирована на дату признания обязательства по ставкам в диапазоне 7,53%–11,20%.

Долгосрочная торговая кредиторская задолженность включает дополнительную кредиторскую задолженность по приобретенным земельным участкам в размере 4 128 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 3 605 млн руб.).

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.

Балансовая стоимость кредиторской задолженности за приобретение земельных участков на 31 декабря 2022 г. была оценена на основании увеличения ожидаемой цены за 1 квадратный метр на уровне 3,96% и 3,97% 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 410 млн руб. Анализ подразумевает, что все остальные переменные, в особенности объемы продаж, остаются без изменений.

Прочая долгосрочная кредиторская задолженность включает долгосрочную задолженность по уплате процентов в сумме 2 472 млн руб. и государственную субсидию в сумме 1 724 млн руб. (см. пояснение 23).

Подверженность Группы влиянию валютного риска и риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в пояснении 26.

26. Управление финансовыми рисками**(а) Обзор основных подходов**

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитному риску;
- риску ликвидности;
- рыночному риску;
- операционному риску.

В данном пояснении представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах для оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Организация системы управления рисками

Совет директоров несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы. В составе Совета директоров существует Комитет по Аудиту, который отвечает за разработку политики Группы по управлению рисками и контроль над ее исполнением. Комитет по Аудиту регулярно отчитывается о своей деятельности перед Советом Директоров.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа, используя свои стандарты и процедуры в части обучения и управления, стремится создать упорядоченную и конструктивную среду контроля, в рамках которой все работники понимают свои роли и обязанности.

Комитет по Аудиту осуществляет надзор за тем, как руководство контролирует соблюдение правил и процедур Группы по управлению рисками, а также проверяет адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвержена Группа. В своих надзорных функциях Комитет по Аудиту Группы получает поддержку со стороны служб Внутреннего аудита. Служба Внутреннего Аудита проводит как регулярные, так и специальные проверки механизмов контроля и процедур управления рисками, результаты которых доводятся до Комитета по Аудиту.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и денежными средствами и их эквивалентами.

Около 92% 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.

(i) Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

Приблизительно 568 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 966 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 Губруппой более четырех лет, на протяжении которых убытки случались редко. Степень подверженности Группы кредитному риску зависит, в основном, от индивидуальных характеристик каждого покупателя. У Группы отсутствует единая политика управления кредитными рисками. В связи с существенными различиями в деятельности разных подразделений, конкретные кредитные политики разрабатываются на уровне компаний. В каждой из этих компаний организована процедура проверки и сбора просроченной дебиторской задолженности. Группа производит анализ новых покупателей, а также покупателей, имеющих существенную непогашенную и просроченную задолженность, на регулярной основе и по результатам анализа предпринимает соответствующие меры. Во всех компаниях, занятых добычей и производством строительных материалов, имеются процедуры контроля рисков, в соответствии с которыми в случае отсутствия подписанного контракта, а также наличия случаев предыдущих неплатежей или нарушений условий соответствующих договоров, отгрузка продукции не осуществляется. Для отдельных покупателей установлены определенные лимиты в отношении размера дебиторской задолженности.

В сегменте «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, являющимися значительными по отдельности.

При расчете ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по договорам с покупателями на продажу объектов недвижимости с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченном банке, используется его кредитный рейтинг.

(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.

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 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	17	24
Займы и дебиторская задолженность	13 237	14 937
Активы по договорам долевого участия	56 649	26 782
Денежные средства и их эквиваленты	25 109	55 472
	95 012	97 215

Максимальная величина кредитного риска в отношении дебиторской задолженности в зависимости от географического региона на отчетную дату составила:

В млн руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
В пределах страны	2 182	3 445
Страны еврозоны	2	10
Прочие страны СНГ	17	2
	2 201	3 457

Из общей балансовой стоимости торговой дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 г., на долю наиболее значительного покупателя Группы, приходится 163 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 257 млн руб.).

Общая сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности на отчетную дату составляла 42 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 59 млн руб.).

На отчетную дату торговая дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

В млн руб.	Брутто 31 декабря 2022 г.	Обесценение 31 декабря 2022 г.	Брутто 31 декабря 2021 г.	Обесценение 31 декабря 2021 г.
Просроченная от 0 до 30 дней	375	–	220	–
Просроченная от 31 до 60 дней	137	–	110	–
Просроченная от 61 до 90 дней	76	–	55	–
Просроченная более 90 дней	709	(42)	206	(59)
	2 243	(42)	3 516	(59)

В течение года произошли следующие изменения в резерве под обесценение торговой дебиторской задолженности:

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Остаток на 1 января	(59)	(27)
Восстановление / (увеличение)	17	(32)
Остаток на 31 декабря	(42)	(59)

Убыток от обесценения на 31 декабря 2022 г. 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 и прочей дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам долевого участия, активов по договорам долевого участия и займов выданных по состоянию на 31 декабря 2022 г. Для оценки ожидаемых кредитных убытков Группа присваивает внутренний кредитный рейтинг контрагентам, не имеющим внешний кредитный рейтинг. Внутренний кредитный рейтинг определяется основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторов риска. Кредитный рейтинг был снижен для многих покупателей, чтобы отразить негативное влияние повышенной экономической неопределенности.

В млн руб.	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно-обесцененные
Категории 1–6: Низкий риск	Baa3- – Aaa	–	–	Нет
Категории 7–9: Нормальный риск	B1 – Ba1	69 887	–	Нет
Категория 12: Убыток	D	1 095	(1 095)	Да
		70 982	(1 095)	

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам долевого участия, активов по договорам долевого участия и займов выданных по состоянию на 31 декабря 2021 г.

В млн руб.	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно-обесцененные
Категории 1–6: Низкий риск	Baa3- – Aaa	21	–	Нет
Категории 7–9: Нормальный риск	Ba3 – Ba1	14 916	–	Нет
Категория 12: Убыток	D	1 152	(1 152)	Да
		16 089	(1 152)	

В течение года произошли следующие изменения в резерве под обесценение выданных авансов и прочей дебиторской задолженности:

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Остаток на 1 января	(1 146)	(1 209)
(Увеличение) / восстановление	(195)	63
Остаток на 31 декабря	(1 341)	(1 146)

(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 2022 г. размер неиспользованных кредитных линий составляет 133 269 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 111 055 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.

31 декабря 2022 г.	Средняя процентная ставка						
	В млн руб.	По договору	Эффективная	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Обеспеченные банковские кредиты							
в руб.*	7,19% – 11,35%	8,56%	37 155	5 631	–	42 786	
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 1,47% – Ключевая ставка ЦБ + 1,62%	8,99%	5 000	950	–	5 950	
Проектное финансирование							
в руб.*	0,01% – 12,16%	12,36%	9 214	46 193	2 005	57 412	
Кредиты на реконструкцию							
в руб.*	4,00% – 4,50%	12,92%	–	–	1 545	1 545	
Необеспеченные банковские кредиты							
в руб.*	4,25% – 14,24%	9,12%	35 980	13 081	10 000	59 061	
в руб.	Ключевая ставка ЦБ +1,25% – Ключевая ставка ЦБ +3,30%	9,42%	8 484	14 450	–	22 934	
Необеспеченные выпущенные облигации							
в руб.*	8,00% – 8,65%	8,44%	5 200	20 200	–	25 400	
Торговая и прочая кредиторская задолженность							
		–	24 532	14 359	713	39 604	
Будущий процентный расход**							
		–	12 976	21 619	1 947	36 542	
			138 541	136 483	16 210	291 234	

* Фиксированная ставка

** Будущий процентный расход включает начисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2022 г.

31 декабря 2021 г.	Средняя процентная ставка						
	В млн руб.	По договору	Эффективная	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Обеспеченные банковские кредиты							
в руб.*	6,10% – 10,51%	8,07%	6 421	41 189	–	–	47 610
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 1,47%	9,97%	–	5 000	–	–	5 000
Проектное финансирование							
в руб.*	0,01%	9,45%	2 995	8 532	–	–	11 527
Кредиты на реконструкцию							
в руб.*	4,00%	12,50%	–	–	12	–	12
Необеспеченные банковские кредиты							
в руб.*	4,25% – 10,10%	7,09%	15 601	42 479	–	–	58 080
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 1,25% – Ключевая ставка ЦБ + 2,10%	10,06%	1 166	13 234	–	–	14 400
Необеспеченные выпущенные облигации							
в руб.*	8,00% – 9,65%	8,53%	6 762	25 400	–	–	32 162
Прочие необеспеченные займы							
в руб.*	0,20% – 18,00%	12,49%	496	–	–	–	496
Торговая и прочая кредиторская задолженность							
		–	19 903	2 801	4 635	–	27 339
Будущий процентный расход**							
		–	13 424	10 561	1 069	–	25 054
			66 768	149 196	5 716	–	221 680

На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности, руководство оценило состояние ликвидности Группы, принимая во внимание развитие экономической ситуации в Российской Федерации.

Руководство полагает, что, даже в случае ухудшения ситуации, Группе не потребуется дополнительное финансирование для выполнения своих финансовых обязательств.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Группа располагает следующими ресурсами в размере 234 907 млн руб.: денежные средства и их эквиваленты, включая счета эскроу в размере 101 638 млн руб. и неиспользованный лимит кредитных линий в размере 133 269 млн руб.

Группа в основном проводит операции на рынке Российской Федерации, преимущественно с российскими поставщиками и покупателями, в этой связи введенные санкции не оказывают значительного влияния на деятельность Группы.

В результате продления программы льготной ипотеки, а также последовательного снижения ключевой ставки, в очередной раз снизились процентные ставки по кредитам, что должно стимулировать спрос на недвижимость.

Во всех новых проектах Группа получает доступ к денежным средствам от покупателей только после завершения строительства. Таким образом, временное снижение спроса на строящуюся недвижимость не окажет существенного влияния на ликвидную позицию Группы в 2023 году. Объекты с высокой стадией готовности, в которых раскрытие эскроу счетов ожидается в 2023 году, на 31 декабря 2022 г. были по большей части распроданы. По остальным объектам завершение строительства и раскрытие эскроу счетов запланировано на период с 2024 по 2026 годы.

Основываясь на этих факторах, руководство считает, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств для своевременного исполнения своих обязательств перед покупателями и кредиторами.

* Фиксированная ставка

** Будущий процентный расход включает начисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2021 г.

(d) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

(i) Валютный риск

Группа подвергается валютному риску, осуществляя операции продаж, закупок и привлечения займов, выраженных в валюте, отличной от функциональных валют соответствующих предприятий, входящих в Группу, к которым относятся, главным образом, российские рубли, но также и евро. 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 2022 г. В млн руб.	Выражены в евро	Выражены в долларах США
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	173	60
Займы выданные	617	–
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(75)	–
Общая величина, подверженная риску	715	60

31 декабря 2021 г. В млн руб.	Выражены в евро	Выражены в долларах США
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	191	71
Займы выданные	404	–
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(90)	(51)
Общая величина, подверженная риску	505	20

В течение года применялись следующие существенные курсы иностранных валют:

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
	руб.	руб.
1 доллар США	70,3375	74,2926
1 евро	75,6553	84,0695

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля по отношению к вышеуказанным валютам на 10,00% привело бы к уменьшению прибыли на 77 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 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	4 319	6 328
Финансовые обязательства	(186 204)	(149 887)
	(181 885)	(143 559)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(28 884)	(19 400)

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 консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

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, закончившийся 31 декабря 2022 г.		
Инструменты с переменной ставкой процента	(289)	289
Чувствительность денежных потоков	(289)	289

(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 представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

31 декабря 2022 г. В млн руб.	Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
			Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы					
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	16	17	–	17	17
Займы и дебиторская задолженность		13 237	–	13 237	13 237
		13 254	–	13 254	13 254
Финансовые обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты	23	(48 736)	–	(47 997)	(47 997)
Проектное финансирование	23	(57 412)	–	(59 405)	(59 405)
Кредиты на реконструкцию		(1 545)	–	(1 687)	(1 687)
Необеспеченные банковские кредиты	23	(81 995)	–	(81 170)	(81 170)
Необеспеченные выпущенные облигации	23	(25 400)	(24 263)	–	(24 263)
Прочие необеспеченные займы	23	–	–	–	–
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	(39 604)	–	(39 604)	(39 604)
		(254 692)	(24 263)	(229 863)	(254 126)

31 декабря 2021 г. В млн руб.	Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
			Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы					
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	16	24	–	24	24
Займы и дебиторская задолженность		14 937	–	14 937	14 937
		14 961	–	14 961	14 961
Финансовые обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты	23	(52 610)	–	(49 459)	(49 459)
Проектное финансирование	23	(11 527)	–	(11 022)	(11 022)
Кредиты на реконструкцию		(12)	–	(12)	(12)
Необеспеченные банковские кредиты	23	(72 480)	–	(67 690)	(67 690)
Необеспеченные выпущенные облигации	23	(32 162)	(31 038)	–	(31 038)
Прочие необеспеченные займы	23	(496)	–	(498)	(498)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	(27 339)	–	(27 339)	(27 339)
		(196 626)	(31 038)	(156 020)	(187 058)

Ставки процента, использованные для дисконтирования расчетных потоков денежных средств в применимых случаях, основаны на следующих предельных ставках заимствования Группы:

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Кредиты и займы	10,75%	12,09%

(f) Операционный риск

Операционный риск – риск прямого или косвенного убытка, возникающего от широкого ряда причин, связанного с процессами, персоналом, технологиями и инфраструктурой Группы, а также с внешними факторами, иными, чем кредитный, рыночный риски и риск ликвидности, например, риски, связанные с юридическими и законодательными требованиями, общепринятыми стандартами корпоративного поведения. Операционный риск связан со всеми операциями Группы.

Целью Группы является управление операционным риском таким образом, чтобы, с одной стороны избежать финансовых убытков и ущерба репутации Группы, а с другой сохранить экономическую эффективность и избежать таких процедур контроля, которые ограничат инициативу и творчество.

Ответственность за разработку и внедрение контролей над операционным риском лежит на высшем руководстве каждой бизнес-единицы. Ответственность поддерживается развитием общегрупповых стандартов управления операционным риском в следующих областях:

- требование адекватного разделения обязанностей, включая независимое одобрение сделки;
- проведение сверок и мониторинг сделок;
- соответствие регулирующим и правовым нормам;
- документирование контролей и процедур;
- требование периодической оценки обнаруженного операционного риска, адекватности контролей и процедур, направленных на уменьшение данного риска;
- требование отчета об операционных убытках и предполагаемых корректирующих мерах;
- разработка плана на случай непредвиденных обстоятельств;
- тренинг и профессиональный рост;
- этические и деловые стандарты;
- уменьшение риска, включая страховку, в случае, если эта мера является эффективной.

Соответствие стандартам Группы обеспечивается программой периодических проверок, осуществляемых отделом Внутреннего аудита. Результаты этих проверок обсуждаются с руководством бизнес-единицы, к которой они относятся, краткие выводы направляются в Комитет по Аудиту и высшее руководство Группы.

(g) Управление капиталом

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Для Группы соотношение заемного и собственного капитала по состоянию на конец отчетного года было следующим:

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Общая величина обязательств	319 415	255 869
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(25 109)	(55 472)
Нетто-величина долговых обязательств	294 306	200 397
Общая величина собственного капитала	96 801	93 007
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	3,04	2,15

27. Обязательства по договорам аренды

В млн руб.

Обязательства по договорам аренды

Обязательства по договорам аренды на 31 декабря 2021 г.	1 618
Краткосрочные	867
Долгосрочные	751
Поступление, модификация договоров и эффект от изменения валютных курсов	3 831
Начисление процентных расходов	235
Погашение арендных обязательств, включая проценты	(1 672)
Итого обязательства по договорам аренды на 31 декабря 2022 г.	4 012
Краткосрочные	810
Долгосрочные	3 202
Переменные арендные платежи, не включенные в оценку арендных обязательств	(803)

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.

В следующей таблице представлен анализ переменных будущих арендных платежей, которые не были включены в оценку арендных обязательств, подлежащих оплате после отчетной даты.

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г. (пересчитано)
Менее одного года	467	601
От 1 до 5 лет	1 003	970
Свыше 5 лет	1 635	1 430
Итого	3 105	3 001

28. Принятые на себя обязательства по капитальным затратам

На 31 декабря 2022 г. Группа заключила договоры на приобретение и реконструкцию основных средств на сумму приблизительно 24 505 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 658 млн руб.) без НДС.

29. Условные активы и обязательства

(а) 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.

(с) 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.

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 10-и территориях, гранитного щебня на 6-ти территориях и глины на 2-х территориях.

В соответствии с действующим законодательством и условиями имеющихся у Группы лицензий, у Группы существует обязательство произвести рекультивацию земель после завершения добычи. Если предполагаемые затраты по рекультивации могут быть определены перед выработкой месторождения и закрытием лицензии, создается резерв на предполагаемые затраты по рекультивации.

Планируется, что добыча глины на одном месторождении будет завершена в 2024 году, на других 17 разрабатываемых в настоящее время территориях добыча песка, щебня и глины будет завершена не ранее 2025 года.

30. Операции со связанными сторонами

(а) 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 0,42% голосующих акций Группы (на 31 декабря 2021 г.: 0,44%).

(i) Вознаграждение руководству

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками, в отчетном году составили следующие суммы:

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Заработная плата и премии	2 249	1 845

(с) Операции с прочими связанными сторонами

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Выручка

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Прочие расходы за год, закончившийся 31 декабря 2022 г. по компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени, были 53 млн руб. (прочие расходы за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: нет). Задолженность на 31 декабря 2022 г. составила 14 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: нет).

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 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	257	62	(32)	9
	257	62	(32)	9

(ii) Расходы и капиталовложения

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 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	14	20	61	58
Компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием руководства Группы	19	299	–	–
	33	319	61	58

(iii) Кредиты и займы

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Займы выданные (включены в прочие финансовые вложения – займы выданные – см. пояснение 16):				
Конечному бенефициару и Компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	6 030	5 725	4 251	6 209
	6 030	5 725	4 251	6 209

Руководство не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств.

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Проценты к получению (включены в прочую дебиторскую задолженность):				
От конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	205	39	55	40
	205	39	55	40

(iv) Операции с акциями и векселями

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Приобретение акций / векселей				
У конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	6 128	–	194	194
	6 128	–	194	194

31. Основные дочерние предприятия

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций 31 декабря 2022 г.	Доля участия/ голосующих акций 31 декабря 2021 г.
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 «СЗ «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%	100,00%
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 «ЛСР-Строй»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Базовые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Ландшафт»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЛСР. Объект-М» (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. Простор»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Каллелово»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи»	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 «Чекаловское»*	Россия	–	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство»	Россия	100,00%	100,00%

* Дочерние предприятия, присоединенные к другим предприятиям Группы в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г.

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций 31 декабря 2022 г.	Доля участия/ голосующих акций 31 декабря 2021 г.
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Нерудные материалы»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Перспектива»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Горки Лэйк»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Автовская 31»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Приморская»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Энерго»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Соймоновский»**	Россия	–	100,00%
АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт» (ОАО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»)	Россия	100,00%	87,18%
АО «Пансионат «Кристалл»	Россия	93,83%	93,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Квартал»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный, 11»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный, 12»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Управление недвижимостью» (ООО «Виленский, 14»)	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЗИЛАРТ Молл»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Санаторий «Волна»	Россия	95,83%	95,83%
ООО «Оникс»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «Борисовские Пруды»	Россия	100,00%	99,99%
АО «МЗРТА»**	Россия	–	99,99%
ООО «ЛСР. Сочи»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Коворкинг»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ГОРКИ 10»	Россия	100,00%	–
ООО «ЛСР. Отельный бизнес»	Россия	100,00%	–
ООО «ЗИЛ Восток»	Россия	100,00%	–
ООО «ЮГ-РИЭЛТ»	Россия	100,00%	–

** Несущественные дочерние предприятия, ликвидированные в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г.

32. События после отчетной даты

(а) Финансовые события

В январе-феврале 2023 г. дочерние предприятия Группы досрочно погасили договоры с АО «Россельхозбанк» на общую сумму 32 780 млн руб.

В марте 2023 г. предприятие Группы заключило договор невозобновляемой кредитной линии с Банк ВТБ (ПАО) с лимитом в размере 2 200 млн руб. со сроком погашения не позднее 28 февраля 2025 г.

(б) Операционные события

В январе 2023 г. были подведены итоги программы дополнительной мотивации ключевых руководителей Группы и вынесено решение о достижении целевых показателей.

В результате в феврале 2023 г. была произведена передача 22 151 495 акций участникам программы, из которых 15 454 532 было передано конечному бенефициару Группы.

33. Дополнительные раскрытия

Ключевые финансовые показатели бизнес сегментов / единиц были следующими:

* Скорректированная EBITDA: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость. Скорректированный показатель EBITDA не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО.

За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.	Выручка от внешних покупателей	Внутригрупповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознаграждения за управление)	Амортизация	Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	Списание изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива	Скорректированная EBITDA*
В млн руб.								
Песок	1 471	247	1 718	561	79	–	–	640
Гранитный щебень	5 535	668	6 203	1 051	215	–	–	1 266
Улучшение территорий	–	2 653	2 653	113	17	–	–	130
Услуги флота	73	–	73	(50)	9	–	–	(41)
Элиминация	–	–	–	–	–	–	–	–
ЛСР. Базовые материалы	7 079	3 568	10 647	1 675	320	–	–	1 995
ЛСР. Бетон	3 328	347	3 675	192	10	–	–	202
Кирпич	5 406	6	5 412	1 710	467	–	–	2 177
Газобетон	4 512	4	4 516	2 005	205	–	–	2 210
Элиминация	–	–	–	–	–	–	–	–
ЛСР. Стеновые материалы	9 918	10	9 928	3 715	672	–	–	4 387
ЛСР. Краны	1 092	183	1 275	141	92	–	–	233
Элиминация	–	(732)	(732)	(2)	–	–	–	(2)
Строительные материалы	21 417	3 376	24 793	5 721	1 094	–	–	6 815
ЛСР. Недвижимость и Строительство – Северо-Запад	68 436	330	68 766	29 311	356	311	(2)	29 980
ЛСР. Недвижимость – Москва	27 188	13	27 201	3 220	45	1 980	–	5 245
ЛСР. Недвижимость и Строительство – Урал	12 368	601	12 969	2 469	137	15	–	2 621
Элиминация	–	(601)	(601)	(53)	–	–	–	(53)
Недвижимость и Строительство	107 992	343	108 335	34 947	538	2 306	(2)	37 793
Прочие предприятия	1 846	–	1 846	–	231	–	–	231
Нераспределенные доходы и расходы	2 571	–	2 571	(5 651)	–	–	–	(5 651)
Выручка от предоставления транспортных услуг	5 836	–	5 836	–	–	–	–	–
Элиминация	–	(3 719)	(3 719)	(620)	–	–	–	(620)
Консолидированные данные	139 662	–	139 662	34 397	1 863	2 306	(2)	38 568

За год, закончившийся 31 декабря 2021 г. (пересчитано)	Выручка от внешних покупателей	Внутригрупповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознаграждения за управление)	Амортизация	Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	Списание изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива	Скорректированная EBITDA*
В млн руб.								
Песок	1 174	248	1 422	373	75	–	–	448
Гранитный щебень	3 352	474	3 826	177	195	–	–	372
Улучшение территории	–	–	–	(47)	1	–	–	(46)
Услуги флота	216	–	216	(215)	7	–	–	(208)
Элиминация	–	–	–	–	–	–	–	–
ЛСР. Базовые материалы	4 742	722	5 464	288	278	–	–	566
ЛСР. Бетон	3 304	170	3 474	294	8	–	–	302
Кирпич	3 629	2	3 631	335	466	–	–	801
Газобетон	7 750	5	7 755	2 942	302	–	–	3 244
Элиминация	–	–	–	–	–	–	–	–
ЛСР. Стеновые материалы	11 379	7	11 386	3 277	768	–	–	4 045
ЛСР. Краны	828	161	989	(3)	116	–	–	113
Элиминация	–	(514)	(514)	3	–	–	–	3
Строительные материалы	20 253	546	20 799	3 859	1 170	–	–	5 029
ЛСР. Недвижимость и Строительство – Северо-Запад	58 299	157	58 456	22 122	325	396	(1)	22 844
ЛСР. Недвижимость – Москва	34 530	20	34 550	8 331	40	1 781	–	10 152
ЛСР. Недвижимость и Строительство – Урал	10 133	274	10 407	2 004	134	8	–	2 146
Элиминация	–	(274)	(274)	12	–	–	–	12
Недвижимость и Строительство	102 962	177	103 139	32 469	499	2 185	(1)	35 154
Прочие предприятия	1 056	–	1 056	–	271	–	–	271
Нераспределенные доходы и расходы	1 486	–	1 486	(5 017)	–	–	–	(5 017)
Выручка от предоставления транспортных услуг	4 758	–	4 758	–	–	–	–	–
Элиминация	–	(723)	(723)	364	–	–	–	364
Консолидированные данные	130 515	–	130 515	31 675	1 940	2 185	(1)	35 801

* Скорректированная EBITDA: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость. Скорректированный показатель EBITDA не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО.