


Предварительно утвержден Советом директоров АО «Специализированный Застройщик «КСМ»  
Протокол от 16 мая 2024 года № 16-05-2024

Председатель Совета директоров

  
Н.И. Макаров

Утвержден годовым Общим собранием акционеров АО «Специализированный Застройщик «КСМ»  
Протокол от «\_\_» июня 2024 г. № \_\_\_\_\_

Председатель Общего собрания акционеров

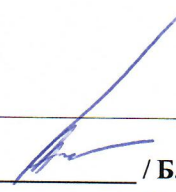
  
Н.И. Макаров

# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

## Акционерное общество «Специализированный Застройщик «Карелстроймеханизация» (по итогам 2023 финансового года)

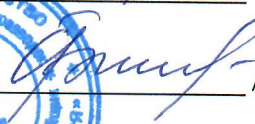
Место нахождения Общества: Республика Карелия, город Петрозаводск

Генеральный директор

  
/ Б.С. Жадановский

Главный бухгалтер



  
/ Ю.В. Филипова

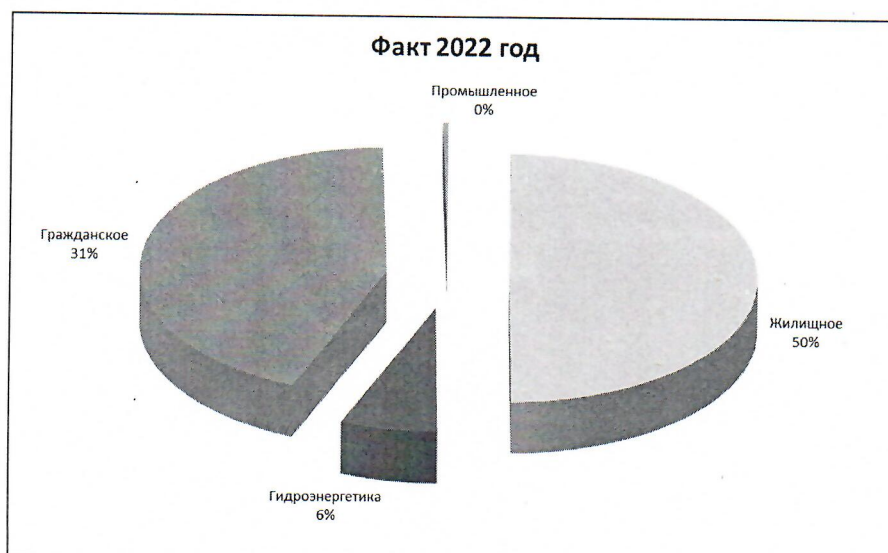
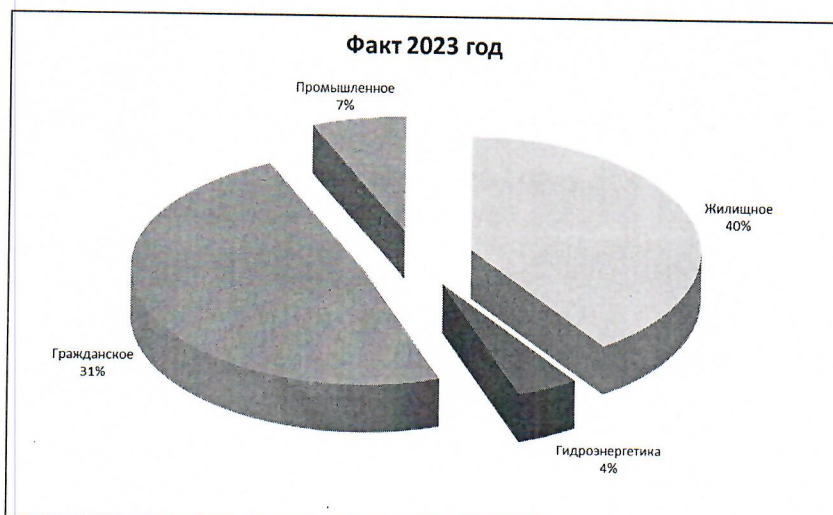
## 1.1. Положение Общества в отрасли

Основным видом деятельности Общества являются общестроительные работы (вид деятельности по ОКВЭД – 45.21). Кроме того, Общество осуществляет еще более двадцати видов деятельности, связанных со строительством, в том числе: строительство зданий и сооружений, строительство дорог, монтаж инженерного оборудования и т.д.

Общий рост объемов строительно-монтажных работ (+2,9% к уровню прошлого года) сопровождался в то же время разнонаправленной динамикой по сегментам строительства. В частности, объемы жилищного строительства снизились на 17,1% относительно прошлого года и составили 40% от общего объема выполненных работ (в 2022 году доля данного сегмента составляла 50%). Данная тенденция обусловлена тем, что из-за резкой дестабилизации внешнеэкономической ситуации в стране реализация некоторых проектов в сегменте жилищного строительства на фоне наиболее высоких рисков была приостановлена. В перспективе в условиях снижения неопределенности как на потребительском рынке, так и на рынке поставщиков ресурсов данный сегмент, безусловно, имеет потенциал для роста в портфеле Компании.

В 2023 году были возобновлены работы на строительстве Белопорожских ГЭС, связанные с выполнением работ по разовым небольшим контрактам, а также в 4 кв 2023 года Компания приступила к работам по основному контракту. Доля данных работ в общем портфеле Компании остается незначительной (на уровне 4% от общих объемов работ).

Подтверждая тенденцию последних лет, существенную долю портфеля Компании сохраняет гражданское строительство (31%), в основном за счет социальных объектов (школы, детские сады). На текущий момент — это наиболее развивающееся и перспективное направление.



Компания также в 2023 году наращивала объемы производства работ промышленного строительства. В целом данный сегмент составил в общем портфеле Компании 7%.

Как мы видим, структура выполняемых работ в 2023 году претерпела ряд изменений по сравнению с предыдущим годом, в основном это отразилось в снижении доли жилищного строительства (-10%), а также в росте объемов строительства в сегменте промышленного строительства (+6,3%).

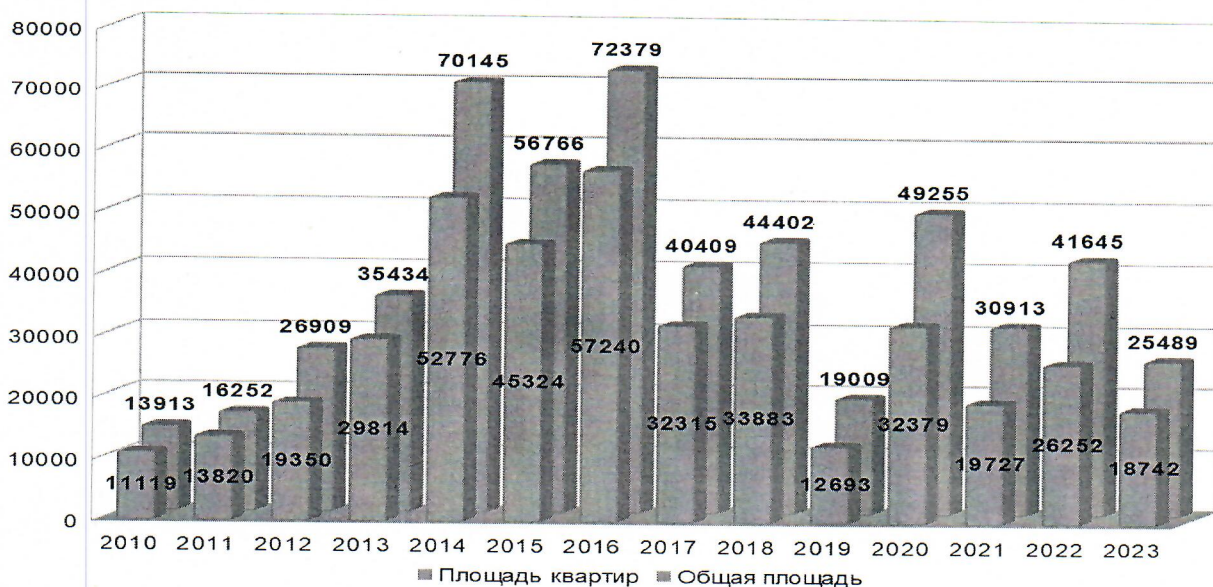
Если говорить о том, какими объектами был представлен портфель заказов Компании в 2023 году, то сегмент строительства в области гидроэнергетики по-прежнему представлен единственным объектом «Малые гидроэлектростанции МГЭС "Белопорожская ГЭС-1" мощностью 24,9МВт и МГЭС "Белопорожская ГЭС-2" мощностью 24,9МВт». Это один из крупнейших проектов по строительству гидросооружений не только для Компании, но для республики в целом. После приостановки работ в результате аварии на объекте в 2020 году в рамках основного контракта работы на объекте не производились до момента окончательного прояснения дальнейшего плана действий со стороны Заказчика в отношении данного проекта вплоть до 4 кв 2023 года. В настоящее время Компания вновь приступила к выполнению работ в рамках основного контракта.

В рамках гражданского строительства основной объем работ в 2023 году обеспечили проекты по строительству Школы на 1100 мест (г. Медвежьегорск), Школы на 330 мест (г. Суоярви) и Дома-интерната для престарелых граждан и инвалидов (г. Костомукша). Общая стоимость выполненных на данных объектах работ составила в 2023 году 1,5 млрд. р.

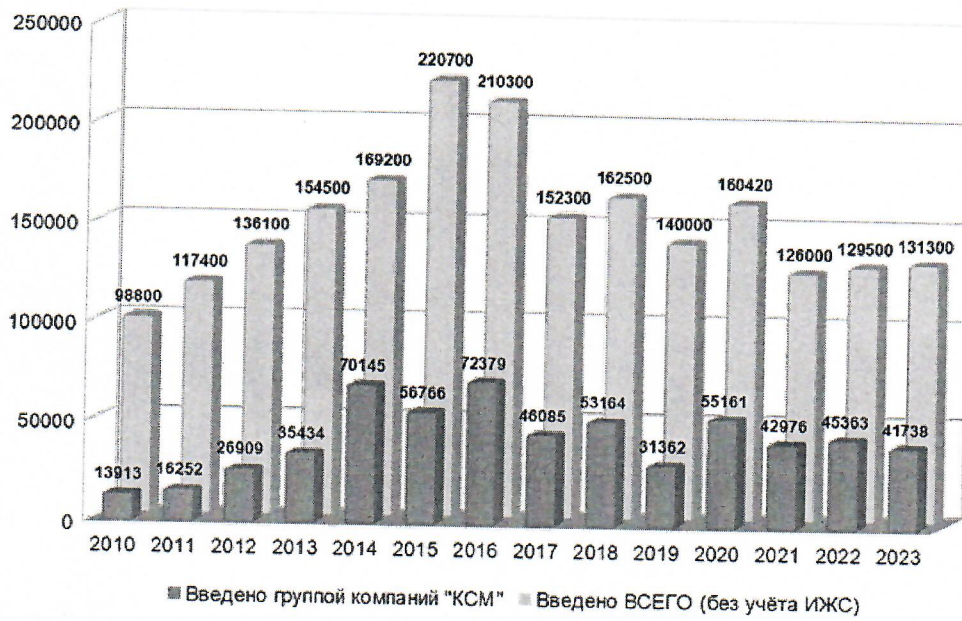
Сегмент промышленного строительства представлен в 2023 году объектами АО «Кондопожский ЦБК», объектом Цех производства рыбных кормов (пос. Берёзовка Кондопожский район) и объектом Ферма на 1200 голов АО Совхоз "Ведлозерский" (пгт. Пряжа).

В 2023 году Компания приостановила строительство объектов жилищного строительства «Застройка микрорайона №7 жилого района Древлянка-II» из-за резкого изменения внешне-экономической ситуации, неопределенности и возросших рисков. Основными в рамках сегмента жилищного строительства в 2023 году стали проекты строительства жилых домов под расселение ветхого и аварийного жилищного фонда: жилые дома в г. Беломорске, Суоярви, Лахденпохье.

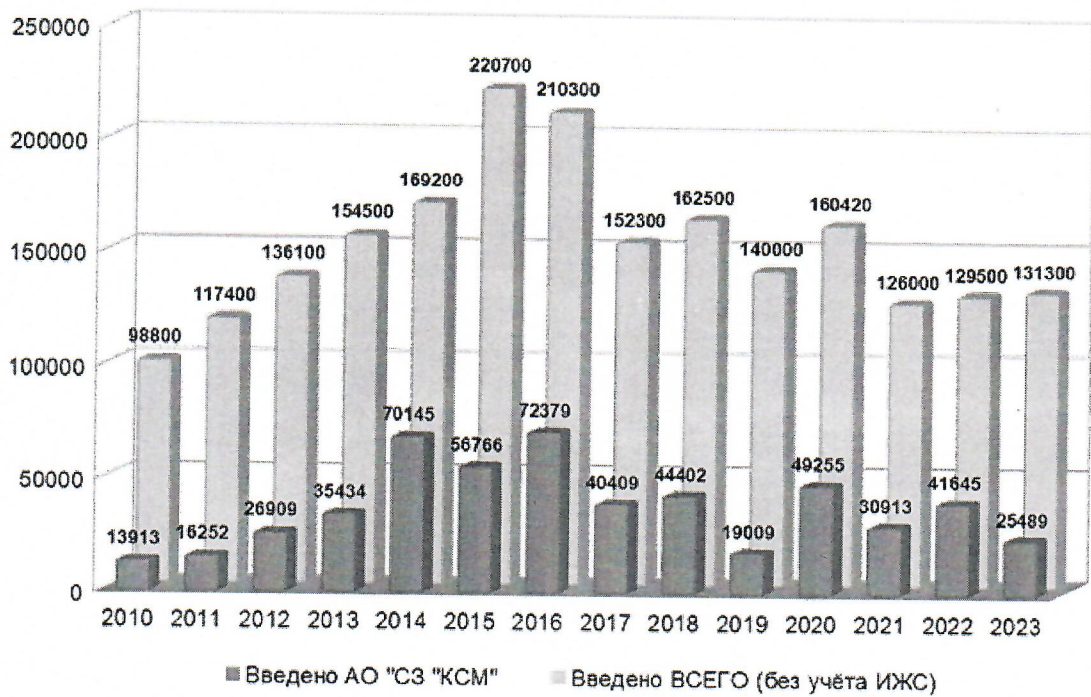
#### ПЛОЩАДЬ ЖИЛЬЯ, ВВЕДЁННОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2010-2023 гг. (кв.м.)



ДОЛЯ ГРУППЫ КОМПАНИЙ «КСМ» НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ В 2010 — 2023 ГГ.



ДОЛЯ АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КСМ» НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ В 2010 — 2023 ГГ.



Динамика выручки от основной деятельности за период 2019-2023 гг. приведена в диаграмме (объемы скорректированы с учетом собственного жилищного строительства и реализации квартир). В целом уровень выручки вырос относительно уровня прошлого года, значительно увеличился и объем работ, выполняемых собственными силами.

Рост выручки в то же время сопровождался общим сокращением численности (-4%).



Доля накладных расходов существенно выросла по отношению к выручке и затратам по генподряду. Это частично обусловлено тем, что все строительство в 2023 году осуществлялось на территориально удаленных объектах, а также в целом ростом стоимости ресурсов (материальных, людских и пр.). Этими же факторами обусловлен и рост доли накладных расходов в затратах по работам, производимым собственными силами.

### Приоритетные направления деятельности Общества

АО «Специализированный Застройщик «КСМ» планирует в 2024 году завершить работу на объектах «Строительство здания общеобразовательной организации в г. Суоярви мощностью 330 мест», «Строительство детского сада в пгт Калевала на 300 мест», «Малые гидроэлектростанции МГЭС "Белопорожская ГЭС-1" мощностью 24,9МВт и МГЭС "Белопорожская ГЭС-2" мощностью 24,9МВт», а также ввести в эксплуатацию жилой жом №9 и жилой дом №27 на Древянке 7. В рамках действующего контракта планируется также завершить работы на объекте «Городская поликлиника №4 в г. Петрозаводске» и «Дом-интернат для престарелых граждан и инвалидов на 200 мест в г. Костомукша».

### 1.2. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности

Основными направлениями деятельности Совета директоров в 2024 году:

Стратегическое планирование деятельности Общества.

Стратегическими целями компании являются:

- Лидерство на строительном рынке Республики Карелия
- Обеспечение стабильного показателя EBITDA в долгосрочной перспективе

Результат развития Общества:

АО «Специализированный Застройщик «КСМ» занимает стабильное положение на строительном рынке Республики Карелия, присутствуя во всех его сегментах.

В 2023 году фактически полученная Компанией сумма выручки от основной деятельности (без учета НДС) составила **3 838** млн. руб., что почти в **2** раза больше аналогичного показателя предыдущего года. Помимо основной деятельности значительный доход составила выручка от финансовой деятельности в виде процентов по вкладам и дивидендов. При уровне рентабельности по основной деятельности **6,5%** сумма полученного прибыли в 2023 году составила **248,4** млн. руб., в абсолютном значении снижение прибыли относительно предыдущего года составило **178,3** млн. руб.

	2021	2022	2023	Абсолютное отклонение, тыс. руб.		Относительное отклонение, %	
				2023/202	2022/202	2023/2	2022/2021
				2	1	022	2021
<b>Выручка, тыс. руб.</b>	1 181 476	2 235 652	3 838 009	1 602 357	1 054 176	172%	189%
<b>Себестоимость продаж с учетом управленческих расходов, тыс. руб.</b>	1 204 730	1 808 907	3 589 571	1 780 664	604 177	198%	150%
<b>Прибыль от операционной деятельности, тыс. руб.</b>	-23 254	426 745	248 438	-178 307	449 999	58%	-1835%
<b>Рентабельность, %</b>	-2,0%	19,1%	6,5%				

В целом в 2023г. прибыль до налогообложения составила **326,2** млн. руб., чистая прибыль **268** млн. руб.

### Перспективы развития Общества

Последние несколько лет АО «Специализированный Застройщик «КСМ» стабильно наращивало объемы производства.

Источники будущих доходов – доходы от хозяйственной деятельности Общества.

Факторы внешней среды:

АО «Специализированный Застройщик «КСМ» занимает стабильное положение на строительном рынке Республики Карелия, присутствуя во всех его сегментах, в том числе: гражданское и промышленное строительство; жилищное строительство; строительство инженерных сетей.

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка и АО «Специализированный Застройщик «КСМ»:

- 1) Неблагоприятные макроэкономические условия.
- 2) Снижение инвестиционной привлекательности региона. Инвестиции в экономику Республики снижаются, это связано с неблагоприятной микро- и макроэкономической ситуацией.
- 3) Ухудшение финансового состояния крупных промышленных и торговых предприятий (региональных и федеральных) – потенциальных инвесторов. Предприятия не только не расширяют, но и сокращают свою деятельность в Карелии, либо ликвидируются.
- 4) Снижение (иногда отмена) бюджетных инвестиций. Федеральный и Республиканский бюджеты сокращают финансирование программ по реконструкции и строительству дорожной сети на территории РК. Жилищное строительство хотя и приобрело статус национального проекта, однако в сложившейся финансовой ситуации в стране и регионе, власть не всегда применяет меры по стимулированию предприятий строительного комплекса и развивает механизмы финансирования жилищного строительства на основе сбалансированного частно-государственного партнерства. В настоящее время данные программы либо переносятся на более поздние сроки, либо существенно сокращаются.
- 5) К неблагоприятным факторам следует отнести сильную турбулентность потребительского спроса на жилищном рынке и в целом тенденцию на снижение объемов платежеспособного спроса.

В 2024 году Общество ставит перед собой следующие задачи:

- Сохранение своих основных фондов и продолжение их обновления.
- Присутствие во всех сегментах строительного рынка Республики Карелия
- Разработка мероприятий, направленных на оптимизацию затрат Общества.
- Формирование перспективного портфеля заказов на 2025-2026гг
- Реализация инвестиционного проекта по созданию и промышленной эксплуатации современного завода по производству газобетонных блоков автоклавного твердения в г. Петрозаводске.

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

за 2003 год

На собрании акционеров было принято решение не выплачивать дивиденды за 2003 год с целью направления денежных средств на обновление парка строительных машин и механизмов

Орган управления, принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание

акционеров

Дата проведения собрания: 18.06.2004

Дата и номер протокола собрания: Протокол б/н от 18.06.2004

**за 2004 год**

На собрании акционеров было принято решение не выплачивать дивиденды за 2004 год с целью направления денежных средств на обновление парка строительных машин и механизмов

Орган управления, принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 24.06.2005

Дата и номер протокола собрания: Протокол б/н от 24.06.2005

**за 2005 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 20 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 980 000 руб.

Орган управления, принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 23.06.2006

Дата и номер протокола собрания: Протокол б/н от 23.06.2006

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Общая сумма дивидендов, фактически выплаченных по акциям данной категории (типа): 980 000 руб.

**за 2006 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 50 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 2447850 руб.

Орган управления, принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 22 июня 2007 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 22 июня 2007 года №1-2007

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Общая сумма дивидендов, фактически выплаченных по акциям данной категории (типа): 2 028 680 руб. (с учетом НДФЛ и по состоянию на 30 сентября 2007 года).

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций.

**за 2007 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 150 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 7350000 руб.

Орган управления, принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 27 июня 2008 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 27 июня 2008 года №1-2008

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Общая сумма дивидендов, фактически выплаченных по акциям данной категории (типа): 6683240 руб. (с учетом НДФЛ и по состоянию на 31 марта 2009 года).

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций.

**за 2008 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 200 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 9 794 600 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 29 мая 2009 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 29 мая 2008 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Общая сумма дивидендов, фактически выплаченных по акциям данной категории (типа): 9 176 420 руб. (с учетом НДФЛ и по состоянию на 31 марта 2010 года).

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

**за 2010 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 200 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 9 794 600 руб.  
Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 17 июня 2011 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 17 июня 2011 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Общая сумма дивидендов, фактически выплаченных по акциям данной категории (типа): 9 181 450 руб. (с учетом НДФЛ и по состоянию на 31 марта 2012 года).

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

#### **за 2011 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 200 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 9 794 600 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 25 мая 2012 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 28 мая 2012 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

#### **за 2012 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 250 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 12 250 000 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 28 июня 2013 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 01 июля 2013 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов: в течение месяца после принятия решения о выплате дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

#### **за 2013 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 250 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 12 250 000 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 13 мая 2014 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 13 мая 2014 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов в соответствии с действующим законодательством.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

#### **за 2014 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 150 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 7 350 000 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 24 июня 2015 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 26 июня 2015 года

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 10 июля 2015 года. Установить срок выплаты дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

#### **за 2015 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 200 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 9 800 000 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 27 июня 2016 года



Дата и номер протокола собрания: Протокол от 27 июня 2016 года  
Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 13 июля 2016 года. Установить срок выплаты дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.  
Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная  
Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

#### **за 2016 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 300 руб.  
Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 14 700 000 руб.  
Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров  
Дата проведения собрания: 16 июня 2017 года  
Дата и номер протокола собрания: Протокол от 16 июня 2017 года  
Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 03 июля 2017 года. Установить срок выплаты дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.  
Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная  
Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

#### **за 2017 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 200 руб.  
Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 9 800 000 руб.  
Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров  
Дата проведения собрания: 20 июня 2018 года  
Дата и номер протокола собрания: Протокол от 20 июня 2018 года № 1-2018  
Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 07 июля 2018 года. Установить срок выплаты дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.  
Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная  
Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

#### **за 2018 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 150 руб.  
Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 7 350 000 руб.  
Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров  
Дата проведения собрания: 21 июня 2019 года  
Дата и номер протокола собрания: Протокол от 21 июня 2019 года № 1-2019  
Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 08 июля 2019 года. Установить срок выплаты дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.  
Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная  
Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

#### **за 2019 год**

На собрании акционеров было принято решение не выплачивать дивиденды за 2019 год в связи с отсутствием источника выплаты-чистой прибыли.  
Орган управления, принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров  
Дата проведения собрания: 25.06.2020  
Дата и номер протокола собрания: Протокол б/н от 25.06.2020

#### **за 2020 год**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 200 руб.  
Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 9 800 000 руб.  
Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров  
Дата проведения собрания: 24 июня 2021 года  
Дата и номер протокола собрания: Протокол от 28 июня 2021 года № 28-06-2021  
Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 08 июля 2021 года. Установить срок выплаты

дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Эмитент не осуществлял эмиссию облигаций

#### за 2021 год

На собрании акционеров было принято решение не выплачивать дивиденды за 2021 год, в связи с введением с 1.04.2022 года моратория на банкротство.

Орган управления, принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 23.06.2022

Дата и номер протокола собрания: Протокол № 28-06-2022 от 28.06.2022

#### за 2022 год

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию: 300 руб.

Размер дивидендов, начисленных в совокупности по всем акциям данной категории (типа): 14 700 000 руб.

Орган управления принявший решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: Общее собрание акционеров

Дата проведения собрания: 23 июня 2023 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 27 июня 2023 года № 27-06-2023

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 08 июля 2023 года. Установить срок выплаты дивидендов зарегистрированным в реестре акционеров лицам – 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

Форма выплаты объявленных дивидендов: денежная

Эмитент не осуществлял эмиссию.

### 1.3. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

#### Отраслевые риски

АО "Специализированный Застройщик «КСМ» осуществляет свою деятельность в строительной отрасли на территории Российской Федерации.

На деятельность существенным образом влияет макроэкономическая ситуация в стране и в регионе. В случае ухудшения ситуации, компания будет придерживаться стратегии «удержания лидирующих позиций».

Изменение цен на сырье, услуги повлияет на цену производства работ и услуг строительной организации. Опережающий рост цен на материалы и подрядные работы по сравнению с ростом цен на недвижимость может негативно повлиять на рентабельность жилищного строительства.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и услуги компании связаны со снижением спроса на недвижимость и услуги организации.

При возникновении указанных рисков Общество предпримет действия по оптимизации сбытовой политики, снижению издержек и цен на свою продукцию.

#### Страновые и региональные риски

В настоящее время в стране и регионе происходят значительные политические и экономические изменения, направленные на стабилизацию экономики и экономический рост. Негативно на деятельность Общества сказывается сокращение выделяемых участков для застройки. Согласно поправкам, внесенным в Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с 1 июля 2019 года в Российской Федерации перешли на новую схему финансирования строительства многоквартирных домов через эскору-счета. Согласно новому порядку деньги дольщиков застройщик напрямую не получает, их размещают на специальных счетах в аккредитованных банках, а строительство идет за счет банковского проектного финансирования, данные законодательные изменения существенно повлияли на темпы объемов вводимого жилья.

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране и регионе на свою деятельность, Общество предпримет действия по повышению эффективности производства и финансовой политики предприятия.

#### Финансовые риски

Финансовым показателем, наиболее подверженным рискам, связанным с повышением процентных ставок, является прибыль компании. В ходе своей деятельности АО "Специализированный Застройщик «КСМ» привлекает заемные средства. С ростом процентных ставок увеличиваются проценты по кредитам в коммерческих банках, и соответственно снижается прибыль компании. Кроме того, рост процентных ставок может вызвать увеличение дисконта при приобретении жилья покупателями на ранних стадиях строительства, что также ведет к снижению прибыли компании. По оценке Общества, вероятность роста процентных ставок не высока, но в случае повышения ставок, - это может негативно сказаться на повышении затрат.

При росте инфляции финансовым показателем, наиболее подверженным изменению, является себестоимость и прибыль. Существует также риск потерь, связанных с потерями в реальной стоимости дебиторской

задолженности при существенной отсрочке или задержке платежа. При существенном росте инфляции компания планирует повысить оборачиваемость денежных средств и приспособить свою ценовую политику к изменившимся условиям.

### **Правовые риски**

Правовые риски, связанные с деятельностью АО «Специализированный Застройщик КСМ»:

- изменением налогового законодательства: изменения в налоговом законодательстве, налоговом и нормативном регулировании оказывают влияние на финансово-хозяйственную деятельность АО "Специализированный Застройщик «КСМ» и его рентабельность;
- Общество участвует в судебных процессах, которые не могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

### **Риски, связанные с деятельностью Общества**

Прочие риски, связанные с деятельностью Общества, не могут в значительной степени повлиять на финансово-хозяйственную деятельность компании, движение денежных средств или результаты деятельности.

#### **1.4. Перечень совершенных в отчетном году Обществом сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками**

- заключение с Банком ВТБ (ПАО) дополнительного соглашения №2 от 13.04.2023г. к Генеральному соглашению о выдаче гарантий № ГСГ20/PZNW/0003 от «25» июля 2022 г.;
- заключение с Банком ВТБ (ПАО) дополнительных соглашений к Генеральному соглашению о выдаче гарантий № ГСГ20/PZNW/0003 от «25» июля 2022 г. об изменении условий указанного Генерального соглашения;
- заключение с Банком ВТБ (ПАО) дополнительных соглашений к Генеральному соглашению о выдаче гарантий № ГСГ20/PZNW/0007 от «11» сентября 2020 года об изменении условий указанного Генерального соглашения.
- заключение с Банком ВТБ (ПАО) Договора поручительства №СНЛ/060623-371003-П01 в обеспечение исполнения обязательств Обществом с ограниченной ответственностью «КСМ Газобетон» («Заемщик») по Кредитному соглашению № СНЛ/060623-371003;
- заключение с Банком ВТБ (ПАО) Договора об ипотеке здания (зданий, сооружений) и права аренды земельных участков № СНЛ/060623-371003-302;
- заключение с Банком ВТБ (ПАО) Договора поручительства №ДП1- СОГ-IGR23/PZNW/0047 в обеспечение исполнения обязательств Обществом с ограниченной ответственностью «КСМ Газобетон» («Заемщик») по Соглашению о выдаче банковской гарантии № СОГ-IGR23/PZNW/0047;
- заключение с Банком ВТБ (ПАО) Договора об ипотеке здания (зданий, сооружений) и права аренды земельных участков №ДИ1-СОГ-IGR23/PZNW/0047.

#### **1.5. Перечень совершенных в отчетном году Обществом сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками с заинтересованностью**

Таких сделок не было

#### **1.6. Совет директоров Общества (действует с 21.06.2023 по 21.06.2024)**

##### **Состав Совета директоров:**

1) Макаров Николай Иванович

Образование – высшее

Председатель совета директоров- АО «Специализированный Застройщик «КСМ»

Владеет акциями Общества в количестве 34 591 шт.

2) Макаров Олег Николаевич

Образование – высшее

Индивидуальный предприниматель

Владеет акциями Общества в количестве 700 шт.

3) Макарова Наталья Васильевна

Образование – высшее

Индивидуальный предприниматель

Владеет акциями Общества в количестве 1000 шт.

Данный состав Совета директоров был избран годовым общим собранием акционеров 21.06.2023 года. Протокол № 27-06-2023 от 27.06.2023 г.

**1.7. Единоличный исполнительный орган Общества**

Генеральный директор АО «Специализированный Застройщик «КСМ» - Жадановский Борис Семенович  
Образование – высшее  
Акциями Общества не владеет.

**1.8. Вознаграждения членов Совета директоров**

Критерии определения вознаграждения для членов совета директоров – по решению общего собрания акционеров, с учетом финансовых возможностей Общества и объема работы, выполняемой членами Совета директоров.

**1.9. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения**

В Обществе нет Кодекса корпоративного поведения.

**1.10. Иная информация, предусмотренная Уставом Общества или другим внутренним документом**

Иной информации нет.