

**АО «Земельный Альянс»
(управляющая компания)**



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

АО «Волжский Альянс»

Москва, 2025 г.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

Акционерного общества «Волжский Альянс»

Генеральный директор
АО «Земельный Альянс»

Е.К. Пятибратов

М.П.

Настоящий инвестиционный меморандум (далее – Меморандум) содержит сведения об эмитенте АО «Волжский Альянс» (далее – Эмитент), о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, финансовом состоянии Эмитента, о размещенных ценных бумагах, исполнении обязательств по ним, а также об управляющей компании АО «Земельный Альянс» (далее – Компания) и о дальнейших планах по размещению и продаже акций Эмитента.

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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ	4
РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	5
ПРОГНОЗНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	7
ОПИСАНИЕ АКЦИЙ.....	15
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АКЦИЙ	16
ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	19
КРАТКОЕ РЕЗЮМЕ ЭМИТЕНТА	20
ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ЭМИТЕНТА	21
НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС».....	24
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА	25
ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ КОМПАНИИ	26
ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	28
КОНКУРЕНТНАЯ СРЕДА, КОНЪЮНКТУРА РЫНКА	29
ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРАТЕГИЯ КОМПАНИИ.....	35
УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ И ЛИКВИДНОСТЬЮ АКТИВОВ И АКЦИОНЕРНЫМ КАПИТАЛОМ	37
БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	38
КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ	41

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

Согласно расчетам, стоимость 1 акции к 2035 году должна возрасти в несколько раз – до 27,21 руб. за 1 акцию. Расчетная стоимость акций к 2027 году, моменту проведения листинга на ММВБ, планируется в размере не менее 7,5 рублей за штуку. Все расчеты выполнены в финансовой модели на текущих обоснованных показателях.

Приобретая акции, инвестор также получает возможность инвестировать в конкретный земельный актив (участок) в одном из коттеджных посёлков. Общество дает возможность инвесторам, которые приобрели акции на сумму от 1 млн штук, через 2 года заплатить акциями, как инвестиционными деньгами, за любой участок, находящийся на момент оплаты в свободной продаже.

Например, инвестор приобретает 1,5 млн штук акций по 2 рубля за штуку. Участок в КП Волжские Рассветы площадью 11,5 соток в июне 2025 г. продается по цене не менее 8 млн руб. Прогнозная стоимость 1 акции через 2 года – 7,5 рублей. Таким образом, вложив сегодня 3 млн рублей в покупку 1,5 млн акций, через 2 года инвестор сможет обменять их на участок даже с учетом роста стоимости земли в коттеджном поселке. В результате участок, стоимостью 11,25 млн рублей через оплату акциями можно купить за 3,0 млн рублей, т.е. в 3,75 раза дешевле. Следовательно, инвестировать денежные средства в акции роста перед листингом на бирже даже выгоднее, чем в земельные участки!

Преимущества инвестирования в акции также связаны с доступностью капитала для широкого круга розничных инвесторов. Коллективные инвестиции в реальные активы, обладают высоким потенциалом надежности, роста и ликвидности, позволяют вовлечь в экономику граждан страны, сделать их совладельцами национальных активов, поднять их благосостояние и стать экономическим и социальным базисом для развития страны!

Именно эти цели и задачи были поставлены майским Указом Президента России «О национальных целях развития Российской Федерации до 2030 года и на перспективу до 2036 года» от 07 мая 2024 г.

Цель проекта

Создание рекреационного, сельскохозяйственного и производственного кластера на берегу Волги вблизи Завидово в Конаковском округе Тверской области.

Дата начала проекта – 2022 год.

Горизонт планирования проекта – 13 лет.

Описание проекта

Эмитент под управлением Компании ведет проектирование, строительство и эксплуатацию многофункционального культурно-оздоровительного (рекреационного), сельскохозяйственного и производственного кластера с развитой транспортной, энергетической и социальной инфраструктурой на территории Конаковского округа Тверской области.

Проект предусматривает строительство и эксплуатацию:

1. Коттеджного посёлка Волжские Рассветы на 135 домовладений с собственным пляжем на берегу Волги.
2. Коттеджного посёлка Волжская Лагуна на 100 домовладений с собственным пирсом и яхт-клубом.
3. Парк-отеля «Волжская Симфония» на 320 номеров с конференц-залами.
4. Питомника растений, торговых рядов.
5. Глэмпинга и СПА-комплекса «Волжская Гармония».

Общая площадь собственных земельных участков под проекты АО «Волжский Альянс» составляет 156,4 га. Эмитент рассматривает к приобретению новые участки и ведет поиски дополнительных земельных активов.

Первоочередным проектом Эмитента является строительство и развитие коттеджного посёлка Волжские Рассветы на земельном участке в д. Слобода общей площадью 33,54 га. На участке планируется построить 135 домохозяйств.

Кроме того в посёлке предусматриваются:

- Детские и спортивные площадки
- Пляжная зона
- Парк для отдыха жителей посёлка
- Торговые ряды
- Зона парковочных мест для автотранспорта.

В 2024 году в коттеджном посёлке Волжские Рассветы построены первые дома. Введена в эксплуатацию трансформаторная подстанция, подведена газораспределительная сеть, приступили к строительству сетей электропередач, водоснабжения, ливневой канализации.

В 2025 году продолжается строительство инженерных сетей и домовладений посёлка. Создана дочерняя SPV компания Эмитента ООО «Волжские Рассветы» для целевого финансирования строительства посёлка. В настоящее время осуществляется взаимодействие с ПАО «Сбербанк» для привлечения проектного финансирования на строительство.

Проект второго коттеджного посёлка Волжская Лагуна успешно развивается в текущем году. Получены документы на водопользование акватории Волги, подготовлена прогнозная финансовая модель, приступили к подготовке территории для строительства.

Не позднее 2026 года планируется начать привлечение финансирования для строительства парк-отеля «Волжская Симфония». В настоящее время подготовлена концепция развития и план зонирования территории.

Начало работ по строительству питомника растений и торговых рядов также запланировано не позднее 2026 года.

Кроме того, не позднее 2026 года планируется приступить к строительству глэмпинга и СПА-комплекса рядом с коттеджным посёлком Волжские Рассветы.

Все перечисленные выше объекты будут являться частью национального туристического кластера «Волжское море», создаваемого в Конаковском муниципальном округе при участии государства и ПАО «ГМК «Норильский никель».

Наша инвестиционная программа и предпринимательская деятельность направлены также на исполнение поручения Президента Российской Федерации об удвоении капитализации фондового рынка и преобразовании его в источник инвестиций. Наша компания планирует активно участвовать в реализации Указа Президента РФ №309 от 07.05.2024 г. «О национальных целях развития Российской Федерации до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

Акции АО «Волжский Альянс» обеспечены реальными активами компании – земельными участками.

Стоимость земли в акватории Волги постоянно растёт по мере развития инфраструктуры и строительства социальных объектов, а значит, растёт и стоимость акций, выполняющих, по сути, функцию инвестиционных денег, обеспеченных земельными активами.

ПРОГНОЗНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Эмитентом подготовлены финансовые модели проектов КП Волжские Рассветы, КП Волжская Лагуна, парк-отеля «Волжская Симфония» и глэмпига «Волжская Гармония», а также обобщенная модель по развитию проектов компании. Ниже представлена дорожная карта доходов и расходов АО «Волжский Альянс» по годам в соответствии с обобщенной моделью. Финансовые модели по каждому из проектов предоставляются инвестору по запросу.

Планируемые доходы АО «Волжский Альянс», млн рублей



КП ВОЛЖСКИЕ РАССВЕТЫ

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

Стоимость участков возрастает пропорционально развитию инфраструктуры в посёлке. Таким образом, покупатели видят прозрачную политику повышения цен. В 2027 г. в коттеджном посёлке Волжские Рассветы стоимость 1 сотки планируется от 950 тыс. руб. до 1 050 тыс. руб. за 1 сотку.

- В 2025 г. стоимость домов начинается со стартовых цен от 12 млн руб. за дом площадью 120 м², 15 млн руб. – за дом 150 м², 17 млн руб. – 170 м², 19 млн руб. – 190 м² и 24 млн руб. – 240 м². Рост стоимости домов запланирован на уровне 10-15% в год.

Дополнительно доходы по проекту формируются за счет взносов владельцев домов в управляющую компанию коттеджного посёлка 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.



КП «ВОЛЖСКАЯ ЛАГУНА»

- На старте продаж в 2025 г. планируется продавать участки от 150 до 500 тыс. руб. за сотку, увеличиваясь в цене по мере создания инфраструктуры в поселке.

В 2029 г. в коттеджном поселке Волжская Лагуна стоимость 1 сотки планируется в размере 950 тыс. руб.

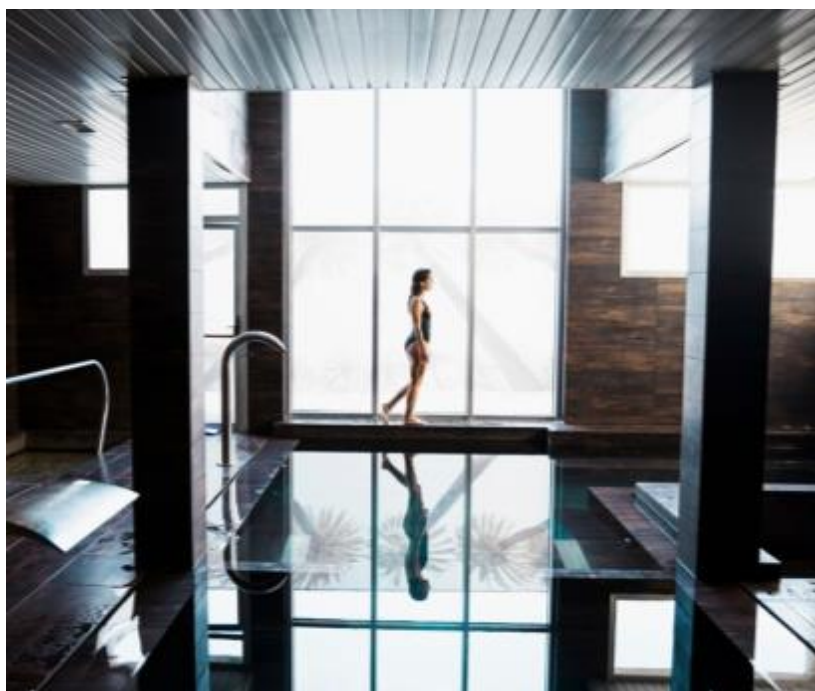
- В 2026 г. стоимость домов начинается со стартовых цен от 9 900 000 руб. за дом площадью 100 м². Рост стоимости домов запланирован на уровне 10-15% в год.



ПАРК-ОТЕЛЬ «ВОЛЖСКАЯ СИМФОНИЯ»

Парк-отель «Волжская Симфония» включает в себя несколько объектов, приносящих доход:

- 1) Отель на 200 номеров
- 2) Коттеджи/дома для глэмпинга – 120 номеров
- 3) СПА-комплекс
- 4) Оздоровительный комплекс
- 5) Спортивный комплекс
- 6) Конференц-залы
- 7) Тепличное хозяйство
- 8) Эко-ферма
- 9) Рестораны
- 10) Пункт проката квадроциклов, снегоходов и иного инвентаря для отдыха на природе.



Старт строительства комплекса начинается в 2026 году. По плану первоначально строится тепличное хозяйство и коттеджи для сдачи в аренду.

ГЛЭМПИНГ «ВОЛЖСКАЯ ГАРМОНИЯ»

Глэмпинг «Волжская Гармония» откроется для первых посетителей в 2026 году. Доход от глэмпинга формируется за счет сдачи домов в аренду, аренды банного комплекса и чана.



Планируемые расходы АО «Волжский Альянс», млн рублей

Инвестиционные (капитальные) затраты с учетом реинвестирования доходов

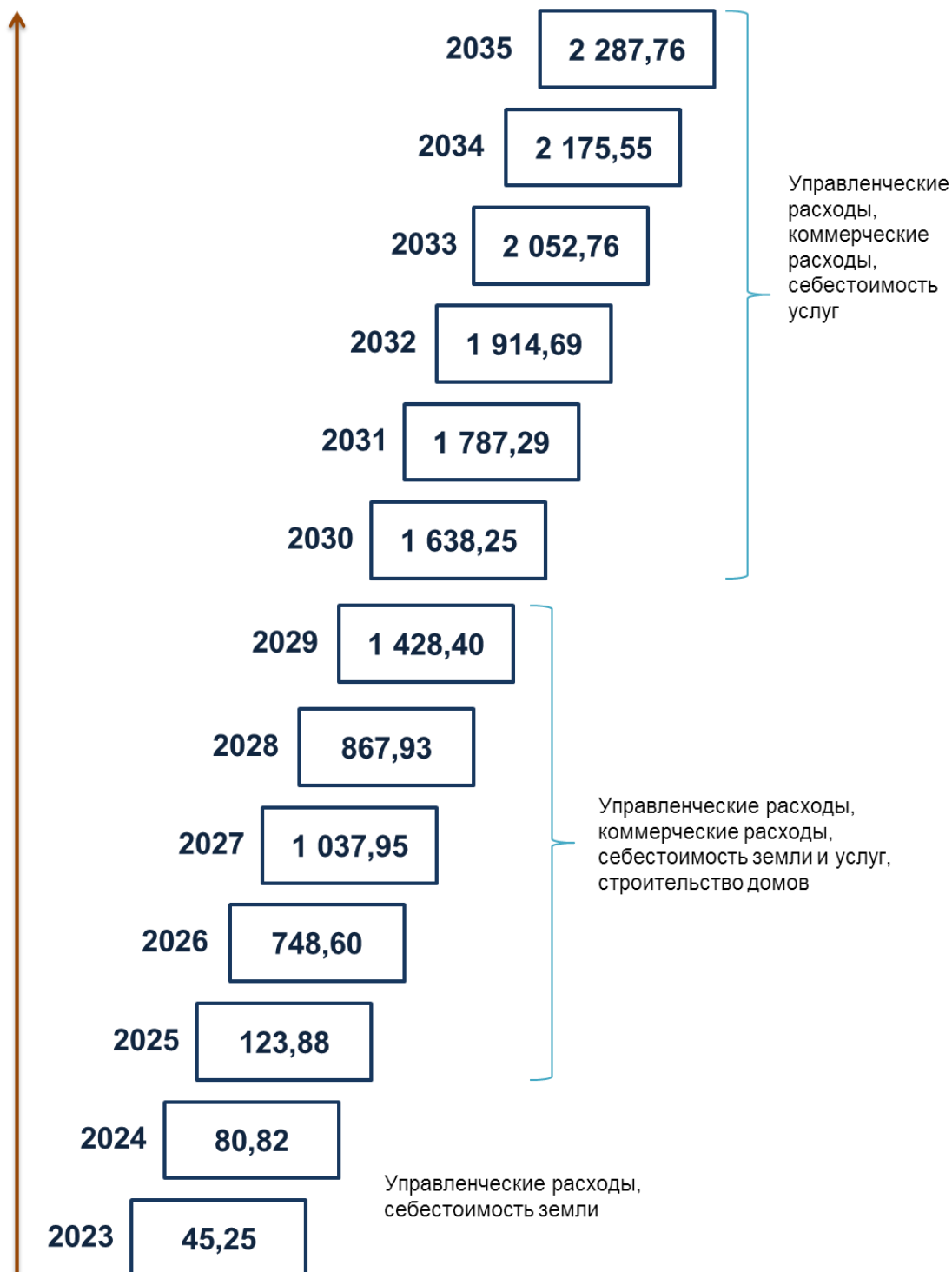


Виды капитальных затрат:

- Строительство внутренних дорог
- Строительство газовой сети
- Строительство энергосети
- Строительство линий освещения
- Строительство въездной группы
- Строительство забора по периметру
- Строительство детских и спортивных площадок
- Строительство очистных сооружений для ливневых вод
- Обустройство пляжной зоны
- Обустройство зеленых зон поселков
- Строительство водозаборного узла
- Строительство водопровода
- Строительство зданий отеля, домов в аренду
- Строительство банного комплекса и чана
- Строительство тепличного комплекса
- Строительство СПА-комплекса
- Строительство оздоровительного и спортивного комплекса

- Строительство ресторанов
- Строительство торговых зон
- Строительство пунктов проката

Операционные расходы, млн рублей



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

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	2022-2035
2	Выручка (R)	млн руб.	42 110,93
3	Инвестиционные затраты (Investment costs)	млн руб.	8 844,11
4	Операционные расходы (Operating costs)	млн руб.	16 189,11
5	Валовая прибыль (Gross profit)	млн руб.	25 921,82
6	Прибыль до налога, процентов и амортизации (EBITDA)	млн руб.	28 438,34
7	Чистая прибыль (Net profit)	млн руб.	16 370,81
8	Чистый дисконтированный доход (NPV)	млн руб.	1 386,59
9	Индекс доходности (PI)	разы	1,85
10	Срок окупаемости инвестиционных вложений	лет	6,5
11	Ставка дисконта	%	15
12	Внутренняя норма доходности (IRR)	%	22
13	Рентабельность по EBITDA	%	68
14	Рентабельность инвестиций (ROI)	%	185

**Срок окупаемости инвестиций
(за счет роста курсовой стоимости акций)**

1,1 года

Общий вывод

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

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

Инвестор сможет обеспечить возвратность инвестиций и получать доходы:

- 1. За счет курсовой разницы в связи с прогрессивным ростом стоимости и ликвидности акций, а также при реинвестировании прибыли (cash in).**
- 2. Путем получения дивидендов при распределении прибыли (cash out).**

ОПИСАНИЕ АКЦИЙ

Эмитент	Акционерное общество «Волжский Альянс»
Собственники акций, более 5%	АО «Земельный Альянс» – 44,31% (170,57 млн акций), ОАО «Зверохозяйство Мелковское» – 14,29% (55,0 млн акций), НРД (национальный расчётный депозитарий) – 12,29% (47,3 млн акций), Рубанко И.И. – 8,04% (30,95 млн акций), АО «Майнэкс ресорсес» – 6,83% (26,3 млн акций), Николайчук В.Ф. – 6,74% (25,9 млн акций).
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 дополнительного выпуска акций – 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.

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АКЦИЙ

Оценка акций производится в соответствии с моделью дисконтирования свободного денежного потока для акционеров FCFE. Данная модель является предпочтительной, поскольку модель дисконтирования полного потока фирмы FCFF (с использованием средневзвешенных затрат на капитал WACC) предполагает более-менее устойчивое соотношение между собственным капиталом и долгом, а в данном случае доля долга в структуре финансирования сильно меняется с течением времени.

С помощью моделей дисконтирования дохода определяется оценка рыночной стоимости компании, при этом оценка акции принимается равной отношению оценки компании к количеству акций; если оценка рыночной стоимости чистых активов оказывается больше оценки, полученной с помощью применения доходного подхода, то в качестве оценки рыночной стоимости компании принимается именно оценка рыночной стоимости чистых активов.

Ключевой момент в моделях дисконтирования доходов – определение ставки дисконтирования. Для модели дисконтирования свободного денежного потока для акционеров FCFE это цена акционерного капитала, общепринятым методом определения которой является применение модели CAPM.

Но для российского рынка (как и для рынка любой другой страны, в которой макроэкономическая ситуация и структура экономики заметно отличаются от американской) применение этой модели в классическом виде с использованием западных подходов к определению численных значений параметров (в частности, определенных Дамодараном – профессором финансового дела в Stern School Business при Нью-Йоркском университете), не является корректным, поскольку слишком велики различия между экономиками и рынками России и США и невозможно их учесть лишь введением премии за страновой риск.

Наиболее применимо в текущих рыночных условиях использование модифицированной модели оценки капитальных активов¹:

$$R_e = R_f + \beta \cdot ERP + C + S_1 + S_2$$

где R_e – ожидаемая доходность (стоимость) собственного капитала, %;

R_f – ожидаемая доходность безрискового актива, %;

β – коэффициент, характеризующий меру рыночного риска актива, ед.;

ERP – премия за рыночный (корпоративный) риск, %;

C – премия за страновой риск, %;

S_1 – премия за малый размер компании, %;

S_2 – премия за специфические риски компании, %.

В качестве безрисковой доходности примем бескупонную доходность 10-летних ОФЗ в соответствии с кривой бескупонной доходности (https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/). Она рассчитывается по итогам торгов ОФЗ на Московской Бирже и меняется каждый день. Среднее за 2 недели (с 12.05.2025 по 25.05.2025) значение составляет примерно 15,61% годовых.

¹ https://vds1234.ru/images/Воронов_Ставка_дисконтирования.pdf

Премия за рыночный риск, как показано в вышеупомянутой работе, составляет 6,13% годовых (по результатам расчета за последние 20 лет).

В связи с отсутствием на российском фондовом рынке хотя бы более-менее близких аналогов с торгуемыми за длительный период времени акциями данные для расчета бета-величины отсутствуют, поэтому принимаем бета равной 1.

Премия за страновой риск в нашем случае отсутствует, поскольку безрисковая доходность и премия за риск определяются на основе данных российских финансовых рынков.

В отношении премии за специфические риски, в связи с отсутствием моделей определения ее конкретного значения, невозможно избавиться от субъективности при принятии решения о ее использовании в расчете цены капитала. АО «Волжский Альянс» фактически планирует реализацию 4-х конкретных инвестиционных проектов в одном месте (географической диверсификации нет), схожей направленности (условно определим как девелопмент). В дополнение, компания небольшая для фондового рынка и для инвесторов имеются также риски в виде непубличности и неясности уровня корпоративного управления. С учетом всего вышеописанного, степень риска не может быть принята ниже средней, при которой по методике Deloitte & Touche размер премии за специфические риски составляет не менее 7%.

Таким образом, итоговое значение цены акционерного капитала получается равным

$15,61\% + 6,13\% + 0 + 0 + 7\% = 28,74\%$.

Для использования в модели оценки акций принято значение 28,74%.

Количество акций на 2025 год составляет 385 млн шт., в 2027г. планируется разместить еще 115 млн шт., после 2027г. количество акций составит 500 млн шт.

Это обстоятельство не позволяет использовать традиционный подход к оценке акций, при котором определяется стоимость компании для акционеров (как сумма дисконтированного FCFE) и делится на количество акций, поскольку в данном случае количество акций в будущем меняется, и некорректно весь будущий денежный поток относить к текущему количеству акций.

В этих условиях можно получить условную (при условии дополнительного размещения акций) оценку акции путем суммирования по годам дисконтированного денежного потока в расчете на количество акций на начало каждого соответствующего года.

Результаты оценки.

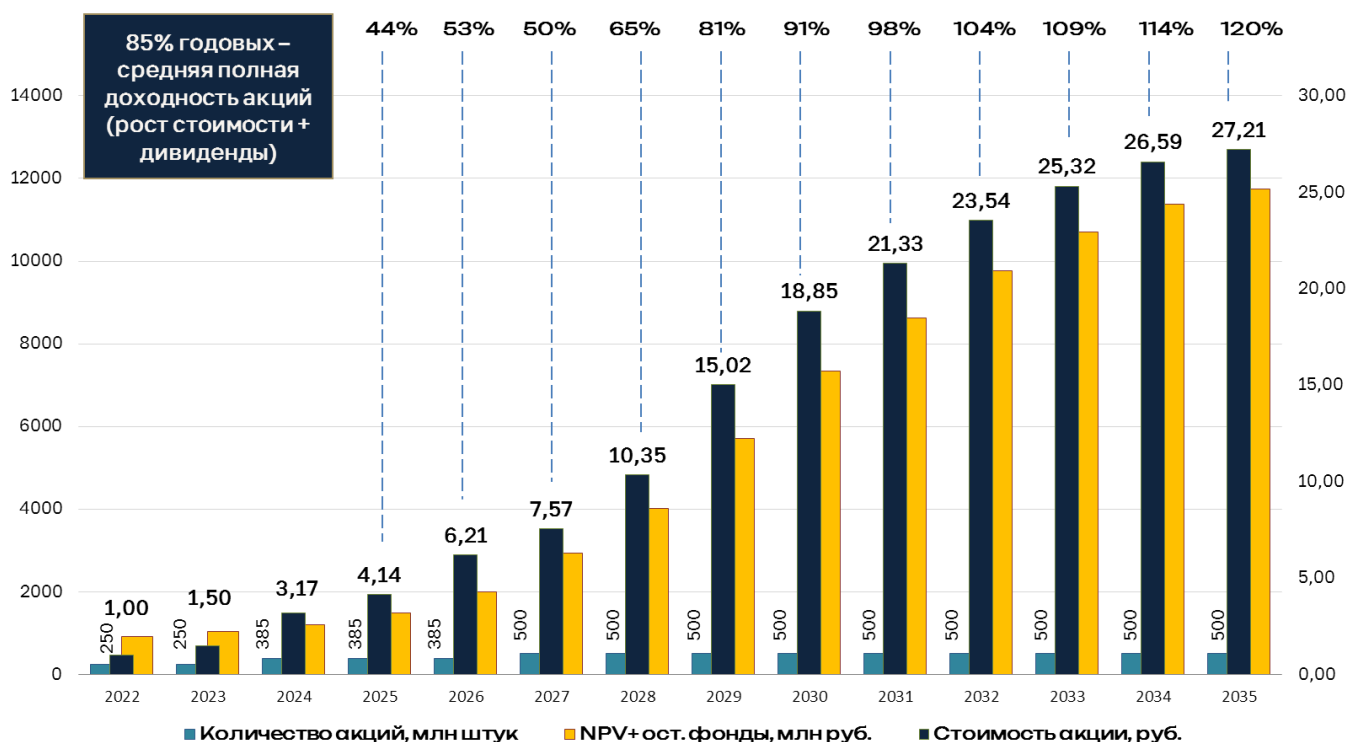
В соответствии со всеми приведенными выше предположениями оценка акции АО «Волжский Альянс» на 2025г., определенная как сумма дисконтированных FCFE в расчете на одну акцию, составляет 5,12 руб.

Балансовая стоимость чистых активов на 01.01.2025 составляет 749,46 млн руб., из которых 523,55 млн руб. – балансовая стоимость земельных участков. Согласно отчету оценщика, оценка рыночной стоимости земельных участков составляет 941,97 млн руб. С учетом дооценки земельных участков оценка рыночной стоимости чистых активов составляет 1167,9 млн руб., что соответствует 3,04 руб. на одну акцию.

Т.е. оценка акции по рыночной стоимости чистых активов меньше доходной оценки, и в качестве оценки рыночной стоимости акции может быть принята доходная оценка 5,12 руб.

Таким образом, на май 2025 года стоимость одной акции АО «Волжский Альянс» составляет 5,12 рублей.

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



*По отношению к стоимости акции в 2024 году

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

По результатам работы за первые два года своего существования АО «Волжский Альянс» уверенно показывает рост стоимости собственных акций и в 2027 году планирует проведение IPO на ММВБ путем размещения дополнительных 115 млн штук акций (23,0% капитала) по 7,5 рублей за одну штуку (на сегодняшний день АО «Волжский Альянс» уже размещено 385 млн акций). Расчетная цена одной акции определялась на основе финансовой модели развития инвестиционных проектов и активов АО «Волжский Альянс» до 2035 года.

К 2035 году расчетная цена одной акции должна составить 27,21 рублей, а к моменту листинга на ММВБ – 7,57 рублей, что показывает высокий потенциал роста рыночной стоимости акций АО «Волжский Альянс».

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Предлагаемый Вашему вниманию Инвестиционный меморандум подготовлен в связи с привлечением акционерным обществом «Земельный Альянс» дополнительного капитала в инвестиционный проект путем продажи Компанией акций АО «Волжский Альянс».

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 коттеджных поселков и их 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.

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 ресурсов и недвижимости, основывая деятельность Компании на лучших стандартах корпоративного управления. Создание ликвидности земельных ресурсов через выпуск ценных бумаг и проведение их листинга на отечественной и международных биржах.

Цель

Увеличение доходов акционеров за счет прогрессивного роста стоимости активов, ценных бумаг (акций, облигаций) 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. **Создание ликвидности природных активов страны и труда наших граждан (сотрудников, специалистов, инвесторов) через развитие фондового рынка и рынка ценных бумаг в России в соответствии с Указом Президента от 07 мая 2024 года «О национальных целях развития Российской Федерации до 2030 года и на перспективу до 2036 года»!**

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ЭМИТЕНТА

Органами управления Эмитента являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров Общества;
- Единоличный исполнительный орган.

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 32 лет 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 МГТУ 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 17 лет и отвечает за финансовое и юридическое сопровождение деятельности компаний группы.



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 27 лет. Отвечает за разработку порядка финансового планирования, ведение управленческого учета и экономического анализа деятельности Общества.



Директор – Мокрякова Ирина Вячеславовна

Инженер-механик, окончила Московский авиационный технологический институт им. К.Э. Циолковского, МИПК РЭА 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 29 лет и отвечает за управление персоналом, подбор и расстановку кадров, трудовую дисциплину, за организацию делопроизводства и материально-техническое обеспечение.



Директор – Шуклин Антон Сергеевич

Горный инженер, окончил РГГРУ им. С. Орджоникидзе 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.



Директор - 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. В компании занимает должность Генерального директора управляющей компании. Отвечает за развитие проектов, реализуемых компанией.



Директор – Василенко Наталья Владимировна

Экономист, окончила Тверской государственный университет по специальности «Бухгалтерский учет, контроль и анализ хозяйственной деятельности». Прошла профессиональную переподготовку в «РАНХиГС при Президенте Российской Федерации», Московской школе управления «Сколково». Имеет 18-летний опыт работы в банковской сфере, 12-летний опыт работы в муниципальном управлении. В компании «Волжский Альянс» отвечает за определение источников финансирования производственно-хозяйственной деятельности, привлечении заемных и использовании собственных средств, анализирует финансово-хозяйственную деятельность.

Единоличный исполнительный орган - управляющая компания АО «Земельный Альянс» в лице генерального директора



Генеральный директор управляющей компании - Пятибратов Евгений Константинович

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.

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 организацию инвестиционного процесса, направленного на приобретение земельных участков и строительство загородной недвижимости, а также создание попутных производств, развитие туристической и торговой инфраструктуры с целью роста стоимости и ликвидности реальных земельных активов и инвестиционного капитала.

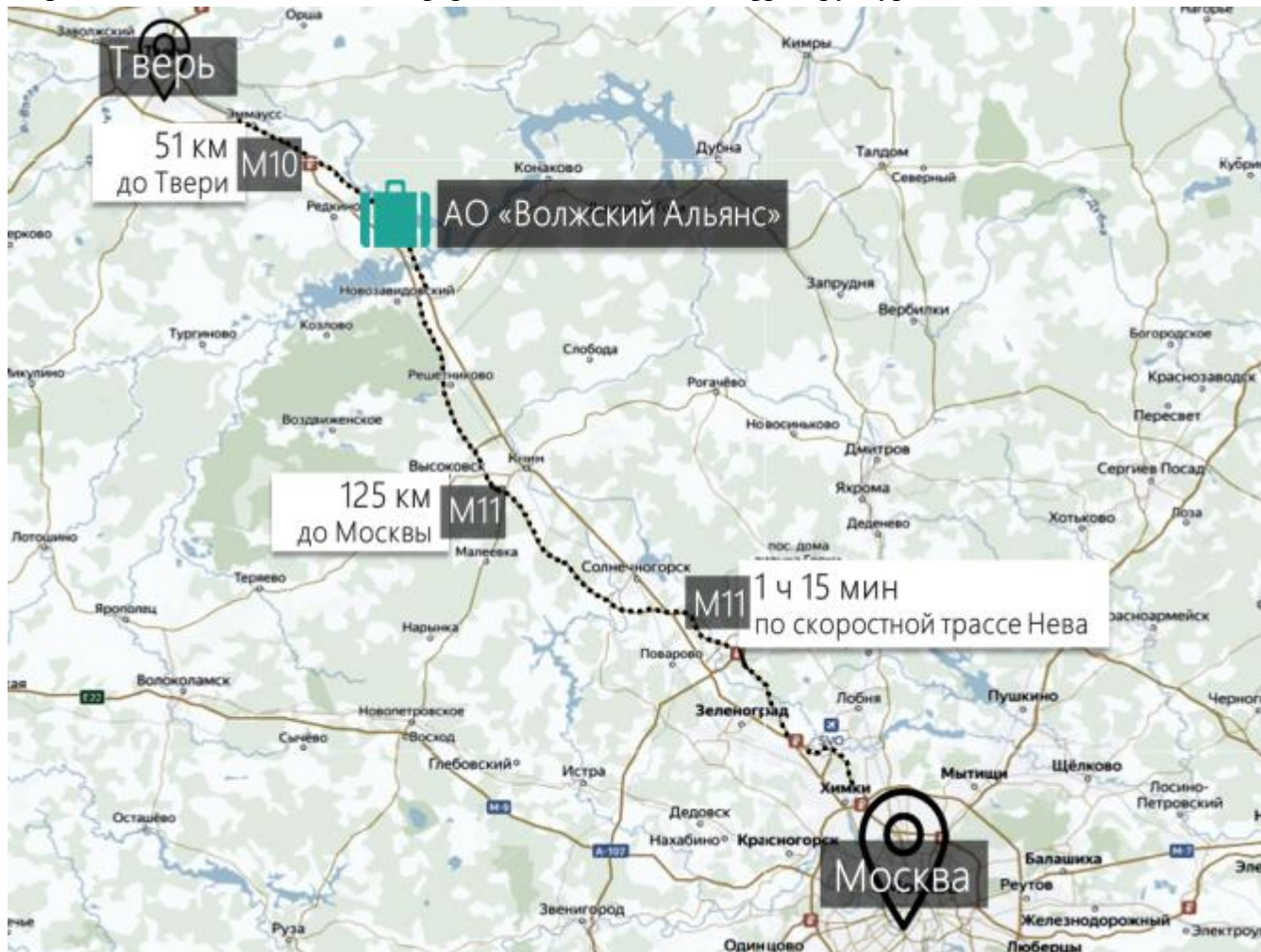
К конкурентным преимуществам проекта Эмитента следует отнести:

- Участки расположены в Конаковском муниципальном округе Тверской области в одном из красивейших уголков России на берегу великой русской реки Волги. Данная локация является существенным фактором высокого потенциала развития проекта;
- наличие хорошо развитой транспортной инфраструктуры в районе расположения земельных участков, прямой выезд на трассу М10 и скоростную автомагистраль М11. Отдаленность земельного участка от Москвы составляет 125 км, что занимает 1 час 15 мин. езды на автомобиле, а областной центр Тверь расположен в 51 км или в 50 минутах езды на авто;
- 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 поселений и социальных объектов 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 2025 года откроются 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 и железнодорожного вокзала;
- 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;
- богатый опыт корпоративного управления команды, которая за 32 года 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-Сибирин 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.
- установлены деловые связи с администрацией Конаковского округа, заключено Соглашение о сотрудничестве при реализации инвестиционных проектов на территории Конаковского муниципального округа Тверской области от 23.05.2025 г.

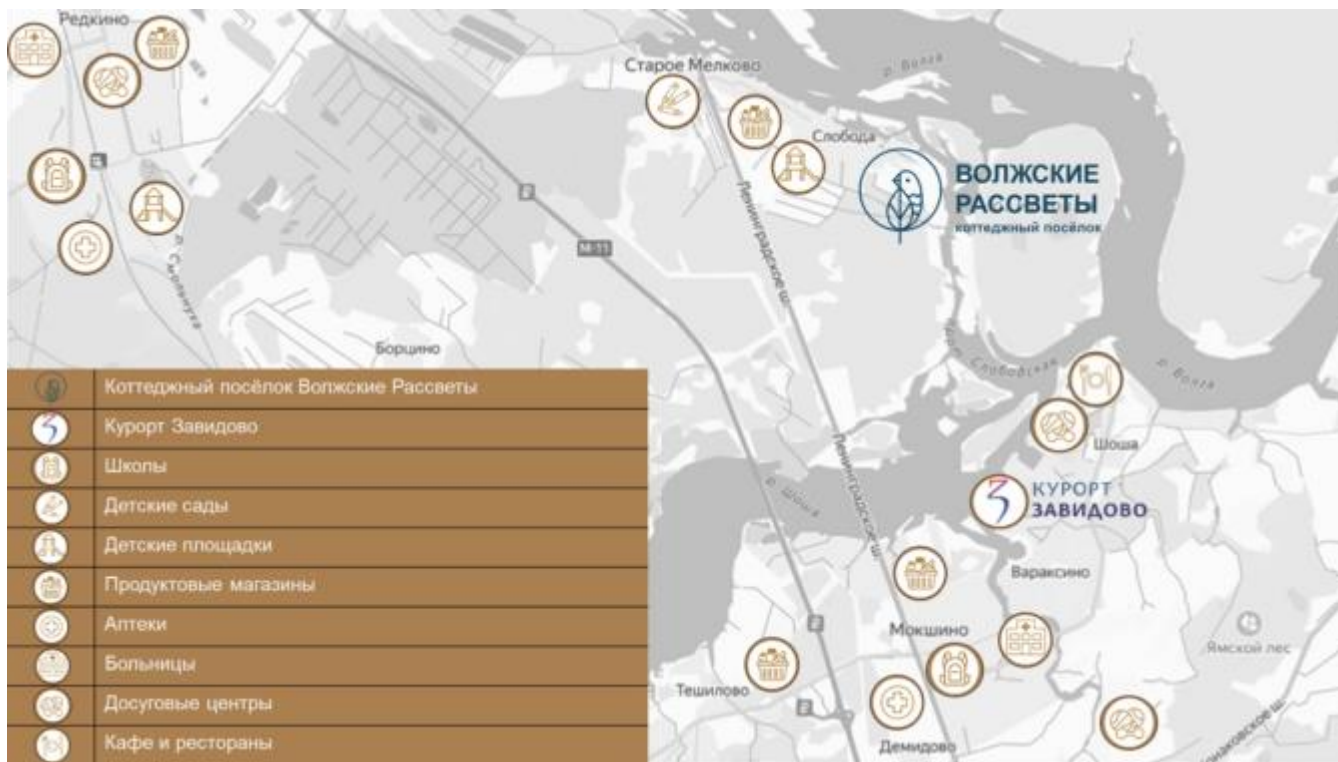
ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ КОМПАНИИ

АО «Волжский Альянс» владеет земельными участками в Конаковском муниципальном округе Тверской области. По границе участков проходит линия электропередачи 10 кВА, газ, линия высокоскоростного интернета. К участкам ведет асфальтированная автодорога.

В КП Волжские Рассветы 135 участков будут использованы под коттеджную застройку, что составит около 60% территории. На остальных участках будут созданы объекты транспортной, энергетической, социальной, информационной и иной инфраструктуры.



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



Глэмпинг «Волжская гармония» примыкает к КП Волжские Рассветы.

КП Волжская Лагуна будет представлять собой коттеджный посёлок с особой атмосферой на берегу Волги. 100 участков площадью от 8 до 10 соток находятся на расстоянии 110 км от МКАД, что занимает 1 час 15 мин. езды на автомобиле, и в 50 км от областного центра – г. Тверь.

Парк-отель «Волжская Симфония» находится недалеко от курорта Завидово в 107 км от МКАД.

Торговая зона занимает площадь рядом с Ленинградским шоссе, что создает прекрасную транспортную доступность.

ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

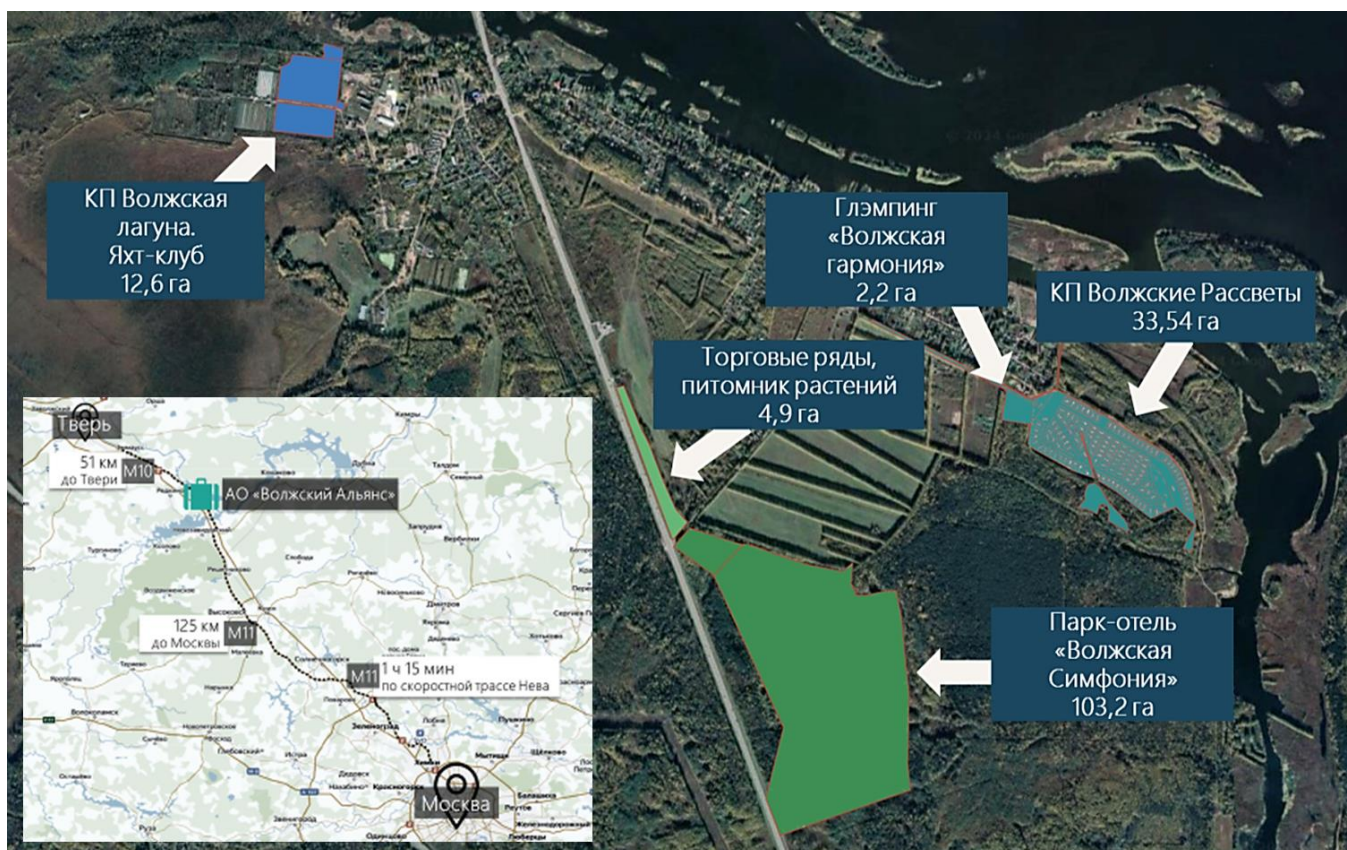
Конаковский муниципальный округ расположен на юго-востоке Тверской области.

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

Основой развития экономики Конаковского округа является промышленность, по выпуску продукции которой округ занимает 3-е место в области, уступая лишь г. Твери и Удомельскому округу.

Наиболее важные отрасли, определяющие развитие округа: 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%.

На картинке ниже показано подробное расположение всех земельных участков.



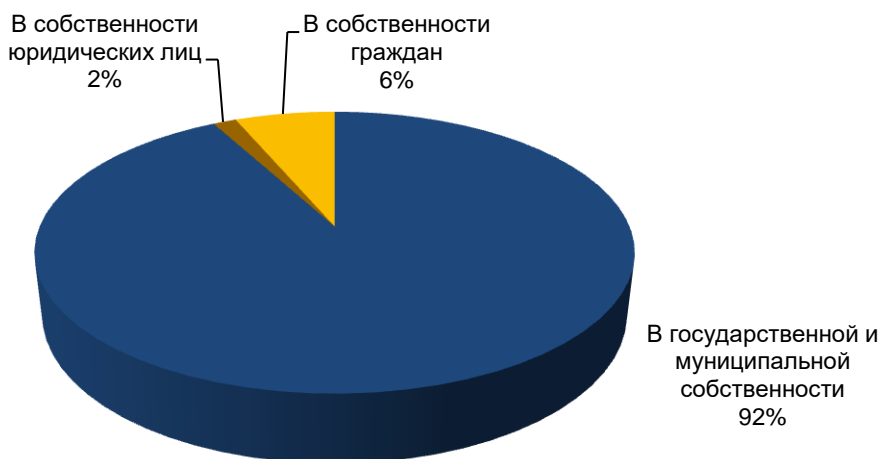
Земельный сектор экономики – анализ

Земельный фонд России

По результатам исследования современного состояния и тенденций развития земельного фонда России² основную часть территории РФ занимают земли лесного фонда – 66%, сельскохозяйственного назначения – 22% и земли запаса – 5%. Существенно меньшая территория занята землями особо охраняемых территорий и объектов – 3%, водного фонда – 2%, землями населенных пунктов – 1% и землями промышленности и иного специального назначения – 1%.



По формам собственности земли России на 2025 год распределены следующим образом:



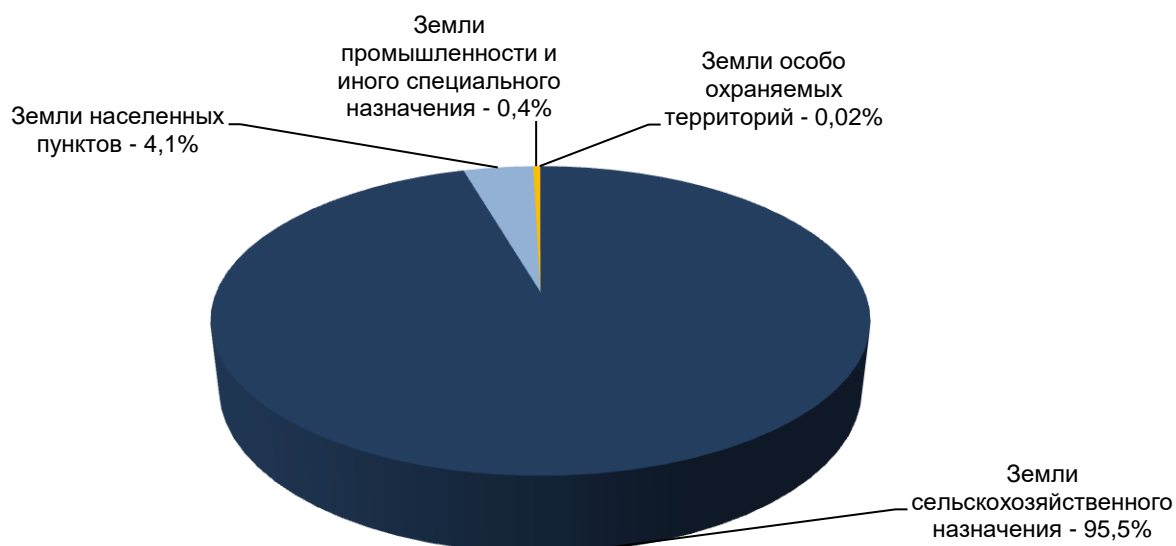
² Данные Росреестра

В собственности граждан находится 110 412,3 тыс. га земли. В государственной и муниципальной собственности - 1 581 728,2 тыс. га.

По категории земель, находящихся в государственной собственности, земли распределены следующим образом:



Структура площади земельных участков, находящихся в частной собственности:



Исходя из представленных диаграмм, в частной собственности находится 4 526,9 тыс. га земель населенных пунктов, а в государственной собственности – 16 108,40 тыс. га. При этом, в частной

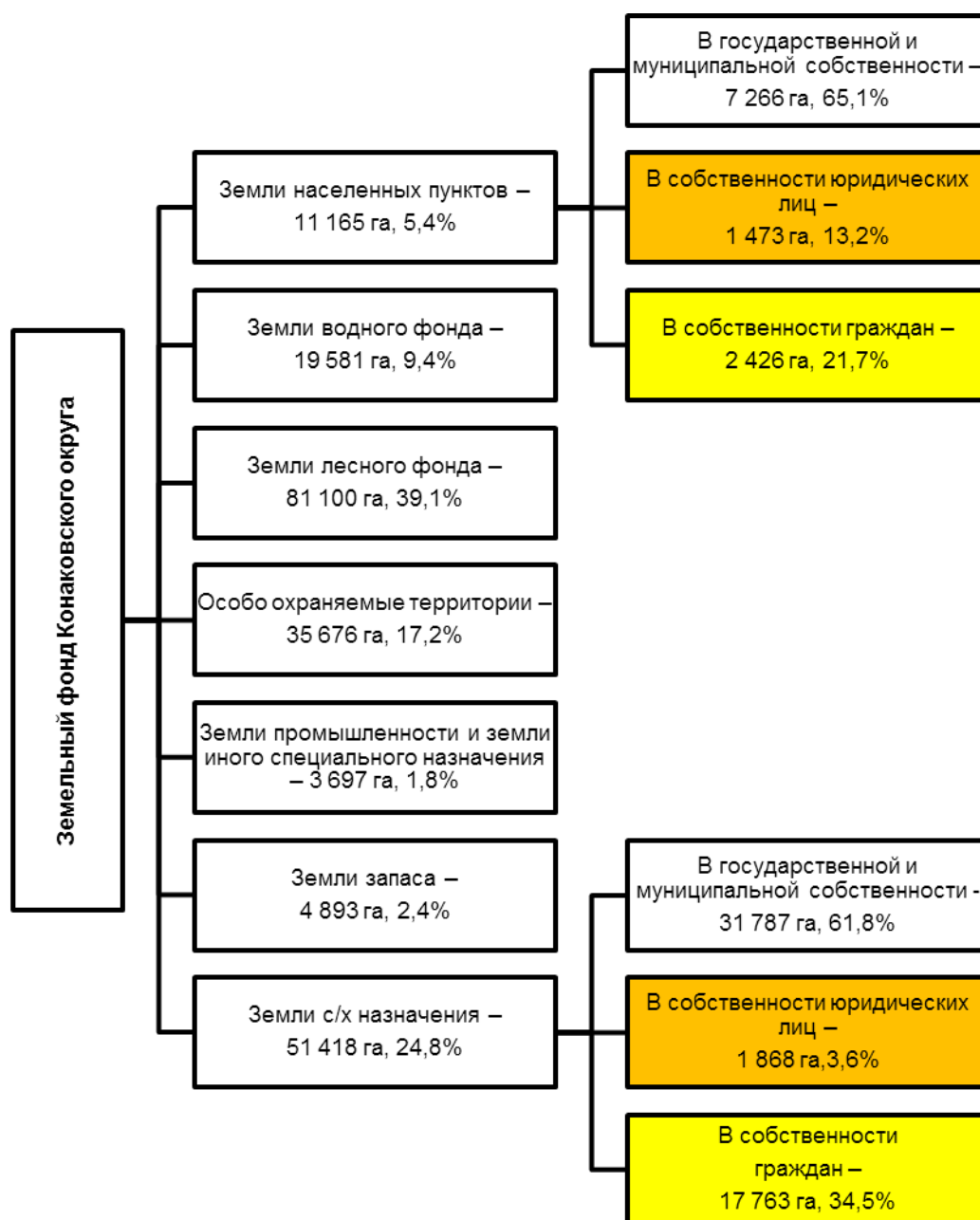
собственности находится 105 443,75 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, а в государственной – 244 989,10 тыс. га.

Анализ земельного фонда России говорит о высоком потенциале ликвидности земельных активов, который может быть обеспечен через выпуск акций, других ценных бумаг и через их листинг на фондовой бирже, как финансового эквивалента материальных ресурсов.

Всего 6,0% от земельного фонда России принадлежит гражданам, и фонд частного владения земельными активами при соответствующей государственной политике можно существенно пополнить. Кроме того, как видно из анализа, существует дефицит земель поселений, всего 1,0%, что будет сдерживать развитие малоэтажного индивидуального жилищного строительства и выполнения соответствующих государственных программ.

В частной собственности находится треть земель от общего количества земель сельхозназначения. Большинство из них не используется по прямому назначению, а перевод в земли поселений для большинства граждан практически недоступен. При этом земли поселений в собственности граждан составляют всего 4,1%, а земли сельхозназначения – 95,5% от земельного фонда страны, переданного в частную собственность.

Земельный фонд Конаковского муниципального округа



В Конаковском муниципальном округе ситуация со структурой земельного фонда выглядит более привлекательно и создает дополнительные возможности. Так, согласно проведенным исследованиям, 2 426,0 га (21,7%) земель населенных пунктов и 17 763,0 га (34,5%) земель сельхозназначения принадлежат гражданам и могут быть вовлечены в инвестиционный процесс путем объединения, путем создания акционерных обществ, выпуска ценных бумаг с последующим листингом на бирже. А главное – акционирование земельных ресурсов создает дополнительные возможности для привлечения инвестиционного капитала и дальнейшего развития!

В последние годы значительно вырос спрос на индивидуальное жилье. Дальнейшее развитие индивидуального жилищного строительства (ИЖС), ограничено отсутствием подготовленных земельных участков, обеспеченных инфраструктурой.

С учётом тенденции развития ИЖС в России необходимо переводить неиспользуемые сельхозземли в земли поселений, чтобы развивать домостроение и инвестиционные процессы.

Конъюнктура рынка

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

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

Согласно проведенному исследованию ДОМ.РФ, в России каждый год строится приблизительно 500 тыс. частных домов, при этом интерес семей к ИЖС продолжает оставаться на высоком уровне. По прогнозам ДОМ.РФ, в ближайшие 5 лет около 5 млн семей намерены заселиться в новые частные дома. Для удовлетворения возрастающего спроса на ИЖС необходимо значительно увеличить объемы строительства³.

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

По данным Министерства экономического развития Российской Федерации внутренний туристский поток к 2030 году должен достигнуть отметки в 140 млн чел. Прогнозируемый среднегодовой темп роста до 2026 года составляет 5-8%. По предварительным данным Росстата, по итогам 2023 года количество лиц, размещенных в гостиничных комплексах, составило 77,9 млн чел. (рост по сравнению с 2022 годом составил 21% (64,6 млн чел.).

С 2018 по 2024 годы турпоток в Тверскую область увеличился почти в 2 раза: с 1,5 млн человек до 2,9 млн человек. ВРП⁴ туристкой индустрии с 2016 по 2024 годы вырос на 49%, с 12,8 млрд рублей до 19,1 млрд рублей⁵.

Прогнозируется, что в 2027-м он может увеличиться до уровня в 4,4 миллиона человек⁶.

Тверская область является одним из лидеров рейтинга регионов по туристической привлекательности за 2024 год.⁷

Спрос на туризм в Тверской области в основном формируется за счет следующих факторов:

1. Близость к Москве и Московской агломерации. Расстояние от МКАД до Твери составляет 160 км (около 2 часов пути на автомобиле). С Ленинградского вокзала можно добраться за 1 час 7 минут на скоростном поезде «Сапсан».
2. Крупные центры загородного туризма – Конаково и Завидово.
3. Национальный туристический маршрут «Государева дорога».

³ <https://www.cian.ru/novosti-v-domrf-otsenili-potentsial-sprosa-na-izhs-339441/>

⁴ Валовый региональный продукт

⁵ <https://www.interfax-russia.ru/tourism/news/turpotok-v-tverskuyu-oblast-v-2024-godu-sostavil-2-9-mln-chelovek>

⁶ WWW.TVER.KP.RU: <https://www.tver.kp.ru/daily/27683/5072632/>

⁷ <https://www.interfax-russia.ru/tourism/news/opublikovan-reyting-turisticheskoy-privlekatelnosti-regionov-rf-za-2024-god>

Рост спроса на туризм в Российской Федерации в целом связан со следующими факторами, которые будут определять его в среднесрочной перспективе:

1. Политические, экономические и психологические факторы, которые ограничивают выезд россиян за пределы страны с туристическими целями (СВО, высокий курс иностранных валют с одновременным отсутствием пропорционального роста доходов жителей России, рост негатива россиян к ряду недружественных стран).

2. Масштабная государственная поддержка в рамках Национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства», включая создание транспортной, инженерной и сопутствующей инфраструктуры.

В разрезе сегментов в Тверской области представлено 14 гостиниц в категориях «4 и 5 звезд» (10 и 4 объекта соответственно). Таким образом, доля отелей высокого класса составляет всего 4% от общего числа коллективных средств размещения, а от числа гостиниц и аналогичных средств размещения (225 единиц по итогам 2022 года) – 6%.

При этом 11 из 14 объектов являются загородными, 8 объектов расположены в Конаковском районе. Можно констатировать, что Конаковский район является центром премиального загородного туризма Тверской области (прежде всего, за счет объектов в Завидово и Конаково).

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:

- рост стоимости акций – не менее **50% в год**;
- минимизация рисков реализации проектов;
- реинвестирование основной части прибыли до листинга на бирже в развитие бизнеса;
- экономическое обоснование инвестиций, финансовое моделирование, текущее и стратегическое планирование;
- 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 инвестиционных денег.

Фондовый рынок России и потенциал его развития

Капитализация рынка акций в России на конец 2024 года составила всего 53,2 трлн руб.⁸, что соответствовало примерно 1/3 ВВП. Наш рынок капиталов составляет всего 0,5% от мирового рынка и в 100 раз меньше фондового рынка США. На основании Указа Президента РФ N 309 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года", установлены следующие целевые показатели и задачи, выполнение которых характеризует достижение национальной цели «Устойчивая и динамичная экономика»: обеспечение роста капитализации фондового рынка не менее чем до 66% валового внутреннего продукта к 2030 году и до 75% валового внутреннего продукта к 2036 году, доли долгосрочных сбережений граждан в общем объеме их сбережений не менее чем до 40% к 2030 году и до 45% к 2036 году.

⁸ Московская биржа <https://www.moex.com/a8902>

С учетом роста ВВП за тот же период это означает увеличение капитализации фондового рынка почти в три раза — до 193 трлн рублей.

Перед страной стоит невероятно сложная задача по увеличению капитализации фондового рынка по заданию Президента в три раза. Но даже этого недостаточно для развития экономики и выхода на передовые позиции по сравнению с ведущими мировыми государствами. На наш взгляд, доходность фондового рынка и заинтересованность инвесторов можно поднять только за счёт прямых инвестиций в реальные активы с последующим выводом новых предприятий, новых эмитентов на рынок капиталов. Чтобы справиться с поставленными задачами, нужно менять денежную политику в стране, проводить не менее 100 IPO в год, снять барьеры, связанные с доступом к природным, материальным и финансовым ресурсам для бизнеса и граждан России. Назрела настоятельная потребность в качественном изменении экономической модели и производственных отношений в нашей стране!

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 и биржевой платформе.
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. Планируется привлечение банковского проектного финансирования на сумму до 1,0 млрд руб.
5. Размещение различных видов ЦФА на сумму до 200 млн руб. и более.
 - Долговые ЦФА на сумму до 200 млн руб. с плавающей ставкой: ключевая ставка + 5-7%;
 - ЦФА, связанные с участием в выручке или прибыли, на сумму до 200 млн руб. на 3 года.
6. Подготовка к листингу на бирже и проведение первичного публичного размещения акций (IPO) в 2027 году.

АО «Волжский Альянс» сотрудничает с инвестиционными и брокерскими компаниями, профессиональными участниками рынка ценных бумаг. В 2024 г. Инвестиционной компанией «ИВА Партнерс» были выпущены коммерческие облигации на сумму 200 млн руб. и размещены на сумму 89,77 млн руб. под 28% годовых. Также в 2024 году размещены ЦФА на платформе Токен на сумму 17,58 млн руб. и проведен выпуск ЦФА на платформе СПБ биржа на сумму 5 млн руб.

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 2024 года

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2024
Организация <u>Акционерное общество "ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС"</u>	по ОКПО	59553197		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	6949116578		
Вид экономической деятельности <u>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</u>	по ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 171255, Тверская Область, м.р-н Конаковский, г.п. Город Конаково, г Конаково, 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 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	467 772	432 776	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 017	3 135	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 907	1 907	-
	Итого по разделу I	1100	471 696	437 818	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	103 020	106 061	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 480	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	128 311	42 248	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	192 347	204 400	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	17 961	53 844	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	443 119	406 553	-
	БАЛАНС	1600	914 815	844 371	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	385 000	385 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	248 090	254 678	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	67 500	67 500	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	48 870	29 605	-
	Итого по разделу III	1300	749 460	736 783	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	72 769	3 800	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	63 980	66 747	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 508	9 535	-
	Итого по разделу IV	1400	141 258	80 082	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	17 721	22 021	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	366	36	-
	Прочие обязательства	1550	6 011	5 449	-
	Итого по разделу V	1500	24 098	27 506	-
	БАЛАНС	1700	914 815	844 371	-

Руководитель _____
(подпись)

Пятибратов Евгений
Константинович
(расшифровка подписи)

Отчет о прибылях и убытках на 31 декабря 2024 года

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2024 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2024
Организация	<u>Акционерное общество "ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС"</u>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	<u>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</u>	по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
		59553197		
		6949116578		
		68.10		
		12267	16	
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	124 120	77 913
	Себестоимость продаж	2120	(28 712)	(32 351)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	95 408	45 562
	Коммерческие расходы	2210	(33 832)	-
	Управленческие расходы	2220	(18 281)	(12 978)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	43 295	32 584
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	36 554	8 174
	Проценты к уплате	2330	(2 502)	(55)
	Прочие доходы	2340	147	-
	Прочие расходы	2350	(11 667)	(3 767)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	65 827	36 936
	Налог на прибыль	2410	(17 687)	(7 331)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(17 687)	(7 389)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	58
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	48 140	29 605



ЗЕМЕЛЬНЫЙ АЛЬЯНС

Управляющая компания АО «Земельный Альянс»

Почтовый адрес	119049, г. Москва, ул. Крымский Вал, д. 3, стр. 2, офис 213
Телефон:	+7 (495) 660-17-75
Сайт:	www.zemal.ru
E-mail:	mirpoffice@mirpoao.ru



**ВОЛЖСКИЙ
АЛЬЯНС**

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