

# НАСТОЯЩИМ ООО ИВА ПАРТНЕРС СООБЩАЕТ О РАЗМЕЩЕНИИ ДЕБЮТНОГО ВЫПУСКА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЛИГАЦИЙ АО ВОЛЖСКИЙ АЛЬЯНС



## КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЛИГАЦИИ ПАРАМЕТРЫ РАЗМЕЩЕНИЯ

### История и структура бизнеса

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. Входит в группу компаний «Земельный Альянс».

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 250 млн рублей (250 млн акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая).

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 (далее – Участок) 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 участка проходит линия электропередачи 10 кВА, газ, линия высокоскоростного интернета. К участку ведет асфальтированная автодорога.

Компания выделяет 7 основных направлений деятельности:

- ✓ покупка и освоение земельных участков;
- ✓ гражданское строительство и сопутствующие производства;
- ✓ строительство сети причалов и ангаров, создание береговой инфраструктуры;
- ✓ создание транспортной, энергетической, социальной инфраструктуры;
- ✓ развитие речного и иного альтернативного транспорта;
- ✓ организация сети фермерских хозяйств и эко магазинов;
- ✓ развитие туристического сектора.

### 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.

### Эмитент

АО «Волжский Альянс»

Рейтинг	-
Объем размещения	200 000 000 рублей
Номинал облигаций	1 000 (Одна тысяча) рублей
Срок обращения	5 лет
Амортизация	100,0% в дату погашения
Раскрытие информации	<a href="https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38985">https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38985</a>
Цена размещения	100% от номинальной стоимости
Ставка купона	23,0% на первые 2 купонных периода
Купонный период	квартальный
Регистрационный номер	4CDE-01-03600-G-001P
Планируемое начало размещения	6 февраля 2024 года
Организатор	ООО ИВА Партнерс
Технический андеррайтер	ООО ИВА Партнерс
Депозитарий	НКО АО НРД
Размещение	клиенты ООО «ИВА Партнерс»
Вторичное обращение	Внебиржевой рынок
Call	в даты окончания 8, 12, 16 купонов
Оферта	в дату окончания 2 купонного периода

Заявление об ограничении ответственности

Данный материал не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией. ООО «ИВА Партнерс» не несет ответственности за убытки, которые могут быть получены в результате прочтения материала лицом (лицами) и совершения им (ими) последующих действий на его основании. Данное сообщение не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, и финансовые инструменты либо операции, упомянутые в данном сообщении, могут не соответствовать Вашему инвестиционному профилю. Определение соответствия финансового инструмента либо операции инвестиционным целям, инвестиционному горизонту и толерантности к риску является задачей инвестора. ООО «ИВА Партнерс» не несет ответственности за возможные убытки инвестора в случае совершения операций, либо инвестирования в финансовые инструменты, упомянутые в данном сообщении.

НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ РЕКОМЕНДАЦИЕЙ  
НЕ ЯВЛЯЕТСЯ РЕКЛАМОЙ

Источник: данные эмитента,  
оценки и расчёты ИВА

**Контакты Эмитента**

**АО «Волжский Альянс»**

**Пятибратов Евгений Константинович**  
 Генеральный директор управляющей компании  
 АО «Земельный Альянс»

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

Сайт: <https://www.zemal.ru/>  
 E-mail: [va@mirpao.ru](mailto:va@mirpao.ru)

**Контакты организатора и технического андеррайтера**

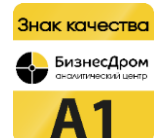
**ООО ИВА Партнерс**

**Константин Цехмистренко**

Директор Управления корпоративных финансов

Адрес: 123112, г. Москва. Пресненская набережная, дом 8, стр.  
 1, помещение I N («Башня Москва» Город Столиц комплекса  
 «Москва-Сити»), 4 этаж

Телефон: +7 (495) 792-55-50  
 Эл. почта: [bonds@iva.partners](mailto:bonds@iva.partners)  
 Сайт: [iva.partners](http://iva.partners)



**Стратегия использования средств от размещаемого облигационного выпуска**

- ✓ строительство инфраструктуры в посёлках и покупка дополнительных участков.

**Преимущества и факторы инвестиционной привлекательности**

- ✓ наличие хорошо развитой транспортной инфраструктуры в районе расположения земельного участка, прямой выезд на трассу М10 и скоростную автомагистраль М11;
- ✓ экологически чистый район (официально признан ЮНЕСКО одной из самых экологически чистых зон в мире);
- ✓ 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;
- ✓ 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, ИТ-ипотека на ИЖС). Создан государственный институт развития в сфере жилищного строительства – акционерное общество «Дом.РФ»;
- ✓ богатый опыт корпоративного управления команды, которая за 31 год реализовала около 20 инвестиционных проектов с устойчивым и значительным ростом стоимости и ликвидности акционерного капитала.

**Финансы**

Срез финансовых показателей по последней промежуточной финансовой отчётности:

тыс. руб.	<b>9М 2023</b>
Валюта баланса	479 093
Основные средства	402 627
Собственный капитал	462 286
Запасы	1 907
Дебиторская задолженность	9 031
Денежные средства и их эквиваленты	3 646
Кредиторская задолженность	16 810
Финансовый долг	0
Выручка	28 025
Валовая прибыль	14 972
Валовая рентабельность	53,4%
Операционная прибыль	6 999
Операционная рентабельность	25,0%
Чистая прибыль	6 694

Источник: данные Компании.

**Заявление об ограничении ответственности**

Данный материал не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией. ООО «ИВА Партнерс» не несет ответственности за убытки, которые могут быть получены в результате прочтения материала лицом (лицами) и совершения им (ими) последующих действий на его основании.

Данное сообщение не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, и финансовые инструменты либо операции, упомянутые в данном сообщении, могут не соответствовать Вашему инвестиционному профилю. Определение соответствия финансового инструмента либо операции инвестиционным целям, инвестиционному горизонту и толерантности к риску является задачей инвестора. ООО «ИВА Партнерс» не несет ответственности за возможные убытки инвестора в случае совершения операций, либо инвестирования в финансовые инструменты, упомянутые в данном сообщении.

**НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ РЕКОМЕНДАЦИЕЙ  
 НЕ ЯВЛЯЕТСЯ РЕКЛАМОЙ**

Источник: данные эмитента,  
 оценки и расчёты ИВА