



Для немедленного распространения

6 марта 2018 года

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Санкт-Петербург

**Выручка «Группы ЛСР» в 2017 году
составила 138 494 млн руб., скорректированная EBITDA – 36 845 млн руб.**

- Выручка увеличилась на **30%** и составила **138 494** млн руб.
- Скорректированная EBITDA выросла на **33%** и составила **36 845** млн руб.
- Рентабельность по скорректированной EBITDA составила **27%**
- Прибыль за период выросла на **73%** и составила **15 871** млн руб.
- Прибыль на акцию составила **154,51** руб.
- Общий долг составил **72 786** млн руб. Чистый долг составил **43 073** млн руб.
- Соотношение Чистый долг/скорректированная EBITDA составило **1,17**

Конференц-колл:

«Группа ЛСР» проведет конференц-колл для инвестиционного сообщества сегодня в 17-00 по московскому времени (14:00 Лондон, 09:00 Нью-Йорк). Финансовые результаты компании за 2017 год представят Дмитрий Кутузов, Финансовый директор, и Юрий Ильин, Управляющий директор.

Местный тел.: Россия +7 (495) 213 1767 / Великобритания +44 (0) 330 336 9105 / США +1 929 477 04 48
Код конференции: **3600637**

Контакты для инвесторов:

Юрий Ильин, Управляющий директор
E-mail: ilyin@lsrgroup.ru
Тел: +7 (812) 320 56 53

Для справки:

ПАО «Группа ЛСР» — диверсифицированная строительная компания, осуществляющая свою деятельность в нескольких взаимодополняющих сегментах рынка. Компания создана в 1993 году. Основные направления деятельности — производство стройматериалов, строительство и девелопмент. Основной бизнес «Группы ЛСР» сконцентрирован в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, Москве и Московской области, Екатеринбурге и Уральском регионе. Портфель недвижимости компании составляет 8,6 млн кв. м рыночной стоимостью более 185 млрд руб. (по оценке Knight Frank на 31.12.2017). В 2017 году выручка «Группы ЛСР» (в соответствии с отчетностью, подготовленной по МСФО) составила 138 494 млн руб. «Группа ЛСР» является публичной компанией, ее глобальные депозитарные расписки обращаются на Лондонской Фондовой Бирже, а обыкновенные акции — на фондовом рынке Группы ММВБ-РТС.

Для дополнительной информации:

Пресс-служба «Группы ЛСР»

Тел.: +7 812 333 11 11

E-mail: press@lsrgroup.ru

www.lsrgroup.ru

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

млн руб.	2016	2017	Изменение, %
Выручка	106 524	138 494	30%
Скорректированная EBITDA	27 750	36 845	33%
Скорректированная EBITDA, %	26%	27%	-
Операционная прибыль	14 031	22 444	60%
Операционная прибыль, %	13%	16%	-
Прибыль за период	9 163	15 871	73%
Денежный поток от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	2 338	3 358	44%
Амортизация	2 960	2 812	(5%)
	31.12.16	31.12.17	Изменение, %
Общий долг	55 695	72 786	31%
Чистый долг	30 065	43 073	43%
Чистый долг/скорректированная EBITDA	1,08	1,17	-

Консолидированный отчет о совокупной прибыли

млн руб.	2016	2017	Изменение, %
Выручка	106 524	138 494	30%
Себестоимость продаж	(77 779)	(104 553)	34%
Валовая прибыль	28 745	33 941	18%
Коммерческие расходы	(6 251)	(5 671)	(9%)
Административные расходы	(8 020)	(8 910)	11%
Прочие доходы и расходы	(443)	3 084	-
Операционная прибыль	14 031	22 444	60%
Финансовые доходы	2 022	2 200	9%
Финансовые расходы	(3 455)	(4 356)	26%
Прибыль до налогообложения	12 598	20 288	61%
Налог на прибыль	(3 435)	(4 417)	29%
Прибыль за период	9 163	15 871	73%
Курсовые разницы при пересчете из других валют	(761)	(88)	(88%)
Совокупный доход за период	8 402	15 783	88%
Прибыль на акцию (руб.)	90,72	154,51	70%
Скорректированная EBITDA	27 750	36 845	33%
Скорректированная EBITDA, %	26%	27%	-

Определения:

Скорректированная EBITDA рассчитывается как Результаты операционной деятельности плюс Амортизация минус (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности минус Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) минус (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива минус Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) плюс Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде плюс Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость.

Рентабельность по скорректированной EBITDA рассчитывается как отношение скорректированной EBITDA к выручке.

Общий долг рассчитывается как сумма долгосрочных кредитов и займов, краткосрочных кредитов и займов и банковского овердрафта (с учетом обязательств по финансовой аренде).

Чистый долг рассчитывается как общий долг минус денежные средства и их эквиваленты (без учета денежных средств, ограниченных к использованию).

Показатель **Чистый долг/скорректированная EBITDA** приводится в годовом исчислении.

Показатель скорректированная EBITDA не определен в Международных Стандартах Финансовой Отчетности и, таким образом, должен рассматриваться только как дополнительная информация.

Финансовые и натуральные показатели в данном документе округлены до целых значений, в то время как изменения показателей в процентах рассчитаны, используя исходные данные в тысячах рублей.

Чистая продаваемая площадь включает в себя площадь квартир, офисов и прочих помещений, предназначенных для продажи, включая площадь балконов, приведенную по соответствующему коэффициенту.

Чистая продаваемая площадь, общая площадь и другие параметры девелоперских проектов (особенно тех проектов, которые находятся в стадии проектирования) могут изменяться в ходе их проектирования и строительства.

Полная версия консолидированной финансовой отчетности «Группы ЛСР», подготовленной в соответствии с МСФО за 2017 год доступна в интернете по адресу:

http://www.lsrgroup.ru/media/files/LSR_CFS_2017_RUS.pdf

ОБЗОР ОПЕРАЦИОННЫХ И ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Выручка

Выручка «Группы ЛСР» в 2017 году составила 138 494 млн руб. (+30%).

Валовая прибыль

В 2017 году валовая прибыль составила 33 941 млн руб (+18%).

Коммерческие и управленческие расходы

Коммерческие расходы сократились на 9% до 5 671 млн руб.

Административные расходы выросли на 11% до 8 910 млн руб.

Скорректированная EBITDA и операционная прибыль

Скорректированная EBITDA выросла на 33% и составила 36 845 млн руб. Рентабельность по скорректированной EBITDA составила 27%. Операционная прибыль увеличилась на 60% до 22 444 млн руб. Рентабельность по операционной прибыли составила 16%.

Расходы по финансовой деятельности

Чистые финансовые расходы компании составили 2 156 млн руб.

Расходы по налогу на прибыль

В 2017 году расходы по налогу на прибыль составили 4 417 млн руб. Законодательно установленная ставка налога на прибыль составила 20%, эффективная налоговая ставка составила 22%.

Прибыль за период

По результатам 2017 года мы зафиксировали прибыль в размере 15 871 млн руб. (+73%).

Денежный поток и ликвидность

Консолидированный отчет о движении денежных средств

млн руб.	2016	2017
Чистая прибыль	9 163	15 871
Амортизация	2 960	2 812
Чистые финансовые расходы	1 433	2 156
Прочее	5 649	6 926
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах	19 205	27 765
<i>Изменение запасов</i>	(32 225)	9 388
<i>Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности</i>	6 423	(1 844)
<i>Изменение в активах по договорам</i>	(1 055)	(6 543)
<i>Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности</i>	(3 790)	(877)
<i>Изменения в обязательствах по договорам</i>	13 066	(24 265)
<i>Изменение резервов</i>	714	(266)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	2 338	3 358
<i>Налог на прибыль уплаченный</i>	(3 937)	(2 898)
<i>Проценты уплаченные</i>	(4 619)	(6 197)
Потоки денежных средств, направленные на операционную деятельность	(6 218)	(5 737)
Приобретение внеоборотных активов	(2 871)	(1 409)
Поступления от продажи активов	171	256
Прочее	56	2 837
Потоки денежных средств, направленные на инвестиционную деятельность	(2 644)	1 684
Увеличение заемного финансирования	22 573	16 153
Выплата дивидендов	(8 037)	(8 036)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	14 536	8 117
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	5 674	4 064
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	20 434	25 630
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(478)	19
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	25 630	29 713

Денежный поток от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов составил 3 358 млн руб.

Сумма процентов по заемному финансированию, уплаченных в 2017 году, составила 6 197 млн руб.

Расходы по уплате налога на прибыль составили 2 898 млн руб.

Денежный приток от инвестиционной деятельности составил 1 684 млн руб. Денежный приток от финансовой деятельности составил 8 117 млн руб.

Остаток денежных средств на 31 декабря 2017 года составил 29 713 млн руб.

Финансирование и долг

По состоянию на конец 2017 года общий долг компании увеличился по сравнению с концом 2016 года на 31% и составил 72 786 млн руб. Чистый долг составил 43 073 млн руб. Показатель Чистый долг/скорректированная EBITDA по состоянию на 31 декабря 2017 года составил 1,17.

Структура долга

млн руб.	31.12.2016	31.12.2017
Кредиты и займы всего	50 590	57 737
Облигационные займы	5 000	15 000
Задолженность по лизингу	105	49
Общий долг	55 695	72 786
Минус денежные средства и их эквиваленты	25 630	29 713
Чистый долг	30 065	43 073

По состоянию на 31 декабря 2017 года основную часть долгового портфеля компании (79%) составляли банковские кредиты и займы. Рублевые облигационные займы составили 21%, задолженность по лизингу составила менее 1% от общего долга.

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ БИЗНЕСА

ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВО

В 2017 году совокупная выручка направления «Девелопмент недвижимости и строительство» увеличилась на 37% по сравнению с 2016 годом и составила 116 878 млн руб. Скорректированная EBITDA по данному направлению выросла на 26% и составила 33 988 млн руб. Рентабельность по скорректированной EBITDA составила 29%.

Девелопмент недвижимости

	2016	2017	Изменение, %
Введено в эксплуатацию (тыс. кв. м)	788	909	15%
Недвижимость в Санкт-Петербурге	494	607	23%
<i>Элитная недвижимость</i>	26	12	(53%)
<i>Недвижимость сегмента бизнес-класс</i>	-	107	-
<i>Недвижимость сегмента масс-маркет</i>	469	488	4%
Недвижимость в Москве	198	193	(3%)
Недвижимость в Екатеринбурге	96	109	14%
Заключено новых контрактов (тыс. кв. м)	681	640	(6%)
Недвижимость в Санкт-Петербурге	386	407	6%
<i>Элитная недвижимость</i>	21	21	(1%)
<i>Недвижимость сегмента бизнес-класс</i>	43	39	(10%)
<i>Недвижимость сегмента масс-маркет</i>	322	348	8%
Недвижимость в Москве	193	122	(37%)
Недвижимость в Екатеринбурге	102	110	8%
Выручка (млн руб.)	77 262	111 216	44%
Недвижимость в Санкт-Петербурге	47 985	71 559	49%
Недвижимость в Москве	23 283	31 101	34%
Недвижимость в Екатеринбурге	5 889	8 463	44%
Скорректированная EBITDA (млн руб.)	24 410	32 297	32%
Недвижимость в Санкт-Петербурге	20 061	22 374	12%
Недвижимость в Москве	3 151	8 195	160%
Недвижимость в Екатеринбурге	1 356	1 800	33%
Скорректированная EBITDA, %	32%	29%	-
Недвижимость в Санкт-Петербурге	42%	31%	-
Недвижимость в Москве	14%	26%	-
Недвижимость в Екатеринбурге	23%	21%	-
Операционная прибыль (млн руб.)	13 576	20 542	51%
Недвижимость в Санкт-Петербурге	12 792	14 849	16%
Недвижимость в Москве	(124)	4 303	-
Недвижимость в Екатеринбурге	1 074	1 467	37%
Операционная прибыль, %	18%	18%	-
Недвижимость в Санкт-Петербурге	27%	21%	-
Недвижимость в Москве	-	14%	-
Недвижимость в Екатеринбурге	18%	17%	-

В 2017 году совокупно во всех регионах присутствия мы заключили новые контракты на продажу 640 тыс. кв. м (-6%). Стоимость заключенных контрактов на продажу квартир и прочих помещений составила 65,3 млрд. рублей (-7%). В течение года, по мере оживления рынка и увеличения предложения в различных его сегментах со стороны компании, наблюдалась положительная динамика показателей продаж недвижимости. Самым успешным стал 4 квартал 2017 года, в течение которого мы законтраковали 216 тыс. кв. м (+26% к 4 кварталу 2016 года). В течение 2017 года мы ввели в эксплуатацию 909 тыс. кв. м (+15%), из которых 690 тыс. кв. м были сданы в 4 квартале.

В 2017 году выручка от реализации недвижимости выросла на 44% и составила 111 216 млн руб. Скорректированная EBITDA увеличилась на 32%, до 32 297 млн руб. Рентабельность по скорректированной EBITDA составила 29%.

Недвижимость в Санкт-Петербурге

В 2017 году в Санкт-Петербурге мы заключили новые контракты на продажу 407 тыс. кв. м чистой продаваемой площади, что на 6% больше, чем в 2016 году. Стоимость заключенных контрактов составила 41,3 млрд. рублей (+13%). Основной объем сделок пришелся на вторую половину года, а самым сильным с точки зрения продаж стал 4 квартал, в течение которого мы реализовали 146 тыс. кв. м (+50% г/г) стоимостью 16,6 млрд. рублей (+76% г/г). Средняя цена реализованной недвижимости увеличилась в 4 квартале 2017 года на 17% и составила 114 тыс. рублей за кв. м. Около 46% сделок в Санкт-Петербурге было заключено с использованием ипотечного финансирования. Ввод в эксплуатацию вырос по сравнению с 2016 годом на 23%, до 607 тыс. кв. м.

В том числе в элитном сегменте в 2017 году мы заключили новые контракты с покупателями на продажу 21 тыс. кв. м чистой продаваемой площади (-1%). Стоимость заключенных контрактов составила 4,9 млрд. рублей (-2%). В течение года мы ввели в эксплуатацию 12 тыс. кв. м в проекте Verona.

В сегменте бизнес-класс мы заключили новые контракты с покупателями на продажу 39 тыс. кв. м чистой продаваемой площади (-10%). Стоимость заключенных контрактов составила 5,9 млрд. рублей (+8%). В отчетном периоде мы ввели в эксплуатацию 107 тыс. кв. м в проектах «Европа Сити», «Три Ветра» и VIVA.

В сегменте масс-маркет мы заключили новые контракты на продажу 348 тыс. кв. м, что на 8% больше, чем в 2016 году. Общая стоимость заключенных контрактов составила 30,4 млрд. рублей (+17%). В отчетном периоде мы ввели в эксплуатацию 488 тыс. кв. м в проектах «София», «Калина-Парк», «Южная Акватория», «Шуваловский» и «Новая Охта».

Выручка от реализации недвижимости в Санкт-Петербурге увеличилась на 49% и составила 71 559 млн руб., скорректированная EBITDA увеличилась на 12% до 22 374 млн руб. Рентабельность по скорректированной EBITDA составила 31%.

Недвижимость в Москве

В 2017 году в Москве мы заключили новые контракты с покупателями на продажу 122 тыс. кв. м чистой продаваемой площади, что на 37% меньше соответствующего показателя за 2016 год. Общая стоимость заключенных контрактов составила 17,7 млрд. рублей (-37%). Около 49% сделок были заключены с использованием ипотечного финансирования. В течение года мы ввели в эксплуатацию 193 тыс. кв. м в наших проектах «Лучи» и «Нахабино Ясное».

Выручка от реализации недвижимости в Москве составила 31 101 млн рублей (+34%). Скорректированная EBITDA составила 8 195 млн рублей (+160%). Рентабельность по скорректированной EBITDA составила 26%.

Недвижимость в Екатеринбурге

В 2017 году в Екатеринбурге мы заключили новые контракты на продажу 110 тыс. кв. м чистой продаваемой площади, что на 8% больше, чем в 2016 году. Общая стоимость заключенных контрактов составила 6,3 млрд. рублей (+7%). Более половины сделок было заключено с использованием ипотеки. В течение отчетного периода мы ввели в эксплуатацию 109 тыс. кв. м в проектах «Хрустальные ключи», «Рассветный», «Мичуринский», «Флагман» и «Калиновский».

Выручка от реализации увеличилась на 44% и составила 8 463 млн руб., скорректированная EBITDA составила 1 800 млн рублей (+33%), рентабельность по скорректированной EBITDA составила 21%.

Строительство

	2016	2017	Изменение, %
Объем строительно-монтажных работ, тыс. кв. м	923	924	-
Санкт-Петербург	560	605	8%
Москва*	211	182	(14%)
Екатеринбург*	152	137	(10%)
Выручка (млн руб.)	28 810	28 337	(2%)
Санкт-Петербург	17 554	17 717	1%
<i>в т.ч. выручка от внутригрупповых продаж</i>	<i>17 080</i>	<i>17 350</i>	<i>2%</i>
Москва	7 028	6 567	(7%)
<i>в т.ч. выручка от внутригрупповых продаж</i>	<i>2 869</i>	<i>4 478</i>	<i>56%</i>
Екатеринбург	4 285	4 056	(5%)
<i>в т.ч. выручка от внутригрупповых продаж</i>	<i>3 193</i>	<i>3 231</i>	<i>1%</i>
Скорректированная EBITDA (млн руб.)	1 495	958	(36%)
Санкт-Петербург	1 076	874	(19%)
Москва	(91)	(280)	-
Екатеринбург	509	362	(29%)
Скорректированная EBITDA, %	5%	3%	-
Санкт-Петербург	6%	5%	-
Москва	-	-	-
Екатеринбург	12%	9%	-
Операционная прибыль (млн руб.)	785	301	(62%)
Санкт-Петербург	628	465	(26%)
Москва	(182)	(368)	-
Екатеринбург	338	202	(40%)
Операционная прибыль, %	3%	1%	-
Санкт-Петербург	4%	3%	-
Москва	-	-	-
Екатеринбург	8%	5%	-

* Объем продаж в Екатеринбурге и Москве приведен с учетом смонтированных и переданных заказчикам панельных домов, а также продаж железобетонных изделий для панельного домостроения.

Строительство

В 2017 году предприятия «Группы ЛСР» в Санкт-Петербурге, Москве и Екатеринбурге передали заказчикам 924 тыс. кв. м домов из сборного железобетона. По сравнению с 2016 годом объем выполненных строительно-монтажных работ не изменился.

Выручка по направлению «Строительство» сократилась на 2% и составила 28 337 млн руб. Скорректированная EBITDA сократилась на 36%, до 958 млн руб. Рентабельность по скорректированной EBITDA составила 3%.

Управление проектами

В 2017 году выручка от управления проектами составила 1 467 млн руб. Убыток по скорректированной EBITDA составил 94 млн руб.

Краны

В 2017 году мы получили выручку в размере 1 072 млн руб. (-18%). Скорректированная EBITDA составила 247 млн руб. (-19%). Рентабельность по скорректированной EBITDA сохранилась на уровне 23%.

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

	2016	2017	Изменение, %
Объем продаж			
Гранитный щебень (тыс. куб. м)	6 312	5 975	(5%)
Песок (тыс. куб. м)	8 742	7 564	(13%)
Товарный бетон (тыс. куб. м)	879	1 052	20%
Железобетонные изделия (тыс. куб. м)	256	234	(9%)
Кирпич (млн штук)	317	290	(9%)
Газобетон (тыс. куб. м)	1 385	1 509	9%
Выручка (млн руб.)	17 177	17 362	1%
Гранитный щебень	3 208	3 064	(4%)
Песок	2 266	1 922	(15%)
Товарный бетон	2 921	3 374	16%
Железобетонные изделия	3 343	3 144	(6%)
Кирпич	3 167	2 870	(9%)
Газобетон	3 099	3 523	14%
Скорректированная EBITDA (млн руб.)	4 328	6 571	52%
Гранитный щебень	817	631	(23%)
Песок	768	692	(10%)
Товарный бетон	102	155	52%
Железобетонные изделия	730	3 132	329%
Кирпич	1 061	878	(17%)
Газобетон	851	1 080	27%
Скорректированная EBITDA, %	25%	38%	-
Гранитный щебень	25%	21%	-
Песок	34%	36%	-
Товарный бетон	3%	5%	-
Железобетонные изделия	22%	100%	-
Кирпич	34%	31%	-
Газобетон	27%	31%	-
Операционная прибыль (млн руб.)	2 569	5 002	95%
Гранитный щебень	569	422	(26%)
Песок	637	598	(6%)
Товарный бетон	(51)	68	-
Железобетонные изделия	451	2 874	537%
Кирпич	260	115	(56%)
Газобетон	704	922	31%
Операционная прибыль, %	15%	29%	-
Гранитный щебень	18%	14%	-
Песок	28%	31%	-
Товарный бетон	-	2%	-
Железобетонные изделия	13%	91%	-
Кирпич	8%	4%	-
Газобетон	23%	26%	-

В 2017 году выручка направления «Строительные материалы» увеличилась на 1%, до 17 362 млн руб. Скорректированная EBITDA выросла на 52%, до 6 571 млн руб. Рентабельность по скорректированной EBITDA достигла 38%.

Гранитный Щебень

Объем реализации гранитного щебня в 2017 году составил 6,0 млн куб. м (-5%).

Выручка от реализации щебня сократилась на 4% и составила 3 064 млн руб., скорректированная EBITDA сократилась на 23% и составила 631 млн руб. Рентабельность по скорректированной EBITDA составила 21%.

Песок

Объем реализации песка в 2017 году составил 7,6 млн куб. м (-13%).

Выручка от реализации песка сократилась на 15% и составила 1 922 млн руб., скорректированная EBITDA уменьшилась на 10% и составила 692 млн руб. Рентабельность по скорректированной EBITDA увеличилась до 36%.

Товарный бетон

Объем реализации товарного бетона составил 1 052 тыс. куб. м (+20%).

Выручка от реализации бетона выросла на 16% и составила 3 374 млн руб., скорректированная EBITDA составила 155 млн рублей (+52%). Рентабельность по скорректированной EBITDA составила 5%.

Железобетонные изделия

В 2017 году мы реализовали 234 тыс. куб. м железобетонных изделий (-9%).

Выручка от реализации в 2017 году уменьшилась на 6% и составила 3 144 млн руб. Скорректированная EBITDA увеличилась на 329% и составила 3 132 млн руб. Рентабельность по скорректированной EBITDA составила 100%.

Кирпич

В 2017 году объем реализации кирпича составил 290 млн штук (-9%).

Выручка от реализации кирпича сократилась на 9%, до 2 870 млн руб., скорректированная EBITDA уменьшилась на 17% и составила 878 млн руб. Рентабельность по скорректированной EBITDA составила 31%.

Газобетон

Объем реализации газобетона в 2017 году составил 1,5 млн. куб. м (+9%).

Выручка от реализации увеличилась на 14%, до 3 523 млн руб., скорректированная EBITDA выросла на 27% и составила 1 080 млн руб. Рентабельность по скорректированной EBITDA увеличилась до 31%.

РИСКИ

Ключевыми факторами риска, оказывающими влияние на деятельность «Группы ЛСР», являются:

ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ

К географическим и региональным рискам относятся риски возникновения макроэкономической нестабильности в России, обусловленной колебаниями мировой экономики и падением цен на сырьё, риски, связанные с неудовлетворительным состоянием инфраструктуры, политической и социальной нестабильностью, а также возможными природными и техногенными катастрофами. Всё это может оказать неблагоприятное влияние на возможности «Группы ЛСР» по эффективному ведению бизнеса, а также на стоимость акций и глобальных депозитарных расписок.

ОТРАСЛЕВЫЕ РИСКИ

Рынки недвижимости, строительных материалов и услуг, как и рынки любых других товаров, подвержены сезонным колебаниям деловой активности. На указанных рынках возможно неблагоприятное изменение конъюнктуры, в результате чего может снизиться выручка от продажи товаров и услуг.

Компания подпадает под влияние рисков, типичных для девелоперской и строительной деятельности в России. Эта деятельность трудоемка, требует значительных инвестиций и зависит от получения допусков, разрешений и согласований от соответствующих органов власти. Сложности получения всех необходимых лицензий, разрешений и согласований могут повлечь увеличение сроков реализации проектов, вплоть до невозможности их завершения, и привести к увеличению расходов. Кроме этого, в случае задержки сроков строительства и может пострадать наша репутация, что может привести к материальным потерям в нашем бизнесе. Изменение процедур согласования и получения прав на земельные участки, а также изменение градостроительного законодательства, может повлечь удлинение сроков и рост стоимости реализуемых проектов. В свою очередь удлинение сроков строительства может привести к расторжению со стороны государства договоров аренды земли.

Успех девелоперской деятельности в существенной степени зависит от возможности найти и приобрести участки земли, пригодные для строительства, на привлекательных условиях.

Увеличение операционных расходов, рост стоимости страхового покрытия, возможное ужесточение требований налогового и природоохранного законодательства могут негативно влиять на рентабельность деятельности «Группы ЛСР». Рост цен на сырьё, услуги и энергоносители, используемые дочерними обществами компании в своей деятельности, увеличение цен на земельные участки и размера арендной платы за пользование ими, платы за подключение к сетям, а также заработной платы могут вызвать уменьшение доходности деятельности компании. В результате увеличения цен на продукцию и/или услуги компании вследствие указанных выше факторов могут снизиться объемы продаж, что может повлечь уменьшение доходов от таких операций в связи с уменьшением платежеспособного спроса (в случае, когда рост цен на продукцию и/или услуги будет опережать рост спроса).

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

Одним из путей развития компании всегда было приобретение действующих бизнесов. В связи с приобретением других компаний могут возникнуть риски появления ранее непредвиденных обязательств, связанных с новоприобретенными юридическими лицами. Кроме этого, могут возникнуть сложности при интеграции приобретенных предприятий в Группу.

Рост компании в прошлые годы был в значительной степени определен возможностью привлечения в компанию высококвалифицированного и опытного персонала. Рынок труда в России подвержен изменениям, и нельзя гарантировать того, что и в будущем мы так же легко сможем находить требуемые человеческие ресурсы.

ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Риски, связанные с изменением процентной ставки

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

Риск непогашения дебиторской задолженности

Неуплата дебиторской задолженности является одним из финансовых рисков, с которым может столкнуться компания. Управление дебиторской задолженностью и работа с соответствующими рисками осуществляются предприятиями «Группы ЛСР» на основе общекорпоративных принципов в соответствии с Положением об управлении дебиторской задолженностью покупателей и Положением об управлении дебиторской задолженностью поставщиков в «Группе ЛСР». На предприятиях приняты локальные акты, регламентирующие процедуры по отслеживанию и возврату дебиторской задолженности: присвоение контрагентам рейтингов в зависимости от финансового состояния и истории взаимоотношений с предприятиями «Группы ЛСР», предоставление контрагентам условий поставки в соответствии с присвоенным рейтингом, процедура анализа новых контрагентов, приостановка отгрузки товара при нарушении договорных обязательств в отношении оплаты и отказа контрагента от урегулирования просроченной задолженности. При необходимости юридическая служба проводит работу по взысканию задолженности в судебном порядке. Компания формирует резервы для возможного списания сомнительной задолженности.

Валютные риски

Резкое усиление курса доллара США или евро к рублю может привести к увеличению выплат по лизинговым обязательствам, а также повлиять на основные параметры инвестиционных планов, предусматривающих закупку импортного оборудования. Компания по мере возможности сводит к минимуму любую диспропорцию между денежными единицами, в которых выражены ее основные статьи доходов и расходов, и между своими активами и обязательствами. Основную часть выручки компания получает в рублях, затраты также выражаются преимущественно в рублях.

Риск ликвидности

Риск ликвидности состоит в том, что компания может оказаться не в состоянии в установленные сроки выполнить свои финансовые обязательства, что может повлечь за собой штрафы, пени, ущерб деловой репутации. «Группа ЛСР» управляет риском ликвидности путем планирования денежных потоков от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности, чтобы по возможности всегда – и в обычных, и в чрезвычайных обстоятельствах – иметь достаточную ликвидность для выполнения своих обязательств, используя при необходимости имеющиеся краткосрочные кредитные линии и предпринимая усилия для рефинансирования обязательств.

Детальное описание управления финансовыми рисками представлено в пояснении 25 к отчетности по МСФО.

ПРАВОВЫЕ РИСКИ

Правовые риски обусловлены недостатками, присущими российской правовой системе и российскому законодательству, что приводит к созданию атмосферы неопределённости в области осуществления инвестиций и коммерческой деятельности. Правовые риски «Группы ЛСР», в том числе и связанные с изменением валютного регулирования, налогового законодательства, лицензирования, могут существенно влиять на «Группу ЛСР».

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства

Изменения в системе налогообложения Российской Федерации могут повлечь за собой возникновение значительной неопределённости и рисков, которые усложняют порядок принятия решений в области налогового планирования и бизнеса в России, и могут оказать существенное негативное влияние на деятельность «Группы ЛСР». Изменения в законодательной сфере и судебная практика в области налогообложения характеризуются недостаточной проработанностью, наличием различных подходов и толкований. Нечёткость законодательства подвергает «Группу ЛСР» риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени «Группы ЛСР». В настоящее время система сбора налогов является относительно неэффективной, и Правительство РФ вынуждено увеличивать налоговое бремя для повышения своих доходов. Эти факторы повышают риск введения неожиданных и произвольных налогов,

а также отмены налоговых льгот. Существует риск введения новых налогов, наложения штрафов и пеней, что может негативно отразиться на налогообложении «Группы ЛСР».

Риски, связанные с лицензированием деятельности компании

Изменение требований по лицензированию может существенно повлиять на результаты финансово-хозяйственной деятельности дочерних и зависимых компаний «Группы ЛСР». Невозможность продления сроков действия лицензий или их отзыв может привести к приостановлению деятельности соответствующей компании. Если регулирующие органы выявят нарушения условий лицензий, допущенные дочерними обществами «Группы ЛСР», то это может привести к приостановке, изменению, аннулированию или отказу в продлении лицензий и разрешений, выданных дочерним обществам «Группы ЛСР», или к требованию отказаться от осуществления отдельных видов деятельности, причём каждый из указанных факторов может оказать негативное влияние на бизнес, финансовое положение и результаты деятельности «Группы ЛСР».

Прочие правовые риски

Изменения законодательства о рынке ценных бумаг, в том числе появление законодательства о противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком, а также его недостатки в виде неопределённости и отсутствия достаточной практики применения, могут повлечь за собой негативные последствия для деятельности «Группы ЛСР».

Изменение или появление новых корпоративных правил и процедур, установленных законами и иными нормативными актами, может повлечь неблагоприятные последствия для «Группы ЛСР» в виде дополнительных расходов, направленных на соблюдение указанных процедур. Неопределённость в нормативном регулировании и недостаточность судебной или правоприменительной практики может обусловить привлечение «Группы ЛСР» к ответственности и оказать негативное влияние на его деятельность. Формальные нарушения корпоративного законодательства, допущенные при создании или в ходе деятельности организаций, могут стать причиной для их принудительной ликвидации, в том числе уже после приобретения таких организаций «Группой ЛСР». Такая принудительная ликвидация дочерних обществ «Группы ЛСР» может иметь существенные негативные последствия для ее деятельности.

Требования природоохранного законодательства Российской Федерации могут налагать на дочерние общества «Группы ЛСР» различные дополнительные обязательства, выполнение которых может отразиться на результатах их деятельности. Кроме того, дочерним обществам «Группы ЛСР» в судебном порядке могут быть предъявлены иски, касающиеся экологических вопросов.

Все эти недостатки могут повлиять на возможности «Группы ЛСР» реализовывать свои права в соответствии с контрактами, а также на способность защищаться от исков третьих лиц. Кроме того, «Группа ЛСР» не может гарантировать, что регулирующие и судебные органы, а также третьи лица, не будут оспаривать выполнение «Группой ЛСР» и её дочерними обществами требований законов, указов и регулирующих инструкций.

СТРУКТУРА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ

Совет директоров компании осуществляет общее руководство политикой управления рисками. Комитет по аудиту Совета директоров осуществляет контроль за тем, каким образом менеджмент оценивает соответствие между политикой управления рисками и практикой принятия решений, а также оценивает адекватность риск-менеджмента тем рискам, с которыми сталкивается компания. Служба внутреннего аудита непосредственно изучает состояние риск-менеджмента и контроля на уровне бизнес-единиц и структурных подразделений управляющей компании, отчитываясь перед комитетом по аудиту.

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА

«Группа ЛСР» осуществляет свою деятельность через дочерние компании. Перечень ключевых дочерних компаний представлен в пояснении 30 к консолидированной финансовой отчетности по МСФО за 2017 год.

СУЩЕСТВЕННЫЕ СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенные события, произошедшие после отчетной даты, приводятся в пояснении 31 к консолидированной финансовой отчетности по МСФО за 2017 год.

Предупреждение об ограничении ответственности

ДАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ ДЛЯ ПРЯМОГО ИЛИ КОСВЕННОГО РАСПРОСТРАНЕНИЯ В СОЕДИНЕННЫХ ШТАТАХ, АВСТРАЛИИ, КАНАДЕ ИЛИ ЯПОНИИ

...

Некоторая информация данных материалов может содержать прогнозы и другие предположительные заявления в отношении будущих событий или будущих финансовых результатов Компании. Узнать такие прогнозы можно по таким словам, как "ожидать", "считать", "предполагать", "оценивать", "намереваться", "будет", "мог бы", "может" или "будет иметь возможность", по указанным словам в отрицательной форме и иным аналогичным выражениям. Компания предупреждает Вас, что указанные заявления являются лишь прогнозами, которые могут существенно отличаться от фактических событий и результатов. Компания не намерена вносить изменения в данные заявления для отражения событий и обстоятельств, которые наступят после даты выпуска данного пресс-релиза, или для отражения наступления непредвиденных обстоятельств. Множество факторов может привести к тому, что фактические результаты будут существенно отличаться от данных прогнозов и предположительных заявлений Компании, включая, в частности, общие экономические условия, конкурентную среду, риски, связанные с осуществлением деятельности в России, стремительные технологические и рыночные изменения в отрасли, в которой действует Компания, а также многие другие риски, непосредственно относящиеся к Компании и ее деятельности.

Данные материалы и их копии не подлежат направлению или передаче в США, Австралию, Канаду или Японию. Данные материалы не представляют собой предложение или приглашение продать ценные бумаги и не являются составной частью такого предложения или приглашения, не являются попыткой стимулировать предложение купить ценные бумаги. Данные материалы (равно как и любая их часть) и факт их распространения не является основанием для заключения какого-либо договора купли-продажи и не могут использоваться в связи с любым таким договором купли-продажи. Предложение и распространение данных материалов и другой информации в связи с листингом и предложением в определенных юрисдикциях может быть ограничено законом, поэтому лица, в распоряжение которых попадет любой документ или иная информация, указанная в данных материалах, должны ознакомиться с любым таким ограничением и соблюдать его. Несоблюдение таких ограничений может представлять собой нарушение законодательства любой такой юрисдикции о ценных бумагах.

Данные материалы не являются предложением ценных бумаг на продажу в Соединенных Штатах. Ценные бумаги не подлежат размещению или продаже в Соединенных Штатах без их регистрации в соответствии с Законом США о ценных бумагах 1933 года или без освобождения от такой регистрации. Компания не регистрировала и не намерена осуществить регистрацию какой-либо части размещения ценных бумаг в Соединенных Штатах и осуществлять открытое размещение ценных бумаг в Соединенных Штатах.

Данное сообщение адресовано только (i) лицам, находящимся за пределами Великобритании, или (ii) лицам, обладающим профессиональным опытом осуществления инвестиций и подпадающим под действие статьи 19(1) Закона о финансовых услугах и рынках 2000 года (Распространение финансовой информации) Приказ 2005 года ("Приказ"), и (iii) компаниям с высокой стоимостью активов и другим лицам, которым такое сообщение может быть направлено на законных основаниях, подпадающим под действие статьи 49(2) Приказа (все такие лица именуются "соответствующие лица"). Любая инвестиционная деятельность, к которой относится данное сообщение, может осуществляться и будет осуществляться только соответствующими лицами. Ни одно лицо, не являющееся соответствующим лицом, не должно действовать в соответствии с данным документом или полагаться на данный документ или его содержание.

В любом государстве-участнике Европейского Экономического Пространства, которое применяет Директиву 2000/71/ЕС (указанная директива вместе с любыми применимыми мерами по введению ее в действие в любом государстве-участнике именуется "Директива о проспектах") данные материалы предназначены только лицам, являющимся инвестиционными профессионалами для целей Директивы о проспектах в таком государстве-участнике, и иным лицам, которым настоящий документ может быть адресован на законных основаниях, и никакое лицо, не являющееся соответствующим лицом, не должно полагаться на настоящий документ или его содержание".