

## **УТВЕРЖДЕН**

Решением Совета директоров  
Протокол № 8/2008  
от 19 мая 2008 г.

## **УТВЕРЖДЕН**

Решением собрания акционеров  
Протокол № 2/2008  
от 30 июня 2008 г.

### **Годовой отчет Открытого акционерного общества «Группа ЛСР» по итогам 2007 года.**

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

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

Предприятия Группы объединены в 6 направлений:

1. Девелопмент
2. Строительство
3. Коммерческая недвижимость
4. Строительные материалы
5. Нерудные материалы
6. Механизированные услуги

Группа ЛСР является одной из ведущих компаний строительной индустрии Северо-Западного региона. Основными направлениями деятельности Группы ЛСР являются производство стройматериалов, строительство и девелопмент в сфере недвижимости.

Группа ЛСР занимает одно из ведущих мест на рынке строительных услуг России.

В направлении строительных материалов Группа ЛСР представлена на рынке в двух ключевых сегментах: общестроительные материалы (кирпич, бетон, железобетонные изделия) и нерудные стройматериалы (песок, гранитный щебень, газобетон). Группа ЛСР является крупнейшим производителем железобетонных изделий в Санкт-Петербурге и Ленинградской области и выпускает более 4 тыс. наименований продукции, включая вентиляционные блоки, дорожные плиты и плиты ПАГ, стеновые кольца, опоры освещения, плиты шахт лифтов, пустотные плиты перекрытий, ребристые плиты перекрытий, сваи, трубы, ТТ-плиты, элементы заборов и лестниц. Доля предприятия на указанных рынках в 2007 г. составила около 53%. Также Группа ЛСР занимается производством всех видов керамического кирпича методом пластического формования, пустотелого и полнотелого строительного керамического кирпича. Доля предприятия на рынке кирпича по итогам 2007 г. составила 68%. Производство товарного бетона и растворов является одним из ключевых направлений развития Группы ЛСР в настоящее время. В 2007 г. предприятие занимало 25% рынка. Доля группы ЛСР на рынке газобетона в Санкт-Петербурге составила в 2007 году 51%.

Компания стремится к повышению эффективности работы производственных мощностей за счет модернизации оборудования, улучшения экологических условий и снижения эксплуатационных затрат.

В частности, в 2007 году был введен в эксплуатацию новый современный мобильный дробильно-сортировочный завод.

Также в 2007 году было начато строительство нового кирпичного завода в Кировском районе Ленинградской области, который со временем заменит существующие три из пяти существующих заводов. Это позволит как повысить годовую производственную мощность, так снизить энерго- и трудозатраты, а также освободить участки, на которых расположены старые заводы, для реализации девелоперских проектов компании.

Компания стремится также диверсифицировать свою деятельность за счет перехода к выпуску новых дополняющих строительных материалов, как, например, производство цемента. Возрастающий спрос на цемент в регионе, а также существенный рост цен в течении последних лет определил необходимость строительства собственного цементного завода, которое было начато в 2007 году.

В рамках общей стратегии расширения географии бизнеса в 2007 году Группа ЛСР приобрела два земельных участка общей площадью 50 га в Екатеринбурге, где планируется строительство жилых домов.

Также компания реализует проект по строительству нового газобетонного завода на Украине, в Киевской области.

Домостроительные комбинаты Группы ЛСР являются ведущими предприятиями рынка панельного домостроения в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, предлагая готовые к эксплуатации жилые дома модернизированных 121 и 137 серий из сборного железобетона с комфортными и удобными квартирами, а также встроенными помещениями социально-бытового назначения. Продукция предприятий отличается высоким качеством и характеризуется: соответствием требованиям инсоляции и естественного освещения, удобными планировочными решениями, эстетической привлекательностью зданий, высококлассной внешней и внутренней отделкой, благоустроенной прилегающей территорией (детские и спортивные площадки, прогулочные дорожки, зеленые насаждения и т.п.).

В рамках развития девелопмента коммерческой недвижимости на базе дочерней структуры ОАО «СКВ СПб» в 2007 году была создана дочерняя структура ЗАО «А Плюс Эстейт», которая занимается управлением объектами коммерческой недвижимости и сдачей их в аренду. Объекты коммерческой недвижимости создаются как в Санкт-Петербурге, так и Москве.

Общая оценка результатов деятельности дочерних обществ Эмитента: Группа ЛСР является вертикально интегрированным строительным холдингом и лидером строительной отрасли на Северо-Западе РФ. Динамичное развитие бизнеса и рост производственных показателей Группы ЛСР нашли отражение в исключительно высоких темпах роста основных операционных и балансовых показателей.

*Показатели реализации Группы ЛСР по итогам 2007 года в натуральном выражении:*

Реализация кирпича (ОАО «Победа ЛСР») – 289 млн. шт. условного кирпича;

Реализация товарного бетона и раствора (ОАО «Объединение 45», ОАО «Объединение 45-М») – 1600 тыс. м<sup>3</sup>;

Реализация железобетонных изделий (ОАО «ПО «Баррикада», ОАО «Завод ЖБИ-6») – 578 тыс. м<sup>3</sup>;

Реализация газобетона (ООО «Аэрок СПб», Aeroc Int. Эстония, Латвия) – 555 тыс. м<sup>3</sup>;

Реализация песка (ОАО «Рудас») – 13,5 млн. м<sup>3</sup>;

Реализация гранитного щебня (ОАО «Гранит-Кузнечное») – 4,3 млн. м<sup>3</sup>;

Монтаж панелей для жилищного строительства (ЗАО «Гатчинский ДСК», ЗАО «ДСК «Блок») в 2007 году – 311 тыс. м<sup>2</sup>;

Передача недвижимости заказчикам девелоперами:

ОАО «СКВ СПб» – 41 тыс. м<sup>2</sup>

ООО «ГДСК» – 132 тыс. м<sup>2</sup>

ООО «Особняк» – 2,7 тыс. м<sup>2</sup>

ЗАО «МОССТРОЙРЕКОНСТРУКЦИЯ» – 15 тыс. м<sup>2</sup>

На конец 2007 года ЗАО «А Плюс Эстейт» располагало коммерческой недвижимостью для сдачи в аренду полезной площадью 10 тыс. м<sup>2</sup>.

*Планы компаний Группы ЛСР, осуществляющих деятельность в сфере девелопмента и строительства:*

- элитный сегмент

Развитие направления «загородная недвижимость». В 2007 году в поселке «Новый Мир», расположенном в загородном «золотом треугольнике» Репино-Ленинское-Комарово, завершено строительство сетей электроснабжения, водопровода, в завершающей стадии строительство сетей канализации и газопровода. Продолжается строительство жилых домов. Реализацией данного проекта занимается ООО «Особняк», предприятие - специально созданное для работы с загородной недвижимостью. ООО «Особняк» начал строительство следующего поселка в «золотом треугольнике» под названием «Парквэй». На территории площадью 5,7 га планируется возвести 57 домов площадью от 100м<sup>2</sup>. В данный момент ведется строительство внутриплощадочных сетей и жилых домов. В 2007 году начато строительство внутриплощадочных сетей и жилых домов по строительству жилого комплекса в Курортном районе, в Сестрорецке: 41 коттедж площадью от 144 м<sup>2</sup>. Также осенью 2007 года начаты работы в поселке «Северное». В 2007 году начаты подготовительные работы в следующем поселке в «золотом треугольнике», «Элегия», 27 домов площадью от 180м<sup>2</sup> на участках от 15 соток. Проекты домов и поселков разработаны ведущими проектными организациями Москвы и Петербурга.

Продолжается строительство уже начатых объектов ОАО «СКВ СПб».

Государственной приемочной комиссии в 2007г. были сданы следующие объекты:

- 22 февраля 2007 г. бизнес-центр класса А по адресу ул. Добролюбова, д.8.

- 30 марта 2007г. вторая очередь жилого дома по адресу: г. Выборг, Северный вал, д. 3.,  
- 22 июня 2007 жилой дом по адресу Каменноостровский пр., 56-58  
- 22 декабря 2007 года жилой дом по адресу наб. Мартынова дом 74  
Общая площадь объектов, сданных за 2007 г. составила около 50 тыс.м<sup>2</sup>., Чистая продаваемая площадь квартир и встроенных помещений составила 33 тыс. кв.м.

В настоящее время ведется строительство следующих объектов:

- Каменноостровский пр., д. 56-62, жилой дом со встроенными помещениями и гаражом-стоянкой, общая площадь здания 19 014,78 м<sup>2</sup>. Площадь квартир и встроенных помещений предназначенных для продажи 13 000 кв.м.

- наб. Мартынова, д.62,74, комплекс жилых зданий со встроенными помещениями и заглубленным гаражом общей площадью 47 682,33 м<sup>2</sup>., чистой продаваемой площадью 19 488 кв.м.

- наб. Мартынова, д.70 – жилой дом общей площадью 1 264,6 м<sup>2</sup>. чистой продаваемой площадью 1 168 кв.м.

- Парадная ул., д.1-3, Виленский пер., 14, 12, ул. Радищева, д.35, 39 (1 очередь) - отдельно стоящие офисные особняки класса «А» общей площадью 18 000 м<sup>2</sup>., чистая площадь для сдачи в аренду составит 9 657 кв.м.

- ул. Парадная, д.1-3, Виленский пер., 14, 12, ул. Радищева, д. 35, 39 (2 очередь), комплекс жилых и нежилого зданий общей площадью 97 034 м<sup>2</sup>., чистой площадью 58 960 кв.м.

- Суворовский пр., д.63, литера В - жилой дом со встроенными помещениями общей площадью 64 849,4 м<sup>2</sup>., Чистой продаваемой площадью 38 274 кв.м.

- ул. Шпалерная, д. 60, литеры И, Д (3 очередь), жилой дом со встроенными помещениями общей площадью 4 426,6 м<sup>2</sup>., чистой продаваемой площадью 4 028 кв.м.

На стадии проектирования находятся объекты по адресам:

- Суворовский пр., 32, ул. Радищева, 39, Невский,1 – ведутся предпроектные проработки.

- пр. Медиков 10 - разрабатывается стадия «Проект», ведется снос зданий на участке застройки,

- ул. Куйбышева, дом 13 литера «Б» – бизнес-центр общей площадью 11 637 м<sup>2</sup>, чистая площадь составит 7 165 кв.м. Разрабатывается стадия «Проект».

- Квартал 1030А-1 и 1030А-2, в районе ул. Смольного и Смольной наб. (ул. Смольного, д.4) - комплекс жилых и нежилых зданий. 1 очередь - разрабатывается стадия «РД», 2 очередь - ведется проектирование стадии «П». Общая площадь комплекса 182 403 м<sup>2</sup>, чистая площадь жилых и коммерческих помещений 139 013 кв.м. На строительной площадке ведутся подготовительные работы.

- Комплекс жилого и нежилого домов со встроенными помещениями и гаражами стоянками по адресу Зоологический пер. дома 2-4, лит. А, Б общей площадью 26 690 м<sup>2</sup>, чистая площадь жилых и коммерческих помещений составит 15 724 кв.м. Идёт проектирование стадии «П», ведутся подготовительные работы на участке застройки.

- Парадная ул., д.1-3, Виленский пер., 14, 12, ул. Радищева, д.35, 39 (3 очередь) – комплекс жилых и нежилых зданий общей площадью 148 509 м<sup>2</sup>., чистая площадь жилых и коммерческих помещений 70 747 м<sup>2</sup>. Ведется проектирование стадии «Проект».

На стадии «Концепция» находятся объекты по адресам: ул. Депутатская, 34, лит. А - жилой дом со встроенными помещениями общей площадью 16 400 м<sup>2</sup>, чистой площадью 11 300 кв.м. Ковенский пер. дом 5 – жилой дом со встроенными помещениями общей площадью 11 100 м<sup>2</sup>., чистой площадью 6 192 м<sup>2</sup>.

Таким образом, на разных стадиях проектирования и строительства находятся объекты жилой и коммерческой недвижимости, общая площадь которых превышает 1 млн.м<sup>2</sup>.

#### - массовое жилье в Санкт-Петербурге

Началась разработка проекта планировки территории в Красносельском районе, участки 3,4. Общая площадь участков 23,9 га. На этой территории планируется разместить порядка 423 тыс. кв.м. жилых и коммерческих помещений.

Началось проектирование жилого комплекса в Невском районе на ул. Народная, состоящего из двух жилых корпусов планируемой продаваемой площадью 33,1 тыс. кв. м и физкультурно-оздоровительного центра.

Проводятся строительные работы и сдача следующих объектов:

- Красносельский район. Началось строительство проекта «Южный» по адресу: Красносельский район, Ленинский пр. участки 6,7,8,1,2,3. Общая проектируемая продаваемая площадь комплекса – 259 тыс. м<sup>2</sup>. Панельные корпуса 121 серии с кирпично-монолитными вставками. На участках 7,8 начались работы нулевого цикла – отрывка котлована, забивка свай.

- Московский район. Жилой комплекс «Антей» по адресу: Космонавтов ул., д. 63. Общая продаваемая площадь комплекса 134,88 тыс. м<sup>2</sup>. Кирпично-монолитные и панельные корпуса 121 серии. Ведется монтаж панелей корпусов 121 серии первой очереди, бетонирование этажей кирпично-монолитного корпуса первой очереди. Начались работы нулевого цикла второй очереди – отрывка котлована, устройство свайного поля.

- Приморский район. Жилой комплекс «Фортуна» Северо-Приморская часть, кв. 59 (пересечение Мебельной ул. и Камышовой ул.). Общая проектируемая продаваемая площадь комплекса – 69,6 тыс. м<sup>2</sup>. Панельные корпуса 137 серии с применением бесшовной фасадной технологии. 15,16 корпуса – монтаж этажей, 13,14 корпуса – закончены работы нулевого цикла.

- Московский район: жилой комплекс «Пулковский Посад» по адресу: Пулковское шоссе, корпус 30К. 14 корпусов различной этажности: панельные 121 серии и 137 серии, кирпичные и кирпично-монолитные вставки. Продаваемая площадь комплекса – порядка 121,39 тыс. м<sup>2</sup>. На 01.01.2008 сданы шесть корпусов комплекса площадью 56,4 тыс. кв. на 1 139 квартир, заканчивается монтаж этажей корпусов 3 очереди. Ведется забивка свай и бетонирование стен подвала первых корпусов 4 очереди строительства.

- Приморский район: дом у Комендантской площади (жилой комплекс из двух кирпично-монолитных башен и 5 корпусов 121 «гатчинской серии»). Планируемая общая площадь – 138 тыс. м<sup>2</sup>. В 2005 г сданы корпуса 45,46, 46А, 47. В 2006 году сданы кирпично-монолитный 45 корпус, панельный корпус 48. Общая площадь построенных и введенных в эксплуатацию корпусов комплекса – 95,58 тыс. м<sup>2</sup>. (1 526 квартир и 8,4 тыс. кв.м. коммерческих помещений). Панельный корпус 48 А - ведется монтаж этажей, корпус 49 - бетонирование стен 2 этажа;

- Невский район, Севернее Улицы Новоселов, квартал 24, корпус 20 (южнее дома №4 корп. 2 по ул. Чудновского). Дом сдан в эксплуатацию. Ведется подготовка к передаче квартир дольщикам.

- Приморский район. Идет строительство жилого комплекса «Долгоозерный» по адресу: Коломяги, Квартал 21 Б, В. (Приморский район, пересечение улиц Парашютной и Долгоозерной). Общая продаваемая площадь комплекса – 102,6 тыс. м<sup>2</sup>. Панельные корпуса 137 серии с монолитными вставками. На 01.01.2008 введены в эксплуатацию 2 дома, ведется подготовка к передаче квартир дольщикам. Закончен монтаж, и продолжается утепление, окраска, остекление панельных корпусов 2 и 3 очереди строительства. Закончен монтаж панелей панельных корпусов 137 серии 4 очереди строительства; продолжается отливка монолитных корпусов 1 и 2 и 3 очередей строительства.

*Планы компаний Группы ЛСР, относящихся к блоку строительных материалов (по основным направлениям):*

*- производство кирпича*

Руководством группы ЛСР принято решение о строительстве нового завода в Кировском районе Ленинградской области, оснащенного современным европейским оборудованием и в непосредственной близости к сырьевым источникам, принадлежащим компании. После ввода в строй нового завода в 2010 году три действующих производства будут закрыты, а земельные участки будут использованы под проекты Девелопмента. Мощность нового завода составит 220 млн. штук условного кирпича. Совокупная же мощность кирпичного производства составит 365 млн. штук условного кирпича в год. Планируемые инвестиции в создание завода – около 125 млн. евро.

*- производство железобетонных изделий*

Предполагается дальнейшая модернизация и концентрация производства, освоение производства новой продукции и реализация комплекса мероприятий по снижению издержек и повышению рентабельности активов. Основной задачей является увеличение продаж до 500 тыс. куб. м ЖБИ в Северо-Западном регионе, получение и удержание 60 % доли рынка.

В 2007 году на ОАО «Завод ЖБИ-6» проводилась модернизация с целью расширения ассортимента и переориентации на более востребованные рынком номенклатурные группы.

*- производство товарного бетона*

В марте 2007 г. крупнейшим производителем бетонорастворных смесей ОАО «Объединение 45» введены в эксплуатацию новые заводы по производству бетона и растворов: седьмой по счету в Санкт-Петербурге и четвертый в Москве. Эти заводы позволили продолжить совершенствование уникальной бизнес-модели, которая предполагает концентрацию не на продаже бетона, как самостоятельного продукта, а на предложении потребителям уникального сервиса по гарантированному обеспечению высококачественным бетоном (сеть заводов, собственный

автотранспорт, сервис и информационные технологии). Производство бетона осуществляется под единым брендом – «Объединение 45».

В 2008 году намечается ввод в эксплуатацию еще одного завода в Московском регионе. В рамках программы освоения московского рынка планируется увеличить объем производства компании до 1 млн. куб. м бетонорастворных смесей в год путем покупки действующих предприятий с последующей модернизацией оборудования либо путем приобретения земельных участков с инфраструктурой и вводом на них новых заводов.

Одним из новых перспективных направлений деятельности Группы ЛСР в сегменте общестроительных материалов является производство газобетона. Группа владеет тремя современными заводами по производству газобетона в Санкт-Петербурге, Эстонии и Латвии. Продукция выпускается под единым брендом «AEROC». Суммарная мощность трех заводов в 2007г. составила около 650 тыс. куб. м. Группа ЛСР намерена занять ведущие позиции на рынке газобетона Украины. Строительство первого современного газобетонного завода около Киева уже начато и принято решение о покупке и модернизации еще одного. Инвестиции составят около 70 миллионов долларов.

*- добыча песка*

Предполагается сохранение рыночной доли, а также дальнейшая модернизация производственных мощностей. В перспективе начало разработки новых карьеров. Группа ЛСР планирует инвестировать более 58 миллионов долларов к 2010 году, чтобы ввести новую технологию добычи и контроля, обновить и отремонтировать оборудование и флот, а также построить внутренние дороги. С открытием новых карьеров предполагается увеличить общую мощность до 15,2 миллионов куб. м в год. Новые карьеры и технологии помогут сохранить существенные запасы на более чем 15 лет вперед. Также планируется установить новый механизированный гидравлический комплекс для добычи карьерного песка на глубине до 60 метров (в сравнении с текущей возможностью в 25 метров), который также увеличит запасы примерно на 3,5 миллиона кубических метров.

*- щебень*

Группа ЛСР планирует инвестировать примерно 52 миллиона долларов к 2010 году, начиная с 2007 года, когда мы приобрели и запустили в работу новый мобильный дробильно-сортировочный завод, чтобы увеличить производственную мощность на 600 тыс. куб. м в год и повысить эффективность производства. Кроме того, была получена лицензия на право развития производства и добычу в месторождении «Заболотное» Ленинградской области и подготовлен к запуску весной 2008г. еще один дробильно-сортировочный завод. Запуск нового дробильно-сортировочного производства приведет к увеличению производственных мощностей приблизительно на 1 000 000 кубометров в год. Стратегия группы заключается в том, чтобы создать цепь перевалочных пунктов вокруг Санкт-Петербурга и увеличить долю рынка в Санкт-Петербурге и Ленинградской области посредством инвестирования в производственные участки, склады и оборудование. Согласно оценкам Министерства природных ресурсов, запасы гранита в карьерах, на которые у ОАО «Гранит-Кузнечное» в настоящее время имеются лицензии, превышают 380 миллионов кубометров и этого может быть достаточно еще на 89 лет работы при объемах добычи 2007 года, при условии, что в течение данного периода лицензии будут продлены.

*- цемент*

Несмотря на то, что предприятия Группы ЛСР являются очень крупными потребителем цемента, в настоящее время у нее нет собственного производства, специализирующегося на производстве цемента. Цемент требуется для многих сегментов бизнеса группы в качестве компонента. В связи с этим планируется строительство цементного завода, которое будет направлено, в первую очередь, на удовлетворение собственных нужд внутри группы, и, затем, на удовлетворение нужд рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Этот новый цементный проект сделает Группу ЛСР лидером по производству цемента в регионе. Ожидается, что новое производство будет производить 1,85 млн. т в год при идеальном расположении вблизи к своим запасам и масштабам строительства второй производственной линии для увеличения мощности до 4 миллионов тонн. Дочерняя компания Эмитента - ООО «Цемент» получила 3 лицензии на разработку и добычу известняка и цементной глины, которых в соответствии с оценками Министерства природных ресурсов, указанными в лицензиях, хватит по крайней мере на 80 лет с месторождения «Дубоем» и на 34 года с месторождения «Большие Поля» с учетом ожидаемого объема добычи. В настоящее время на данных месторождениях подтвержденные запасы

составляют 66,5 миллионов тонн известняка и 28,8 миллионов тонн глины. Строительство нового цементного завода началось в этом году, а производство ожидается запустить в 2010 году.

*Планы компаний Группы ЛСР, относящихся к направлению оказание транспортно-механизированных услуг:*

В отношении предприятий, осуществляющих деятельность по оказанию транспортно-механизированных услуг, продолжается инвестирование в приобретение башенных кранов ведущих отечественных и зарубежных производителей для ОАО «УМ-260». В течение 2007 г. предприятие увеличило парк подъемных механизмов на 57 единиц техники (башенных кранов и подъемников). Приобретенные башенные краны были установлены на строительных объектах Москвы и Санкт-Петербурга. Также в августе 2007 г. заключен еще один контракт по поставке 50 башенных кранов Liebherr в течение 2008-2009 гг.

В течение 2006 года Общество не объявляло и не выплачивало дивиденды по акциям.

*Отраслевые риски.*

1. Рынки недвижимости, строительных материалов и услуг, как и рынки любых других товаров, подвержены колебаниям деловой активности. На указанных рынках возможно неблагоприятное изменение конъюнктуры в результате следующих обстоятельств:
  - а) обострения конкуренции продавцов и роста предложения;
  - б) ухудшения финансового положения потенциальных покупателей недвижимости у компаний Группы ЛСР, снижающее их возможность приобретать объекты недвижимости, что может привести к сокращению ее предложения и падению спроса на стройматериалы и строительные услуги;
  - в) сокращения спроса на строительные материалы в результате свертывания инфраструктурного, в частности, дорожного строительства при сокращении доходов государства;
  - г) сокращения объемов строительства коммерческой недвижимости, а также промышленного строительства в результате кризиса экономики и, как следствие, снижение спроса на строительные материалы.
2. В результате такого влияния может произойти снижение цен на продукцию и услуги компаний Группы ЛСР, снизиться валовой доход дочерних обществ Общества от продажи недвижимости, строительных материалов и услуг, и, как следствие, могут возникнуть трудности с ликвидностью и исполнением денежных обязательств.
3. Дочерние общества ОАО «Группа ЛСР» подпадают под влияние рисков, типичных для девелоперской и строительной деятельности в России. Эта деятельность трудоемка, требует значительных финансовых инвестиций, и зависит от получения различных лицензий и разрешений от соответствующих органов власти. Сложности получения всех необходимых лицензий и разрешений могут повлечь увеличение сроков реализации проектов, вплоть до невозможности их завершения, и привести к увеличению расходов Общества и его дочерних обществ и возникновению убытков. Воздействие названного фактора может негативно отразиться на доходности деятельности компаний Группы ЛСР и, как следствие, могут возникнуть трудности с ликвидностью и исполнением денежных обязательств.  
Изменение процедур согласования и получения прав на земельные участки (в том числе права аренды), а также изменение градостроительного законодательства, может повлечь для Общества и его дочерних обществ рост стоимости реализуемых проектов, увеличение сроков реализации проектов. Воздействие названного фактора может негативно повлиять на доходность деятельности компаний Группы ЛСР и, как следствие, могут возникнуть трудности с ликвидностью и исполнением денежных обязательств.
4. Основным риском направления девелопмента продолжают оставаться возможные изменения в правовом поле. В апреле 2005 г. вступил в действие закон «О долевом участии в строительстве», который усложняет процедуру оформления договоров долевого участия и повышает ответственность компании - застройщика перед покупателем. С точки зрения Общества, в краткосрочной перспективе данный законодательный акт не является угрозой для компаний Группы ЛСР, т.к. разрешения на строительство всех продаваемых сегодня объектов были получены до его вступления в силу. В средне- и долгосрочной перспективе закон может явиться причиной дополнительных затрат для девелоперских компаний, что, в свою очередь, может привести к росту цен на продаваемые объекты. Однако существенных изменений в работу девелоперских компаний закон не внесет. Во избежание конфликтных ситуаций, а

также минимизации роста цен на квартиры, вызванные законом, компании Группы предполагают поиск дополнительных источников финансирования проектов.

5. Увеличение операционных расходов, рост стоимости страхового покрытия, возможное ужесточение требований налогового и природоохранного законодательства могут негативно повлиять на рентабельность деятельности компаний Группы ЛСР. В результате влияния данного фактора возможно снижение чистой прибыли Общества, что может негативно отразиться на возможности Общества обслуживать долговые обязательства.

*Страновые и региональные риски.*

Поскольку ОАО «Группа ЛСР» и его дочерние общества осуществляют деятельность преимущественно в пределах России, основные страновые риски, влияющие на Общество, это риски Российской Федерации.

Значительными являются макроэкономические риски в России.

Экономическая нестабильность в России может оказать неблагоприятное воздействие на спрос на недвижимость и строительные материалы, что существенным и неблагоприятным образом повлияет на планы по расширению бизнеса Группы ЛСР.

После распада СССР экономика России характеризовалась в различное время:

- значительным сокращением ВВП и потребления;
- гиперинфляцией;
- нестабильным валютным курсом, включая периоды значительного падения стоимости рубля по сравнению с другими валютами;
- значительным, по сопоставлению с ВВП, государственным долгом;
- значительным сокращением золотовалютных резервов Центрального Банка;
- слабой банковской системой, ограничивающей финансирование российских предприятий;
- значительным числом убыточных компаний, которые продолжали функционировать в связи с отсутствием эффективного законодательства о банкротстве, и случаями фиктивных банкротств с целью незаконного присвоения имущества;
- широким использованием бартерных сделок и неликвидными долговыми обязательствами;
- частыми случаями уклонения от уплаты налогов;
- развитием «черного» и «серого» рынков;
- растущим оттоком капитала;
- коррупцией и проникновением организованной преступности в экономику страны;
- значительным ростом безработицы и неполной занятостью;
- бедствующим положением значительной части населения.

Развитие российской экономики сопровождалось периодами резкого спада. В частности 17 августа 1998 года в связи с угрозой ухудшения экономической ситуации Правительство РФ объявило дефолт номинированных в рублях ценных бумаг, Центральный Банк прекратил поддерживать рубль, и был объявлен временный мораторий на платежи в твердой валюте. Эти действия привели к стремительной и значительной девальвации рубля, резкому росту инфляции, обесцениванию российских долговых ценных бумаг и акций и невозможности российских обществ привлекать ресурсы на международных финансовых рынках. Эти проблемы усугубились в связи с кризисом российской банковской системы, последовавшему за событиями 17 августа 1998 года и отзыву банковских лицензий у некоторых российских банков. Это еще больше ограничило возможности банковского сектора выступать надежным источником финансирования российских компаний и привело в ряде случаев к потере банковских вкладов.

В последнее время в российской экономике наблюдаются положительные тенденции, такие как рост ВВП, относительная стабильность рубля, рост валютных резервов, значительный внутренний спрос, рост реальных доходов и сокращение инфляции. Эти тенденции связаны во многом с высокими ценами на энергоносители и могут прерваться вместе с их падением. Кроме того, негативное воздействие на экономику оказывает повышение реального валютного курса. Возможный кризис российской экономики может иметь значительное отрицательное воздействие на бизнес компаний Группы ЛСР, ее финансовое положение, настоящие и будущие результаты ее деятельности, а следовательно, и возможности Общества обслуживать долговые обязательства.

1. Инфраструктура России находится в крайне неудовлетворительном состоянии, что может привести к перебоям в нормальной финансово-хозяйственной деятельности.

Инфраструктура России была в основном создана в советскую эпоху и последние десятилетия не получала достаточного финансирования и обслуживания. Особенно пострадали железные и автомобильные дороги, выработка и передача электроэнергии, системы связи, а также фонд зданий и сооружений. Дефицит электроэнергии и тепла в некоторых регионах страны в прошлом приводил к серьезным нарушениям в экономике данных регионов. Например, в мае 2005 г. аварии на электроподстанциях вызвали в Москве и в соседних регионах отключения электричества на длительный период времени, что привело к значительному ущербу экономики г. Москвы и соответствующих регионов.

Состояние дорог по всей России является неудовлетворительным, причем многие дороги не отвечают минимальным требованиям по параметрам стандартов безопасности. Ухудшение состояния физической инфраструктуры в России наносит вред народному хозяйству, нарушает транспортировку товаров и грузов, увеличивает издержки ведения бизнеса в России и может привести к перебоям в финансово-хозяйственной деятельности, тем самым, оказывая существенное неблагоприятное воздействие на бизнес Общества.

2. Колебания мировой экономики могут оказать отрицательное воздействие на экономику России, ограничивая доступ Общества к капиталу и отрицательно влияя на покупательную способность потребителей продукции и услуг, продаваемых Обществом.

Экономика России не защищена от рыночных спадов и замедления экономического развития в других странах мира. Как уже случалось в прошлом, финансовые проблемы или обостренное восприятие рисков инвестирования в страны с развивающейся экономикой могут снизить объем иностранных инвестиций в Россию и оказать отрицательное воздействие на российскую экономику. Кроме того, поскольку Россия производит и экспортирует большие объемы природного газа и нефти, российская экономика особо уязвима перед изменениями мировых цен на природный газ и нефть, а падение цен на энергоносители может замедлить или поколебать развитие российской экономики. Эти события могут серьезно ограничить доступ Общества к капиталу и оказать неблагоприятное воздействие на покупательную способность потребителей продукции, продаваемой Обществом.

3. Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки централизации власти, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Общества по эффективному ведению бизнеса.

Невыплата государством и многими частными компаниями заработной платы в полном размере и в установленные сроки, а также в целом отставание заработной платы и пособий от быстро растущей стоимости жизни приводили в прошлом и могут привести в будущем к трудовым и социальным беспорядкам. Например, в 1998 году шахтеры в ряде регионов России, требуя выплаты задолженности по зарплате, прибегли к забастовкам, блокируя железнодорожные магистрали. Подобные трудовые и социальные беспорядки могут привести к политическим, социальным и экономическим последствиям, в том числе к росту поддержки обновленного централизма, к росту национализма, к ограничениям на участие иностранцев в российской экономике, а также к росту насилия. Любое из этих событий может привести к ограничению деятельности компаний Группы ЛСР и потере доходов, оказав воздействие на способность Общества исполнять обязательства по ценным бумагам.

4. Слабость российской правовой системы и российского законодательства создает неопределенную среду для инвестиций и хозяйственной деятельности.

Россия все еще разрабатывает правовую систему, требуемую для рыночной экономики. Ряд ключевых законов вступил в силу только в недавнее время. Суть прежнего российского законодательства, недостаточный консенсус относительно объема, содержания и сроков экономической и политической реформы, быстрое развитие российской правовой системы, не всегда совпадавшее с развитием рынка, поставили под вопрос выполнимость и конституционность законов и выразились в их двусмысленности, несогласованности и непоследовательности.

Среди рисков действующей российской правовой системы можно выделить следующие:

- с 1991 г. советское законодательство было в основном, но не полностью, заменено новой правовой системой, созданной Конституцией 1993 г., Гражданским кодексом 1995 г., прочими федеральными законами, указами, приказами и постановлениями Президента, Правительства и федеральных министерств, которые, в свою очередь, дополнялись региональными и местными правилами и инструкциями. Эти юридические нормы взаимно



перекрываются и противоречат друг другу. Кроме того, некоторые важные законы все еще не приняты;

- недостаточен судебный и административный опыт интерпретации российского законодательства;
- судьи имеют недостаточный опыт в применении российского законодательства;
- высокий уровень произвольности в принятии решений у ряда государственных чиновников;
- процедуры банкротства недостаточно разработаны и применяются для злоупотреблений.

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

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность в городе Санкт-Петербурге. Компании, входящие в Группу ЛСР (дочерние общества) также в основном зарегистрированы и ведут свою деятельность в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также в Москве.

В регионах, где ОАО «Группа ЛСР» и его дочерние общества осуществляют свою деятельность, наиболее тяжелые последствия могут быть вызваны пожарами на объектах экономики и в жилом секторе, авариями и катастрофами на коммунальных системах жизнеобеспечения и на транспорте, природными пожарами, просадками и провалами грунта, вспышками инфекционных заболеваний среди людей и животных.

#### *Финансовые риски.*

Поскольку в своей деятельности компании Группы ЛСР, включая Общество, использует заемные средства, рост ставки процента по банковским кредитам или иным инструментам заемного финансирования может увеличить расходы ОАО «Группа ЛСР» и его дочерних обществ, связанные с обслуживанием долговых обязательств, а также ограничить возможности Общества по привлечению кредитно-финансовых ресурсов для финансирования своих проектов, что в целом может негативно повлиять на финансовое положение компаний Группы ЛСР.

Хеджирование указанных рисков в настоящее время не осуществляется.

Одним из значительных финансовых рисков, с которым могут столкнуться дочерние предприятия Общества, является риск непогашения дебиторской задолженности.

#### *Правовые риски.*

Российское законодательство подвергается частым и значительным изменениям, что может неблагоприятно повлиять на способность Общества вести свою деятельность.

В российской правовой практике часто возникают вопросы относительно применимости к деятельности компании инструкций, решений и писем, выпущенных различными регулирующими органами. В результате чего существует риск возникновения штрафов или других претензий в отношении деятельности Общества, несмотря на предпринятые им усилия по соблюдению действующих нормативов и правил, что может повлиять на финансовые результаты и нанести ущерб деятельности Общества.

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования: изменение валютного регулирования может негативно отразиться на деятельности Общества, затруднив приток иностранного капитала в Россию, что может привести к повышению процентных ставок

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

Нормативные правовые акты, регулирующие указанные налоги (Налоговый кодекс РФ), не имеют большой истории применения по сравнению с экономикой развитых рынков, таким образом, правоприменительная практика часто неоднозначна или не существует. В настоящее время существует лишь небольшое количество трактовок и разъяснений налогового законодательства. Часто различные министерства, органы власти и их структурные подразделения, например, Федеральная налоговая служба и отдельные инспекции, имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможности для конфликта. Обычно полнота и правильность уплаты налогов

могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем обычные риски в странах с более развитой налоговой системой.

На настоящий момент система сборов налогов является относительно неэффективной, и правительство вынуждено постоянно инициировать изменение налогового законодательства для повышения доходов в бюджет. Эти факторы повышают риск введения неожиданных и произвольных налогов. Существует риск введения новых налогов, что может негативно отразиться на прибыли ОАО «Группа ЛСР» и/или его дочерних обществах. В 2000, 2001 и 2002 гг. Правительство пересматривало российскую налоговую систему и способствовало принятию ряда законов, проводящих налоговую реформу. Новые законы уменьшили количество налогов и общее налоговое бремя на бизнес, а также упростили налоговое законодательство. Тем не менее, новое налоговое законодательство по-прежнему оставляет большой простор действий для местных налоговых органов и оставляет множество нерешенных проблем.

Многие вопросы, связанные с практическим применением нового законодательства, неясны, что усложняет налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Эта неопределенность создает риск наложения штрафов и пеней.

Помимо указанных выше рисков, существует риск пересмотра результатов ранее проведенных налоговых проверок и доначислений налогов в результате перепроверки вышестоящим налоговым органом.

Российские правила трансфертного ценообразования дают российским налоговым органам право анализировать, корректировать трансфертное ценообразование и налагать дополнительные налоговые обязательства в отношении сделок, совершаемых между взаимосвязанными предприятиями и определенными иными типами сделок между независимыми сторонами (как, например, в случае с международными сделками и сделками с существенными ценовыми колебаниями), если цена сделки отклоняется более чем на 20 процентов от рыночной цены. Законопроекты, касающиеся российского трансфертного ценообразования, сформулированы нечетко, предоставляя широкие возможности интерпретации российским налоговым органам и судам. В связи с нечеткой интерпретацией правил трансфертного ценообразования, налоговые органы могут попытаться оспорить цены по сделкам Общества и соответствующим образом скорректировать начисленные налоги.

Финансовая отчетность российских компаний для целей налогового учета является неконсолидированной. Таким образом, каждое российское юридическое лицо платит российские налоги отдельно, и не может использовать убыток других компаний, входящих в группу, для снижения налогового бремени. В соответствии с законодательством, вступившим в силу 1 января 2005 г., дивиденды внутри России облагаются налогом в 9%, однако в случае выплаты дивидендов в многоуровневых корпоративных структурах объем выплат на каждом уровне может быть уменьшен.

Правовые риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Общества либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): изменение требований по лицензированию может существенно повлиять на результаты финансово-хозяйственной деятельности дочерних и зависимых компаний Общества. Невозможность продления сроков действия лицензий или их отзыв может привести к приостановлению деятельности соответствующей компании.

Правовые риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество: изменение судебной практики по вопросам, относящимся к деятельности Общества, могут неблагоприятно отразиться на его деятельности. Общество не прогнозирует изменения судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью компаний Группы ЛСР, которые могут негативно сказаться на результатах их деятельности. Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками:

Дата совершения сделки: 19.03.2007 г.

Стороны сделки: Открытое акционерное общество «Группа ЛСР» и Deutsche Bank A.G. London Branch.

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

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: Общее собрание акционеров Общества.

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

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, совершенные в процессе осуществления Обществом его обычной хозяйственной деятельности между Обществом и лицами, признаваемые в соответствии со ст. 81 ФЗ «Об акционерных обществах» заинтересованными.

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: общее собрание акционеров Общества.

Персональный состав Совета директоров Общества:

1. Гончаров Дмитрий Валерьевич, год рождения 1970, образование: высшее, 1991 г. Санкт-Петербургский государственный университет, 1996 г. Университет Мюнхен Ludwig- Ludwig-Maximilians-Universität München. В течение отчетного периода долей в уставном капитале Общества не владел.

2. Левит Игорь Михайлович, год рождения 1971, образование: высшее, 1994 г. Санкт-Петербургский государственный технический университет. Владение долей в уставном капитале Общества: в начале отчетного периода - 2,867 %, в конце отчетного периода – 0,665%.

3. Ратиа Лаури, год рождения 1946, образование: высшее, 1971, Технологический университет в Хельсинки, магистр технических наук (машиностроение), 1986, AMP (Advanced Management Program) Гарвардская бизнес-школа, Бостон, шт. Массачусетс, США. В течение отчетного периода долей в уставном капитале Общества не владел.

4. Романов Михаил Борисович, год рождения 1957, образование: высшее, 1983 г. Ленинградское Высшее Инженерное мореходное училище имени Макарова. Владение долей в уставном капитале Общества: в начале отчетного периода - 5,734 %, в конце отчетного периода – 1,557 %.

5. Скатерщиков Сергей Сергеевич, год рождения 1972, образование: высшее, высшее, 1994 МГУ им. М. В. Ломоносова, 2003 Duke University, the Fuqua School of Business, Global Executive MBA. В течение отчетного периода долей в уставном капитале Общества не владел.

Лицо, занимавшее должность единоличного исполнительного органа Общества в отчетном периоде, - Генеральный директор Левит Игорь Михайлович, год рождения 1971, образование: высшее, 1994 г. Санкт-Петербургский государственный технический университет. Владение долей в уставном капитале Общества: в начале отчетного периода - 2,867 %, в конце отчетного периода – 0,665%.

Коллегиальный исполнительный орган Общества не избирался, т.к. не предусмотрен Уставом Общества.

Общий размер вознаграждения (компенсации расходов) членов Совета директоров Общества, выплаченного по результатам отчетного года: 136 526 тыс. руб.

Кодекс корпоративного поведения Обществом не принимался.

Основные положения Кодекса корпоративного поведения Обществом соблюдаются.

Генеральный директор

И.М. Левит

Главный бухгалтер

М.П.

С.М. Гаврилова