Приложение №1 к протоколу №1 от 30.06.2026
Годового заседания общего собрания акционеров
Акционерного общества «Воронежстрой»
ОГРН 1033600002204, ИНН 366400405

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ВОРОНЕЖСТРОЙ»

УТВЕРЖДЕН:
годовым заседанием общего собрания
акционеров АО «Воронежстрой»
«30» июня 2026 г.
Протокол № 1 от «02» июля 2026 г.
Дата составления протокола 02.07.2026 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров
АО «Воронежстрой»
« 27» мая 2026 г.
Протокол № 1 от « 27» мая 2026г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2025 год

Генеральный директор	**Чернышов С.В.**

Введение

Настоящий годовой отчет составлен в соответствии со следующими документами: Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах», Положение Банка России от 30.12.2014 N 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг», Кодекс корпоративного управления, одобренный Советом директоров Банка России от 21.03.2014, Положение Банка России от 09.01.2019 № 660-П «Положение об общих собраниях акционеров», иными нормативными правовыми актами.

Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в обществе, своевременное представление бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности общества, представляемых акционерам, кредиторам и в средства массовой информации, несет исполнительный орган общества в соответствии с настоящим Федеральным законом, иными правовыми актами Российской Федерации, уставом общества. Годовой отчет подлежит постоянному хранению по месту нахождения исполнительного органа Общества в порядке, установленном Банком России.

Годовой отчет – это инструмент информационного взаимодействия с акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержащий информацию, позволяющую оценить итоги деятельности акционерного общества за год.

Заинтересованными в информации, содержащейся в Годовом отчете могут являться: Акционеры Общества, органы управления Общества, органы внутреннего контроля Общества, клиенты и контрагенты Общества, инвесторы, кредиторы, органы государственной власти, работники Общества.

Заявление об ограничении ответственности

Данный документ, включая содержащуюся в нем информацию, был подготовлен АО «Воронежстрой» (далее по тексту – Общество, Компания). Настоящий документ подготовлен исключительно в информационных целях, не является и не должен рассматриваться, как предложение купить или продать какие-либо ценные бумаги. Представленная информация основана на сведениях, имеющихся на момент подготовки документа и потому может измениться, и Компания не несет ответственности за уведомление о таких изменениях. Несмотря на то, что Компания считает, что использованные ею сведения были получены из надежных источников, оно не гарантирует достоверности или полноты таких сведений. Несмотря на то, что при подготовке документа были предприняты необходимые меры для получения достоверной информации, Общество не исключает возможность включения в отчет ошибочной информации, предоставленной соответствующими источниками, и не несет за это ответственности. Существует ряд факторов, под воздействием которых фактические результаты могут существенно отличаться от прогнозных или относящихся к будущему. Компания не планирует и не берет на себя обязательства обновлять эти положения на предмет включения информации о событиях и обстоятельствах, имевших место после даты составления настоящего документа, или на предмет отражения не спрогнозированных событий. Общество, его директора или аффилированные лица не несут ответственности за любые убытки или упущенную прибыль, даже если это стало результатом использования или невозможности использования информации, изложенной в данном отчете. В настоящем документе содержатся заявления, касающиеся будущих событий и ожиданий. Любое представленное в настоящем материале заявление, не касающееся факта, произошедшего в прошлом, в том числе, среди прочего, относительно финансового положения Компании, её бизнес-стратегии, планов и целей деятельности на будущее, общих перспектив (в частности, перспектив роста), потенциала роста в будущем, роста спроса на продукцию, экономических перспектив, а также отраслевых

тенденций и развития рынков, сопряжено с известными и неизвестными рисками, неопределенностью и прочими факторами, под воздействием которых фактические результаты, показатели и достижения Компании могут существенно отличаться от тех результатов, показателей и достижений, которые прямо отражены или подразумеваются в таких заявлениях прогнозного характера.

Данный документ, а также информация, содержащаяся в нем, предоставлена исключительно в справочных целях и не является:

- предложением ценных бумаг или офертой в отношении ценных бумаг;
- рекламой ценных бумаг в Российской Федерации или иных юрисдикциях;
- независимой оценкой;
- основанием для принятия каких бы то ни было инвестиционных решений (и не должны служить в качестве такового);
- индивидуальной инвестиционной рекомендацией (и не составляют ее часть);
- инвестиционным консультированием или личной, индивидуальной или какой-либо иной рекомендацией или советом, в том числе в значении Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ.

1. Общие сведения об акционерном обществе

Наименование Общества, местонахождение Общества, контакты

Полное фирменное наименование Общества: Акционерное общество “Воронежстрой”.

Сокращенное фирменное наименование Общества: АО “Воронежстрой”.

Место нахождения Общества: Российская Федерация, Воронежская область, город Воронеж.

Постоянно действующий исполнительный орган Общества – генеральный директор находится по адресу: 394055, Воронежская область, город Воронеж, улица Моисеева, дом 37, офис 2.

По вопросам получения доступа к информации для акционеров можно обращаться:

Адрес: 394055, Воронежская область, город Воронеж, улица Моисеева, дом 37, офис 2, каб.16; Телефон: 8(432)2765900;

Адрес электронной почты/сайт: tvbvst@mail.ru http://www.Воронежстрой.su.

Перечень средств массовой информации, в которых публикуется информация об Обществе: http://www.edisclosure.ru/portal/company.aspx?id=8410 и http://www.Воронежстрой.su.

История создания Общества

Акционерное Общество «Воронежстрой» было образовано в процессе приватизации в декабре 1992 года на базе бывшего территориального строительного объединения «Воронежстрой», выполнявшего управленческие функции строительным комплексом области. Коллектив предприятия занимается строительством жилья, детских садов, магазинов, объектов коммунальной инфраструктуры. Имеет собственную производственную базу, оснащенную необходимыми машинами и механизмами. АО “Воронежстрой” осуществляет весь комплекс строительных производственных работ (от разработки проекта до его полной реализации) различной степени сложности за счет собственных и привлеченных денежных средств физических и юридических лиц, а также средств организаций – соинвесторов.

Сведения о государственной регистрации Общества

Основной государственный регистрационный номер 1033600002204,

ИНН 3664004054.

Уставный капитал Общества, сведения из реестра акционеров по состоянию на 31.12.2025г.

Размер уставного капитала Общества: 6955 рублей.
Уставный капитал общества равен и разделен на 5216 штук обыкновенных акций и 1739 штук привилегированных акций типа А номинальной стоимостью 1,000 рубль каждая.
Сведения об объявленных акциях:
Именные бездокументарные обыкновенные акции, 2642900 штук, сумма по номиналу 2642900 рублей.
Конвертируемы привилегированные акции типа А, 1739 штук, сумма по номиналу 1739 рублей.
Информация о реестродержателе Общества:
Наименование: Акционерное общество «Регистраторское общество «СТАТУС»
Местонахождение: Россия, город Москва.
Адрес регистратора: Россия, город Москва, ул.Новохохловская, д.23, стр.1.
Адрес Воронежского филиала регистратора: 394036, Россия, г. Воронеж, ул. Феоктистова, д. 4.
Тел./факс: (473) 264-44-49

2. Структура органов акционерного общества, в том числе генеральном директоре, персональный состав совета директоров акционерного общества, краткая информация о членах совета директоров

Структура и состав органов управления и контроля
В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» в Обществе действует следующая система управления:

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ	Высший орган управления Общества, принимающий решения по наиболее важным вопросам деятельности. Компетенция Общего собрания акционеров определена Федеральным законом «Об акционерных обществах» (статья 48).
СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ	Орган управления Обществом, определяющий стратегию развития Общества и осуществляющий контроль за деятельностью единоличного исполнительного органа. Компетенция Совета директоров определена Федеральным законом «Об акционерных обществах» (статья 65) и Уставом АО «Воронежстрой». Состав Совета директоров Анненко Елена Александровна Год рождения: 1985 Образование: Высшее профессиональное. Сведения об основном месте работы: ООО СЗ СФК "Воронежстрой", заместитель директора Доля участия лица в уставном капитале эмитента, % : 2,818 Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, % : 2,01 Акции АО"Воронежстрой" приобретены в 2024 году по договору купли-продажи Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует. Гнеушев Иван Павлович Год рождения: 1957 Образование: Высшее профессиональное.

	Сведения об основном месте работы: АО"Воронежстрой", главный инженер АО"Воронежстрой" Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций - не имеет У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества. Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует. Шакин Андрей Викторович Год рождения: 1987 Образование: Высшее профессиональное. Сведения об основном месте работы: АО"Воронежстрой", начальник АХО ; Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 0.0. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: 0.0. У Общества отсутствовала информация о совершении лицом в отчетном периоде сделок по приобретению или отчуждению акций Общества. Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует. Чернышов Владимир Леонидович Год рождения: 1952 Образование: Высшее профессиональное. Сведения об основном месте работы: АО"Воронежстрой", генеральный директор Доля участия лица в уставном капитале эмитента, % : 0 Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, % : 0 Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует. Чернышов Сергей Владимирович Год рождения: 1973 Образование: Высшее профессиональное. Сведения об основном месте работы: АО"Воронежстрой", зам. генерального директора, директор ООО СЗ СФК"Воронежстрой" Доля участия лица в уставном капитале эмитента, % : 29.96 Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, % : 32.89 Акции АО"Воронежстрой" приобретены в 2024 году по договору дарения Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует.
ЕДИНОЛИЧНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН	Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор – Чернышов Сергей Владимирович Год рождения: 1973

	Сведения об образовании: высшее Сведения об основном месте работы: АО «Воронежстрой» Доля участия лица в уставном капитале эмитента, % : 29.96 Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, % : 32.89 Информация о наличии у лица конфликта интересов (в том числе связанного с участием лица в органах управления конкурентов Общества) отсутствует.
КОЛЛЕГИАЛЬНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН	Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом Общества.

На текущий момент обществом не разработано Положение о вознаграждении и компенсации расходов органам управления. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждений и компенсаций расходов членам совета директоров, следующие: компенсации расходов членам совета директоров за осуществление ими соответствующих функций не осуществляются, членам совета директоров, являющимся штатными сотрудниками общества выплачивается заработная плата в соответствии со штатным расписанием и трудовыми договорами, а также осуществляются иные выплаты в соответствии с положениями о премировании, вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, также по итогам каждого месяца или квартала, за особые достижения в соответствии с положением о премировании персонала может выплачиваться дополнительное вознаграждение.

3. Сведения о положении акционерного общества в отрасли

Основная деятельность акционерного общества-осуществление функции Заказчика-застройщика, генерального подрядчика по реализации строительных проектов в городе Воронеже и территории Воронежской области. Акционерное общество является одним из старейших застройщиков в сфере жилой недвижимости на территории города Воронежа.

Общество является предприятием стабильно работающим на рынке строительства объектов различного назначения: это жилые дома, детские сады, магазины, объекты социальной и коммунальной инфраструктуры.

АО"Воронежстрой" в 2025 году продолжило строительство:

Группа многоквартирных малоэтажных жилых домов (9 этап строительства) в г.Семилуки Воронежской области, строительная позиция 2, 2 этап строительства и строительная позиция 1, 3 этап строительства. Многоквартирный дом строительная позиция 2, 2 этап строительства в 2025 году введен в эксплуатацию. В первом квартале 2026 года - Группа многоквартирных малоэтажных жилых домов (9 этап строительства) в г.Семилуки Воронежской области строительная позиция 1, 3 этап строительства также введен в эксплуатацию.

4.Перспективы развития, планы и цели деятельности акционерного общества

Приоритетным направлением деятельности акционерного общества является реализация инвестиционно-строительных проектов по строительству жилой недвижимости в городе Воронеж и Воронежской области с использованием кирпично-монолитной технологии строительства. В рамках приоритетного направления деятельности акционерное общество реализует проекты различного объема и сложности, начиная с проектов, предусматривающих строительство отдельных многоквартирных жилых домов и заканчивая проектами строительства жилых кварталов, включающих как объекты жилой недвижимости, так и сопутствующей

инфраструктуры, включая социальные объекты. По мнению Совета директоров Общества, изменение приоритетного направления деятельности акционерного общества не требуется. Но в 2026 году строительные проекты будут приостановлены в связи с отсутствием платежеспособного спроса в регионе на жилье, а также тем, что построенные квартиры заказчиком–застройщиком не реализованы, что затрудняет выделение финансовых средств на новые проекты.

Направлением деятельности также является сдача недвижимого имущества, неиспользуемое в производстве, в наем на производственной базе в г.Воронеже, ул.Латненская 13а.

Также существенным направлением является развитие собственной производственно-технической базы, ее реконструкция, на которой осуществляются складирование материалов для строительства, развиваются собственные производственные мощности для подготовки производства.

5.Об итогах работы и результатах развития акционерного общества

Деятельность Совета директоров и Председателя Совета директоров в целом являются эффективными. Председатель Совета директоров обеспечивает работу Совета директоров во всех аспектах. Качественный и количественный состав Совета директоров оптимален и соответствует текущим задачам. Состав Совета директоров сбалансирован по необходимым компетенциям и профессиональному опыту и использует отлаженную систему выявления и оценки ключевых рисков на всех уровнях. Члены Совета директоров уделяют достаточное количество времени для выполнения своих задач в Совете директоров и взаимодействуют с руководством и сотрудниками компании. Члены совета директоров осуществляют мониторинг отчётов о финансовых результатах общества, анализируют финансовые результаты и выполнение поставленных целей, играют активную роль при формировании предложений по стратегии развития предприятия.

Совет директоров в 2025 году принимал меры для:

оптимизации собственных расходов сырья, материалов и энергоресурсов;

проведения работ по снижению затрат на производство;

улучшения качества, стоимостных и иных характеристик строящегося жилья и изучения возможностей появляющихся конкурентов и следит за их деятельностью;

осуществление тщательного подбора профессиональных кадров;

стимулирования работников на результат работы;

совершенствования подходов к формированию и распределению фонда оплаты труда и т.д., а также продолжило деятельность по подготовке новых инвестиционно-строительных проектов.

На протяжении всего отчетного периода акционерное общество полностью и своевременно исполняло свои обязательства перед контрагентами, в том числе перед приобретателями недвижимости в реализуемых акционерным обществом инвестиционно-строительных проектах.

По мнению Совета директоров, развитие акционерного общества и результаты деятельности акционерного общества в 2025г. полностью соответствуют долгосрочной стратегии развития.

Все финансово-экономические показатели деятельности акционерного общества, отраженные в настоящем Годовом отчёте, приведены на основании данных бухгалтерского учёта акционерного общества и бухгалтерской отчётности акционерного общества, осуществляемого и составляемой в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учёта (РСБУ).

Основной деятельностью Общества в 2025 году являлось:

Строительство зданий и сооружений, генподрядная и подрядная деятельность:

Строительство группы жилых домов в г.Семилуки Воронежской области по договорам строительного подряда, в качестве заказчика-застройщика.
Сдача внаем собственного недвижимого имущества:
Производственные площади не используемые в основном производстве на производственной базе по адресу: г.Воронеж, ул.Латненская, 13а;
Нежилые помещения по адресу: г.Воронеж, пер.Газовый, 15б.
Сдача в аренду офисов и других помещений по-прежнему остается основной деятельностью Общества. Рынок недвижимости в России находится на этапе структурных изменений, что затрудняет позиционирование услуг по сдаче помещений. Сильная конкуренция на рынке недвижимости не позволяет установить цены на желаемом уровне. Вместе с тем, продолжают расти цены на энергоносители и стройматериалы, что увеличивает издержки. Несмотря на это, Общество продолжает расширять и совершенствовать данный вид услуг. Ведутся системные работы по поддержанию зданий и коммуникаций в рабочем состоянии. Современные технологии позволяют значительно увеличить надежность и срок службы основных фондов. В отчетном периоде был осуществлен ремонт зданий и сетей на производственной базе. Улучшение комфорта для арендаторов и рациональная политика по арендной плате закладывают надежную основу для ведения этого вида деятельности в настоящем и с перспективой на будущее.

Информация о проведении общих собраний акционеров:
Годовое общее собрание акционеров Общества в 2025 году проводилось31 марта 2025 года.
Внеочередное общее собрание акционеров Общества проводилось 16 июня 2025 года по вопросам о предоставлении согласия (заключение дополнительных соглашений) на совершение крупных сделок по предоставлению ПАО Сбербанк поручительства Общества, в совершении которой имеется заинтересованность, в полном объеме в обеспечение исполнения всех обязательств ООО СЗ СФК «Воронежстрой» по Договорам об открытии невозобновляемых кредитных линий.

Подводя итог работе Совета директоров АО «Воронежстрой» в 2025 году, что за отчетный год проводились заседания Совета директоров, а наиболее важными решениями, существенно повлиявшими на деятельность Общества в отчетном году, являются следующие:
решения, связанные с подготовкой и проведением собраний акционеров;
решения, связанные с деятельностью исполнительных и контрольных органов управления Обществом;
решения, связанные с привлечением финансовых средств для строительства;
решения, определяющие финансово-экономическую политику Общества (утверждение планов развития Общества).

Совет директоров оценивает итоги деятельности предприятия в 2025 году по основным направлениям его деятельности в целом как ожидаемые. Данные приведены в следующих таблицах:

Финансово-экономические результаты

Наименование	2025г.	2024г.
Выручка, тыс. руб.	108 290	215490
Себестоимость продаж, тыс. руб.	110 177	195656
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	(791)	14089

Чистая прибыль, тыс. руб.	(1 189)	11228

Структура выручки общества за 2025 год

Наименование, тыс. руб.	Выручка без НДС	%
Строительство	88181	81
В том числе собственные силы	43770	40
Аренда	20104	19
Прочее	4000	0,01
ВСЕГО	108290	

Состав затрат на производство строительных работ и оказание услуг характеризуется следующими показателями (т.руб.):

Наименование	2025г.	2024г.
Материальные затраты, тыс.руб.	67596	137264
Расходы на оплату труда, тыс.руб.	20922	35882
Отчисления на социальные нужды, тыс.руб.	5389	7909
Амортизация ОС, тыс.руб.	2591	4435
Прочие затраты, тыс.руб.	3510	10166
Итого расходы по обычным видам деятельности, тыс.руб.	100008	195656

Социальные результаты

Наименование	2025	2024	2023
Среднесписочная численность работников, человек	36	43	60

Акционерное общество «Воронежстрой» стремится удерживать профессиональную и эффективную команду работников, имеющую необходимые профессиональные качества для эффективного управления обществом и отвечающую квалификационным требованиям, способную реализовывать приоритетные направления деятельности акционерного общества и увеличивать прибыль для акционеров. С этой целью в акционерном обществе реализуется система мотивации работников, включающая в себя денежное вознаграждение, социальный пакет, нематериальное стимулирование.

Текущие расчеты по оплате труда работникам осуществлялись без задержки два раза в месяц в установленные сроки. Среднесписочная численность персонала по сравнению с предыдущим годом в связи с уменьшением объема строящегося жилья сократилась. Начисление заработной платы проводится согласно штатному расписанию и действующему Положению об оплате труда работников.

Состояние чистых активов акционерного общества

Наименование показателя/ дата	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Чистые активы, тыс. руб.	165163	167152	159029

Общество в обозримом будущем не имеет ни намерения, ни необходимости прекратить свое существование или существенно сократить объем своей деятельности. Общество способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Основными факторами, влияющими на деятельность АО «Воронежстрой» в сегменте строительства объектов производственного и непроизводственного назначения, являются: наличие фирм конкурентов, снижение реальных доходов населения, снижение объемов финансирования строительства жилья.

По мнению органов управления Общества, тенденции развития АО «Воронежстрой» соответствуют общеотраслевым тенденциям.

6. Перспективы развития акционерного общества

Перспективы развития акционерного общества связаны, в первую очередь, с успешной реализацией строительных проектов, развитием проектного финансирования, расширением числа банков-партнеров по ипотечным программам с целью привлечения все более широких слоев частных инвесторов. Основные сложности связаны с финансированием проектов, с получением заработанных средств в денежном выражении, с получением дополнительных объемов у сторонних заказчиков, рост цен на материалы, используемые в строительстве, эти факторы оказывают негативное влияние на активное, планомерное развитие Общества.

Состояние и перспективы развития Общества неразрывно связаны с общей экономической ситуаций в стране и в отрасли, которая в последние годы из-за кризисных явлений, западных санкций испытывает значительные трудности.

Оценка соответствия результатов деятельности акционерного общества тенденциям развития отрасли: результаты деятельности акционерного общества за 12 месяцев 2025 года можно охарактеризовать как соответствующим тенденциям отрасли.

Общество характеризует свою деятельность, несмотря на текущую ситуацию, как удовлетворительную, что подтверждается результатами работы за последние несколько лет.

Положительные, по мнению акционерного общества, результаты деятельности обусловлены также безупречной репутацией акционерного общества на протяжении всего срока существования, узнаваемостью бренда и доверием потребителей. Общество за период своего существования сформировало хорошую кредитную историю заимствований

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риски, непосредственно или опосредованно влияющие на деятельность общества можно условно подразделить на 2 основные категории:

Внешние риски - риски, неподконтрольные обществу. Силами отдельно взятой организации практически невозможно снизить вероятность наступления негативного события. Обычно связаны с изменениями политических, правовых, экономических и социальных условий жизни.

Внутренние риски - риски, связанные с наличием слабых сторон в самой организации. Подвластны влиянию руководства организации.
К внешним рискам относят:
• административно-политические риски - риски, связанные с изменениями действующего законодательства;
• экономические риски - риски, связанные с изменением экономической среды. К данной группе рисков относятся:
• недобросовестность или неспособность выполнения контрактных обязательств партнерами предприятия;
• рост инфляции;
• повышение цен на энергоресурсы и строительные материалы;
• изменение положений Налогового кодекса РФ, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки и, соответственно, к изменениям показателей хозяйственной деятельности Общества, включая уменьшение чистой прибыли о и другие.
Основные факторы, оказывающие влияние на деятельность строительной отрасли, и соответственно, на деятельность АО «Воронежстрой»:
- ипотека, процентная ставка по ипотечным программам;
- уровень доходов населения;
- стоимость квадратного метра;
- изменение себестоимости строительства;
- стоимость проектного финансирования.
К внутренним рискам организации относятся риски, следующие из наличия определенных слабых сторон функционирования организации. Внутренние риски организации следуют из силы степени присутствия данного рода рисков и в основном определяются успешностью руководства компанией.
Руководство Общества контролирует процесс управления рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

8. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

На существующем этапе развития основной деятельности дивидендная политика общества предусматривает, что вся прибыль остается в распоряжении общества, однако в среднесрочной перспективе не исключено, что акционеры пересмотрят дивидендную политику.

По итогам 2023 г., 2024 г. и 2025 г. дивиденды обществом не начислялись и не выплачивались.

9. О совершенных акционерным обществом в отчетном году сделках, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок и в совершении которых имелась заинтересованность

АО"Воронежстрой" в 2025 году совершены крупные сделки, в совершении которых имеется заинтересованность между акционерным обществом "Воронежстрой" и ПАО Сбербанк по заключению дополнительных соглашений к договорам поручительства по обеспечению обязательств в полном объеме ООО СЗ СФК "Воронежстрой" перед ПАО Сбербанк по договору об открытии невозобновляемых кредитных линий:
№130B00KV6MF от 17.07.2023 года
№130B00KV7MF от 17.07.2023 года
№ 130B00KP7MF от 14.07.2023 года

Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность:

- Договор №23-2025 аренды нежилого помещения по ул.Моисеева, 37 от 02.01.2025

Заинтересованные лица: ИП Чернышов С.В., ИП Танцюра В.В. ,Чернышов В.Л.
Существенные условия: Договор на сумму 177800 рублей в месяц
Основание, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки: Лица являются членами совета директоров, генеральным директором, владельцем более 20 % голосующих акций общества
Доли участия заинтересованного лица в уставном капитале, на дату совершения сделки:
Чернышов С.В. 29,96 %, Танцюра В.В 29,96 %, Чернышов В.Л. 0 %
Орган управления АО, принявший решение о согласии или последующем одобрении: отсутствует

- Договор № 1-2025 аренды нежилого помещения от 02.01.2025

с ООО СЗ СФК "Воронежстрой"
Заинтересованные лица: Танцюра В.В, Чернышов С.В., Чернышов В.Л.
Существенные условия: Договор на сумму 86670 рублей в месяц
Основание, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки: Лица являются членами совета директоров, генеральным директором, владельцем более 20 % голосующих акций общества, участником общества
Доли участия заинтересованного лица в уставном капитале, на дату совершения сделки:
Танцюра В.В 29,96 %, Чернышов С.В. 29,96%, Чернышов В.Л. 0%
Орган управления АО, принявший решение о согласии или последующем одобрении: отсутствует

- Договор № 2- 2025 аренды нежилого помещения от 02.01.2025

с ООО СЗ СФК "Воронежстрой"
Заинтересованные лица: Танцюра В.В, Чернышов С.В., Чернышов В.Л.
Существенные условия: Договор на сумму 42830 рублей в месяц
Основание, по которому лицо признано заинтересованным в совершении сделки: Лица являются членами совета директоров, генеральным директором, владельцем более 20 % голосующих акций общества
Доли участия заинтересованного лица в уставном капитале, на дату совершения сделки:
Танцюра В.В 29,96 %, Чернышов С.В. 29,96%, Чернышов В.Л. 0%
Орган управления АО, принявший решение о согласии или последующем одобрении: отсутствует
Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки: не осуществлялись.

10. Сведения о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России

В своей деятельности общество руководствуется действующим законодательством и принимает решения в области корпоративных отношений на основе уважения прав и законных интересов акционеров. Органы управления АО"Воронежстрой" не утверждали внутренние положения Кодекса корпоративного

управления как обязательные, вместе с тем принципы и рекомендации Кодекса корпоративного управления соблюдаются обществом в полном объеме. При этом в процессе осуществления своей деятельности органы управления акционерного общества предпринимают все возможные меры по обеспечению предусмотренных Федерльным законом от 26.12.1995 №208-ФЗ "Об акционерных обществах», Федеральным законом от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России прав и законных интересов акционеров, в частности, путём соблюдения отдельных рекомендаций Кодекса корпоративного управления. Акционерное общество руководствуется принципами и процедурами корпоративного управления, закрепленными в Уставе и внутренних документах.

11. Сведения о политике общества в области охраны окружающей среды и экологической политике общества

Принципы Общества в области охраны окружающей среды:
предотвращение и снижение негативного воздействия на окружающую среду за счет модернизации производственных систем, сокращения удельных выбросов, сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду и отходов производства;
рациональное использование сырья, материалов, природных ресурсов на всех этапах производственной деятельности с учетом требований нормативно-правовых актов, повышение энергоэффективности процессов производства на всех его стадиях;
открытость значимой информации о деятельности по охране окружающей среды;
полное возмещение вреда, причиненного окружающей среде.
Обязательства Общества в области охраны окружающей среды:
выполнение требований законодательства Российской Федерации, актов органов местного самоуправления, стандартов, правил и установленных норм в области природопользования, охраны окружающей среды и экологической безопасности;
постоянное улучшение и совершенствование природоохранной деятельности.

12. Сведения об утверждении годового отчета общим заседанием собрания акционеров или советом директоров акционерного общества

Годовой отчет АО"Воронежстрой" утвержден годовым заседанием общего собрания акционеров АО «Воронежстрой» «30» июня 2026 г., протокол №1 от «02» июля 2026 г., дата составления протокола 02.06.2026г., а также предварительно утвержден Советом директоров АО «Воронежстрой» «27» мая 2026 г., протокол №1 от «27 » мая 2026 г.

Приложением к настоящему годовому отчету являются:
Годовая бухгалтерская отчетность.

Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью ( ) листов