



**ЛИДЕРЫ
СТРОИТЕЛЬНОЙ
РОССИИ**



ЖК «ЗИЛАРТ»,
г. Москва

**ГODOVOЙ
OTЧET**

2025

Содержание

01

О Группе	6
Организационная структура	8
Структура бизнеса	9
География деятельности	10
Краткая история Группы	12
Основные события 2025 года	14
Ключевые цифры и результаты 2025 года	16

02

Стратегический отчет	18
Бизнес-модель	20
Обзор рынка	22
Обзор финансовых результатов	30
Портфель недвижимости	32
Галерея объектов	36

03

Устойчивое развитие	44
Стратегия и управление устойчивым развитием	48
Вклад в развитие городов и территорий	50
Благотворительная деятельность	62
Охрана труда и промышленная безопасность	67
Управление персоналом	71
Этика и противодействие коррупции	79
Изменение климата и энергоэффективность	82
Охрана окружающей среды	84

04

Корпоративное управление	88
Система корпоративного управления	90
Акционерный капитал и ценные бумаги	104
Облигации	106
Кредитные рейтинги	107
Дивидендная политика	107
Управление рисками	109



ЖК «Цивилизация на Неве», г. Санкт-Петербург



05

Приложения	120	Приложение 3	125
Приложение 1	122	Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления	125
Перечень совершенных ПАО «Группа ЛСР» в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными	122	Приложение 4	158
Приложение 2	123	Таблица GRI	158
Перечень совершенных ПАО «Группа ЛСР» в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность	123	Приложение 5	162
		Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года	162

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ГРУППА ЛСР»

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАБОТЫ ЗА 2025 ГОД



Д.В. КУТУЗОВ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ПАО «ГРУППА ЛСР»

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



ЖК «ЗИЛАРТ»,
г. Москва

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
СОВЕТОМ ДИРЕКТОРОВ
ПАО «ГРУППА ЛСР» 27 мая 2026 года
ПРОТОКОЛ № 7/2026
от 27 мая 2026 года

УТВЕРЖДЕН:
ОБЩИМ СОБРАНИЕМ АКЦИОНЕРОВ
ПАО «ГРУППА ЛСР» 30 июня 2026 года
ПРОТОКОЛ № 1/2026
от 30 июня 2026 года

01

О Группе

СОХРАНЯЕМ
ТРАДИЦИИ

Более 30 лет «Группа ЛСР» остается в числе ведущих строительных холдингов страны, развивая не только девелоперский бизнес, но и производство строительных материалов, а также прочие направления, включая санаторно-отельное. Внедрение передовых решений и ответственный подход к работе позволяют Компании расширять присутствие в регионах и сохранять доверие партнеров и клиентов.



ЖК «Нева Резиденс»,
г. Санкт-Петербург

Организационная структура

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

Структура бизнеса



ЖК «Октябрьская набережная»,
г. Санкт-Петербург

ЛСР. Девелопмент

ЛСР. Отели

ЛСР. Сервис

ЛСР. Строительство

ЛСР.
Стройматериалы

ЛСР. Управление
недвижимостью

География деятельности

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

Санкт-Петербург и Ленинградская область

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

Население¹:

Санкт-Петербург
5,7 млн человек

Ленинградская область
2,1 млн человек

Среднемесячная номинальная заработная плата²:

Санкт-Петербург
121,5 тыс. руб.

Ленинградская область
94,3 тыс. руб.

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области бизнес-единицы «Группы ЛСР» занимаются девелопментом и строительством недвижимости всех типов – от массового жилья до элитной недвижимости, а также добычей, производством и поставкой нерудных материалов (песок, гранитный щебень), производством строительных материалов (кирпич, газобетон) и железобетонных изделий для индустриального домостроения и предоставлением механизированных услуг.

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

Производственные мощности «Группы ЛСР» в 2025 году

	Мощность	Количество ³
Кирпич, млн штук	327	3
Газобетон, тыс. куб. м	877	2
Щебень, тыс. куб. м	7 681	9
Песок, тыс. куб. м	7 025	5
Краны, штук	82	–
Панельное домостроение, тыс. кв. м	452	1

Москва и Московская область

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

Население¹:

Москва
13,3 млн человек

Московская область
8,8 млн человек

Среднемесячная номинальная заработная плата²:

Москва
180,9 тыс. руб.

Московская область
116,0 тыс. руб.

«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.

Производственные мощности «Группы ЛСР» в 2025 году

	Мощность	Количество ³
Кирпич, млн штук	63	1
Краны, штук	42	–



ЖК «Азина, 16»,
г. Екатеринбург



Совокупное население этих регионов составляет

>30
млн человек

Уровень экономического развития значительно превосходит уровень развития других регионов страны.

Сочи

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

Население¹:

Сочи
445 тыс. человек

Среднемесячная номинальная заработная плата²:

Краснодарский край
76,1 тыс. руб.

Екатеринбург

Екатеринбург – важнейший город Уральского федерального округа, его промышленный, торговый и культурный центр. «Группа ЛСР» присутствует на рынке региона с 2007 года.

Население¹:

Екатеринбург
1,5 млн человек

Среднемесячная номинальная заработная плата²:

Свердловская область
89,3 тыс. руб.

Екатеринбург – четвертый по численности населения город России и один из крупнейших рынков недвижимости в стране. Группа продолжает активно развивать бизнес в городе и входит в число крупнейших застройщиков.

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

Производственные мощности «Группы ЛСР» в 2025 году

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

¹ По данным Росстата на январь 2025 года.

² По предварительным данным Росстата за 2025 год.

³ Заводов / площадок / остаток запасов.

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.

1993–1999

- Приобретен первый актив «Группы ЛСР» — ОАО «Стройдеталь» — предприятие, включающее в себя заводы по производству столярной продукции, бетона, железобетонных изделий и металлоконструкций.
- Основано ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» — будущий лидер элитного строительства Санкт-Петербурга, а также приобретено ОАО «Ленстрой-реконструкция».
- Приобретено кирпичное предприятие со стратегически важным месторождением глины — ОАО «Ленстройкерамика».
- Приобретено предприятие по добыче карьерного и морского песка — ОАО «Рудас».

2000–2004

Начало бурного роста Группы. Сформулированы общие направления стратегического развития и определены ключевые сегменты строительной индустрии Группы: девелопмент, строительные материалы, нерудные материалы, строительные услуги.

- Приобретены крупнейшее на Северо-Западе предприятие по производству гранитного щебня — ОАО «Гранит-Кузнечное», а также ОАО «458 комбинат нерудных ископаемых» и ЗАО «Карьер», что позволило увеличить объем производства щебня на 1 млн куб. м в год.
- Выход «Группы ЛСР» на рынок механизированных услуг.
- Приобретено ЗАО «УМ-260» — ведущая компания по эксплуатации башенных кранов.
- Выкуплены ОАО «Ленинградский речной порт», ОАО «Санкт-Петербургский речной порт» и ЗАО «Морской песок», что позволило «Группе ЛСР» значительно опередить конкурентов на рынке добычи морского песка для строительных нужд.
- Приобретено ЗАО «Победа». Сделка позволила «Группе ЛСР» сконцентрировать в своих руках около 70% рынка кирпича Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
- Выход Группы на рынок недвижимости Москвы.

2005–2009

Активное развитие направления строительных материалов, региональная экспансия и выход на фондовые рынки.

- Введен в эксплуатацию крупнейший в России завод по производству газобетона.
- Запущены заводы по производству товарного бетона в Москве и Санкт-Петербурге.
- «Группа ЛСР» приняла решение о развитии направления девелопмента коммерческой недвижимости.
- Выход Группы на рынок Екатеринбурга: приобретение нескольких крупных предприятий строительной отрасли в регионе, в том числе завода по производству железобетонных изделий и ООО «Инвестпроект», владеющего двумя земельными участками общей площадью 50 га.
- Проведено первичное публичное размещение акций (Initial Public Offering, IPO). Объем размещения составил 10 643 618 обыкновенных акций в форме российских обыкновенных акций и глобальных депозитарных расписок. В результате размещения Группа привлекла 588 млн долл. США.

2010–2017

«Группа ЛСР» проводит модернизацию строительных предприятий, что позволяет укрепить лидерские позиции Компании в регионах присутствия.

- «Группа ЛСР» вошла в перечень системообразующих организаций России в категории «Жилищное строительство».
- «Группа ЛСР» стала крупнейшим производителем кирпича в России. Совокупная производственная мощность кирпичных заводов Группы доведена до 450 млн единиц условного кирпича в год.
- Проведено вторичное размещение акций (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.
- «Группа ЛСР» выиграла конкурс на право redevelopment промышленной территории завода им. И.А. Лихачева (ЗИЛ) в Москве и начинает реализацию на этом месте своего флагманского проекта «ЗИЛАРТ».

2018–2024

Начало работы на рынке санаторно-курортной и коммерческой недвижимости и продолжение региональной экспансии.

- «Группа ЛСР» начинает работу в сегменте санаторно-курортной недвижимости: в Санкт-Петербурге Компания приобретает санаторий «Сестрорецкий курорт», а в Краснодарском крае — знаменитую гостиницу «Приморская» в историческом центре Сочи, а также санатории «Волна» и «Кристалл».
- Компания завершила в Санкт-Петербурге реконструкцию исторического здания по адресу Невский проспект, д. 1, в котором расположился бизнес-центр класса A+.
- Компания вышла на рынок коттеджного строительства в Екатеринбурге.
- «Группа ЛСР» вышла на рынок элитного жилья Москвы после приобретения 0,9 га в Соймоновском проезде — исторической локации напротив храма Христа Спасителя.
- В Санкт-Петербурге Компания получила право на поднятие высотных отметок и последующую застройку северной части Васильевского острова, одновременно продолжая реализацию масштабного проекта «Морская набережная» на территории в южной части Васильевского острова.
- «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.
- «Группа ЛСР» вышла на рынок утеплителей, наладив изготовление газобетона «ЛСР. ТЕРМО» — самого легкого из производимых на Северо-Западе.
- В Екатеринбурге Компания приступила к реализации первого проекта комплексного развития нежилых территорий — строительству жилого комплекса «Азина, 16» на месте бывшего молокозавода.
- «Группа ЛСР» наладила производство нового строительного материала — керамической фасадной плитки.
- Завершено строительство музейно-выставочного центра «ЗИЛАРТ» в Москве.
- Строительство домов сопровождает проживание в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.



ЖК «ЗИЛАРТ», г. Москва

Основные события 2025 года

Февраль

- В Москве заработал «ЗУМ ЗИЛАРТ Универмаг». Это первый торговый центр в портфеле Компании.
- «Группа ЛСР» стала первой компанией строительной отрасли, получившей статусную награду «За активную корпоративную политику в сфере раскрытия информации», учрежденную информационными агентствами «Интерфакс» и АК&М.

Март

- Рейтинговое агентство АКРА впервые присвоило кредитный рейтинг «Группе ЛСР» — и сразу на уровне «A(RU)», прогноз «стабильный».
- «Группа ЛСР» получила специальный приз вице-губернатора Санкт-Петербурга «За весомый вклад в развитие социальной инфраструктуры» в рамках конкурса «Доверие потребителей».

Апрель

- Жилой комплекс «Пулково Лейк» стал победителем премии Move Realty Awards 2025 в номинации «Проект года комфорт-класса в Санкт-Петербурге».
- Законодательное собрание Санкт-Петербурга присвоило ПАО «Группа ЛСР» звание «Почетный меценат Санкт-Петербурга».

Июнь

- «Группа ЛСР» завоевала сразу пять наград на престижной международной премии Real Estate Property Awards (REPA), в том числе как строительная компания года и лучший производитель строительных материалов.

Июль

- «Группа ЛСР» приобрела две гостиницы в центре Санкт-Петербурга.
- «ЛСР. Базовые» — обладатель Гран-при конкурса «Лучшая компания стройиндустрии — 2025».

Август

- Музей «ЗИЛАРТ» стал победителем главного строительного конкурса Правительства Москвы в номинации «Лучший реализованный проект строительства культурно-просветительских объектов».

Сентябрь

- «Группа ЛСР» включена в Зал славы девелоперов по итогам рейтингов девелоперов по объему текущего строительства как один из ведущих и наиболее устойчивых строительных холдингов России, Компании вручена статуэтка «Лидер стабильности» на IV Саммите застройщиков.

Ноябрь

- Открытие санатория «Кристалл» — первого в XXI веке построенного с нуля санатория в Сочи.

Декабрь

- Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило рейтинг кредитоспособности Компании на уровне «ruA», прогноз по рейтингу — «стабильный».
- ЖК «Русский дом» стал победителем конкурса «Строитель года» в специальной юбилейной номинации «Жилой комплекс — символ XXI века».
- Открытие музея «ЗИЛАРТ» в Москве.



Музейно-выставочный центр «ЗИЛАРТ», г. Москва

Ключевые цифры и результаты 2025 года

Финансовые показатели

Выручка

252,1
млрд руб.

2024: 239,2

Скорректированная
EBITDA**68,4**
млрд руб.

2024: 72,2

Чистая прибыль

10,8
млрд руб.

2024: 28,6

Операционные показатели

Контракты на продажу

689
тыс. кв. м

2024: 664

Стоимость контрактов

191
млрд руб.

2024: 163

Доля ипотеки в продажах

59%

2024: 69%

Строительные материалы

Гранитный щебень

4 996
тыс. куб. м

2024: 6 332

Песок

6 528
тыс. куб. м

2024: 6 578

Кирпич

286
млн штук

2024: 300

Газобетон

685
тыс. куб. м

2024: 826

Устойчивое развитие

Сумма инвестиций,
направленных
на реализацию
благотворительных
проектов**984**
млн руб.

2024: 984

Коэффициент
частоты травм
с временной потерей
трудоспособности (LTIFR)
среди работников**0,26**

2024: 0,72

Уровень
удовлетворенности
сотрудников**82%**

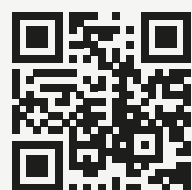
2024: 79

Среднесписочная
численность сотрудников**9 970**
человек

2024: 9 686

Общий объем выбросов
парниковых газов
(области охвата 1 и 2)**258,6**
тыс. т CO₂-экв.

2024: 285,4



Подробнее
о результатах 2025 года
вы можете узнать
на сайте Компании

ЖК «Парксайд»,
г. Москва

02

Стратегический
отчетСТРОИМ
УВЕРЕННОЕ
БУДУЩЕЕ

Деятельность Компании строится на проверенной стратегии, эффективном управлении и применении передовых решений.



ЖК «ЗИЛАРТ»,
г. Москва

Бизнес-модель

Ресурсы

Человеческие

9 970
человек

среднесписочная численность
сотрудников

Производственные

17 заводов

6 направлений
бизнеса

658
млрд руб.

31
единица
флота

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;
- клиентов.

Природные

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

Реализация

Производство

- Гранитный щебень
- Газобетон
- Кирпич
- ЖБИ

18,5
млрд руб.

390
млн штук
условного
кирпича в год

Добыча

- Граниты и гранито-гнейсы
- Песок
- Глина

5
песчаных
карьеров

Услуги

- Доставка строительных материалов
- Услуги башенных кранов
- Услуги флота

125
кранов

Недвижимость и строительство

217,6
млрд руб.

>20
объектов
в продаже в трех городах

7 673
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
- Массмаркет
- Бизнес-центры
- Санатории и отели

Создаваемая стоимость

Акционеры и инвесторы

252,1
млрд руб.
выручки получено
за 2025 год

- Высокие операционные и финансовые результаты
- Устойчивость бизнеса
- Информационная прозрачность и открытость

Сотрудники

614
млн руб.
расходы
на реализацию
социальных
программ
для сотрудников

- Комфортные и безопасные условия труда
- Развитие, обучение
- Достойная оплата труда
- Социальные программы

Поставщики, подрядчики

32,7 тыс.
потенциальных
и текущих
поставщиков

- Соблюдение взаимных обязательств
- Прозрачные и конкурентные процедуры закупок
- Долгосрочное и взаимовыгодное партнерство

Государство и общество

984
млн руб.
сумма инвестиций,
направленных
на реализацию
благотворительных
проектов

- Соответствие деятельности законодательным требованиям
- Развитие инфраструктуры
- Сохранение культурного наследия
- Поддержка социально незащищенных слоев населения
- Минимизация негативного воздействия на окружающую среду

Покупатели

7 673
тыс. кв. м
чистая продаваемая
площадь проектов

- Высокое качество и доступность недвижимости, стройматериалов и услуг
- Своевременное выполнение договоренностей
- Удобство и современность коммуникационных каналов

Обзор рынка

Обзор социально-экономических показателей¹

Макроэкономический обзор

В 2025 году мировая экономика продолжала расти сдержанными темпами: согласно оценке, приведенной в обзоре Международного валютного фонда (МВФ) «Перспективы развития мировой экономики», прирост мирового ВВП по итогам года составил 3,3%. Драйверами экономического роста в 2025 году стало увеличение вложений в технологии, в том числе искусственный интеллект, а также смягчение денежно-кредитной политики в ряде стран мира. Сдерживающим рост фактором стала напряженность в сфере торговли.

Глобальная инфляция продолжила замедляться после рекордно высокого уровня, зафиксированного в III квартале

2022 года, – 9,4%. Согласно оценке МВФ, мировой уровень инфляции в 2025 году снизился до 4,1%.

Российская экономика также продемонстрировала умеренную положительную динамику в 2025 году: согласно оценке МФВ, прирост ВВП страны по итогам года составил 0,6%, согласно прогнозу Минэкономразвития, показатель составил 1,0%. По данным Росстата, объем ВВП за январь – сентябрь 2025 года составил 151,8 трлн руб., индекс его физического объема относительно января – сентября 2024 года – 101%.

Доля строительства в структуре ВВП увеличилась на 0,2 п.п. по сравнению с январем – сентябрем 2024 года и составила 4,0%.

3,3%
прирост
мирового ВВП
по итогам года

Макроэкономические показатели Российской Федерации в 2016–2025 годах

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Индекс физического объема ВВП, % к предыдущему году ²	0,2	1,8	2,8	2,2	–2,7	5,9	–1,2	4,1	4,3	1,0 ³
Реальные располагаемые денежные доходы населения, изменение за год, % ²	–4,5	–0,5	0,7	1,2	–2,0	3,3	4,5	6,1	7,3	9,2 ³
Индекс потребительских цен на товары и услуги, декабрь к декабрю, % ²	5,4	2,5	4,3	3,0	4,9	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, % к предыдущему году ²	–0,2	4,8	5,4	2,1	–0,1	8,6	6,7	9,8	8,4	0,5 ³
Средняя цена нефти марки Urals, долл. США / баррель ⁴	41,9	53,0	70,0	63,6	41,7	69,0	76,1	63,0	66,6	58,0 ⁵
Объем добычи нефти, млн т ⁶	547,3	546,7	555,8	560,3	512,8	523,6	535,0	529,6	516,1	516,0 ⁵
Объем экспорта нефти, млн т ⁶	253,7	256,9	257,5	266,1	232,4	225,0	242,0	238,3	245,2	240,1 ⁵
Официальный курс долл. США к рублю (на конец года), руб. / долл. США ⁷	60,7	57,6	69,5	61,9	73,9	74,3	70,3	89,7	101,7	78,2

¹ Информация подготовлена на основе анализа NF Group.

² Источник: Росстат.

³ За девять месяцев 2025 года по отношению к аналогичному периоду 2024 года.

⁴ Источник: Министерство финансов Российской Федерации (до 2024 года), Министерство экономического развития Российской Федерации (с 2024 года).

⁵ Оценка согласно Прогнозу социально-экономического развития от 26 сентября 2025 года.

⁶ Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации.

⁷ Источник: Банк России.

Объем добычи нефти в России, согласно прогнозу Минэкономразвития, по итогам 2025 года составит 516 млн т, что сопоставимо с объемом нефтедобычи в 2024 году. Ограничивающим объем добычи фактором остается выполнение Россией обязательств в рамках соглашения ОПЕК+. Объем экспорта нефти, согласно прогнозу Минэкономразвития, может сократиться на 2% по сравнению с предыдущим годом и составить 240,1 млн т. На объемы как добычи, так и экспорта нефти в 2025 году оказали влияние масштабные санкции против российского топливно-энергетического комплекса, введенные США, Европейским союзом и Великобританией. Средняя цена нефти марки Urals, согласно прогнозу Минэкономразвития, составит в 2025 г. 58,0 долл. США за баррель (–13% за год).

Годовая инфляция в России по итогам 2025 года, согласно данным Росстата, составила 5,59% против 9,52% в предыдущем году. Замедление инфляции было обусловлено рядом факторов, ключевые из которых – это жесткая денежно-кредитная политика Банка России и укрепление курса рубля. Основной вклад в рост потребительских цен в рассматриваемом периоде внесли услуги – цены на них увеличились в среднем на 9,3%. Больше всего в 2025 году увеличились цены на услуги организаций культуры (14,34%), услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению (13,31%), и медицинские услуги (12,0%). Продовольственная инфляция составила 5,24%: продукты питания за год подорожали на 4,55%, алкогольные напитки – 11,12%. Непродовольственная инфляция составила 2,99%: значительно подорожали бензин (10,78%), медикаменты (9,88%) и табачные изделия (7,08%). Удорожание строительных материалов составило 2,56%.

На фоне дефицита рабочей силы уровень безработицы в России продолжил сокращаться. Согласно данным Росстата, на конец ноября 2025 года показатель опустился до исторического

минимума – 2,1%, общая численность безработных составила 1,6 млн человек. Кадровый дефицит, подогревающий рост заработной платы, а также замедление инфляционных процессов привели к рекордному росту реальных располагаемых денежных доходов населения: согласно данным Росстата, по итогам III квартала 2025 года показатель увеличился на 9,2% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

Строительная отрасль завершила 2025 год с положительными показателями. Согласно данным Росстата, объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (включая жилищное и коммерческое), за 11 месяцев 2025 года составил 15,8 трлн руб., что на 2,7% (в сопоставимых ценах) превысило показатель аналогичного периода 2024 года.

Жилищное строительство

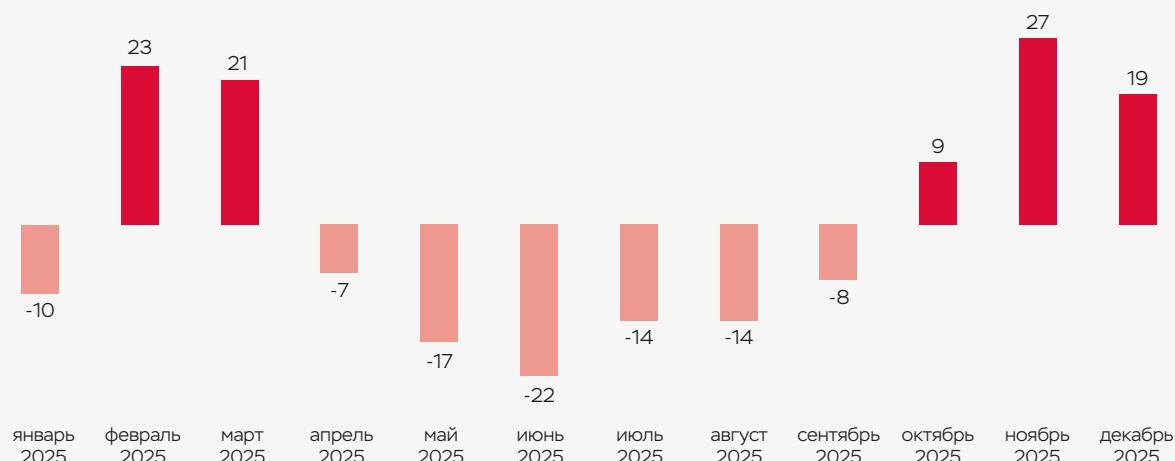
По итогам 2025 года объем ввода жилья в эксплуатацию в Российской Федерации составил 108,1 млн кв. м, что на 0,4% выше показателя 2024 года, но при этом на 2% меньше рекордного объема ввода 2023 года. Показатель сохранился на высоком уровне, значительно превышающем значения допандемийного периода.

В течение года динамика прироста объема ввода жилья относительно аналогичных месяцев 2024 года носила разнонаправленный характер: наибольший прирост объема ввода был зафиксирован в ноябре 2025 года (+27% по сравнению с ноябрем 2024 года), наибольшее снижение – в июне 2025 года (–22% по сравнению с июнем 2024 года).

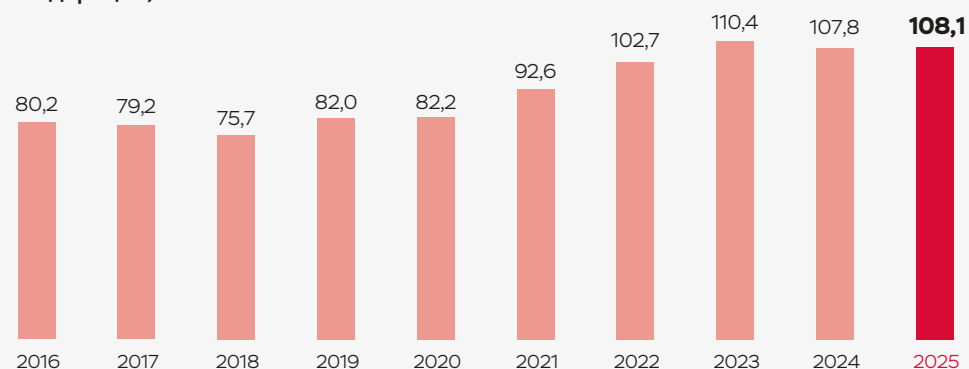
В структуре ввода жилья в 2025 году продолжала расти доля индивидуального жилого строительства – 59% (+1 п.п. по сравнению с 2024 годом). Доля многоквартирного жилья, напротив, продолжала сокращаться – 41% (–1 п.п. по сравнению с 2024 годом).

5,59%
годовая
инфляция
в России
по итогам
2025 года,
согласно данным
Росстата

108,1
млн. кв.м
объем
ввода жилья
в эксплуатацию
в Российской
Федерации

Динамика прироста объема ввода жилья в Российской Федерации, месяц к месяцу предыдущего года, %

Источник: ЕИСЖС

Динамика объема ввода жилья в эксплуатацию в Российской Федерации, млн кв. м

Источник: Росстат

Среди регионов лидерами по объему ввода жилья в эксплуатацию в 2025 году стали Московская область, Москва и Краснодарский край. Ленинградская область заняла четвертую строчку, Санкт-Петербург – десятую.

В Москве объем ввода жилья в эксплуатацию в 2025 году увеличился на 12,9% по сравнению с 2024 годом и составил 7,4 млн кв. м. В Московской области также зафиксирован прирост показателя на 9,5%, до 12,5 млн кв. м.

В Санкт-Петербурге объем ввода жилья в 2025 году остался на сопоставимом с предыдущим годом невысоком уровне – 2,7 млн кв. м (+0,8% по сравнению с 2024 годом). В Ленинградской области сохранился высокий уровень показателя – 4,2 млн кв. м (+3,8% по сравнению с 2024 годом).

Согласно Прогнозу социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2026 год, прогнозируемый объем ввода жилья на 2026 год

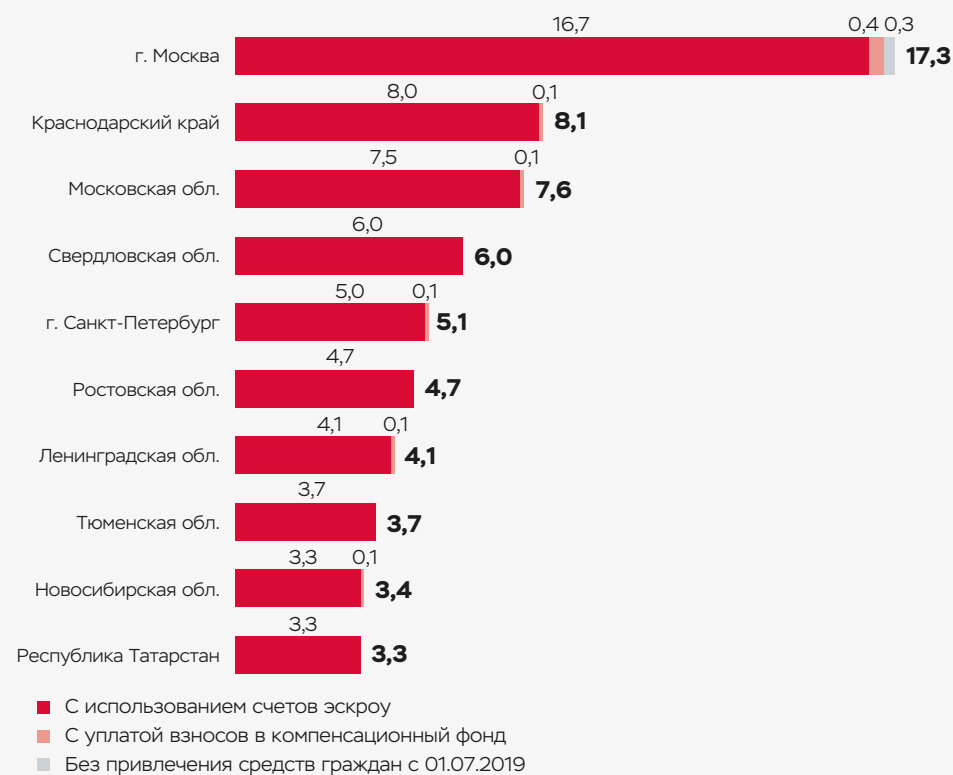
для Санкт-Петербурга составляет 2,6 млн кв. м по базовому сценарию и 2,8 млн кв. м по консервативному сценарию.

Объем жилищного строительства в формате многоквартирных домов в 2025 году продолжил расти и по итогам периода составил 116,6 млн кв. м, что на 2% выше показателя конца 2024 года.

На 10 регионов-лидеров пришлось 63,3 млн кв. м строящегося жилья, или 54% совокупного объема (–2 п.п. за год). В разрезе регионов лидером по объему текущего строительства стала Москва, где на конец года было сконцентрировано 15% общей возводимой площади жилья. Второе место с долей 7% занял Краснодарский край, третье (6%) – Московская область. Санкт-Петербург и Ленинградская область расположились на пятом и седьмом местах соответственно.

116,6**МЛН КВ. М**

объем жилищного строительства в формате многоквартирных домов в 2025 году

Объем текущего строительства по регионам¹ Российской Федерации (на 31 декабря 2025 года), млн кв. м

Источник: ЕИСЖС

На 10 крупнейших по объему текущего строительства застройщиков по итогам 2025 года пришлось 22,2 млн кв. м, или 19% совокупного объема (+0 п.п. за год).

В Санкт-Петербурге объем текущего строительства многоквартирного жилья на конец 2025 года составил 5,1 млн кв. м, что на 9% ниже аналогичного показателя конца 2024 года.

По итогам 2025 года в Санкт-Петербурге концентрация объемов строительства у крупнейших застройщиков значительно превысила показатель по стране в целом: на 10 крупнейших игроков по объему текущего строительства пришлось 66% объема строящегося жилья и 50% объема ввода жилья. В тройке лидеров произошли изменения: первое место

¹ 10 регионов с наибольшей площадью строящегося жилья.

как по объему текущего строительства, так и по объему ввода жилья в 2025 году занял девелопер Setl Group, сместив прежнего лидера – «Группу ЛСР» – на вторую позицию. С восьмой

на третью строчку рейтинга по объему текущего строительства поднялась ГК «ПСК». По объему ввода жилья в эксплуатацию третью позицию занял девелопер «ПИК».

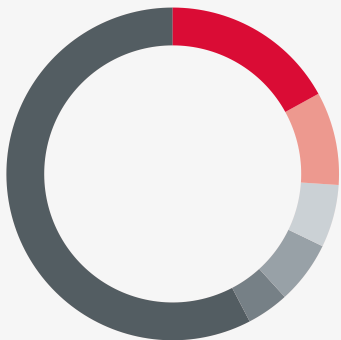
Рейтинг застройщиков Санкт-Петербурга (на 31 декабря 2025 года)

Девелопер (Группа)	Место по объему текущего строительства	Объем текущего строительства жилья, млн кв. м	Доля от общего объема текущего строительства жилья, %	Объем ввода в эксплуатацию в 2025 году, млн кв. м	Доля от общего объема ввода жилья в эксплуатацию в 2025 году, %	Место по объему ввода жилья в эксплуатацию в 2025 году
Setl Group	1	0,9	17	0,4	14	1
«Группа ЛСР»	2	0,7	13	0,3	11	2
ГК «ПСК»	3	0,3	6	0,04	1	15
LEGENDA	4	0,3	6	0,01	0,4	26
«Лидер Групп»	5	0,2	5	0,1	4	6
KBC	6	0,2	4	0,1	4	5
RBI	7	0,2	4	0,02	1	20
«Самолет»	8	0,2	4	0,1	4	4
РосСтройИнвест	9	0,2	4	0,1	4	8
ПИК	10	0,2	3	0,2	6	3
Итого: 10 застройщиков		3,3	66	1,4	50	
Итого: все застройщики		5,1	100	2,7	100	

Источник: ЕИСЖС, ЕРЗ

Согласно данным Росреестра, в период с января по сентябрь 2025 года в России было зарегистрировано 506,3 тыс. договоров долевого участия (ДДУ). По сравнению с аналогичным периодом 2024 года показатель сократился на 17%. Наибольшее количество ДДУ было зарегистрировано в Москве (17% общего количества), Московской области (9%) и Санкт-Петербурге (6%).

Структура заключенных ДДУ по регионам Российской Федерации (за девять месяцев 2025 года), %



- 17 г. Москва
- 9 Московская обл.
- 6 г. Санкт-Петербург
- 6 Краснодарский край
- 4 Свердловская область
- 58 Остальные регионы России

Источник: Росреестр

506,3 тыс. договоров

долевого участия было зарегистрировано с января по сентябрь 2025 года в России

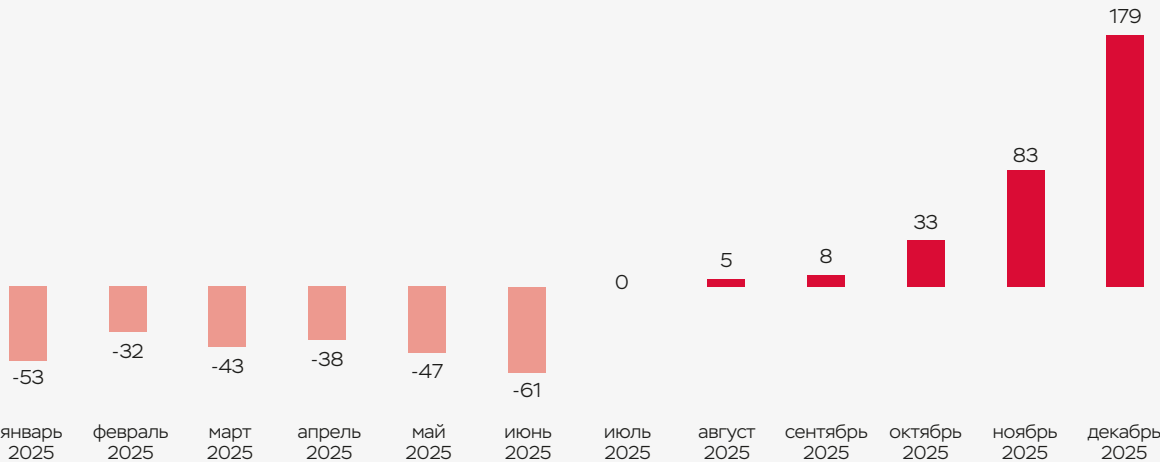
Ипотечное кредитование

Количество выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации по итогам 2025 года сократилось на 26% по сравнению с 2024 годом и составило 968,2 тыс. шт. Совокупная стоимость выданных кредитов сократилась на 9% и составила 4,5 трлн руб. В течение года динамика прироста объема выданных ипотечных кредитов относительно аналогичных месяцев 2024 года носила разнонаправленный характер: в первом полугодии фиксировалось снижение показателя, во втором – прирост. Оживление на ипотечном рынке в июле – декабре

2025 года было обусловлено рядом факторов, основные среди которых снижение ключевой ставки Банка России – с 21% в начале до 16% в конце года, а также анонс об изменениях с 1 февраля 2026 года условий выдачи семейной ипотеки, в результате которого покупатели поспешили взять ипотечные кредиты на прежних условиях.

Средневзвешенная ставка по взятым в 2025 году на первичном рынке кредитам снизилась на 0,03 п.п. по сравнению с 2024 годом и достигла отметки в 6,18%, на вторичном рынке – на 1,18 п.п., до 10,33%.

Динамика прироста объема выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации, месяц к месяцу предыдущего года, %

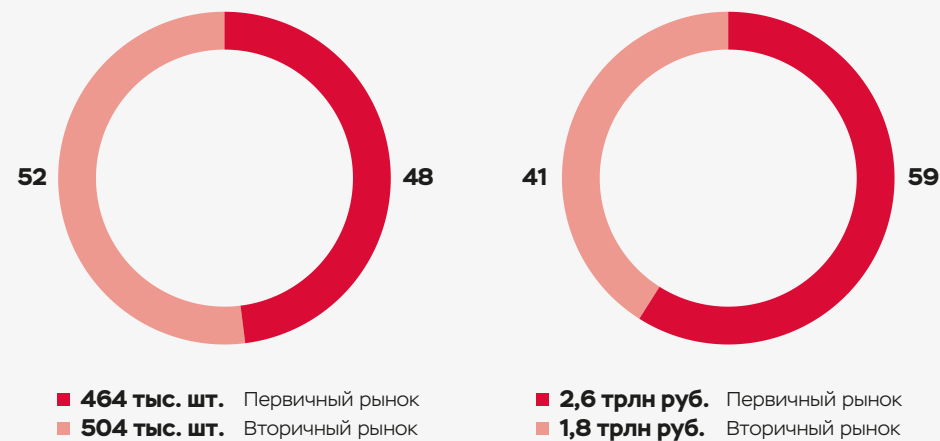


Источник: ЕИСЖС

Наибольшая доля ипотечных кредитов в 2025 году была заключена для приобретения недвижимости на вторичном рынке – 52%, или 504 тыс. шт. При этом на фоне высоких рыночных ставок спрос на ипотеку на вторичном рынке сократился в большей степени – на 39% по сравнению с 2024 годом. На первичном рынке спрос на ипотеку поддерживался действием программы семейной ипотеки, поэтому годовое снижение оказалось менее выраженным (–2%). Всего на первичном рынке было заключено 464 тыс. договоров ипотечного кредитования (48% от общего

количества). В денежном выражении лидером, напротив, стал первичный рынок, для покупки квартир на котором было суммарно предоставлено ипотечных кредитов на 2,6 трлн руб. (59% общей стоимости), что на 7% выше показателя 2024 года. Доля вторичного рынка – 41%, или 1,8 трлн руб. (–25% за год).

Общая задолженность населения перед банками по ипотечным кредитам на конец 2025 года составила 21,7 трлн руб., что на 8% выше показателя конца 2024 года.

Структура ипотечных кредитов, выданных за 2025 год, в количественном и денежном выражении, %

Источник: ЕИСЖС

В Москве объем выданных в 2025 году ипотечных кредитов сократился на 16% в количественном выражении и на 7% — в денежном. Всего объем выдачи составил 72 тыс. кредитов общей стоимостью 550 млрд руб. Доля первичного рынка составила 61% по количеству и 67% по стоимости выданных кредитов, что выше, чем в среднем по России. Средняя сумма кредита увеличилась за год на 10%, до 7,6 млн руб. Средневзвешенная ставка снизилась на 0,4 п.п., до 8,7%.

В Московской области объем выданных в 2025 году ипотечных кредитов сократился на 21% в количественном выражении и на 3% — в денежном. Всего объем выдачи составил 56,8 тыс. кредитов общей стоимостью 349 млрд руб. Доля первичного рынка составила 52% по количеству и 62% по стоимости выданных кредитов. Средняя сумма кредита увеличилась за год на 23%, до 6,1 млн руб. Средневзвешенная ставка снизилась на 0,8 п.п., до 8,1%.

В Санкт-Петербурге объем выданных в 2025 году ипотечных кредитов сократился на 19% в количественном выражении и на 5% — в денежном. Всего объем выдачи составил 43,8 тыс. кредитов общей стоимостью 251 млрд руб. Доля первичного

рынка составила 55% по количеству и 60% по стоимости выданных кредитов. Средняя сумма кредита увеличилась за год на 16%, до 5,7 млн руб. Средневзвешенная ставка снизилась на 0,8 п.п., до 7,6%.

В Ленинградской области объем выданных в 2025 году ипотечных кредитов сократился на 12% в количественном выражении, но при этом увеличился на 8% в денежном. Всего объем выдачи составил 13,8 тыс. кредитов общей стоимостью 68,6 млрд руб. Доля первичного рынка составила 49% по количеству и 57% по стоимости выданных кредитов. Средняя сумма кредита увеличилась за год на 22%, до 5,0 млн руб. Средневзвешенная ставка снизилась на 0,8 п.п., до 7,6%.

В Свердловской области объем выданных в 2025 году ипотечных кредитов сократился на 26% в количественном выражении и на 12% — в денежном. Всего объем выдачи составил 36,5 тыс. кредитов общей стоимостью 144 млрд руб. Доля первичного рынка составила 53% по количеству и 64% по стоимости выданных кредитов. Средняя сумма кредита увеличилась за год на 20%, до 4,0 млн руб. Средневзвешенная ставка снизилась на 0,8 п.п., до 8,0%.



ЖК «Обручева 30»,
г. Москва

**Выводы**

По итогам 2025 года российская экономика продемонстрировала рост, но темпы прироста существенно замедлились по сравнению с 2023–2024 годами, когда ежегодно объем ВВП увеличивался более чем на 4%. Положительным итогом года стало замедление инфляции, ускорение роста реальных располагаемых денежных доходов населения, снижение уровня безработицы до исторического уровня.

Согласно Прогнозу социально-экономического развития Минэкономразвития, в 2026 году российскую экономику ждет сохранение сдержанного темпа прироста ВВП: базовый сценарий закладывает рост на уровне 1,3%. Среднегодовая инфляция, согласно прогнозу, в 2026 году выйдет на целевой уровень, установленный Банком России, — 4,0%.

Рынок жилищного строительства в 2025 году продолжил свое развитие. Объем текущего строительства продолжил увеличиваться и к концу года достиг 117 млн кв. м. Объем ввода жилья в эксплуатацию также продемонстрировал положительную динамику (+0,4% за год), достигнув по итогам периода 108,1 млн кв. м. На протяжении последних четырех лет объем ввода жилья составляет более 100 млн кв. м в год, что значительно превышает показатели допандемийного периода.

В первом полугодии 2025 года сдерживающими спрос на жилье факторами остались высокая ключевая ставка и, как следствие, высокие ставки по ипотеке. Во втором полугодии постепенное смягчение денежно-кредитной политики привело к оживлению активности покупателей. Еще одним драйвером спроса стал анонс об изменениях с 1 февраля 2026 года условий выдачи семейной ипотеки. В 2025 году на рынке жилья продолжилось удорожание предложения, однако темпы прироста цены замедлились.

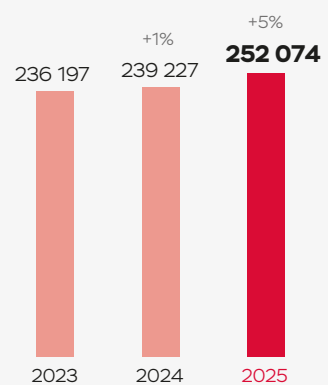
Развитие ситуации на рынке жилья в 2026 году во многом будет зависеть от макроэкономической обстановки, а также мер поддержки отрасли со стороны государства.

Обзор финансовых результатов

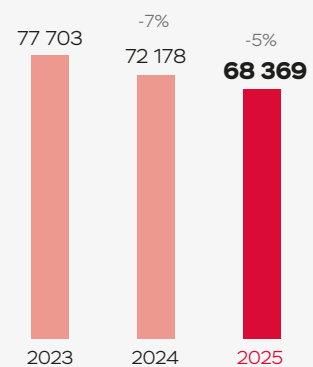
Основные финансовые показатели

	2025	2024	Изменение, %
Выручка, млн руб.	252 074	239 227	5
Скорректированная EBITDA, млн руб.	68 369	72 178	(5)
Скорректированная EBITDA, %	27	30	(3) п.п.
Операционная прибыль, млн руб.	58 859	65 766	(11)
Операционная прибыль, %	23	27	(4) п.п.
Прибыль за год, млн руб.	10 778	28 598	(62)
Общий долг, млн руб.	364 132	256 959	42
Чистый долг ¹ , млн руб.	118 907	72 753	63
Чистый долг / скорректированная EBITDA	1,74	1,01	–

Выручка
в 2023–2025 годах, млн руб.



Скорректированная EBITDA
в 2023–2025 годах, млн руб.



¹ С учетом остатка на счетах эскроу.



ЖК «ЗИЛАРТ»,
г. Москва



Портфель недвижимости

Портфель недвижимости «Группы ЛСР» включает девелоперские проекты в сегментах жилой недвижимости элитного класса, бизнес-класса и массмаркета, а также в сегменте коммерческой недвижимости. Девелоперские 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

657 894
млн руб.

рыночная стоимость портфеля недвижимости «Группы ЛСР» по состоянию на конец 2025 года

7 673
тыс. кв. м

чистая продаваемая площадь проектов «Группы ЛСР» по состоянию на конец 2025 года



ЖК «ЗИЛАРТ»,
г. Москва

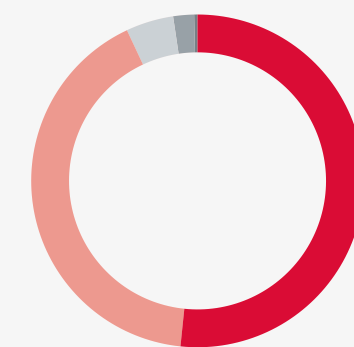


Портфель недвижимости в разрезе по сегментам

Портфель недвижимости «Группы ЛСР» хорошо сбалансирован по различным сегментам, что дает возможность формировать предложение недвижимости, ориентированное на различные группы потребителей. Большая часть портфеля представлена недвижимостью сегмента массмаркета, который всегда характеризуется наибольшим объемом спроса по сравнению с другими сегментами. Вторым по объему площади является сегмент жилой недвижимости бизнес-класса. Портфель недвижимости Группы также включает девелоперские проекты в сегментах жилой недвижимости элитной категории и 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 сегментах массмаркета и бизнес-класса.

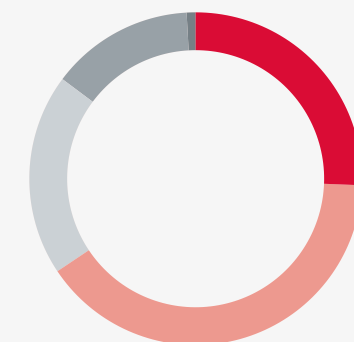
Большая часть портфеля представлена недвижимостью сегмента массмаркета.

Чистая продаваемая площадь в разрезе сегментов в 2025 году, тыс. кв. м



- **3 979** Массмаркет
- **3 187** Бизнес-класс
- **347** Коммерческая недвижимость
- **146** Элитная недвижимость
- **14** Бизнес-центры

Рыночная стоимость портфеля недвижимости в разрезе по сегментам в 2025 году, млн руб.



- **168 856** Массмаркет
- **263 970** Бизнес-класс
- **128 955** Коммерческая недвижимость
- **91 305** Элитная недвижимость
- **4 809** Бизнес-центры

Портфель недвижимости в разрезе по стадиям девелопмента

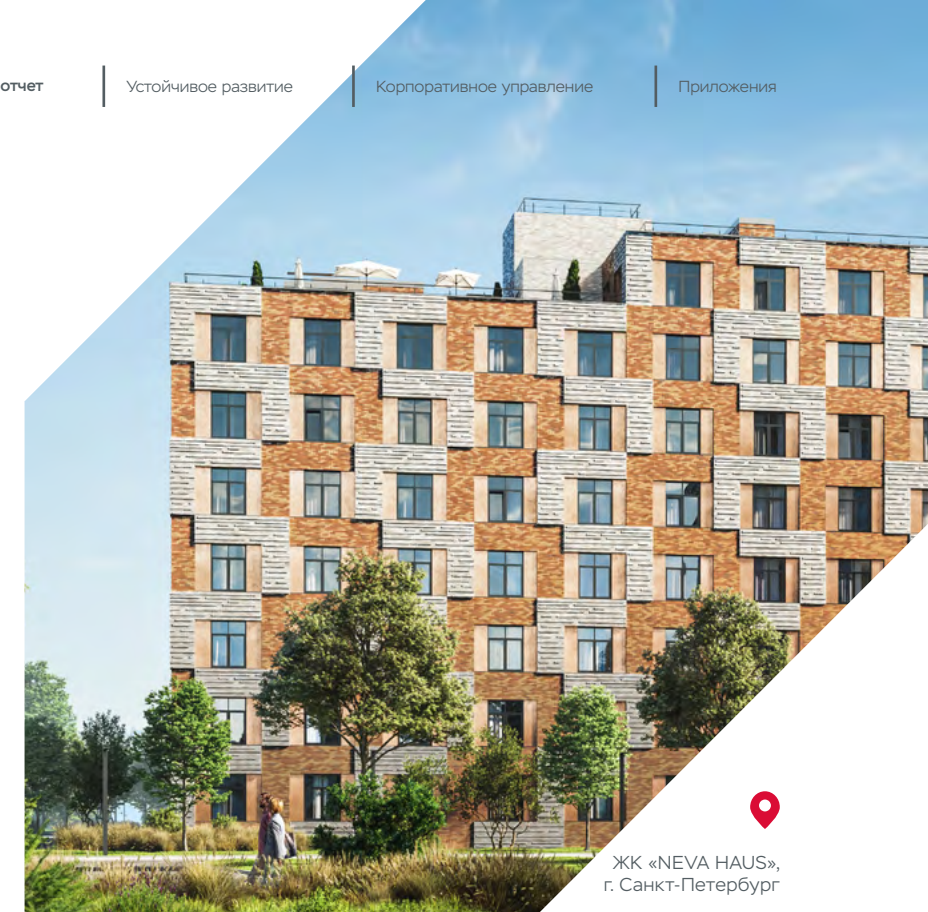
По состоянию на 31 декабря 2025 года портфель недвижимости включает 2 373 тыс. кв. м чистой продаваемой площади в стадии строительства, 2 065 тыс. кв. м находятся на стадии проектирования. Введено в эксплуатацию 188 тыс. кв. м недвижимости. Офисные здания «Группы ЛСР» занимают площадь 14 тыс. кв. м. На стадии разработки концепции и получения градостроительной документации находятся 3 032 тыс. кв. м недвижимости.



ЖК «Ле Дом», г. Москва

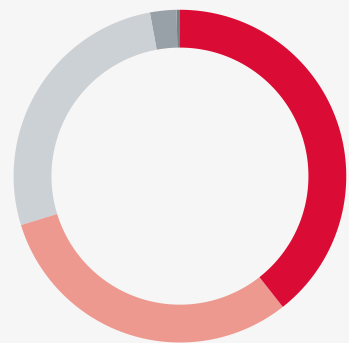
Портфель недвижимости в разрезе по регионам

Большая часть портфеля недвижимости «Группы ЛСР» по площади — 60,3% — расположена в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, по стоимости этот регион занимает второе место — 44,0%. Доля Московского региона в портфеле по состоянию на конец 2025 года составила 29,8% по площади и 45,8% по стоимости. На Екатеринбург и Свердловскую область пришлось 8,7% портфеля по площади и 2,3% по стоимости. Сочи составил в портфеле 1,2% по площади и 7,9% по стоимости.



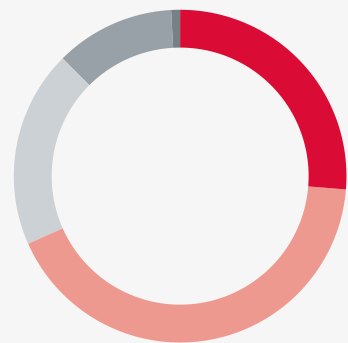
ЖК «NEVA HAUS», г. Санкт-Петербург

Портфель недвижимости в разрезе по стадиям девелопмента в 2025 году, тыс. кв. м



- 3 032 Разработка концепции
- 2 373 Строительство
- 2 065 Проектирование
- 188 Введено в эксплуатацию
- 14 Бизнес-центры

Рыночная стоимость портфеля недвижимости в разрезе по стадиям девелопмента в 2025 году, млн руб.

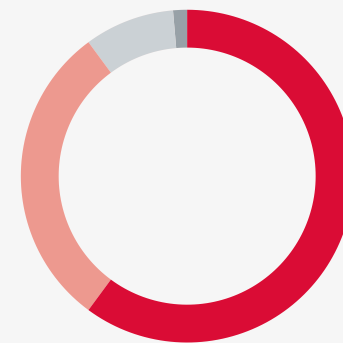


- 173 124 Разработка концепции
- 277 770 Строительство
- 126 090 Проектирование
- 76 101 Введено в эксплуатацию
- 4 809 Бизнес-центры

2 373
тыс. кв. м

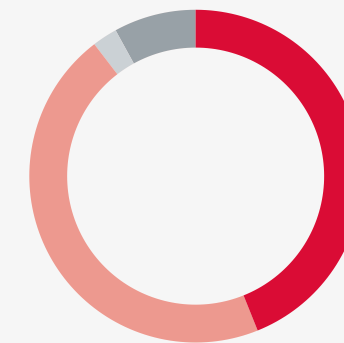
чистая продаваемая площадь в стадии строительства на 31 декабря 2025 года

Портфель недвижимости в разрезе по регионам в 2025 году, тыс. кв. м



- 4 628 Санкт-Петербург
- 2 287 Москва
- 665 Екатеринбург
- 94 Сочи

Портфель недвижимости в разрезе по регионам в 2025 году, млн руб.



- 289 619 Санкт-Петербург
- 301 116 Москва
- 15 228 Екатеринбург
- 51 931 Сочи

Большая часть портфеля недвижимости «Группы ЛСР» по площади расположена в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, по стоимости этот регион занимает второе место.

60,3%
по площади

44,0%
по стоимости

Галерея объектов

ЖК «МОРСКАЯ МИЛЯ»

Жилой комплекс комфорт-класса, строящийся в развитой локации Красносельского района, на пересечении улицы Маршала Казакова и проспекта Маршала Жукова. В 2025 году была открыта новая станция метро «Юго-Западная» в пешей доступности от жилого комплекса. Для автомобилистов предусмотрен удобный выезд на ЗСД¹.

В составе жилого комплекса — 10 корпусов высотой 25 этажей. Строительство ведется поэтапно, дома первой очереди уже введены в эксплуатацию. Проектом предусмотрены разные планировки: от функциональных студий до просторных многокомнатных квартир с европланировкой. Квартиры предлагаются с чистовой отделкой под ключ.

В проекте доступна необходимая инфраструктура для комфортного проживания семей. На территории комплекса открыты детский сад и школа, обустроены современные игровые зоны с мягким покрытием. На первых этажах работают магазины, пекарни, кафе и пункты выдачи заказов. Также здесь реализована концепция безбарьерной среды — общественные зоны спроектированы с минимумом перепадов высот, ступеней и порогов.

Особенности

- Транспортная доступность
- Вся необходимая инфраструктура на территории квартала
- Виды на Финский залив или панораму города



г. Санкт-Петербург

I квартал 2024 – III квартал 2027 года
срок сдачи

219,1
тыс. кв. м
чистая продаваемая площадь



ЖК «ЦИВИЛИЗАЦИЯ НА НЕВЕ»

ЖК «Цивилизация на Неве» — проект бизнес-класса, расположенный в 7 км от исторического центра Санкт-Петербурга вдоль набережной Невы. Уникальная локация, высокое качество строительства, разнообразие планировок и гармоничная внутриквартальная среда.

Проект объединяет семь жилых корпусов высотой от 15 до 23 этажей, каждый из которых расположен так, чтобы жильцам открывался максимальный обзор из видовых окон. В продаже представлены студии, одно- и многокомнатные квартиры с уникальными решениями. Основные из них — собственная терраса, эркер, просторная гостиная с камином. Квартиры сдаются с отделкой white box.

Безопасность и комфорт проживания обеспечивают современные технологические решения. В жилом комплексе

предусмотрены закрытые для машин и посторонних дворы, клубные пространства, игровые площадки и спортивные зоны, прогулочный бульвар и ландшафтное озеленение, подземный паркинг и гостевые парковки, кладовые и колясочные.

В рамках проекта одновременно с возведением нового квартала построены четыре детских сада и две школы. В коммерческих помещениях на первых этажах открыты магазины, аптеки, рестораны, сервисные пункты и другие заведения.

Особенности

- Эстетичность
- Панорама города и Невы
- Уникальные планировки
- Близость к центру



г. Санкт-Петербург

IV кв. 2024 – III кв. 2027
срок сдачи

278,4
тыс. кв. м
чистая продаваемая площадь



ЖК «ПУЛКОВО ЛЕЙК»

«Пулково Лейк» — проект малоэтажной застройки на берегу озера на границе Московского и Пушкинского районов. Дома высотой не более четырех этажей, квартиры — от уютных студий до трехкомнатных для большой семьи.

Широчайший выбор планировок, включая квартиры с мастер-спальнями, патио, каминами, саунами, двухуровневые квартиры, компактные и просторные студии, разнообразные однокомнатные квартиры современного евроформата, уютные двухкомнатные квартиры и просторные трехкомнатные квартиры с балконом и мастер-спальней.

Дома оборудованы современными инженерными системами. Дизайнерские холлы и благоустройство удачно

дополняют выразительные фасады из плитки. Квартиры с высотой потолка 2,6–4,5 м передаются клиентам с чистовой отделкой.

В рамках проекта запланированы строительство современной школы на 925 мест и двух детских садов, на 160 и 240 мест, выезды на Пулковское и Петербургское шоссе. Общественное пространство вдоль берега озера превратится во всесезонный парк, в котором найдется место для любых активностей.

Особенности

- Благоустроенное общественное пространство у озера
- Уникальные квартиры
- Детские сады и школа
- Престижный Московский район



г. Санкт-Петербург

с IV
квартала
2026 года
срок сдачи

186,4
тыс. кв. м

чистая
продаваемая
площадь



ЖК «ОБРУЧЕВА 30»

ЖК «Обручева 30» — жилой комплекс бизнес-класса в престижном районе Юго-Западного административного округа в районе Коньково на улице им. В.А. Обручева, в шаговой доступности от станции метро «Калужская». ЖК «Обручева 30» объединит две зеркальные башни, которые вырастают из общего каскадного основания, при этом одна из них будет больше другой. Сплошное остекление делает архитектуру комплекса воздушной. Два корпуса неповторимой формы с уникальными форматами квартир: от двухуровневых с камином до квартир с террасой.

«Клубная» инфраструктура для резидентов: студии йоги и сайкла, тренажерные залы, коворкинг-зона,

конференц-залы, кинозал и детские игровые комнаты. В доме предусмотрены премиальное лобби, колясочные, велосипедные комнаты и хозяйственные помещения, большой подземный паркинг.

Особенности

- Локация и транспортная доступность
- Панорамные виды и архитектура
- Современное дворовое пространство
- Квартиры с террасами
- Клубная инфраструктура
- Роскошные лобби
- Двухуровневые квартиры с камином и квартиры с увеличенной высотой потолка
- Инфраструктура и зеленое окружение
- Подземный паркинг
- Система «Умный дом»
- Квартиры с отделкой и без



г. Москва

с IV
квартала
2026 года
срок сдачи

79,6
тыс. кв. м

чистая
продаваемая
площадь



ЖК «ЗИЛАРТ», «ЗИЛАРТ СПАРК»

«ЗИЛАРТ СПАРК» — новый дом бизнес-класса в жилом квартале «ЗИЛАРТ» высотой 150 м, находится в Даниловском районе Москвы. «ЗИЛАРТ СПАРК» сочетает в себе современную архитектуру, передовые технологии и восхитительные виды на ландшафтный парк «Тюфелева роща» и бульвар Братьев Весниных. Близкое расположение к музейно-выставочному центру «ЗИЛАРТ» и концертному залу создает вдохновляющую атмосферу места, где переплетаются жизнь и творчество. Рядом с «ЗИЛАРТ СПАРК» открыты уютные кафе и рестораны, супермаркеты, салоны красоты, спортивные объекты, детские сады и самая большая школа столицы.

«ЗИЛАРТ» — флагманский проект от «Группы ЛСР» — это новое уникальное пространство столицы

с домами от известных архитекторов, богатейшей инфраструктурой, обширными зелеными зонами и благоустроенной набережной. Жилой комплекс бизнес-класса расположен в престижном Даниловском районе, в 5 км от центра столицы.

Особенности

- Локация и транспортная доступность: в пешей доступности несколько станций метро
- Благоустроенная набережная Марка Шагала
- Школа «ЗИЛАРТ»
- Музейно-выставочный центр «ЗИЛАРТ»
- Уникальный ландшафтный парк «Тюфелева роща»
- Пешеходный бульвар Братьев Весниных



г. Москва

с I
квартала
2028 года
срок сдачи

91,8
тыс. кв. м
чистая
продаваемая
площадь



ЖК «АЗИНА, 16»

Жилой квартал расположится на участке площадью 2,6 га в границах улиц Челюскинцев — Луначарского — Азина — Мамина-Сибиряка. Он будет состоять из шести стильных высоток, паркинга и детского сада. Общее дворовое пространство, закрытое от проезда автомобилей, обеспечит жителям безопасность и уют. На территории комплекса будет создана вся необходимая инфраструктура.

Особенности

- Благоустройство, включая площадки для детей разных возрастов, места для занятий спортом на свежем воздухе, прогулочные аллеи с велодорожками
- Видовые квартиры
- Магазины на первых этажах
- Подземный паркинг
- Чистовая отделка под ключ, в санузлах — под чистовую
- Интерьеры холлов из качественных материалов



г. Екатеринбург

с III
квартала
2026 года
срок сдачи

119,6
тыс. кв. м
чистая
продаваемая
площадь



САНАТОРИЙ «КРИСТАЛЛ»

Кристалл — новый санаторий международного уровня, расположенный в экологически чистом районе Хоста. Это пространство, где сочетаются современные медицинские технологии, философия бережного подхода к здоровью и архитектура настоящего комфорта.

Кристалл находится всего в 300 м от берега Черного моря. По соседству — тисо-самшитовая роща, живой памятник Кавказского биосферного заповедника, одно из немногих мест на юге России, где сохранился нетронутый реликтовый лес.

Гостей ждут номера — от продуманных стандартов до мед-сьютов с собственной инфракрасной сауной и отдельной зоной для массажей и оздоровительных процедур. Все интерьеры выполнены в спокойной природной гамме — с преобладанием светлого камня, теплого дерева и текстиля.

Медицинский центр площадью более 5 тыс. кв. м предложит холистический подход, охватывающий разные уровни восстановления — от классических санаторных методик до современных программ восстановительной и эстетической медицины. Более 80 кабинетов, свыше 90 специалистов, персонализированные курсы. Здесь можно будет пройти полную диагностику, получить консультацию профильных врачей и выстроить системный путь к укреплению здоровья.

На территории работает круглогодичный аквадермальный комплекс с подогреваемым бассейном, сауной и хаммамом. Пространства для физической активности включают современный фитнес-центр, зал для групповых тренировок и открытую йога-террасу.

Гастрономическая концепция санатория разработана ресторанным холдингом Александра Оганезова Remy Kitchen Bakery с учетом рекомендаций диетологов и нутрициологов «Кристалла».

Кристалл — это первый в XXI веке санаторий в Сочи, созданный с нуля.



г. Сочи

Открыт
в 2025 году

Особенности

- Многофункциональный медицинский центр
- Комфортные гипоаллергенные номера
- Круглогодичный подогреваемый бассейн
- Уникальный атриум с тропическими растениями
- Питьевого бювет собственного источника
- Приватный пляжный клуб в 300 м от санатория



03

Устойчивое
развитиеСОЗДАЕМ
КОМФОРТ
ДЛЯ ЛЮДЕЙ

«Группа ЛСР» участвует в развитии регионов присутствия, создавая современное комфортное жилье и инфраструктуру, развивая городскую среду, поддерживая благотворительные и культурные проекты. Вклад Компании помогает формировать устойчивое будущее для местных сообществ.



ЖК «Парксайд»,
г. Москва

«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.

В данном отчете «Группа ЛСР» девятый год подряд представляет результаты деятельности в области устойчивого развития, подготовленные с учетом общепринятых международных стандартов Глобальной инициативы по отчетности (GRI) и положений российского регулирования, включая методические рекомендации по подготовке отчетности об устойчивом развитии Минэкономразвития России; рекомендации Банка России по раскрытию публичными акционерными обществами нефинансовой информации, связанной с деятельностью таких обществ; дополнительные правила, требования и рекомендации ПАО Московская Биржа по раскрытию информации эмитентами, акции которых включены в Первый или Второй уровень.

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.



«Группа ЛСР» стала первой компанией строительной отрасли, получившей награду «За активную корпоративную политику в сфере раскрытия информации».

Приз учрежден информационными агентствами «Интерфакс» и АК&М, аккредитованными Банком России на раскрытие корпоративной информации. Награда «За активную корпоративную политику в сфере раскрытия информации» вручается с 2003 года. В состав жюри входят представители биржевых площадок, рейтинговых агентств, Ассоциации профессиональных директоров и информационных агентств. Они оценивают качество отчетности, включая данные об устойчивом развитии, корпоративных событиях, конечных собственников и управлении, а также удобство взаимодействия с акционерами через корпоративный сайт.

По результатам оценки существенности в 2025 году определен следующий перечень существенных тем для раскрытия в отчете.



Экономическая результативность



Качество продукции и безопасность потребителя



Обучение и развитие персонала



Система корпоративного управления



Этика и противодействие коррупции



Местные сообщества и развитие регионов присутствия



Здоровье и безопасность на рабочем месте



Соответствие требованиям экологического законодательства



Защита данных потребителя и информационная безопасность



Энергоэффективность и развитие технологий



Закупки и взаимодействие с поставщиками и подрядчиками



Климат и выбросы парниковых газов



Удовлетворенность клиентов



Привлечение и удержание персонала



Управление отходами



Гостиница «Приморская», г. Сочи

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

«Группа ЛСР» вносит вклад в достижение Целей в области устойчивого развития Организации Объединенных Наций (ЦУР ООН) и национальных целей развития Российской Федерации

посредством ответственного ведения бизнеса, снижения негативного воздействия на окружающую среду, реализации социальной и благотворительной деятельности. В соответствии с характером деятельности «Группы ЛСР» определены приоритетные ЦУР ООН.

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, 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».



Взаимодействие с заинтересованными сторонами

Для Компании является приоритетом гармонизация интересов различных групп заинтересованных сторон, а также оперативное реагирование на их ожидания, потребности и опасения. В число основных заинтересованных сторон входят органы государственной власти, клиенты, акционеры и инвесторы, сотрудники, подрядчики и поставщики, местные сообщества, а также общественные организации и средства массовой информации. В целях выстраивания наиболее эффективного и устойчивого сотрудничества Компания использует инструменты и механизмы взаимодействия, учитывающие интересы, потребности и ожидания каждой конкретной группы заинтересованных сторон.

Заинтересованные стороны

 Сотрудники

 Клиенты

 Акционеры и инвесторы

 Органы власти и регуляторы

 Общественные организации

 СМИ

 Поставщики и подрядчики

 Местные сообщества

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. Управление рисками в области устойчивого развития осуществляется в рамках единой системы управления рисками «Группы ЛСР».

В Группе функционирует многоступенчатая система управления рисками и внутреннего контроля, способствующая повышению корпоративной устойчивости.



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;
- макроэкономические риски.

В перечень потенциальных рисков и возможностей включены в том числе риски, связанные с информационной безопасностью, изменением климата и энергоэффективностью.



Более подробная информация приведена в разделе [«Управление рисками»](#).

Вклад в развитие городов и территорий

«Группа ЛСР» стремится создавать максимальную экономическую и социальную ценность для регионов и сообществ, с которыми связана деятельность Компании. Масштаб и характер деятельности предприятий «Группы ЛСР» позволяют объединять финансовые, производственные, природные, человеческие ресурсы для реализации поставленных задач.

«Группа ЛСР» уделяет особое внимание энергоэффективности строящихся объектов и стремится возводить здания с высоким классом энергоэффективности (класс А и выше, определенный в соответствии с российским законодательством). К примеру, на объектах «Группы ЛСР» в Москве применяются высококачественные теплоизоляционные материалы, оконные блоки и витражи с высоким коэффициентом сопротивления теплопередаче. Конструкции стен, перекрытий и покрытий рассчитаны с учетом максимального сохранения тепла. Внедряются современные системы автоматизации процессов, что в совокупности позволяет достичь высоких показателей энергоэффективности зданий.

Для разных регионов и проектов «Группой ЛСР» внедряются те принципы и технологии, которые наиболее точно соответствуют задачам проекта. Ряд проектов прошел внешнюю оценку и получил подтверждение соответствия установленным критериям. Например, жилой комплекс NEVA HAUS в Санкт-Петербурге является обладателем золотого сертификата по стандартам устойчивого развития Green Zoom. Два жилых комплекса «Группы ЛСР» — «Морская набережная» и «ЛСР. Большая Охта» — входят в [перечень умных](#)



Компания реализует комплексный подход к созданию комфортной и безопасной среды для жизни, уделяя внимание различным ее аспектам, в том числе:

- строительству качественного, безопасного и комфортного жилья;
- созданию социальной инфраструктуры;
- благоустройству и озеленению территорий;
- формированию общественных пространств (парки, набережные, пространства в сфере культуры, спорта и отдыха);
- обеспечению безбарьерной среды;
- внедрению ресурсосберегающих и энергоэффективных решений;
- применению современных технологий;
- сохранению культурного наследия.

Новостроек, составляемый Единым ресурсом застройщиков (ЕРЗ). Согласно маркировке ДОМ.РФ в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС на сайте [наш.дом.рф](#)) на [соответствие критериям стандарта](#) «Зеленый» ГОСТ Р для многоквартирных домов к [«зеленым» домам](#) отнесены, к примеру, следующие объекты в Москве: ЖК «Дмитровское небо», ЖК «ВЕЙВ», ЖК «Лучи».



Благоустройство

Компания реализует комплексный подход к благоустройству территорий, формируя продуманную и функциональную среду. Пространства проектируются с учетом различных видов использования и включают зоны активного и спокойного отдыха, детского и взрослого досуга, детские площадки с современным игровым оборудованием, воркаут-пространства, зеленые зоны. Концепция «Двор без машин» обеспечивает безопасность и комфорт жителей за счет размещения автомобилей в паркингах.



Флагманский московский проект «Группы ЛСР» ЖК «ЗИЛАРТ» стал победителем премии Commercial Real Estate Awards

Проект признали лучшим в номинации «Коммерческая инфраструктура ЖК». Победа в этом конкурсе подтвердила высокие позиции «Группы ЛСР» на рынке нового строительства и реновации. В «ЗИЛАРТе» коммерческая недвижимость представлена множеством разноплановых заведений, при этом жюри особо отметило музей и торговый центр «ЗУМ». В прошлом году «ЗУМ» завоевал премию Arendator Awards в номинации «Лучший проект торгового центра».



ЖК «ЗИЛАРТ» — лауреат международной премии Real Estate Property Awards

Проект одержал победу в номинации «Готовая недвижимость. Комплексное развитие территорий» премии Real Estate Property Awards (REPA). REPA зарекомендовала себя как одна из наиболее значимых и престижных отраслевых премий. Более 300 проектов прошли строгий отбор, в ходе которого учитывались не только такие характеристики, как архитектурный облик и эксплуатационные решения, но и интеграция объектов в городскую среду. «ЗИЛАРТ» как образец реновации получил наивысшую оценку по совокупности всех параметров.

Кроме этого, международное жюри наградило «Группу ЛСР» еще в четырех номинациях: ЖК «Пулково Лейк» стал лучшим проектом комфорт-класса, курзал «Сестрорецкого курорта» завоевал победу в категории «Концепция. Общественные пространства / Урбанистика. Объект культуры», а сам холдинг был признан лучшей строительной компанией года и лучшим производителем стройматериалов.



ЖК «Пулково Лейк» стал победителем премии Move Realty Awards 2025 в номинации «Проект года комфорт-класса в Санкт-Петербурге»

Проект «Пулково Лейк» — флагманский проект малоэтажной застройки на границе Московского и Пушкинского районов в Санкт-Петербурге, на берегу Пулковского водохранилища. В нем предусмотрены необычные планировки: с патио, каминами, саунами и двухэтажными вариантами. В жилом квартале будет все необходимое для комфортной жизни: коммерческая и социальная инфраструктура, благоустроенная территория у озера.

Move Realty Awards — это престижная ежегодная премия в отрасли недвижимости, которой отмечаются лучшие девелоперские проекты. В 2025 году номинантов оценивало профессиональное жюри по 30 характеристикам.



ЖК «Дмитровское небо», г. Москва



Создание и развитие социальной инфраструктуры

Во всех регионах своего присутствия «Группа ЛСР» уделяет особое внимание строительству социальных объектов.

Всего за все время своего существования «Группа ЛСР» построила более 60 объектов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. В 2025 году в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию три школы, два детских сада, одно учреждение дополнительного образования и одна поликлиника (первое построенное медицинское учреждение на Васильевском острове

за последние 48 лет). Кроме того, силами Компании капитально отремонтированы школа на улице Металлистов и детский сад на 3-й Красноармейской улице. В 2026 году планируются ввести в эксплуатацию четыре социальных объекта.

В Москве построен один детский сад в ЖК «Лучи» в 2025 году. В 2026 году планируется ввести в эксплуатацию школу в этом же комплексе. Также продолжается строительство образовательного кластера в ЖК «Дмитровское небо».

>60 объектов построила «Группа ЛСР» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области



ЖК «Мичуринский» признан самым масштабным проектом в Свердловской области

Микрорайон «Мичуринский», в котором нет домов выше восьми этажей, завоевал очередную награду. Согласно региональному рейтингу «Топ жилых комплексов», который составляет авторитетный портал — Единый ресурс застройщиков, жилой квартал занял первое место по масштабу проекта. Еще одно золото жилой комплекс получил за свои потребительские качества.

«Группа ЛСР» возводит «Мичуринский» более 10 лет. За это время в квартале были построены не только жилые дома, в которых проживает более 8 тыс. человек, но и первый в городе образовательный центр, наземный паркинг, обустроены парк для прогулок, тропа здоровья, а также установлено значительное количество детских и спортивных площадок.



«Группа ЛСР» получила специальный приз вице-губернатора Санкт-Петербурга «За весомый вклад в развитие социальной инфраструктуры».

Диплом от правительства был вручен на церемонии награждения победителей XVII конкурса «Доверие потребителя».





В Москве открылся музей «ЗИЛАРТ» — один из самых уникальных проектов в истории «Группы ЛСР»

В составе флагманского столичного проекта «Группы ЛСР» появился собственный музейно-выставочный центр «ЗИЛАРТ». Теперь новое культурное пространство, где собраны более 8 тыс. произведений искусства из частной коллекции, могут посетить все желающие.

Музей «ЗИЛАРТ» представляет собой уникальное сооружение, отделанное снаружи и изнутри крупноформатной листовой медью, изготовленной по спецзаказу «Группы ЛСР» на одном из отечественных заводов. Архитектурный образ проекта создан бюро «Спич» под руководством Сергея Чобана. В преддверии открытия музея пространство вокруг него наполнилось рядом арт-объектов. Самый заметный из них — большой станок, ранее работавший на заводе ЗИЛ.

Музейно-выставочный центр «ЗИЛАРТ» был неоднократно отмечен профессиональным сообществом. Он стал победителем главного строительного

конкурса Правительства Москвы. Он занял первое место в номинации «Лучший реализованный проект строительства культурно-просветительских объектов». Также музей «ЗИЛАРТ» получил архитектурно-дизайнерскую премию «Золотой Трезини» в номинации «Лучший архитектурный проект музея». Эта премия присуждается за выдающийся вклад в архитектуру.

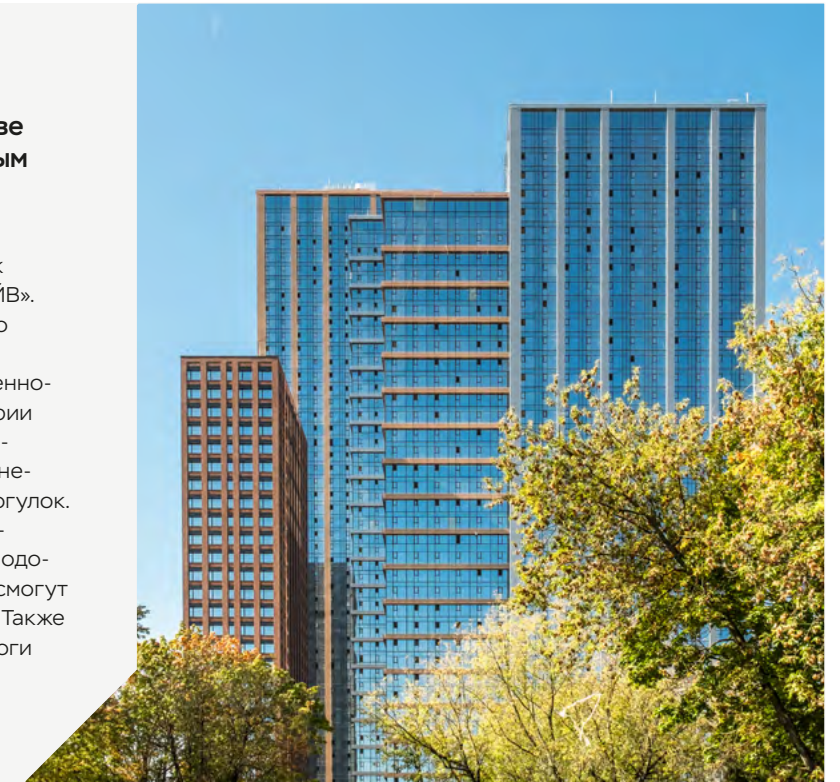
Жилой комплекс «ЗИЛАРТ», на территории которого открылся музей, возводится в Даниловском районе в соответствии с концепцией «город в городе».

На территории площадью 65 га «Группа ЛСР» запроектировала 30 жилых корпусов с уникальной архитектурой. Помимо домов, там располагаются ландшафтный парк «Тюфелева роща», набережная Марка Шагала, благоустроенный бульвар Братьев Весниных и трехэтажный универмаг «ЗУМ».



«Группа ЛСР» построила в Москве парк рядом со своим новым жилым комплексом «ВЕЙВ»

Жители столицы получили в подарок от «Группы ЛСР» благоустроенный парк на набережной у жилого квартала «ВЕЙВ». Парк на набережной у ЖК «ВЕЙВ» — это multifunctional общественное пространство площадью 7 га и протяженностью почти километр. По всей территории оборудованы тропинки, которые в сочетании с авторским ландшафтным озеленением станут идеальным местом для прогулок. Для любителей активного отдыха предусмотрены спортивные площадки и велодорожки, а самые маленькие посетители смогут провести время на детских площадках. Также в распоряжении жильцов — зоны для йоги и выгула собак.

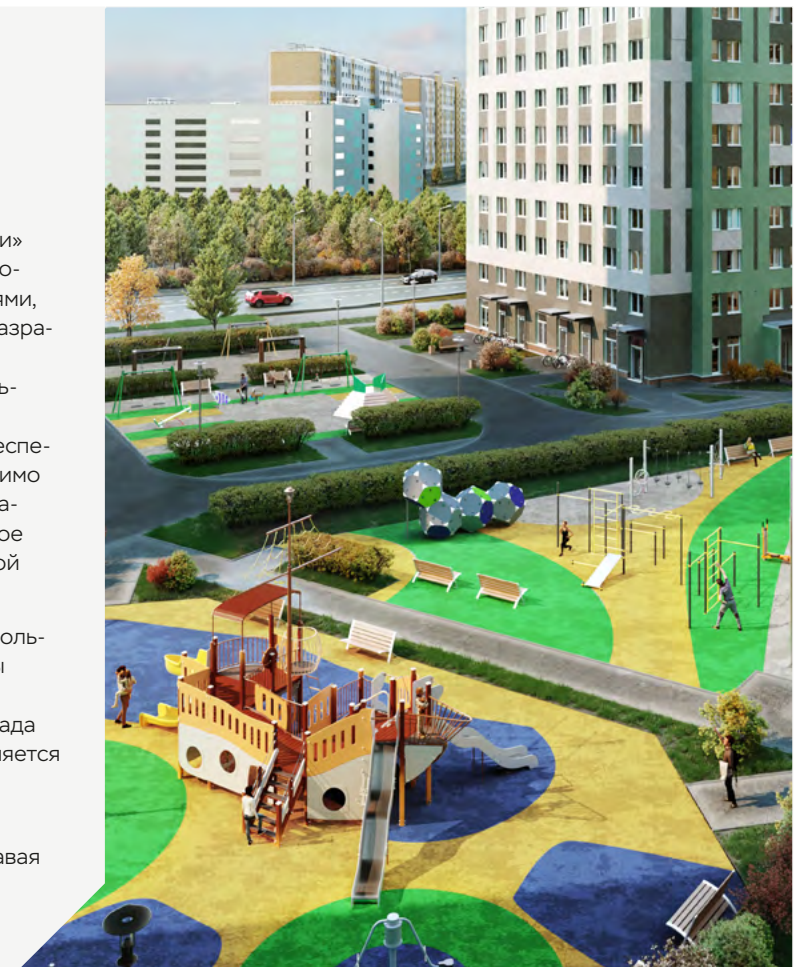


В ЖК «Ручьи» в Санкт-Петербурге в продаже доступны квартиры с безбарьерной средой

В жилом комплексе комфорт-класса «Ручьи» доступны специальные квартиры, адаптированные для людей с особыми потребностями, расположенные в 17-м и 18-м домах. При разработке планировочных решений особое внимание было уделено созданию безбарьерной среды. В квартирах предусмотрены широкие дверные проемы и коридоры, обеспечивающие комфортное перемещение. Помимо продуманной планировки, помещения оснащены специальным оборудованием, которое делает повседневную жизнь более удобной и безопасной.

Придомовая территория и места общего пользования в «Ручьях» также спроектированы с учетом концепции безбарьерной среды. К домам ведут ровные дорожки без перепада высот, а доступ на первый этаж осуществляется с помощью подъемника.

Компания продолжает следовать принципам социальной ответственности, создавая пространство, где каждый житель может чувствовать себя комфортно и уверенно.





Две новые школы построены в ЖК «Ручьи» и «Октябрьская набережная» в Санкт-Петербурге

В жилом комплексе «Октябрьская набережная» открыл двери второй корпус школы № 338 Невского района, предназначенный для 825 учеников. Здесь предусмотрены все необходимые условия для полноценного образовательного процесса: бассейн с отдельными раздевалками, столовая, помещения для творческих занятий, зал для занятий хореографией, спортивный и актовый залы.

Параллельно в проекте «Ручьи» первых учеников приняла средняя школа № 127 с углубленным изучением английского языка. Современное образовательное учреждение, рассчитанное на 1 375 учащихся, включает большой и малый бассейны, библиотечное пространство, специально оборудованную игровую комнату, комфортную спальню для младших классов, светлые учебные классы, мастерские и столовую.



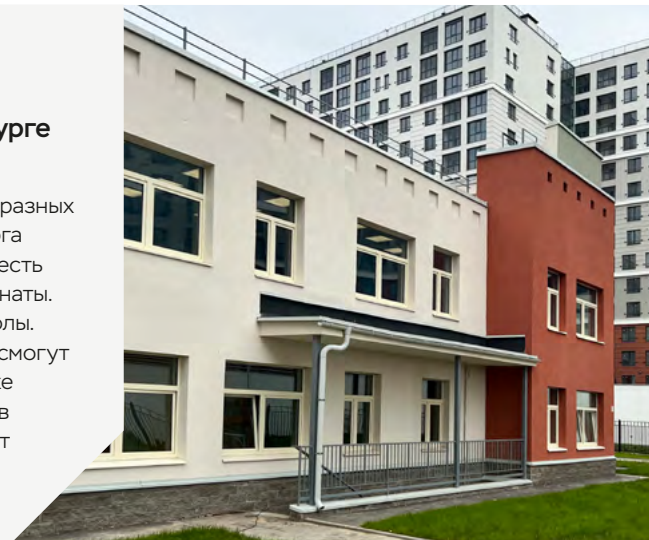
«Группа ЛСР» открыла детский сад в ЖК «Лучи» в Москве

В составе жилого комплекса комфорт-класса «Лучи» открылся второй детский сад, построенный «Группой ЛСР». Трехэтажное здание, рассчитанное на 350 дошкольников, было возведено за два года. Внутреннее обустройство детского сада представлено современными групповыми кабинетами с трансформируемыми перегородками. Для активного времяпрепровождения на детских площадках установлены уличные игровые комплексы. Групповые зоны, в каждой из которых предусмотрены теневые навесы, разграничиваются живой изгородью из низкорослых кустарников.



В ЖК «Морская набережная» в Санкт-Петербурге построен детский сад

Дошкольное учреждение на 140 мест (семь групп детей разных возрастов) в Василеостровском районе Санкт-Петербурга построено и введено в эксплуатацию. В каждой группе есть раздевалка, игровая, спальня, буфетная и туалетная комнаты. В групповых на первом этаже предусмотрены теплые полы. Развивать свои спортивные и творческие таланты дети смогут в бассейне, физкультурном и музыкальном залах, а также посещая кружки. С учетом всех современных стандартов оборудованы пищеблок, медицинский кабинет и кабинет логопеда.



Качество и безопасность продукции

«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.

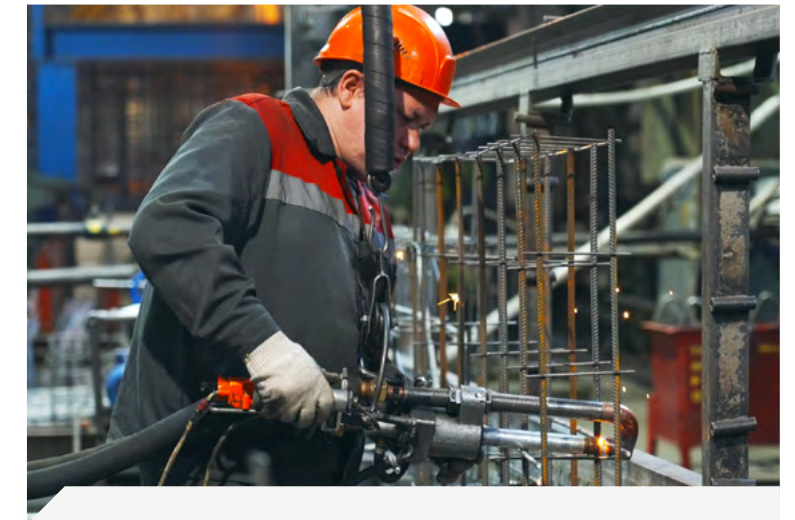
Предусмотренный требованиями законодательства строительный контроль качества и безопасности во время строительства объектов недвижимости и непосредственно перед сдачей их в эксплуатацию осуществляется как органами государственной власти (государственный строительный надзор), так и строительными компаниями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

При проектировании жилых комплексов особое внимание уделяется использованию передовых технологий, которые обеспечивают безопасность зданий и проживания в них. Например, предусмотрены такие решения, как системы видеонаблюдения, системы контроля удаленного доступа, прочные металлические входные двери, системы домофонной связи, автоматические системы пожаротушения.

С 2021 года в «Группе ЛСР» действует обновленный контроль за качеством строительно-монтажных работ, включающий дополнительные внутрикорпоративные проверки, которые нацелены на выявление причин как системных, так и разовых нарушений в области качества. Проверяется выполнение

Контроль качества и безопасности строительных материалов обеспечивается на всех этапах производственного процесса.

работ «Группой ЛСР» и подрядчиками. Эти проверки включают глубокий анализ процессов и технологий, обеспечивающих качество, в разрезе отдельных этапов работ и зон ответственности.



Собственное производство и проектно-конструкторское управление на Урале

На заводе ЖБИ, который изготавливает на современном высокоточном оборудовании железобетонные изделия для строительных площадок Компании в Екатеринбурге, работают лаборатория, аттестованная в Государственном региональном центре стандартизации, метрологии и испытаний Свердловской области, и отдел технического контроля. Профильные специалисты контролируют качество железобетонных изделий и отслеживают всю выпускаемую заводом продукцию. Она выходит с производства с набранной проектной прочностью и ровными поверхностями.

Специалистами собственного проектно-конструкторского управления разработано более 700 проектов, что говорит об обширном опыте, который позволяет учесть все требования заказчика при проектировании объектов и предлагать покупателям комфортное жилье.



«ЛСР. Базовые» — обладатель Гран-при конкурса «Лучшая компания стройиндустрии — 2025»

Экспертная комиссия высоко оценила гранитный щебень Компании и присудила ей победу в номинации «Качество года». «ЛСР. Базовые» в очередной раз подтвердила свое лидерство на рынке производителей строительных материалов, одержав пятую победу в этом конкурсе.

Этот конкурс проводится ежегодно при поддержке правительства Санкт-Петербурга и администрации Ленинградской области, а также профсоюза строителей города и области. Его участниками становятся ведущие производители и поставщики строительных материалов и технологий Северо-Запада и других регионов России. В этом году более 35 компаний из строительной отрасли представили на конкурсе около 40 видов продукции в семи номинациях.



Удовлетворенность клиентов

«Группа ЛСР» уделяет внимание доступности своей продукции и услуг, своевременно выполняет принятые обязательства и постоянно совершенствует коммуникационные каналы, включая работу с обращениями и претензиями клиентов. Это позволяет совершенствовать процессы клиентского обслуживания, повышать качество продукта, уровень удовлетворенности, лояльности и доверия 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. Ведется работа по повышению функциональных возможностей

личного кабинета для клиентов, мобильных приложений для покупки квартир и строительных материалов. В 2025 году технические подразделения Компании работали над развитием и повышением эффективности каналов коммуникации с клиентами, в том числе над внедрением инструментов с применением технологий искусственного интеллекта. Также «Группа ЛСР» присутствует в наиболее популярных социальных сетях, информируя клиентов о своих проектах и поддерживая с ними обратную связь.

«Группа ЛСР» вошла в Зал славы российского девелопмента как лидер стабильности отрасли.



Высокие оценки на федеральном и региональном уровнях

В 2025 году «Группа ЛСР» вошла в топ-10 современных легендарных брендов России. Ежегодное всенародное голосование устраивает федеральное издание «Комсомольская правда». За Компанию было отдано более 62 тыс. голосов, что и обеспечило «Группе ЛСР» высокое место среди более чем 170 участников.

Также Компания была названа брендом года по версии авторитетного издания «Деловой Петербург» — уже в шестой раз. «Группа ЛСР» стала лидером отраслевого рейтинга среди петербургских девелоперов. При его составлении учитывались объем и качество маркетинговых коммуникаций, качество брендинга, узнаваемость бренда, его упоминаемость в СМИ и интернете. Также холдинг оказался еще в одном топ-листе — «Рейтинг медийности», и тоже на первом месте в своей отрасли.

«Группа ЛСР» вошла в Зал славы российского девелопмента как лидер стабильности отрасли. Столь высокая оценка основана на данных Единого ресурса застройщиков. Согласно его статистике, Компания не менее 10 лет входит в топ-10 девелоперов страны.



Исследование рынка первичной жилой недвижимости

Ежегодно компания ORO (ранее Kantar) проводит исследование «Оценка рынка первичной жилой недвижимости».

Согласно результатам 2025 года, в Санкт-Петербурге «Группа ЛСР» сохраняет лидерские позиции в части показателей узнаваемости и силы бренда. В Московском регионе показатель знания бренда «Группы ЛСР» остается на стабильно высоком уровне: Компания занимает третье место по уровню Top-of-mind¹ и силе бренда.

¹ Top of Mind («топ оф майнд», «первый бренд») — показатель узнаваемости бренда в маркетинге, который означает, что бренд первым приходит на ум при упоминании категории.



ЖК «ЗИЛАРТ»,
г. Москва



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. На конец 2025 года в систему снабжения «Группы ЛСР» входило 32,7 тыс. потенциальных и действующих поставщиков¹.

Закупки «Группы ЛСР» осуществляются через собственную электронную торговую площадку — zakupki.lsr.ru. Эффективное функционирование электронной торговой площадки обеспечивает информационная система закупок. Это позволяет выполнять следующие задачи:

- развитие добросовестной конкуренции, повышение открытости и прозрачности закупок;
- увеличение притока контрагентов за счет создания единого понятного и удобного механизма подачи заявок;
- минимизация ошибок по причине человеческого фактора за счет автоматизации закупочных процедур;
- расширение возможностей анализа результатов закупочной деятельности;
- организация внутреннего контроля и аудита системы управления закупками.

В 2025 году рынок строительных материалов продолжил адаптацию к новым условиям: параллельный импорт работал стабильно, при этом многие поставщики успешно освоили производство качественной продукции на территории Российской Федерации из отечественных компонентов. Приоритетной остается задача по обеспечению бесперебойных и своевременных поставок материалов, которая решается за счет усиленного контроля всей цепочки поставок. Для систематизации работы снабженческих подразделений было актуализировано внутреннее Положение о закупках, которое закрепило эффективные практики поиска, отбора и управления поставщиками.

В «Группе ЛСР» действуют [Политика закупок](#) и Положение о закупках, которые предъявляют к контрагентам требования по соблюдению принципов открытого и честного ведения бизнеса.

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



Ключевые принципы закупочной деятельности «Группы ЛСР»:

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

На конец 2025 года в систему снабжения «Группы ЛСР» входило

32,7 тыс.

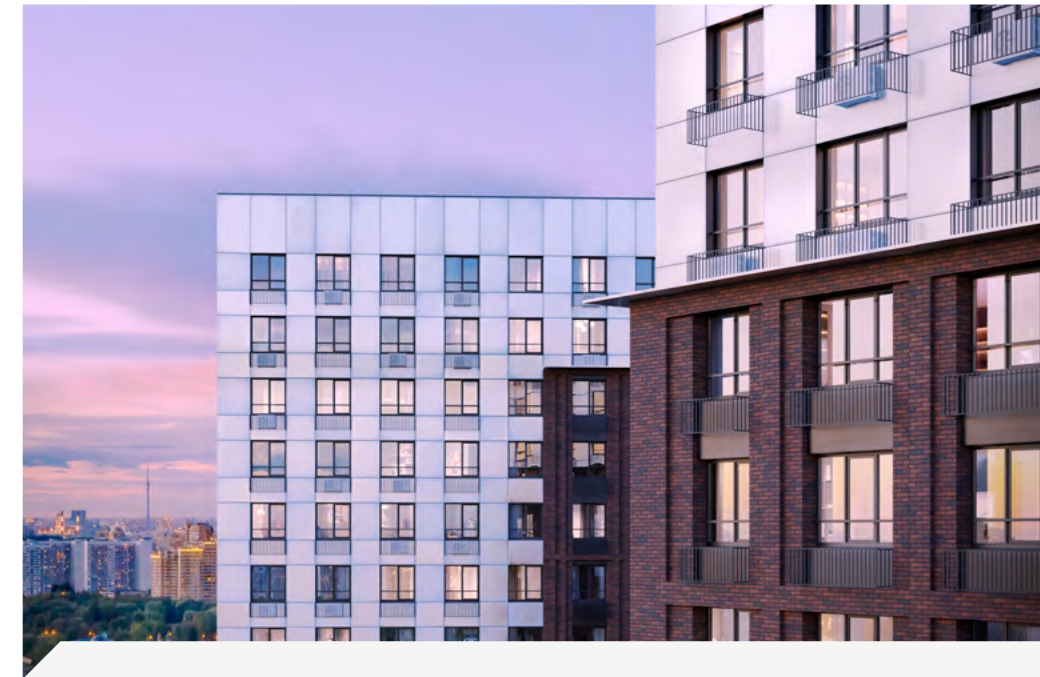
потенциальных и действующих поставщиков¹

¹ Общее количество организаций, зарегистрированных на электронной торговой площадке zakupki.lsr.ru, которые не находятся в черном списке и не являются недействующими.

«Группа ЛСР» осуществляет информирование контрагентов и партнеров о вопросах противодействия коррупции. В 2025 году общее количество проинформированных контрагентов и деловых партнеров составило 16 357 юридических и физических лиц.

Перед вступлением в договорные отношения с «Группой ЛСР» все претенденты проходят проверку на деловую благонадежность. Она включает в себя оценку на наличие коррупционных, финансовых и репутационных рисков. В 2025 году такую проверку прошли 11 473 контрагента. Кроме того, во все типовые договоры, подписываемые с контрагентами «Группы ЛСР», включены антикоррупционные оговорки.

11 473
контрагента
прошли проверку на наличие коррупционных, финансовых и репутационных рисков



Социальная и экологическая ответственность подрядчиков по строительно-монтажным 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, защиты окружающей среды;

- санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

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.

С 2022 года действует Стандарт безопасности строительных площадок «Группы ЛСР» с целью снизить уровень травматизма и повысить культуру безопасности. Стандарт применяется при заключении новых договоров генерального подряда на производство строительно-монтажных работ.

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 2025 году Группа инвестировала 984 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



ПАО «Группа ЛСР» – Почетный меценат Санкт-Петербурга

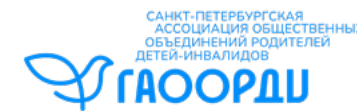
ПАО «Группа ЛСР» присвоено звание «Почетный меценат Санкт-Петербурга» Законодательным собранием Санкт-Петербурга. Особо отмечены масштабная благотворительная деятельность Компании и ее существенный вклад в строительство социальной инфраструктуры.

В соответствии с законом Санкт-Петербурга «О меценатской деятельности» званием «Почетный меценат Санкт-Петербурга» и соответствующим знаком отличия с 2020 года награждаются люди и компании, «получившие признание в Санкт-Петербурге за выдающиеся заслуги в меценатской деятельности перед Санкт-Петербургом и его жителями».



Забота о детях и поддержка социально незащищенных граждан

Перечень ключевых благотворительных проектов «Группы ЛСР» в 2025 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»
- Службы домов сопровождаемого проживания в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, включая творческие мастерские
- Строительство новых домов сопровождаемого проживания
- Организация рабочих мест для трудоустройства инвалидов на квотируемые рабочие места



Сотрудничество с организациями «Дети ждут» и «Петербургские родители»

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. «Группа ЛСР» оказывает как финансовую, так и нефинансовую поддержку, в частности в форме организационной и консультационной помощи, а также через строительство и предоставление помещений для деятельности фонда и проживания его подопечных.

- Организация помощи по обновлению базы данных усыновительских порталов и сайтов, а также фотосъемка детей, ждущих усыновления
- Центр семейной адаптации, осуществляющий комплексное сопровождение и поддержку приемных семей, а также профилактику отказов от приемных детей
- Проект «Сестринский уход» по поддержке детей-сирот, находящихся в лечебно-профилактических учреждениях Санкт-Петербурга
- Приют «Мама рядом» по поддержке одиноких женщин, оказавшихся в трудной жизненной ситуации риска утраты родительских прав
- Фотостудия «Свой взгляд», в которой дети с сиротским опытом и приемные родители учатся фотомастерству



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:

- школа для принимающих родителей;
- размещение детей в подготовленные семьи;
- комплексное сопровождение семей, в которых воспитываются приемные дети.



Доброториум

Поддержка инклюзивных центров детского творчества

- Центр совместного творчества «Артерия» в Санкт-Петербурге
- Центр детского творчества «Доброториум» в Одинцово (Московская область)
- Детский творческий центр «Развитие» в Екатеринбурге



Строительство домов сопровождаемого проживания

Одним из самых значимых благотворительных проектов «Группы ЛСР» является строительство домов сопровождаемого проживания для людей с тяжелыми физическими и ментальными нарушениями. Это уникальный для России проект, направленный на создание альтернативной психоневрологическим интернатам системы жизненного устройства людей с инвалидностью.

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.

С 2017 года «Группа ЛСР» поддерживает проекты по сопровождаемому проживанию. Всего в Санкт-Петербурге и Ленинградской области «Группа ЛСР» построила семь домов сопровождаемого проживания.

Как устроены дома

Каждый дом рассчитан на 19 особенных жильцов. Индивидуальный подход и кураторство 24/7 — то, что в данный момент по разным причинам не всегда могут обеспечить государственные учреждения. Социальные работники приходят к подопечным ежедневно и поддерживают каждого жильца в обстановке, максимально приближенной к домашней, стараясь выстраивать доверительные отношения, раскрывать совместно жизненные смыслы, учить сознательной и самостоятельной жизни.

В домах есть все для комфортной жизни: отдельная комната у каждого проживающего, просторная общая кухня, крупногабаритный лифт, общая гостиная,

прачечные и другие помещения. Например, есть зал адаптивной физкультуры, где с жильцами занимаются тренеры. В специальных мастерских люди с инвалидностью получают навыки в разных профессиях.

Передовой опыт

Дома сопровождаемого проживания — пример передового подхода в корпоративной благотворительности. Опыт строительства таких домов было предложено поддержать на федеральном уровне и рекомендовать регионам. Дома регулярно посещают делегации из разных регионов России. «Группа ЛСР» гордится возможностью делиться своим уникальным опытом в части строительства подобных домов, в том числе с целью распространения на другие учреждения социального обслуживания.



Творческие мастерские «Так можно» открылись в ЖК «Цветной город» в Санкт-Петербурге

Мастерские являются площадкой для социальной интеграции людей с инвалидностью, дают возможность каждому человеку обучаться новым профессиям, обмениваться опытом, совершенствовать мастерство, находить и развивать свои творческие способности. В них создаются рабочие места для людей с ограниченными возможностями здоровья — жильцов домов сопровождаемого проживания, которые построила «Группа ЛСР».



Проект «Джаз в московские школы»

Проект «Джаз в московские школы» реализуется департаментом образования города Москвы совместно с джазменом Петром Востоковым и его Большим джазовым оркестром при поддержке Компании. Проект стартовал в ноябре 2024 года. За полгода музыканты Большого джазового оркестра под управлением Петра Востокова провели 24 концерта, которые посетили более 7 тыс. столичных учеников (обучающиеся 7–11-х классов образовательных организаций). Музыканты не только провели концерты в разных московских школах, но и рассказали об истории джаза и о его влиянии на мировую музыкальную культуру.

Среди ключевых результатов 2025 года

«Дети ждут»

~3,2 тыс.

динамически обновляющихся фотоанкет детей содержится на портале deti-zhdut.rf, посвященном поддержке семейного устройства детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

440 детей

нашли новые семьи благодаря совместным усилиям по обновлению и пополнению базы данных усыновительских порталов и сайтов.

6 021 ребенок

обрел семью за время поддержки проекта.



Приют «Мама рядом»

8 мам и 9 детей получили помощь приюта.

91 мама и 97 детей получили помощь за время поддержки проекта.

Проект «Сестринский уход»

277 детей получили заботу профессиональных нянь.

Центр семейной адаптации

До 100 приемных родителей ежегодно подготавливается на базе центра.

83 человека получили свидетельство об окончании Школы приемных родителей.

110 детей получили помощь в дошкольном модуле Центра семейной адаптации.

660 семей с приемными детьми находятся на сопровождении и получают поддержку в Центре семейной адаптации.

1 080 индивидуальных консультаций для приемных родителей провели специалисты Центра семейной адаптации.

267 детей получили помощь в школьном модуле Центра семейной адаптации.

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. «Группа ЛСР» поддерживает восстановление памятников архитектуры и зодчества, выделяя необходимые строительные материалы, принимая участие в финансировании научно-реставрационных и восстановительных работ, включая художественные, отделочные и инженерно-технические мероприятия.

«Группа ЛСР» помогает восстановить творение великого художника

В селе Талашкино в Смоленской области, где «Группа ЛСР» реставрировала памятник архитектуры мирового значения «Теремок», Компания также помогает восстановить и стоящую рядом церковь Святого Духа. Этот памятник связан с именем великого художника Николая Рериха, чьи росписи были во многом утрачены. «Группа ЛСР» стала участником проекта по воссозданию визуализации росписей при помощи современных технологий. Сюжет будет восстановлен по сохранившимся фрагментам эскизов художника, выполненных на картоне. Параллельно в церкви Святого Духа благодаря Компании заканчиваются ремонтные работы. Планируется, что мероприятия завершатся в скором времени и в Смоленской области откроется для посещения еще один знаковый объект культурного значения, что важно для сохранности и восстановления культурно-исторического наследия для нынешнего и будущих поколений.



В 2025 году Компания продолжила оказывать помощь в восстановлении и реставрации следующих объектов:

- проведены комплексные научно-реставрационные и восстановительные работы в Доме Мельникова в Москве — всемирно известном памятнике архитектуры, экспериментальном доме-мастерской, построенном архитектором К.С. Мельниковым в 1927–1929 годах;
- в Церкви Святого Духа в селе Талашкино в Смоленской области ведутся ремонтно-реставрационные работы и начаты работы по цифровой реконструкции визуального облика утраченной внутренней росписи авторства художника Николая Рериха с применением современных технологий;
- завершены реставрационные работы в соборе Смоленской иконы Божьей матери в Житенном монастыре — памятнике архитектуры XVIII века в городе Осташкове Тверской области.

Отреставрирован памятник «Героическим морякам торпедных катеров 1941–1945 годов» в Санкт-Петербурге

На территории выставочного комплекса «Ленэкспо» на Васильевском острове в Санкт-Петербурге завершилась реставрация памятника «Героическим морякам торпедных катеров 1941–1945 годов». Монумент-катер, созданный в 1973 году по проекту архитектора Е. Травникова, за время существования претерпел значительные разрушения. Благодаря «Группе ЛСР» накануне 80-летия Победы катер полностью отреставрировали, вернув ему прежний облик, достойный памяти героев.



Компанией ведутся работы по восстановлению Курортного зала (Курзала) в «Сестрорецком курорте» по историческим чертежам. Реконструируемый концертный зал в начале XX века являлся одной из крупнейших культурных площадок Европы; он был уничтожен пожаром в годы Великой Отечественной войны.

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.

С 2024 года действует рейтинговая оценка соблюдения требований охраны труда, промышленной и пожарной безопасности на строительных объектах. Утвержден единый оценочный параметр,

характеризующий степень соблюдения на строительной площадке норм безопасности, — рейтинг безопасности объекта. Это позволило консолидировать и свести в единую систему координат уровень организации охраны труда и производственной безопасности на конкретных объектах строительства «Группы ЛСР» как в реальном времени, так и в динамике. Совершенствование системы контроля в данном контексте направлено на снижение производственного травматизма и аварийности, сохранение жизни и здоровья всех категорий производственного персонала и обеспечение сохранности имущества, задействованного на объектах «Группы ЛСР».

Развитие культуры безопасности

«Группа ЛСР» развивает 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 о рисках, проводятся инструктажи и обучение в области охраны труда, промышленной и пожарной безопасности.

«Группа ЛСР» развивает культуру безопасности труда и личной ответственности каждого работника как за собственную жизнь, так и за жизнь и здоровье коллег.

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 закреплён во внутренних нормативных актах.

В «Группе ЛСР» функционируют различные механизмы по работе с жалобами и обращениями всех участников производственной деятельности. Компания оперативно реагирует на возникающие вопросы в области обеспечения безопасных условий труда и сохранности здоровья сотрудников.

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



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.



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

В 2025 году в компаниях «Группы ЛСР» произошло пять несчастных случаев. Четыре из них связаны с легкими травмами. Мы с сожалением констатируем один несчастный случай, где нарушение схем строповки груза привело

к летальному исходу. Для снижения аналогичного риска в будущем были разработаны соответствующие меры, в том числе внеплановое обучение работников, оценка рисков на рабочем месте погибшего сотрудника и утверждение новой программы по управлению ими.

В отчетном году продолжила функционировать система контроля соблюдения требований охраны труда, промышленной и пожарной безопасности.

Коэффициент частоты травматизма с временной потерей трудоспособности (LTIFR¹) составил 0,26. 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.



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

Соблюдение требований к условиям труда подтверждается результатами специальной оценки условий труда, которые проводятся регулярно на всех предприятиях «Группы ЛСР». Помимо этого, для улучшения условий выполняются различные мероприятия, не продиктованные нормами законодательства, например еженедельный прием врача-терапевта на территориях предприятий.

«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.

Соблюдение требований к условиям труда подтверждаются результатами специальной оценки условий труда, которые проводятся регулярно на всех предприятиях «Группы ЛСР».



Управление персоналом

«Группа ЛСР» создает условия для реализации потенциала и профессиональных способностей сотрудников. Кадровая политика Группы включает обеспечение достойного уровня оплаты труда и социальной поддержки, современных комфортных условий труда, обучение и содействие карьерному росту.

«Группа ЛСР» соблюдает законодательные требования в сфере трудовых отношений и внедряет единые подходы в области кадровой и социальной политики во всех бизнес-единицах. При этом у компаний «Группы ЛСР» сохраняется возможность выстраивать процессы управления персоналом с учетом специфики их деятельности.

На регулярной основе совершенствуются и внедряются практики, повышающие эффективность HR-процессов.

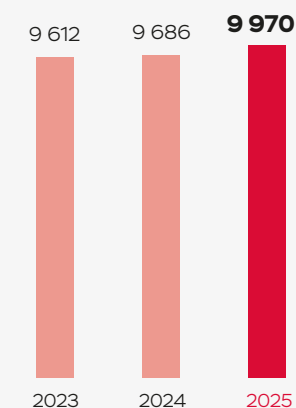
Среди ключевых мероприятий отчетного года – подключение работников к кадровому электронному документообороту (на КЭДО переведено 76% работников от списочной численности), совершенствование системы дистанционного обучения, развитие HR-бота «Группы ЛСР», автоматизирующего процесс взаимодействия с кандидатами на трудоустройство, продолжение автоматизации учета данных по подбору и обучению персонала, продвижение программ well-being¹.

76%
работников
переведено
на КЭДО
(от списочной
численности)

Структура персонала и его привлечение

«Группа ЛСР» является одним из крупнейших работодателей в отрасли и регионах присутствия. Среднесписочная численность сотрудников в 2025 году составила 9 970 человек², списочная численность сотрудников на 31 декабря 2025 года – 10 451 человек. Основная часть работников – 81% – занята на предприятиях Северо-Западного региона, 19% – в остальных регионах присутствия «Группы ЛСР».

Среднесписочная численность сотрудников «Группы ЛСР» в 2023–2025 годах, человек



¹ Well-being – продвижение комплексных корпоративных инициатив, направленных на улучшение физического, психологического, финансового и социального здоровья сотрудников.

² Показатель «Среднесписочная численность» рассчитан с учетом неполного рабочего времени, 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» 61% персонала составляют сотрудники мужского пола. На категорию производственного персонала Группы в 2025 году пришлось 50%, а доли административного и коммерческого персонала составили 44 и 6% соответственно. При этом среди руководителей всех уровней управления доля сотрудников женского пола составила 41%.

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.

Предприятия «Группы ЛСР» предоставляют возможность трудоустройства в том числе для людей с инвалидностью, а также граждан, испытывающих трудности в поиске работы (одинокие и многодетные родители, граждане предпенсионного возраста и др.). Также с 2019 года действует договор с Городской (Санкт-Петербургской) ассоциацией общественных объединений родителей детей-инвалидов (ГАООРДИ), предусматривающий предоставление данной ассоциацией рабочих мест для трудоустройства людей с инвалидностью. Это позволяет людям с ограниченными возможностями реализовывать свой потенциал в различных специальностях.

В 2025 году средний показатель эффективности подбора и адаптации составил 77%. Индикатор показывает долю успешно адаптировавшихся сотрудников от числа принятых за отчетный период. Для всех новых сотрудников действует специальная программа адаптации, проводится ознакомительный тренинг.

В 2025 году в рамках проекта по развитию HR-бренда «Группы ЛСР» состоялся регулярный опрос вовлеченности и удовлетворенности работников. Результаты показали возросший уровень удовлетворенности — 82%, лояльности — 89%, общей вовлеченности — 87%. В опросе приняли участие

6 940 работников (66% от списочной численности) всех предприятий «Группы ЛСР» разных должностей, стажа, возраста и пола.



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

С 2021 года «Группа ЛСР» в пятый раз подряд занимает одно из лидирующих мест 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). В 2025 году «Группа ЛСР» удостоилась серебряного статуса.

В 2025 году средний показатель эффективности подбора и адаптации составил

77%

Результат удовлетворенности работников

82%



Взаимодействие с учебными заведениями

С целью привлечения, поддержки и развития молодых квалифицированных кадров в 2025 году «Группа ЛСР» запустила программу «Молодой специалист», в рамках которой было проведено порядка 120 мероприятий в регионах присутствия: экскурсии на предприятия и строительные объекты с целью знакомства с рабочей средой и производственным процессом, ярмарки вакансий, дни карьеры для студентов профильных учебных заведений, круглые столы, конференции, молодежные квизы. Общее количество участников составило более 4 тыс. человек. В дополнение к этому в 2025 году для студентов были проведены презентации, задачей которых являлось помочь глубже понять специфику различных строительных отраслей. Студентам доступно прохождение практики, по итогам которой предлагается последующее трудоустройство. Так, в 2025 году в «Группу ЛСР» было принято 67 молодых специалистов.

В рамках сотрудничества с Уральским федеральным университетом «Группа ЛСР» продолжает выплачивать ежегодную именную стипендию лучшим студентам Института строительства и архитектуры. Совместный проект носит название «Растем вместе с ЛСР». Стипендиаты могут проходить преддипломную практику и стажировку в «Группе ЛСР», консультироваться со специалистами по вопросам дипломных работ, а в случае успешного взаимодействия получить приглашение работать в Компании. В 2025 году четыре студента приняли участие в программе, по итогам которой один молодой специалист был принят на работу в «Группу ЛСР».

Обучение и развитие

«Группа ЛСР» реализует обучение всех категорий сотрудников. Собственный корпоративный Центр оценки и развития персонала (ЦОРП) проводит учебные программы с целью развития управленческих компетенций специалистов и линейных руководителей. 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.

В 2025 году различные программы обучения и повышения квалификации прошли около 4,6 тыс. сотрудников «Группы ЛСР», в том числе около 2,5 тыс. рабочих. Проведено более 1 тыс. обучающих мероприятий, на которых сотрудники рабочих специальностей прошли первичную профессиональную подготовку, получили смежную профессию или повысили свою квалификацию. Количество часов обучения на одного сотрудника составило в 2025 году 41 час.

Общие расходы на реализацию всех программ обучения в 2025 году составили 58 млн руб., а в расчете на одного сотрудника — 5,8 тыс. руб.

В 2025 году около 1 тыс. сотрудников «Группы ЛСР» приняли участие в обучении, организованном ЦОРП. Это было участие как в очных учебных программах и тренингах, так и в вебинарах: в общей сложности за 2025 год для сотрудников различных бизнес-единиц ЦОРП было организовано и проведено около 1,4 тыс. часов обучения.

Силами сотрудников ЦОРП проведено два цикла обучения по гибридной программе «Мастерская эффективного руководства» для линейных руководителей, три программы «Тактика эффективного взаимодействия» для сотрудников различных бизнес-единиц, а также вебинар «Самооценка: виды и способы регулирования».

Большую заинтересованность сотрудников продолжает вызывать участие в вебинарах на актуальные темы, связанные с личностным развитием. В шести вебинарах приняли участие более 600 сотрудников. Отдельно стоит упомянуть серию из семи вебинаров «Использование искусственного интеллекта в работе», в которой онлайн-участие приняли более 200 сотрудников разного уровня, а также вебинар «Фактчекинг для руководителей», онлайн-слушателями которого стали около 150 человек. Видеозапись размещена на учебном портале «Группы ЛСР», где материалы доступны к просмотру всем желающим работникам, кто не успел присоединиться к трансляции.

В отчетном году оценку управленческих и личностных качеств прошли 85 руководителей и специалистов. Каждому участнику оценки была дана развивающая обратная связь. В 2025 году было организовано четыре развивающих мероприятия для топ-менеджеров «Группы ЛСР». Особый интерес вызвал семинар о теории поколений.

Для руководителей производственных направлений был организован цикл из трех тренингов: «Основы культуры безопасного труда для руководителей». На 2026 год запланировано посттренинговое мероприятие, где участники поделятся опытом внедрения инструментов повышения безопасности труда.

С целью обмена передовым опытом по эффективной организации производственного процесса для руководителей производственных направлений была организована экскурсия на Невский завод.

Для повышения качества делового взаимодействия были организованы и проведены тренинги, связанные с повышением эффективности коммуникаций с сотрудниками смежных подразделений и бизнес-единиц.

Продолжает успешно развиваться корпоративная система дистанционного обучения (СДО). В 2025 году приобретено

~4,6 тыс. сотрудников прошли различные программы обучения и повышения квалификации в 2025 году

58 млн руб. составили общие расходы на реализацию всех программ обучения в 2025 году

85 руководителей прошли оценку управленческих компетенций в 2025 году

у внешних контрагентов и разработано собственными силами 17 электронных курсов. Около 1,4 тыс. сотрудников прошли обучение хотя бы по одному курсу, связанному с освоением полезного программного обеспечения, совершенствованием управленческих или личностных качеств: в общей сложности за 2025 год сотрудниками было завершено более 6,4 тыс. сессий. В СДО появился новый раздел, связанный с использованием искусственного интеллекта.

Мотивация сотрудников

В «Группе ЛСР» действует развитая система материальной мотивации, обеспечивающая предоставление работникам конкурентоспособного и справедливого вознаграждения за труд. Основные подходы закреплены в Положении об оплате труда и материальном стимулировании, а также в Положении о корпоративных наградах «Группы ЛСР».

В 2025 году средняя заработная плата сотрудников «Группы ЛСР» составила 139 тыс. руб. Всего расходы на оплату труда без учета отчислений на социальные нужды составили около 22 млрд руб.

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. Заработная плата специалистов и линейных руководителей состоит из оклада и переменной (мотивационной) части. Размер переменной части определяется функциональными обязанностями и результатами за отчетный период.

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.



Основные среднесрочные и длительные программы обучения, проведенные в 2025 году:

- «Основы строительного дела»;
- «Основы экономики и финансов предприятия»;
- «Мастерская эффективного руководства»;
- «Тактика эффективного взаимодействия».

За высокие производственные результаты и профессиональные достижения сотрудникам «Группы ЛСР» дважды в год вручаются корпоративные награды.

Специалисты разных строительных профессий принимают участие в конкурсах профессионального мастерства и занимают призовые места.

139

тыс. руб.

составила средняя заработная плата сотрудников «Группы ЛСР» в 2025 году



Признание и благодарность лучшим строителям

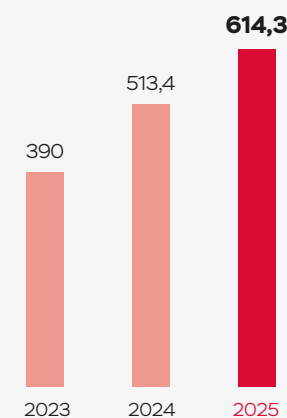
Сотрудники «Группы ЛСР» также получают различные ведомственные, городские и общественные награды за заслуги в сфере строительства, промышленности или производства строительных материалов. Ежегодно лучшим представителям строительного комплекса вручаются знаки отличия Минстроя России, правительств Санкт-Петербурга, Москвы, Екатеринбурга, Комитета по строительству Санкт-Петербурга, Союза строительных объединений и организаций и многие другие. В 2025 году внешними наградами отмечено 100 работников «Группы ЛСР».

Социальная политика

Социальная политика «Группы ЛСР» строится на создании комфортной рабочей среды, поддержании здорового образа жизни, баланса работы и отдыха и на повышении благополучия сотрудников и их семей. Все это способствует росту мотивации персонала и эффективности его работы.

На реализацию социальных программ «Группы ЛСР» в 2025 году было выделено 614,3 млн руб. Направления и размеры социальной поддержки сотрудников определяются на основе анализа рынка труда и закрепляются в ежегодном информационном письме генерального директора.

Расходы на реализацию социальных программ для сотрудников «Группы ЛСР» за 2023–2025 годы, млн руб.



Среди ключевых направлений социальной политики «Группы ЛСР»:

- материальная помощь сотрудникам и их семьям, включая выплаты при рождении детей;
- компенсация расходов на питание производственному персоналу;
- обеспечение достойных социально-бытовых условий рабочих;
- медицинская помощь: ДМС, 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 затрат на мобильную связь;
- частичная компенсация стоимости путевок на санаторно-курортное лечение в санаториях «Группы ЛСР», а также путевок в оздоровительные лагеря для детей работников (в возрасте до 14 лет включительно);
- проведение мероприятий и программ для детей сотрудников;
- предоставление корпоративных подарков сотрудникам и их детям;
- жилищная программа;
- скидки на приобретение строительной продукции предприятий «Группы ЛСР»;
- скидки для сотрудников от партнеров по программе лояльности, существующей в «Группе ЛСР».

Улучшение условий труда

«Группа ЛСР» внимательно относится к тому, чтоб сотрудникам было комфортно на рабочих местах. На производственных объектах в 2025 году продолжились ремонтные работы, в том числе систем вентиляции с установкой пылеулавливающего оборудования, кондиционирования, водоочистительных систем. В плановом режиме ремонтировались бытовые помещения, душевые и раздевалки с заменой напольных и настенных покрытий. Для комфортного перемещения проведена замена дорожек на одном из производственных участков. Улучшаются условия и для комфортного и активного отдыха, обновляются столовые.

Также «Группа ЛСР» постоянно совершенствует условия труда для сотрудников, работающих в офисных помещениях: проводится замена освещения на энергосберегающее, устанавливаются дополнительные кондиционеры, выполняется ремонт окон, приобретается более эргономичная офисная мебель, организуются крытые велопарковки и парковочные места либо частично компенсируется стоимость платных парковок. Для создания комфортного климата проводится озеленение помещений, закупаются офисные растения.

У всех работников имеется свободный доступ к питьевой воде, в офисах установлены кулеры, кофейные станции с бесплатными напитками и вендинговые автоматы с перекусом.

Поддержка спортивного образа жизни

«Группа ЛСР» мотивирует сотрудников поддерживать спортивный образ жизни через проведение спортивных мероприятий, поддержание корпоративных спортивных команд, приобретение для них экипировки и другие инициативы.

Работники предприятий «Группы ЛСР» регулярно принимают участие в спортивно-состязательных соревнованиях (организуются подготовительные тренировки), а также приглашаются к участию в спортивно-развлекательных мероприятиях (например, в международном зимнем марафоне «Дорога жизни», посвященном Победе в Великой Отечественной войне и освобождению Ленинграда от фашистской блокады, в костюмированном фестивале сапсерфинга «Фонтанка SUP», в марафонском забеге на берегу Черного моря,

экомарафонах и др.), на некоторых мероприятиях работают спортивные залы. Также работникам предоставляются скидки на приобретение абонементов в спортивные клубы.

В 2025 году было проведено порядка 70 мероприятий разной спортивной направленности, в которых приняло участие более 600 сотрудников.

Сотрудникам и их родственникам предлагается посещение на безвозмездной основе футбольных матчей ФК «Ленинградец». Дополнительно родственники сотрудников всегда могут присутствовать в качестве болельщиков на любых спортивных мероприятиях Группы и поддерживать их.

Сотрудникам в Екатеринбурге открыты двери бассейна «Урал».

70

мероприятий

разной спортивной направленности было проведено в 2025 году



Спортивные мероприятия

Регулярно проводятся игры между корпоративными командами по хоккею, футболу, волейболу. Команды «Группы ЛСР» также показывают выдающиеся результаты в различных внешних спортивных соревнованиях. Например, в 2025 году сборная «Группы ЛСР» победила в Петровском гребном марафоне, преодолев 10-километровую водную трассу за рекордные 44 минуты 28 секунд.



Спартакиада строителей «За труд и долголетие»

В 2025 году сборная «Группы ЛСР» снова стала победителем Спартакиады строителей «За труд и долголетие». В 22-м сезоне соревнований, которые проходили в течение года в Санкт-Петербурге, команда «Группы ЛСР» набрала 767 очков – на 89 больше, чем ближайший преследователь. В рамках Спартакиады команды «Группы ЛСР» завоевали 10 призовых мест в 15 турнирах. Пальму первенства спортсмены «Группы ЛСР» удерживают девятый год подряд.



День здоровья

Летом 2025 года для сотрудников «Группы ЛСР» в Санкт-Петербурге был организован спортивный праздник – День здоровья. Для каждого направления спортивно-оздоровительной программы были приглашены профессиональные тренеры. Они провели различные спортивные занятия, а также рассказали, почему важно вести активный образ жизни и как заниматься спортом с пользой для здоровья. Подобные мероприятия проводились и в других регионах присутствия.

Поддержка семей с детьми и укрепление семейных ценностей

«Группа ЛСР» реализует инициативы, направленные на поддержку семей и укрепление семейных ценностей.



Жилищная программа

Для улучшения жилищных условий реализована жилищная программа, в рамках которой сотрудники могут приобретать в собственность жилье в строящихся и готовых объектах «Группы ЛСР». Скидка предоставляется в зависимости от стажа работы в «Группе ЛСР». В 2025 году 46 сотрудников воспользовались льготами на приобретение жилья.



Для поддержки семей проводятся мероприятия по следующим направлениям:

- материальные выплаты сотрудникам с детьми;
- медицинские услуги для сотрудников и их родственников;
- предоставление оплачиваемых дней отпуска для работников-мужчин при рождении ребенка;
- детский проект «Растем вместе с ЛСР»;
- организация гибкого рабочего процесса;
- улучшение жилищных условий.

58%

составляет доля сотрудников с детьми

6%

доля многодетных родителей, у которых трое и более детей

Инициативы для укрепления семейных ценностей

Проект «ЛСР. Клуб»

Цель проекта — развитие интеллектуального ресурса и эмоционального здоровья сотрудников, а также укрепление семейных отношений. Около 1 тыс. человек — сотрудники и их родственники — смогли принять участие в проекте.

Наряду с экскурсиями на объекты культурного и исторического наследия, развлекательными мероприятиями, мастер-классами, посещениями столичных театров в 2025 году запущен проект по производственному туризму, позволяющий сотрудникам посещать производственные площадки, знакомиться с технологическими процессами, увидеть добычу природных строительных материалов на карьерах «Группы ЛСР».

Консультации специалистов

В 2025 году была продолжена программа well-being, в рамках которой предоставляется возможность получения консультаций по вопросам здорового образа жизни, психологии, юридическим и финансовым вопросам на безвозмездной основе.

Психологическая помощь

В рамках ДМС предусмотрены психологические консультации, в том числе семейных психологов, которые помогают скорректировать отношения и сформировать устойчивые семейные ценности.



Семейные мероприятия для детей сотрудников

В Санкт-Петербурге, Москве, Екатеринбурге в рамках программы «Растем вместе с ЛСР» состоялись семейные мероприятия для детей сотрудников, посвященные окончанию учебного года. События, которых многие дети ждут весь год, традиционно наполнены весельем, подарками, сюрпризами, играми, конкурсами и мастер-классами.

~30 мероприятий

проведено для детей сотрудников во всех регионах присутствия в 2025 году



Проект «Растем вместе с ЛСР»

Проект направлен на работу с детьми сотрудников в возрасте от 0 до 14 лет. Программа «Растем вместе с ЛСР» помогает родителям в организации детского культурно-образовательного досуга: ежемесячно организуются экскурсии, конкурсы и мастер-классы для детей, проводятся творческие детские конкурсы на строительную тематику, новогодние мероприятия с подарками, ежегодные семейные праздники, приуроченные к Дню защиты детей (праздник рассчитан на всех членов семьи, включая старшее поколение). Для родителей подростков (11–14 лет) предусмотрены циклы психологических встреч с практикующими психологами. Для школьников проводятся экскурсии на предприятия «Группы ЛСР», что помогает формировать кадровый резерв и популяризировать профессию строителя.

В 2025 году проведено около 30 мероприятий для 1,5 тыс. детей сотрудников во всех регионах присутствия.

В рамках данного проекта заключен договор опекунства жирафа Сони, проживающего на территории Ленинградского зоопарка, а также жирафа Липы в Московском зоопарке. Такая традиция дает возможность внести свой вклад в сохранение биоразнообразия и одновременно рассказать детям сотрудников о важности заботы о природе и животных.

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 должен ознакомиться каждый сотрудник при трудоустройстве. Осуществляются проверки соблюдения Кодекса этики. По результатам внутренних проверок в 2025 году не было выявлено его нарушений. Также в «Группе ЛСР» действуют Принципы противодействия коррупции, Декларация Совета директоров о противодействии взяточничеству, Положение о конфликте интересов и другие внутренние документы, направленные на предупреждение противоправных действий.

В 2025 году компании «Группы ЛСР» не привлекались к административной ответственности за совершение коррупционных правонарушений.

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.

Созданы и внедрены современные механизмы обеспечения безопасности Компании, обеспечивающие комплексное нейтрализующее воздействие на потенциальные и реальные угрозы, что позволяет «Группе ЛСР» успешно функционировать в нестабильных условиях внешней среды.

Соблюдение высоких этических стандартов, нетерпимость к любым видам злоупотреблений, эффективное управление рисками являются обязательными требованиями для всех уровней управления и сотрудников Группы.

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 которые оказывают 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.

В «Группе ЛСР» действует линия **«Доверие»**, которая является инструментом для противодействия злоупотреблениям, пресечения противоправных действий и совершенствования деятельности Компании. Сообщение о возможных фактах коррупционных и мошеннических действий, нарушениях прав человека, неэтичном поведении и иных злоупотреблениях и о нарушениях действующего законодательства в «Группе ЛСР» можно направить на адрес электронной почты trust@lsrgroup.ru, конфиденциальность заявлений гарантируется.

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.



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.

95
обращений

поступило за прошедший год
на контактную линию «Доверие»

Защита данных и информационная безопасность

«Группа ЛСР» уделяет особое внимание вопросам информационной безопасности с учетом продолжающейся автоматизации и цифровизации бизнес-процессов. Безопасность данных обеспечивается в отношении как корпоративной информации, так и конфиденциальных сведений клиентов и других заинтересованных сторон.

В «Группе ЛСР» действует Политика обеспечения информационной безопасности, Политика в отношении обработки персональных данных, а также Положение об обработке и обеспечении безопасности персональных данных. Кроме этого, функционирует централизованное подразделение по обеспечению информационной безопасности.

Обеспечение информационной безопасности осуществляется через совокупность организационно-технических и режимных мероприятий, а также мероприятий скрытого контроля, направленных на предотвращение получения охраняемых сведений лицами, не имеющими к ним доступа. В рамках мер по защите персональных данных потребителей «Группой ЛСР» наряду с внутренними мероприятиями также привлекаются сторонние организации, которые предоставляют услуги в сфере информационной безопасности по внешнему и внутреннему тестированию на проникновение в корпоративную информационную систему «Группы ЛСР».



ЖК «Лучи»,
г. Москва

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.

Оценка климатических рисков и возможностей была осуществлена для разных временных горизонтов: краткосрочного (до 2023 года), среднесрочного (до 2030 года) и долгосрочного (до 2050 года) в разрезе ключевых регионов присутствия и направлений бизнеса. Система оценки включает как физические риски, так и риски переходного периода.

как сохранять стойкость к изменениям рыночной конъюнктуры, связанным с изменением климата, так и адаптироваться к новым трендам рынка и регулирования. По результатам анализа было определено, что в краткосрочной и среднесрочной перспективе климатические риски не несут серьезных угроз для финансовой и операционной устойчивости «Группы ЛСР».

Результаты оценки климатических рисков и управления ими свидетельствуют об устойчивости бизнес-стратегии Компании к изменению климата. Вертикальная интеграция бизнеса в сочетании с гибкостью и развитием новых сегментов бизнеса позволяет Группе

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).

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

Область охвата	2023	2024	2025
Область охвата 1 ¹	204 540	192 622	158 658
Область охвата 2 ²	69 924	92 773	99 988
Всего	274 464	285 395	258 646

¹ За 2023 год расчет объемов прямых выбросов от производства керамических изделий, стационарных источников и от сжигания топлива в автотранспорте (мобильные источники) проведен в соответствии с приказом Минприроды России 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. С 2024 года по всем применимым категориям источников выбросов расчет объемов прямых выбросов парниковых газов проводится в соответствии с приказом Минприроды России от 27 мая 2022 года № 371 «Об утверждении методик количественного определения объемов выбросов парниковых газов и поглощений парниковых газов».

² Расчет объемов косвенных энергетических выбросов парниковых газов 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».

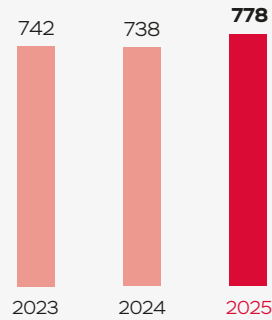


ЖК «Хрустальные ключи», г. Екатеринбург



Одними из важных задач «Группы ЛСР» являются контроль за потреблением энергоресурсов и повышение энергоэффективности. С целью снижения 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 в 2023-2025 годах, тыс. ГДж



Потребление энергетических ресурсов «Группой ЛСР» на собственные нужды

Вид энергетического ресурса	2023	2024	2025
Электрическая энергия, млн кВт · ч	170	170	173
Тепловая энергия, тыс. Гкал	30	29	37
Бензин автомобильный, тыс. л	615	613	619
Дизельное топливо, млн л	28	26	15
Природный газ, млн куб. м	61	59	57

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 136,8 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 разрешительную документацию.

С целью совершенствования системы управления ООС в 2025 году была продолжена реализация проекта по автоматизации процессов сбора и консолидации количественных данных в области ООС «Группы ЛСР», в отчетном году введен в эксплуатацию раздел «Вода» (в части учета данных об объемах водопотребления из коммунальных сетей и объемах водоотведения в коммунальные сети).

Управление отходами

Предприятия «Группы ЛСР» стремятся минимизировать объемы образования отходов как в производственной деятельности, так и в строительстве, применяя современные технологии. Все образующиеся отходы в рамках договорных отношений передаются сторонним организациям, осуществляющим деятельность по обращению

Также с целью повышения информированности и обучения экологов в системе дистанционного обучения существует отдельный раздел по охране окружающей среды с обучающими материалами.

Количественные данные в области ООС, приведенные далее, представлены по предприятиям сегмента «Строительные материалы» и производственным предприятиям сегмента «Недвижимость и Строительство». Исключение – 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 2025 году на предприятиях сегмента «Строительные материалы» и производственных предприятиях сегмента «Недвижимость и Строительство» не зафиксировано ни одного происшествия с существенными экологическими последствиями (залповые и аварийные выбросы, сбросы, существенные разливы нефтепродуктов).

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.

136,8
млн руб.

затраты на природоохранные мероприятия в «Группе ЛСР» в 2025 году

В 2025 году на предприятиях сегмента «Строительные материалы» и производственных предприятиях сегмента «Недвижимость и Строительство» общий объем образования отходов составил 8 611 т, что на 7,2% ниже уровня прошлого года. Наибольшая часть отходов – около 58% (5 008 т) – приходится на V класс опасности (практически неопасные отходы), большая часть которых (около 87%) передается сторонним организациям на утилизацию.



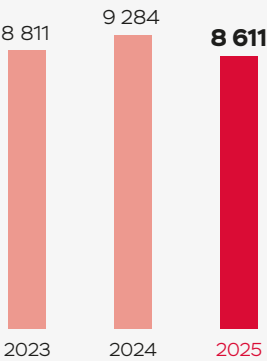
Повторное использование материалов

На некоторых объектах «Группы ЛСР» осуществляется повторное использование материалов. Так, полуфабрикаты и (или) продукция, не прошедшая контроль качества, повторно используются в производственном процессе (например, газобетонная крошка). На одном из предприятий брак железобетонных изделий и технологические 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).

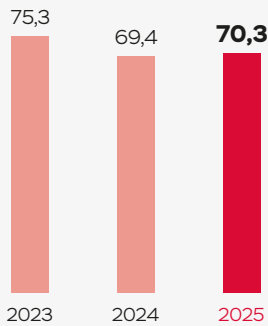
Способы обращения с отходами в разбивке по классам опасности по предприятиям сегмента «Строительные материалы» и производственным предприятиям сегмента «Недвижимость и Строительство» в 2025 году, т

Показатель	Всего	Класс опасности				
		I	II	III	IV	V
Способ обращения с отходами	8 611	1	0	125	3 477	5 008
Передано сторонним организациям для обезвреживания	824	1	–	10	567	246
Передано сторонним организациям для размещения на объектах размещения отходов	1 606	–	–	–	1 232	374
Передано сторонним организациям для утилизации	5 227	–	–	112	736	4 379
Передано сторонним организациям для обработки	954	–	–	3	942	9

Объем образования отходов за 2023-2025 годы, т



Доля отходов, переданных на обезвреживание и утилизацию (от общего объема переданных отходов) в 2023–2025 годах, %



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 воздействия на флору и фауну водных объектов.

Общее количество воды, забираемой предприятиями сегмента «Строительные материалы» и производственными предприятиями сегмента «Недвижимость и Строительство», в отчетном периоде составило 565 тыс. куб. м¹. Около 59% всех использованных в производственной деятельности водных

ресурсов забирается из муниципальных систем водоснабжения, примерно 41% приходится на подземные воды.

Особое внимание уделяется очистке сточных вод перед их сбросом в водные объекты. На договорной основе силами сторонних аккредитованных лабораторий осуществляются контроль качества сточных вод, сбрасываемых в поверхностные водные объекты и в сети канализации, а также проводится оценка эффективности работы очистных сооружений сточных вод. В 2025 году общий объем сточных вод, отведенных предприятиями сегмента «Строительные материалы» и производственными предприятиями сегмента «Недвижимость и Строительство», составил 158 тыс. куб. м².

- ¹ Без учета атмосферных осадков, карьерных, коллекторно-дренажных и транзитных вод.
- ² Без учета поверхностного и инфильтрационного стоков, карьерных, коллекторно-дренажных и транзитных 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 2025 году объем выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от предприятий сегмента «Строительные материалы» и производственных предприятий сегмента «Недвижимость и Строительство» составил 3 084 т, около 47% из которых – выбросы твердых веществ и примерно 19% – выбросы СО (оксид углерода).

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 2025 года.](#)



ЖК «Морская набережная»,
г. Санкт-Петербург



04

Корпоративное
управлениеОБЕСПЕЧИВАЕМ
ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Эффективная система корпоративного управления — важная составляющая успеха «Группы ЛСР». Постоянное ее совершенствование позволяет Компании достигать стратегических целей, повышать производственные показатели и обеспечивать финансовую стабильность.



ЖК «Ле Дом»,
г. Москва

Система корпоративного управления

Подход Компании к развитию системы корпоративного управления

В основе успеха «Группы ЛСР» лежит оптимальная 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 (далее – ККУ), требованиями Московской биржи, предъявляемыми к публичным компаниям, а также общепризнанными 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 неправомерного использования инсайдерской информации и (или) манипулирования рынком, положения о комитетах Совета директоров и др.

 Все документы, кроме Правил внутреннего контроля, размещены **по ссылке.**

Правила внутреннего контроля – [по ссылке](#).

Структура корпоративного управления

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

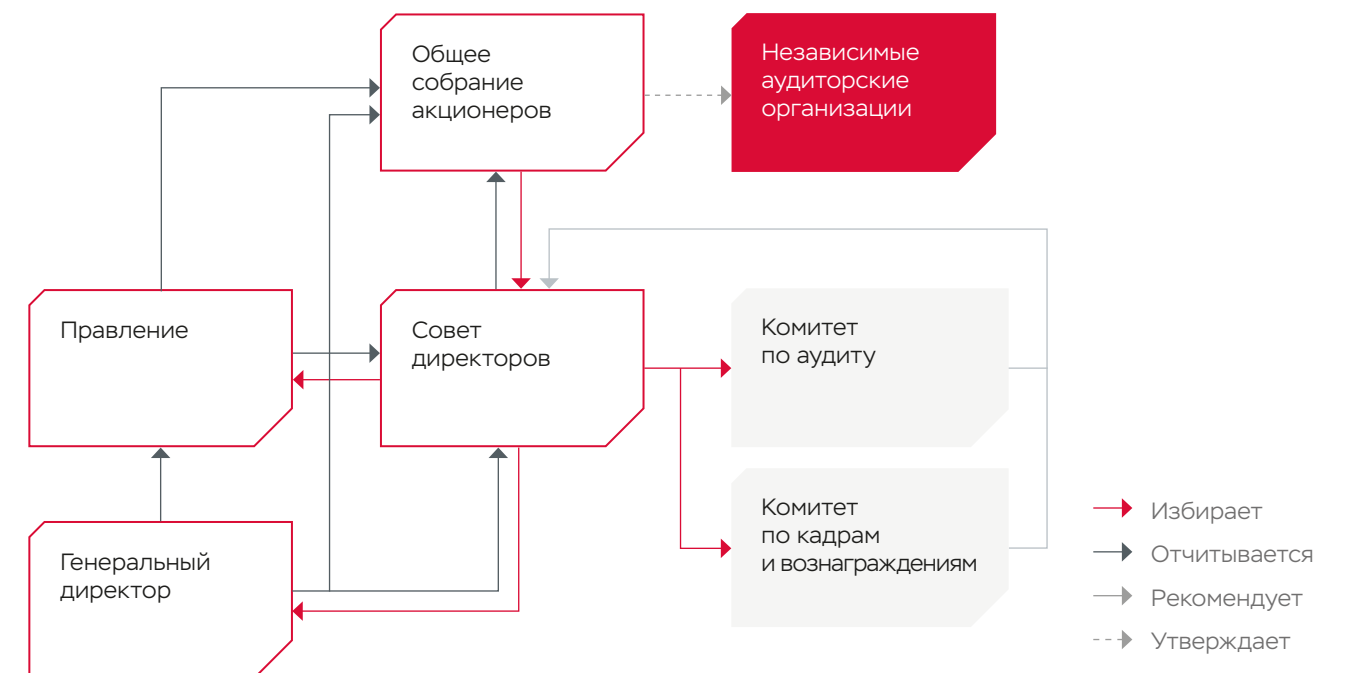
- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Правление;
- генеральный директор.



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 деловых норм.

Структура корпоративного управления ПАО «Группа ЛСР»



Общее собрание акционеров

Общее собрание акционеров (далее – Собрание) – высший орган управления ПАО «Группа ЛСР». Годовое заседание Собрания проводится один раз в год в период с 1 марта по 30 июня. Внеочередное заседание Собрания или заочное голосование для принятия решений Собранием проводится по решению Совета директоров на основании его собственной инициативы, требования аудиторской организации, 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 заседания Собрания, а также выдвинуть кандидатов для избрания в Совет директоров. Такие предложения должны поступить в ПАО «Группа ЛСР» не позднее 60 дней после окончания финансового года. Сообщение о проведении заседания или заочного голосования для принятия решений Собранием размещается на сайте www.lsrgroup.ru в интернете не позднее чем за 30 дней

до даты проведения заседания или до даты окончания приема бюллетеней для голосования при проведении заочного голосования. Собрание правомочно принимать решения (кворум заседания или заочного голосования для принятия решений Собранием имеется), если в заседании или заочном голосовании приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций ПАО «Группа ЛСР». Годовое заседание Собрания было проведено 18 апреля 2025 года.



Собранием были приняты решения по следующим вопросам:

- утверждение Устава, положений об органах в новых редакциях;
- утверждение Годового отчета и годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год;
- распределение прибыли по результатам 2024 года;
- избрание членов Совета директоров;
- назначение аудиторской организации.

Голосование при принятии решения Собранием 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

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 Собранием на срок до следующего годового заседания Собрания. В случае избрания нового состава Совета директоров на внеочередном заседании Собрания или при заочном голосовании для принятия решений Собранием его полномочия действуют до следующего годового заседания Собрания. Кворум для принятия решений Советом директоров составляет 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

избраны в Совет директоров, и акционер вправе отдать полученные таким образом голоса полностью за одного кандидата или распределить их между двумя и более кандидатами. Дробная часть голоса (при ее наличии), полученная в результате умножения числа голосов, принадлежащих акционеру — владельцу дробной акции, на число лиц, которые должны быть избраны в Совет директоров, может быть отдана только за одного кандидата.

простым большинством, если иное не определено законодательством, Уставом и Положением о Совете директоров. Каждый член Совета директоров имеет один голос. Решение о проведении заседания или заочного голосования Совета директоров принимается председателем Совета директоров по его собственной инициативе, а также по требованию члена Совета директоров, Правления, генерального директора, должностного лица, ответственного за организацию и осуществление внутреннего аудита (руководителя структурного подразделения, ответственного за организацию и осуществление внутреннего аудита), аудиторской организации, 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 2025 года Совет директоров состоял из восьми членов. Во главе Совета директоров — председатель.

8 человек

входили в Совет директоров по состоянию на 31 декабря 2025 года

Структура Совета директоров на 31 декабря 2025 года



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 2025 года четыре из восьми членов Совета директоров являлись независимыми.

Председатель Совета директоров

Председатель организует работу Совета директоров, принимает решение о проведении заседания или заочного голосования для принятия решений Советом директоров, председательствует на заседаниях Совета директоров, организует составление протокола об итогах проведения заседания или заочного голосования для принятия решений Советом директоров. 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».

Отчет о работе Совета директоров

В 2025 году проведено одно заседание Совета директоров и восемь заочных голосований для принятия решений Советом директоров.

Деятельность Совета директоров в отчетном периоде прозрачна для акционеров ПАО «Группа ЛСР», поскольку все протоколы Совета директоров доступны акционерам по их запросам. Работа была организована в соответствии с утвержденным планом, исполнение решений регулярно контролировалось. Неисполненных решений за 2025 год нет. У членов Совета директоров отсутствуют конфликты интересов. Члены Совета директоров не являются участниками, не занимают должности в составе исполнительных органов, не являются работниками юридических лиц, конкурирующих с «Группой ЛСР».



Совет директоров принял решения, связанные:

- с финансовыми итогами 2024 года и планами на 2026 год;
- избранием Правления ПАО «Группа ЛСР».



В течение 2025 года Совет директоров рассмотрел вопросы, в том числе связанные:

- с подготовкой и проведением годового заседания Собрания;
- оценкой эффективности работы Совета директоров, исполнительных органов и ключевых руководящих работников «Группы ЛСР»;
- надежностью и эффективностью систем управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления в «Группе ЛСР».



Участие членов Совета директоров в принятии решений в 2025 году

- В 2025 году 8 членов Совета директоров приняли участие в очном заседании.
- В 2025 году 8 членов Совета директоров приняли участие в 8 заочных голосованиях, 1 член Совета директоров принял участие в 4 заочных голосованиях.

Оценка деятельности Совета директоров

В целях соответствия лучшим мировым практикам корпоративного управления ПАО «Группа ЛСР» провело оценку деятельности Совета директоров и его комитетов в 2025 году с привлечением независимой организации – АО ВТБ Регистратор (ОГРН 1045605469744).

Количественная оценка эффективности деятельности Совета директоров как органа управления в 2025 году является высокой и составляет 4,81 из 5. Данный показатель вычислен как среднее арифметическое компонентов оценки Совета директоров как органа управления.

Деятельность Совета директоров и его комитетов хорошо организована и соответствует стратегическим принципам «Группы ЛСР» и ключевым рекомендациям ККУ. Структура Совета директоров и его комитетов полностью соответствует потребностям Компании, масштабу и уровню сложности бизнеса.

Количество независимых директоров в составе Совета директоров Компании соответствует действующему законодательству, Совет директоров сбалансирован по составу и набору компетенций, его структура оптимальна. Отмечен высокий уровень участия членов Совета директоров в очных заседаниях и заочных голосованиях.

Совет директоров также провел формализованную самооценку своей деятельности и работы своих комитетов в 2025 году.

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 2025 года Совет директоров рассмотрел результаты оценки качества и эффективности системы корпоративного управления. Качество корпоративного управления в ПАО «Группа ЛСР» в 2025 году составило 86,37% от максимального значения. В ПАО «Группа ЛСР» разработаны методика и критерии, по которым проводилась оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных в ККУ. Описание методики находится в Приложении 3 к настоящему Годовому отчету. 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 2025 году – полностью соблюдается 89,87% от общего количества принципов корпоративного управления, указанных в Отчете о соблюдении ККУ. Члены Совета директоров

отметили необходимость поддержания практики корпоративного управления с учетом рекомендаций ККУ на самом высоком уровне.



Целью оценки является анализ текущего уровня эффективности работы Совета директоров Компании, выявление сильных сторон и областей для улучшения, а также разработка рекомендаций для дальнейшего совершенствования корпоративного управления.

Оценка проводилась независимым консультантом посредством изучения документов системы корпоративного управления Компании, анкетирования членов Совета директоров, Комитетов при Совете директоров Компании, которое включало вопросы, позволяющие оценить опыт, знания, деловую репутацию, наличие конфликта интересов, а также оценить работу каждого члена Совета директоров и его комитетов. При анкетировании были включены открытые вопросы и качественные оценки, что делало опрос гибридным (количественно-качественный подход).



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».

4,81

количественная оценка эффективности деятельности Совета директоров как органа управления в 2025 году

86,37%

составило качество корпоративного управления в 2025 году

Вознаграждения членов Совета директоров

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

Вознаграждения и компенсации членов Совета директоров в 2025 году, тыс. руб.

Наименование показателя	2025 год
Вознаграждение за участие в работе органа управления	49 232
Заработная плата	20 846
Премии	2 848
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
Общий размер вознаграждений	72 926
Компенсации	0

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.



На 31 декабря 2025 года в ПАО «Группа ЛСР» работали два комитета:

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

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, утвержденного 18 декабря 2014 года.

Комитет по аудиту в 2025 году провел одно заседание и два заочных голосования.



Среди основных рассмотренных вопросов:

- анализ финансового отчета «Группы ЛСР» за 2024 год;
- рекомендации Совету директоров по назначению аудиторской организации, которая будет проводить аудит отчетности ПАО «Группа ЛСР» по РСБУ¹ и МСФО² за 2025 год;
- оценка системы управления рисками и внутреннего контроля «Группы ЛСР»;
- контроль надежности и эффективности функционирования системы корпоративного управления в «Группе ЛСР».



Участие членов Комитета по аудиту Совета директоров в принятии решений в 2025 году

- В 2025 году 2 члена Комитета по аудиту Совета директоров приняли участие в очном заседании.
- В 2025 году 3 члена Комитета по аудиту Совета директоров приняли участие в 2 заочных голосованиях.

На 31 декабря 2025 года Комитет по аудиту состоит только из независимых директоров, что соответствует лучшей общепризнанной практике корпоративного управления.

¹ РСБУ — российские стандарты бухгалтерского учета.
² МСФО — международные стандарты финансовой отчетности.

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, утвержденного 15 декабря 2016 года.

Комитет по кадрам и вознаграждениям в 2025 году провел одно заседание и два заочных голосования.



Среди основных рассмотренных вопросов:

- Программа мотивации руководителей «Группы ЛСР» на 2026 год;
- оценка эффективности работы Совета директоров, его членов, исполнительных органов и ключевых руководящих работников «Группы ЛСР»;
- оценка состава Совета директоров с точки зрения профессиональной специализации, опыта и независимости, определение приоритетных направлений для усиления состава Совета директоров.



Участие членов Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров в принятии решений в 2025 году

- В 2025 году 3 члена Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров приняли участие в очном заседании.
- В 2025 году 3 члена Комитета по кадрам и вознаграждениям Совета директоров приняли участие в 2 заочных голосованиях.

На 31 декабря 2025 года Комитет по кадрам и вознаграждениям состоит только из независимых директоров, что соответствует лучшей общепризнанной практике корпоративного управления.

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, участвующих в заседании или заочном голосовании.

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 от числа членов Правления, участвующих в заседании или заочном голосовании. Каждый член Правления имеет один голос. Заседания или заочные голосования Правления по мере необходимости могут проводиться по инициативе председателя Правления, одного из его членов, по решению Совета директоров, аудиторской организации.

Руководство деятельностью Правления осуществляет генеральный директор, который в соответствии с законодательством одновременно является председателем Правления.

Деятельность Правления в 2025 году

В 2025 году Правление собиралось для принятия решений 18 раз. Среди основных рассмотренных вопросов:

- финансовый отчет «Группы ЛСР» за 2024 год;
- актуальные тенденции в сфере девелопмента и недвижимости;
- утверждение 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 2025 году состав Правления избирался один раз в связи с персональными изменениями в органах управления ПАО «Группа ЛСР».

Вознаграждение менеджмента

В 2025 году продолжилась реализация Программы мотивации руководителей высшего звена и ключевых руководителей «Группы 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.

Заработная плата специалистов и линейных руководителей состоит из оклада и переменной (мотивационной) части. Размер переменной части определяется функциональными обязанностями и зависит от результатов работы за отчетный период. Это позволяет связать уровень заработной платы с производительностью труда. Для руководителей высшего уровня 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 2025 году, тыс. руб., в том числе:

- 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;
- суммарные вознаграждения и компенсации наиболее высокооплачиваемых членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников ПАО «Группа ЛСР».

Наименование показателя	2025
Вознаграждение за участие в работе органа управления	117
Заработная плата	367 156
Премии	109 800
Комиссионные	0
Компенсации расходов	0
Иные виды вознаграждений	0
Итого	477 073

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:

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

В 2025 году «Группа ЛСР» активно поддерживала и совершенствовала систему внутреннего контроля по нескольким направлениям. В целях повышения эффективности и прозрачности бизнеса, усиления внутреннего контроля продолжилась актуализация регламентов основных бизнес-процессов и совершенствовались ИТ-технологии. В отчетном периоде в «Группе ЛСР» применялся риск-ориентированный подход при осуществлении внутреннего аудита. В 2026 году в планах «Группы ЛСР» – продолжать развивать и совершенствовать систему внутреннего контроля и аудита с учетом лучших мировых практик.

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» аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности регулярно проводится внешней независимой аудиторской организацией, назначаемой Собранием на ежегодной основе.

Назначение аудиторской организации соответствует требованиям Положения о закупках. Стоимость аудиторских услуг фиксированная и не создает угрозы для независимости внешнего аудитора. Общая стоимость аудиторских услуг составила 24,8 млн руб. без НДС.

Для поддержания принципа объективности внешняя аудиторская организация периодически проводит ротацию аудиторских групп. Совет директоров провел оценку эффективности внешнего и внутреннего аудита и признал процесс осуществления внутреннего и внешнего аудита Группы эффективным.

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

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 заседаний и заочных голосований Собрания, участвует в реализации политики «Группы ЛСР» по раскрытию

информации и обеспечению хранения корпоративных документов, а также в совершенствовании системы и практики корпоративного управления ПАО «Группа ЛСР».

Корпоративный секретарь действует в соответствии с Положением о корпоративном секретаре, утвержденным Советом директоров 18 декабря 2014 года, он функционально подчиняется и подотчетен Совету директоров, а административно — генеральному директору ПАО «Группа ЛСР».



Елена Чистякова
Корпоративный секретарь с 2014 года

Образование

В 2001 году окончила Санкт-Петербургский государственный университет, специальность «юриспруденция», квалификация «юрист».

Основной профессиональный опыт

С 2002 года — специалист службы корпоративного капитала в ООО «ПСГ 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 — руководитель департамента по управлению корпоративным капиталом ООО «ЛСР».

С 2013 по 2014 год — секретарь ПАО «Группа ЛСР».

С 2014 года — корпоративный секретарь ПАО «Группа ЛСР».



Награждена золотым нагрудным знаком «Лучший в ЛСР», почетными грамотами Комитета по строительству Санкт-Петербурга и президента НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Многократный лауреат рейтинга «Топ-1 000 российских менеджеров» Ассоциации менеджеров.

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 том числе в дистанционном формате.



Официальные каналы и контакты 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);
- 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, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 3б, литера Б;
- обращения к подразделению по работе с инвесторами и устойчивому развитию или корпоративному секретарю, контактные данные указаны на странице в интернете в разделе «Контакты для инвесторов»;
- электронная почта по вопросам устойчивого развития (esg@lsrgroup.ru).



Информационная политика

В сфере информационной политики Компания руководствуется мировой практикой раскрытия информации и требованиями российского законодательства, рекомендациями Банка России (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 [странице в интернете](#), используемой для официального раскрытия информации.

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.



Ответы на часто задаваемые вопросы акционеров размещены [на сайте «Группы ЛСР»](#).

Акционерный капитал и ценные бумаги

Размер уставного капитала ПАО «Группа ЛСР» на 31 декабря 2025 года составлял 25 757 553,75 руб. и был разделен на 103 030 215 обыкновенных акций номинальной стоимостью 0,25 руб. каждая. Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Привилегированные акции не размещались.

По состоянию на 25 марта 2025 года общее количество лиц, имевших право голоса при принятии решений Собранием ПАО «Группа ЛСР», составило 110 875. Собственные акции, находящиеся в распоряжении ПАО «Группа ЛСР», отсутствуют.

Акции

Акции ПАО «Группа ЛСР» обращаются на российском фондовом рынке с 2007 года. По состоянию на 31 декабря 2025 года обыкновенные акции включены в котировальный список Первого (высшего) уровня ПАО Московская Биржа, тикер LSRG.

Сведения о подконтрольных ПАО «Группа ЛСР» юридических лицах, а также о лицах, которые владеют акциями, составляющими 5% и более уставного капитала ПАО «Группа ЛСР», раскрыты в списках аффилированных лиц ПАО «Группа ЛСР».

Сведения о существовании иных долей владения акциями, превышающих 5%, а также о возможности приобретения или о приобретении определенными акционерами степени контроля, несо-размерной их участию в уставном капи-тале, в ПАО «Группа ЛСР» отсутствуют.



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

Дата государственной регистрации выпуска:
28 сентября 2006 года

ISIN: RU000AOJPFPO

CFI: ESVXFR

Контакты регистратора

- Акционерное общество ВТБ Регистратор (номер лицензии 045-13970-000001)
- Адрес: 127015, г. Москва, ул. Правды, д. 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 обыкно-венных акций и глобальных депози-тарных расписок (ГДР).

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

30 апреля 2010 года ОАО «Группа ЛСР» осуществило вторичное публичное размещение акций. Всего в рамках международного предложения были проданы 9 366 383 обыкновенные акции в форме ГДР. Чистая сумма поступ-лений после вычета всех расходов, связанных с размещением, составила 385 млн долл. США. В результате допол-нительной эмиссии, проводимой в целях реинвестирования в ОАО «Группа ЛСР» средств, привлеченных в результате SPO, общее количество акций увеличилось до 103 030 215.

973
млн долл. США
чистая сумма поступлений после вычета всех расходов, связанных с размещением акций, по итогам IPO и SPO

Глобальные депозитарные расписки

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 16 апреля 2022 года № 114-ФЗ «О внесении изме-нений в федеральный закон «Об акцио-нерных обществах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» обращение ГДР, удосто-веряющих 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 2025 году, руб.

Максимальная цена	953,0
Минимальная цена	634,8
Цена на конец года	645,8
Объем торгов	27 794 017 492,8

Облигации

Все выпуски биржевых облигаций, находящихся в обращении по состоянию на 31 декабря 2025 года, включены в котировальный список Первого (высшего) уровня ПАО Московская Биржа.

Инструмент	ISIN	Дата размещения	Дата погашения	Объем выпуска	Ставка купона, % годовых	Купонный период
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-й 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-й купоны – 8,65%	91 день
Биржевые облигации серии 001P-08, регистрационный номер 4B02-08-55234-E-001P	RU000A106888	17 мая 2023 года	13 мая 2026 года	7 млрд руб.	1–12-й купоны – 12,75%	91 день
Биржевые облигации серии 001P-09, регистрационный номер 4B02-09-55234-E-001P	RU000A1082X0	22 марта 2024 года	7 марта 2027 года	3 млрд руб.	1–36-й купоны – 14,75%	30 дней
Биржевые облигации серии 001P-10, регистрационный номер 4B02-10-55234-E-001P	RU000A10B0B0	5 марта 2025 года	7 февраля 2030 года	4 млрд руб.	1–18-й купоны – 24%	30 дней
Биржевые облигации серии 001P-11, регистрационный номер 4B02-11-55234-E-001P	RU000A10CKY3	27 августа 2025 года	11 августа 2028 года	5 млрд руб.	1–36-й купоны – 16%	30 дней

Кредитные рейтинги

Кредитные рейтинги долговых инструментов

Инструменты	Рейтинг
Биржевые облигации серии 001P-06, регистрационный номер 4B02-06-55234-E-001P	«Эксперт РА»: «ruA» АКРА: «A(RU)»
Биржевые облигации серии 001P-07, регистрационный номер 4B02-07-55234-E-001P	«Эксперт РА»: «ruA» АКРА: «A(RU)»
Биржевые облигации серии 001P-08, регистрационный номер 4B02-08-55234-E-001P	«Эксперт РА»: «ruA» АКРА: «A(RU)»
Биржевые облигации серии 001P-09, регистрационный номер 4B02-09-55234-E-001P	«Эксперт РА»: «ruA» АКРА: «A(RU)»
Биржевые облигации серии 001P-10, регистрационный номер 4B02-10-55234-E-001P	«Эксперт РА»: «ruA» АКРА: «A(RU)»
Биржевые облигации серии 001P-11, регистрационный номер 4B02-11-55234-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 16 ноября 2023 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



Кредитный рейтинг ПАО «Группа ЛСР»

- 25 марта 2025 года рейтинговое агентство АКРА присвоило ПАО «Группа ЛСР» **кредитный рейтинг «A (RU)», прогноз «стабильный».**
- 5 декабря 2025 года рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило кредитный рейтинг ПАО «Группа ЛСР» на уровне **«ruA»/«стабильный».**

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, с учетом действующих нормативных ограничений.

До 2011 года годовое Собрание принимало решение не выплачивать дивиденды: вся прибыль реинвестировалась в развитие бизнеса.

Решение о выплате дивидендов по обыкновенным акциям ПАО «Группа ЛСР» по результатам отчетного 2024 года было принято на годовом заседании Собрания, которое состоялось 18 апреля 2025 года.

Выплата дивидендов осуществляется в соответствии с дивидендной политикой ПАО «Группа ЛСР».

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
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
Первое полугодие 2020 года	20	2 060 604 300	2 060 551 177 ¹	30 сентября 2020 года
2020	39	4 018 178 385	4 018 081 318 ¹	29 апреля 2021 года
2021	–	–	–	29 апреля 2022 года
2022	78	8 036 356 770	7 950 189 876,80 ¹	26 июня 2023 года
2023	100	10 303 021 500	10 288 665 539 ¹	17 апреля 2024 года
2024	78	8 036 356 770	8 033 506 443 ¹	18 апреля 2025 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.

В 2025 году 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 2,4 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.

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.

Управление рисками

В «Группе ЛСР» действует система управления рисками, направленная на защиту акционеров и других заинтересованных сторон от возможных убытков, а также на эффективное использование возможностей для достижения стратегических и операционных целей Компании. Особое внимание уделяется развитию системы управления рисками и внутреннего контроля, а также укреплению культуры управления рисками. Для этого в Компании разработана и утверждена [Политика управления рисками ПАО «Группа ЛСР»](#), а также регулярно пересматриваются риски с учетом изменений во внутренней и внешней среде.

Система управления рисками

Компания учитывает внутренние и внешние риски и факторы неопределенности, в том числе связанные с экономической и политической ситуацией в России и за ее пределами.

Система управления рисками «Группы ЛСР» разработана с учетом российского законодательства, а также международных стандартов в области управления рисками. Задачи, принципы и методы управления рисками мы реализуем на основании внутренней Политики управления рисками, утвержденной решением Совета директоров и базирующейся на интегрированной концепции управления рисками COSO ERM. Предусмотренные политикой подходы к управлению рисками также соответствуют принципам, изложенным в международных стандартах по управлению рисками ISO 31000:2009 «Менеджмент риска. Принципы и руководство».



Основными задачами действующей системы управления рисками Группы являются:

- своевременное выявление рисков; повышение точности оценки рисков; эффективное реагирование на риски;
- повышение осведомленности владельцев об их рисках; предупреждение, нейтрализация и минимизация рисков до возникновения каких-либо негативных последствий;
- информирование органов управления «Группы ЛСР» и иных заинтересованных лиц по вопросам управления рисками; мониторинг влияния рисков на финансовую устойчивость и репутацию «Группы ЛСР», достижение ее стратегических и операционных целей;
- развитие культуры управления рисками в «Группе ЛСР».

Процесс управления рисками



ЖК «Дмитровское небо», г. Москва



Корпоративное управление и культура

«Группа ЛСР» регулярно работает над повышением риск-культуры внутри Компании и совершенствованием системы управления рисками, стремясь сделать ее более эффективной. В целом система управления рисками и внутреннего контроля «Группы ЛСР» соответствует требованиям российского законодательства, рекомендациям Кодекса корпоративного управления и передовым практикам.

Общее руководство политикой управления рисками осуществляет Совет директоров ПАО «Группа ЛСР». Комитет по аудиту Совета директоров контролирует то, каким образом менеджмент оценивает соответствие между политикой управления рисками и практикой принятия решений, оценивает адекватность риск-менеджмента рискам, с которыми сталкивается «Группа ЛСР». Также оценка надежности, адекватности и эффективности системы управления рисками «Группы ЛСР» является одной из функций Службы внутреннего аудита и Совета директоров.

Важнейшие решения по вопросам управления рисками и внутреннего контроля вырабатывает Правление Компании. Централизованные дирекции «Группы ЛСР» в зависимости от их функционала проводят дополнительную оценку рисков. Предприятия «Группы ЛСР» осуществляют оперативное управление рисками на основе общекорпоративных принципов, изложенных в различных нормативных и локальных актах.



Информация, коммуникация и отчетность

В целях результативного управления рисками Компания ставит перед собой задачу осуществлять постоянный мониторинг актуальности профиля рисков Группы, а также своевременно доносить информацию по существующим рискам и изменениям в системе управления рисками до всех заинтересованных сторон. Полученная информация должна использоваться для последующего прогнозирования событий, которые могут повлиять на достижение целей Компании.



Анализ и пересмотр

В Компании применяется концепция регулярного обновления и анализа внутренних политик и процедур управления рисками, актуальных видов комплаенса (соответствие законодательству), а также мероприятий по управлению рисками с целью внедрения лучших практик и новейших методов.

Расширение бизнеса, внедрение новых технологий и цифровизации, требование по сокращению выбросов и другие факторы оказывают воздействие на деятельность Компании. Некоторые факторы не могут быть проконтролированы, но учитываются в системе управления рисками, чтобы избежать негативных последствий для деятельности Группы или снизить их.



Управление рисками

Выявление рисков заключается в определении событий, которые имеют внутренний или внешний источник возникновения по отношению к «Группе ЛСР» и оказывают влияние на достижение целей и задач Группы.

Оценка рисков заключается в определении качественного и (или) количественного выражения риска в целях последующей приоритизации и принятия решения о реагировании на риск, разработке мероприятий по управлению рисками.

Владельцы рисков оценивают вероятность реализации и степень воздействия каждого риска, а также стоимость и потенциальные выгоды от мероприятий по управлению рисками. На основании такого анализа принимается решение о внедрении подобных мероприятий в целях минимизации рисков и их влияния на показатели Компании.

Владельцы ключевых рисков отвечают за внедрение эффективных и результативных процедур контроля, обеспечивающего выполнение разработанных мероприятий по управлению рисками в ответ на изменения оценки уровня риска или смену метода реагирования на риск.



Стратегия и постановка цели

ПАО «Группа ЛСР» ставит для себя целью обеспечение стабильности бизнеса и сохранение финансовой устойчивости Группы.

Ключевые риски

Ключевые риски определяются с учетом специфики деятельности Компании, рыночной, нормативно-правовой, социальной, политической, экономической, технологической, экологической и культурной среды, в которой осуществляется деятельность, а также достоверной оценки потенциального воздействия от реализации риска.

Описание и потенциальное влияние риска	Меры по управлению риском
 Операционные риски	
1. Риски продаж и реализации Риски, связанные с изменением рыночной конъюнктуры: возникновение дополнительных расходов и снижение доходов на фоне усиления конкуренции, ценового давления, роста цен на материалы, ресурсы и услуги, снижения спроса со стороны населения. Риски, связанные с неудовлетворением ожиданий покупателей и, соответственно, снижением объема продаж, финансовыми и репутационными потерями	«Группа ЛСР» занимает лидирующие позиции в сфере девелопмента, строительства и производства строительных материалов в регионах своего присутствия. Компания регулярно проводит маркетинговые исследования, оценку состояния рынка и ценовые комитеты для оптимизации своего продуктового и ценового предложения, а также ведет работу по совершенствованию технологий строительства для поддержания спроса на свою продукцию. Вертикальная интеграция бизнеса позволяет контролировать и сдерживать рост издержек. Компания регулярно совершенствует механизмы взаимодействия с клиентами, развивает каналы обратной связи. В «Группе ЛСР» соблюдаются принципы клиенто-ориентированности, повышается квалификация сотрудников, улучшается работа с претензиями, ведется работа над повышением качества продукции и услуг. Компания также принимает меры по контролю за бюджетом проектов и повышению операционной эффективности
2. Риски земельного банка Риск снижения доступности новых земельных участков – отсутствие в продаже земельных участков соответствующего качества и по оптимальной цене для последующей реализации проектов. Риск приобретения некачественного земельного участка – наличие невыявленных обременений может повлечь значительные дополнительные финансовые затраты. Недостаточная диверсификация земельного банка по классам прогнозного строительства может привести к снижению экономической выгоды в будущем	«Группа ЛСР» ведет регулярный мониторинг доступных земельных участков с подходящими характеристиками: участвует в государственных и муниципальных аукционах, рассматривает предложения на открытом рынке от прямых собственников, ведет прямой поиск земельных участков, формирует предложение об их приобретении и проводит редевелопмент промышленных территорий. Компания стремится поддерживать свой земельный банк на уровне, который обеспечивал бы ее проектами на несколько лет вперед. Текущий земельный банк обеспечивает Компанию новыми проектами на горизонте трех-четырёх лет
3. Риски проектирования и строительства Неспособность достичь плановой доходности по крупным инвестиционным проектам, таким как строительство новых жилых комплексов и производственных предприятий или увеличение производственных мощностей / модернизация существующих производственных предприятий, в результате срыва сроков ввода в эксплуатацию и (или) перерасхода бюджета капитальных затрат. Возможно негативное влияние на финансовые показатели Группы и денежные потоки	Компания применяет передовую практику управления проектами. Руководство предприятий Группы несет ответственность за выполнение планов по срокам реализации проектов и совокупным капитальным затратам по проектам, в том числе за поддержку проектов, управление цепью поставок и за взаимодействие с регулирующими органами

Описание и потенциальное влияние риска	Меры по управлению риском
4. Риски производства строительных материалов Выпуск железобетонных изделий и конструкций для строительства жилых домов и объектов социальной инфраструктуры, а также производство строительных материалов сопряжены с рисками скрытых дефектов выпускаемой продукции. Темпы роста цен реализации произведенной продукции могут быть ниже, чем темпы роста цен на сырье, энерго-ресурсы, что может негативно влиять на финансовые показатели Группы. Реализация рисков может привести либо к срыву сроков работ, либо к дополнительным работам на объекте, а значит, к росту себестоимости	Приоритетным направлением в деятельности Группы является работа над повышением качества выпускаемой продукции. Проводятся регулярные сертификационные аудиты на подтверждение соответствия стандартам качества. Работает собственная аккредитованная испытательная лаборатория. В лаборатории проводится анализ качества исходных материалов, готовые изделия испытываются на прочность, разрабатываются новые материалы. Лаборатория имеет экологические сертификаты на используемые материалы и конструкции и санитарно-эпидемиологические заключения на соответствие нормам радиационной безопасности
5. Риски добычи и производства Компания не обладает всей полнотой знаний о текущих запасах, в пределах которых осуществляет свою деятельность. Это приводит к возникновению риска невыполнения производственной программы по качеству и количеству извлечения. Добыча и производство строительных материалов, таких как песок и щебень, сопряжены с рисками получения продукта низкого качества, не востребованного на рынке, или превышения фактических затрат на извлечение и производство над плановыми, что снизит финансовые результаты данного сегмента Группы. Доставка строительных материалов сопряжена с рисками срывов логистических цепей поставок. Неосвоение новых запасов достаточной величины и качества может негативно повлиять на будущие результаты Компании. Это неотъемлемый риск в добывающей отрасли, влияющий на долгосрочную способность поддержания объемов добычи и устойчивого развития	Инженерно-геологические службы предприятий Группы имеют успешный многолетний опыт проведения геолого-разведочных работ как в новых районах, так и на прилегающих к действующим объектам участках, а также работ по подготовке разведываемых месторождений к промышленному освоению. На каждом этапе работ геолого-разведочные проекты подвергаются тщательному анализу, связанному с оценками возможности выявления необходимого количества ресурсов и его экономических перспектив. Все материалы добываются и выпускаются с применением современного оборудования и проходят тщательный контроль на каждом производственном этапе в собственной аттестованной лаборатории. Служба качества обеспечивает контроль и управление качеством продукции на всех этапах производства. В состав службы качества входит испытательная лаборатория, аттестованная на техническую компетентность, с разветвленной сетью лабораторных постов. Каждая партия строительного намывного и горного песка, а также щебня сопровождается паспортом, подтверждающим его качество. При анализе и обработке результатов лабораторных испытаний широко используются информационные системы, объединяющие результаты проведенных испытаний и дающие возможность смежным подразделениям Компании их использовать
6. Риски инвестиционных решений Риск приобретения активов, не соответствующих стратегическим целям Компании. В связи с приобретением других компаний возникают риски появления непредвиденных обязательств, связанных с новоприобретенными юридическими лицами. Кроме этого, не исключены сложности при интеграции приобретенных предприятий в «Группу ЛСР». Потенциальные объекты для приобретения могут не соответствовать профилю Компании ввиду низкого качества ресурсной базы, ограниченных возможностей сотрудничества с действующими активами Компании, несоответствия географического положения ключевым региональным компетенциям. Реализация риска может привести к переоценке стоимости покупаемого или занижению стоимости продаваемого актива	Разработано и внедрено Положение об инвестиционной деятельности «Группы ЛСР», устанавливающее комплекс норм, правил и требований к классификации, рассмотрению, согласованию и утверждению инвестиционных программ «Группы ЛСР» и отдельных инвестиционных проектов в составе инвестиционных программ «Группы ЛСР». Все существенные сделки приобретения активов и инвестиции в поддержание мощностей подлежат обязательному одобрению Правлением Группы. Топ-менеджмент следит за соответствием потенциальных объектов для сделок стратегическим целям Группы. Компания проводит тщательный юридический и финансовый анализ потенциальных инвестиционных проектов, ведет контроль расходов бюджета на реализацию инвестиционной программы, а также проводит постинвестиционный анализ

Описание и потенциальное влияние риска	Меры по управлению риском
7. Риски снабжения Невыполнение или неполное выполнение контрагентом своих обязательств по договору поставки, невозможность контрагента поставить материалы или оказать услуги по договору, недостижение оптимальных условий закупки, риски коррупционных действий поставщиков – все эти факторы могут привести к срывам сроков ввода объектов недвижимости в эксплуатацию, а также к дополнительным издержкам. Компания также осознает риски прерывания долгосрочных отношений с ключевыми поставщиками	«Группа ЛСР» постоянно оценивает квалификацию и благонадежность поставщиков и подрядчиков, совершенствует внутренние процедуры в области закупок и включает дополнительные требования в текст договоров. Планирование и процесс закупок осуществляются в соответствии с утвержденным внутренним Положением о закупках. На этапе тендера проводится аккредитация контрагента – проверка контрагента на соответствие критериям оценки, подтверждающая его способность осуществлять поставку определенной продукции: проводится проверка финансовой состоятельности и деловой благонадежности претендента на победу в тендере. Группа регулярно совершенствует систему закупок в целях повышения прозрачности процесса и развития добросовестной конкуренции
 Экологические и социальные риски	
8. Риски охраны труда и промышленной безопасности Риски аварий и инцидентов, несчастных и смертельных случаев на производстве, а также риски профессиональных заболеваний. Группа осуществляет деятельность на опасных производственных объектах, таких как строительные площадки, карьеры, площадки геолого-разведочных работ, участки по переработке сырья и производству строительных материалов. Работа на данных производственных объектах подвергает сотрудников различным рискам, связанным с опасными и вредными факторами. Реализация рисков охраны труда и промышленной безопасности может привести к фатальным последствиям и нанести урон репутации Группы. Компании «Группы ЛСР» подвержены рискам возникновения судебных исков и денежных убытков, в том числе в связи с остановкой и (или) сокращением производства, по причине возможных несчастных случаев	«Группа ЛСР» соблюдает законодательство в области охраны труда и промышленной безопасности, поддерживает корпоративную этику и культуру безопасности, проводит соответствующее обучение персонала, а также осуществляет контроль и проводит аудиты и инспекции по вопросам здоровья и безопасности. Компания страхует свою ответственность владельца опасных производственных объектов, использует превентивные меры по недопущению инцидентов и аварий на производственных площадках. Помимо этого, Компания осуществляет комплекс мер по поддержанию парка техники в надлежащем техническом состоянии и его своевременному обновлению. В 2022 году был утвержден Стандарт безопасности строительных площадок «Группы ЛСР» с целью снизить уровень травматизма и повысить культуру безопасности. Стандарт применяется при заключении новых договоров генерального подряда на производство строительно-монтажных работ. Работа по внедрению стандарта ведется поступательно, а объекты строительства, где стандарт уже действует, показывают лучшие результаты при проведении контрольных проверок

Описание и потенциальное влияние риска	Меры по управлению риском
9. Экологические риски Риски негативного воздействия на окружающую среду, а также риски превышения установленных нормативов воздействия на компоненты окружающей среды. В связи с особенностями производственных и технологических процессов деятельность производственных предприятий «Группы ЛСР» оказывает воздействие на окружающую среду. Негативное воздействие на окружающую среду связано с выбросами загрязняющих веществ в атмосферный воздух, образованием отходов, водопотреблением и сбросом сточных вод, воздействием на биоразнообразие. Реализация экологического риска влечет за собой финансовые издержки в виде возможных штрафов, сверхнормативных платежей, затрат на восстановление окружающей среды, а также юридическую ответственность и повышение социально-экологической напряженности	Компания следит за выполнением законодательства в области охраны окружающей среды, получением разрешительной документации в области охраны окружающей среды и реализует мероприятия по снижению негативного воздействия на окружающую среду. Производственные предприятия «Группы ЛСР» проводят контроль в области охраны окружающей среды в соответствии с разработанной и утвержденной программой, включающей контроль в области охраны атмосферного воздуха, охраны и использования водных объектов (в том числе контроль за работой очистных сооружений), обращения с отходами. Группа осуществляет мониторинг состояния водных объектов и контроль качества сточных вод, сбрасываемых в поверхностные водные объекты (выполняются на договорной основе силами сторонних аккредитованных лабораторий). Группа уделяет внимание внедрению превентивного ответственного подхода, направленного на снижение негативного воздействия на окружающую среду путем проведения подготовки (обучения) по вопросам экологии руководителей и специалистов
10. Риски кадрового капитала Риски, связанные с привлечением, удержанием и мотивацией квалифицированного персонала, неспособностью удержать ключевых сотрудников, с возможностью неблагоприятных изменений в трудовом законодательстве, со снижением эффективности персонала в режиме удаленной работы. Риски, связанные с неэтичным ведением бизнеса, коррупционными правонарушениями, мошенничеством и коммерческим подкупом, неправомерным использованием инсайдерской информации. Возможными последствиями от неэффективного планирования потребности в персонале являются замедление бизнес-процессов, ошибки в реализации проектов. Кроме того, неправомерные действия персонала могут подвергать Компанию финансовым или репутационным рискам, реализация которых может привести к материальным потерям, утрате имущества Компании, распространению конфиденциальной информации. Уход ключевого сотрудника сопряжен с убытками и потерей ценной информации. Восстановление уровня компетенций требует определенных вложений	Компания стремится поддерживать конкурентный уровень оплаты труда и программы мотивации. На постоянной основе проходит разработка и реализация обучающих программ и программ повышения квалификации, проводится оценка сотрудников и реализуются мероприятия в рамках социальной поддержки работников. Совместно с образовательными учреждениями реализуются программы, направленные на привлечение молодых специалистов. Сотрудники «Группы ЛСР» принимают на себя обязательства соблюдать внутренний Кодекс этики. Компания также включает антикоррупционные оговорки в трудовые договоры, информирует и обучает персонал, информирует контрагентов и партнеров. «Группа ЛСР» проводит регулярную оценку коррупционных рисков и ротацию персонала с высоким коррупционным риском. В Компании функционирует контактная линия «Доверие» для противодействия злоупотреблениям, пресечения противоправных действий и совершенствования деятельности Компании

Описание и потенциальное влияние риска	Меры по управлению риском
 Правовые, макроэкономические и геополитические риски	
11. Правовые, регуляторные, комплаенс-риски В процессе деятельности Компании и ее дочерних и зависимых предприятий возникают риски изменения требований по лицензированию, невозможности продлить сроки действия лицензий или их отзыва. Это также может привести к требованию отказаться от осуществления отдельных видов деятельности. Каждый из указанных факторов несет в себе риски для бизнеса, финансового положения и результатов деятельности Компании. Негативные последствия для финансово-хозяйственной деятельности Компании могут повлечь любые изменения в законодательстве ввиду неопределенности и отсутствия достаточной судебной практики. Изменение или появление новых корпоративных правил, процедур и требований к деятельности Компании могут также повлечь дополнительные расходы	Компания ведет постоянный мониторинг изменений в законодательстве для оперативного реагирования на них, своевременной актуализации корпоративных правил и процедур и доведения такой информации до ответственных лиц и подразделений. Менеджмент Группы также активно участвует в обсуждениях отраслевых комитетов о потенциальных поправках и изменениях в законодательстве строительной отрасли. Компания предпринимает все необходимые действия для продления и переоформления действующих лицензий
12. Макроэкономические риски Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. Любые внешние и внутренние потрясения могут привести к снижению покупательной способности населения и снижению результатов деятельности Группы	Компания продолжает вести свою деятельность в Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге, которые являются наиболее экономически развитыми регионами, где спрос в меньшей степени реагирует на спад в экономике, а потребность населения в улучшении жилищных условий растет. В зависимости от состояния спроса со стороны населения Компания имеет возможность регулировать объемы строительства и вывод объектов в продажу. Компания также ведет деятельность в Сочи. Данный регион отличается высокой туристической привлекательностью и повышенным спросом на отельный и санаторно-курортный отдых
13. Геополитические риски Осуществление деятельности в России связано с определенными рисками геополитической нестабильности. Среди них можно выделить агрессивные действия против государства, изменение политической системы внутри страны, потерю суверенитета, риски, связанные с участием страны в международных блоках и организациях, и др. Начиная с 2014 года США, Великобритания, Канада, государства Европейского союза и другие страны ввели множественные пакеты санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций	Группа ведет постоянный мониторинг политических процессов и стремится поддерживать открытые деловые отношения с местными органами власти, финансовыми институтами и другими организациями с целью поддержания стабильной операционной деятельности
14. Налоговые риски Изменения налогового законодательства Российской Федерации могут привести к спорным ситуациям с налоговыми органами и повлечь дополнительные расходы Компании в виде штрафов и пеней. Также существуют риски отмены налоговых льгот, введения новых налогов, изменения налоговой политики и дальнейшего ужесточения мер налогового администрирования, которые могут привести к увеличению налогового бремени и возникновению дополнительных налоговых обязательств у Компании. Частые изменения в налоговом законодательстве России, неустоявшаяся правоприменительная практика в сфере налоговых правоотношений могут привести к возникновению расходов в виде дополнительных налогов и штрафов. Уровень налоговых рисков находится во взаимосвязи с правовыми и политическими рисками	Компания ведет постоянный мониторинг изменений в налоговом законодательстве, позиций налоговых органов по спорным моментам, изложенных в разъяснениях судебной практики, для внесения изменений в налоговый учет с целью минимизации рисков

Описание и потенциальное влияние риска	Меры по управлению риском
 Финансовые риски	
15. Валютный риск Ослабление курса рубля влияет на основные параметры инвестиционных планов, предусматривающих закупку импортного оборудования и материалов, что может привести к росту себестоимости	«Группа ЛСР» сводит к минимуму любую диспропорцию между денежными единицами, в которых выражены ее основные статьи доходов и расходов, и между своими активами и обязательствами. Основная часть выручки и расходов Компании выражается в рублях, а валютные доходы и расходы являются незначительными. У Компании также отсутствуют валютные долговые обязательства
16. Риск ликвидности Риск невыполнения в установленные сроки финансовых обязательств может повлечь за собой штрафы, пени, ущерб деловой репутации. Неспособность аккумулировать достаточные денежные потоки или невозможность привлечь достаточные средства, необходимые для финансирования текущей и инвестиционной деятельности Группы	«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 кредитные линии и прилагая усилия для рефинансирования обязательств. Детальное описание управления финансовыми рисками представлено в пояснении 26 к отчетности по МСФО
17. Риск изменения процентных ставок Рост ключевой процентной ставки по банковским кредитам или иным инструментам заемного финансирования может увеличить расходы, связанные с обслуживанием долговых обязательств, а также ограничить возможности Компании по привлечению кредитных ресурсов. Рост ипотечных ставок может привести к снижению объемов продаж	«Группа ЛСР» активно взаимодействует с банками и принимает меры по получению лучших условий банковского финансирования. Мероприятия Компании также направлены на своевременное рефинансирование долга, оптимизацию портфеля заимствований и поиск лучших источников финансирования
18. Риск непогашения дебиторской задолженности Неуплата дебиторской задолженности и невыполнение своих обязательств клиентами Компании могут привести к существенным финансовым потерям, снижению ликвидности Группы	Положения ПАО «Группа ЛСР» и ее дочерних предприятий содержат процедуры контроля и возврата дебиторской задолженности. Ведется присвоение контрагентам рейтингов в зависимости от финансового состояния и истории взаимоотношений с предприятиями «Группы ЛСР», на основании которых предоставляются условия поставки. Компании «Группы ЛСР» ведут процедуру анализа новых контрагентов, осуществляют приостановку отгрузки товара при нарушении договорных обязательств в отношении оплаты и отказе контрагента от урегулирования просроченной задолженности. При необходимости юридическая служба проводит работу по взысканию задолженности в судебном порядке. Компания формирует резервы для возможного списания сомнительной задолженности

Потенциальные риски и возможности

Наряду с уже выявленными рисками в Компании проводится работа по выявлению и рассмотрению потенциальных рисков и возможностей. Потенциальные риски – это обстоятельства или тенденции, которые могут оказать существенное воздействие

Потенциальные риски и возможности Группы

В процессе выявления и оценки рисков Группа также составляет перечень потенциальных рисков и возможностей,

на финансовое состояние, конкурентоспособность или репутацию Компании в течение последующих пяти лет. Такие риски и возможности характеризуются отдаленными последствиями для отрасли и внешней среды в целом. Важность понимания потенциальных перспективных рисков и возможностей особенно необходима в процессе стратегического планирования.

влияние которых в настоящее время неясно. Наиболее существенные из них приведены ниже. Компания осуществляет их мониторинг в процессе управления рисками.



Изменение климата и энергоэффективность

Идентификация и оценка климатических рисков включают физические риски (аномально высокая температура и опасные метеорологические явления, изменение режима атмосферных осадков и повышение уровня Мирового океана), переходные риски (регуляторные, репутационные, рыночные).

В России активно формируется углеродное регулирование. Обсуждается запуск системы взимания платы за выбросы парниковых газов на всей территории России в виде налога или системы квотирования. При введении платы за выбросы парниковых газов может возникнуть дополнительная статья операционных затрат.

В случае если из-за зарубежного углеродного регулирования упадут цены на углеводороды и снизятся объемы их экспорта из России, а их доля в экспорте будет оставаться высокой, снижение экспортных доходов России может отразиться на общей экономической ситуации и покупательной способности населения. Макроэкономический риск может повлиять на «Группу ЛСР» со стороны спроса.

Меры реагирования на климатические вызовы в Компании включают комплексный подход, направленный на снижение рисков и адаптацию к изменениям окружающей среды. Эти меры охватывают разработку и актуализацию локальных нормативных актов и проектной документации с учетом современных требований, а также их пересмотр при необходимости. Кроме того, осуществляется регулярный мониторинг изменений в климатическом и экологическом законодательстве, что позволяет своевременно адаптировать процессы Компании к новым нормам. В рамках мероприятий проводится периодическая проверка качества электроэнергии, электроизмерительные проверки электрических сетей и механизмов, что обеспечивает стабильность и надежность энергоснабжения. Особое внимание уделяется внедрению энергоэффективных решений, модернизации оборудования и использованию технологий, снижающих воздействие на окружающую среду. Эти действия способствуют повышению устойчивости Компании к климатическим изменениям и поддержанию высокого уровня экологической ответственности.



Освоение новых технологий

Внедрение новейших технологий в строительстве сопряжено как с рисками, так и с возможностями. Поскольку основные требования к объектам недвижимости – это соблюдение безопасности, каждая технология должна иметь нормативную базу, стандартизацию и самоокупаемость: конечная стоимость ее разработки должна быть адекватной, а эффективность от сокращения затрат в будущем достоверно рассчитана.

Компания осознает важность интеграции инноваций и технологических решений в обозримом будущем для устойчивости бизнеса Группы. Новые технологии требуют соответствующего проектирования и целого комплекса работ команды экспертов, качественного контроля, а также обучения персонала.

Компания продолжает развивать BIM¹-направление, непрерывно совершенствуя внутренние стандарты для повышения эффективности управления и аналитики BIM-данных на всех этапах реализации проекта.



Риски, связанные с информационной безопасностью

Поддержание устойчивости к угрозам информационной безопасности является для Группы приоритетом.

Информация, владение ею и доступ к ней являются ценным ресурсом. Компания ежегодно наращивает уровень цифровизации. Персональные данные клиентов, данные электронного внутреннего документооборота, маркетинговые материалы, данные по управлению строительными проектами могут стать объектами злоупотреблений.

Компания применяет различные меры по обеспечению информационной безопасности: логические и физические средства обеспечения безопасности и методы реализованы и сконфигурированы таким образом, чтобы ограничить доступ к программам, данным и другим информационным ресурсам. Программы, данные и другие информационные ресурсы защищены от вирусных атак. Программное обеспечение загружается и (или) используется на компьютерных системах только в соответствии с авторизацией менеджмента и лицензионными соглашениями. Дополнительно проводится информирование сотрудников о возможных атаках и принимаются меры для минимизации последствий.



ЖК «Азина, 16»,
г. Екатеринбург



¹ BIM – от англ. Building Information Modeling, технология информационного моделирования объектов.

05

Приложения

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

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

122

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

123

Приложение 3

Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

125

Приложение 4

Таблица GRI

158

Приложение 5

Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

162



ЖК «ВЕЙВ», г. Москва

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 2025 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	Предмет сделки	Цена сделки, руб.	Существенные условия ранее заключенного договора
1.	19.03.2025	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	925 000 000,00	–
2.	26.03.2025	Изменение размера действующего обязательства по договору займа и срока исполнения обязательства	1 330 000 000,00	Заимодавец передал заемщику денежную сумму (500 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее заимодавцу в установленный срок (30.12.2037)
3.	17.04.2025	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	1 600 000 000,00	–
4.	22.07.2025	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	330 008 528,00	–
5.	29.07.2025	Изменение размера действующего обязательства по договору займа без изменения срока исполнения обязательства	480 000 000,00	Заимодавец передал заемщику денежную сумму (500 000 000,00 руб.), а заемщик обязался возвратить ее заимодавцу в установленный срок

№ п/п	Дата совершения сделки	Предмет сделки	Цена сделки, руб.	Существенные условия ранее заключенного договора
6.	10.12.2025	Поручитель обязуется отвечать перед банком за исполнение должником (выгодоприобретателем) обязательств по кредитному договору	2 848 473 683,00	–
7.	17.12.2025	Займодавец передал заемщику денежную сумму, а заемщик обязался возвратить ее займодавцу в установленный срок	6 300 000 000,00	–

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 или членов Правления ПАО «Группа ЛСР» (далее – члены органов управления).

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

Требований о получении согласия / об одобрении вышеуказанных сделок от членов органов управления на дату подписания настоящего Отчета не поступало.

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 (далее – Кодекс) 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 рассмотрен Советом директоров на заседании 27 мая 2026 года, протокол от 27 мая 2026 года № 7/2026. Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении ПАО «Группа ЛСР» принципов и рекомендаций Кодекса за 2025 год.

ПАО «Группа ЛСР» стремится следовать принципам и рекомендациям, заложенным в Кодексе, с учетом текущих объективных условий осуществления хозяйственной деятельности.

Органы управления ПАО «Группа ЛСР» осуществляют свои функции, реализуя интересы «Группы ЛСР», с одной стороны, и, следуя принципам, рекомендованным в Кодексе, основными из которых являются эффективность и прозрачность работы, а также соблюдение и защита прав акционеров и инвесторов, с другой стороны.

Акционеры имеют право участвовать в управлении ПАО «Группа ЛСР» при принятии Собранием решений по наиболее важным вопросам деятельности ПАО «Группа ЛСР».

Акционерам обеспечивается право на участие в распределении прибыли и возможность голосования при принятии решения Собранием по вопросу о распределении прибыли. 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 интересов своих акционеров в рамках действующего законодательства.

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	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. 2. В сообщении о проведении собрания указаны документы, необходимые для допуска в помещение. 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)	Соблюдается	
1.1.3	В ходе подготовки и проведения общего собрания акционеры имели возможность беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам совета директоров общества, общаться друг с другом	1. В отчетном периоде акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам совета директоров общества в период подготовки к собранию и в ходе проведения общего собрания. 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. 3. Общество предоставляло акционерам, имеющим на это право, доступ к списку лиц, имеющих право на участие в общем собрании, начиная с даты получения его обществом во всех случаях проведения общих собраний в отчетном периоде	Соблюдается	
1.1.4	Реализация права акционера требовать созыва общего собрания, выдвигать кандидатов в органы управления и вносить предложения для включения в повестку дня общего собрания не была сопряжена с неоправданными сложностями	1. 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. 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	Соблюдается	
1.1.5	Каждый акционер имел возможность беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом	1. Уставом общества предусмотрена возможность заполнения электронной формы бюллетеня на сайте в сети интернет, адрес которого указан в сообщении о проведении общего собрания акционеров	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, высказывать свое мнение и задать интересующие их вопросы	1. При проведении в отчетном периоде общих собраний акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров) предусматривалось достаточное время для докладов по вопросам повестки дня и время для обсуждения этих вопросов, акционерам была предоставлена возможность высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы по повестке дня. 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. 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. 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	Соблюдается	
1.2	Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов			
1.2.1	Общество разработало и внедрило прозрачный и понятный механизм определения размера дивидендов и их выплаты	1. Положение о дивидендной политике общества утверждено советом директоров и раскрыто на сайте общества в сети интернет. 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. 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)	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	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления		Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.2.4	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	Критерий 1 соблюдается частично. ПАО «Группа ЛСР» соблюдало критерий 1. При этом в отчетном периоде дочернее общество ПАО «Группа ЛСР» предоставило заем акционерам ПАО «Группа ЛСР» на рыночных условиях на непродолжительный срок. Посредством данного инструмента поддерживается стабилизация текущих бизнес-процессов «Группы ЛСР» в условиях высоких потенциальных финансовых рисков и экономической турбулентности. Данная практика вызвана необходимостью оперативно реагировать на быстро меняющуюся ситуацию на финансовом рынке. По условиям договора в течение следующего отчетного периода планируется погашение выданного займа
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		Соблюдается	
1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций				
1.4.1	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций	1. 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	
2.1	Совет директоров осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов общества, а также реализует иные ключевые функции				
2.1.1	Совет директоров отвечает за принятие решений, связанных с назначением и освобождением от занимаемых должностей исполнительных органов, в том числе в связи с ненадлежащим исполнением ими своих обязанностей. Совет директоров также осуществляет контроль за тем, чтобы исполнительные органы общества действовали в соответствии с утвержденными стратегией развития и основными направлениями деятельности общества	1. Совет директоров имеет закрепленные в уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов. 2. 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. 3. 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	1. В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) общества, а также рассмотрением критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов общества		Соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления	
2.1.3	Совет директоров определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе	1. 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. 2. 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	Критерий 1 соблюдается. Критерий 2 соблюдается частично. 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», утверждение которых отнесено к компетенции исполнительных органов, что позволяет более оперативно реагировать на изменение факторов, формирующих риски. В течение 2025 года такой подход являлся наиболее комфортным для ПАО «Группа ЛСР» в плане ведения текущей хозяйственной деятельности. При этом соответствующие структурные подразделения ПАО «Группа ЛСР» контролируют приемлемую величину рисков с учетом текущей экономической ситуации. При необходимости актуальные показатели риск-аппетита будут вынесены на рассмотрение Совета директоров или Комитета по аудиту в течение 2026 года
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	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. 2. В течение отчетного периода советом директоров были рассмотрены вопросы, связанные с указанной политикой (политиками)		Соблюдается	
2.1.5	Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами общества, акционерами общества и работниками общества	1. Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов. 2. Общество создало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов		Соблюдается	
2.1.6	Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности общества, своевременности и полноты раскрытия обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам общества	1. Во внутренних документах общества определены лица, ответственные за реализацию информационной политики		Соблюдается	
2.1.7	Совет директоров осуществляет контроль за практикой корпоративного управления в обществе и играет ключевую роль в существенных корпоративных событиях общества	1. В течение отчетного периода совет директоров рассмотрел результаты самооценки и (или) внешней оценки практики корпоративного управления в обществе		Соблюдается	
2.2	Совет директоров подотчетен акционерам общества				
2.2.1	Информация о работе совета директоров раскрывается и предоставляется акционерам	1. Годовой отчет общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний совета директоров и комитетов каждым из членов совета директоров. 2. Годовой отчет содержит информацию об основных результатах оценки (самооценки) качества работы совета директоров, проведенной в отчетном периоде		Соблюдается	
2.2.2	Председатель совета директоров доступен для общения с акционерами общества	1. В обществе существует прозрачная процедура, обеспечивающая акционерам возможность направления председателю совета директоров (и, если применимо, старшему независимому директору) обращений и получения обратной связи по ним		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	Совет директоров является эффективным и профессиональным органом управления общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам общества и его акционеров			
2.3.1	Только лица, имеющие безупречную деловую и личную репутацию и обладающие знаниями, навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции совета директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций, избираются членами совета директоров	1. В отчетном периоде советом директоров (или его комитетом по номинациям) была проведена оценка кандидатов в совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и т. д.	Соблюдается	
2.3.2	Члены совета директоров общества избираются посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах	1. Во всех случаях проведения общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены совета директоров, результаты оценки 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 кратко- 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	1. В отчетном периоде совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) составил мнение о независимости каждого кандидата в совет директоров и представил акционерам соответствующее заключение. 2. За отчетный период совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) по крайней мере один раз рассмотрел вопрос о независимости действующих членов совета директоров (после их избрания). 3. В обществе разработаны процедуры, определяющие необходимые действия члена совета директоров в том случае, если он перестает быть независимым, включая обязательства по своевременному информированию об этом совета директоров		Соблюдается
2.4.3	Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава совета директоров	1. Независимые директора составляют не менее одной трети состава совета директоров		Соблюдается
2.4.4	Независимые директора играют ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов в обществе и совершении обществом существенных корпоративных действий	1. Независимые директора (у которых отсутствовал конфликт интересов) в отчетном периоде предварительно оценивали существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки предоставлялись совету директоров		Соблюдается
2.5	Председатель совета директоров способен наиболее эффективно осуществлению функций, возложенных на совет директоров			
2.5.1	Председателем совета директоров избран независимый директор, либо из числа избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с председателем совета директоров	1. Председатель совета директоров является независимым директором, или же среди независимых директоров определен старший независимый директор. 2. Роль, права и обязанности председателя совета директоров (и, если применимо, старшего независимого директора) должным образом определены во внутренних документах общества		Соблюдается
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
2.6	Члены совета директоров действуют добросовестно и разумно в интересах общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности			
2.6.1	Члены совета директоров принимают решения с учетом всей имеющейся информации, в отсутствие конфликта интересов, с учетом равного отношения к акционерам общества, в рамках обычного предпринимательского риска	1. Внутренними документами общества установлено, что член совета директоров обязан уведомить совет директоров, если у него возникает конфликт интересов в отношении любого вопроса повестки дня заседания совета директоров или комитета совета директоров, до начала обсуждения соответствующего вопроса повестки. 2. Внутренние документы общества предусматривают, что член совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов. 3. В обществе установлена процедура, которая позволяет совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет общества		Соблюдается
2.6.2	Права и обязанности членов совета директоров четко сформулированы и закреплены во внутренних документах общества	1. В обществе принят и опубликован внутренний документ, четко определяющий права и обязанности членов совета директоров		Соблюдается

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления		Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.6.3	Члены совета директоров имеют достаточно времени для выполнения своих обязанностей	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. 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		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 доступная информация об обществе и о работе совета директоров	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. 2. В обществе реализуется формализованная программа ознакомительных мероприятий для вновь избранных членов совета директоров		Соблюдается	
2.7	Заседания совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов совета директоров обеспечивают эффективную деятельность совета директоров				
2.7.1	Заседания совета директоров проводятся по мере необходимости, с учетом масштабов деятельности и стоящих перед обществом в определенный период времени задач	1. Совет директоров провел не менее шести заседаний за отчетный год		Соблюдается	
2.7.2	Во внутренних документах общества 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. 8.8 Положения о Совете директоров уведомление о проведении заседания направляется членам Совета директоров не менее чем за три дня до даты его проведения, что связано с особенностями организации созыва и проведения таких заседаний. Данный срок, по мнению членов Совета директоров, является наиболее комфортным – как с точки зрения достаточности времени для подготовки к заседанию, так и с точки зрения полноты и актуальности информации, получаемой членами Совета директоров, и не требует увеличения. 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. Кроме того, члены исполнительных органов управления ПАО «Группа ЛСР» в любое время готовы предоставить членам Совета директоров пояснения по существу выносимых на рассмотрение вопросов. При очередном обновлении Положения о Совете директоров будет рассмотрена целесообразность внесения соответствующих изменений. 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	Не все вопросы компетенции Совета директоров, рекомендованные Кодексом к рассмотрению в очной форме, рассматривались на заседаниях Совета директоров Общества. Это объясняется стремлением ПАО «Группа ЛСР» создать для всех членов Совета директоров с учетом их собственного мнения комфортные условия для исполнения ими своих обязанностей, отвечающие как потребностям каждого из них, так и особенностям ведения ПАО «Группа ЛСР» своей деятельности (в части необходимости принятия максимально оперативных решений). ПАО «Группа ЛСР» применяет все возможные способы предоставления достаточной информации членам Совета директоров, включая электронную почту и современные системы мгновенного обмена информацией. Работники ПАО «Группа ЛСР» находятся в регулярном контакте с членами Совета директоров, предоставляя комментарии относительно осуществляемой деятельности. На данный момент соответствующие изменения, по мнению членов Совета директоров, не являются необходимыми. При очередном обновлении Положения о Совете директоров будет рассмотрена целесообразность внесения соответствующих изменений

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления		Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.7.4	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	
2.8	Совет директоров создает комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности общества				
2.8.1	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с контролем за финансово-хозяйственной деятельностью общества, создан комитет по аудиту, состоящий из независимых директоров	1. Совет директоров сформировал комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров. 2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по аудиту, 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	Критерий 4 соблюдается частично. В 2025 году заседания Комитета по аудиту проводились каждый квартал, за исключением II квартала. В условиях сложившейся во II квартале 2025 года политической и финансово-экономической ситуации все вопросы оперативно рассматривались непосредственно Советом директоров в полном составе. В следующем отчетном году ПАО «Группа ЛСР» планирует проводить заседания Комитета по аудиту с учетом складывающейся ситуации, по необходимости – не реже одного раза в квартал. Критерии 1, 2 и 3 соблюдаются
2.8.2	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с формированием эффективной и прозрачной практики вознаграждения, создан комитет по вознаграждениям, состоящий из независимых директоров и возглавляемый независимым директором, не являющимся председателем совета директоров	1. Советом директоров создан комитет по вознаграждениям, который состоит только из независимых директоров. 2. Председателем комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является председателем совета директоров. 3. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по вознаграждениям, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 180 Кодекса, 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	Критерий 2 соблюдается частично. В течение 2025 года независимый директор одновременно занимал должности председателя Совета директоров и председателя Комитета по кадрам и вознаграждениям. Совмещение данных должностей обусловлено наличием у независимого директора 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 также наличием в составе еще двух независимых директоров. В следующем отчетном году ПАО «Группа ЛСР», учитывая оперативную ситуацию, рассмотрит возможность, необходимость и целесообразность совмещения должностей председателя Совета директоров и председателя Комитета по кадрам и вознаграждениям. Критерии 1 и 3 соблюдаются
2.8.3	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с осуществлением кадрового планирования (планирования преемственности), профессиональным составом и эффективностью работы совета директоров, создан комитет по номинациям (назначениям, кадрам), большинство членов которого являются независимыми директорами	1. Советом директоров создан комитет по номинациям (или его задачи, указанные в рекомендации 186 Кодекса, реализуются в рамках иного комитета), большинство членов которого являются независимыми директорами. 2. Во внутренних документах общества определены задачи комитета по номинациям (или соответствующего комитета с совмещенным функционалом), включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 186 Кодекса. 3. 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.)	1. 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	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.8.5	Состав комитетов определен таким образом, чтобы он позволял проводить всестороннее обсуждение предварительно рассматриваемых вопросов с учетом различных мнений	1. Комитет по аудиту, комитет по вознаграждениям, комитет по номинациям (или соответствующий комитет с совмещенным функционалом) в отчетном периоде возглавлялись независимыми директорами. 2. Во внутренних документах (политиках) общества предусмотрены положения, в соответствии с которыми лица, не входящие в состав комитета по аудиту, комитета по номинациям (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	1. В течение отчетного периода председатели комитетов регулярно отчитывались о работе комитетов перед советом директоров		Соблюдается
2.9	Совет директоров обеспечивает проведение оценки качества работы совета директоров, его комитетов и членов совета директоров			
2.9.1	Проведение оценки качества работы совета директоров направлено на определение степени эффективности работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров, соответствия их работы потребностям развития общества, активизацию работы совета директоров и выявление областей, в которых их деятельность может быть улучшена	1. Во внутренних документах общества определены процедуры проведения оценки (самооценки) качества работы совета директоров. 2. 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. 3. 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)	1. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров в течение трех последних отчетных периодов по меньшей мере один раз обществом привлекалась внешняя организация (консультант)		Соблюдается
3.1	Корпоративный секретарь общества 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	1. 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	1. В обществе принят и раскрыт внутренний документ – положение о корпоративном секретаре. 2. Совет директоров утверждает кандидатуру на должность корпоративного секретаря и прекращает его полномочия, рассматривает вопрос о выплате ему дополнительного вознаграждения. 3. 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	1. В течение отчетного периода одобренные советом директоров годовые показатели эффективности использовались при определении размера переменного вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества. 2. В ходе последней проведенной оценки системы вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества совет директоров (комитет по вознаграждениям) удостоверился в том, что в обществе применяется эффективное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения. 3. 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	Соблюдается	
4.3.2	Общество внедрило программу долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (опционов или других производных финансовых инструментов, базисным активом по которым являются акции общества)	1. 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	
4.3.3	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, 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	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
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	
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	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	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	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления		Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
6.1.2	Общество раскрывает информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса	1. Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в обществе и об 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	Критерии 1–3 соблюдались в течение отчетного 2025 года
6.2	Общество своевременно раскрывает полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами				
6.2.1	Общество раскрывает информацию в соответствии с принципами регулярности, последовательности и оперативности, а также доступности, достоверности, полноты и сравнимости раскрываемых данных	1. В 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	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 частично	Критерии 1, 2 и 3 соблюдаются. Критерий 4 не соблюдается. ПАО «Группа ЛСР» раскрывает нефинансовую отчетность (отчетность об устойчивом развитии) только в составе годового отчета акционерного общества. На основе опыта раскрытия нефинансового отчета в виде отдельного документа в течение нескольких лет и взаимодействия с заинтересованными сторонами ПАО «Группа ЛСР» определило, что практика интегрированной отчетности является наиболее оптимальной на данный момент. Объединение финансовой и нефинансовой информации в едином годовом отчете обеспечивает целостное представление о деятельности Компании для всех заинтересованных сторон. ПАО «Группа ЛСР» планирует отслеживать ситуацию в части актуальности и востребованности у заинтересованных лиц нефинансового отчета как отдельного документа и при возникновении потребности оценить необходимость его составления, сохраняя при этом качество нефинансовой информации в годовом отчете
6.2.3	Годовой отчет, являясь одним из наиболее важных инструментов информационного взаимодействия с акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержит информацию, позволяющую оценить итоги деятельности общества за год	1. Годовой отчет общества содержит информацию о результатах оценки комитетом по аудиту эффективности процесса проведения внешнего и внутреннего аудита. 2. Годовой отчет общества содержит сведения о политике общества в области охраны окружающей среды, социальной политике 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
6.3	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	1. В информационной политике (внутренних документах, определяющих информационную политику) общества определен необременительный порядок предоставления по запросам акционеров доступа к информации и документам общества. 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	Соблюдается	
6.3.2	При предоставлении обществом информации акционерам обеспечивается разумный баланс между интересами конкретных акционеров и интересами самого общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности важной коммерческой информации, которая может оказать существенное влияние на его конкурентоспособность	1. В течение отчетного периода общество не отказывало в удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации, либо такие отказы были обоснованными. 2. В случаях, определенных информационной политикой общества, акционеры предупреждаются о конфиденциальном характере информации и принимают на себя обязанность по сохранению ее конфиденциальности	Соблюдается	
7.1	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	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	Соблюдается	
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	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
7.1.3	При совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров, обеспечиваются равные условия для всех акционеров общества, а при недостаточности предусмотренных законодательством механизмов, направленных на защиту прав акционеров, — дополнительные меры, защищающие права и законные интересы акционеров общества. При этом общество руководствуется не только соблюдением формальных требований законодательства, но и принципами корпоративного управления, изложенными в Кодексе	1. Уставом общества с учетом особенностей его деятельности к компетенции совета директоров отнесено одобрение, помимо предусмотренных законодательством, иных сделок, имеющих существенное значение для общества. 2. В течение отчетного периода все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления	Соблюдается частично	Критерий 1 соблюдается. Критерий 2 соблюдается частично. В связи со спецификой деятельности ПАО «Группа ЛСР» и его дочерних и зависимых организаций, а также в связи с 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. Исходя из сложившейся практики осуществления сделок, на данный момент такой подход рассматривается как наиболее эффективный с точки зрения осуществления финансово-хозяйственной деятельности ПАО «Группа ЛСР». 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
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	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. 2. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества. 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	Соблюдается	

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

Модель и практика корпоративного управления в ПАО «Группа ЛСР» описаны в разделе «Корпоративное управление» 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 2025 году составило 86,37% от максимального значения.

ПАО «Группа ЛСР» в своей деятельности руководствуется нормами российского законодательства, разъяснениями Банка России, 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» соблюдало требования законодательства Российской Федерации, правила листинга фондовой биржи, на которой котируются его ценные бумаги.

ПАО «Группа ЛСР» продолжает разработку, внедрение и актуализацию внутренних документов с учетом рекомендаций Кодекса и в условиях изменяющихся законодательства и правоприменительной практики.

Ключевыми причинами, в силу которых ПАО «Группа ЛСР» соблюдались не в полном объеме принципы корпоративного управления, указанные выше, являлись: продолжающееся действие санкционных ограничений и ответных мер Российской Федерации, а также неполное соответствие внутренней нормативной базы ПАО «Группа ЛСР» обновленным рекомендациям Кодекса.

Часть рекомендаций Кодекса формально не соблюдалась по причине их несоответствия специфике деятельности ПАО «Группа ЛСР» и его дочерних и зависимых организаций в рамках строительной отрасли, что компенсируется альтернативными практиками в сфере корпоративного управления.

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 и поддержания в актуальном состоянии регламентирующих документов, разработки систематизированных процедур;
- жесткая подотчетность менеджмента Совету директоров, а Совета директоров — Собранию;
- вынесение всех важных вопросов, выходящих за рамки текущего управления, на рассмотрение Совета директоров или Собрания;
- предупреждение возникновения конфликтов интересов, фактической заинтересованности и аффилированности в отношениях с контрагентами;
- публикация объема информации о деятельности, финансовых и нефинансовых показателях ПАО «Группа ЛСР», необходимого и достаточного для формирования объективного представления о ПАО «Группа ЛСР».

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

В краткосрочной перспективе ПАО «Группа ЛСР» планирует оценить необходимость актуализации документов, регулирующих деятельность органов ПАО «Группа ЛСР», в соответствии с действующим законодательством.

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

- продолжать синхронизацию внутренней нормативной базы с рекомендациями Кодекса;
- совершенствовать систему управления рисками и внутреннего контроля, направленную на стабильное функционирование и обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед ПАО «Группа ЛСР» целей в рамках постоянной меняющейся экономико-политической конъюнктуры;
- поддерживать деятельность в области устойчивого развития, опираясь на российское нормативно-правовое регулирование и учитывая рекомендации Банка России.

Приложение 4

Таблица GRI

Информация, приведенная в настоящем указателе содержания GRI, подготовлена «Группой ЛСР» с учетом Стандартов GRI за период с 1 января по 31 декабря 2025 года.

Показатель GRI		Раздел отчета / комментарий
GRI 1 Основы 2021		
GRI 2 Общие элементы отчетности 2021		
1. Краткая информация об организации и подготовка к отчетности		
GRI 2-1	Подробная информация об организации	<u>География деятельности</u> <u>Организационная структура</u>
GRI 2-2	Юридические лица, включенные в отчетность организации в области устойчивого развития	<i>Периметр раскрытия показателей в области устойчивого развития соответствует консолидированной финансовой отчетности по МСФО за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, если не указано иное</i>
GRI 2-3	Отчетный период, частота предоставления отчетности и контактная информация	<u>Устойчивое развитие</u> <i>Отчетный период: 1 января – 31 декабря 2025 года</i>
2. Деятельность и сотрудники организации		
GRI 2-6	Сведения о деятельности, цепочке создания добавленной стоимости и об иных деловых связях организации	<u>Организационная структура</u> <u>Бизнес-модель</u> <u>Вклад в развитие городов и территорий</u>
GRI 27	Штатные сотрудники организации	<u>Управление персоналом</u> <i>По бессрочному трудовому договору работают 97% сотрудников, по срочному трудовому договору – 3% сотрудников.</i> <i>На условиях полной занятости работают 97% сотрудников, на условиях неполной занятости – 3%</i>
3. Корпоративное управление		
GRI 2-9	Структура и состав управления	<u>Система корпоративного управления</u>
GRI 2-10	Порядок избрания и утверждения высшего органа управления	<u>Система корпоративного управления</u>
GRI 2-11	Глава высшего органа управления	<u>Система корпоративного управления</u>

Показатель GRI		Раздел отчета / комментарий
GRI 2-12	Роль высшего органа управления в обеспечении контроля над управлением воздействиями	<u>Стратегия и управление устойчивым развитием</u> <u>Система корпоративного управления</u>
GRI 2-13	Делегирование ответственности по управлению воздействиями	<u>Стратегия и управление устойчивым развитием</u>
GRI 2-14	Роль высшего органа управления в утверждении отчетности об устойчивом развитии	<u>Система корпоративного управления</u>
GRI 2-15	Конфликт интересов	<u>Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления</u>
GRI 2-18	Оценка работы высшего органа управления	<u>Система корпоративного управления</u>
GRI 2-19	Политика вознаграждения	<u>Система корпоративного управления</u>
GRI 2-20	Порядок определения вознаграждения	<u>Система корпоративного управления</u>
4. Стратегия, политики и практики		
GRI 2-23	Обязательства, закрепленные в политиках	<u>Устойчивое развитие</u> <i>С 2019 года «Группа ЛСР» является участником Глобального договора Организации Объединенных Наций (ГД ООН) и интегрирует в свою стратегию и культуру принципы ГД ООН в области прав человека, трудовых отношений, охраны окружающей среды и борьбы с коррупцией</i>
GRI 2-25	Механизмы снижения негативного воздействия	<u>Охрана труда и промышленная безопасность</u> <u>Этика и противодействие коррупции</u>
GRI 2-26	Механизмы обращения за консультациями и сообщения о проблемах	<u>Этика и противодействие коррупции</u>
GRI 3. Существенные темы – 2021		
GRI 3-2	Перечень существенных тем	<u>Устойчивое развитие</u>
GRI 3-3	Управление существенными темами	<i>Информация раскрывается в соответствующих тематических главах настоящего отчета</i>
GRI 200. Экономические		
GRI 203. Непрямые экономические воздействия – 2016		
GRI 203-1	Инвестиции в инфраструктуру и безвозмездные услуги	<u>Благотворительная деятельность</u>
GRI 203-2	Существенные непрямые экономические воздействия	<u>Вклад в развитие городов и территорий</u> <u>Бизнес-модель</u>
GRI 205. Противодействие коррупции – 2016		
GRI 205-1	Организации, прошедшие оценку рисков, связанных с коррупцией	<u>Этика и противодействие коррупции</u>
GRI 205-2	Информирование о политике и методах противодействия коррупции и обучение им	<u>Этика и противодействие коррупции</u> <u>Ответственная цепочка поставок</u>

Показатель GRI		Раздел отчета / комментарий
GRI 300. Экологические		
GRI 302. Энергия – 2016		
GRI 302-1	Потребление энергии внутри организации	<u>Изменение климата и энергоэффективность</u>
GRI 303. Вода – 2018		
GRI 303-3	Общее количество забираемой воды	<u>Охрана окружающей среды</u>
GRI 303-4	Сбросы сточных вод	<u>Охрана окружающей среды</u>
GRI 305. Выбросы – 2016		
GRI 305-1	Прямые выбросы парниковых газов (область охвата 1)	<u>Изменение климата и энергоэффективность</u>
GRI 305-2	Косвенные энергетические выбросы парниковых газов (область охвата 2)	<u>Изменение климата и энергоэффективность</u>
GRI 305-7	Выбросы в атмосферу оксидов азота (NO _x) и серы (SO _x) и других значимых загрязняющих веществ	<u>Охрана окружающей среды</u>
GRI 306. Отходы – 2020		
GRI 306-1	Образование отходов и связанные с ними существенные воздействия	<u>Охрана окружающей среды</u>
GRI 306-3	Образование отходов	<u>Охрана окружающей среды</u>
GRI 306-4	Утилизация отходов	<u>Охрана окружающей среды</u>
GRI 306-5	Удаление и захоронение отходов	<u>Охрана окружающей среды</u>
GRI 400. Социальные		
GRI 401. Занятость – 2016		
GRI 401-1	Вновь нанятые работники и текучесть кадров	<u>Управление персоналом</u> <i>Коэффициент текучести (все увольнения) составил 26%. Коэффициент добровольной текучести (инициатива работника) составил 20%</i>
GRI 403. Здоровье и безопасность на рабочем месте – 2018		
GRI 403-1	Система управления вопросами охраны труда и промышленной безопасности	<u>Охрана труда и промышленная безопасность</u>
GRI 403-2	Выявление опасностей, оценка рисков, расследование происшествий	<u>Охрана труда и промышленная безопасность</u>
GRI 403-4	Вовлечение работников, консультации и коммуникации по вопросам охраны труда и промышленной безопасности	<u>Охрана труда и промышленная безопасность</u>
GRI 403-6	Укрепление здоровья работников	<u>Охрана труда и промышленная безопасность</u> <u>Персонал</u>

Показатель GRI		Раздел отчета / комментарий
GRI 403-7	Предупреждение и смягчение последствий для здоровья и безопасности труда, напрямую связанных с деловыми отношениями организации	<u>Охрана труда и промышленная безопасность</u> <u>Ответственная цепочка поставок</u>
GRI 403-9	Производственный травматизм	<u>Охрана труда и промышленная безопасность</u>
GRI 404. Обучение и образование – 2016		
GRI 404-1	Среднегодовое количество часов обучения на одного работника	<u>Управление персоналом</u>
GRI 404-2	Программы повышения квалификации работников и поддержки карьерных изменений	<u>Управление персоналом</u>
GRI 405. Разнообразие и равные возможности – 2016		
GRI 405-1	Социокультурное многообразие руководящих органов и сотрудников	<u>Управление персоналом</u> <u>Этика и противодействие коррупции</u> <u>Система корпоративного управления</u> <i>Доля работников-мужчин – 61%, доля работников-женщин – 39%.</i> <i>Доля работников в возрасте до 30 лет – 11%, доля работников в возрасте 30–50 лет – 56%, доля работников в возрасте старше 50 лет – 33%</i>
GRI 413. Местные сообщества – 2016		
GRI 413-1	Подразделения, реализующие программы взаимодействия с местными сообществами, оценки воздействия деятельности на местные сообщества и программы развития	<u>Благотворительная деятельность</u>

Приложение 5

Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов о раскрываемой консолидированной финансовой отчетности	163
Раскрываемый консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.	165
Раскрываемый консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 г.	166
Раскрываемый консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.	168
Раскрываемый консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.	170
Пояснения к раскрываемой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025.	172

Аудиторское заключение независимых аудиторов о раскрываемой консолидированной финансовой отчетности

Аktionерам и Совету Директоров
ПАО «Группа ЛСР»

Мнение

Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность, состоящая из раскрываемого консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, раскрываемого консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, раскрываемого консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, раскрываемого консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, и соответствующих пояснений, подготовлена на основе проаудированной консолидированной финансовой отчетности ПАО «Группа ЛСР» (далее – «Компания») и его дочерних обществ (далее – «Группа») по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.

По нашему мнению, прилагаемая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность согласуется во всех существенных аспектах с проаудированной консолидированной финансовой отчетностью с учетом принципов, изложенных в пояснении 2 (а).

Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность

Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность не содержит всех раскрытий, требуемых Международными стандартами финансовой отчетности. Вследствие этого чтение раскрываемой консолидированной финансовой отчетности и нашего заключения об этой отчетности не заменяет чтения проаудированной консолидированной финансовой отчетности Группы и нашего заключения об этой отчетности.

Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность и проаудированная консолидированная финансовая отчетность не отражают влияния событий, имевших место после даты нашего заключения о проаудированной консолидированной финансовой отчетности.

kept

Независимый аудитор: АО «Кэпт»

Аудлируемое лицо: ПАО «Группа ЛСР»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 5067847227300

АО «Кэпт»

БЦ «Алкон III», Ленинградский проспект 34А, Москва, Россия 125040

Телефон +7 (495) 937 4477

Факс +7 (495) 937 4499

Важные обстоятельства – пересмотр раскрываемой консолидированной финансовой отчетности

Мы обращаем внимание на пояснение 2 (а) к раскрываемой консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что прилагаемая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность является пересмотренной по отношению к ранее утвержденной 25 марта 2026 года раскрываемой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, которая была раскрыта 25 марта 2026 года, и изложены причины внесения в нее изменений. Наше мнение не было модифицировано в отношении этого обстоятельства.

Проаудированная консолидированная финансовая отчетность и наше заключение об этой отчетности

В нашем заключении, датированном 25 марта 2026 года, мы выразили немодифицированное мнение о проаудированной консолидированной

финансовой отчетности. Наше заключение также включало описание ключевых вопросов аудита. Ключевые вопросы аудита — это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период.

Ответственность руководства за раскрываемую консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку раскрываемой консолидированной финансовой отчетности в соответствии с принципами, изложенными в пояснении 2 (а).

Ответственность аудиторов

Наша ответственность заключается в выражении мнения о том, согласуется ли раскрываемая консолидированная финансовая отчетность во всех существенных аспектах с проаудированной консолидированной финансовой отчетностью на основе наших процедур, проведенных в соответствии с Международным стандартом аудита (МСА) 810 (пересмотренным) «Задания по предоставлению заключения об обобщенной финансовой отчетности».

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

Ягнов Игорь Анатольевич



kept

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906109192, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 361/25 от 9 января 2025 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия

8 мая 2026 года

Раскрываемый консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

В млн руб.	Пояснения	2025 г.	2024 г.
Выручка	12	252 074	239 227
Себестоимость		(160 017)	(139 793)
Валовая прибыль		92 057	99 434
Коммерческие расходы		(13 273)	(14 293)
Административные расходы	7	(20 792)	(19 279)
Доля в (убытке) / прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	15	(43)	132
Прочие доходы	8	1 854	383
Прочие расходы	8	(944)	(611)
Результаты операционной деятельности		58 859	65 766
Финансовые доходы	10	3 784	3 876
Финансовые расходы	10	(47 968)	(32 115)
Прибыль до налогообложения		14 675	37 527
Расход по налогу на прибыль	11	(3 897)	(8 929)
Прибыль за год		10 778	28 598
Прочий совокупный (расход)/ доход			
Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:			
Курсовые разницы при пересчете из других валют		(9 202)	3 708
Общий совокупный доход за год		1 576	32 306

В млн руб.	Пояснения	2025 г.	2024 г.
Прибыль, причитающаяся:			
Акционерам Компании		10 783	28 604
Держателям неконтролирующей доли участия		(5)	(6)
Прибыль за год		10 778	28 598
Общий совокупный доход, причитающийся:			
Акционерам Компании		1 581	32 312
Держателям неконтролирующей доли участия		(5)	(6)
Общий совокупный доход за год		1 576	32 306
Прибыль на акцию:			
Базовая прибыль на акцию	22	107,58 руб.	283,43 руб.
Разводненная прибыль на акцию	22	107,58 руб.	283,43 руб.

Настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 08 мая 2026 г. и от имени руководства ее подписали:

Кутузов Д. В. Генеральный директор

Фрадина Л. В. Финансовый директор

Данные раскрываемого консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе должны рассматриваться в совокупности с пояснениями на страницах 172–233, которые являются неотъемлемой частью данной раскрываемой консолидированной финансовой отчетности.

Раскрываемый консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 г.

В млн руб.	Пояснения	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	83 589	56 128
Нематериальные активы	14	3 657	3 644
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	15	1 552	2 512
Прочие инвестиции	16	2 919	1 237
Отложенные налоговые активы	17	10 219	6 071
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	1 410	2 219
Итого внеоборотных активов		103 346	71 811
Оборотные активы			
Прочие инвестиции	16	1 755	702
Запасы	18	310 977	297 715
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	19	215 664	132 186
Денежные средства и их эквиваленты ¹	20	27 724	46 307
Итого оборотные активы		556 120	476 910
Итого активы		659 466	548 721

В млн руб.	Пояснения	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Собственный капитал и обязательства			
Собственный капитал	21		
Акционерный капитал		35	35
Собственные акции		(2 570)	(1 851)
Эмиссионный доход		26 408	26 408
Добавочный капитал		16 849	16 849
Резерв перевода в валюту представления отчетности		(5 132)	4 070
Нераспределенная прибыль		97 848	94 934
Итого капитал, приходящийся на долю акционеров		133 438	140 445
Неконтролирующая доля участия		22	27
Итого собственный капитал		133 460	140 472
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	328 256	206 587
Отложенные налоговые обязательства	17	4 590	4 585
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	58 961	50 576
Резервы	24	133	100
Итого долгосрочные обязательства		391 940	261 848
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	35 876	50 372
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	25	90 803	87 804
Резервы	24	7 387	8 225
Итого краткосрочные обязательства		134 066	146 401
Итого обязательства		526 006	408 249
Всего собственного капитала и обязательств		659 466	548 721

Данные раскрываемого консолидированного отчета о финансовом положении должны рассматриваться в совокупности с пояснениями на стр. 172–233, которые являются неотъемлемой частью данной раскрываемой консолидированной финансовой отчетности.

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 217 501 млн руб. на 31 декабря 2025 г. (на 31 декабря 2024 г.: 137 899 млн руб.).

Раскрываемый консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

В млн руб.	Пояснения	2025 г.	2024 г.
Операционная деятельность			
Прибыль за год		10 778	28 598
Корректировки:			
Амортизация	13, 14	2 300	2 139
Прибыль от выбытия основных средств		(299)	(383)
Убыток от обесценения	8	650	2
Изменение резерва под обесценение запасов	18	159	4 219
Доля в (прибыли) / убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	15	43	(132)
Капитализированные проценты, включая экономию по кредитам с эскроу и значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость		6 560	4 271
Экономия по кредитам с эскроу и значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанные в выручке	12	(20 950)	(17 162)
Нетто величина финансовых расходов	10	44 184	28 239
Расход по налогу на прибыль	11	3 897	8 929
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		47 322	58 720
Увеличение запасов за вычетом неденежных операций		(11 492)	(41 770)
Увеличение активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности		(108 456)	(37 779)
Увеличение обязательств по договорам, торговой и прочей кредиторской задолженности		2 643	16 058
Увеличение резервов		216	125
Движение денежных средств, направленных на операционную деятельность до уплаты налога на прибыль и процентов		(69 767)	(4 646)
Налог на прибыль уплаченный		(9 397)	(13 732)
Проценты уплаченные		(30 532)	(21 730)
Движение денежных средств, направленных на операционную деятельность¹		(109 696)	(40 108)
Справочно:			
Движение денежных средств, направленных на операционную деятельность, включая денежные средства на счетах эскроу		(30 094)	(23 233)

В млн руб.	Пояснения	2025 г.	2024 г.
Инвестиционная деятельность			
Поступления от продажи внеоборотных активов		496	517
Проценты полученные		3 431	3 321
Приобретение основных средств		(31 988)	(18 018)
Приобретение нематериальных активов		(110)	(95)
Приобретение инвестиций, учитываемых методом долевого участия	15	(42)	(13)
Приобретение дочерних предприятий		-	(347)
Займы выданные		(5 285)	(940)
Возврат займов выданных		2 172	3 308
Потоки денежных средств, направленных на инвестиционную деятельность		(31 326)	(12 267)
Финансовая деятельность			
Поступления от заемных средств	23	313 477	178 705
Поступления от облигаций	23	9 000	3 000
Погашение заемных средств	23	(180 137)	(113 548)
Погашение облигаций	23	(6 000)	(8 200)
Платежи по обязательствам по аренде земельных участков	27	(1 393)	(2 928)
Выплата дивидендов		(7 869)	(10 177)
Приобретение доли меньшинства		-	(3)
Погашение задолженности за выкуп собственных акций		(719)	(602)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		126 359	46 247
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(14 663)	(6 128)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		46 307	51 506
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(3 920)	929
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	20	27 724	46 307

Данные раскрываемого консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться в совокупности с пояснениями на стр. 172-233, которые являются неотъемлемой частью данной раскрываемой консолидированной финансовой отчетности.

¹ В движении денежных средств по операционной деятельности не учтено изменение денежных средств на счетах эскроу, отраженных уполномоченным банком на счетах участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 79 602 млн руб. за год, закончившийся 31 декабря 2025 г. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 16 875 млн руб.).

Раскрываемый консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 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 2024 г.	35	(2 628)	26 408	16 847	362	77 614	118 638	36	118 674
Общий совокупный доход									
Прибыль за год	-	-	-	-	-	28 604	28 604	(6)	28 598
Прочий совокупный доход									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	3 708	-	3 708	-	3 708
Общий совокупный доход за отчетный год	-	-	-	-	3 708	28 604	32 312	(6)	32 306
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала									
Превышение балансовой стоимости приобретенных чистых активов неконтролирующей доли участия над выплаченным вознаграждением	-	-	-	2	-	-	2	(3)	(1)
Приобретение собственных акций	-	(602)	-	-	-	-	(602)	-	(602)
Выплаты на основе акций	-	1 379	-	-	-	(1 379)	-	-	-
Операции с акционером, признанные в капитале	-	-	-	-	-	272	272	-	272
Дивиденды акционерам	-	-	-	-	-	(10 177)	(10 177)	-	(10 177)
Остаток на 31 декабря 2024 г.	35	(1 851)	26 408	16 849	4 070	94 934	140 445	27	140 472

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 2025 г.	35	(1 851)	26 408	16 849	4 070	94 934	140 445	27	140 472
Общий совокупный доход									
Прибыль за год	-	-	-	-	-	10 783	10 783	(5)	10 778
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	(9 202)	-	(9 202)	-	(9 202)
Общий совокупный доход за отчетный год	-	-	-	-	(9 202)	10 783	1 581	(5)	1 576
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала									
Приобретение собственных акций	-	(719)	-	-	-	-	(719)	-	(719)
Дивиденды акционерам	-	-	-	-	-	(7 869)	(7 869)	-	(7 869)
Остаток на 31 декабря 2025 г.	35	(2 570)	26 408	16 849	(5 132)	97 848	133 438	22	133 460

Данные раскрываемого консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале должны рассматриваться в совокупности с пояснениями на стр. 172-233, которые являются неотъемлемой частью данной раскрываемой консолидированной финансовой отчетности.

Пояснения к раскрываемой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025.

Пояснения к раскрываемой консолидированной финансовой отчетности

1. Общая информация	173	18. Запасы	205
2. Принципы составления финансовой отчетности	174	19. Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	206
3. Существенные принципы учетной политики	176	20. Денежные средства и их эквиваленты	207
4. Определение справедливой стоимости	188	21. Собственный капитал	208
5. Операционные сегменты	190	22. Прибыль на акцию	208
6. Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия	193	23. Кредиты и займы	209
7. Административные расходы	193	24. Резервы	211
8. Прочие доходы и расходы	193	25. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	213
9. Затраты на персонал	194	26. Управление финансовыми рисками	214
10. Финансовые доходы и расходы	194	27. Обязательства по договорам аренды	224
11. Расход по налогу на прибыль	195	28. Принятые на себя обязательства по капитальным затратам	224
12. Выручка	196	29. Условные активы и обязательства	225
13. Основные средства	198	30. Операции со связанными сторонами	225
14. Нематериальные активы	199	31. Основные дочерние предприятия	228
15. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	201	32. События после отчетной даты	229
16. Прочие инвестиции	203	33. Дополнительные раскрытия	230
17. Отложенные налоговые активы и обязательства	203		

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, 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.

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.

События в Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В ответ на растущее давление на российскую экономику Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введены контрсанкции, меры валютного контроля и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

Введение и последующее усиление санкций 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, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования и изменение структуры платежеспособного спроса населения.

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 в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, тем не менее, санкции могут оказать существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Представленная раскрываемая 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) Основы и принципы подготовки раскрываемой консолидированной финансовой отчетности

Настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность состоит из раскрываемого консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, раскрываемого консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025, раскрываемого консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, раскрываемого консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года и соответствующих пояснений.

Данная раскрываемая консолидированная финансовая отчетность составлена руководством Группы на основе проаудированной консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., подготовленной Группой в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), путем изъятия из нее части информации по связанным сторонам и событиям после отчетной даты, раскрытие которых способно нанести ущерб

Группе и (или) ее контрагентам (далее – «чувствительная информация»). Проаудированная консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., подготовленная в соответствии с МСФО, находится по месту нахождению ПАО «Группа ЛСР» и может быть предоставлена в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Решение о составлении раскрываемой консолидированной финансовой отчетности принято руководством Группы на основании части 8 статьи 7 Федерального закона «О консолидированной финансовой отчетности» и постановления Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2023 г. №1490 «Об особенностях раскрытия консолидированной финансовой отчетности». Состав чувствительной информации определен руководством Группы в соответствии с Постановлением Правительства от 4 июля 2023 г. № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) представления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг».

Настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность составлена с целью представления консолидированного финансового положения и консолидированных финансовых результатов Группы, раскрытие которых не наносит ущерб Группе и (или) ее контрагентам. В связи с этим, данная раскрываемая консолидированная финансовая отчетность не является и не заменяет консолидированную финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с МСФО, поскольку не содержит всю информацию, раскрытие которой обязательно в соответствии с МСФО, и может быть непригодна для иных целей.

Настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность является пересмотренной по отношению к ранее утвержденной 25 марта 2026 года раскрываемой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, которая была раскрыта 25 марта 2026 года. Изменения внесены по итогам рассмотрения предписания Центрального Банка Российской Федерации о необходимости сокращения объема ранее нераскрытой информации и ее раскрытия в настоящей раскрываемой консолидированной финансовой отчетности в пояснении 32 (b).

(b) Принцип оценки

Настоящая раскрываемая 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 Компании и ее основных дочерних обществ, а также валютой, в которой представлена настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность.

Для дочерних обществ, функциональная валюта которых отличается от валюты представления отчетности Группы, активы и обязательства пересчитываются по курсу, действующему на конец отчетного периода, данные о доходах и расходах – по курсам, приближенным к фактическим курсам, действовавшим на дату совершения операций. Курсовые разницы, возникшие в результате такого пересчета, отражаются в составе прочего совокупного дохода.

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

(d) Использование расчетных оценок и суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и раскрываемой консолидированной финансовой отчетности 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 (e)(iii) – срок полезного использования основных средств;
- Пояснение 12 – выручка;
- Пояснение 14 – обесценение нефинансовых активов;
- 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 арендаторские 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 следующее пояснение:

- Пояснение 26 (е) — финансовые инструменты.

3. Существенные принципы учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей раскрываемой 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 раскрываемой 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) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

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

(b) Иностранная валюта

(i) 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 г. — 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 инструмента, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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) 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.

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 Baa3 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.

(iv) 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, включаются в состав/исключаются из состава нераспределенной прибыли.

(е) 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 г., т.е. дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

(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 раскрываемом 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) 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 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 раскрываемом 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.

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.

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 следующего потенциального 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) (iii)).

(k) 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.

(l) 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, пропорционально степени завершенности строительства. 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.

(о) 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.

(р) Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы и расходы Группы включают в себя процентный доход; процентный расход; нетто-величина прибыли или убытка от выбытия инвестиций в долговые ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; нетто-величина прибыли или убытка от финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток; прибыль или убыток от переоценки финансовых активов и финансовых обязательств; убыток (или восстановление убытка) от обесценения инвестиций в долговые ценные бумаги, отражаемые по амортизированной стоимости или справедливой стоимости через прочий совокупный доход; убыток от изменения справедливой стоимости условного возмещения, классифицированного как финансовое обязательство.

Процентный доход или расход признается с использованием метода эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, на которую устанавливается право Группы на получение выплаты.

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.

(г) 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 2025 г., с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной раскрываемой консолидированной финансовой отчетности.

(a) МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

МСФО (IFRS) 18 заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и будет применяться в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты. Новый стандарт вводит следующие ключевые новые требования:

- Предприятия обязаны классифицировать все доходы и расходы по пяти категориям в отчете о прибылях и убытках, а именно по категориям операционная, инвестиционная, финансовая и прекращенная деятельности, а также налога на прибыль. Предприятия также должны представлять итог по операционной прибыли, который был определен согласно новым требованиям. Чистая прибыль компаний не изменится.
- Определяемые руководством показатели результатов деятельности (показатели ОРРД) раскрываются в отдельном примечании к финансовой отчетности.
- В стандарте содержится расширенное руководство по агрегированию и дезагрегированию информации в финансовой отчетности.

Кроме того, все предприятия обязаны использовать итог операционной прибыли в качестве отправной точки для составления отчета о движении денежных средств при представлении операционных денежных потоков косвенным методом.

Группа все еще находится в процессе оценки влияния нового стандарта, особенно в отношении структуры отчета о прибылях или убытках Группы, отчета о движении денежных средств и дополнительных раскрытий, требуемых для ОРРД. Группа также оценивает влияние на порядок группировки информации в финансовой отчетности, в том числе в статьи, которые в настоящее время обозначены как «прочие».

(b) Прочие стандарты

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

- Поправки, касающиеся классификации и оценки финансовых инструментов - Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7;
- Невозможность обмена валют (Поправки к МСФО (IAS) 21).

4. Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в пояснениях, относящихся к данному активу или обязательству.

(a) Основные средства

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть 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, приобретённого в сделке по объединению бизнеса, как взаимоотношения с клиентами, определяется на основе метода «сверхприбыли за несколько периодов», который предполагает оценку соответствующего актива после вычета справедливого дохода на все другие активы, задействованные в процессе генерирования соответствующих потоков денежных средств.

Справедливая стоимость других нематериальных активов определяется на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагается получить в результате использования и последующей продажи данных активов.

(c) Запасы

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом ожидаемых затрат на завершение производственного цикла и продажу и обоснованной нормы прибыли, устанавливаемой для компенсации собственных затрат, требуемых для завершения создания и организации продажи этих запасов.

(d) Инвестиции в долевые и долговые инструменты

Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости или оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, определяется на основе соответствующих котировок цены покупателя на момент закрытия по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, определяется исключительно для целей раскрытия информации. Финансовые вложения в долевые ценные бумаги, некотирующиеся на бирже, оцениваются с использованием таких техник как: анализ дисконтированных денежных потоков, модель ценообразования опционов и сравнение с другими идентичными сделками и инструментами.

(e) Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

Справедливая стоимость активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

(f) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. В отношении компонента обязательств в составе конвертируемых долговых бумаг, рыночная ставка процента определяется исходя из ставки процента по подобным обязательствам, не предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

5. Операционные сегменты

Группа выделяет два отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Эти стратегические бизнес-единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и управление ими осуществляется отдельно, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес-единиц различаются. Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы.

Результаты деятельности, активы и обязательства операционного сегмента включают статьи, непосредственно относящиеся к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности. Нераспределенные статьи в основном включают прочие активы и выручку, 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, изделий из бетона и железобетона, 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. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, 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 8 019 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 18 019 млн руб.).

Выручка, полученная от прочих четырех крупных покупателей Группы, составляет приблизительно 15 597 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 28 567 млн руб.).

(i) Операционные сегменты

За год, закончившийся 31 декабря 2025 г. В млн руб.	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	17 389	214 627	11 044	243 060
Межсегментная выручка	1 144	2 991	-	4 135
Итого сегментная выручка	18 533	217 618	11 044	247 195
Результат деятельности сегмента	1 727	64 335	-	66 062
Амортизация	1 103	550	647	2 300
Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	-	6 560	-	6 560
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, и экономия по кредитам с эскроу признанные в выручке	-	(20 950)	-	(20 950)
Капитальные затраты	582	4 319	29 656	34 557

За год, закончившийся 31 декабря 2024 г. В млн руб.	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	20 378	205 456	2 644	228 478
Межсегментная выручка	4 136	2 067	-	6 203
Итого сегментная выручка	24 514	207 523	2 644	234 681
Результат деятельности сегмента	4 016	70 658	-	74 674
Амортизация	1 134	492	513	2 139
Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	-	4 271	-	4 271
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, и экономия по кредитам с эскроу признанные в выручке	-	(17 162)	-	(17 162)
Капитальные затраты	1 005	938	18 179	20 122

На 31 декабря 2025 г. В млн руб.	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Итого
Активы сегмента	20 188	494 021	514 209
Обязательства сегмента	3 904	155 843	159 747

На 31 декабря 2024 г. В млн руб.	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Итого
Активы сегмента	20 268	414 256	434 524
Обязательства сегмента	3 402	143 128	146 530

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

Выручка		
В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Общая выручка операционных сегментов	247 195	234 681
Прочая выручка	3 705	3 745
Выручка от транспортных услуг	5 309	7 004
Исключение выручки от продаж между сегментами	(4 135)	(6 203)
Консолидированная выручка	252 074	239 227
Прибыль за год		
В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Общий результат отчетных сегментов	66 062	74 674
Прочий результат	(420)	(32)
Нераспределенные на сегменты доходы и расходы, в нетто величине	(6 783)	(8 876)
Финансовые доходы	3 784	3 876
Финансовые расходы	(47 968)	(32 115)
Расход по налогу на прибыль	(3 897)	(8 929)
Консолидированная прибыль за год	10 778	28 598
Активы		
В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Общие активы отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	514 209	434 524
Исключение межсегментных активов	(2 182)	(2 985)
Прочие нераспределенные суммы	147 439	117 182
Всего активов	659 466	548 721
Обязательства		
В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Общие обязательства отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	159 747	146 530
Исключение межсегментных обязательств	(35 582)	(19 706)
Консолидированные кредиты и займы	364 132	256 959
Прочие нераспределенные суммы	37 709	24 466
Всего обязательств	526 006	408 249
Прочие существенные статьи		
млн руб.	2025 г.	2024 г.
Капитальные затраты	34 557	20 122
Исключение межсегментных приобретений/ реклассы	783	(17)
Консолидированные капитальные затраты	35 340	20 105

6. Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия

(а) Приобретение дочерних предприятий

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 г., Группа не приобретала существенные дочерние предприятия.

В октябре 2024 г. Группа приобрела долю в уставном капитале ООО «НТК» (переименовано в ООО «ЛСР. Сервис») в размере 99,00%, сумма вознаграждения составила 347 млн руб. Справедливая стоимость приобретенных активов и обязательств не является существенной.

(b) Продажа дочерних предприятий

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 г., также как и в течение года, закончившегося 31 декабря 2024 г., Группа не продавала дочерние предприятия.

(с) Изменение неконтролирующей доли участия

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 г., Группа не приобретала существенную дополнительную долю в дочерних предприятиях.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2024 г., Группа приобрела дополнительную долю в дочернем предприятии у третьих лиц. Группа признала уменьшение неконтролирующей доли участия в размере 3 млн руб. Увеличение вклада акционеров в размере 2 млн руб. было признано непосредственно в составе собственного капитала.

7. Административные расходы

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Затраты на персонал	13 334	12 666
Услуги	2 528	2 141
Налоги, кроме налога на прибыль	1 372	997
Социальные отчисления	1 278	1 497
Амортизация	363	198
Материалы	325	229
Страхование	93	65
Прочие административные расходы	1 499	1 486
	20 792	19 279

8. Прочие доходы и расходы

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Прочие доходы:		
Прибыль от выбытия прочих активов	950	-
Прибыль от выбытия основных средств	299	383
Прочие доходы	605	-
Итого прочие доходы	1 854	383
Прочие расходы:		
Убыток от выбытия прочих активов	-	(239)
Прочие расходы	(944)	(372)
Итого прочие расходы	(944)	(611)
Прочие доходы / (расходы), нетто	910	(228)

9. Затраты на персонал

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Оплата труда персонала:		
Себестоимость реализации	14 548	11 928
Административные расходы	13 334	12 666
Коммерческие расходы	458	454
	28 340	25 048

10. Финансовые доходы и расходы

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентный доход	3 395	3 738
Высвобождение дисконта	348	9
Доход от восстановления финансовых активов	31	24
Положительные курсовые разницы	8	45
Прочие финансовые доходы	2	60
	3 784	3 876
Финансовые расходы		
Процентный расход	(26 428)	(17 503)
Процентный расход (дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу и значительный компонент финансирования)	(19 977)	(12 695)
Высвобождение дисконта	(985)	(843)
Отрицательные курсовые разницы	(243)	(438)
Изменение резерва по сомнительным долгам	(311)	(351)
Прочие финансовые расходы	(24)	(285)
	(47 968)	(32 115)
Нетто величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли или убытка	(44 184)	(28 239)
Признанные в составе прочей совокупной прибыли		
Финансовые (расходы) / доходы		
Курсовые разницы при пересчете из других валют в отношении зару-бежных предприятий	(9 202)	3 708
Финансовые (расходы) / доходы, признанные в составе прочей совокупной прибыли за вычетом налога	(9 202)	3 708

В дополнение к процентным расходам, отраженным за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., проценты в сумме 6 637 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 4 279 млн руб.) были капитали-зированы в стоимость объектов незавершенного производства, строительство зданий по ставке 18,40% (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 15,24%).

В дополнение к процентным расходам, отраженным за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., проценты в сумме 1 372 млн руб. (за год, закончившийся

31 декабря 2024 г.: 1 568 млн руб.) были капитали-зированы в стоимость объектов незавершенного строительства.

В дополнение к высвобождению дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки и права аренды, отраженного в составе финансовых расходов за год, закончив-шийся 31 декабря 2025 г., высвобождение дисконта в сумме 318 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 300 млн руб.) было капитали-зировано в стоимость объектов незавершенного производства, строительство зданий.

11. Расход по налогу на прибыль

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	8 156	14 266
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(4 259)	(5 337)
Расход по налогу на прибыль	3 897	8 929

Большая часть деятельности Группы ведется на территории России и облагается корпоративным налогом на прибыль в 2025 г. по ставке 25,00% (в 2024 г.: 20,00%).

Выверка эффективной ставки налога:

	2025 г. В млн руб.	%	2024 г. В млн руб.	%
Прибыль за год	10 778	73	28 598	76
Расход по налогу на прибыль	3 897	27	8 929	24
Прибыль до налогообложения	14 675	100	37 527	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	3 669	(25)	7 505	(20)
Влияние увеличения ставки налога на прибыль с 20% до 25%	-	-	(297)	1
Необлагаемые доходы	(1 783)	12	(1 575)	4
Расходы, не уменьшающие налого-облагаемую прибыль	2 011	(14)	2 266	(6)
Списание ранее признанных вычи-таемых временных разниц	-	-	1 030	(3)
Расход по налогу на прибыль за год	3 897	(27)	8 929	(24)

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.	2025 г.	2024 г.
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия (см. пояснение 3 (I) (i))	181 272	137 885
Выручка, признаваемая в течение времени по долгосрочным строительным контрактам (см. пояснение 3 (I) (iii))	3 589	1 083
Выручка, признаваемая в течение времени по механизированным услугам (см. пояснение 3 (I) (ii))	814	1 050
Итого выручка, признаваемая в течение времени	185 675	140 018
Итого выручка, признаваемая в момент времени	66 399	99 209
Итого выручка	252 074	239 227

Цена сделки определяется с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенными за 2025 г., на основе процентных ставок от 17,27% до 19,96% (за 2024 г.: от 14,06% до 18,02%).

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанная в выручке от реализации объектов недвижимости за 2025 г., составила 81 млн руб. (за 2024 г.: 413 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 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 за 2025 г., составила 20 869 млн руб. (за 2024 г.: 16 749 млн руб.).

В течение 2025 г. 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 за 2025 г., составило 1 190 млн руб. (за 2024 г.: 1 119 млн руб.).

В сумму выручки, признаваемой в течение времени, за год, закончившийся 2025 г., входит выручка по сегменту «Недвижимость и Строительство» в сумме 180 787 млн руб., «Строительные материалы» в сумме 814 млн руб. и «Прочие» в сумме 4 074 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: «Недвижимость и Строительство» – 138 968 млн руб., «Строительные материалы» – 1 050 млн руб.).

В сумму выручки, признаваемой в момент времени, за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., входит выручка по сегменту «Недвижимость и Строительство» в сумме 36 831 млн руб., «Строительные материалы» в сумме 17 719 млн руб. и «Прочие» в сумме 6 970 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: «Недвижимость и Строительство» – 68 790 млн руб., «Строительные материалы» – 23 464 млн руб., «Прочие» – 2 644 млн руб.).

Выручка по продуктам представлена ниже:

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Песок	2 692	2 665
Гранитный щебень	4 850	5 679
Услуги флота	376	104
Бетон	-	768
Кирпич	5 090	5 461
Газобетон	3 400	4 442
Оказание услуг башенных кранов	981	1 259
Продажа недвижимости и предоставление строительных услуг	214 627	205 456
Прочая	20 058	13 393
Итого консолидированная выручка	252 074	239 227

Таблица ниже содержит информацию о дебиторской задолженности, активах по договорам и обязательствах по договорам с покупателями.

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой дебиторской задолженности»	37 123	7 621
Активы по договорам	120 159	73 904
Обязательства по договорам	(20 901)	(31 609)

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 обязательства 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.	2025 г.	2024 г.
Увеличение в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за год	4 791	9 192

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года	11 864	17 772

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязательствам к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного периода, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 113 948 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 108 988 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 2024 г.	23 085	17 542	3 770	1 361	17 752	63 510
Поступления	816	635	610	651	17 393	20 105
Выбытия	(276)	(732)	(132)	(189)	(458)	(1 787)
Реклассификация из запасов и прочих активов	460	-	-	-	291	751
Реклассификация	402	39	17	18	(476)	-
Влияние изменений валютных курсов	88	-	9	6	58	161
На 31 декабря 2024 г.	24 575	17 484	4 274	1 847	34 560	82 740
На 1 января 2025 г.	24 575	17 484	4 274	1 847	34 560	82 740
Поступления	1 654	1 096	365	2 567	29 658	35 340
Выбытия	(257)	(322)	(296)	(84)	(65)	(1 024)
Реклассификация из /(в) запасы и прочих активов	(6 313)	-	-	-	1 158	(5 155)
Реклассификация	9 258	397	20	2 071	(11 746)	-
Влияние изменений валютных курсов	(238)	-	(22)	(16)	(137)	(413)
На 31 декабря 2025 г.	28 679	18 655	4 341	6 385	53 428	111 488
Амортизация и убыток от обесценения						
На 1 января 2024 г.	(7 911)	(13 922)	(2 796)	(1 025)	-	(25 654)
Амортизация за год	(863)	(743)	(239)	(284)	-	(2 129)
Выбытия	202	671	126	182	-	1 181
Реклассификация	(1)	-	-	1	-	-
Влияние изменений валютных курсов	(8)	-	(1)	(1)	-	(10)
На 31 декабря 2024 г.	(8 581)	(13 994)	(2 910)	(1 127)	-	(26 612)
На 1 января 2025 г.	(8 581)	(13 994)	(2 910)	(1 127)	-	(26 612)
Амортизация за год	(909)	(747)	(292)	(288)	-	(2 236)
Выбытия	230	312	293	83	-	918
Влияние изменений валютных курсов	24	-	2	5	-	31
На 31 декабря 2025 г.	(9 236)	(14 429)	(2 907)	(1 327)	-	(27 899)
Остаточная стоимость						
На 1 января 2024 г.	15 174	3 620	974	336	17 752	37 856
На 31 декабря 2024 г.	15 994	3 490	1 364	720	34 560	56 128
На 31 декабря 2025 г.	19 443	4 226	1 434	5 058	53 428	83 589

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 г., амортизационные отчисления в размере 1 832 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 1 849 млн руб.) включены в себестоимость реализации, в размере 47 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 68 млн руб.) в коммерческие расходы и в размере 332 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 190 млн руб.) в административные расходы.

В составе незавершенного строительства отражены капитальные вложения в реконструкцию гостиниц и санаториев.

(а) Обесценение активов

На 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. признаки обесценения основных средств отсутствовали.

(b) Залоговое обеспечение

Имущество балансовой стоимостью 32 019 млн руб. заложено под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2024 г.: 19 416 млн руб.) (см. пояснение 23).

(с) Права аренды

На 31 декабря 2025 г. остаточная стоимость прав аренды, преимущественно земельных участков, включенных в состав основных средств, составила 437 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 388 млн руб.). Амортизация за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., составила 79 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 64 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 2024 г.	2 848	963	3 811
Поступления	-	95	95
Выбытия	-	(5)	(5)
Остаток на 31 декабря 2024 г.	2 848	1 053	3 901
Остаток на 1 января 2025 г.	2 848	1 053	3 901
Поступления	-	111	111
Выбытия	-	(41)	(41)
Остаток на 31 декабря 2025 г.	2 848	1 123	3 971
Амортизация и убыток от обесценения			
Остаток на 1 января 2024 г.	(23)	(203)	(226)
Амортизация за год	-	(32)	(32)
Выбытия	-	1	1
Остаток на 31 декабря 2024 г.	(23)	(234)	(257)
Остаток на 1 января 2025 г.	(23)	(234)	(257)
Амортизация за год	-	(65)	(65)
Выбытия	-	8	8
Остаток на 31 декабря 2025 г.	(23)	(291)	(314)
Остаточная стоимость			
На 1 января 2024 г.	2 825	760	3 585
На 31 декабря 2024 г.	2 825	819	3 644
На 31 декабря 2025 г.	2 825	832	3 657

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.

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 2025 г.			31 декабря 2024 г.		
		Распределенный гудвил	Убыток от обесценения	Остаточная стоимость	Распределенный гудвил	Убыток от обесценения	Остаточная стоимость
АО «Специализированный застройщик «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
		2 848	(23)	2 825	2 848	(23)	2 825

Гудвил был протестирован на предмет обесценения на 31 декабря 2025 г.

При определении возмещаемой стоимости соответствующих компаний на 31 декабря 2025 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 2024 г.

Прогнозы движения денежных средств составлялись на основании результатов деятельности, запланированных в бюджете на 2026 г., и 5-летних бизнес-планов.

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 таблице ниже представлена информация о балансовой стоимости и доле Группы в прибыли/ (убытке) и прочем совокупном доходе совместных предприятий и зависимых компаний:

В млн руб.	Совместные и зависимые предприятия	
	2025 г.	2024 г.
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 1 января	2 512	2 551
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	42	13
Влияние изменений валютных курсов	(180)	119
Доля Группы в (убытке)/ прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	(43)	132
Выбытия	(751)	-
Реклассификация	(28)	(303)
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 31 декабря	1 552	2 512

В конце 2021 г. Группа приобрела часть доли в размере 50,00% в уставном капитале ООО «Форт-Инвест». В феврале 2024 г. Группа приобрела оставшуюся долю в уставном капитале общества в размере 50,00% за 2 159 млн руб. для реализации девелоперского проекта в г. Москва. В стоимость приобретенного актива также был включен выданный займ ООО «Форт-Инвест» в сумме 2 044 млн руб. Группа классифицирует приобретение данной компании как приобретение актива, так как получила права аренды на земельный участок сроком аренды до 28 июля 2066 г. с целью реализации проекта по жилищному строительству.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация о долях в инвестициях, как она представлена в финансовой отчетности данных предприятий с учетом корректировок до справедливой стоимости на момент приобретения. Кроме того, в таблице приводится сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли Группы в инвестициях.

В млн руб.	31 декабря 2025 г.			
	ООО «ЛСР БАУ»	ООО «СЗ «Навис инжиниринг»	Прочие совместные и зависимые предприятия	Итого
Доля участия, %	50,00%	20,00%		
Внеоборотные активы	159	-	485	644
Оборотные активы	1 186	6 503	5 665	13 354
Долгосрочные обязательства	-	-	5 432	5 432
Краткосрочные обязательства	921	1	1 358	2 280
Чистые активы	424	6 502	(640)	6 286
Доля Группы в чистых активах	212	1 301	39	1 552
Балансовая стоимость долей в совместных и зависимых предприятиях	212	1 301	39	1 552

31 декабря 2024 г.				
В млн руб.	ООО «ЛСР БАУ»	ООО «СЗ «Навис инжиниринг»	Прочие совместные и зависимые предприятия	Итого
Доля участия, %	50,00%	20,00%		
Внеоборотные активы	223	-	138	361
Оборотные активы	1 566	6 516	7 100	15 182
Долгосрочные обязательства	5	-	2 906	2 911
Краткосрочные обязательства	1 360	1	489	1 850
Чистые активы	424	6 515	3 843	10 782
Доля Группы в чистых активах	212	1 303	997	2 512
Балансовая стоимость долей в совместных и зависимых предприятиях	212	1 303	997	2 512

За год, закончившийся 31 декабря 2025 г.				
В млн руб.	ООО «ЛСР БАУ»	ООО «СЗ «Навис инжиниринг»	Прочие совместные и зависимые предприятия	Итого
Доля участия, %	50,00%	20,00%		
Выручка	1 294	-	984	2 278
Себестоимость	(1 233)	-	(974)	(2 207)
Прочие доходы/(расходы), нетто	(227)	(3)	(139)	(369)
Финансовые доходы/(расходы), нетто	164	-	(963)	(799)
Доход по налогу на прибыль	-	-	235	235
Убыток и общий совокупный расход (100,00%)	(2)	(3)	(857)	(862)
Доля Группы в убытке и общем совокупном расходе	(1)	(1)	(41)	(43)

За год, закончившийся 31 декабря 2024 г.				
В млн руб.	ООО «ЛСР БАУ»	ООО «СЗ «Навис инжиниринг»	Прочие совместные и зависимые предприятия	Итого
Доля участия, %	50,00%	20,00%		
Выручка	4 221	-	390	4 611
Себестоимость	(3 810)	-	(336)	(4 146)
Прочие доходы/(расходы), нетто	(139)	(6)	-	(145)
Финансовые доходы/(расходы), нетто	101	1	(313)	(211)
(Расход)/доход по налогу на прибыль	(46)	-	55	9
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход/ (расход) (100,00%)	327	(5)	(204)	118
Доля Группы в прибыли/(убытке) и общем совокупном доходе /(расходе)	164	(1)	(31)	132

16. Прочие инвестиции

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочные		
Ценные бумаги по амортизированной стоимости:		
Отраженные по фактической стоимости	15	17
Займы выданные	2 904	1 220
	2 919	1 237
Краткосрочные		
Займы выданные	1 755	702
	1 755	702

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 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Основные средства	(784)	(692)	3 114	2 283	2 330	1 591
Нематериальные активы	(8)	(7)	63	69	55	62
Запасы	(57 063)	(40 878)	2 536	1 403	(54 527)	(39 475)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	(1 067)	(714)	34 929	20 500	33 862	19 786
Кредиты и займы	-	-	6 703	6 582	6 703	6 582
Обязательства по договорам, кредиторская задолженность и резервы	(7 108)	(11 311)	20 576	26 133	13 468	14 822
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(7 520)	(4 854)	-	-	(7 520)	(4 854)
Налоговые (активы) / обязательства	(73 550)	(58 456)	67 921	56 970	(5 629)	(1 486)
Зачет налогов	63 331	52 385	(63 331)	(52 385)	-	-
Чистые налоговые (активы) / обязательства	(10 219)	(6 071)	4 590	4 585	(5 629)	(1 486)

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2025 г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли.

Большая часть убытков относится к операционным сегментам «Прочие» и «Недвижимость и Строительство».

(b) Движение временных разниц в течение года

В млн руб.	1 января 2025 г.	Отражено в составе прибыли или убытков	Приобретено/ выбыло	31 декабря 2025 г.
Основные средства	1 591	732	7	2 330
Нематериальные активы	62	(7)	-	55
Запасы	(39 475)	(15 142)	90	(54 527)
Активы по договорам и дебитор- ская задолженность	19 786	14 076	-	33 862
Кредиты и займы	6 582	121	-	6 703
Обязательства по договорам, кредиторская задолженность и резервы	14 822	(1 402)	48	13 468
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(4 854)	(2 637)	(29)	(7 520)
	(1 486)	(4 259)	116	(5 629)

В млн руб.	1 января 2024 г.	Отражено в составе прибыли или убытков	Приобретено/ выбыло	31 декабря 2024 г.
Основные средства	911	532	148	1 591
Нематериальные активы	37	25	-	62
Запасы	(24 393)	(14 931)	(151)	(39 475)
Активы по договорам и дебитор- ская задолженность	5 186	14 600	-	19 786
Кредиты и займы	2 352	4 230	-	6 582
Обязательства по договорам, кредиторская задолженность и резервы	22 316	(7 491)	(3)	14 822
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(2 457)	(2 302)	(95)	(4 854)
	3 952	(5 337)	(101)	(1 486)

(c) Непризнанные отложенные налоговые активы

На отчетные даты непризнанные отложенные налоговые активы отсутствуют.

18. Запасы

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Незавершенное производство, строительство зданий	226 080	215 142
Готовая продукция, строительство зданий	48 513	44 624
Права аренды	33 116	34 714
Сырье и материалы	5 884	5 632
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 094	2 933
Незавершенное производство	1 317	1 538
	318 004	304 583
Резерв по обесценению запасов	(7 027)	(6 868)
	310 977	297 715

Незавершенное производство, строитель-
ство зданий представляет собой затраты, поне-
сенные на строительство объектов недвижимости
до момента ввода в эксплуатацию, включая затраты
на земельные участки, относимые на непро-
данные объекты недвижимости. Финансирование
затрат осуществляется за счет предоплаты, полу-
ченной за квартиры, (см. пояснение 25), кредитов
и займов (см. пояснение 23) и собственных средств
застройщика.

Незавершенное производство, строитель-
ство зданий в сумме 156 018 млн руб. отно-
сится к объектам, которые будут завершены
более чем через 12 месяцев после отчетной даты
(на 31 декабря 2024 г.: 160 875 млн руб.).

Незавершенное производство, строительство
зданий и готовая продукция, строительство зданий
включают уникальные объекты девелопмента
в сумме 11 252 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.:
10 529 млн руб.). Оценка чистой стоимости реали-
зации данных объектов происходит с примене-
нием допущений о величине и темпах роста ставок
аренды, коэффициента загрузки, операционных
затрат и ставок дисконтирования.

Права аренды представляют собой активы по дого-
ворам аренды земельных участков и сумму платежа
за право осуществлять девелопмент участка,
который капитализируется в стоимость объекта
строительства. Права аренды при первоначальном
признании отражены по дисконтированной стои-
мости будущих денежных потоков.

На 31 декабря 2025 г. дополнительно начис-
ленные проценты по кредитам с эскроу
в сумме 9 529 млн руб. были капитализированы
в Незавершенное производство, строительство
зданий (на 31 декабря 2024 г.: 6 179 млн руб.).

Запасы балансовой стоимостью 68 226 млн руб.
заложены под обеспечение банковских кредитов
(на 31 декабря 2024 г.: 72 356 млн руб.) (см. пояс-
нение 23).

Запасы балансовой стоимостью 8 018 млн руб.
заложены под обеспечение оплаты по договору
приобретения земельного участка (на 31 декабря
2024 г.: 8 087).

Высвобождение дисконта по резерву по соци-
альной инфраструктуре в 1 273 млн руб.
(на 31 декабря 2024 г.: 674 млн руб.) было капитали-
зировано в Незавершенное производство, строи-
тельство зданий.

Ниже представлено движение резерва по обесценению запасов:

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Остаток на 1 января	6 868	2 649
Изменение в резерве по обесценению запасов	159	4 219
Остаток на 31 декабря	7 027	6 868

На 31 декабря 2025 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 7 027 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 6 868 млн руб.), соответствующий резерв по обесценению был отражен в себестоимости. На 31 декабря 2025 г. большая часть резерва в размере 6 954 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 6 804 млн руб.) относилась к строительству зданий и товарам для перепродажи.

Резерв по обесценению до чистой стоимости возможной продажи 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 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность	1 410	2 210
Прочая дебиторская задолженность	-	9
	1 410	2 219
Краткосрочная		
Активы по договорам долевого участия	118 796	71 175
Предоплаты поставщикам	40 867	34 476
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	27 855	1 109
Актив по эскроу	9 202	11 185
Торговая дебиторская задолженность	7 858	4 302
НДС к возмещению	4 973	2 997
Активы по договорам на строительство	1 363	2 729
Расходы будущих периодов	289	229
Векселя к получению	140	140
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	136	1 236
Задолженность сотрудников	3	4
Прочая дебиторская задолженность	4 637	2 954
	216 119	132 536
Резерв по сомнительным долгам	(455)	(350)
	215 664	132 186

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия представляет собой задолженность по введенным в конце отчетного периода объектам недвижимости, по которым на отчетную дату не произошло раскрытие денежных средств со счетов эскроу. Раскрытие денежных средств со счетов эскроу и погашение данной дебиторской задолженности произошло в январе 2026 года.

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 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Денежные средства в кассе	9	4
Остатки на банковских счетах	4 461	8 466
Остатки на специальных банковских счетах	2 115	2 348
Депозиты до востребования	21 139	35 489
Денежные средства и их эквиваленты в раскрываемом консолидированном отчете о финансовом положении и раскрываемом консолидированном отчете о движении денежных средств	27 724	46 307
Счета эскроу (справочно)	217 501	137 899
Денежные средства и их эквиваленты, включая счета эскроу	245 225	184 206

Денежные средства на специальных банковских счетах могут использоваться только на затраты на строительство и продвижение на рынке определенных объектов недвижимости.

Остаток денежных средств на счетах эскроу
Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в раскрываемом консолидированном отчёте о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счёт уплаты цены договора долевого участия.

В соответствии с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019 г., 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 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Номинальная стоимость	0,25 руб.	0,25 руб.
Выпущено на начало периода	103 030 215	103 030 215
Выпущено на конец периода, 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 компанией выкуплено 3 229 456 собственных акций (на 31 декабря 2024 г.: 2 299 456).

(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 2025 г. сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий период, составила 108 995 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 107 421 млн руб.).

В апреле 2025 г. Компания объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2024 г., в сумме 8 036 млн руб. в размере 78,00 руб. на обыкновенную акцию. Дивиденды были выплачены в мае 2025 г.

В апреле 2024 г. Компания объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2023 г., в сумме 10 303 млн руб. в размере 100,00 руб. на обыкновенную акцию. Дивиденды были выплачены в мае 2024 г.

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 периода и на средневзвешенное количество потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект (см. пояснение 21 (а)).

	2025 г.	2024 г.
Акции в обращении на 1 января	103 030 215	103 030 215
Эффект от выкупа собственных акций	(2 800 908)	(2 108 315)
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	100 229 307	100 921 900

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 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	87 995	51 265
Проектное финансирование	166 812	115 502
Необеспеченные банковские кредиты	42 441	9 700
Необеспеченные выпущенные облигации	12 000	16 000
Кредиты на реконструкцию	18 598	14 120
Прочие необеспеченные займы	410	-
	328 256	206 587
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	14 135	28 720
Проектное финансирование	6 254	2 020
Необеспеченные банковские кредиты	842	12 807
Необеспеченные выпущенные облигации	13 000	6 000
Кредиты на реконструкцию	1 645	541
Прочие необеспеченные займы	-	284
	35 876	50 372

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным кредитам и займам были следующими:

В млн руб.	Валюта	Фактическая номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2025 г.		31 декабря 2024 г.	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты	В рублях	13,90% - 22,14%	2026 - 2037	102 130	102 130	79 985	79 985
Проектное финансирование	В рублях	0,01% - 19,50% ¹	2026 - 2031	218 807	173 066	148 486	117 522
Кредиты на реконструкцию	В рублях	4,00% - 7,05%	2035 - 2036	47 327	20 243	27 335	14 661
Необеспеченное обязательство	В рублях	0,00% - 24,00%	2026 - 2030	68 693	68 693	44 791	44 791
				436 957	364 132	300 597	256 959

¹ Кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу.

На 31 декабря 2025 г. Группа привлекла банковские кредиты на реконструкцию гостиниц и санаториев на сумму 47 327 млн руб. с годовыми процентными ставками 4,00% - 7,35%, субсидируемыми государством. Привлечение кредитов осуществлялось в период с 2022 по 2025 год, окончательный срок погашения по данным кредитам наступает в 2036 году.

Группа определила, что процентные ставки по эквивалентным кредитам, выданным на рыночных условиях без государственных субсидий, на момент

их получения составили бы 11,50% - 25,38%. 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 (см. пояснение 25). По состоянию на 31 декабря 2025 г. невыполненные условия или условные обязательства для оказания государственной помощи отсутствуют.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

В млн руб.	1 января 2025 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2025 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	234 959	313 477	(180 137)	(29 167)	339 132
Выпущенные облигации	22 000	9 000	(6 000)	-	25 000
	256 959	322 477	(186 137)	(29 167)	364 132

В млн руб.	1 января 2024 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2024 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	196 935	178 705	(113 548)	(27 133)	234 959
Выпущенные облигации	27 200	3 000	(8 200)	-	22 000
	224 135	181 705	(121 748)	(27 133)	256 959

Договорные условия и прочие вопросы

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных нефинансовых и финансовых условий, включая:

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;

- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами, включая годовую аудированную и неаудированную консолидированную финансовую отчетность Группы, подготовленную в соответствии с требованиями МСФО;
- обязанность 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. Группа также ожидает, что данные условия будут соблюдаться в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты в рамках принятой практики взаимодействия с кредиторами.

На 31 декабря 2025 г. долгосрочное проектное финансирование классифицировано по условиям договоров, при этом, учитывая график ввода объектов, Группа ожидает, что в течение следующих 12 месяцев произойдет раскрытие части денежных средств на счетах эскроу, которые она направит на погашение проектного финансирования.

В отношении банковских кредитов Группой предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Основные средства с остаточной стоимостью 32 019 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 19 416 млн руб.) — см. пояснение 13 (b).

- Материальные запасы балансовой стоимостью 68 226 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2024 г.: 72 356 млн руб.) — см. пояснение 18.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. банковские кредиты обеспечены залогом долей следующих дочерних предприятий:

- 99,99% - ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3»,
- 100% - ООО «Приморская»,
- 100% - АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»,
- 97,22% - АО «Пансионат «Кристалл»,
- 96,96% - АО «Санаторий «Волна»,
- 100% - ООО «СЗ «ЛСР. Объект-М»,
- 100% - ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО»,
- 100% - ООО «ЛСР. Отель».

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 2025 г.	419	17	520	7 269	8 225
Резервы, созданные в течение периода	1 267	-	354	967	2 588
Резервы, использованные в течение периода	(815)		(193)	(3 261)	(4 269)
Неиспользованные суммы резерва	(53)	(17)	(360)	-	(430)
Раскрытие дисконта	-	-	-	1 273	1 273
Остаток на 31 декабря 2025 г.	818	-	321	6 248	7 387
Долгосрочные					
Остаток на 1 января 2025 г.	-	100	-	-	100
Резервы, созданные в течение периода	-	33	-	-	33
Остаток на 31 декабря 2025 г.	-	133	-	-	133

В млн руб.	Резерв на благоустройство	Восстановление окружающей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфраструктуре (пересчитано)	Итого
Краткосрочные					
Остаток на 1 января 2024 г.	612	34	236	5 154	6 036
Резервы, созданные в течение периода	1 097	-	531	3 708	5 336
Резервы, использованные в течение периода	(1 250)	-	(100)	(2 267)	(3 617)
Неиспользованные суммы резерва	(40)	(17)	(147)	-	(204)
Раскрытие дисконта	-	-	-	674	674
Остаток на 31 декабря 2024 г.	419	17	520	7 269	8 225
Долгосрочные					
Остаток на 1 января 2024 г.	-	49	-	-	49
Резервы, созданные в течение периода	-	51	-	-	51
Остаток на 31 декабря 2024 г.	-	100	-	-	100

(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.

Группа занимается добычей песка из недр земли на 5-и территориях, гранитного щебня на 6-ти территориях и глины на 4-х территориях.

В соответствии с действующим законодательством и условиями имеющихся у Группы лицензий, у Группы существует обязательство произвести рекультивацию земель после завершения добычи.

Если предполагаемые затраты по рекультивации могут быть определены перед выработкой месторождения и закрытием лицензии, создаётся резерв на предполагаемые затраты по рекультивации.

Планируется, что на 15 разрабатываемых в настоящее время территориях добыча песка, щебня и глины будет идти в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

(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 2025 г. резерв по социальной инфраструктуре продисконтирован по ставке 14,59% (на 31 декабря 2024 г.: 15,87%).

25. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	7 619	12 934
Обязательства по договорам аренды	1 885	11 886
Прочая кредиторская задолженность	49 457	25 756
	58 961	50 576
Краткосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	34 486	31 925
Задолженность по уплате процентов	18 587	9 780
Обязательства по договорам долевого участия	16 288	23 964
Задолженность по заработной плате и страховым взносам	4 252	2 784
Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом	4 230	2 971
Авансы, полученные от покупателей	3 786	4 354
Обязательства по договорам на строительство	827	3 291
Отложенные доходы	745	778
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	474	2 815
Обязательства по договорам аренды	443	3 108
Прочая кредиторская задолженность	6 685	2 034
	90 803	87 804

В долгосрочную торговую кредиторскую задолженность входит задолженность за земельные участки, приобретенные в рассрочку, в том числе задолженность по переменной части платежей в размере 2 133 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 2 918 млн руб.). Задолженность за земельные участки была продисконтирована на дату признания обязательства по ставкам в диапазоне 7,53% - 18,02%.

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 2025 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 375 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 28 435 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 13 082 млн руб.) и государственную субсидию в сумме 20 817 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 12 674 млн руб.). За 2025 г. была получена государственная субсидия в размере 14 397 млн руб. (за 2024 г.: 9 037 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

(a) 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 раскрываемой 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.

(i) Денежные средства и их эквиваленты

Около 33% всех средств на счетах Группы находятся в банках, входящих в Перечень системно значимых кредитных организаций Российской Федерации. Наиболее существенные остатки денежных средств размещены в ПАО Сбербанк и АО «Россельхозбанк».

(ii) Активы по договорам, дебиторская задолженность и займы

На 31 декабря 2025 г. приблизительно 613 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 367 млн руб.) от совокупной торговой дебиторской задолженности Группы приходится на задолженность пяти крупнейших дебиторов. Существует географическая концентрация кредитных рисков, так как наиболее существенная часть деятельности Группы осуществляется на территории Российской Федерации.

Группа утвердила кредитную политику, согласно которой каждый новый покупатель проходит индивидуальный анализ на кредитоспособность, прежде чем ему предлагаются стандартные условия поставки и оплаты, существующие в Группе. Группа проводит анализ внешних рейтингов (при их наличии) и в некоторых случаях рекомендаций банков. Для каждого покупателя утверждаются лимиты продаж, представляющие собой максимальную сумму продаж, не требующую одобрения Генеральных директоров, лимиты пересматриваются на ежеквартальной основе. Покупатели, не удовлетворяющие требованиям кредитоспособности, установленным Группой, работают с Группой исключительно на условиях предоплаты.

Большинство покупателей Группы в сегменте «Строительные материалы» работают с Группой более пяти 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. 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.

(iii) 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 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	15	17
Займы	4 659	1 922
Дебиторская задолженность	52 215	24 516
Активы по договорам долевого участия	118 796	71 175
Денежные средства и их эквиваленты	27 724	46 307
	203 409	143 937

Максимальная величина кредитного риска в отношении торговой дебиторской задолженности в зависимости от географического региона на отчетную дату составила:

В млн руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
В пределах страны	9 156	6 480
Страны еврозоны	-	5
Прочие страны	-	-
	9 156	6 485

Из общей балансовой стоимости торговой дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2025 г., на долю наиболее значительного покупателя Группы, приходится 231 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 155 млн руб.).

Общая сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности на отчетную дату составляла 112 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 27 млн руб.).

На отчетную дату торговая дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

В млн руб.	Брутто 31 декабря 2025 г.	Обесценение 31 декабря 2025 г.	Брутто 31 декабря 2024 г.	Обесценение 31 декабря 2024 г.
Непросроченная	8 381	-	5 313	-
Просроченная от 0 до 30 дней	381	-	557	-
Просроченная от 31 до 60 дней	162	-	172	-
Просроченная от 61 до 90 дней	46	-	113	-
Просроченная более 90 дней	298	(112)	357	(27)
	9 268	(112)	6 512	(27)

В течение периода произошли следующие изменения в резерве под обесценение торговой дебиторской задолженности:

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Остаток на 1 января	(27)	(88)
Изменение	(85)	61
Остаток на 31 декабря	(112)	(27)

Убыток от обесценения на 31 декабря 2025 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 2025 г. Для оценки ожидаемых кредитных убытков Группа присваивает внутренний кредитный рейтинг контрагентам, не имеющим внешний кредитный рейтинг. Внутренний кредитный рейтинг определяется на основе анализа 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: <i>Низкий риск</i>	Вaa3- - Aaa	-	-	Нет
Категории 7–9: <i>Нормальный риск</i>	B1 - Ba1	175 670	-	Нет
Категория 12: <i>Убыток</i>	D	250	(250)	Да
		175 920	(250)	

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 2024 г.

В млн руб.	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно- обесцененные
Категории 1–6: <i>Низкий риск</i>	Вaa3- - Aaa	-	-	Нет
Категории 7–9: <i>Нормальный риск</i>	B1 - Ba1	97 613	-	Нет
Категория 12: <i>Убыток</i>	D	122	(122)	Да
		97 735	(122)	

В течение периода произошли следующие изменения в резерве под обесценение выданных авансов и прочей дебиторской задолженности:

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Остаток на 1 января	(323)	(1 221)
Изменение	(20)	898
Остаток на 31 декабря	(343)	(323)

(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 2025 г. размер неиспользованных кредитных линий составляет 187 357 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 234 271 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 2025 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. ¹	13,90% - 20,95%	14,43%	3 800	14 580	1 402	19 782
в руб.	Ключевая ставка ЦБ - Ключевая ставка ЦБ + 6,14%	18,74%	10 335	70 680	1 333	82 348
Проектное финансирование						
в руб. ¹	0,01% - 16,55%	16,58%	766	76 576	-	77 342
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 2,65% - Ключевая ставка ЦБ + 6,20%	19,61%	5 488	90 211	25	95 724
Кредиты на реконструкцию						
в руб. ¹	4,00% - 4,50%	20,58%	1 645	8 202	10 223	20 070
в руб.	Ключевая ставка ЦБ * 30% + 2,25%	24,50%	-	173	-	173
Необеспеченные банковские кредиты						
в руб.	Ключевая ставка ЦБ +1,20% - Ключевая ставка ЦБ +3,58%	18,32%	842	42 441	-	43 283
Необеспеченные выпущенные облигации						
в руб. ¹	8,00% - 24,00%	14,40%	13 000	12 000	-	25 000
Прочие необеспеченные займы						
в руб. ¹	0,00%	0,00%	-	410	-	410
Обязательства по договорам аренды			443	1 885	-	2 328
Торговая и прочая кредиторская задолженность			-	59 758	199	67 377
Будущий процентный расход ²			-	75 558	39 918	155 373
			135 974	400 136	53 100	589 210

¹ Фиксированная ставка

² Будущий процентный расход включает неначисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2025 г.

31 декабря 2024 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. ¹	10,55% - 22,46%	14,93%	28 720	15 250	1 402	45 372
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 3,25% - Ключевая ставка ЦБ + 6,14%	24,56%	-	34 327	286	34 613
Проектное финансирование						
в руб. ¹	0,01% - 10,11%	13,30%	-	78 010	-	78 010
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 2,65% - Ключевая ставка ЦБ + 22,04%	25,94%	2 020	37 492	-	39 512
Кредиты на реконструкцию						
в руб. ¹	4,00% - 4,50%	18,57%	541	9 213	4 892	14 646
в руб.	Ключевая ставка ЦБ * 30% + 2,25%	21,40%	-	15	-	15
Необеспеченные банковские кредиты						
в руб. ¹	16,00% - 23,35%	20,78%	9 257	-	-	9 257
в руб.	Ключевая ставка ЦБ +2,10% - Ключевая ставка ЦБ +5,55%	24,16%	3 550	9 700	-	13 250
Необеспеченные выпущенные облигации						
в руб. ¹	8,00% - 14,75%	10,67%	6 000	16 000	-	22 000
Прочие необеспеченные займы						
в руб. ¹	5,50% - 10,00%	5,87%	284	-	-	284
Обязательства по договорам аренды			-	3 108	-	14 994
Торговая и прочая кредиторская задолженность			-	43 739	373	56 673
Будущий процентный расход ²			-	29 258	19 587	126 297
			126 477	301 906	26 540	454 923

¹ Фиксированная ставка

² Будущий процентный расход включает неначисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2024 г.

На дату утверждения настоящей раскрываемой 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 потребуются дополнительное финансирование для выполнения своих финансовых обязательств.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Группа располагает следующими ресурсами в размере 432 582 млн руб.: денежные средства и их эквиваленты, включая счета эскроу в размере 245 225 млн руб. и неиспользованный лимит кредитных линий в размере 187 357 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.

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 2025 г. Объекты с высокой стадией готовности, в которых раскрытие счетов эскроу ожидается в 2026 г., на 31 декабря 2025 г. были по большей части распроданы. По остальным объектам завершение строительства и раскрытие счетов эскроу запланировано на период с 2026 по 2027 гг.

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.

(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 имеющихсх 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

Группа считает, что не подвержена данному риску.

(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 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	4 674	1 939
Финансовые обязательства	(142 604)	(169 569)
	(137 930)	(167 630)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(221 528)	(87 390)

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 раскрываемый 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 (без учета капитализированных процентов). 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 2025 г.		
Инструменты с переменной ставкой процента	(2 215)	2 215
Чувствительность денежных потоков	(2 215)	2 215

(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 2025 г.	Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
В млн руб.			Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы					
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	16	15	-	15	15
Займы и дебиторская задолженность		56 874	-	56 874	56 874
		56 889	-	56 889	56 889
Финансовые обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты	23	(102 130)	-	(101 377)	(101 377)
Проектное финансирование	23	(173 066)	-	(172 953)	(172 953)
Кредиты на реконструкцию	23	(20 243)	-	(21 473)	(21 473)
Необеспеченные банковские кредиты	23	(43 283)	-	(43 225)	(43 225)
Прочие необеспеченные займы	23	(410)	-	(293)	(293)
Необеспеченные выпущенные облигации	23	(25 000)	(24 780)	-	(24 780)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	(69 705)	-	(69 705)	(69 705)
		(433 837)	(24 780)	(409 026)	(433 806)

31 декабря 2024 г.	Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
В млн руб.			Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы					
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	16	17	-	17	17
Займы и дебиторская задолженность		26 438	-	26 438	26 438
		26 455	-	26 455	26 455
Финансовые обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты	23	(79 985)	-	(74 071)	(74 071)
Проектное финансирование	23	(117 522)	-	(99 536)	(99 536)
Кредиты на реконструкцию	23	(14 661)	-	(12 404)	(12 404)
Необеспеченные банковские кредиты	23	(22 507)	-	(21 980)	(21 980)
Прочие необеспеченные займы	23	(284)	-	(241)	(241)
Необеспеченные выпущенные облигации	23	(22 000)	(18 776)	-	(18 776)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	(71 667)	-	(71 667)	(71 667)
		(328 626)	(18 776)	(279 899)	(298 675)

Ставки процента, использованные для дисконтирования расчетных потоков денежных средств в применимых случаях, основаны на следующих предельных ставках заимствования Группы:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Кредиты и займы	18,40%	25,07%

(f) Операционный риск

Операционный риск – риск прямого или косвенного убытка, возникающего от широкого ряда причин, связанного с процессами, персоналом, технологиями и инфраструктурой Группы, а также с внешними факторами, иными, чем кредитный, рыночный риски и риск ликвидности, например, риски, связанные с юридическими и законодательными требованиями, общепринятыми стандартами корпоративного поведения. Операционный риск связан со всеми операциями Группы.

Целью Группы является управление операционным риском таким образом, чтобы, с одной стороны избежать финансовых убытков и ущерба репутации Группы, а с другой сохранить экономическую эффективность и избежать таких процедур контроля, которые ограничат инициативу и творчество.

Ответственность за разработку и внедрение контролей над операционным риском лежит на высшем руководстве каждой бизнес-единицы. Ответственность поддерживается развитием общегрупповых стандартов управления операционным риском в следующих областях:

- требование адекватного разделения обязанностей, включая независимое одобрение сделки;
- проведение сверок и мониторинг сделок;
- соответствие регулирующим и правовым нормам;
- документирование контролей и процедур;
- требование периодической оценки обнаруженного операционного риска, адекватности контролей и процедур, направленных на уменьшение данного риска;
- требование отчета об операционных убытках и предполагаемых корректирующих мерах;

- разработка плана на случай непредвиденных обстоятельств;
- тренинг и профессиональный рост;
- этические и деловые стандарты;
- уменьшение риска, включая страховку, в случае, если эта мера является эффективной.

Соответствие стандартам Группы обеспечивается программой периодических проверок, осуществляемых отделом Внутреннего аудита. Результаты этих проверок обсуждаются с руководством бизнес-единицы, к которой они относятся, краткие выводы направляются в Комитет по Аудиту и высшее руководство Группы.

(g) Управление капиталом

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Для Группы соотношение заемного и собственного капитала по состоянию на конец отчетного периода было следующим:

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Общая величина обязательств	526 006	408 249
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(27 724)	(46 307)
Нетто-величина долговых обязательств	498 282	361 942
Общая величина собственного капитала	133 460	140 472
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	3,73	2,58

27. Обязательства по договорам аренды

В млн руб.	Обязательства по договорам аренды	
	2025 г.	2024 г.
Обязательства по договорам аренды на 1 января	14 994	8 485
Краткосрочные	3 108	1 446
Долгосрочные	11 886	7 039
Поступление, модификация договоров, курсовые разницы	(11 273)	9 437
Начисление процентных расходов	1 048	2 053
Погашение арендных обязательств, включая проценты	(2 441)	(4 981)
Итого обязательства по договорам аренды на 31 декабря	2 328	14 994
Краткосрочные	443	3 108
Долгосрочные	1 885	11 886
Переменные арендные платежи, не включенные в оценку арендных обязательств	(412)	(330)

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 будущих переменных арендных платежей (без учета затрат, связанных с арендой), которые не были включены в оценку арендных обязательств, подлежащих оплате после отчетной даты.

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Менее одного года	555	349
От 1 до 5 лет	1 536	1 282
Свыше 5 лет	1 525	1 291
Итого	3 616	2 922

28. Принятые на себя обязательства по капитальным затратам

На 31 декабря 2025 г. Группа заключила договоры на приобретение и реконструкцию основных средств на сумму приблизительно 16 138 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 20 769 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 проведена 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 раскрываемую консолидированную финансовую отчетность.

30. Операции со связанными сторонами

(а) Операции с участием членов руководства и их ближайших родственников

Ключевые руководящие сотрудники и члены их семей контролируют 27,21% голосующих акций Группы (на 31 декабря 2024 г.: 28,20%).

(i) Вознаграждение руководству
Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками, в отчетном периоде составили следующие суммы:

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Заработная плата и премии	1 491	6 074

(b) Операции с прочими связанными сторонами

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Выручка

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 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	318	305	1	7
	318	305	1	7

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени, составили 147 млн руб. (прочие расходы за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 119 млн руб.). Задолженности на 31 декабря 2025 г. нет (на 31 декабря 2024 г.: отсутствовала).

Прочие расходы за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., по компаниям, контролируемым

(ii) Расходы и капиталовложения

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 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	2 410	3 981	1 562	163
Компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием руководства Группы	-	-	-	-
	2 410	3 981	1 562	163

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

(iii) Кредиты и займы

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Займы полученные (включены в прочие необеспеченные займы - см. пояснение 23):				
Конечному бенефициару и Компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	410	-	410	24
	410	-	410	24

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 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	575	823	587	1 819
	575	823	587	1 819

Также в 2025 году предприятия Группы выдали займы ряду предприятий, на которые Группа оказывает существенное влияние в сумме 4 539 млн руб. Задолженность на 31 декабря 2025 г. составляет 3 880 млн руб.

Руководство не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств.

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Проценты к уплате (включены в прочую кредиторскую задолженность):				
Конечному бенефициару и компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лицам, действующим от их имени	-	-	-	8
	-	-	-	8

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 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	378	114	35	112
	378	114	35	112

(iv) Операции с акциями и векселями

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 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	4	334	140	140
	4	334	140	140

31. Основные дочерние предприятия

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций	Доля участия/ голосующих акций
		31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
АО «Специализированный застройщик «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» ¹	Россия	-	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 «СЗ «ЛСР. Объект-М»	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 «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство»	Россия	100,00%	100,00%
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» ²	Россия	-	100,00%
ООО «Приморская»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Пансионат «Кристалл»	Россия	97,22%	97,22%
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»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЗИЛАРТ Молл»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Санаторий «Волна»	Россия	96,96%	96,96%
ООО «СЗ «Борисовские Пруды»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Сочи»	Россия	100,00%	100,00%

¹ Дочернее предприятие, присоединенное к другому предприятию Группы в течение года, закончившегося 31 декабря 2025 г.
² Несущественное дочернее предприятие, ликвидированное в течение года, закончившегося 31 декабря 2025 г.

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций	Доля участия/ голосующих акций
		31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
ООО «ЛСР. Отельный бизнес»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЗИЛ Восток»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЮГ-РИЭЛТ»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Автовская»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЛСР. Прогресс»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Остров»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Смарт девелопмент»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Капитал-М»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Промдевелопмент»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Отель»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. СЗ 2»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «Форт-Инвест»	Россия	100,00%	100,00%
ЧУК «МВЦ «ЗИЛАРТ» (ЧУК «МВЦ «Коллекция»)	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. СЗ 3»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Сервис»	Россия	100,00%	99,00%
ООО «КЕСКО-ТЕРМИНАЛ»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Магазин «Коллекция. ЗИЛАРТ»	Россия	100,00%	-
АО «Инновация»	Россия	100,00%	-
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. СЗ 4»	Россия	100,00%	-
ООО «Новая перспектива»	Россия	100,00%	-
ООО «ЛСР. Основа»	Россия	100,00%	-
ООО «КЕСКО-Балтия»	Россия	100,00%	-
ООО «СЗ «Техносфера»	Россия	100,00%	-

32. События после отчетной даты

(а) Финансовые события

После отчетной даты Группа досрочно погасила задолженность по кредитным договорам, отраженную по состоянию на 31 декабря 2025 г. в составе долгосрочных обязательств, на общую сумму 40 742 млн руб., в том числе с ПАО Сбербанк на общую сумму 17 933 млн руб., с Банк ВТБ (ПАО) на общую сумму 15 916 млн руб. и с АО «Россельхозбанк» на общую сумму 6 893 млн руб.

В январе 2026 г. предприятие Группы заключило кредитный договор с АО «Россельхозбанк» с лимитом в размере 5 800 млн руб. и со сроком погашения не позднее января 2030 г.

В феврале 2026 г. предприятие Группы заключило кредитные договоры с ПАО Сбербанк с лимитом в размере 7 077 млн руб. и со сроком погашения не позднее февраля 2030 г.

(b) Операционные события

В первом квартале 2026 года Группа продала связанной стороне 100% имевшейся у нее инвентистиции в дочернее предприятие.

Ранее данный актив не классифицировался как внеоборотный актив, предназначенный для продажи, операции данного дочернего предприятия не раскрывались как отдельный географический сегмент ввиду не существенности операций.

Прибыль этого дочернего предприятия, включенная в состав чистой прибыли за 2025 год не существенна.

Чистые активы с учетом накопленных курсовых разниц выбывающего предприятия на 31 декабря 2025 г. составили 47 253 млн руб.

При этом, в связи с идентифицируемыми рисками руководство пришло к мнению, что данный актив стал удовлетворять признакам обесценения в 2026 году и справедливая стоимость актива составила приблизительно 4 000 млн руб.

33. Дополнительные раскрытия

Ключевые финансовые показатели бизнес сегментов / единиц были следующими:

За год, закончившийся 31 декабря 2025 г.	Выручка от внешних покупателей	Внутригрупповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознагражд. за управление)	Амортизация	Убытки от обесценения	Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	Скорректированная EBITDA ¹
В млн руб.								
Песок	2 692	99	2 791	692	137	-	-	829
Гранитный щебень	4 850	162	5 012	(370)	224	-	-	(146)
Улучшение территорий	-	492	492	343	23	-	-	366
Услуги флота	376	-	376	(387)	71	-	-	(316)
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	7 918	753	8 671	278	455	-	-	733
Кирпич	5 090	11	5 101	658	445	-	-	1103
Газобетон	3 400	80	3 480	505	187	-	-	692
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	8 490	91	8 581	1 163	632	-	-	1 795
ЛСР. Краны	981	348	1 329	281	16	-	-	297
Элиминация	-	(48)	(48)	5	-	-	-	5
Строительные материалы	17 389	1 144	18 533	1 727	1 103	-	-	2 830
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад	83 502	2 965	86 467	23 572	379	-	475	24 426
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Москва	118 628	26	118 654	37 600	76	-	6 015	43 691
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	12 497	-	12 497	3 163	95	-	70	3 328
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
Недвижимость и Строительство	214 627	2 991	217 618	64 335	550	-	6 560	71 445
Прочие предприятия	11 044	-	11 044	-	647	-	-	647
Нераспределенные доходы и расходы	3 705	-	3 705	(6 783)	-	650	-	(6 133)
Выручка от предоставления транспортных услуг	5 309	-	5 309	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(4 135)	(4 135)	(420)	-	-	-	(420)
Консолидированные данные	252 074	-	252 074	58 859	2 300	650	6 560	68 369

¹ 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. Соответственно, порядок расчета скорректированного показателя EBITDA, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

За год, закончившийся 31 декабря 2024 г. В млн руб.	Выручка от внешних покупателей	Внутригрупповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознагр. за управление)	Амортизация	Убытки от обесценения	Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	Скорректированная EBITDA ¹
Песок	2 665	152	2 817	1 044	111	-	-	1 155
Гранитный щебень	5 679	257	5 936	68	222	-	-	290
Улучшение территорий	-	3 502	3 502	145	48	-	-	193
Услуги флота	104	-	104	(197)	60	-	-	(137)
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	8 448	3 911	12 359	1 060	441	-	-	1 501
ЛСР. Бетон	768	192	960	56	6	-	-	62
Кирпич	5 461	20	5 481	1 071	458	-	-	1 529
Газобетон	4 442	35	4 477	1 521	210	-	-	1 731
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	9 903	55	9 958	2 592	668	-	-	3 260
ЛСР. Краны	1 259	190	1 449	289	19	-	-	308
Элиминация	-	(212)	(212)	19	-	-	-	19
Строительные материалы	20 378	4 136	24 514	4 016	1 134	-	-	5 150
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад	106 607	2 045	108 652	46 142	330	-	920	47 392
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Москва	87 528	22	87 550	21 381	59	2	3 333	24 775
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	11 321	-	11 321	3 135	103	-	18	3 256
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
Недвижимость и Строительство	205 456	2 067	207 523	70 658	492	2	4 271	75 423
Прочие предприятия	2 644	-	2 644	-	513	-	-	513
Нераспределенные доходы и расходы	3 745	-	3 745	(8 876)	-	-	-	(8 876)
Выручка от предоставления транспортных услуг	7 004	-	7 004	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(6 203)	(6 203)	(32)	-	-	-	(32)
Консолидированные данные	239 227	-	239 227	65 766	2 139	2	4 271	72 178

¹ 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. Соответственно, порядок расчета скорректированного показателя EBITDA, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.