

УТВЕРЖДЕНО

Советом директоров

АО «Земельный Альянс»

Протокол № 1-02/2023 от 13.02.2023

УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием акционеров

АО «Земельный Альянс»

Протокол № 1-03/2023 от 24.03.2023



**ЗЕМЕЛЬНЫЙ
АЛЬЯНС**

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
за 2022 г.**

Москва, март 2023 г.



Ограничение ответственности

Настоящий Годовой отчет АО «Земельный Альянс» (далее – Общество, Компания) по итогам работы за 2022 год (далее – Годовой отчет) подготовлен с использованием информации, доступной Компании на момент его составления.

Годовой отчет содержит информацию об итогах деятельности Компании в 2022 году, а также прогнозные данные и заявления в отношении намерений, мнений или текущих ожиданий Компании, касающихся результатов её деятельности, финансового положения, ликвидности, перспектив роста, стратегии, а также развития отрасли, в которой работает Компания.

Компания не дает каких-либо прямых или подразумеваемых заверений или гарантий и не несет какой-либо ответственности в случае возникновения убытков, которые могут понести физические или юридические лица в результате использования прогнозных заявлений настоящего Годового отчета, по любой причине, прямо или косвенно. Указанные лица не должны полностью полагаться на прогнозные заявления, содержащиеся в настоящем документе, так как они не являются единственно возможным вариантом развития событий.

Сумма частей целого не всегда равна итогу из-за применяемого арифметического округления.

За исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Компания не берет на себя обязательств по пересмотру или подтверждению ожиданий и оценок, а также публикации обновлений и изменений прогнозных заявлений, представленных в настоящем Годовом отчете, в связи с последующими событиями или поступлением новой информации.



Сведения об акционерном обществе

Полное наименование общества	Акционерное общество «Земельный Альянс»
Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации юридического лица	ОГРН 1167746218276 от 01.03.2016
Местонахождение	119049, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, ул. Крымский вал, д. 3 ст.2, эт. 5, оф. 506
Основной вид деятельности	Освоение объектов недропользования и землепользования. Сделки на рынках недвижимости и ценных бумаг.
Размер уставного капитала (рублей):	200 000 000
Общее количество обыкновенных акций	200 000 000
Номинальная стоимость обыкновенных акций (рублей)	1 (один) рубль каждая
Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных (привилегированных) акций и дата государственной регистрации	1-01-84114-Н от 12.04.2016 Привилегированных акций нет. Акции, находящихся в собственности Российской Федерации, нет.
Акционеры общества, доля которых в уставном капитале составляет более 5 процентов	Общество с ограниченной ответственностью «Гео-Проект» – 33,74% Общество с ограниченной ответственностью «Кианит» – 15,00% Акционерное общество «Майнэкс ресорсес» – 12,50%; Акционерное общество «Гео-Система» – 12,20%; Николайчук Вадим Федорович – 10,14%.



Сведения об акционерном обществе

Полное наименование и адрес реестродержателя	Акционерное общество «Реестр» Российская Федерация, 129090, город Москва, Большой Балканский пер., д.20, стр.1 Тел.: (495) 617-01-01 Эл. почта: reestr@aoreestr.ru
Полное наименование и адрес аудитора общества	ИП Уласевич Игорь Станиславович Место нахождения: 119634, РФ, г. Москва, ул. Скульптора Мухиной, д.3 корп.1 кв.7 ОГРН 304770000003961; ИНН 773200546205 Контактный телефон: 8 916-114-77-93



Миссия, стратегия

НАША МИССИЯ

Предоставление возможности каждому участнику проекта получать доходы от эффективного использования земельных, минеральных ресурсов и недвижимости, основывая деятельность Компании на лучших стандартах корпоративного управления.

НАША СТРАТЕГИЯ

Динамичный рост Компании. Создание и дальнейшее участие в развитии предприятий землепользования и недропользования при обеспечении баланса интересов собственников и сотрудников Компании, государства и общества с одновременным достижением устойчивого преимущества над конкурентами.

НАША БЛИЖАЙШАЯ ЦЕЛЬ

В течение трех лет увеличить стоимость акционерного капитала не менее, чем в три раза!



Сведения об акционерном обществе

Всего выпущено и размещено 200 млн акций на общую сумму 300 млн руб.

Эмиссия	Количество ценных бумаг, штук	Сумма привлеченных средств, руб.	Цель проведения эмиссии	Статус
1 эмиссия	300 000	300 000	Регистрация акционерного общества	Размещена
2 эмиссия	50 000 000	150 000 000	Привлечение финансирования для реализации проекта	Размещена
3 эмиссия	149 700 000	149 700 000	Привлечение финансирования для реализации проекта	Размещена



Положение Общества в отрасли и приоритетные направления деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- Управление дочерними и связанными предприятиями;
- Освоение объектов недропользования и землепользования. Сделки на рынках недвижимости и ценных бумаг;
- Освоение земельных участков по различным направлениям землепользования, включая сельское хозяйство, промышленное и гражданское строительство;
- Освоение месторождений полезных ископаемых;
- Индивидуальное жилищное строительство;
- Инфраструктурные проекты и производство товаров и услуг.





Целевая структура многоотраслевого холдинга

АО «Земельный Альянс» реализует и планирует к реализации проекты по освоению земельных, минеральных ресурсов и недвижимости путём приобретения и консолидации активов, роста их рыночной стоимости, создания и развития многоотраслевого холдинга – крупной акционерной компании.



- компании в стадии создания



Пути достижения целей холдинга

Инвестирование в развитие наиболее ликвидных и перспективных объектов землепользования, недропользования и недвижимости.

Подготовка и выполнение инвестиционных проектов в соответствии с международными стандартами и современными методиками.

Поддержание и развитие стандартов корпоративного управления в соответствии с законодательством РФ и требованиями бирж, предъявляемыми к деятельности публичных компаний.

Обеспечение экономической безопасности.

Подготовка проектов для вывода активов на российский и международный рынки капиталов.



Отчет совета директоров АО «Земельный Альянс» о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

В связи с началом СВО финансовые ресурсы Компании, размещенные в еврооблигациях через брокера ООО «УНИВЕР Капитал», были заморожены, что создало дефицит инвестиционных ресурсов и послужило причиной невыполнения в полном объеме программы развития Общества по приоритетным направлениям.

В целях компенсации сложившегося дефицита финансовых средств Общество по решению совета директоров и собрания акционеров провело выпуск и размещение акций дополнительной эмиссии, увеличив уставный капитал до 200 млн рублей и акционерный капитал до 300 млн рублей.

Были приобретены два участка земли под ИЖС: 12 соток в Солнечногорском районе Московской области и 26,1 га в Конаковском районе Тверской области.

В отчетном году созданы две дочерние компании – АО «Земные недра» для реализации проектов в области недропользования и АО «Волжский Альянс» для освоения земельных участков в Тверской области.

Проведены корпоративные мероприятия по изменению структуры управления и кадрового состава Общества.





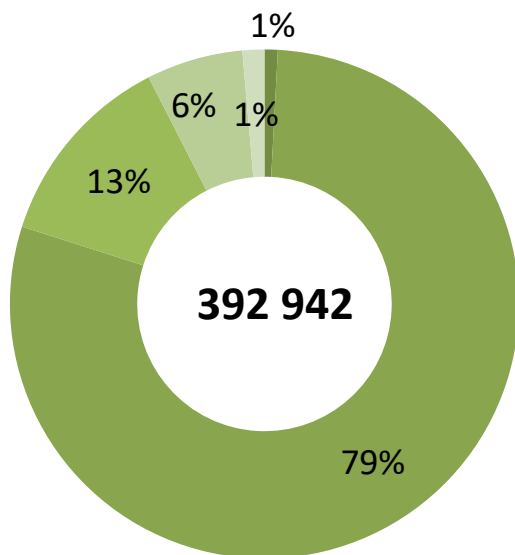
Ключевые события 2022 года





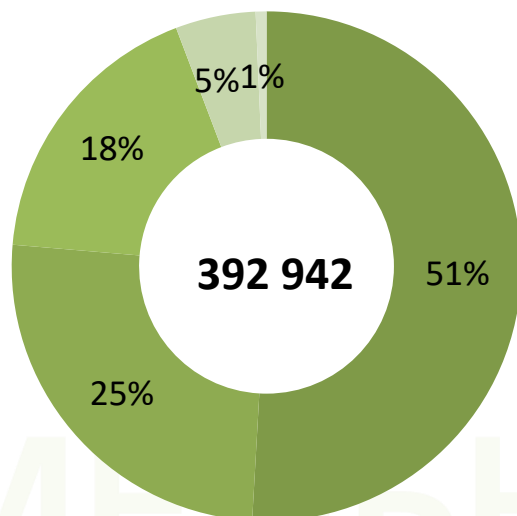
Структура бухгалтерского баланса (тыс. руб.)

Активы Компании по итогам 2022 года на 94% обеспечены собственным капиталом.



Активы

- Финансовые вложения - 79% (310 466)
- Дебиторская задолженность - 13% (49 346)
- Предоставленные займы и депозиты - 6% (24 066)
- Денежные средства - 1% (5 462)
- Основные средства - 1% (3 300)



Пассивы

Собственный капитал - 94% (370 251):

- Уставный капитал - 51% (200 000)
- Добавочный капитал - 25% (100 000)
- Нераспределенная прибыль - 18% (70 251)

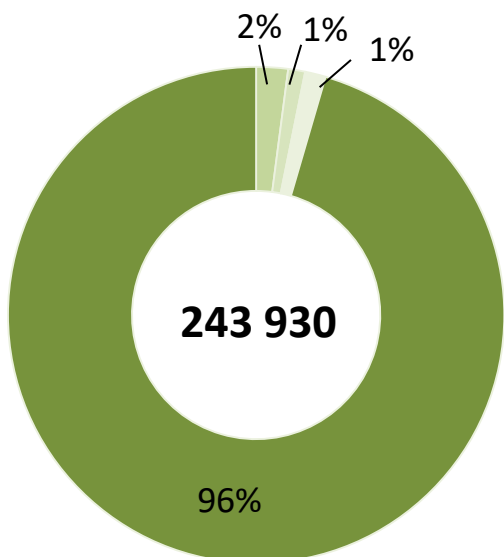
Заемный капитал - 6% (22 692):

- Займы - 5% (20 000)
- Кредиторская задолженность - 1% (2 692)



Структура доходов и расходов (тыс. руб.)

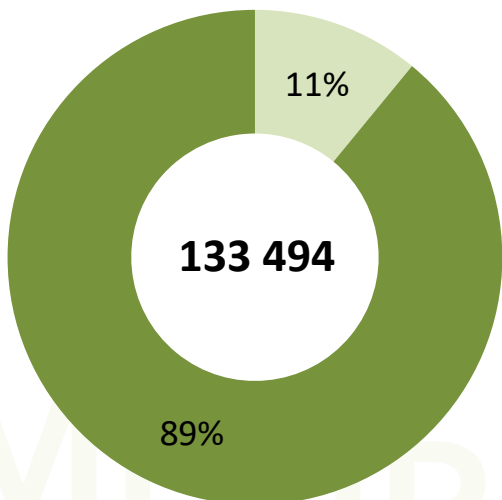
По итогу финансово-хозяйственной деятельности АО «Земельный Альянс» в 2022 году получило прибыль в размере **100 436 тыс. руб.**



Доходы

- Выручка - 2% (5 042)
- Доходы от участия в других организациях - 1% (2 689)
- Проценты по депозитам и займам - 1% (3 297)
- Доходы от финансово-инвестиционной деятельности - 96% (232 902)

Вклад в УК АО "Волжский Альянс" -	200 000
Продажа валюты -	20 942
Курсовые разницы -	6 162
Продажа акций -	3 232
Прочие доходы -	2 5650



Расходы

- Управленческие расходы - 14 616:
- Расходы на финансово-инвестиционную деятельность - 118 878:

Консультационные услуги -	6 828	Покупка земельного участка в Конаковском районе -	73 170
Контроль ФХД -	2 066	Покупка иностранной валюты -	21 033
Услуги управления -	2 000	Покупка акций -	16550
Оплата труда -	1 185	Курсовые разницы -	4426
Прочие расходы -	1 968	Расходы на услуги банков -	1929
		Услуги Реестра -	981
		Прочие расходы -	789

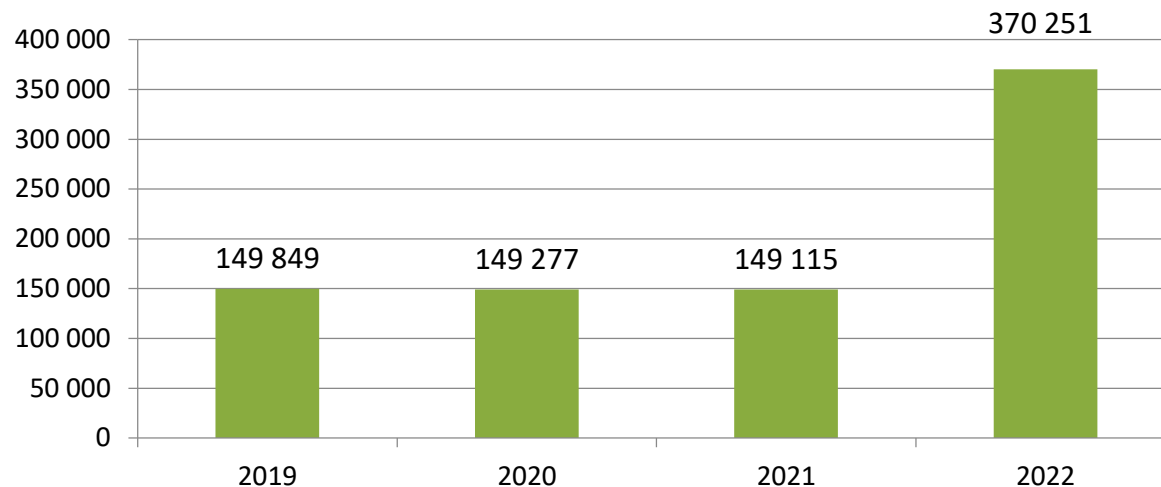


Динамика стоимости чистых активов (тыс. руб.)

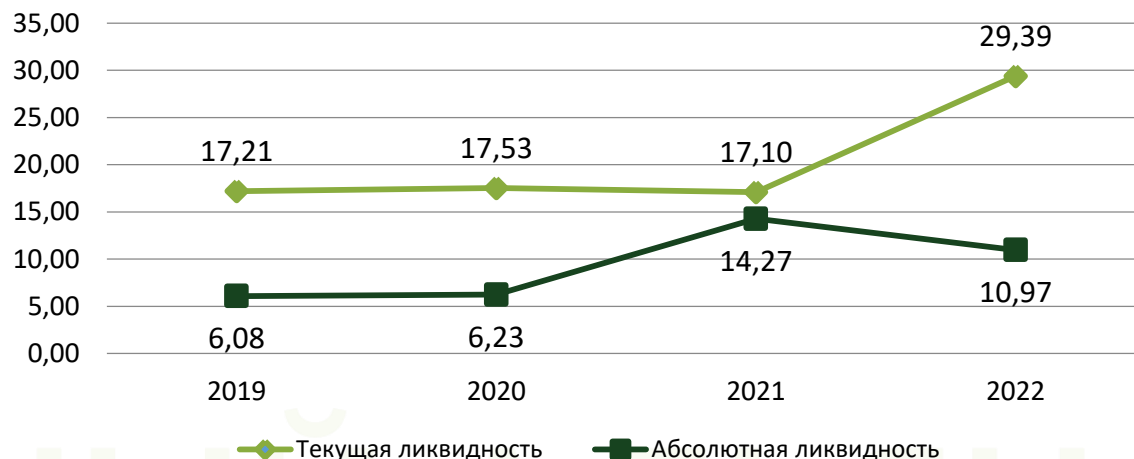
Стоимость чистых активов в 2022 году выросла в 2,5 раза за счет увеличения УК и получения прибыли

Коэффициенты ликвидности на протяжении всего периода значительно превышали нормативные значения (>2), что свидетельствует о высокой финансовой устойчивости Компании.

Стоимость чистых активов



Коэффициент ликвидности

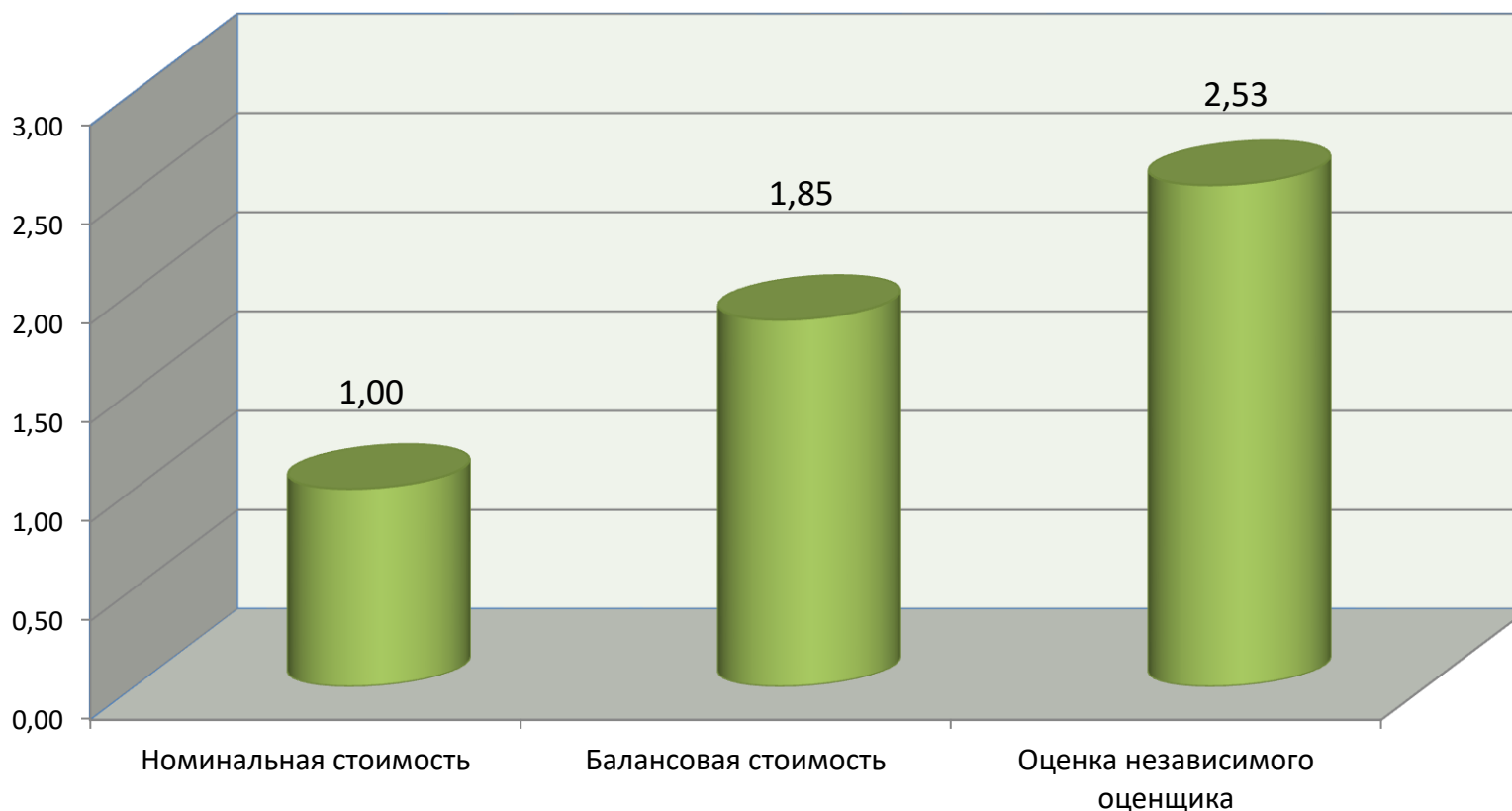




Стоимость 1 акции на 1 января 2023 года (руб.)

Исходя из стоимости чистых активов по итогу 2022 года, балансовая стоимость 1 акции составляет **1,85 руб.**

А по результатам оценки рыночной стоимости акций, проведенной независимым оценщиком в январе 2023 г., стоимость 1 акции составляет **2,53 руб.**





Результаты финансово-хозяйственной деятельности

В ходе анализа финансово-хозяйственной деятельности АО «Земельный альянс» за 2022 год получены следующие показатели, исключительно положительно характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- Чистые активы превышают уставный капитал;
- Коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- Значительная, по сравнению с общей стоимостью активов организации, прибыль;
- Положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- Прибыль от финансово-хозяйственной деятельности составила 110 436 тыс. руб. (+111 621 тыс. руб. по сравнению с предшествующим годом).



Основные результаты работ в 2022 году и перспективы развития Общества и дочерних предприятий

АО «Волжский Альянс»

С целью развития земельных активов и строительства коттеджных поселков зарегистрировано акционерное общество «Волжский Альянс» (УК = 250 млн. руб.).

По результатам аукциона приобретен и внесен в уставный капитал АО «Волжский Альянс» земельный участок в Конаковском районе Тверской области площадью 26 га.

В настоящее время АО «Волжский Альянс» проводит работы:

- Разработка генерального плана и концепции развития коттеджного поселка «Волжские рассветы»;
- Проводятся инженерные изыскания;
- Ведется работа по получению технических условий на газ и электричество.



Коттеджный посёлок
«Волжские рассветы»



- «Завидово Парк»:**
- гостиницы 4 и 5 звезд;
 - рестораны;
 - круглогодичный аквапарк;
 - гольф-поле 18 лунок;
 - горнолыжный склон;
 - лыжные трассы;
 - конный клуб;
 - СПА-центр.



Основные результаты работ в 2022 году и перспективы развития Общества и дочерних предприятий

АО «Волжский Альянс»

Участок под коттеджный поселок «Волжские рассветы» расположен в Конаковском районе на юго-востоке Тверской области. Район граничит на юге и востоке с Московской областью.

По территории района протекает река Волга с образованием Ивановского водохранилища шириной 2-5 км и длиной около 30 км.

В 6 км. от проектируемого коттеджного поселка «Волжские рассветы» расположены детский сад, школа, поликлиника, магазины и кафе. Строятся: центр водных развлечений, горнолыжный склон, детский парк, речной порт, железнодорожный вокзал и т.д.

Проектируемый АО «Волжский Альянс» коттеджный поселок «Волжские рассветы» будет являться частью большого проекта «Волжское море», создаваемого в Конаковском районе.

Благодаря простому и понятному плану Компании по развитию земельного участка можно с уверенностью утверждать, что стоимость земельных участков вырастет минимум в 3 раза.





Основные результаты работ в 2022 году и перспективы развития Общества и дочерних предприятий

АО «Золотой Альянс»

Для освоения месторождений полезных ископаемых АО «Земельный Альянс» планирует зарегистрировать компанию АО «Золотой Альянс».

В настоящее время Компания владеет тремя лицензиями на поиски и оценку рудного и россыпного золота в республике Хакасия и Красноярском крае.

Участки недр «Баннй» и «Миролубивый» расположены на территории Таштыпского района Республики Хакасия.

На прилегающих участках, находящихся в аналогичных горно-геологических условиях, выявлены проявления с прогнозными ресурсами более 60 тонн рудного золота.

Предполагаемые россыпи участков недр «Миролубивый» и «Баннй» долинного и террасового типов имеют суммарную протяженность порядка 5-8 км.

Участок «Золотой ручей» расположен в Курагинском районе Красноярского края. В непосредственной близости находится Константиновское рудное поле с запасами около 40 тонн рудного золота. Предполагаемые россыпи имеют протяженность около 2-3 км.

Большая часть площади лицензионных участков покрыта лесами.

В районе активно ведется разведка и добыча золота из россыпей, а также лесозаготовка.





Характеристики объектов недропользования

АО «Золотой Альянс»

На текущий момент ведется разработка проектной документации на проведение геологоразведочных работ на участках.

Участок	Недропользователь	Расположение	Площадь	Инфраструктура	Сведения о ресурсах
Имеющиеся лицензии					
Золотой ручей КРР 010933 БП	ООО «Золотой ручей»	Красноярский край Курагинский район	31,3 кв.км	Улучшенная грунтовая подъездная автодорога (круглогодичная); ЛЭП 6 кВ в 10 км от участка	В соответствии с проектом геологического изучения недр ожидаемые запасы и прогнозные ресурсы золота составляют 19,16 т , в т.ч.: рудного золота – 19 т; россыпного золота – 0,16 т.
Миролюбивый АБН 010931 БП	ООО «Миролюбивый»	Республика Хакасия Таштыпский район	78,0 кв.км	Грунтовая подъездная автодорога 33 км (сезонная)	В соответствии с проектом геологического изучения недр ожидаемые запасы и прогнозные ресурсы золота составляют 17,16 т , в т.ч.: рудного золота - 17 т; россыпного золота – 0,16 т.
Баннный АБН 010932 БП	ООО «Баннный»	Республика Хакасия Таштыпский район	17,7 кв.км	Грунтовая подъездная автодорога 18 км (сезонная)	Имеются перспективы обнаружения запасов россыпного золота в количестве более 20 кг.



Основные результаты работ в 2022 году и перспективы развития Общества и дочерних предприятий

ООО «Кианит»

Дочернее общество ООО «Кианит» владеет земельным участком площадью 126 га в Калужской области.

Компания проводит перевод земель с/х назначения в земли поселений.

- Подготовлен Проект внесения изменений и дополнений в генеральный план МО СП «Поселок Мятлево» с учетом слияния п. Мятлево и п. Фатьяново.
- Утверждены изменения в генеральный план сельского поселения «Поселок Мятлево».
- Разработан проект планировки территории земельного участка площадью 6,92 га, а так же проект межевания территории.
- Совместно с администрацией МР «Износковский район» прорабатывается вопрос строительства автомобильной дороги от д. Степанчики до д. Клины в рамках государственного-частного партнерства.
- Ведется работа по включению в границы д. Клины земельного участка с/х назначения площадью 22 га и перевода данных земель с/х назначения в земли поселений.
- Проведен раздел участка, установлена точная площадь участка 22,3449 га и кадастровый номер 40:08:165303:119. Участок планируется быть использован для поселения граждан и членов их семей, желающих заниматься сельским хозяйством на прилегающих к участку землях с/х назначения.





Информация об объеме каждого из энергоресурсов, используемых в отчетном году

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, руб.
Атомная энергия	нет		
Тепловая энергия	1,010	Гкал/год	1 836,30
Электрическая энергия	690	кВт/год	4 171,05
Электромагнитная энергия	нет		
Нефть	нет		
Бензин автомобильный	нет		
Топливо дизельное	нет		
Мазут топочный	нет		
Газ естественный (природный)	нет		
Уголь	нет		
Горючие сланцы	нет		
Торф	нет		
Другое	нет		



Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

По результатам финансовой деятельности АО «Земельный Альянс» за первые 3 квартала 2022 года были выплачены дивиденды в размере 23 (двадцати трех) копеек на одну обыкновенную бездокументарную именную акцию. Всего на выплату дивидендов было направлено 39 млн рублей.

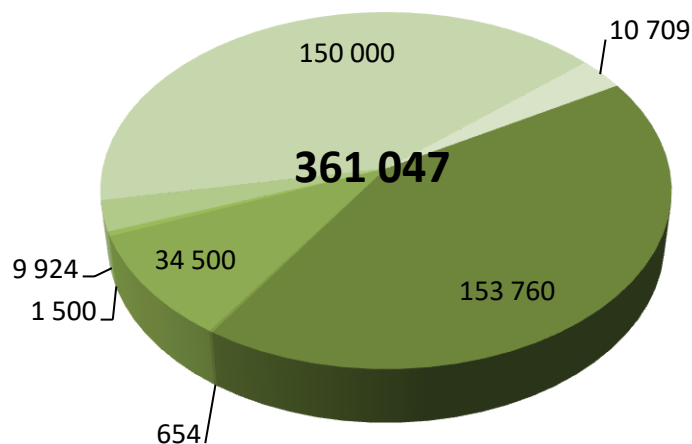
По результатам финансовой деятельности АО «Земельный Альянс» за 2022 год образовалась нераспределенная прибыль в размере 70 (семидесяти) миллионов рублей. Совет директоров рекомендует Общему собранию акционеров АО «Земельный Альянс» выплатить финальные дивиденды за 2022 год в размере 5 (пяти) копеек на одну обыкновенную бездокументарную именную акцию или направить на выплату дивидендов 10 млн рублей. Таким образом дивидендная доходность по итогам года составит 28% годовых, что является очень высоким показателем!



Стратегия развития Общества на 2023 год (тыс. руб.)

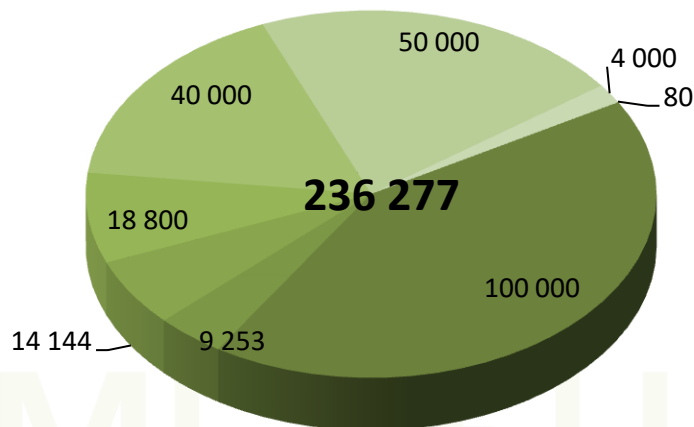
В 2023 году АО «Земельный Альянс» планирует получить положительный финансовый результат и обеспечить выплату дивидендов акционерам в размере не менее 20 (двадцати) копеек на одну обыкновенную акцию.

План доходов



- Продажа акций
- Проценты по депозитам, займам
- Реализация домов в Лопотово
- Курсовая разница при возврате ДС из Евроклир
- Комиссия от продажи участков, домов в д. Слобода
- Формирование добавочного капитала АО "Золотой Альянс"
- Доходы от приобретения ценных бумаг

План расходов



- Списание номинальной стоимости продаваемых акций АО "Волжский Альянс"
- Управленческие услуги
- Прочие расходы
- Строительство домов в Лопотово
- Выплата дивидендов
- Внесение ДС в УК АО "Золотой Альянс"
- Приобретение компаний-недропользователей
- Услуги брокера

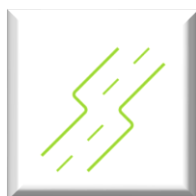


Продвижение проектов Компании в 2023 году

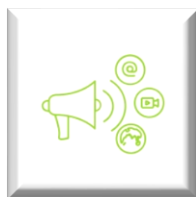
Следуя миссии и стратегии развития Компании для продвижения проектов АО «Земельный Альянс» планирует:



Создание и продвижение веб-сайта коттеджного поселка



Строительство социальной инфраструктуры, инженерных и технических сетей в поселке



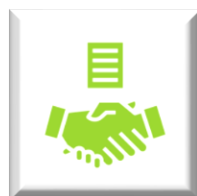
Проведение рекламных компаний, мероприятий



Поиск новых перспективных участков



Проведение презентаций и переговоров с потенциальными инвесторами и покупателями



Участие в мероприятиях Конаковского района с целью привлечения инвесторов



Регистрацию компании АО «Золотой Альянс» и реализацию «золотого» проекта



Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества

На результаты деятельности предприятия оказывает влияние ряд факторов, которые Компания не может полностью контролировать. Многие факторы являются макроэкономическими и воздействуют на все компании, занятые аналогичным бизнесом. Отдельные стороны бизнеса могут быть особенно подвержены определённым факторам риска.

Целью системы управления рисками является достижение целей компании и снижение вероятности потенциальных потерь (убытков), обеспечение ее долгосрочной стабильной работы и соблюдение баланса интересов всех заинтересованных лиц.

Среди основных методов работы по управлению рисками выделяют:

- страхование имущества, производственных объектов и транспорта компании, гражданской ответственности, медицинское страхование и прочие виды страхования;
- отказ от работы с ненадежными контрагентами;
- диверсификация закупок сырья, материалов, оборудования, услуг для снижения зависимости компании от отдельных контрагентов.

Менеджментом Компании проводится постоянная работа по снижению влияния отраслевых, финансовых и правовых рисков, влияющих на деятельность и развитие Компании.



Совет директоров общества

Фамилия, имя, отчество	Год рождения, образование, основное место работы, количество акций Общества в собственности члена совета директоров (%)
Николайчук Вадим Фёдорович - Председатель совета директоров	Год рождения – 1949 Образование: высшее Основное место работы: Президент, Председатель совета директоров АО «Гео-Система», Управляющий АО «Майнэкс ресорсес» Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества: 10,14%
Архарова Виктория Вячеславовна	Год рождения – 1978 Образование: высшее Основное место работы: АО «Гео-Система», Управляющий Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества: 1,08%
Мокрякова Ирина Вячеславовна	Год рождения – 1966 Образование: высшее Основное место работы: АО «Майнэкс ресорсес», Управляющий делами Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества: 0,91%
Селезнёва Наталия Владимировна	Год рождения – 1949 Образование: высшее Основное место работы: АО «Гео-Система», Исполнительный директор Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества: 0,54%
Шуклин Антон Сергеевич	Год рождения – 1987 Образование: высшее Основное место работы: ООО «Гео-Проект», Генеральный директор Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества: 0,24%



Сведения о лицах, занимающих должности (осуществляющих функции) единоличного исполнительного органа

Исполнительный орган

С февраля 2023 года руководство текущей деятельностью Компании осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Гео-Проект» в лице генерального директора управляющей компании Шуклина Антона Сергеевича, действующего на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа общества от 25.08.2021 №10 ЗА-09/2021, Устава и законодательства Российской Федерации.

Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного исполнительному органу управления Общества в течение 2022 года

Вознаграждение исполнительного органа определяется как фиксированная сумма в соответствии с заключенным договором.



Информация о совершенных Обществом в отчетном году сделках

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также сделки, в совершении которых имелась заинтересованность в 2022 году Обществом не совершались.

Сведения о соблюдении обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако АО «Земельный Альянс» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении Обществом и ознакомлению с информацией о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами, рекомендованными Центральным Банком России.

Основным принципом построения Обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.



Информация для акционеров

Годовое собрание акционеров

Годовое собрание акционеров состоится 24 марта 2023 года в г. Москва по адресу: ул. Крымский Вал, д. 3 стр.2, оф. 506 в 12:00.

Контактные данные

Тел.: +7 (495) 660-17-75

Адрес местонахождения: 119049, г. Москва, ул. Крымский Вал, д. 3 стр.2, оф. 506

Адрес электронной почты: mirpoffice@mirpao.ru.

Сайт: www.zemal.ru

**Генеральный директор
Управляющей компании**

А.С. Шуклин