

Предварительно утвержден Советом
директоров АО «Специализированный
Застройщик «КСМ»
Протокол от 09.04.2026 года
№ 09-04-2026
Председатель Совета директоров



Н.И. Макаров

Утвержден годовым Общим собранием
акционеров АО «Специализированный
Застройщик «КСМ»
Протокол от 19.05.2026 г. № 19-05-2026

Председатель Общего собрания акционеров



Н.И. Макаров

ГODOVOЙ ОТЧЕТ

**Акционерное общество «Специализированный Застройщик
«Карелстроймеханизация»**
(по итогам 2025 финансового года)

Место нахождения Общества: Республика Карелия, город Петрозаводск

Генеральный директор

/ Б.С. Жадановский

Главный бухгалтер

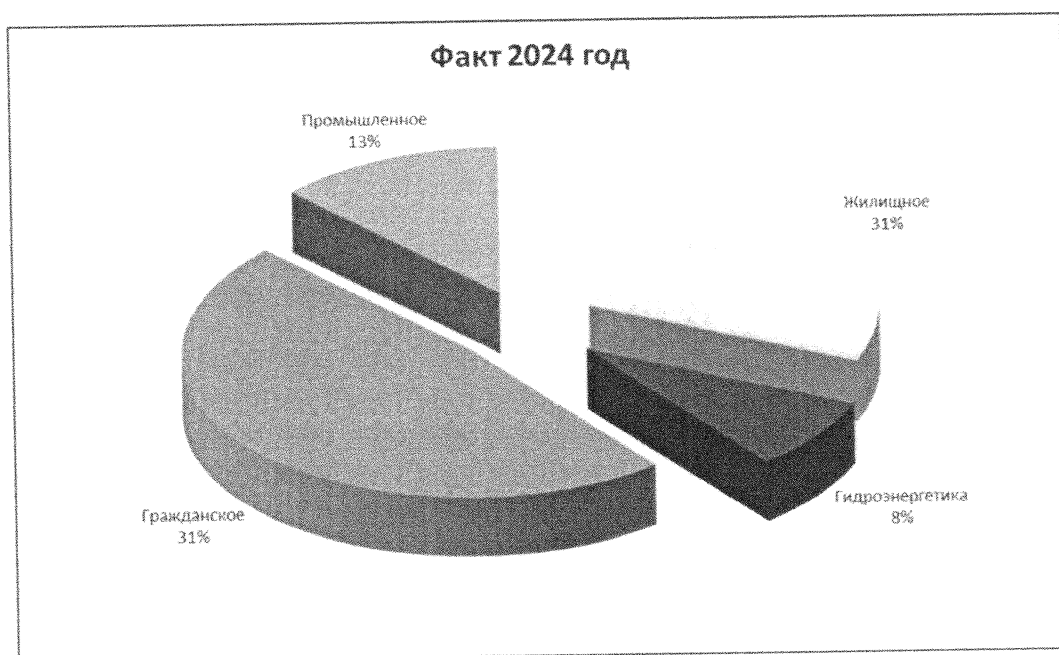
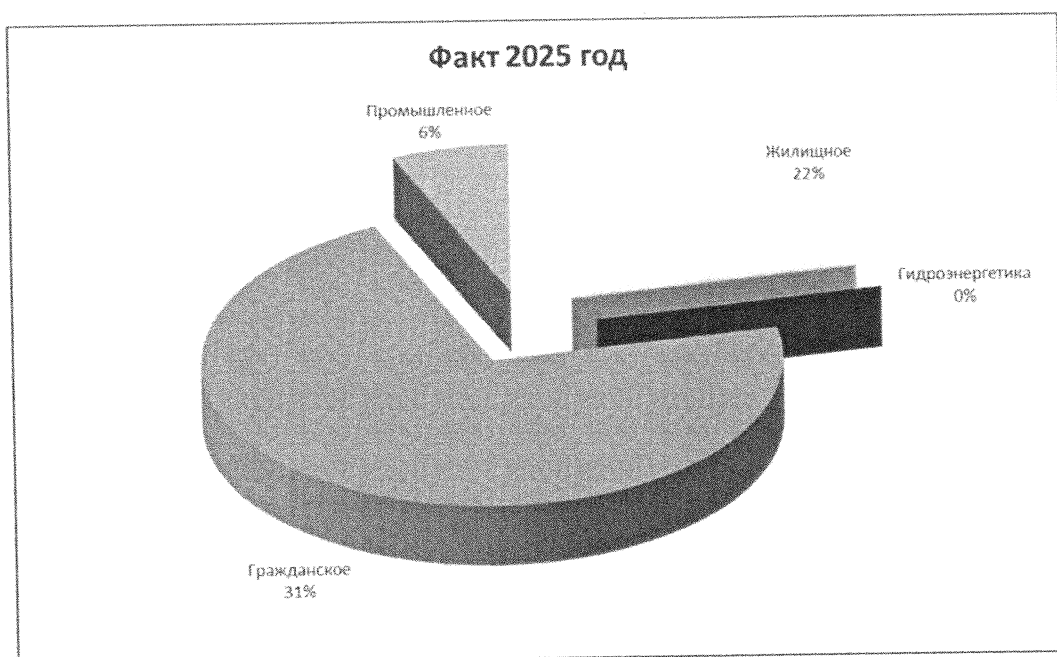
/ Ю.В. Филиппова



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 составил к уровню прошлого года 1,6%. Объемы жилищного строительства продолжают тенденцию последних лет и снижаются год от года, в 2025 году доля данного сегмента составила 22% (в 2024 году – 31%, в 2023 году – 40%). Данная тенденция обусловлена в основном нестабильной внешнеэкономической ситуацией в стране, ростом процентных ставок по кредитам и сокращением субсидируемых жилищных программ. При изменении векторов развития указанных факторов данный сегмент, безусловно, имеет потенциал для роста в портфеле Компании.



В 2024 году завершились работы на строительстве Белопорожских ГЭС, в связи с чем доля данных работ в общем портфеле Компании в 2025 году снизилась относительно прошлого года до 0%. Несмотря на обширный опыт работы Компании в данном сегменте (гидроэнергетика), в ближайшей перспективе не планируется

реализация подобных проектов.

В 2025 году доля в выручке Компании объемов промышленного строительства снизилась по сравнению с прошлым годом на 7% и составила в общем портфеле Компании 6%. Частично это связано с недостаточным финансированием от Заказчика выполняемых работ (при полноценном финансировании доля данного сегмента составила бы 11% в общем портфеле Компании).

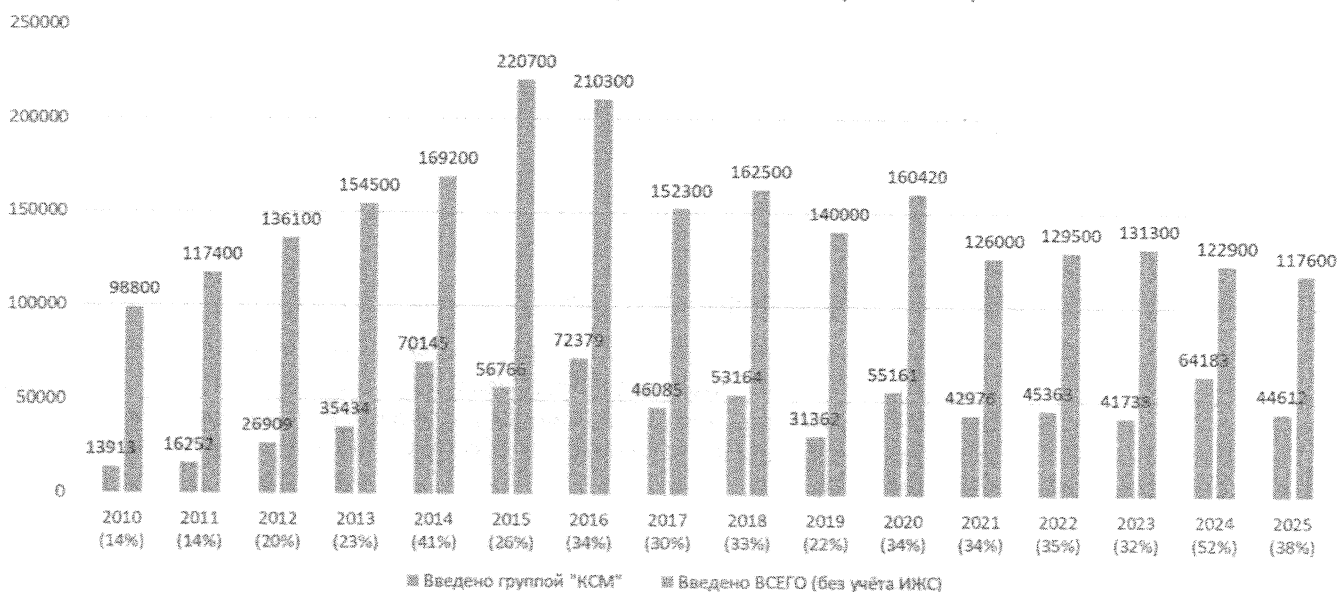
Как мы видим из вышеперечисленного, структура выполняемых работ в 2025 году претерпела ряд незначительных изменений по сравнению с предыдущим годом. В основном это отразилось в уже традиционном за последние годы снижении доли жилищного строительства (-9%), а также в отсутствии объемов работ в 2025 году в сегменте гидроэнергетики.

Если говорить о том, какими объектами был представлен портфель заказов Компании в 2025 году, то в рамках гражданского строительства основной объем работ в 2025 году обеспечили проекты по строительству Городской поликлиники №4 (г. Петрозаводск), Дом-интерната для престарелых граждан и инвалидов на 200 мест (г. Костомукша) и Детского сада на 150 мест "Петровская Слобода" (г. Петрозаводск). Общая стоимость выполненных на данных объектах работ составила в 2025 году 1,7 млрд. р. Также реализован проект по строительству Детского сада на 300 мест в пгт Калевала и активно осуществлялось строительство Детского сада на 150 мест в г. Сортавала.

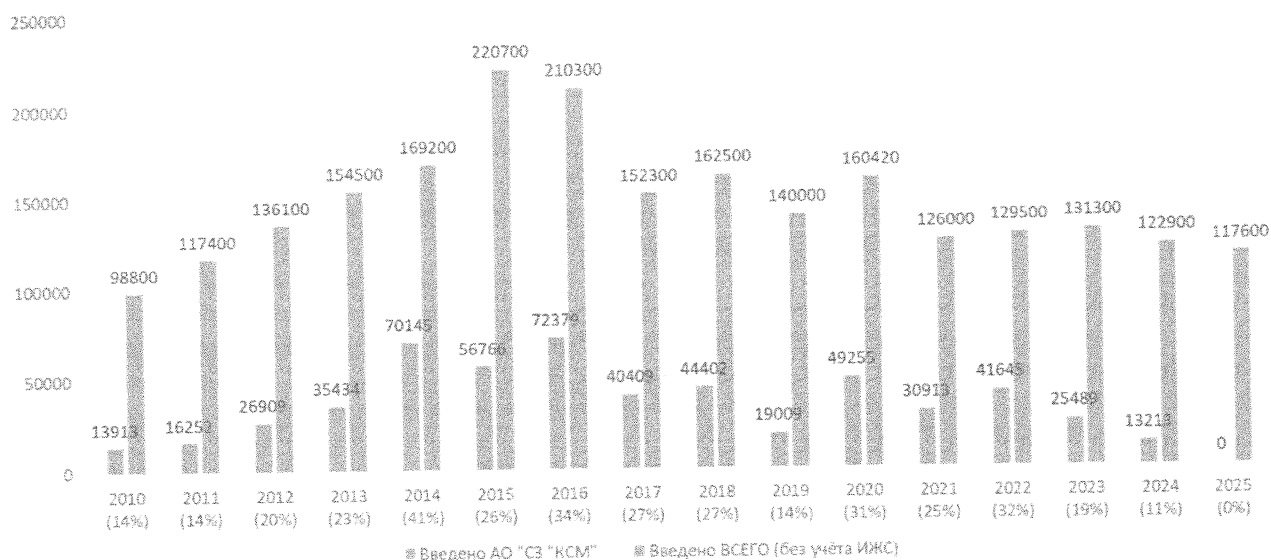
Сегмент промышленного строительства представлен в 2025 году объектами Ферма на 1200 голов АО Совхоз "Ведлозерский" (пгт. Пряжа) и АО «Кондопожский ЦБК».

Основными в рамках сегмента жилищного строительства в 2025 году стали проекты строительства жилых домов №2 в г. Беломорск и №3 по ул. Белинского в г. Петрозаводск. Также в 4 квартале 2025 года Компания приступила к строительству жилого дома в г. Питкяранта и жилого дома №3 в г. Суоярви. Данные проекты продолжают реализацию в 2026 году, поэтому не учитываются при определении доли Компании на рынке в данном сегменте в рамках 2025 года.

Доля группы предприятий «КСМ»
на рынке жилищного строительства Республики Карелия



Доля АО «Специализированный Застройщик «КСМ» на рынке жилищного строительства Республики Карелия



Доля накладных расходов снизилась по отношению к выручке, но выросла по отношению к затратам. Это частично связано с тем, что в целом при сопоставимом с прошлым годом объеме запроцентованных работ фиксировался значительный рост стоимости ресурсов (материальных, людских и пр.).



Приоритетные направления деятельности Общества

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

Основные приоритетные направления деятельности Общества будут зависеть от внешней среды, складывающейся в Республике Карелия.

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 2025 году фактически полученная Компанией сумма выручки от основной деятельности (без учета НДС) составила 2 627,4 млн. руб., что составило 114% от аналогичного показателя предыдущего года. Помимо основной деятельности значительный доход составила выручка от финансовой деятельности в виде процентов по вкладам. При уровне рентабельности по основной деятельности 13,6% сумма полученной прибыли в 2025 году составила 358,6 млн. руб., в абсолютном значении рост прибыли относительно предыдущего года составил 122,5 млн. руб.

	2023	2024	2025	Абсолютное отклонение, тыс. руб.		Относительное отклонение, %	
				2025/2024	2024/2023	2025/2024	2024/2023
Выручка, тыс. руб.	3 838 009	2 306 657	2 627 418	320 761	-1 531 352	114%	60%
Себестоимость продаж с учетом управленческих расходов, тыс. руб.	3 589 571	2 070 495	2 268 784	198 289	-1 519 076	110%	58%
Прибыль от операционной деятельности, тыс. руб.	248 438	236 162	358 634	122 472	-12 276	152%	95%
Рентабельность, %	6,5%	10,2%	13,6%				

В целом в 2025г. прибыль до налогообложения составила 358,6 млн. руб., чистая прибыль 266 млн. руб.



Динамика выручки от основной деятельности за период 2021-2025 гг. приведена в диаграмме (объемы скорректированы с учетом собственного жилищного строительства и реализации квартир). В целом уровень выручки вырос относительно уровня прошлого года, хотя объем работ, выполняемый собственными силами, снизился относительно уровня прошлого года на 9%. При этом численность работников снизилась на 22%, что в целом косвенно свидетельствует о росте производительности труда в Компании.

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 2025 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

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 НДС 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.

за 2023 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: 21 июня 2024 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 25 июня 2024 года № 25-06-2024

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 03 июля 2024 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.

за 2024 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 мая 2025 года

Дата и номер протокола собрания: Протокол от 27 мая 2025 года № 27-05-2025

Срок, отведенный для выплаты объявленных дивидендов – Установить в качестве даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов: 05 июня 2025 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.

1.2. 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.

Ценообразование по государственным контрактам занижено и расценки не отражают реальной стоимости строительства, что может повлечь снижение объема госконтрактов или привести к отрицательным финансовым результатам.

При возникновении указанных рисков Общество предпримет действия по оптимизации сбытовой политики, снижению издержек и цен на свою продукцию, тщательному расчету предварительных бюджетов до заключения контрактов.

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 деятельности 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 эскроу-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.

С учетом значительной доли заказов по государственным контрактам, в связи заниженными расценками, не покрывающими стоимость строительства, высок риск получения существенного убытка по госконтрактам.

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.

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

- Заключение с Банком ВТБ (ПАО) дополнительных соглашений №7 от 29.03.2024г., №8 от 24.06.2024г., №9 от 30.08.2024г. к Генеральному соглашению о выдаче гарантий №ГСГ20/PZNW/0007 от «11» сентября 2020г. об изменении условий указанного Генерального соглашения;
- Заключение с Банком ВТБ (ПАО) дополнительных соглашений №8 от 29.03.2024г., №9 от 24.06.2024г., №10 от 01.08.2024г., №11 от 30.08.2024г., №12 от 28.10.2024г. к Генеральному соглашению о выдаче гарантий № ГСГ22/PZNW/0003 от «25» июля 2022г. об изменении условий указанного Генерального соглашения;

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

- Предоставление согласия в соответствии требованием п.9.22 Устава Общества на заключение между ООО «КСМ Газобетон» и Банком ВТБ (ПАО) Договора залога, Дополнительного соглашения к Договору об ипотеке зданий, сооружений и земельного участка №СНЛ/060623-371003-301 в обеспечение исполнения обязательств Общества по Кредитному соглашению №СНЛ/060623-371003 от 06.09.2023.
- Предоставление согласия в соответствии требованием п.9.22 Устава Общества на заключение между ООО «КСМ Газобетон» и Банком ВТБ (ПАО) Договора залога, Дополнительного соглашения к Договору об ипотеке зданий, сооружений и земельного участка №СНЛ/060624-452010-301 от 01.08.2024 в обеспечение исполнения обязательств Общества по Кредитному соглашению №СНЛ/060624-452010 от 01.08.2024.
- Предоставление согласия, согласно ст. 46 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», на заключение между ООО «Стройиндустрия КСМ» и Банком ВТБ (ПАО) Договора поручительства, в обеспечение исполнения обязательств ООО «КСМ Газобетон» по Кредитному соглашению №СНЛ/060624-452010 от 01.08.2024г.
- Предоставление согласия на заключение между ООО «УМР КСМ» и Банком ВТБ (ПАО) Генерального соглашения о выдаче гарантий.
- Заключение между Обществом и Банком ВТБ (ПАО) Договора поручительства, Договора об ипотеке, Договора залога в обеспечение исполнения обязательств ООО «УМР КСМ» по Генеральному соглашению о выдаче гарантий.
- Предоставление согласия, согласно ст. 46 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» на заключение ООО «Стройиндустрия КСМ» и Банком ВТБ (ПАО) Договора поручительства, в обеспечение исполнения обязательств ООО «УМР КСМ» по Генеральному соглашению о выдаче гарантий.

Предоставление согласия на внесение изменений в ранее одобренную и совершенную крупную сделку - заключение между ООО «Стройиндустрия КСМ» и Банком ВТБ (ПАО) Дополнительного соглашения №5 к Договору поручительства № ДП1-ГСГ22/PZNW/0003 от 23 сентября 2022 года, в обеспечение исполнения обязательств АО «Специализированный Застройщик «Карелстроймеханизация» по Генеральному соглашению о выдаче гарантий № ГСГ22/PZNW/0003 от «25» июля 2022 года

1.5. Совет директоров Общества (действует с 23.05.2025 по 23.05.2026)

Состав Совета директоров:

1)Макаров Николай Иванович

Образование – высшее

Председатель совета директоров- АО «Специализированный Застройщик «КСМ»

Владеет акциями Общества в количестве 37 934 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 23.05.2025 года.
Протокол от 27 мая 2025 года № 27-05-2025 г.

1.6. Единоличный исполнительный орган Общества

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

1.7. 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.

1.8. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

В Обществе нет Кодекса корпоративного поведения.

1.9. Иная информация, предусмотренная Уставом Общества или другим внутренним документом

Иной информации нет.