

Земельный Альянс



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ АО «Земельный Альянс»

Москва, февраль 2024 г.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

Акционерное общество «Земельный Альянс»

Утверждено:

Решением Совета директоров АО «Земельный Альянс»

Протокол № ____/2024 от __. __. 2024

Генеральный директор
АО «Земельный Альянс»

Е.К. Пятибратов

«28» февраля 2024 г.



Согласовано с Инвестиционной компанией «ИВА Партнерс».

Настоящий инвестиционный меморандум содержит сведения об АО «Земельный Альянс» – управляющей компании (далее – Компания), собственнике контрольного пакета акций АО «Волжский Альянс» (256 млн штук – 66,5%) и об эмитенте АО «Волжский Альянс» (далее – Эмитент), о финансово-хозяйственной деятельности Компании и Эмитента, финансовом состоянии Эмитента, о размещенных ценных бумагах и исполнении обязательств по ним. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы Компании, приведенные в настоящем инвестиционном меморандуме, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг Эмитента связано с рисками, описанными в настоящем инвестиционном меморандуме.

ОГЛАВЛЕНИЕ

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	4
ОПИСАНИЕ АКЦИЙ.....	8
ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	9
КРАТКОЕ РЕЗЮМЕ ЭМИТЕНТА	10
ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ЭМИТЕНТА	11
НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС».....	13
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА	14
КОНКУРЕНТНАЯ СРЕДА, КОНЪЮНКТУРА РЫНКА	15
АКТИВЫ КОМПАНИИ.....	18
ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	20
ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПОСЕЛКА В Д. СЛОБОДА	22
ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРАТЕГИЯ КОМПАНИИ.....	23
ПРОГНОЗНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	24
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АКЦИЙ	28
УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ И ЛИКВИДНОСТЬЮ АКТИВОВ И АКЦИОНЕРНЫМ КАПИТАЛОМ	32
БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	34
КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ	37

Цель проекта

Создание рекреационного и производственного кластера на базе коттеджного поселка **Волжские Рассветы**.

Дата начала проекта – 2022 год.

Горизонт планирования проекта – 9 лет.

Описание проекта

Эмитент под управлением Компании ведет проектирование, строительство и эксплуатацию многофункционального культурно-оздоровительного (рекреационного) и производственного кластера на базе коттеджного поселка **Волжские Рассветы** с развитой транспортной, энергетической и социальной инфраструктурой, с сопутствующими производствами и услугами в районе сельского поселения Старое Мелково Конаковского района Тверской области.

Проект предусматривает строительство коттеджных поселков с общим количеством домовладений около 500.

В настоящее время приобретаются новые участки и ведутся поиски дополнительных земельных активов.

Требуемый объем финансирования проекта по строительству 500 домовладений и сопутствующей инфраструктуры составляет 885,0 млн руб., включая НДС 20%.

Первоочередным проектом Эмитента является строительство и развитие коттеджного поселка Волжские Рассветы в Тверской области на земельном участке в д. Слобода общей площадью 30 га. На участке планируется построить 135 домохозяйств. Кроме того:

- Детские и спортивные площадки
- Открытый бассейн и SPA комплекс
- Парк для отдыха жителей поселка
- Административное здание
- Торговое здание
- Хозяйственная зона, технические помещения
- Зона парковочных мест для автотранспорта.

Коттеджный поселок Волжские Рассветы будет являться частью большого проекта «Волжское море¹», создаваемого в Конаковском районе в сельском поселении Большое Завидово.

«Волжское море» представляет собой туристско-рекреационный кластер. Проект развивается при поддержке Правительства Российской Федерации и Правительства Тверской области. Проект «Волжское море» также финансируется ПАО «Норильский никель» так как связан с программой переселения жителей г. Норильска.

¹ <https://www.minstroyrf.gov.ru/press/v-tverskoy-oblasti-vedetsya-stroitelstvo-kompleksa-obespechivayushchey-infrastruktury-turistsko-rekr/>

Отрасль

Строительство, жилищное строительство, промышленность, сельское хозяйство, транспорт, торговля и общественное питание.

Вид финансирования

Долевое и долговое финансирование.

Объем инвестиций

385 млн рублей – уставный капитал АО «Волжский Альянс»;

67,5 млн рублей – добавочный капитал АО «Волжский Альянс»;

432 млн рублей – заемные средства (долговое финансирование).

Из них:

- 1) Выпуск коммерческих облигаций на сумму 200 млн руб. под ставку до 23% годовых,
- 2) Акции АО «Волжский Альянс» с обратным выкупом на сумму 100 млн руб. под 20% годовых,
- 3) Кредит на сумму 132 млн руб. под 20% годовых.

Целевая доходность проекта

более 20% годовых.

Прогнозные финансовые показатели

Оценка совокупного объема инвестиций для организации коттеджных поселков (всего дополнительного финансирования, необходимого для обустройства всех участков и строительства домов, запланированных к продаже до 2030 г.) составляет 885 млн рублей, включая НДС 20%.

По результатам финансово-экономического моделирования, ожидаемые значения показателей эффективности проекта за расчетный период с 2022 по 2030 год включительно составляют:

Выручка	8 309 млн руб.
Чистая прибыль	3 655 млн руб.
Чистый дисконтированный доход	805,7 млн руб.
Индекс доходности	1,52
Срок окупаемости капитальных вложений	4,3 года
Внутренняя норма доходности	40,3%
Рентабельность по EBITDA	55,7%
Рентабельность инвестиций	234,5%

Акции АО «Волжский Альянс» обеспечены реальными активами компании – земельными участками. По состоянию на февраль 2024 года Общество приобрело дополнительно около 4 га земли, и общий земельный фонд компании составил 30 га или 3000 соток или 300 000 кв. метров. Таким образом, каждая акция компании обеспечена участком земли площадью 8 см².

Приглашаем инвесторов к сотрудничеству в реализации выгодного проекта в сфере загородной недвижимости и создании береговой инфраструктуры с сопутствующими производствами посредством приобретения акций АО «Волжский Альянс», что даст право на участие в распределении прибыли компании и на получение дивидендов.

Инвестор сможет обеспечить возвратность инвестиций и получать прибыль:

1. Путем получения дивидендов. Расчетная доходность – 20% в год;
2. За счет курсовой разницы в связи с прогрессивным ростом стоимости и ликвидности акций.

Рост стоимости акций напрямую зависит от роста стоимости создаваемых активов (земельных участков и инфраструктуры), что делает проект выгодным для инвестора. В отличие от денег, подверженных инфляции, акции растут в стоимости, так как являются финансовым эквивалентом материальных активов. **Стоимость земли в акватории Волги постоянно растёт по мере развития инфраструктуры и судоходства, а значит, растет и стоимость акций, выполняющих, по сути, функцию корпоративных денег, обеспеченных земельными активами.**

Согласно агрегированной оценке акций, выполненной независимым экспертом, в 2023 году рыночная стоимость одной акции АО «Волжский Альянс» составила 2,27 руб.

Стоимость акций будет и далее возрастать по мере развития проекта. На графике ниже представлена расчётная стоимость акций в зависимости от этапа развития проекта.



В 2025 году планируется проведение IPO (SPO) на Московской бирже.

АО «Волжский Альянс» намерено обеспечить высокую дивидендную доходность по акциям, направляя до 50% от чистой прибыли на выплату дивидендов.

На графике ниже представлена дивидендная доходность инвесторов по мере развития проекта.



Сегодня материнская компания АО «Земельный Альянс» предлагает приобретение акций по цене не ниже 1,5 руб. за одну акцию в количестве 135 - 170 млн акций (35-44%). В случае приобретения пакета акций более 96,25 млн штук (25%) в одни руки, премия за блокирующий пакет составит 20 млн рублей и цена одной акции вырастет до 1,7 рубля за штуку. Все деньги от продажи акций пойдут на развитие проекта. Сделка cash in.

Согласно расчетам, стоимость 1 акции к 2030 году возрастет в несколько раз – до 7,42 руб. за 1 акцию. Расчетная стоимость акций к 2025 году, моменту проведения листинга на ММВБ, планируется не менее 3,5 рубля за штуку. Все расчеты выполнены в финансовой модели на обоснованных показателях с участием Ива Партнерс – профессионального участника рынка ценных бумаг. Ива Партнерс выступит организатором подготовки компании к проведению IPO.

ОПИСАНИЕ АКЦИЙ

Эмитент	Акционерное общество «Волжский Альянс»
Собственники акций, более 5%	АО «Земельный Альянс» – 256 млн акций (66,5%); АО «Майнэкс ресорсес» – 83,783 млн акций (21,76%); НРД (национальный расчётный депозитарий) – 30,44 млн акций (7,9%)
Размещённые ценные бумаги	Акции обыкновенные. Размещено в результате первой и второй дополнительной эмиссии 385 млн акций Номинальная стоимость каждой ценной бумаги – 1 (Один) рубль. Государственный регистрационный номер дополнительного выпуска акций – 1-01-03600-G-001D. Дата государственной регистрации дополнительно выпуска Акции – 17.01.2023. Дата государственной регистрации отчета о дополнительном выпуске – 14.02.2024 Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию дополнительного выпуска Акции: Банк России.
Объем первой эмиссии при регистрации компании	250 000 000 штук акций.
Объем дополнительной эмиссии	135 000 000 штук акций.
Способ размещения	Закрытая подписка
Цена размещения	1 (один) рубль 50 копеек
Оплата ценных бумаг	Денежными средствами, включая возможность оплаты размещаемых ценных бумаг путем зачета денежных требований, и неденежными средствами (ценные бумаги, вещи, имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку)
Сведения о лице, осуществляющем учет прав на Акции:	Акционерное общество «Реестр» (АО «Реестр») ОГРН 1027700047275, ИНН 7704028206, Адрес: 129090, г. Москва, Большой Балканский переулок, д. 20, стр. 1. Лицензия ФКЦБ № 045-13960-000001 от 13.09.2002 г. Телефон, факс: (495) 617-01-01 (многоканальный). www.aoreestr.ru
Регулирующее право	Акции выпускаются в соответствии с действующим российским законодательством

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Предлагаемый Вашему вниманию Инвестиционный меморандум подготовлен в связи с привлечением акционерным обществом «Земельный Альянс» (далее – Компания, Собственник) дополнительного капитала в инвестиционный проект путем продажи Компанией акций Эмитента.

Целью настоящего документа является презентация бизнеса Эмитента и инвестиционного предложения в адрес потенциальных инвесторов.

Покупка акций АО «Волжский Альянс», принадлежащих Компании, так же, как инвестирование в любые ценные бумаги, предполагает определённую степень риска. Инвесторы должны самостоятельно принимать решения, касающиеся вложения денежных средств в акции, в соответствии со своей инвестиционной стратегией и опытом.

В то же время, Компания предлагает потенциальным инвесторам свою многостороннюю оценку вероятности получения дохода, связанного с участием в предлагаемом инвестиционном проекте.

В настоящем Инвестиционном меморандуме по возможности раскрыты некоторые аспекты развития бизнеса Эмитента в отрасли гражданского строительства – строительство коттеджного поселка и его внутренней и внешней инфраструктуры, освещены некоторые особенности отрасли, представлены стратегия Компании, существующие возможности, а также прогнозные показатели финансовых результатов деятельности.

Компания принимает на себя ответственность за информацию, касающуюся Эмитента, и подтверждает, что эта информация является правдивой и точной во всех важных и существенных положениях и никого не вводит в заблуждение.

Мнения, ожидания и намерения, выраженные в Меморандуме относительно Эмитента и его деятельности, были сформулированы после рассмотрения всех сколько-нибудь значимых обстоятельств и базируются на уместных допущениях.

КРАТКОЕ РЕЗЮМЕ ЭМИТЕНТА

АО «Волжский Альянс» – российская компания, зарегистрированная 11 октября 2022 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Тверской области за Основным государственным регистрационным номером 1226900011095, Идентификационный номер налогоплательщика 6949116578.

АО «Волжский Альянс» создано с целью приобретения и развития земельных активов и реализации других проектов на территориях Тверской и Московской областей, а также в других регионах Российской Федерации, включая покупку и освоение земельных участков, а также создание эффективной управляющей компании для обслуживания будущих поселков.

Уставный капитал полностью сформирован и составляет 385 млн рублей (385 млн акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая).

АО «Волжский Альянс» входит в группу компаний «Земельный Альянс».

Миссия АО «ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС»

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

Цель

Увеличение доходов акционеров за счет прогрессивного роста реальной стоимости активов (акций) и их ликвидности.

Наша стратегия

Создание благоприятной инвестиционной и творческой среды, участие в развитии производственных и социальных проектов при обеспечении баланса интересов собственников, партнеров и сотрудников компании, государства и общества.

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ЭМИТЕНТА

Органами управления Эмитента являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров Общества;
- Единоличный исполнительный орган – управляющая компания АО «Земельный Альянс» в лице Генерального директора Пятибрата Евгения Константиновича.

Генеральный директор управляющей компании - Пятибратов Евгений Константинович



Окончил Сибирский государственный университет телекоммуникаций и информатики по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит», дополнительно окончил Московский институт предпринимательства и права (филиал) по специальности бакалавр юриспруденции. Более 15 лет работал в отрасли связи, пройдя путь от специалиста до начальника отдела. В компании занимает должность Генерального директора управляющей компании, действует на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 16.05.2023 № 08ВА-05/2023 и Устава АО «Волжский Альянс». Отвечает за развитие проектов, реализуемых компанией.

Совет директоров АО «Волжский Альянс»

Председатель совета директоров – Николайчук Вадим Фёдорович



Горный инженер, окончил Ленинградский горный институт им. Г.В. Плеханова, около 20 лет работал на руднике «Заполярный» Норильского горно-металлургического комбината (НГМК), пройдя путь от проходчика подземного участка до директора рудника. Депутат Верховного Совета СССР (1989-1992 гг.). Является основателем и более 31 года возглавляет группу частных компаний в горном бизнесе и в сфере гражданского строительства. Имеет практический опыт управления, ввода в эксплуатацию горных предприятий и вывода российских активов на международные рынки капитала. В группе компаний отвечает за стратегическое планирование и качество корпоративного управления.

Директор – Архарова Виктория Вячеславовна



Инженер механик-исследователь, окончила Московский Государственный Технический Университет им. Н.Э. Баумана по специальности «Динамика и прочность машин и механизмов». Имеет опыт финансового планирования, бюджетирования, анализа и контроля исполнения бюджетов, а также финансового моделирования. В группе компаний работает более 16 лет и отвечает за финансовое и юридическое сопровождение деятельности компаний группы.

Директор – Мокрякова Ирина Вячеславовна



Инженер-механик, окончила Московский авиационный технологический институт им. К.Э. Циолковского, МИПК Российской Экономической Академии им. Г.В. Плеханова – профессиональная переподготовка по курсу «Менеджмент персонала». Имеет опыт работы в кадровых службах ряда предприятий различных уровней, а также опыт работы корпоративным секретарем ряда компаний. В группе компаний работает более 28 лет и отвечает за управление персоналом, подбор и расстановку кадров, трудовую дисциплину, за организацию делопроизводства и материально-техническое обеспечение.

Директор – Селезнёва Наталия Владимировна



Инженер – экономист, окончила Тульский политехнический институт по специальности «Экономика и организация машиностроительной промышленности». Имеет опыт работы в экономических службах различных уровней на предприятиях строительного комплекса Российской Федерации. В группе компаний работает более 26 лет. Отвечает за разработку порядка финансового планирования, ведение управленческого учета и экономического анализа деятельности Общества.

Директор – Шуклин Антон Сергеевич



Горный инженер, окончил Российский государственный геологоразведочный университет им. С. Орджоникидзе (РГГРУ) по специальности «Подземная разработка месторождений полезных ископаемых» и по специальности «Экономика и управление на предприятии». Окончил аспирантуру Института проблем комплексного освоения недр РАН. Имеет пятнадцатилетний опыт работы, как в производственных, так и в проектных компаниях. В группе компаний отвечает за техническое сопровождение проектов, техническое и экономическое моделирование инвестиционных проектов, планирование развития горных и геологоразведочных работ по проектам компании в сфере недропользования.

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС»

Компания выделяет 7 основных направлений деятельности:



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

В настоящее время приоритетным видом деятельности АО «Волжский Альянс» определило приобретение земельных участков и строительство загородной недвижимости.

На горизонте планирования до 2030 года предполагается приобретение земельных участков под строительство и реализацию в общей сложности около 500 домохозяйств. После 2030 года Эмитент продолжит создавать и развивать другие земельные проекты, а также социальную инфраструктуру в регионах Российской Федерации и акватории реки Волга.

Первоочередным проектом Эмитента является строительство и развитие коттеджного поселка Волжские Рассветы в Тверской области на земельном участке в д. Слобода общей площадью 30,3 га. На участке планируется построить 135 домохозяйств.

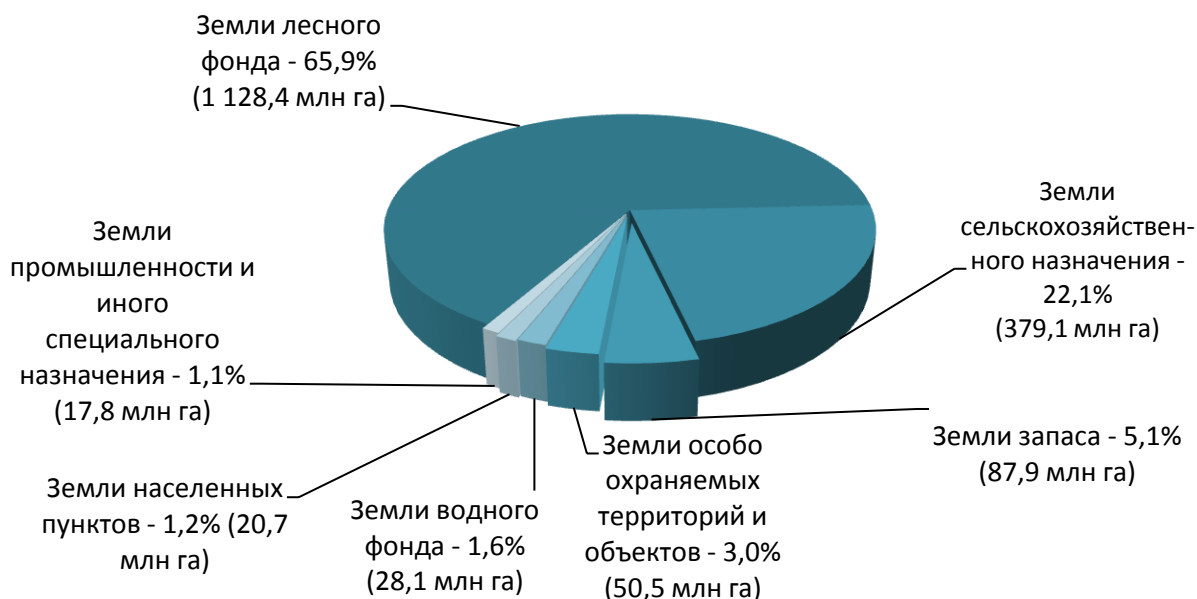
Участок в районе д. Слобода расположен в Конаковском районе Тверской области в одном из красивейших уголков России на берегу великой русской реки Волги. Район расположения участка является существенным фактором высокого потенциала развития проекта.

К конкурентным преимуществам проекта Эмитента следует отнести:

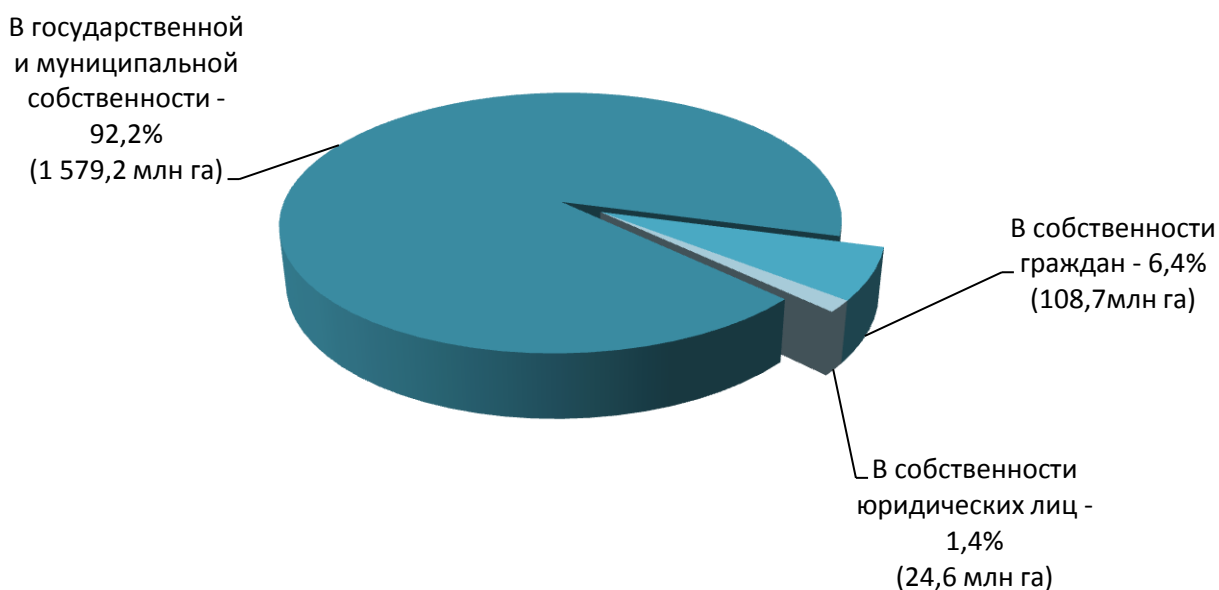
- наличие хорошо развитой транспортной инфраструктуры в районе расположения земельного участка, прямой выезд на трассу М10 и скоростную автомагистраль М11;
- шаговая доступность реки Волги с ее живописными пейзажами и возможность пользования пляжной зоной и речным транспортом;
- экологически чистый район (официально признан ЮНЕСКО одной из самых экологически чистых зон в мире), у поселка общая линия примыкания к лесопарковой зоне;
- близость расположения к курорту Завидово с его развитой инфраструктурой – отели 4 и 5 звезд, одно из лучших в мире гольф-полей, в конце 2024 года откроется крытый аквапарк – самый большой в России и один из самых больших в Европе (54 тыс. кв. м) и горнолыжный склон, завершается строительство новейшего речного порта;
- возможность значительного расширения активов АО «Волжский Альянс» путем приобретения новых земельных участков и других объектов для развития фермерского производства, береговой инфраструктуры и маломерного флота в Тверской области в акватории реки Волги;
- появление ипотечных программ для загородной недвижимости (сельская ипотека, кредитование ИЖС, IT-ипотека на ИЖС). Создан государственный институт развития в сфере жилищного строительства – акционерное общество «Дом.РФ». Покупка и строительство загородного жилья стали доступнее для большого количества граждан.
- богатый опыт корпоративного управления команды, которая за 31 год реализовала около 20 инвестиционных проектов с устойчивым и значительным ростом стоимости и ликвидности акционерного капитала. Нынешняя управленческая команда путем организации прямых инвестиций достигала впечатляющих результатов, увеличив стоимость акционерного капитала в 2003 и в 2006 году соответственно в 30 раз за три года и в 50 раз за четыре года! С проектами компании по созданию и развитию акционерных обществ Транс Сибириан Голд в 2003 году (листинг на Лондонской бирже), СиГМА и Артемовский рудник (проданы в 2006 и в 2021 году) можно ознакомиться в сети Интернет и в офисе компании.

Земельный сектор экономики – анализ

По результатам исследования современного состояния и тенденций развития земельного фонда России², основную часть территории РФ занимают земли лесного фонда – 65,9%, сельскохозяйственного назначения – 22,1% и земли запаса – 5,1%. Существенно меньшая территория занята землями особо охраняемых территорий и объектов – 3,0%, водного фонда – 1,6%, землями населенных пунктов – 1,2% и землями промышленности и иного специального назначения – 1,1%.



По формам собственности земли России на 1 января 2023 года распределились следующим образом:



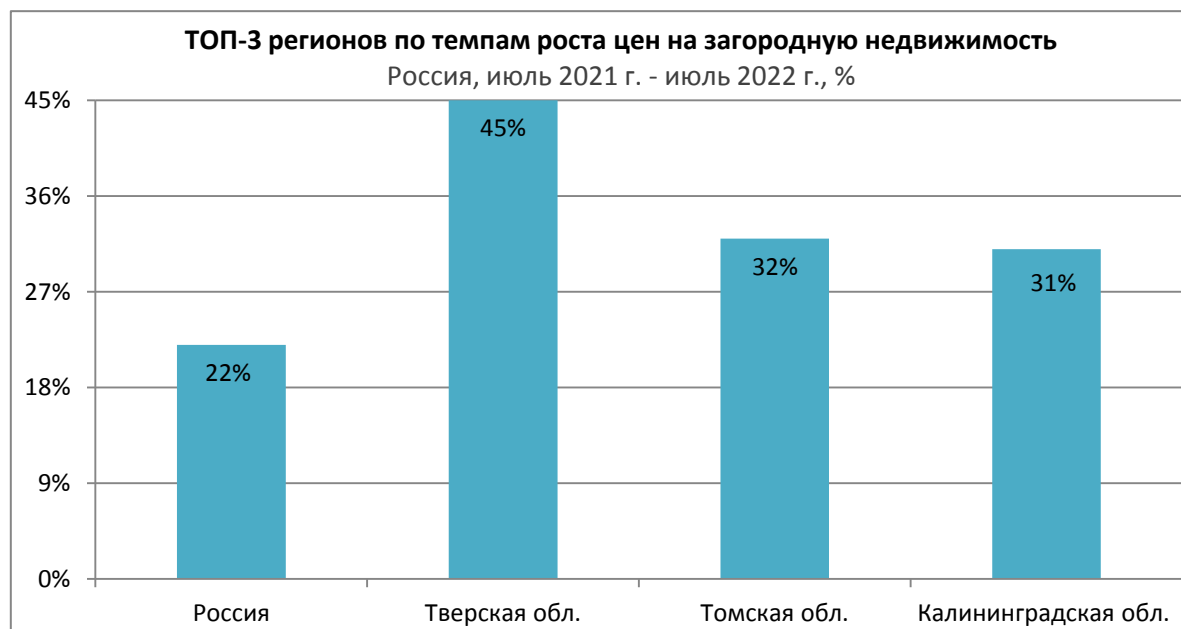
² https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/doc_report_2022%20%D0%B3.pdf

Конъюнктура рынка

Рассматривая тренды на рынке загородной недвижимости, следует выделить некоторые аспекты:

- Загородное жилье для постоянного проживания. По информации из опроса ЦИАН, 96% граждан рассматривают к покупке жилой объект, который подходит для проживания круглогодично, а не только летом.
- Комфорт превыше всего. Если в начале 2000-х на первое место выходила конечная цена и экономия на всем, то сейчас люди строят загородное жилье на длительный период эксплуатации.
- Все необходимые коммуникации и развитая инфраструктура. Будущие владельцы загородной недвижимости выбирают земельные участки по принципу «все включено». Приоритет отдается участкам в организованном поселке, где вопросами содержания занимается управляющая компания коттеджного поселка, есть дороги и детские площадки. Важно, чтобы имелись все коммуникации (электричество, вода, газ), либо, чтобы администрация взяла на себя вопросы их подключения.
- Загородную недвижимость строят профессионалы. Большинство будущих хозяев обращаются к подрядчикам или застройщикам, официально заключают договора с указанием цен и ответственности сторон. Это экономит затраты, силы и время, позволяет получить качественный результат.³

Среднерыночный рост цен на загородные объекты в России за период с июля 2021 по июль 2022 составил 22%. В ТОП-3 регионов по темпам роста цен на загородную недвижимость вошли Тверская область (+45%), Томская область (+32%) и Калининградская область (+31%).⁴



Согласно данным ЦИАН, Тверская область является регионом с наиболее быстрым ростом спроса на загородную недвижимость.

³ <https://www.oknamedia.ru/novosti/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-moskovskoy-oblasti-2022-sostoyanie-i-trendy-53469>

⁴ <https://rn.ru/news/?bid=614506>

Эксперты также отмечают, что, несмотря на геополитическую ситуацию, спрос и цены на загородную недвижимость продолжают расти.

Все больше банков включаются в программы кредитования для приобретения загородной недвижимости на привлекательных условиях. Количество ипотечных кредитов на частные дома за 2022 год выросло в три раза и достигло 33 тыс. на сумму более чем 138 млрд рублей⁵.

Спрос на строительство домов под ключ с начала 2023 года по октябрь вырос на 61% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, сообщила руководитель категории «Ремонт и строительство» на «Авито Услугах» Светлана Филимонова. В целом многие отдают предпочтение поэтапной стройке вместо строительства под ключ, добавила Филимонова. Такой подход может стать более выгодным вариантом: владелец может покупать материалы и финансировать стройку не всю сразу, что дает большую гибкость в планировании бюджета.

Объём выдачи кредитов на индивидуальное жилищное строительство и загородную недвижимость в Сбере за 9 месяцев 2023 года составил 314,3 млрд рублей. Это превышает более чем в 3 раза показатель прошлого года. Количество таких займов выросло в 2,4 раза. В ВТБ и «Дом РФ» число кредитов на частные дома показывает схожий рост. Причина, по которой граждане отдают предпочтение частному дому — по таким кредитам легче оформить льготную ставку. Почти 100% таких кредитов выдаются в рамках госпрограмм.

Спрос на загородные дома и участки будет и дальше расти. Люди устали от маленьких квартир и хотят жить в своем доме, где есть необходимое количество спален. Сейчас все это возможно и вполне доступно. Цены на дома и земельные участки также будут расти. Таким прогнозом с каналом «ИЖС в России» поделилась директор по продажам в Millennium Park в Villagio Realty Екатерина Крапивина.

⁵ [Интерфакс-Недвижимость / Число ипотечных кредитов на ИЖС в России выросло втрое в 2022 году \(interfax.ru\)](https://interfax.ru)

АКТИВЫ КОМПАНИИ

Земельные активы компании

АО «Волжский Альянс» владеет земельными участками в д. Слобода Конаковского района Тверской области. Общая площадь участков составляет 300 000 кв. метров. Все участки будут объединены единой транспортной, энергетической и социальной инфраструктурой. Большая часть земельных участков, 261 819 кв. метров, относятся к категории земель населенных пунктов (ИЖС) и 38 181 кв. метров участков относятся к землям сельхозназначения. По границе участков проходит линия электропередачи 10 кВА, газ, линия высокоскоростного интернета. К участкам ведет асфальтированная автодорога.

Кадастровые номера участков:

69:15:0000018:1327, 69:15:0000018:1407, 69:15:0000018:1345 – 3 участка

69:15:0000018:1409 - 69:15:0000018:1411 – 3 участка

69:15:0000018:1413 - 69:15:0000018:1420 – 8 участков

69:15:0000018:1580 - 69:15:0000018:1582 – 3 участка

69:15:0000018:1585- 69:15:0000018:1627 – 43 участка

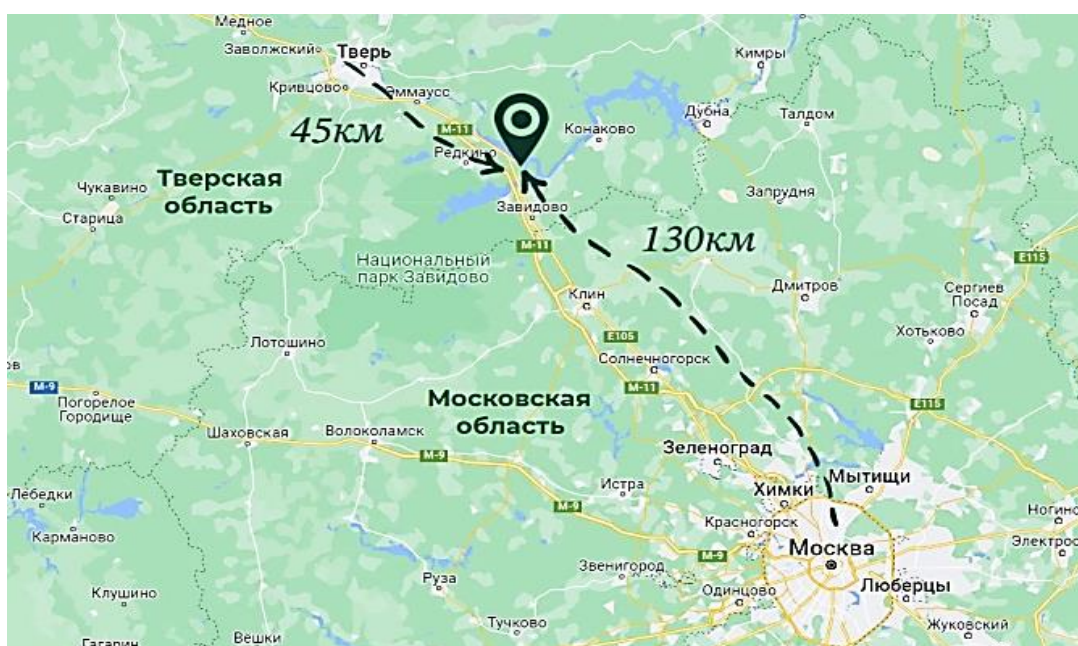
69:15:0000018:1630 - 69:15:0000018:1646 – 17 участков

69:15:0000018:1650 - 69:15:0000018:1696 – 47 участков

69:15:0000018:1698 - 69:15:0000018:1714 – 17 участков

Всего 141 участок, из которых 135 участков будет использовано под коттеджную застройку, что составит около 60% территории. На остальных участках будут созданы объекты транспортной, энергетической, социальной, информационной и иной инфраструктуры.

Отдаленность земельного участков от Москвы составляет 130 км, что занимает 1,5 часа езды на автомобиле, а областной центр Тверь расположен в 45 км или в 50 минутах езды на авто.

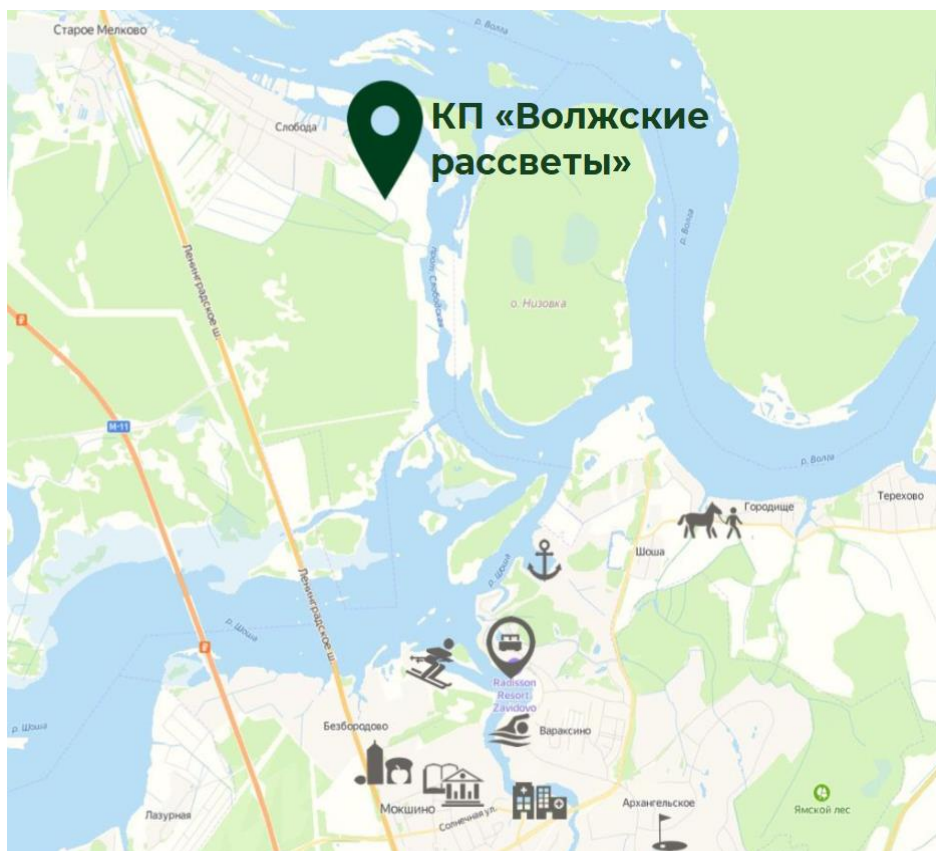











В 15 минутах езды от поселка находится роскошный курорт «Завидово» с его развитой инфраструктурой.

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.



-  Radisson Resort, Zavidovo
-  Речной вокзал Завидово
-  Горнолыжный склон
-  Гольф-клуб Завидово
-  Круглогодичный аквапарк
-  Продукты
-  Медицинские учреждения
-  Школы
-  Конный клуб

ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Конаковский район расположен на юго-востоке Тверской области.

По территории района протекает самая большая река в Европе – Волга с образованием Иваньковского водохранилища шириной 2-5 км и длиной около 30 км.

Основой развития экономики Конаковского района является промышленность, по выпуску которой район занимает 3-е место в области, уступая лишь г. Твери и Удомельскому району.

Наиболее важные отрасли, определяющие развитие района: производство и распределение электроэнергии, газа и воды, занимающая в общем объеме производства 46,3%, обрабатывающие производства – 30,02%, оптовая и розничная торговля – 12,67%, сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 5,9%.

Характеристика земельного участка

Участок на северо-востоке и востоке граничит с пойменной зоной и далее – с береговой линией реки Волги и ее протоки Слободская, соединяющей акваторию Волги с рекой Шошей.

На юге земельный Участок граничит с лесным массивом. На западе граница Участка проходит по восточной окраине деревни Слобода. Пойменные территории на северо-востоке и востоке характеризуются наличием лесных и луговых участков.



Фото земельных активов



ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПОСЕЛКА В Д. СЛОБОДА



ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРАТЕГИЯ КОМПАНИИ

Инвестиционная политика Компании направлена на обеспечение возвратности инвестиций, рост стоимости и ликвидности акционерного капитала. АО «Земельный Альянс» и АО «Волжский Альянс» ведут активный поиск партнеров для инвестирования в перспективные и социально значимые проекты для придания им динамичного развития.

Для достижения этих целей будет разумно и сбалансированно сочетаться доленое и долговое финансирование, а также прохождение листинга акций Эмитента на биржах.

Долевое финансирование (размещение акций) будет, в основном, обеспечивать задачу доведения проекта до стадии долгового финансирования (кредиты, облигации, векселя), удовлетворяющего требованиям кредиторов. Уже сегодня Компания приступила к сотрудничеству с государственными институтами развития, такими как ВЭБ, корпорация МСП, акционерное общество «Дом.РФ», субъектами Федерации в вопросе организации проектного финансирования.

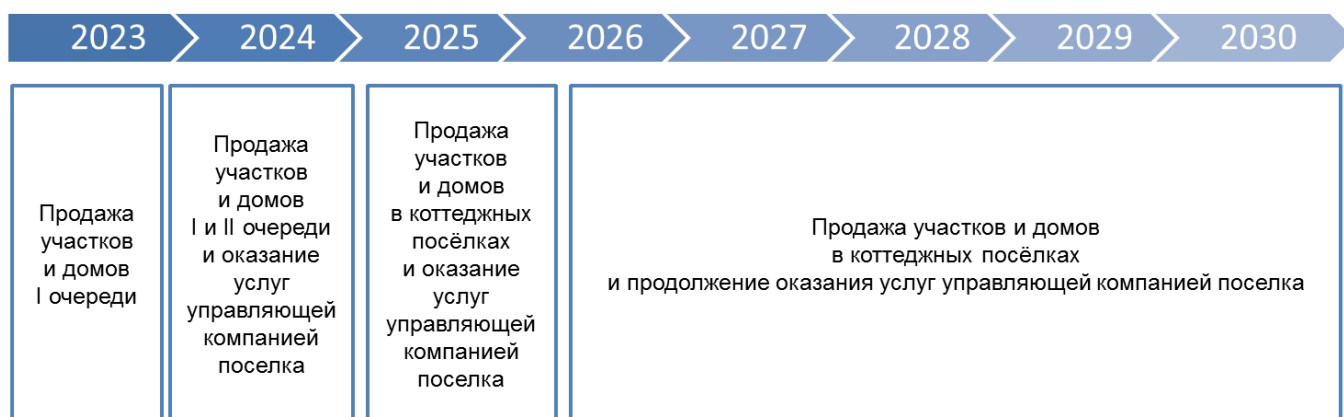
Базовыми принципами инвестиционной деятельности Компании являются:

- возвратность инвестиций – не более четырех лет;
- доход на вложенный капитал – не менее 20% годовых;
- минимизация рисков реализации проектов;
- возможность реинвестирования прибыли в развитие бизнеса;
- экономическое обоснование инвестиций;
- обязательный периодический мониторинг реализации проектов;
- конкурсный отбор подрядчиков;
- корпоративное управление в соответствии с лучшими мировыми стандартами;
- **организационно-правовая форма – акционерное общество, позволяющая привлекать неограниченное количество вкладчиков и капиталов, использовать акции как средство платежа, средство обмена, средство накопления, как функцию корпоративных денег.**

ПРОГНОЗНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Эмитентом подготовлена финансовая модель проекта, учитывающая строительство и продажу 500 домовладений с участками. Ниже представлена дорожная карта доходов и расходов АО «Волжский Альянс» по годам.

Планируемые доходы АО «Волжский Альянс»



Планируемые доходы, млн руб.



Планируемые доходы нарастающим итогом, млн руб.



В рамках подготовленной финансовой модели к 2030 г. планируется завершение продаж участков и домов в поселках. АО «Волжский Альянс» планирует продолжить реализовывать инвестиционные проекты в сфере строительства домовладений и инфраструктуры на новых объектах.

Для обоснования стоимости реализации домов с участками Архитектурным Бюро «ДИЗАЙНУС» по заказу АО «Волжский Альянс» было подготовлено маркетинговое исследование.

Согласно проведенному исследованию, размер участка должен быть не менее 10 соток. Планируется использовать 3 типа площадей участков:

- от 10 соток – при строительстве домов с небольшой площадью;
- от 12 соток – основная масса;
- от 15 соток – в зоне привилегированного расположения у леса.

Площадь строящегося дома рекомендована в размере от 150 до 250 м² – такие дома имеют наиболее высокий спрос.

Исходя из рекомендаций Архитектурного Бюро «ДИЗАЙНУС», а также по результатам самостоятельного анализа предложений рынка загородной недвижимости, АО «Волжский Альянс» определило следующие цены на дома с участками:

- На старте продаж в 2023 г. участки продавались от 150 до 250 тыс. руб. за сотку, увеличиваясь в цене по мере создания инфраструктуры в поселках.

Стоимость участков возрастает пропорционально развитию инфраструктуры в поселках. Таким образом, покупатели видят прозрачную политику повышения цен. В 2027 г. в коттеджном поселке Волжские Рассветы стоимость 1 сотки планируется от 600 тыс. руб. за 1 сотку до 710 тыс. руб.

- В 2024 г. стоимость домов начинается со стартовых цен от 12 700 000 руб. за дом площадью 150 м², 14 700 000 – 200 м² и 16 700 000 – 250 м². Рост стоимости домов запланирован на уровне 10% в год.

Дополнительно доходы по проекту формируются за счет взносов владельцев домов в управляющую компанию коттеджного поселка и за счет получения дохода от оказания услуг управляющей компанией владельцам домов, таких как предоставление любых ремонтных услуг, услуг клининга, услуг по озеленению участков и т.д.

Цены на дополнительные услуги управляющей компании определены на основании аналогичных цен на подобные услуги согласно предложениям в сети Интернет.

Планируемые расходы АО «Волжский Альянс»

Инвестиционные (капитальные) затраты с учетом реинвестирования доходов

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Покупка участка рядом с д. Слобода	Строительство инфраструктуры	Строительство инфраструктуры и покупка дополнительного участка	Строительство инфраструктуры в посёлках и покупка дополнительного участка	Строительство инфраструктуры в посёлках		

Инвестиционные затраты, млн руб.

73	39,6	326,9	243,1	343,9	358,9	172,9
----	------	-------	-------	-------	-------	-------

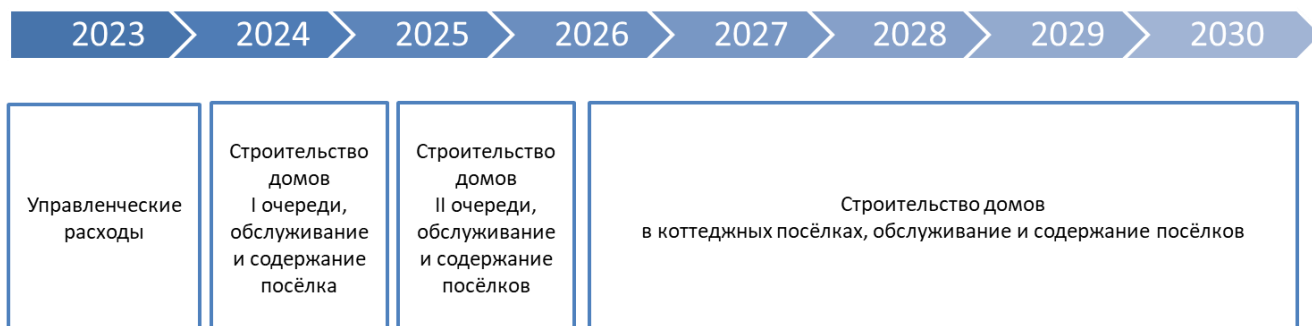
Инвестиционные затраты нарастающим итогом, млн руб.

73	112,6	439,5	682,6	1026,5	1385,4	1558,3
----	-------	-------	-------	--------	--------	--------

Виды капитальных затрат:

- Строительство внутренних дорог
- Строительство газовой сети
- Строительство энергосети
- Строительство линий освещения поселка
- Строительство въездной группы
- Строительство забора по периметру
- Строительство бассейна, детских и спортивных площадок
- Строительство очистных сооружений для ливневых вод
- Обустройство пляжной зоны
- Обустройство зеленых зон поселка
- Строительство водозаборного узла
- Строительство водопровода

Операционные расходы



Операционные расходы, млн руб.



Операционные расходы нарастающим итогом, млн руб.



Инвестиционные затраты и операционные расходы определялись методом сопоставления рыночных цен и посредством анализа коммерческих предложений от подрядных организаций.

Для полноценного финансового моделирования на ранней стадии проекта требуется постоянное уточнение исходных данных. Поэтому проведены финансовые расчеты на укрупненных показателях. Основные финансовые показатели проекта представлены в таблице ниже.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Значение
1	Горизонт планирования	годы	2022-2030
2	Выручка (R)	млн руб.	8 309
3	Инвестиционные затраты (Investment costs)	млн руб.	1 558,3
4	Операционные расходы (Operating costs)	млн руб.	3 618
5	Валовая прибыль (Gross profit)	млн руб.	4 691
6	Прибыль до налога, процентов и амортизации (EBITDA)	млн руб.	4 627
7	Чистая прибыль (Net profit)	млн руб.	3 655
8	Чистый дисконтированный доход (NPV)	млн руб.	805,7
9	Индекс доходности (PI)	разы	1,52
10	Срок окупаемости инвестиционных вложений (PP)	лет	4,3
11	Ставка дисконта	%	10
12	Внутренняя норма доходности (IRR)	%	40,3
13	Рентабельность по EBITDA	%	55,7
14	Рентабельность инвестиций (ROI)	%	234,5

Рассмотрев все будущие денежные потоки, ожидаемые от инвестиций, и, приведя эти потоки к сегодняшней стоимости, получен **Чистый дисконтированный доход (NPV) в сумме 805,7 млн руб.**, что показывает высокую эффективность инвестиций, вложенных в проект.

Индекс доходности равен 1,52, т.е., на каждый вложенный 1 рубль инвестор получит 1,52 рубля.

Высокий уровень внутренней нормы доходности (IRR) проекта – 40,3%, т.е. проект позволяет получить все вложения даже при такой высокой ставке дисконта (10%).

АО «Волжский Альянс» продолжает сбор и обоснование исходных данных для финансового моделирования. Финансовая модель и бизнес-план будут обновляться по мере получения дополнительных и уточненных данных. Для уточнения данных проводится постоянный мониторинг рынка, тендеры среди подрядчиков и исполнителей, привлекаются органы власти и институты развития для поддержки инвестиционной деятельности и получения налоговых и иных льгот.

Общий вывод

Проект демонстрирует высокую экономическую эффективность и минимизацию рисков, является привлекательным для инвестирования и обладает запасом роста выручки и прибыли.

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АКЦИЙ

С целью определения стоимости акций Эмитента проводилась оценка стоимости собственного капитала. Для этого использовались все методы оценки, применимые в данной ситуации.

Специалисты Эмитента, проведя сбор необходимых данных и сформировав финансовую модель, на основании полученных расчетов считают возможным в дополнение к затратному методу (методу чистых активов) использовать доходный метод (метод дисконтированных денежных потоков) на укрупненных показателях Эмитента, а также сравнительный метод оценки (метод аналогов).

Затратный метод (метод чистых активов)

Количество обыкновенных размещенных акций АО «Волжский Альянс» на 14.02.2024 составляет 385 млн штук.

Стоимость акций АО «Волжский Альянс» определена затратным методом (методом чистых активов) и составляет 798,88 млн руб. (на основании данных бухгалтерского баланса АО «Волжский Альянс» за 2023 г. – баланс представлен в разделе «Бухгалтерская отчетность») или 2,07 руб. за одну акцию.

$798\,876\,000 \text{ руб.} / 385\,000\,000 \text{ шт.} = 2,07 \text{ руб.}$

В представленном балансе учтены события, произошедшие после отчетной даты – 14.02.24 зарегистрирован отчет о размещении 135 млн акций 2 эмиссии.

Сравнительный метод оценки (метод аналогов)

Сравнительный подход к оценке акций подразумевает сопоставление стоимости акций компании со стоимостью акций аналогичных акционерных обществ. В качестве аналогов взяты компании, относящиеся к строительной отрасли и уже присутствующие на бирже.

Для сравнения выбраны следующие компании:

1. ПАО Группа «Эталон»
2. ГК «Самолет» ПАО
3. ПАО «Группа ЛСР»
4. ПАО «ПИК – специализированный застройщик»

Одним из ключевых мультипликаторов сравнительной оценки акций является мультипликатор «Цена/Балансовая стоимость акции» (P/BV). Именно этот показатель представляется возможным рассчитать, как для ПАО, так и для АО, чьи акции еще не котируются на бирже и зависят от колебаний рынка.

Коэффициент «Цена/Балансовая стоимость акции» (P/BV) — финансовый индикатор, который используется для того, чтобы сделать выводы, как та или иная ценная бумага оценивается рынком. Ее смысл заключается в сравнении котировки на бирже с реальной стоимостью активов, приходящихся на этот инструмент. Соотношение P/BV говорит о том, как рынок оценивает

компанию и ее перспективы. Высокий показатель (более единицы) свидетельствует о том, что инвесторы ждут серьезного роста прибыли предприятия в будущем.

	Текущая котировка (на 14.02.2024) (руб.)	P/BV	Среднее P/BV	Балансовая стоимость 1 акции (руб.)
ПАО Группа «Эталон»	92,3	0,49	2,53	72 147 000 000 / 383 441 416 = 188,15
ПАО ГК Самолет	3779,00	7,09		32 479 000 000 / 60 979 632 = 532,62
ПАО «Группа ЛСР»	817,40	0,92		91 371 000 000 / 103 030 215 = 886,84
ПАО «ПИК – специализированный застройщик»	871,70	1,62		353 467 000 000 / 657 628 000 = 537,49
АО «Волжский Альянс»	5,24			2,07

Эксперты выявили балансовые стоимости акций каждой из компаний-аналогов согласно финансовой отчетности, опубликованной этими компаниями на своих официальных сайтах. Среднее значение коэффициента P/BV по отрасли составило 2,53.

Стоимость одной акции АО «Волжский Альянс» к 14.02.2024 г. могла бы достигнуть значения в 5,24 руб. в случае, если бы АО «Волжский Альянс» размещало акции на бирже.

$$2,07 * 2,53 = 5,24 \text{ руб.}$$

Стоит отметить ограниченное применение данного метода ввиду сложности подбора аналогов по условиям сопоставимости. В этой связи эксперты считают сравнительный метод наименее репрезентативным и достоверным.

Метод дисконтированных денежных потоков (доходный)

Количество акций, принятых для расчета стоимости 1 акции, составляет 385 млн шт.: первая эмиссия – 250 млн шт. и размещенные в рамках дополнительной эмиссии 135 млн шт.

Для расчета стоимости 1 акции методом дисконтированных денежных потоков, эксперты взяли NPV, рассчитанный в финансово-экономической модели.

На настоящий момент чистый дисконтированный доход или чистая приведенная стоимость активов (NPV) составляет 805,7 млн руб.

Для расчета стоимости акций методом дисконтированных денежных потоков эксперты в финансово-экономической модели определили NPV на 2023 год и поделили его на планируемое общее количество размещенных до конца 2023 года акций:

$$805,7 \text{ млн руб.} / 385 \text{ млн акций} = 2,09 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость 1 акции, определенная методом дисконтированных денежных потоков, на 14.02.2024 г. составляет 2,09 руб.

Агрегированная оценка стоимости акций

При расчете стоимости акций АО «Волжский Альянс» к каждому из используемых методов оценки применим коэффициент, учитывающий степень достоверности того или иного метода, а также коэффициенты, учитывающие ликвидность и размер Эмитента.

Сравнительный метод является наименее достоверным, так как АО «Волжский Альянс» не разместило акции на бирже, а аналоговые компании уже являются участниками биржевых торгов. В этой связи для агрегированной оценки стоимости акций придаем удельный вес сравнительному методу не более 10%.

Решено придать удельный вес 25% затратному и 65% доходному методу в связи с тем, что более справедливая оценка рыночной стоимости определяется именно доходным методом, основанным на рентабельности активов и прибыли, которая и обеспечивает возвратность инвестиционного капитала.

Исходя из принятого метода оценки, Эмитент подтверждает рыночную оценку стоимости одной акции на настоящий момент в размере:

$2,07 \times 0,25 + 2,09 \times 0,65 + 0,10 \times 5,24 = 2,4$ руб., где:

2,07 руб. – стоимость 1 акции, определенная методом чистых активов, по состоянию на 14.02.2024,

2,09 руб. – стоимость 1 акции, определенная методом дисконтированных денежных потоков на 2023 год,

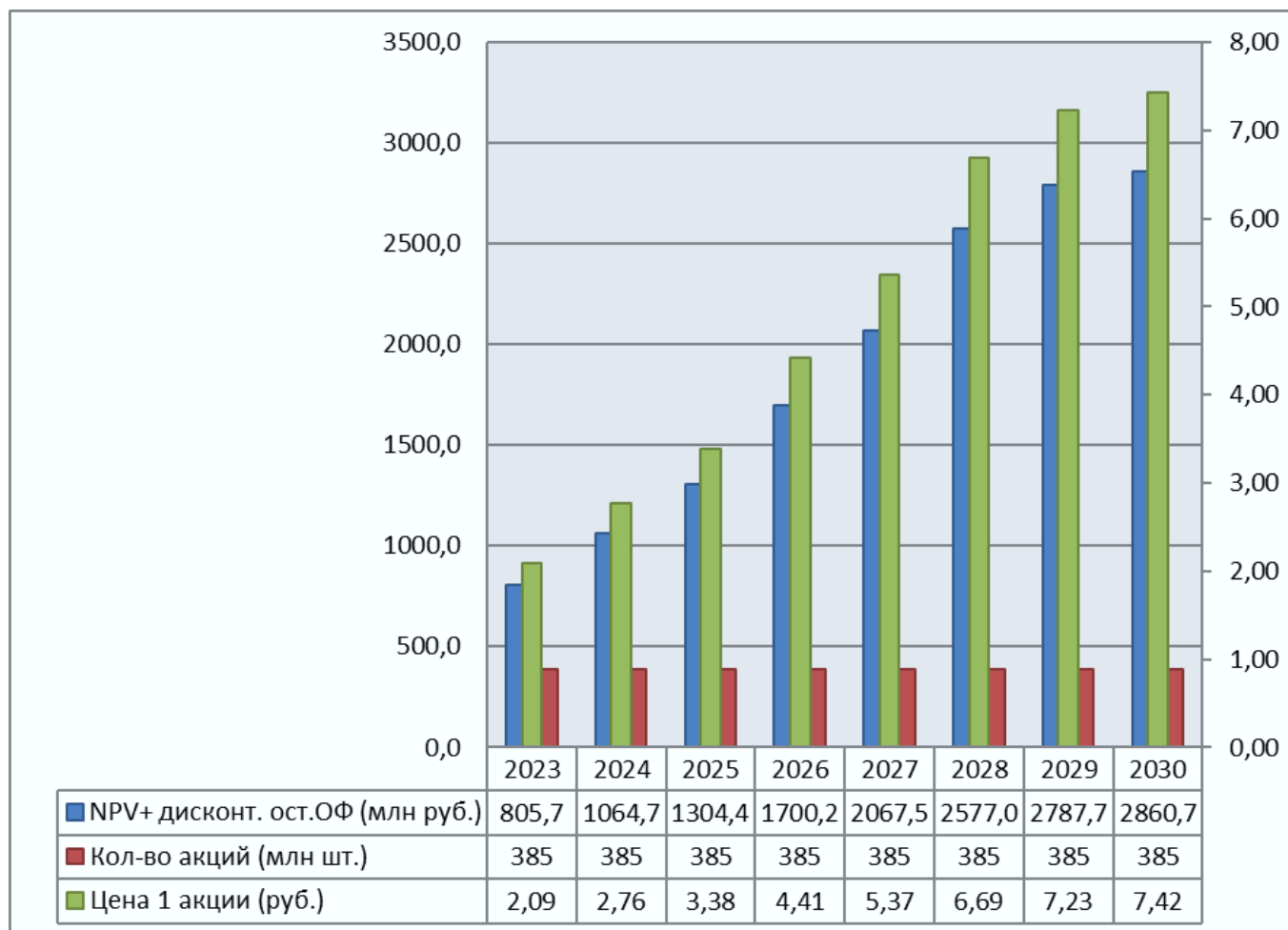
5,24 руб. – стоимость 1 акции, определенная сравнительным методом на 14.02.2024.

Таким образом, на 14.02.2024 года стоимость одной акции АО «Волжский Альянс» составляет 2,4 рубля.

При этом цена размещения была установлена в размере 1,5 руб. за одну акцию. По этой же цене АО «Земельный Альянс» готово продать до 170 млн акций АО «Волжский Альянс», что составляет 44,15% от акционерного капитала.

Диаграмма стоимости акций по мере развития проекта (доходным методом):

Стоимость акций будет возрастать пропорционально росту NPV.



К 2030 году расчетная цена одной акции составит 7,42 рубля, а к моменту листинга на ММВБ – 3,5 рубля, что показывает высокий потенциал роста рыночной стоимости акций АО «Волжский Альянс».

УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ И ЛИКВИДНОСТЬЮ АКТИВОВ И АКЦИОНЕРНЫМ КАПИТАЛОМ

АО «Земельный Альянс» имеет большой опыт управления стоимостью и ликвидностью своих активов. Акции дочерних компаний (Эмитентов) являются эффективным средством сохранения и приумножения вложенных в них денежных средств.

Акции АО «Волжский Альянс» можно использовать как средство платежа при осуществлении взаиморасчетов между физическими и юридическими лицами за приобретаемый товар или услуги.

Дальнейшее повышение ликвидности акций планируется через использование механизмов внебиржевой и биржевой торговли:

1. Работа через профессиональных брокеров.
2. Размещение акций на внебиржевой платформе и создание собственной инвестиционной платформы.
3. Привлечение инвесторов для покупки акций через открытие брокерских и депо счетов на платформе СБЕР.
4. Работа с банковскими структурами, кредитными агентствами, инвестиционными компаниями и фондами с целью привлечения долевого (акционерного) капитала и долгового финансирования.
5. Подготовка к листингу на бирже и проведение первичного публичного размещения акций (IPO)

АО «Волжский Альянс» сотрудничает с брокерской Инвестиционной компанией «ИВА Партнерс». Совместно с «ИВА Партнерс» подготовлена дорожная карта по выходу АО «Волжский Альянс» на IPO. АО «Волжский Альянс» планирует выйти на биржу в 2025 году.

Ниже представлена дорожная карта выхода на IPO.



Стоит также отметить, что акции Эмитента имеют материальный эквивалент.

АО «Волжский Альянс» реализует проект по строительству коттеджного поселка Волжские Рассветы, общая площадь которого составляет 30 га, и на 14.02.2024 года имеет дебиторскую задолженность покупателей земельных участков и по предоставленным займам в размере 236 млн рублей

На сегодняшний день размещено 385 млн акций.

30 га = 3000 соток = 300 000 кв. метров = 3 000 000 000 кв. сантиметров.

$385\,000\,000 / 300\,000 = 1283$

Следовательно, 1 кв. метр является материальным эквивалентом 1283 акций. 1 сотка, соответственно – 128 300 акций. Земельный участок 10 соток – 1 283 000 акций.

Если 1 сотка земли продается за 200 000 руб., то эквивалент стоимости одной акции составит $200\,000 / 128\,300 = 1,56$ руб. А если цена продажи 1 сотки поднимется до 300 000 руб., то эквивалент стоимости одной акции составит 2,34 руб. И так далее. Сегодня заключаются сделки по продаже земельных участков из расчета 300 000 рублей за сотку. Помимо этого, каждая акция обеспечена 0,61 руб. активов в виде дебиторской задолженности.

Таким образом, управляя стоимостью земельных активов путем создания транспортной, энергетической, социальной, информационной инфраструктуры, мы управляем стоимостью и ликвидностью акций и инвестиционного капитала!

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2023 года

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Организация	Акционерное общество "ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС"			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 6949116578		
Вид экономической деятельности	Деятельность по управлению финансово-промышленными группами	70.10.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		
Местонахождение (адрес)	171255, Тверская Область, м. р-н Кокаровский, г.п. Город Кокаково, г. Кокаково, пр-кт Ленина, дом 7А, офис 2217			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН			
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН / ОГРНИП			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	499 876	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 135	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	503 012	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	37 351	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 936	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	42 248	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	257 400	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	844	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	339 778	-	-
	БАЛАНС	1600	842 790	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)*	1310	385 000	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	317 098	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)*	1350	67 500	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	29 278	-	-
	Итого по разделу III	1300	798 876	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 800	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 077	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	14 984	-	-
	Итого по разделу IV	1400	21 861	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	22 017	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	36	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	22 053	-	-
	БАЛАНС	1700	842 790	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Пягибратов Евгений
Константинович**
(расшифровка подписи)

9 января 2024 г.

* с учетом отражения регистрации отчета о размещении 135 млн акций 2 эмиссии, состоявшейся 14.02.2024

Отчет о прибылях и убытках на 31 декабря 2023 года

Отчет о финансовых результатах за 11.10.2022 - Декабрь 2023 г.

			Коды		
	Форма по ОКУД		0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023	
Организация <u>Акционерное общество "ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС"</u>	по ОКПО				
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	6949116578			
Вид экономической деятельности <u>Деятельность по управлению финансово-промышленными группами</u>	по ОКВЭД 2	70.10.1			
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества</u>	по ОКOPФ / ОКФС	12267	16		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 11.10.2022 - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	77 913	-
	Себестоимость продаж	2120	(31 082)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	46 831	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(12 978)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	33 853	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	8 174	-
	Проценты к уплате	2330	(55)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(5 373)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	36 599	-
	Налог на прибыль	2410	(7 320)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(7 378)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	58	-
	Прочее	2480	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	29 279	-

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ



АО «Волжский Альянс»

Почтовый адрес

171255, Тверская область, г. Конаково,
пр-кт Ленина, д. 7А, офис 2217

Телефон:

+7 (495) 660-17-75

Сайт:

www.zemal.ru

E-mail:

va@mirpoao.ru

Управляющая компания АО «Земельный Альянс»

Почтовый адрес

119049, г. Москва, Крымский вал, д. 3, ст 2,
офис 506

Телефон:

+7 (495) 660-17-75

Сайт:

www.zemal.ru

E-mail:

mirpoffice@mirpoao.ru