

## УТВЕРЖДЕН

Протокол Совета директоров  
№ 19/2007 от 30.05.2007 г.

## УТВЕРЖДЕН

Протокол общего собрания акционеров  
№ 6/2007 от 11.07.2007 г.

### Годовой отчет Открытого акционерного общества «Группа ЛСР» по итогам 2006 года.

Группа ЛСР – диверсифицированная и вертикально-интегрированная холдинговая компания, один из ведущих участников строительной индустрии России.

Группа ЛСР объединяет предприятия по производству строительных материалов, строительству, оказанию механизированных услуг и девелопменту и управлению недвижимостью.

Предприятия Группы объединены в 6 направлений:

1. Общестроительные материалы (производство кирпича, товарного бетона, железобетона, газобетона, окон и дверей)
2. Нерудные материалы (производство гранитного щебня и песка)
3. Механизированные услуги (грузоподъемные работы, услуги автотранспорта)
4. Девелопмент (элитная недвижимость, недвижимость эконом-класса, загородная недвижимость, недвижимость в Москве)
5. Строительство (домостроительные комбинаты, устройство свайных фундаментов)
6. Коммерческая недвижимость.

Функции управления возложены на управляющую компанию Группы.

Предприятия Группы ЛСР имеют прочные позиции в отрасли.

В 2006 г. предприятия Группы ЛСР произвели 256,5 млн. шт. кирпича (2,5% от общероссийского выпуска строительного кирпича по данным Росстата) и более 1,2 млн. кубометров товарного бетона и раствора (6,9% общероссийского выпуска по данным Росстата), 13,1 млн. кубометров песка и щебня (4,4 % общероссийского выпуска по данным Росстата). Группа ЛСР является крупным производителем газобетона (525 тыс. кубометров в 2006 г.) и ЖБИ (518 тыс. кубометров в 2006 г.). Также предприятиями Группы было произведено в 2006 г. 61 тыс. кв. метров окон, 28 тыс. дверей.

Группа ЛСР является одним из ведущих участников на рынках услуг грузоподъемной техники на объектах строительства и перевозки строительных грузов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также развивает бизнес в других регионах. Входящее в состав Группы ЛСР ОАО «УМ-260» предоставляет услуги по механизации строительно-монтажных и погрузочно-разгрузочных работ башенными кранами и грузопассажирскими подъемниками, монтажу-демонтажу грузоподъемных кранов и подъемников, строительству крановых путей и разработке проектов производства работ башенными кранами и подъемниками. Объем услуг башенных кранов, оказанных ОАО «УМ-260», составил в 2006 г. 62783 машино-смены.

Входящее в Группу ЛСР ОАО «ГАТП-1» ведет деятельность на рынке автоперевозок строительных материалов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, предоставляя автотранспортные услуги с использованием бортового транспорта, панелевозов, самосвалов, гидроманипуляторов, цементовозов и автокранов и специализируясь на транспортировке навалочных (песок, щебень, грунт и т.п.), таро-упаковочных (кирпич, газобетон, камни мощения, сухие строительные смеси и т.п.) и штучных (железобетонные, металлические изделия и конструкции, машины, оборудование и т.п.) грузов. Объем перевозки грузов ОАО «ГАТП-1» составил 3,6 млн. т., что на 56% превышает показатель 2005 г.

Девелопмент недвижимости является одним из ключевых направлений деятельности Группы ЛСР. Предприятия Группы работают на всех стадиях девелоперского проекта, выполняя функции заказчика, инвестора, застройщика. Объектами девелопмента Группы ЛСР являются:

1. Высококачественная элитная недвижимость, недвижимость класса DE LUXE в центральных и исторических районах Санкт-Петербурга.
2. Жилые комплексы эконом-класса, в которые входят типовые крупнопанельные дома модернизированных 121 и 137 серий, классические кирпичные и высотные кирпично-монолитные дома в удобно расположенных местах районов массовой застройки Санкт-Петербурга.
3. Элитные коттеджные поселки с комплексом объектов социальной инфраструктуры.
4. Жилые комплексы в Москве и Московской области.

В 2006 г. девелоперскими компаниями Группы были сданы объекты общей площадью 152,9 тыс. кв. метров. По состоянию на конец 2006 г. предприятия Группы реализуют 28 проектов с 1,5 млн. кв. метров продаваемой площади недвижимости.

Домостроительные комбинаты Группы ЛСР - ЗАО «Гатчинский ДСК» и ЗАО «ДСК «Блок» - являются крупными игроками рынка панельного домостроения в Санкт-Петербурге и Ленинградской

области с объемами ввода объектов в 2006 г. 330,8 тыс. кв. метров. Также в строительный блок Группы ЛСР входит предприятие, предоставляющее услуги по устройству свайных фундаментов в Санкт-Петербурге.

Группа ЛСР приступила к активному развитию нового направления бизнеса – направления коммерческой недвижимости. Основной вид деятельности – инвестирование и управление коммерческими объектами в Санкт-Петербурге, прежде всего офисными центрами высокой классности. По итогам года общая площадь офисных зданий под управлением Группы составила 6,2 тыс. кв. м.

#### Обзор результатов деятельности.

В 2006 году Группа ЛСР продемонстрировала стремительные темпы роста бизнеса на фоне благоприятной макроэкономической ситуации. В прошедшем году произошло существенные увеличение объемов всех видов строительства – гражданского, промышленного и инфраструктурного. Это повлекло за собой как повышенный спрос на все виды строительных материалов и услуг, так и рост цен на них. Многие нацеленные на рост проекты компании, которые были осуществлены за прошедшие несколько лет, также оказали существенное влияние на увеличение продаж в 2006 году.

#### Перспективы развития Группы ЛСР.

Можно выделить следующие направления развития Группы ЛСР:

1. Рост объемов девелопмента жилья в Санкт-Петербурге, использование этого опыта в Москве с постепенным наращиванием объемов девелоперской деятельности в Московском регионе.
2. Рост объемов крупнопанельного домостроения благодаря увеличению объемов госзаказа и вертикальной интеграции с девелоперским бизнесом Группы.
3. Укрепление лидирующего положения на рынке элитного загородного домостроения Ленинградской области благодаря имеющимся опыту работы в сфере элитной недвижимости и наличию запаса наиболее подходящих для этого строительства земельных участков.
4. Развитие бизнеса по сдаче в аренду высококачественной офисной недвижимости за счет использования благоприятной рыночной конъюнктуры.
5. Сохранение положения на рынке строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, укрепление присутствия в Московском регионе.
6. Максимизация выгоды от вертикальной интеграции (по технологической цепи «нерудные, цемент – общестроительные материалы») и диверсификации производства стройматериалов.
7. Дальнейшее повышение эффективности производства путем модернизации мощностей и производственной инфраструктуры предприятий по производству строительных материалов.

#### О выплате дивидендов.

Общество не объявляло и не выплачивало дивиденды по акциям.

#### Описание основных рисков.

##### Отраслевые риски.

1. Рынки недвижимости, строительных материалов и услуг, как и рынки любых других товаров, подвержены колебаниям деловой активности. На указанных рынках возможно неблагоприятное изменение конъюнктуры, в результате чего может снизиться валовой доход дочерних обществ Компании от продажи товаров и услуг.
2. Изменение процедур согласования и получения прав на земельные участки, а также изменение градостроительного законодательства, может повлечь для Компании и ее дочерних обществ увеличение сроков и рост стоимости реализуемых проектов, увеличение.
3. Вступивший в действие в 2005 г. закон «О долевом участии в строительстве» усложняет процедуру оформления договоров долевого участия и повышает ответственность компании - застройщика перед покупателем. В средне- и долгосрочной перспективе закон может явиться причиной дополнительных затрат для девелоперских компаний, хотя существенных изменений в работу девелоперских компаний закон не внесет.

##### Страновые и региональные риски

К страновым и региональным рискам относятся риски возникновения макроэкономической нестабильности в России, обусловленной колебаниями мировой экономики и падением цен на сырье, риски, связанные с неудовлетворительным состоянием инфраструктуры, политической и социальной нестабильностью, а также возможными природными и техногенными катастрофами. Все это может оказать неблагоприятное влияние на возможности Компании по эффективному ведению бизнеса.

#### Финансовые риски

Риски, связанные с изменением процентной ставки

Рост ставки процента по банковским кредитам или иным инструментам заемного финансирования может увеличить расходы Компании и ее дочерних обществ, связанные с обслуживанием долговых обязательств, а также ограничить возможности Компании по привлечению кредитно-финансовых ресурсов.

Риск непогашения дебиторской задолженности

Непогашение дебиторской задолженности является одним из значительных финансовых рисков, с которым могут столкнуться дочерние предприятия Компании.

#### Правовые риски

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства: изменения в налоговом законодательстве (введение новых налогов, изменение ставок налогов, налоговой базы и порядка взимания налогов) могут увеличить налоговые платежи, и как следствие - снизить чистую прибыль

Нормативные правовые акты, регулирующие налоги, имеют сравнительно небольшую историю применения. Часто различные органы власти имеют различные трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможности для конфликта. Многие вопросы, связанные с практическим применением нового законодательства, неясны, что усложняет налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Эта неопределенность создает риск наложения штрафов и пеней.

Крупная сделка, совершенная Обществом в отчетном году (в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах»):

Дата совершения сделки: 01.12.2006.

Стороны сделки: Открытое акционерное общество «Группа ЛСР» и Открытое акционерное общество «Промышленно-строительный банк».

Предмет сделки: Кредитор обязуется предоставить Заемщику кредит. Предоставленный кредит подлежит возврату в соответствии с кредитным договором. Заемщик уплачивает Кредитору проценты в размере, установленном в кредитном договоре.

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: Совет директоров. (Протокол №15/2006 от 27.11.2006).

Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок (взаимосвязанных сделок), признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность:

I. Дата совершения сделки: 05.12.2006

Сделка, связанная с предоставлением ООО «ЛСР-Инвест» обеспечения в форме поручительства по обязательствам ООО «ЛСР-Инвест» перед владельцами документарных процентных неконвертируемых облигаций на предъявителя серии 01 с обязательным централизованным хранением (далее – Облигаций), эмитентом которых он является. Общество обязуется отвечать перед владельцами Облигаций за неисполнение ООО «ЛСР-Инвест» своих обязательств по выплате номинальной стоимости Облигаций, составляющей 176 000 000 (Сто семьдесят шесть миллионов) рублей, совокупного купонного дохода по 176 000 (Ста семидесяти шести тысячам) Облигаций, приобретению ООО «ЛСР-Инвест» Облигаций по требованию или соглашению с их владельцами в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг. Предельная сумма предоставляемого Обществом обеспечения составляет 231 440 000 (Двести тридцать один миллион четыреста сорок тысяч) рублей.

Заинтересованное лицо: акционер ОАО «Группа ЛСР», владеющий более 20 % голосующий акций.

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: общее собрание участников ООО «Группа ЛСР». (Протокол № 4/2006 от 22.05.2006).

II. Дата совершения сделки: 21.12.2006

Стороны сделки: Акционерное общество «АЭРОК ИНТЕРНЕЙШНЛ» (AS AEROC INTERNATIONAL) (Займодавец) и Открытое акционерное общество «Группа ЛСР» (Заемщик).

Предмет сделки: Займодавец передает в собственность Заемщика заем, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу Сумму займа в обусловленный Договором срок с процентами, указанными в Договоре.

Заинтересованные лица: акционер ОАО «Группа ЛСР», владеющий более 20 % голосующий акций и его аффилированное лицо, генеральный директор ОАО «Группа ЛСР», член Совета директоров ОАО «Группа ЛСР».

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: общее собрание акционеров ОАО «Группа ЛСР». (Протокол № 4/2006 от 21.12.2006).

III. Дата совершения сделки: 22.12.2006

Стороны сделки: Товарищество с ограниченной ответственностью «Сантора Трэйд» (Продавец) и Открытое акционерное общество «Группа ЛСР» (Покупатель).

Предмет сделки: приобретение акций Акционерного общества «АЭРОК ИНТЕРНЕЙШНЛ» (AS AEROC INTERNATIONAL).

Заинтересованное лицо – генеральный директор ОАО «Группа ЛСР».

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: общее собрание акционеров ОАО «Группа ЛСР». (Протокол № 4/2006 от 21.12.2006).

Персональный состав совета директоров Общества с 14.08.2006 по 16.10.2006 года:

1. Ведерников Георгий Викторович, год рождения 1971, образование: высшее, Санкт-Петербургский государственный университет. В течение отчетного периода владел долей в уставном капитале Общества в размере 2,867%.

2. Левит Игорь Михайлович, год рождения 1971, образование: высшее, 1994 г. Санкт-Петербургский государственный технический университет. В течение отчетного периода владел долей в уставном капитале Общества в размере 2,867%.

3. Молчанов Андрей Юрьевич, год рождения 1971, образование: высшее, 1998-1993 гг. Санкт-Петербургский Государственный Университет, экономический факультет. В течение отчетного периода владел долей в уставном капитале Общества в размере: 78,396%.

4. Романов Михаил Борисович, год рождения 1957, образование: высшее, 1983 г. Ленинградское Высшее Инженерное мореходное училище имени Макарова. В течение отчетного периода владел долей в уставном капитале Общества в размере 5,734%.

5. Туманова Елена Викторовна, год рождения 1958, образование: высшее, 1981 г. - Ленинградский кораблестроительный институт, 1995 г. - Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров при Санкт-Петербургском Университете экономики и финансов. В течение отчетного периода владела долей в уставном капитале Общества в размере 0,188%.

6. Шендерович Яков Ефимович, год рождения 1941, образование: высшее, 1972 г. – Ленинградский институт инженеров железнодорожного транспорта. В течение отчетного периода долей в уставном капитале Общества не владел.

7. Яцышин Евгений Владимирович, год рождения 1970, образование: высшее, 1993 г. Санкт-Петербургский государственный университет, 2001 г. Санкт-Петербургский Международный Институт Менеджмента. В течение отчетного периода владел долей в уставном капитале Общества в размере 2,867%.

На внеочередном общем собрании акционеров, состоявшемся 16.10.2006, был избран новый состав Совета директоров общества.

Персональный состав совета директоров Общества с 16.10.2006 по 31.12.2006:

1. Ведерников Георгий Викторович, год рождения 1971, образование: высшее, Санкт-Петербургский государственный университет. В течение отчетного периода владел долей в уставном капитале Общества в размере 2,867%.

2. Левит Игорь Михайлович, год рождения 1971, образование: высшее, 1994 г. Санкт-Петербургский государственный технический университет. В течение отчетного периода владел долей в уставном капитале Общества в размере 2,867%.

3. Молчанов Андрей Юрьевич, год рождения 1971, образование: высшее, 1998-1993 гг. Санкт-Петербургский Государственный Университет, экономический факультет. В течение отчетного периода владел долей в уставном капитале Общества в размере: 78,396%.

4. Романов Михаил Борисович, год рождения 1957, образование: высшее, 1983 г. Ленинградское Высшее Инженерное мореходное училище имени Макарова. В течение отчетного периода владел долей в уставном капитале Общества в размере 5,734%.

5. Туманова Елена Викторовна, год рождения 1958, образование: высшее, 1981 г. - Ленинградский кораблестроительный институт, 1995 г. - Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров при Санкт-Петербургском Университете экономики и финансов. В течение отчетного периода владела долей в уставном капитале Общества в размере 0,188%.

6. Молчанова Елизавета Николаевна, год рождения 1976, образование: сведения об образовании: высшее, 2002 г. – Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет. В течение отчетного периода долей в уставном капитале Общества не владела.

7. Яцышин Евгений Владимирович, год рождения 1970, образование: высшее, 1993 г. Санкт-Петербургский государственный университет, 2001 г. Санкт-Петербургский Международный Институт

Менеджмента. В течение отчетного периода владел долей в уставном капитале Общества в размере 2,867%.

Лицо, занимавшее должность единоличного исполнительного органа Общества в отчетном периоде, - Генеральный директор Левит Игорь Михайлович, год рождения 1971, образование: высшее, 1994 г. Санкт-Петербургский государственный технический университет. В течение отчетного периода владел долей в уставном капитале Общества в размере 2,867%.

Вознаграждение генерального директора и членов Совета директоров, работников Общества, определялось в соответствии со штатным расписанием общества. Остальным членам Совета директоров Общества вознаграждения не выплачивались.

Кодекс корпоративного поведения Обществом не принимался.

Основные положения Кодекса корпоративного поведения Обществом соблюдались.

Генеральный директор

И.М. Левит

Главный бухгалтер

М.П.

С.М. Гаврилова