



## Предложение по совместному инвестированию в создание рекреационного и производственного кластера

АО «Волжский Альянс» – российская компания, зарегистрированная 11 октября 2022 года (ОГРН 1226900011095, ИНН 6949116578). Уставный капитал 385 млн руб. Входит в группу компаний «Земельный Альянс».

### Описание проекта:

проектирование, строительство и эксплуатация 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.

### Вид финансирования:

долевое участие и привлечение кредитных средств.

### Объем инвестиций в данный проект:

более 1,5 млрд руб., из них собственный капитал 452,5 млн руб., заемные средства 432,5 млн руб., остальные 615 млн руб. реинвестирование прибыли.

### Целевая доходность:

более 20% годовых.

### Оценка стоимости акций.

согласно агрегированной оценке акций, в феврале 2024 года рыночная стоимость одной акции АО «Волжский Альянс» составила 2,4 руб.

### Предложение инвестору:

- предлагает приобретение акций по цене не ниже 1,5 руб. за одну акцию в количестве 135 - 170 млн акций (35-44%);
- в случае приобретения блокирующего пакета акций, в «одни руки», более 25% (96,5 млн штук) – цена одной акции составит 1,7 руб. за штуку.



ВОЛЖСКИЕ  
РАССВЕТЫ  
коттеджный посёлок



### Проект КП «Волжские Рассветы»:

Земельный участок площадью 26,18 га расположен в Конаковском районе Тверской области, юго-восточнее деревни Слобода.

125 км от МКАД. По платной дороге можно доехать до поселка за – 1 час 15 минут.

В 15 минутах езды от многофункционального всепогодного комплекса отдыха «Завидово Парк». Лучшая рекреационная зона в ЦФО.

Первый этап проекта «Волжские Рассветы» включает в себя комплексное развитие на территории более 30га, а именно:

- коттеджный поселок на 135 домовладений;
- глэмпинг уровня 3 звезды;
- торгово-развлекательная улица;
- ресторан;
- СПА комплекс;
- йога центр;
- парк для прогулок и спортивных занятий.

## ОПИСАНИЕ РАЙОНА

КП «Волжские  
рассветы»

Парк Развлечений  
«СОЮЗМУЛЬФИЛЬМ»

Речной порт  
«Завидово»

«Завидово Парк»

Скоростная  
автомагистраль М11

Автомагистраль М10



## ПЛАН ПРОЕКТА



«Завидово Парк»



«Завидово Парк» (аквапарк)



Речной порт «Завидово»

Реализация проекта КП «Волжские Рассветы» ведется рядом с ОЭЗ «Завидово».

Прогнозируемая посещаемость объектов ОЭЗ с 2023 г. – около 3 млн. туристов в год.

Прогнозируемое количество созданных мест размещения туристов ОЭЗ к 2023 г. – около 6 тыс. мест (около 17% от Тверской области при среднегодовых темпах прироста по области 5% в год.

Общие инвестиции в проект более 58 млрд руб., из них 7 млрд руб. государственные инвестиции, 51 млрд руб. частные инвестиции.

**Парк развлечений «Союзмультфильм».**

В настоящее время «Союзмультфильм» планирует реализацию инвестиционного проекта по строительству парка развлечений с комплексом туристической инфраструктуры. Объем инвестиций 25 млрд руб.

**«Завидово Парк».**

Общие инвестиции в проект более 32,6 млрд руб.

**Состав проекта:**

- отели на 1130 номеров (часть отелей уже эксплуатируется, полный ввод всех зданий в эксплуатацию в 2024 году);
- самый большой закрытый аквапарк в Европе (запуск 2025 год);
- лучшее в России гольф поле (эксплуатируется);
- горнолыжный склон и беговые трассы (запуск 2024 год);
- детский парк 5,5 га (запуск 2024 год);
- рестораны (эксплуатируются).

**Речной порт «Завидово».**

Одновременно он сможет принимать до семи круизных судов, а среднесуточный пассажирооборот превысит две тысячи человек. В настоящий момент подготовлена акватория, построена причальная стенка, заканчивается строительство здания вокзала, инфраструктура которого позволяет принимать суда всех классов с осадкой до 9 метров. Открытие речного порта состоится в 2024 году.

## ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ ПРОЕКТА

### Конкуренты.

С учётом уникальной локации, прямых конкурентов у проекта практически нет.

### Стратегия развития.

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.

### Кредитная история.

Компания на начальном этапе использовала только собственные средства, что снижает бизнес-риски.

### Стратегия использования средств от размещаемого облигационного выпуска.

Строительство инфраструктуры в посёлках и дополнительных участков.

## ПОЧЕМУ ВЫГОДНО ПОКУПАТЬ АКЦИИ АО «ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС»

- ✓ Акции растут в цене. За 2023 год балансовая стоимость акций компании выросла в 2 раза. Согласно финансовой модели, к 2029 году стоимость акций вырастет в семь раз.
- ✓ Рост стоимости акций обеспечивается ростом стоимости земельных участков за счет их выгодного приобретения и расположения, создания инфраструктуры, за счет высокой нормы прибыли от продажи земельных участков и за счет качественного корпоративного управления.
- ✓ Ликвидность акций будет поддерживаться корпоративным управлением в соответствии с лучшими стандартами и проведением листинга на ММВБ в 2025 году.
- ✓ Дивидендная доходность на уровне 20% годовых будет обеспечиваться высокой нормой прибыли проекта, что подтверждается расчетами и финансовыми результатами за 2023 год.
- ✓ Установлены прочные связи с профессиональными участниками рынка ценных бумаг, подписаны соответствующие соглашения, началась работа по торговле акциями на внебиржевых и биржевых площадках.

## ФИНАНСЫ

Срез финансовых показателей по последней промежуточной финансовой отчётности:

тыс. руб.	12М 2023
Валюта баланса	842 790
Основные средства	499 866
Собственный капитал	798 876
Запасы	37 351
Дебиторская задолженность	42 248
Денежные средства и их эквиваленты	844
Кредиторская задолженность	22 017
Финансовый долг	0
Выручка	77 913
Валовая прибыль	46 831
Валовая рентабельность	60%
Операционная прибыль	36 599
Операционная рентабельность	47%
Чистая прибыль	29 279

Источник: данные Компании.



Адрес офиса в г. Москва:

119049, г. Москва, Крымский Вал, д.3, стр.2, оф. 506

Адрес офиса в г. Конаково:

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

Телефон:

+7 (495) 660-17-75

E-mail:

[va@mirpoao.ru](mailto:va@mirpoao.ru)

Сайт:

<https://www.zemal.ru/>