



## «Группа ЛСР» публикует финансовые показатели за 2019 год

- Сокращение чистого долга на 25% по сравнению с прошлым годом на фоне сильного операционного денежного потока
- Увеличение стоимости земельного банка до 207 млрд. руб. и рост стоимости кв. м на 15% по сравнению с 2018 годом

**Санкт-Петербург, Россия** – 13 марта 2020 – ПАО «Группа ЛСР» («ЛСР» или «Компания») (МОЕХ: LSRG; LSE: LSRG), один из ведущих девелоперов и производителей строительных материалов в России, объявляет консолидированные финансовые результаты деятельности за 12 месяцев 2019 г., подготовленные в соответствии с МСФО.

### ФИНАНСОВЫЕ ИТОГИ 2019 ГОДА:

- Денежные потоки от операционной деятельности составили 24 748 млн руб.<sup>1</sup>;
- Остаток денежных средств составил 66 859 млн руб.<sup>2</sup>;
- Земельный банк оценен в 207 млрд руб. и составляет 7 579 тыс. кв. м; стоимость квадратного метра в среднем составила 27,3 тыс. руб., что на 15% выше по сравнению с прошлым годом;
- Соотношение чистый долг/скорректированная EBITDA составило 1,08 в 2019 году;
- Чистый долг сократился на 25% по сравнению с 2018 годом до 22 760 млн руб.<sup>3</sup> (общий долг составил 89 619 млн руб.);
- Выручка составила 110 438 млн руб.;
- Скорректированный показатель EBITDA составил 21 037 млн руб. Рентабельность по скорректированной EBITDA составила 19%;
- Прибыль составила 7 469 млн руб.

### ДРУГИЕ КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТЫ 2019 ГОДА:

- Стоимость заключенных новых договоров достигла 84 млрд руб., а объем составил 817 тыс. кв. м;
- Введено в эксплуатацию 834 тыс. кв. м чистой продаваемой площади, что соответствует утвержденным планам Компании;
- Объем площадей, выведенных в продажу, составил 835 тыс. кв. м;
- Продажи в сегменте строительных материалов в основном соответствуют результатам 2018 года и ожиданиям руководства;
- В июне «Группа ЛСР» вывела в продажу новый жилой комплекс бизнес-класса «Морская набережная» в Санкт-Петербурге. Жилая площадь комплекса составит чуть более 512 тыс. кв. м.;
- В июне «Группа ЛСР» продала свою долю в проекте «ЗИЛ Юг» в соответствии со стратегией по диверсификации девелоперских активов в Московском регионе;
- В июле «Группа ЛСР» закрыла сделку по продаже 100% своей доли в ООО «ЛСР. Железобетон». Эта продажа является еще одним шагом на пути реализации стратегии Компании по оптимизации бизнеса строительных материалов;

<sup>1</sup> Операционный денежный поток до уплаты налога на прибыль и процентов, включая поступления на счетах-эскроу в отчетном периоде

<sup>2</sup> Денежные средства и их эквиваленты, включая эскроу-счета

<sup>3</sup> Включая эскроу-счета

- В августе в портфеле «Группы ЛСР» появился новый проект – жилой комплекс комфорт-класса «Заповедный парк» в Приморском районе Санкт-Петербурга. Жилая площадь комплекса составит чуть более 90 тыс. кв. м;
- В октябре Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings повысило долгосрочный рейтинг дефолта эмитента («РДЭ») «Группы ЛСР» в иностранной валюте до «В+», прогноз по рейтингу – «Стабильный»;
- В ноябре «Группа ЛСР» закрыла сделку по приобретению ООО «Н+Н» – российского подразделения датской группы компаний Н+Н International A/S.

**Андрей Молчанов, генеральный директор ПАО «Группа ЛСР»:**

*«Как ведущий российский девелопер, «Группа ЛСР» продолжает демонстрировать эффективность своего бизнеса и крепкие рыночные позиции.*

*Сильный операционный денежный поток в размере 24,7 млрд руб. еще более укрепил наше стабильное финансовое положение на фоне устойчивой динамики продаж и денежных поступлений.*

*Большие остатки на счетах в размере 66,9 млрд руб. и существенная часть земельного банка, которую мы можем достроить по старым правилам, обеспечили нам комфортный переход на проектное финансирование. Мы ожидаем позитивного влияния от изменений в законодательстве на деятельность «Группа ЛСР» в связи с консолидацией рынка и новыми возможностями.*

*Мы рады сообщить про 15% увеличение стоимости квадратного метра нашего земельного банка и про новые приобретения, которые диверсифицируют и усилят наше рыночное предложение. «Группа ЛСР» вступила в 2020 год с оптимизмом, четко поставленными задачами и ресурсами, достаточными для их выполнения, что позволит нам удержать лидирующие позиции в ключевых сегментах бизнеса и регионах».*

**ОБЗОР И ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

<i>млн руб.</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<i>Изменение, %</i>
<b>Выручка</b>	<b>110 438</b>	<b>146 376</b>	<b>(25%)</b>
<b>Скорректированная EBITDA</b>	<b>21 037</b>	<b>36 400</b>	<b>(42%)</b>
<i>Рентабельность по скорректированной EBITDA, %</i>	19%	25%	-
<b>Операционная прибыль</b>	<b>16 624</b>	<b>24 798</b>	<b>(33%)</b>
<i>Рентабельность по операционной прибыли, %</i>	15%	17%	-
<b>Прибыль за год</b>	<b>7 469</b>	<b>16 230</b>	<b>(54%)</b>
<b>Денежный поток от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов<sup>4</sup></b>	<b>24 748</b>	<b>30 248</b>	<b>(19%)</b>
<b>Расходы на износ и амортизацию</b>	<b>1 898</b>	<b>2 429</b>	<b>(22%)</b>
<b>Общий долг</b>	<b>89 619</b>	<b>86 088</b>	<b>4%</b>
<b>Чистый долг<sup>5</sup></b>	<b>22 760</b>	<b>30 290</b>	<b>(25%)</b>

<sup>4</sup> Операционный денежный поток до уплаты налога на прибыль и процентов, включая поступления на счета эскроу в отчетном периоде

<sup>5</sup> Включая эскроу-счета

<b>Чистый долг / скорректированная EBITDA</b>	<b>1,08</b>	<b>0,83</b>
---	-------------	-------------

Снижение ключевых показателей в отчете о прибылях и убытках в значительной степени обусловлено следующими факторами:

- Высокой базой по выручке 2018 года в связи с признанием договоров, заключенных до 2017 года в момент ввода объектов в эксплуатацию, согласно МСФО-18;
- Снижением значительного компонента финансирования на 5 885 млн руб. (не денежная статья) вследствие завершения перехода на МСФО-15;
- Плановым снижением объемов продаж в девелопменте на фоне неопределенности на рынке, которая сохранялась в первой половине 2019 года.

## ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ СЕГМЕНТОВ БИЗНЕСА

### НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО

#### Санкт-Петербург

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Изменение, %</b>
<b>Введено в эксплуатацию (тыс. кв. м)</b>	<b>416</b>	<b>715</b>	<b>(42%)</b>
<b>Заключено новых контрактов (тыс. кв. м)</b>	<b>461</b>	<b>599</b>	<b>(23%)</b>
<b>Выручка (млн руб.)</b>	<b>41 786</b>	<b>69 206</b>	<b>(40%)</b>
<b>Скорректированная EBITDA (млн руб.)</b>	<b>12 077</b>	<b>21 301</b>	<b>(43%)</b>
<i>Рентабельность по скорректированной EBITDA, %</i>	<b>29%</b>	<b>31%</b>	<b>-</b>
<b>Операционная прибыль (млн руб.)</b>	<b>11 449</b>	<b>18 256</b>	<b>(37%)</b>
<i>Рентабельность по операционной прибыли, %</i>	<b>27%</b>	<b>26%</b>	<b>-</b>

#### Москва

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Изменение, %</b>
<b>Введено в эксплуатацию (тыс. кв. м)</b>	<b>286</b>	<b>153</b>	<b>87%</b>
<b>Заключено новых контрактов (тыс. кв. м)</b>	<b>241</b>	<b>236</b>	<b>2%</b>
<b>Выручка (млн руб.)</b>	<b>31 927</b>	<b>39 393</b>	<b>(19%)</b>
<b>Скорректированная EBITDA (млн руб.)</b>	<b>5 128</b>	<b>12 835</b>	<b>(60%)</b>
<i>Рентабельность по скорректированной EBITDA, %</i>	<b>16%</b>	<b>33%</b>	<b>-</b>
<b>Операционная прибыль (млн руб.)</b>	<b>2 800</b>	<b>6 270</b>	<b>(55%)</b>
<i>Рентабельность по операционной прибыли, %</i>	<b>9%</b>	<b>16%</b>	<b>-</b>

Екатеринбурге

	2019	2018	Изменение, %
<b>Введено в эксплуатацию (тыс. кв. м)</b>	<b>132</b>	<b>140</b>	<b>(6%)</b>
<b>Заключено новых контрактов (тыс. кв. м)</b>	<b>116</b>	<b>167</b>	<b>(30%)</b>
<b>Выручка (млн руб.)</b>	<b>7 714</b>	<b>9 356</b>	<b>(18%)</b>
<b>Скорректированная EBITDA (млн руб.)</b>	<b>1 843</b>	<b>2 335</b>	<b>(21%)</b>
<i>Рентабельность по скорректированной EBITDA, %</i>	<b>24%</b>	25%	-
<b>Операционная прибыль (млн руб.)</b>	<b>1 660</b>	<b>2 068</b>	<b>(20%)</b>
<i>Рентабельность по операционной прибыли, %</i>	<b>22%</b>	22%	-

**СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

	2019	2018	Изменение, %
<b>Объем продаж</b>			
Гранитный щебень, тыс. куб. м.	7 416	7 540	(2%)
Песок, тыс. куб. м.	8 240	10 699	(23%)
Товарный бетон, тыс. куб. м.	1 143	1 135	1%
Кирпич, млн штук	305	300	2%
Газобетон, тыс. куб. м.	1 413	1 418	-
<b>Выручка (млн руб.)</b>	<b>17 593</b>	<b>20 147</b>	<b>(13%)</b>
Гранитный щебень	3 830	3 723	3%
Песок	1 767	2 533	(30%)
Товарный бетон	4 367	4 119	6%
Кирпич	2 986	2 861	4%
Газобетон	3 942	3 539	11%
<b>Скорректированная EBITDA (млн руб.)</b>	<b>3 056</b>	<b>3 848</b>	<b>(21%)</b>
Гранитный щебень	427	514	(17%)
Песок	373	1 271	(71%)
Товарный бетон	504	490	3%
Кирпич	549	305	80%
Газобетон	962	727	32%
<i>Рентабельность по скорректированной EBITDA, %</i>	<b>17%</b>	19%	-

<i>Гранитный щебень</i>	11%	14%	-
<i>Песок</i>	21%	50%	-
<i>Товарный бетон</i>	12%	12%	-
<i>Кирпич</i>	18%	11%	-
<i>Газобетон</i>	24%	21%	-
<b>Операционная прибыль (млн руб.)</b>	<b>1 960</b>	<b>2 457</b>	<b>(20%)</b>
Гранитный щебень	286	349	(18%)
Песок	332	1 195	(72%)
Товарный бетон	493	439	12%
Кирпич	(5)	(382)	99%
Газобетон	746	541	38%
<i>Рентабельность по операционной прибыли, %</i>	11%	12%	-
<i>Гранитный щебень</i>	7%	9%	-
<i>Песок</i>	19%	47%	-
<i>Товарный бетон</i>	11%	11%	-
<i>Кирпич</i>	-	-	-
<i>Газобетон</i>	19%	15%	-

Негативная динамика в сегментах песка и щебня в основном связана с завершением строительных работ на трассе М-11 и намыва территории при строительстве проекта «Морская Набережная», которые создали высокую базу в 2018 году.

\*\*\*

#### **Определения:**

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

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

**Значительный компонент финансирования (ЗКФ)** представляет собой проценты, которые, в соответствии с МСФО 15, необходимо начислять на беспроцентные долгосрочные авансы,

полученные от участников долевого строительства в процессе строительства многоквартирного дома. Данные начисления, с одной стороны, увеличивают выручку по договору долевого участия и, с другой стороны, увеличивают процентный расход. Итоговое влияние на финансовый результат нулевое, однако, ЗКФ оказывает влияние на скорректированную EBITDA, в которой учтен только ЗКФ признанный в выручке.

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

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

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

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

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

**Полная версия консолидированной финансовой отчетности «Группы ЛСР» за 2019 г, подготовленной в соответствии с МСФО, доступна на веб-сайте компании:**  
<https://www.lsrgroup.ru/assets/files/lsr-cfs-12m2019-rus-sign.pdf>.

\*\*\*

#### **Контакты:**

##### **Игорь Цой**

Директор по работе с инвесторами и устойчивому развитию

E-mail: IR@lsrgroup.ru

#### **О «Группе ЛСР»:**

**ПАО «Группа ЛСР»** — диверсифицированная строительная компания, осуществляющая свою деятельность в нескольких взаимодополняющих сегментах рынка. Компания создана в 1993 году. Основные направления деятельности — производство стройматериалов, строительство и девелопмент. Основной бизнес «Группы ЛСР» сконцентрирован в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, Москве и Московской области, Екатеринбурге и Уральском регионе. Портфель недвижимости компании составляет 7,6 млн кв. м рыночной стоимостью 207 млрд руб. (по оценке Knight Frank на 31 декабря 2019). Выручка «Группы ЛСР» (в соответствии с отчетностью, подготовленной по МСФО) в 2019 году составила 110,4 млрд рублей, скорректированная EBITDA – 21,0 млрд рублей, а прибыль за год – 7,5 млрд рублей.

Обыкновенные акции «Группа ЛСР» обращаются на фондовом рынке Московской Биржи (МОЕХ: LSRG), а глобальные депозитарные расписки — на Лондонской Фондовой Бирже (LSE: LSRG).

[www.lsrgroup.ru](http://www.lsrgroup.ru)

*Некоторая информация, содержащаяся в данных материалах, может содержать прогнозы и другие предположительные заявления в отношении будущих событий или будущих финансовых результатов Компании. Узнать такие прогнозы можно по таким словам, как*

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