ГОДОВОЙ ОТЧЁТ

за 2025 год

УТВЕРЖДЕНО
Решением общего собрания акционеров
АО «Волжский Альянс» 24.06.2026
(Протокол № 1-06/2026)

ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС

СОДЕРЖАНИЕ

Обращение председателя совета директоров 3

Ограничение ответственности 4

Сведения об акционерном обществе 5

Миссия, стратегия, направления деятельности 6

Основные события 2025 г. 7

Динамика изменения стоимости продажи земельных участков в КП Волжские Рассветы 8

Структура бухгалтерского баланса 9

Ключевые результаты финансово-хозяйственной деятельности 13

Информация об объеме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году 14

Перспективы развития Общества и продвижение проектов в 2026 году 15

План развития общества на 2026 год 17

Привлечение финансирования в 2026 году 19

Оценка стоимости акций АО «Волжский Альянс» 20

Факторы инвестиционной привлекательности проектов компании 21

Отчет о корпоративном управлении 22

- Совет директоров Общества 23
- Отчет совета директоров АО «Волжский Альянс» о работе в 2025 году 24
- Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества 28

Сведения о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа Общества 29

Персонал и трудовые отношения, участие в социальных проектах региона 30

Информация для акционеров 35

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Уважаемые акционеры!

2025 год для Акционерного общества «Волжский Альянс» стал третьим отчётным финансовым годом работы с момента образования в октябре 2022 года, в котором компания продолжила прибыльную работу и увеличила стоимость собственного капитала до 1 160 307 тыс. руб. Нераспределенная прибыль Общества к концу 2025 года достигла 445,9 млн рублей, что позволяет говорить о высоких темпах роста всех показателей Общества. При этом важно заметить, что эти показатели ещё не достигнуты, а только планируется достигнуть их в будущем, так как они, в основном, получены за счет переоценки активов на основе рыночных прогнозов.

Учредителем и основным акционером АО «Волжский Альянс» является АО «Земельный Альянс» – холдинговая и материнская компания в группе компаний «Земельный Альянс».

Важнейшей задачей для развития проекта является организация взаимодействия с институтами развития РФ (ВЭБ, ФРП, Дом.рф (банк), Сколково и др.), инвестиционными банками, инвестиционными фондами, брокерами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг, а также с местными органами государственной власти.

При этом очень важно убедить наших профессиональных участников рынка ценных бумаг, что для развития, как самого рынка капиталов, так и российской экономики необходимо больше внимания уделять прямым созидательным инвестициям и значительно увеличить количество листинговых эмитентов ценных бумаг. Отечественный рынок капиталов относительно мал по сравнению с рынком капиталов США, хотя стоимость природных активов России примерно в 1,5 раза превышает активы США.

За 2024-2025 годы Компанией проведена работа по привлечению инвестиций с использованием различных финансовых инструментов:

- размещены коммерческие облигации совместно с АО «ИВА Партнерс» на сумму 97 405 000 (Девяносто семь миллионов четыреста пять тысяч) рублей;
- размещены цифровые финансовые активы (ЦФА) на платформе Токеон. Количество выпущенных ЦФА: 1 758 (Одна тысяча семьсот пятьдесят восемь) штук на сумму 17 580 000 (Семнадцать миллионов пятьсот восемьдесят тысяч) рублей;
- размещены цифровые финансовые активы на платформе СПБ Биржа. Количество выпущенных ЦФА: 5 000 (Пять тысяч) штук на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей;
- размещены цифровые финансовые активы на платформе «ВТБ Капитал Трейдинг». Количество выпущенных ЦФА: 13 200 000 (Тринадцать миллионов двести тысяч) штук на сумму 13 200 000 (Тринадцать миллионов двести тысяч) рублей;
- привлечено финансирование через краудфандинговую площадку «Лэндэр-Инвест» на сумму 26 052 897 (Двадцать шесть миллионов пятьдесят две тысячи восемьсот девяносто семь) рублей.

Уникальность инвестиционного проекта, реализуемого Обществом, заключается в том, что уже на инвестиционной стадии началась производственная деятельность, продажи, получение выручки и прибыли. Тем не менее, за три года работы плановый объем продаж достигнуть не удалось, и компания не вышла на траекторию самоокупаемости за счет реинвестирования выручки, полученной за счет реализации земельных участков, Более того нам не удалось привлечь долевое долгосрочное финансирование за счет размещения и продажи акций компании. Привлечение дорогого долгового финансирования, которое превысило 200 млн рублей с учетом выплаты процентов и купонных доходов на облигации, создало высокие риски снижения ликвидности активов и платежеспособности компании!

2026 год начался неудачно как по объективным, так и по субъективным причинам. Отсутствие доступа к инвестиционным ресурсам в стране усугубилось корпоративным конфликтом, который потребовал экстренной смены генерального директора управляющей компании, который за короткий период разогнал отдел продаж и нанес огромный ущерб, сократив выручку Общества от продажи земельных участков в три раза.

В 2026 году у компании и её руководства стоит сложная задача восстановить управляемость, преодолеть финансовый кризис и выйти на положительную динамику развития!

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Настоящий Годовой отчет АО «Волжский Альянс» (далее – Общество, Компания) по итогам работы за 2025 год (далее – Годовой отчет) подготовлен с использованием информации, доступной Компании на момент его составления.

Годовой отчет содержит информацию об итогах деятельности Компании в 2025 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 потенциал 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 (НА 31.12.2025 Г.)

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЩЕСТВА	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС»
ОГРН и дата выдачи свидетельства о гос. регистрации юридического лица	1226900011095 от 11.10.2022
Местонахождение	171255, Тверская область, Конаковский муниципальный округ, город Конаково, пр-кт Ленина, д. 7А, офис 2217
Основной вид деятельности	68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества Дополнительные виды деятельности: 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий 68.10.23 Покупка и продажа земельных участков 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Размер уставного капитала (рублей):	385 000 000
Общее количество обыкновенных акций (штук)	385 000 000
Номинальная стоимость обыкновенных акций (рублей)	1,00 (Один) рубль
Регистрационный номер выпуска обыкновенных (привилегированных) акций и дата регистрации	01-03600-G, 06.10.2022 Привилегированных акций нет. Акций, находящихся в собственности Российской Федерации, нет.
Акционеры общества, доля которых в уставном капитале составляет более 5 процентов	Акционерное общество «Земельный Альянс» – 29,59% Общество с ограниченной ответственностью «Волжская Симфония» – 25,97% Открытое акционерное общество «Зверохозяйство Мелковское» - 14,29 % Небанковская кредитная организация Акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий» – 11,62%
Полное наименование и адрес реестродержателя (независимого регистратора)	Акционерное общество «Реестр» Российская Федерация, 129090, г. Москва, Большой Балканский пер., д.20, стр.1 Тел.: (495) 617-01-01 Эл. почта: reestr@aoreestr.ru

МИССИЯ, СТРАТЕГИЯ, НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАША МИССИЯ

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

НАША ЦЕЛЬ

Увеличение доходов акционеров за счет прогрессивного роста стоимости активов и их ликвидности.

Для достижения этой цели органы управления Общества разрабатывают и внедряют комплекс эффективных и современных методов управления: административных, экономических и социально-психологических.

НАША СТРАТЕГИЯ

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

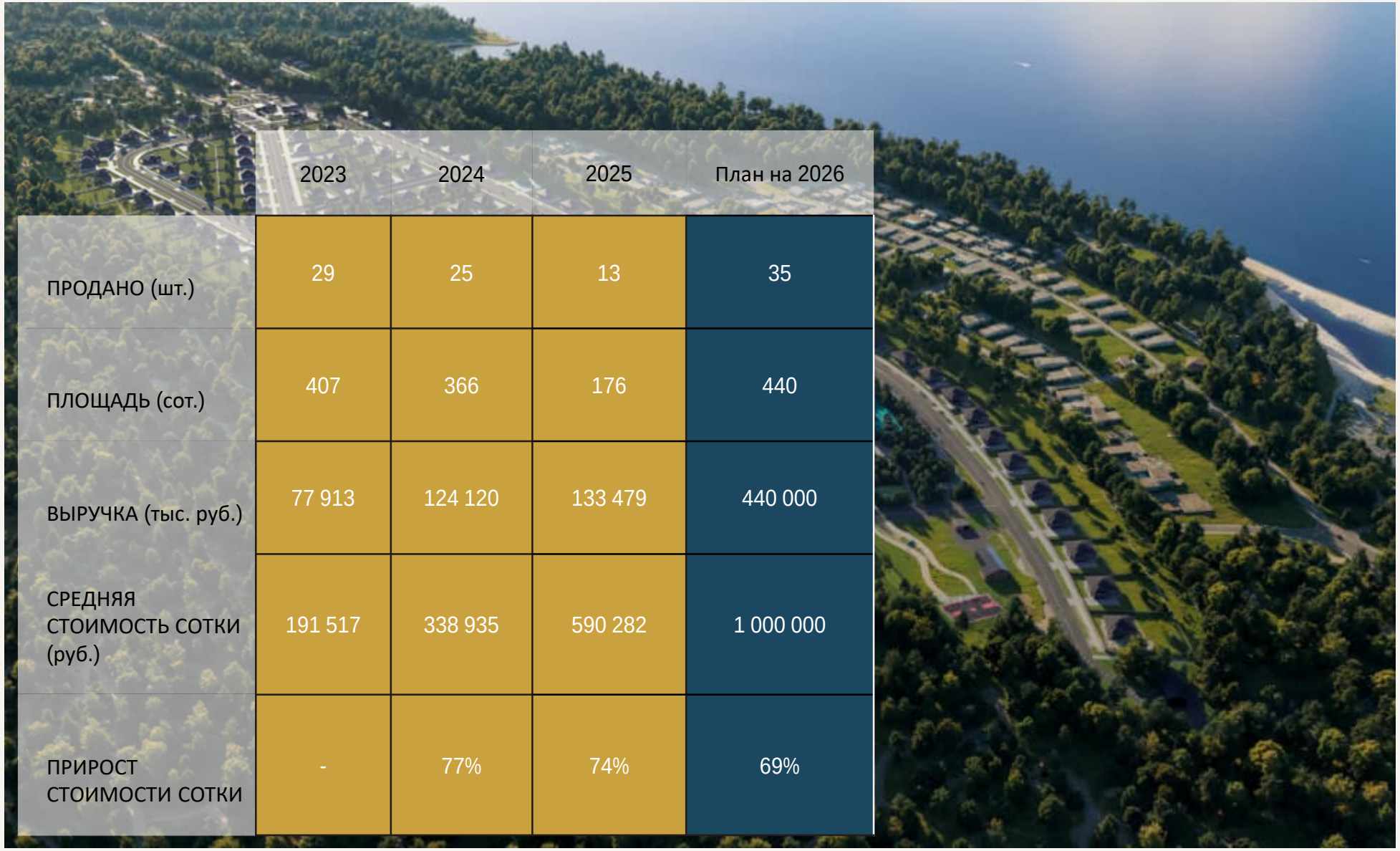
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2025 Г.

1. Осуществлена продажа земельных участков на сумму 128 013 000 (Сто двадцать восемь миллионов тринадцать тысяч) рублей, оказаны услуги на сумму 7 533 000 (Семь миллионов пятьсот тридцать три тысячи) рублей.
2. Размещены коммерческие облигации совместно с АО «ИВА Партнерс» на сумму 37 384 000 (Тридцать семь миллионов триста восемьдесят четыре тысячи) рублей.
3. Проведено 2 выпуска цифровых финансовых активов (ЦФА):
   - на платформе СПБ Биржа. Количество выпущенных ЦФА: 5 000 (Пять тысяч) штук на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей;
   - на платформе ООО «ВТБ Капитал Трейдинг» на сумму 13 200 000 (Тринадцать миллионов двести тысяч) рублей.
4. Проведена выплата дивидендов за 2024 год на сумму 3 850 000 (Три миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.
5. Погашен выпуск ЦФА на платформе Токеон на сумму 17 580 000 (Семнадцать миллионов пятьсот восемьдесят тысяч) рублей.
6. Выполнены работы по водоотведению, I этап работ по водоснабжению и I этап работ по газоснабжению в посёлке;
7. Завершен I этап строительства дороги в коттеджном посёлке Волжские Рассветы.
8. Выполнена отделка строящегося дома в коттеджном посёлке Волжские Рассветы.
9. Разработан проект для выполнения работ по мелиорации участков для проектов Волжская Симфония и Волжская Гармония, проводится вырубка деревьев и кустарников.
10. Заключен договор на водопользование для реализации проекта Волжская Лагуна.
11. Привлечено финансирование через краудфандинговую площадку «Лэндэр-Инвест» на сумму 26 052 897 (Двадцать шесть миллионов пятьдесят две тысячи восемьсот девяносто семь) рублей.

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

1. Проведены выплаты по 8 и 9 купонным периодам коммерческих облигаций, регистрационный номер выпуска 4CDE-01-03600-G-001P от 15.12.2023.
2. Погашен выпуск цифровых финансовых активов (ЦФА) на платформе СПБ Биржа.
3. Осуществлена продажа земельных участков и объектов недвижимости дочерней компании ООО «Волжская Лагуна».

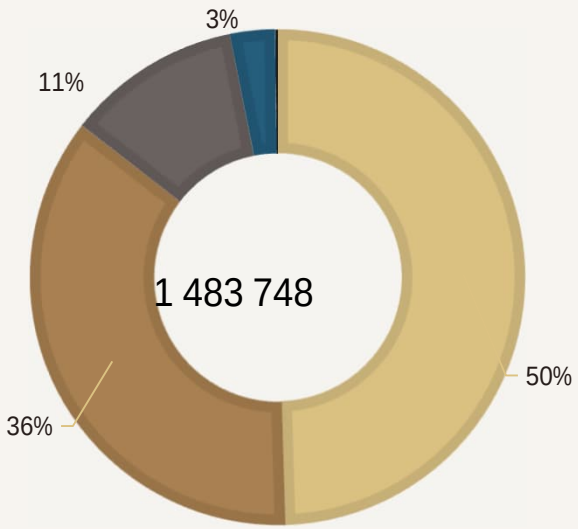
ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КП ВОЛЖСКИЕ РАССВЕТЫ



	2023	2024	2025	План на 2026
ПРОДАНО (шт.)	29	25	13	35
ПЛОЩАДЬ (сот.)	407	366	176	440
ВЫРУЧКА (тыс. руб.)	77 913	124 120	133 479	440 000
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СОТКИ (руб.)	191 517	338 935	590 282	1 000 000
ПРИРОСТ СТОИМОСТИ СОТКИ	-	77%	74%	69%

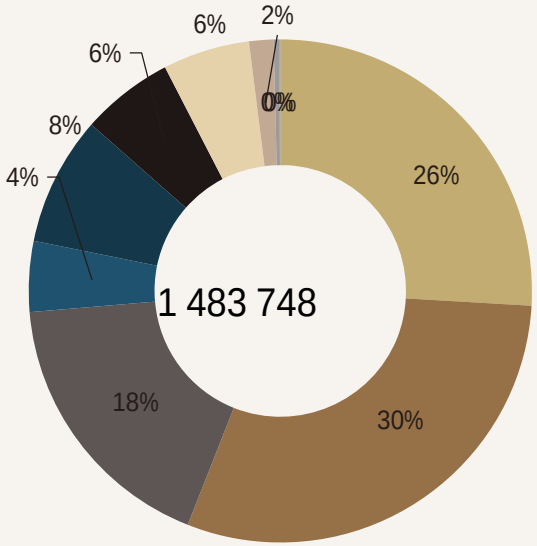
СТРУКТУРА БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА (ТЫС. РУБ.)

Чистые активы Компании на конец 2025 **года составляют** 1 160 307



Активы

- Финансовые вложения - 50% (735 020)
- Основные средства - 36% (533 432)
- Запасы - 11% (169 348)
- Дебиторская задолженность -3 % (43 060)
- Отложенные налоговые активы - менее 1% (898)
- Денежные средства и денежные эквиваленты - менее 1% (1 990)

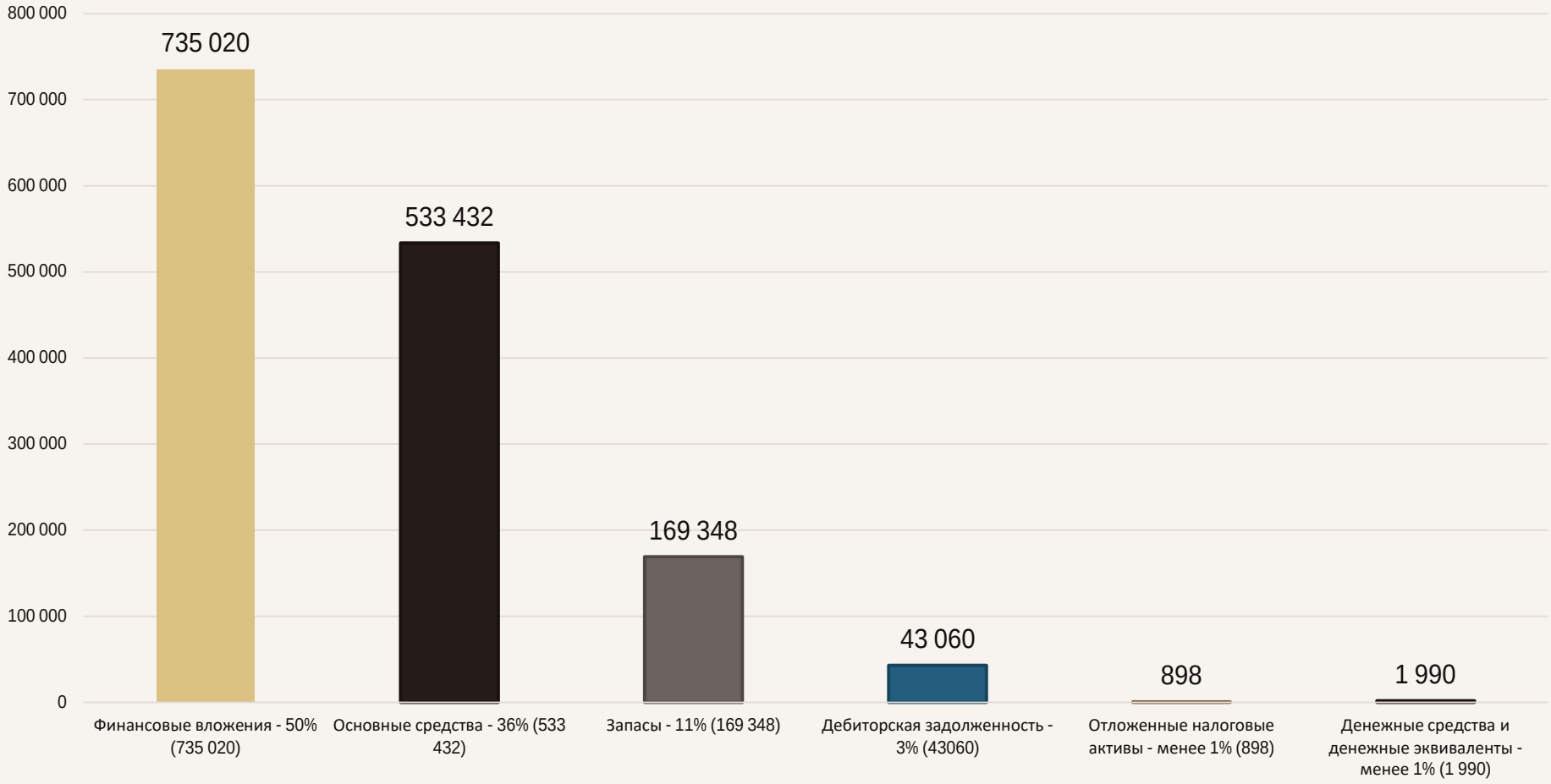


Пассивы

- Уставный капитал - 26% (385 000)
- Нераспределенная прибыль - 30% (445 989)
- Переоценка внеоборотных активов - 18% (261 819)
- Добавочный капитал - 5% (67 500)
- Заемные средства - 8% (122 912)
- Кредиторская задолженность - 6% (88 112)
- Отложенные налоговые обязательства - 6% (82 927)
- Заемные средства (кратк. обязательства) - 2% (23 000)
- Прочие обязательства - менее 1% (5 655)
- Оценочные обязательства - менее 1% (834)

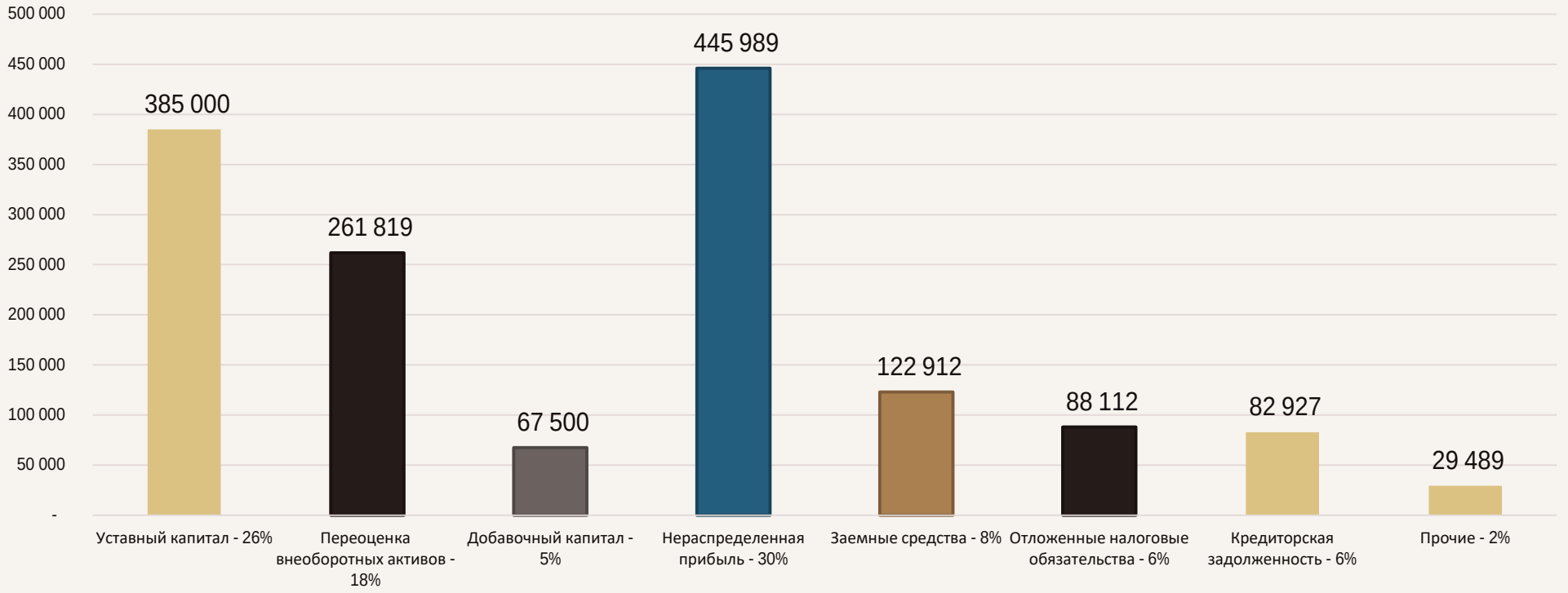
СТРУКТУРА АКТИВОВ (ТЫС. РУБ.)

Активы - 1 483 748



СТРУКТУРА ПАССИВОВ (ТЫС. РУБ.)

Пассивы - 1 483 748

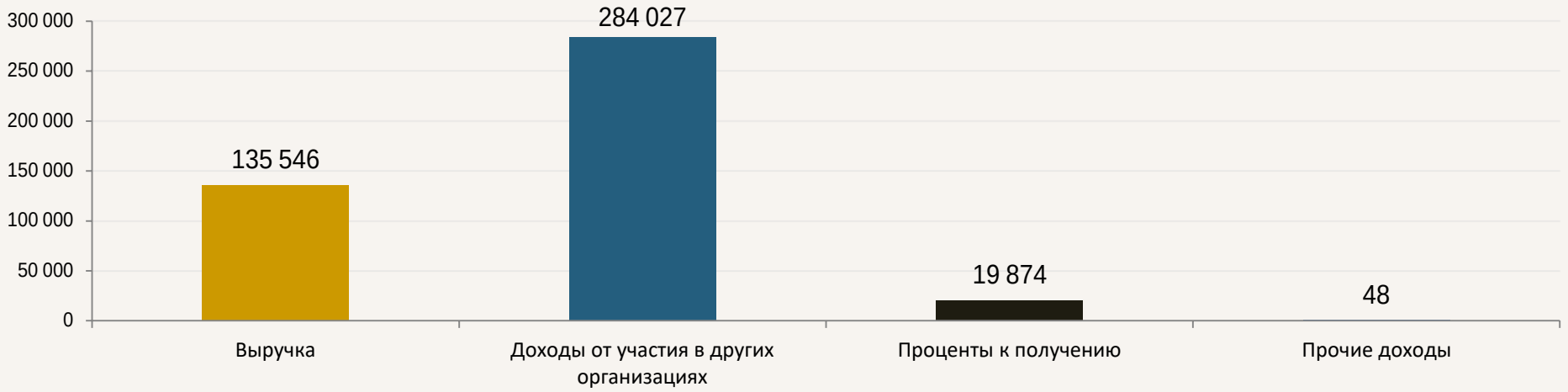


Собственный капитал - 1 160 307 **тыс. руб**. (78%)

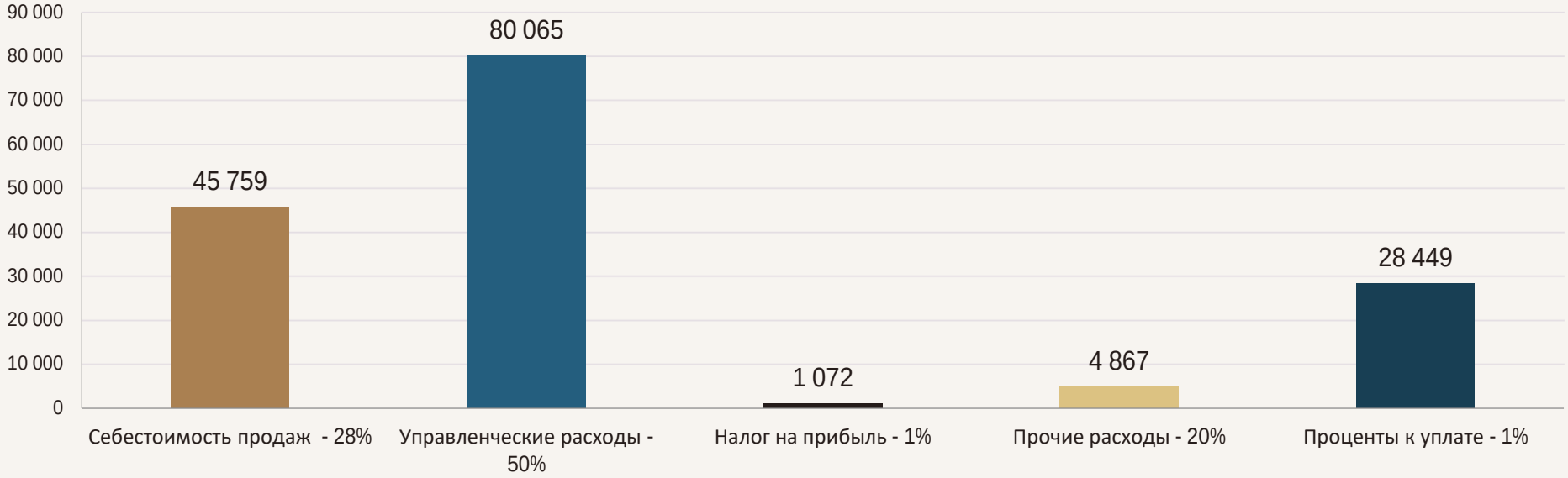
Заемный капитал - 323 441 **тыс. руб**. (22%)

СТРУКТУРА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ В 2025 ГОДУ (ТЫС. РУБ.)

Доходы - 439 495



Расходы - 160 212



КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

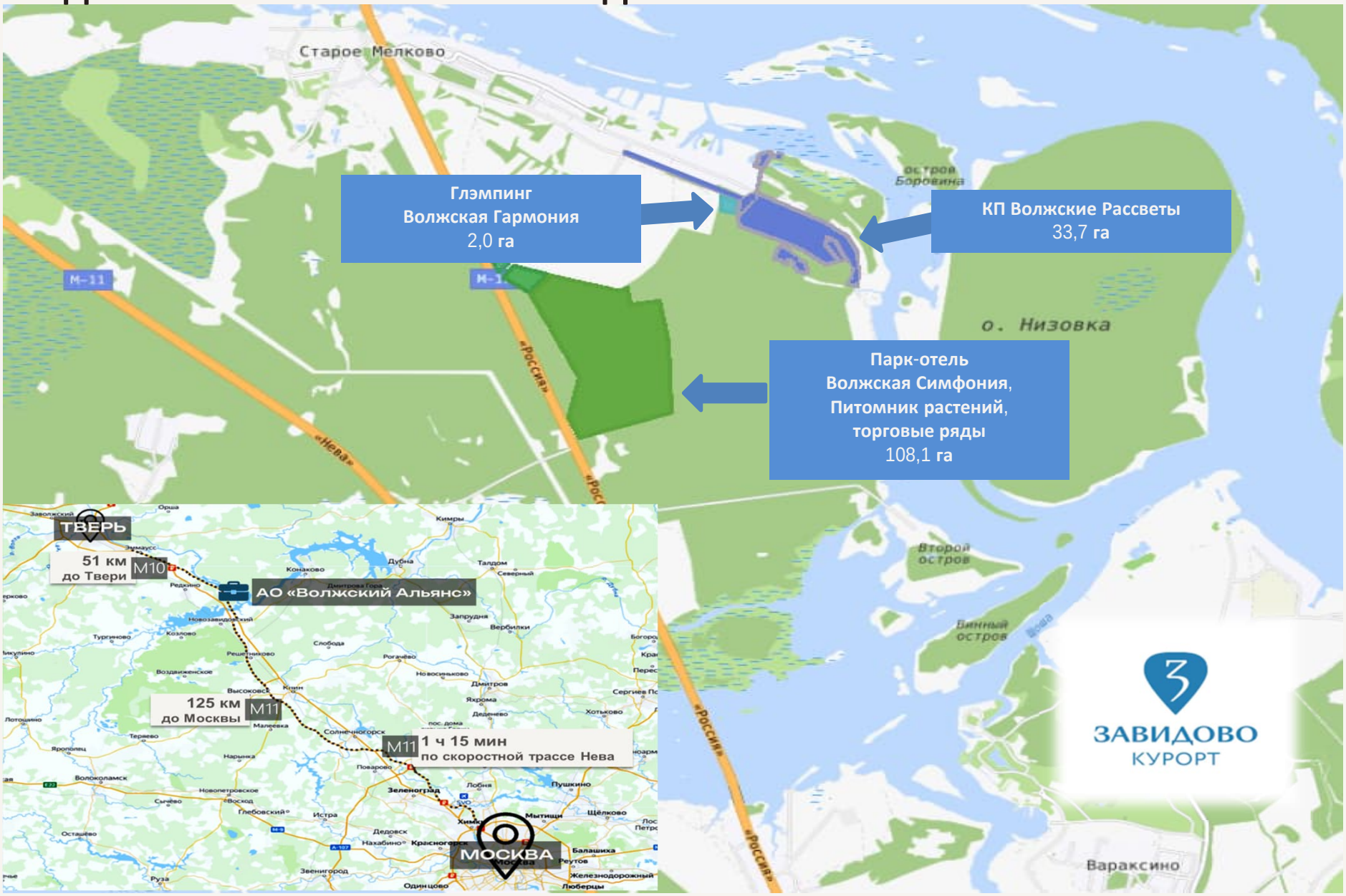
АО «Волжский Альянс» обладает высокой финансовой устойчивостью и ликвидными активами

- За 2025 год активы компании выросли на 568 933 тыс. руб. по сравнению с предыдущим годом.
- Чистые активы в три раза превышают уставный капитал. В ходе своей деятельности организация не только не растратила первоначально внесенные средства, но и обеспечила их прирост.
- Чистые активы почти в четыре раза превосходят обязательства.
- Чистые активы увеличились в полтора раза по сравнению с данными на 31.12.2024.
- Чистая прибыль за 2025 год составила 279 283 тыс. руб. Значительное увеличение по сравнению с 2024 годом.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕМЕ КАЖДОГО ИЗ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ 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	3 729,60
Электрическая энергия	690	кВт/год	8 751,09
Топливо дизельное	6192,78	л	418 077,13
Бензин автомобильный	6211,58	л	393 599,74
Газ естественный (природный)	нет		
Другое	нет		

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА И ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТОВ В 2026 ГОДУ



ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА И ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТОВ В 2026 ГОДУ

АО «Волжский Альянс» ведет проектирование и планирует осуществлять строительство и эксплуатацию многофункционального культурно-оздоровительного (рекреационного) и производственного кластера на базе коттеджного посёлка Волжские Рассветы с развитой транспортной, энергетической и социальной инфраструктурой, с сопутствующими производствами и услугами в районе д. Старое Мелково Конаковского муниципального округа Тверской области.

Проект предусматривает:

1. Коттеджный посёлок с общим количеством домовладений 135 шт.
2. Парк-отель «Волжская Симфония» на 320 номеров с конференц-залами.
3. Питомник растений, торговые ряды.
4. Глэмпинг и банный комплекс.

В настоящее время рассматриваются для приобретения новые участки и ведутся поиски дополнительных земельных активов.

Первоочередным проектом является строительство и развитие коттеджного посёлка Волжские Рассветы в Тверской области на земельном участке в д. Слобода общей площадью 33,7 га.

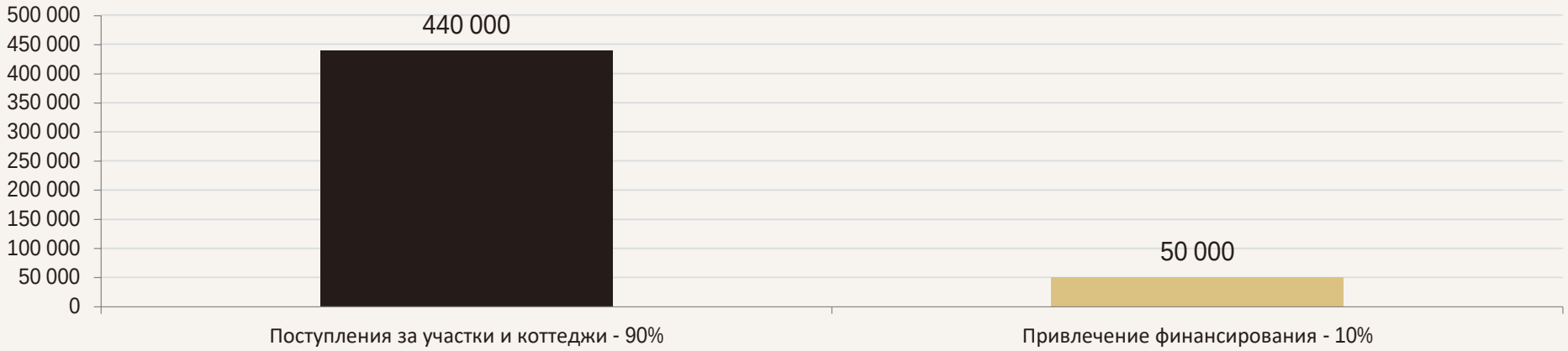
В 2027 году планируется начать строительство питомника растений и привлечение финансирования для строительства парк-отеля Волжская Симфония. Подготовлен проект для выполнения работ по мелиорации участка, проводится вырубка деревьев и кустарников на участках Волжская Симфония и на участке для глэмпинга Волжская Гармония.

ПЛАН РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА НА 2026 ГОД

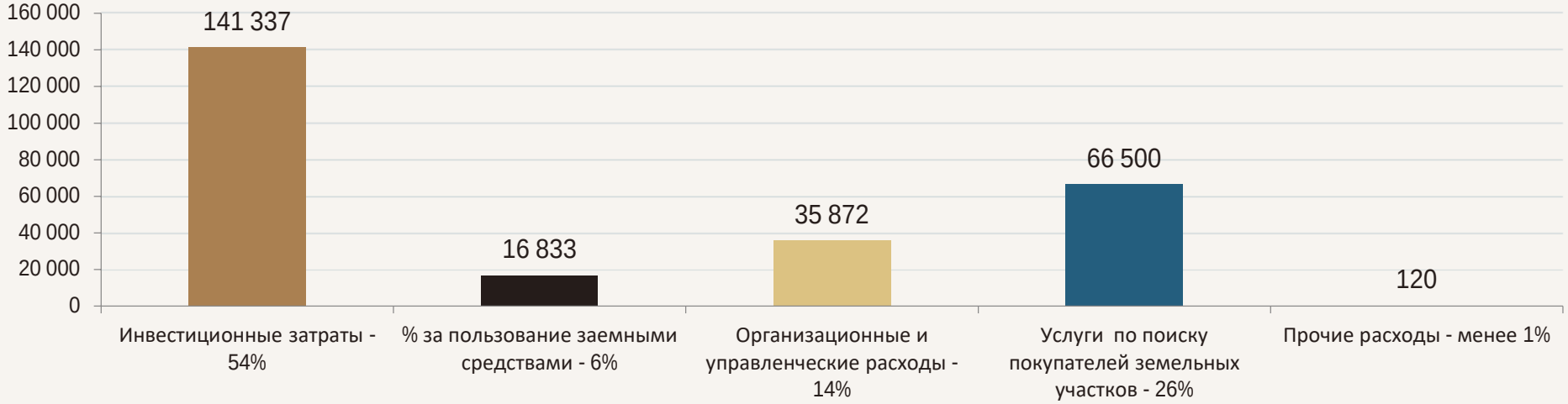
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК ВОЛЖСКИЕ РАССВЕТЫ	ПАРК-ОТЕЛЬ ВОЛЖСКАЯ СИМФОНИЯ	ГЛЭМПИНГ ВОЛЖСКАЯ ГАРМОНИЯ
Строительство домов	Разработка концепции развития проекта "Волжская Симфония"	Вырубка деревьев и кустарников согласно проекту
Обустройство пляжной зоны	Выполнение проектных работ	Устройство деревянных настилов
Строительство контрольно-пропускного пункта	Вырубка деревьев и кустарников согласно проекту	Установка палаток
Строительство наружных сетей электроснабжения		Подведение сетей электроснабжения
Строительство наружных сетей водоснабжения		Монтаж емкостей под техническую воду и септиков
Строительство водозаборного узла		
Строительство дорог		
Строительство сети газоснабжения		

ПЛАН РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА НА 2026 ГОД (ТЫС. РУБ.)

Поступления 490 000



Расходы 260 662



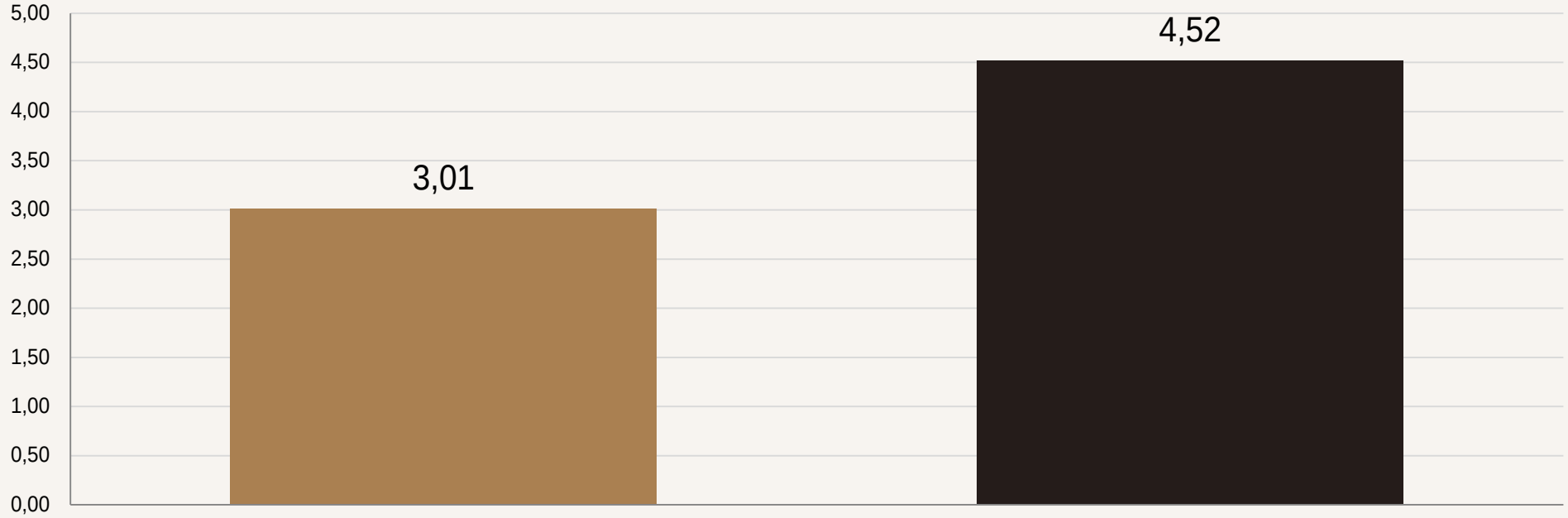
ПРИВЛЕЧЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ В 2026 году

Для развития проектов АО «Волжский Альянс» планирует привлечь инвестиции с использованием различных финансовых инструментов:

- Проектное финансирование банков на сумму до 200 000 000 (Двести миллионов) рублей.
  Идет работа по привлечению проектного финансирования с ПАО «Сбербанк».

- Размещение различных видов ЦФА:
  1. Долговые ЦФА на сумму до 200 000 000 (Двести миллионов) рублей с плавающей ставкой: ключевая ставка + 5-7%;
  2. ЦФА, связанные с участием в выручке или прибыли, на сумму до 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей на 3 года.
- Продажа акций АО «Волжский Альянс» через 100% дочернюю компанию на сумму до 200 000 000 рублей.
- Биржевые облигации на Московской бирже – размещение на сумму до 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей.

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АКЦИЙ АО «ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС» НА 2026 ГОД



Оценка по стоимости чистых активов (с учетом дооценки земельных участков, согласно Отчету об оценке рыночной стоимости акций независимого оценщика)

Оценка по модели дисконтирования полного потока фирмы FCFF (с использованием средневзвешенных затрат на капитал WACC)

ФАКТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ КОМПАНИИ

- ✓ Уникальное расположение инвестиционных объектов.
- ✓ Активный рост стоимости активов компании, благодаря качественному корпоративному управлению.
- ✓ Высокая норма прибыли от продажи земельных участков и от планируемой деятельности по предоставлению рекреационных и гостиничных услуг.
- ✓ Ликвидность акций будет поддерживаться корпоративным управлением в соответствии с лучшими мировыми стандартами и проведением листинга на ММВБ в 2030 году.
- ✓ Акции растут в цене. Согласно финансовой модели, к 2035 году стоимость акций вырастет не менее, чем в 5 раз.
- ✓ Установлены прочные связи с профессиональными участниками рынка ценных бумаг, подписаны соответствующие соглашения, ведется продажа акций на внебиржевых площадках, а также проведен выпуск ЦФА и внебиржевых облигаций.

ОТЧЕТ О КОРПОРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ

ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

АО «Волжский Альянс» придерживается в своей работе принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного Банком России, 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.
Высшим органом управления является общее собрание акционеров Общества. Общее руководство деятельностью Общества осуществляет совет директоров. Исполнительным органом управления является управляющая компания АО «Земельный Альянс».
Основными принципами корпоративного управления Общество считает:

- защиту прав акционеров и инвесторов;
- информационную открытость и прозрачность;
- контроль и оценку качества управления бизнесом.

Защита прав акционеров и инвесторов обеспечивается:

- ✓ регистрацией прав собственности на акции;
- ✓ ведением и хранением реестра акционеров Общества в соответствии со ст. 44 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- ✓ правом на участие в управлении Обществом посредством участия в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, участия представителей акционеров в работе совета директоров и других органов управления и контроля Общества;
- ✓ правом на получение полной и достоверной информации об обществе в соответствии со ст. 90 и 91 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Информационная открытость и прозрачность обеспечивается:

- ✓ правом получения информации о подготовке и проведении общих собраний акционеров;
- ✓ подготовкой и передачей периодической отчетности по отдельным направлениям деятельности Общества, а также иной информации по запросам акционеров;
- ✓ размещением информации на сайте в сети Интернет и в СМИ.

Контроль и оценка качества управления бизнесом в Обществе осуществляется советом директоров, единоличным исполнительным органом, ревизионной комиссией и внешним аудитором.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА

Николайчук Вадим Фёдорович

Председатель совета директоров

Основное место работы: Генеральный директор АО «Земельный Альянс», Председатель совета директоров АО «Волжский Альянс» и АО «Золотой Альянс», управляющий АО «Майнэкс ресорсес».

Архарова Виктория Вячеславовна

Индивидуальный предприниматель.

Селезнёва Наталия Владимировна

Индивидуальный предприниматель.

Мокрякова Ирина Вячеславовна

Основное место работы: АО «Земельный Альянс».

Шуклин Антон Сергеевич

Основное место работы: АО «Золотой Альянс».

Пятибратов Евгений Константинович

Индивидуальный предприниматель.

Василенко Наталья Владимировна

Основное место работы: Директор по экономике и финансам АО «Волжский Альянс»

ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АО «ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС» О РАБОТЕ В 2025 ГОДУ

В отчетном периоде советом директоров Общества проведено 37 **заседаний и были приняты следующие решения**:

1. Утвержден план и бюджет инвестиционного проекта, заслушаны ежемесячные отчеты менеджмента об исполнении плана и бюджета.
2. Проведены одобрения сделок на сумму более 100 000 000 (Ста миллионов) рублей;
3. Утверждены план и бюджет на 2026 год.
4. Определены периоды и процентные ставки по 5, 6, 7, 8 и 9 купонным периодам коммерческих облигаций бездокументарных с централизованным учетом прав серии КО-П01 конвертируемых процентных, размещаемых по закрытой подписке в рамках Программы коммерческих облигаций серии 001РС, имеющей регистрационный номер 4-03600-G-001P-00C от 04.12.2023, регистрационный номер выпуска 4CDE-01-03600-G-001P от 15.12.2023.
5. Предоставлено согласие на совершение сделки по комплексу работ по мульчированию на территории коттеджного посёлка Волжские Рассветы.
6. Предоставлено согласие на совершение сделки по выполнению работ по сносу (демонтажу) сооружений (шедов), расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами: 69:15:0000018:1183 и 69:15:0000018:1185, включая паспортизацию отходов.
7. Утвержден фирменный стиль Общества.
8. Предоставлено согласие на совершение сделки по комплексу работ в соответствии с техническими условиями, выданными согласно договору с АО «Газпром Газораспределение Тверь» № ТОРГ-УПР-Д-00134 от 22.03.2023г., с проектной документацией: 851-06.2023-ГСН
9. Предоставлено согласие на совершение сделки по комплексу работ по строительству наружных инженерных сетей на территории коттеджного посёлка Волжские Рассветы.

ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АО «ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС» О РАБОТЕ В 2025 ГОДУ

10. Одобрены параметры выпуска цифровых финансовых активов на платформе СПБ биржа и ВТБ Капитал Трейдинг, утверждены решения о выпуске цифровых финансовых активов.
11. О создании дочернего SPV (Special Purpose Vehicle) общества - ООО «Волжские Рассветы».
12. О созыве годового общего собрания акционеров.
13. Об участии общества в других организациях – ООО «Управляющая компания «Загородный сервис».
14. Одобрено увеличение уставного капитала дочерней организации – ООО «Волжская Лагуна».
15. Одобрена крупная сделка по продаже доли в уставном капитале ООО «Волжская Симфония» в размере 100% (Сто процентов).
16. Об увеличении цен на участки КП «Волжские Рассветы».
17. Утверждено Положение об агентских вознаграждениях.
18. Одобрено заключение договора займа путем подписания Инвестиционного предложения на платформе «Лэндэр-Инвест».

ОТЧЕТ О КОРПОРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ

РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

В ноябре 2024 года Общим собранием акционеров утверждена новая редакция устава Общества (протокол №1-11/2024 от 15.11.2024), в котором добавлены пункты об избрании, компетенциях и порядке деятельности Ревизионной комиссии.
На заседании годового собрания акционеров Общества 20.05.2025 (протокол №1-05/2025 от 21.05.2025) избрана Ревизионная комиссия АО «Волжский Альянс» в следующем составе:
1. Цисляк Марина Валерьевна (основное место работы – АО «Земельный Альянс»);
2. Михеева Евгения Ивановна (основное место работы – АО «Земельный Альянс»*);
3. Лазутина Анастасия Сергеевна (основное место работы – АО «Земельный Альянс»*).

Примечания: * - сведения предоставлены на 31.12.2025

АУДИТОР

Аудитором Общества на 2025 год назначены (протокол № 1-05/2025 от 21.05.2025):
Общество с ограниченной ответственностью «КСК АУДИТ» (ОГРН 1057747830337, дата присвоения 16.08.2005, ИНН 7725546209, КПП 770901001, занесено в реестр Саморегулируемой организации аудиторов АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО» под основным регистрационным номером записи ОРНЗ 11906111136, дата внесения 27.12.2019)
И/ИЛИ
Акционерное общество Аудиторская фирма «Гориславцев и К. Аудит» (ОГРН 1037739061690, дата присвоения 13.01.2003; регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года МИ ФНС № 46 по г. Москве: 318.469, дата присвоения 18.10.1995 Государственное учреждение Московская регистрационная палата, ИНН 7701120482, КПП 771001001, занесено в реестр Саморегулируемой организации аудиторов АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО» за основным регистрационным номером записи № 12006074654 от 27.02.2020 г.)

ОТЧЕТ О КОРПОРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ

ВЫПУСКИ ЦЕННЫХ БУМАГ

Эмиссия	Рег.№ выпуска/ доп. выпуска, дата	Количество ценных бумаг, шт.	Цена размещения, руб.	Сумма привлеченных средств, руб.	Цель проведения эмиссии	Статус
1 эмиссия	01-03600-G, 06.10.2022	250 000 000	1,00	250 000 000	Регистрация акционерного общества	Размещена
2 эмиссия	1-01-03600-G-001D, 17.01.2023	135 000 000	1,50	202 500 000	Привлечение финансирования, приобретение объектов для реализации проектов	Размещена
ВСЕГО		385 000 000		452 500 000		

Каждая обыкновенная именная акция предоставляет акционеру, ее владельцу, одинаковый объем прав в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Акционеры АО «Волжский Альянс», по состоянию на 31 декабря 2025 года владеющие более, чем пятью процентами голосующих акций:

№№ п/п	Наименование	Доля голосующих акций, %
1	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЗЕМЕЛЬНЫЙ АЛЬЯНС"	29,5858
2	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВОЛЖСКАЯ СИМФОНИЯ"	25,9740
3	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЗВЕРОХОЗЯЙСТВО МЕЛКОВСКОЕ"	14,2857
4	НЕБАНКОВСКАЯ КРЕДИТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НАЦИОНАЛЬНЫЙ РАСЧЕТНЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ"	11,6202

ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА

В 2025 году была проведена выплата дивидендов за 2024 год на сумму 3 850 000 (Три миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности АО «Волжский Альянс» по состоянию на 31.12.2025 года образовалась нераспределенная прибыль в размере 445 989 000 (Четыреста сорок пять миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей.

Совет директоров рекомендует общему собранию акционеров АО «Волжский Альянс» распределение прибыли по результатам 2025 года не производить, дивиденды не начислять и не выплачивать.

ИНФОРМАЦИЯ О СДЕЛКАХ, СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками:

Предмет и иные существенные условия сделки	Увеличение уставного капитала дочерней организации ООО «Волжские Рассветы» путем внесения имущества, а именно: 56 (Пятидесяти шести) земельных участков, принадлежащих на праве собственности АО «Волжский Альянс»)
Цена сделки в денежном выражении и в процентах от балансовой стоимости активов Компании на дату окончания отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки	Денежная оценка земельных участков в количестве 56 (пятьдесят шесть) штук, вносимых в качестве дополнительного вклада уставный капитал ООО «Волжские Рассветы» составляет 444 000 000 (Четыреста сорок четыре миллиона) рублей. Более 50% стоимости активов Общества.
Сведения об отнесении совершенной сделки к крупным сделкам; а также об одобрении совершения сделки органом управления Компании	Указанная сделка является крупной, поскольку денежная оценка земельных участков составляет более 50% стоимости активов Общества на последнюю отчетную дату (31.12.2024г.). Сделка одобрена в соответствии с п.п. 16 ст.7.1.2 Устава Общества.
Орган управления Компании, принявший решение об одобрении сделки, дата принятия соответствующего решения (дата составления и номер протокола)	Общее собрание акционеров АО «Волжский Альянс» 20.05.2025г. (Протокол от 21.05.2025 г. № 1-05/2025)

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" как сделки, в совершении которых имелась заинтересованность, в 2025 году Обществом не совершались.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ И ЛИЦЕ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕМ ФУНКЦИИ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ОБЩЕСТВА

Исполнительный орган

Общим собранием акционеров АО «Волжский Альянс» (протокол № 1-05/2023 от 15.05.2023) принято решение о передаче 16.05.2023 полномочий единоличного исполнительного органа Общества Управляющей компании – Акционерному обществу «Земельный Альянс» (ОГРН 1167746218276) на срок, предусмотренный Уставом Общества.

Критерии определения и размер компенсаций и вознаграждений органов управления Общества

Основным критерием определения вознаграждений в Обществе является прибыль. В 2025 году вознаграждение членам совета директоров Обществом не начислялось и не выплачивалось.

В 2026 году предусматривается выплата вознаграждений членам совета директоров и менеджменту компании на основании решения органов управления Общества в виде доли от прибыли.

ПЕРСОНАЛ И ТРУДОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ

АО «Волжский Альянс» — динамично развивающаяся Компания.

Персонал Компании является одним из самых важных и ценных активов в достижении ее целей и задач.

Кадровая политика АО «Волжский Альянс» базируется на необходимости обеспечения эффективности труда и производства и предусматривает следующие основные направления:

- Обеспечение компании квалифицированными кадрами, способными к качественному и высокопроизводительному труду;
- Мотивация и стимулирование персонала для решения производственных и экономических задач;
- Социальная политика.

Обеспечение Компании квалифицированными кадрами

Большинство сотрудников Компании (55,5%) находятся в наиболее экономически и социально активном возрасте – до 50 лет. Таким образом в Компании достигается оптимальное соотношение молодых, инициативных работников и опытных высокопрофессиональных сотрудников, что обеспечивает преемственность профессиональных знаний и навыков.

77,8% сотрудников являются жителями Конаковского округа.

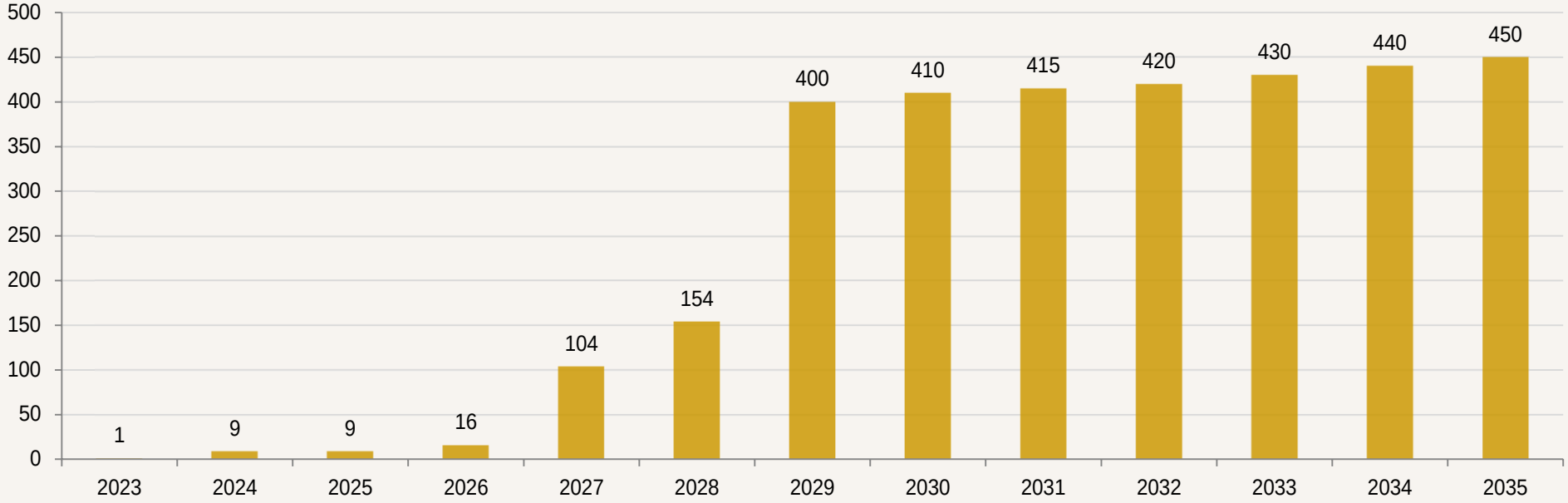
Доля женщин, %	77,8
Доля мужчин, %	22,2
Доля сотрудников с высшим образованием, %	55,5
Средний возраст, лет	47,4

Также в производственных целях руководством Компании по ряду направлений деятельности Общества привлекаются высокопрофессиональные специалисты по гражданско-правовым договорам.

Компания обеспечивает равные возможности при приеме на работу, продвижении по службе, обучении и вознаграждении для всех сотрудников, независимо от национальности, религии, пола, возраста, семейного положения, наличия ограниченных возможностей или любых иных характеристик, выделяемых в рамках применимого законодательства.

ПЕРСОНАЛ И ТРУДОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Динамика увеличения количества персонала при реализации проектов компании



Реализация проектов Компании приведет к существенному росту количества рабочих мест в Конаковском округе, так к 2027 году планируется организация 104 рабочих мест, а к 2035 году - 450 рабочих мест.

Основные планы развития связаны с вовлечением местного населения в деятельность Компании.

ПЕРСОНАЛ И ТРУДОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Мотивация и стимулирование персонала

Одной из приоритетных целей в области управления персоналом является развитие системы мотивации, которая поддерживает конкурентоспособность Компании, ее стабильность, а также атмосферу творчества и поиска новых идей в решении стратегических и тактических задач.

Наша задача – мотивировать сотрудников на достижение высоких производственных результатов, повышение производительности труда, а также создавать условия для удержания высококвалифицированных сотрудников в Компании.

Помимо заработной платы в Компании действует гибкая система мотивации и премирования. Кроме этого, **большинство сотрудников**, **как АО «Волжский Альянс»**, так и управляющей компании АО «Земельный Альянс», являются акционерами Компании и **участвуют в распределении прибыли через дивиденды**.

Социальная политика

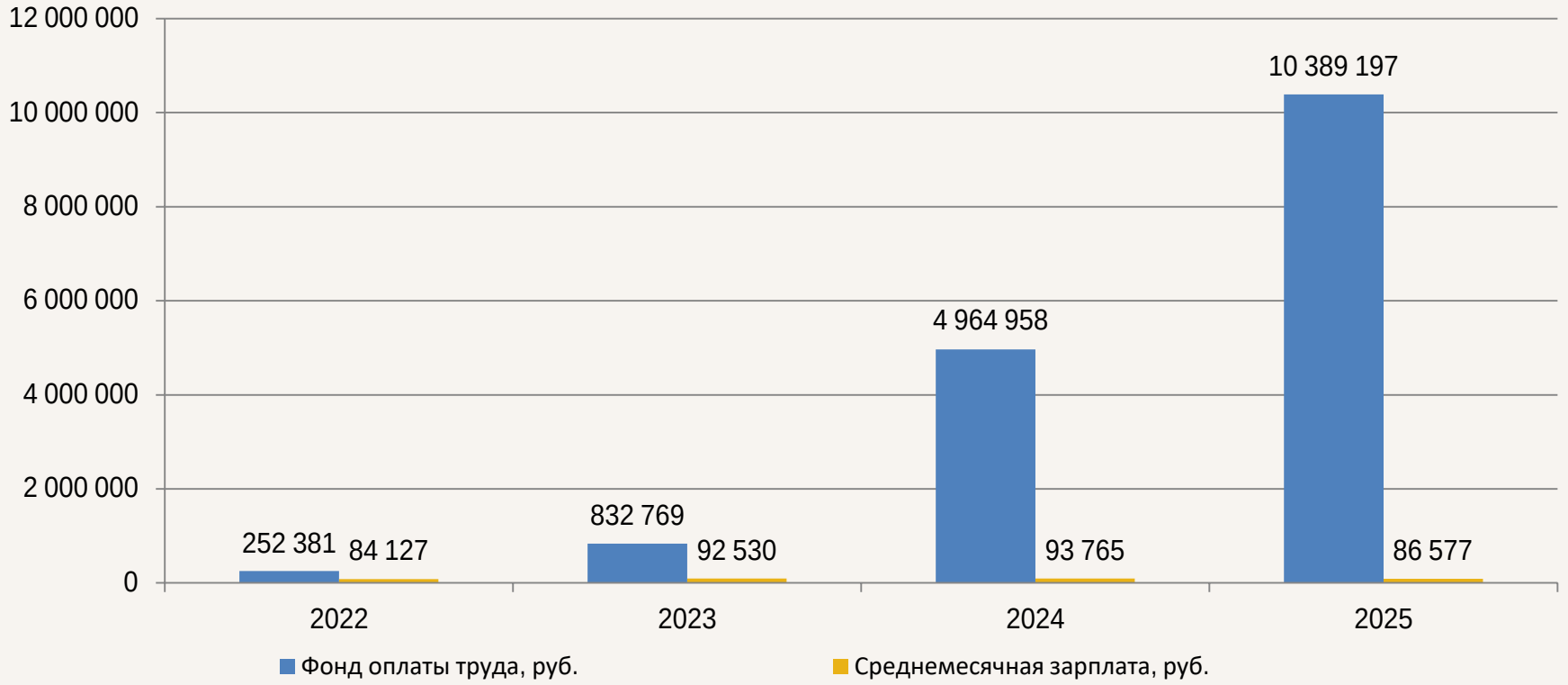
Социальная политика АО «Волжский Альянс» реализуется в соответствии с утвержденными локальными нормативными документами. Основной целью социальных программ Компании является привлечение и удержание персонала, укрепление репутации Компании, как социально ответственного работодателя.

Для сплочения и объединения трудового коллектива, укрепления коммуникационных связей в коллективе, а также привлечения новых сотрудников и партнеров Компания проводит корпоративные культурно-массовые мероприятия. Так, в 2025 году было организовано несколько корпоративных мероприятий с выездом на природу и посещением территорий, на которых реализуются проекты компании, а также несколько презентаций проектов Общества.

Также все дети сотрудников в возрасте до 16 лет к Новому году получают корпоративные подарки (в зависимости от возраста).

ПЕРСОНАЛ И ТРУДОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Динамика роста фонда оплаты труда и среднемесячной зарплаты



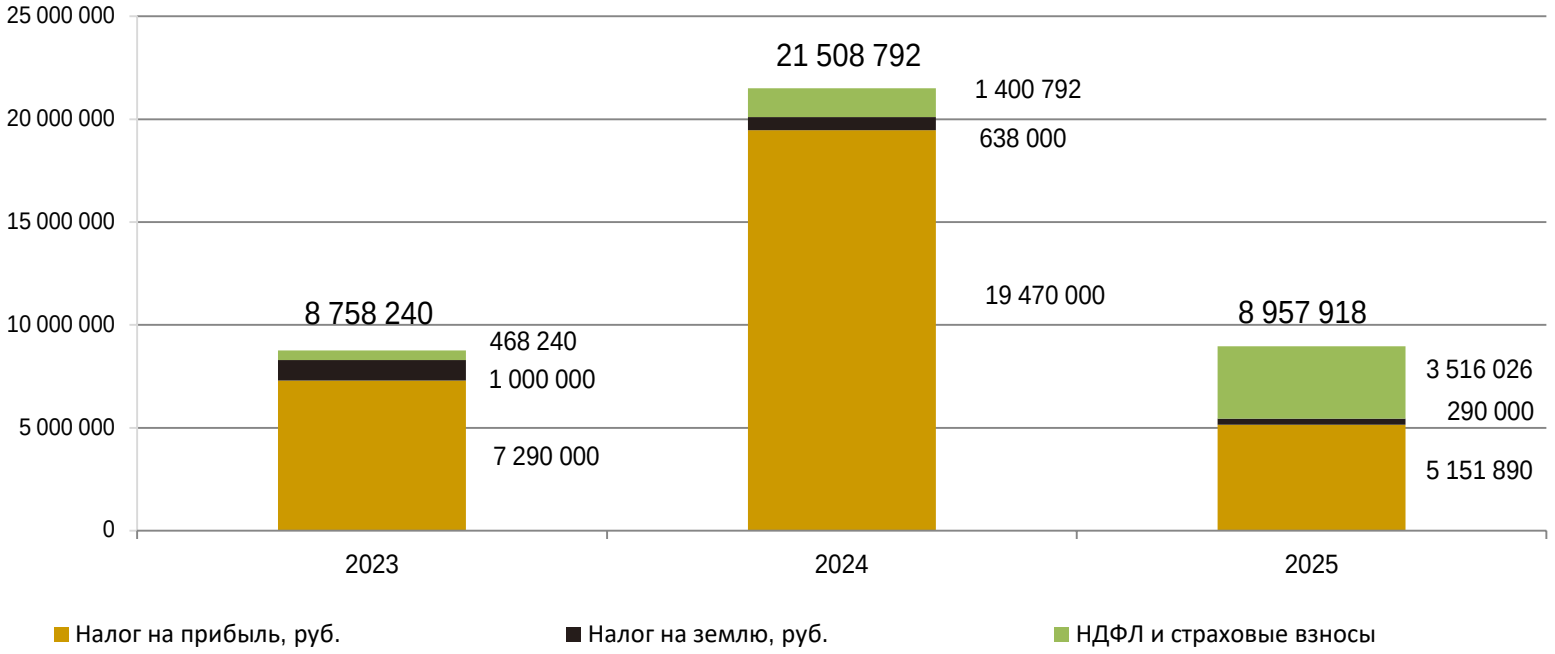
Примечание: В 2022 (3 месяца) и 2023 годах в компании среднесписочная численность сотрудников – 1 человек. В 2024 году – 5 человек. В 2025 году - 10 человек.

УЧАСТИЕ В СОЦИАЛЬНЫХ ПРОЕКТАХ РЕГИОНА

Наши корпоративные интересы мы всегда связывали с интересами государства и общества!

Так, в рамках сотрудничества с органами местной власти проводились мероприятия по благоустройству территории, примыкающей к нашим объектам, организация общественных мероприятий и оказывалась адресная помощь бойцам СВО.

Также по итогам трех лет работы перечислены налоги в бюджеты всех уровней (бюджет Тверской области, бюджет Конаковского округа), превышающие 39,0 (Тридцать девять) миллионов рублей:



ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ АКЦИОНЕРОВ

ГОДОВОЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

Общее годовое собрание акционеров состоится 24 **июня** 2026 **года в** 13.00

по адресу: г. Москва, ул. Крымский Вал, д. 3, стр.2, офис 213.

Начало регистрации участников – в 12.30

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

Тел.: +7 (495) 660-17-75

Адрес местонахождения: 171255, Тверская область, Конаково г., Ленина пр-кт, д. 7А, оф. 2217

Адрес электронной почты: va@mirpoao.ru.

Сайт: www.zemal.ru

Генеральный директор **И.И. Рубанко**