

УТВЕРЖДЕНО

Советом директоров

АО «Земельный Альянс»

Протокол № 1-05/2022 от 19.05.2022

УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием акционеров

АО «Земельный Альянс»

Протокол № ____/2022 от __.__.2022



**ЗЕМЕЛЬНЫЙ
АЛЛЯНС**

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
за 2021 г.**

Москва, май 2022 г.



Ограничение ответственности

Настоящий Годовой отчет АО «Земельный Альянс» (далее – Компания) по итогам работы за 2021 год (далее – Годовой отчет) подготовлен с использованием информации, доступной Компании на момент его составления.

Годовой отчет содержит информацию об итогах деятельности Компании в 2021 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 промышленности, 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, пр-кт Ленинский, д.2А, этаж 4А, ком. 4А29 (46)
Основной вид деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
Размер уставного капитала (рублей) :	50 300 000
Общее количество обыкновенных акций	50 300 000
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. Акций, находящихся в собственности Российской Федерации нет.
Акционеры общества, доля которых в уставном капитале составляет более 5 процентов	Акционерное общество «Гео-Система» – 48,52%; Общество с ограниченной ответственностью «Гео-Проект» – 38,46% Николайчук Вадим Федорович – 7,72%; Рубанко Ирина Ивановна – 5,30%.



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	Общество с ограниченной ответственностью «Аллент-Аудит» Место нахождения: 127474, РФ, г.Москва, ул. Дубнинская, д.13, этаж 1, пом. X, комн.1-10 ОГРН 1037700202430; ИНН 7707198742 Контактный телефон: (499) 481-00-24, (499) 481- 00-25; (985) 446-35-32 Адрес электронной почты: info@allent-audit.ru



О компании

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

Выпуски ценных бумаг:

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	Зарегистрирована в ЦБ РФ. В процессе размещения



Положение Общества в отрасли и приоритетные направления деятельности

Основными видами деятельности Общества являются:

- Оказание услуг управления предприятиям;
- Консультационные услуги в области освоения и промышленного применения новых технологий в сельскохозяйственном производстве, а также продвижения конкурентоспособных научно-технических разработок на российский и зарубежный рынки;
- Содействие развитию производственной кооперации российских и зарубежных предприятий для удовлетворения потребностей сторон в сельскохозяйственной продукции;
- Разработка инновационных технологий выращивания и переработки сельскохозяйственной продукции;
- Через дочерние общества развитие направления по созданию сети хостелов и сети коворкингов.
- Иные виды деятельности, предусмотренные Уставом.





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

В соответствии с решением совета директоров приоритетными направлениями работы общества, связанными с основными видами деятельности, являются следующие:

- ✓ Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- ✓ Управление собственным и/или арендованным недвижимым имуществом;
- ✓ Покупка и продажа объектов недвижимости;
- ✓ Покупка и продажа земли;
- ✓ Сдача в аренду недвижимости, хостелы;
- ✓ Строительство;
- ✓ Торговые операции;
- ✓ Выращивание растений (зерновых, овощей, плодовых и ягодных культур);
- ✓ Смешанное сельское хозяйство и др.

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2021 году, в целом, как удовлетворительные.





Основные результаты работ в 2021 году и перспективы развития общества

ООО «Кианит»

В 2021 году коммерческая деятельность АО «Земельный Альянс» была сконцентрирована на оказании комплекса корпоративных и административно-хозяйственных услуг и подготовке презентационных, информационных и других документов.

Дочернее общество ООО «Кианит» вот уже несколько лет занимается переводом земель с/х назначения в земли поселений. В конце 2021 года дело стонулось с мертвой точки.

Подготовлен Проект внесения изменений и дополнений в генеральный план МО СП «Поселок Мятлево» с учетом слияния п. Мятлево и п. Фатьяново, которое ранее не прошло согласование в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП).

09.03.2021 На заседании районного Совета п. Мятлево было принято решение о размещении Проекта внесения изменений и дополнений в генеральный план МО СП «Поселок Мятлево».

15.06.2021 Проект размещен на сайте ФГИС ТП для согласования и проходит проверку.

30.03.2022 Решением №93 Районного совета муниципального района «Износковский район»

Утверждены изменения в генеральный план сельского поселения «Поселок Мятлево» муниципального района «Износковский район».

В первых числах мая 2022 выполнены работы по расчистке земельных участков общей площадью 27,78 га от древесно-кустарной растительности





ВЛИЯНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ

АКТИВОВ

Основной фактор, обеспечивающий беспрецедентный рост стоимости актива – это перевод земель из статуса сельхоз в земли поселений – **от 300 до 400%**.

Приобретение земельных участков с большим дисконтом (через электронные торги, в результате банкротства) – **от 100 до 200%**.

Стоимость приобретаемых активов можно увеличить за счет создания качественной инфраструктуры.

Инфраструктура – важный фактор, влияющий на стоимость земли в коттеджном поселке.

Инфраструктуру разделяют на инженерную и социальную.

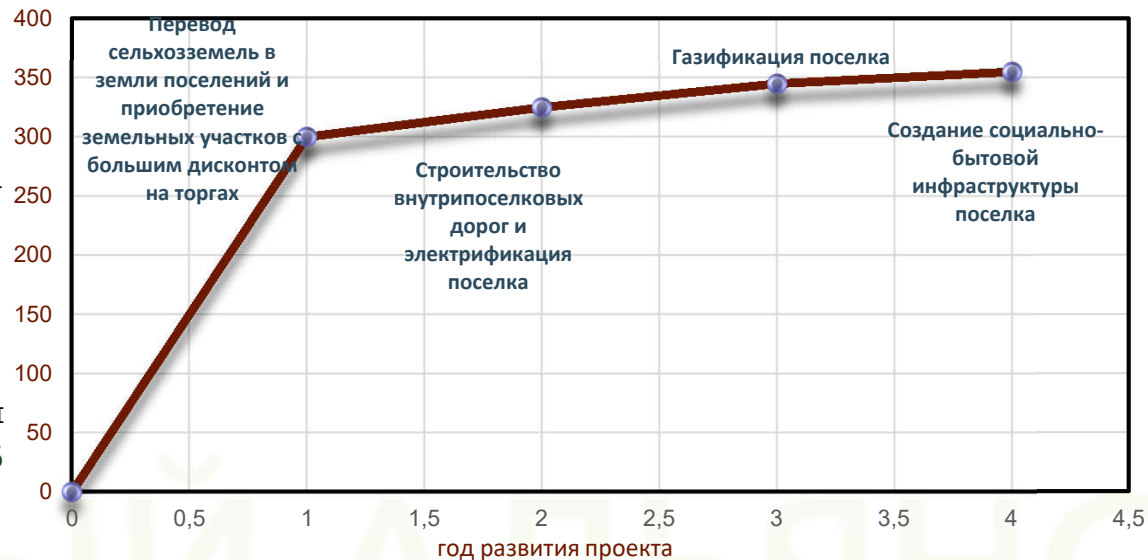
Инженерная инфраструктура включает: электроснабжение, газоснабжение, дороги, водоснабжение и водоотведение, связь.

Социальная инфраструктура включает: магазины, медицинские учреждения, детские сады, школы и т.д.

В рамках оценки проекта выделяем системы, которые в составе инфраструктуры оказывают влияние на стоимость загородной недвижимости:

- транспортные подъездные пути – **от 5 до 15%**;
- электроэнергия – **от 10 до 20%**;
- газоснабжение – **от 10 до 25%**;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и коммуникационные сети) – **от 5 до 15%**.

**% роста стоимости актива
(среднее рыночное значение)**





РАСПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ КОМПАНИИ И ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Износковский район расположен в самом центре Восточно-Европейской равнины.

В экономическом отношении район сельскохозяйственный. Сельскохозяйственные угодья занимают площадь 54,9 тыс. га. Большое развитие получило мясомолочное животноводство и рыбоводство.

Значительная часть территории Износковского района занята лиственными и хвойными лесами. Поэтому одним из перспективных направлений развития промышленного производства является переработка древесины и изготовление строительных материалов.

Благоприятные природные условия позволяют развивать охотничьи и рыболовные хозяйства, создавать зоны отдыха, а также дачные и садоводческие товарищества. Земли района имеют высокое естественное плодородие.

Основные направления инвестирования в сельском хозяйстве района:

- Развитие мясомолочного животноводства и соответствующих ему высокотехнологичных отраслей глубокой промышленной переработки.
- Освоение залежных неэффективно используемых земель.
- Развитие рыбоводства и кролиководства.
- Строительство тепличных комплексов.

Территория проекта расположена в комфортной близости от поселка Мятлево, что придает ей дополнительную привлекательность, создает хорошие стартовые условия для будущих поселенцев.

Необходимо отметить наличие удобных транспортных связей с областным центром – г. Калугой, а также с Москвой и Московской областью.



Земельные активы компании расположены в Износковском Районе Калужской области.



Основные результаты работ в 2021 году и перспективы развития общества

ООО «Пионер»

Дочернее общество ООО «Пионер» развивало первый хостел «Пионер» с размещением до 40 человек.

За 2021 год ООО «Пионер» добилось следующих показателей:

Выручка	4 207 тыс. руб.
Расходы по обычной деятельности	3 854 тыс. руб.
Чистая прибыль	430 тыс. руб.
Баланс	585 тыс. руб.





Информация об объёме 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	1,078	Гкал/год	1 975,71
Электрическая энергия	660	кВт/год	3 204,3
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		



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 развитие и деятельность Компании.



Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества

По результатам финансовой деятельности АО «Земельный Альянс» за 2018г. учитывая финансовое положение АО «Земельный альянс», согласно рекомендации совета директоров общества было принято решение выплатить дивиденды по результатам 2018 года в денежной форме в следующих размерах: 1 (одна) копейка на одну обыкновенную бездокументарную именную акцию. Дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов за 2018 год – 09 июля 2019 года.

По результатам 2021 года Совет директоров рекомендует Общему собранию акционеров АО «Земельный Альянс» распределение прибыли не производить, дивиденды не начислять и не выплачивать.

В связи с тем, что российская финансовая система и экономика в настоящее время сталкиваются с совершенно нестандартной ситуацией и мы должны принять все необходимые меры для защиты финансовой стабильности компании.

По результатам финансовой деятельности АО «Земельный Альянс» за 1 квартал 2022г., учитывая финансовое положение АО «Земельный Альянс», согласно рекомендациям совета директоров общества, было принято решение о выплате дивидендов в денежной форме в размере 3 (три) копейки на одну обыкновенную бездокументарную именную акцию. Дата, на которую определялись лица, имеющие право на получение дивидендов – 25 апреля 2022 года.



Краткая справка

Акционеры внесли в оплату акций Общества 214,61 млн рублей, заплатив в среднем за одну акцию 1,87 рубля.

Сегодня балансовая стоимость одной акции – 2,24 рубля.

Всего выплачено дивидендов:

Год	Выплачено дивидендов	Размер дивидендов на одну акцию	Доходность к средней цене приобретения
2019	503 тыс. рублей	1 копейка	0,33 % годовых
2020	3 438 тыс. рублей	3 копеек	1,6 % годовых

В дальнейшем менеджмент компании предпримет максимум усилий, чтобы поднять доходность и ликвидность акционерного капитала и постарается добиться выплаты дивидендов в размере не менее 15 копеек на одну акцию в год.



Совет директоров общества

Фамилия, имя, отчество	Год рождения, образование, основное место работы, количество акций Общества в собственности члена Совета директоров (%)
Блохин Юрий Витальевич - Председатель Совета директоров	Год рождения: 1944 Образование: высшее Основное место работы: Председатель Президиума некоммерческой организации «Союз народных депутатов» Доля участия в уставном капитале Общества - 0% Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества - 0%
Баленко Александра Георгиевна	Год рождения: 1964 Образование: высшее Основное место работы: Краевое Государственное казенное учреждение «Представительство Губернатора и Правительства Камчатского края при Правительстве Российской Федерации», помощник Доля участия в уставном капитале Общества: 0% Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества: 0%
Романов Николай Андреевич	Год рождения: 1988 Образование: высшее Основное место работы: Индивидуальный предприниматель Доля участия в уставном капитале Общества: 0% Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества: 0%
Луговец Геннадий Яковлевич	Год рождения: 1960 Образование: высшее Основное место работы: ООО «Гео-Проект», генеральный директор Доля участия в уставном капитале Общества: 0% Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества: 0%
Николайчук Вадим Фёдорович	Год рождения – 1949 Образование: высшее Основное место работы: Президент, Председатель совета директоров АО «Гео-Система», Управляющий АО «Майнэкс ресорсес» Доля участия в уставном капитале Общества – 6,769% Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества – 6,769%



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

Исполнительный орган

С августа 2021г. руководство текущей деятельностью Компании осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Гео-Проект» в лице генерального директора управляющей компании Луговца Геннадия Яковлевича, 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 2021 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 2021 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 29 июня 2022 года в г. Москва по адресу: Ленинский проспект, д. 2А, оф. 4А29 в 14:00.

Адреса, номера контактных телефонов

Тел.: +7 (495) 660-17-75

Адрес местонахождения: 119049, г. Москва, Ленинский проспект, д. 2А

Адрес электронной почты: mirpoffice@mirpao.ru.