

г. Москва

«26» июля 2024 г.

**ПРИКАЗ № 3**  
**об утверждении Политики инвестиционной программы**  
**проекта гостинично-банный комплекс «Чайная любовь»**

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить Политику инвестиционной программы проекта гостинично-банный комплекс «Чайная любовь» акционерного общества «Чайная» и ввести его в действие с «26» июля 2024 г.
2. Контроль за выполнением настоящего Приказа возложить на Ивина Николая Сергеевича.

Приложение:

1. Политика инвестиционной программы проекта гостинично-банный комплекс «Чайная любовь».

Генеральный директор АО «Чайная»

  
Ивин Н.С./



## ПОЛИТИКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ ПРОЕКТА ГОСТИНИЧНО-БАННЫЙ КОМПЛЕКС «ЧАЙНАЯ ЛЮБОВЬ»

### 1. Общие положения

1.1. Настоящая Политика инвестиционной программы (далее — *Политика*) определяет цели, принципы, механизмы и порядок реализации инвестиционной деятельности АО «Чайная» (далее — *Общество*) в рамках проекта гостинично-банный комплекс «Чайная любовь» (далее — *Проект*).

1.2. Политика разработана в целях обеспечения прозрачности, предсказуемости и устойчивости инвестиционной деятельности Общества, а также защиты имущественных интересов Инвесторов.

### 2. Цели и задачи инвестиционной программы

2.1. Целью реализации инвестиционной программы является:

- формирование устойчивого инвестиционного потока для финансирования Проекта;
- обеспечение справедливого и прозрачного распределения прибыли между Инвесторами и Обществом;
- увеличение капитализации Общества и стоимости его акций;
- формирование эффективной модели взаимодействия с Управляющей компанией и партнёрами.

2.2. Основные задачи:

- определение финансовых параметров инвестиционной деятельности;
- установление порядка распределения прибыли;
- формирование механизмов контроля и отчётности по инвестиционной программе.

### 3. Термины и определения

В целях настоящей Политики используются следующие понятия:

- **Инвестор** — физическое или юридическое лицо, владеющее акциями АО «Чайная» и участвующее в финансировании Проекта.

● **Управляющая компания (УК)** — лицо, осуществляющее операционное управление объектами Проекта на основании договора доверительного управления или агентского соглашения.

● **Проект** — комплекс объектов недвижимости, услуг и инфраструктуры, объединённых концепцией «Чайная любовь» (включая банный комплекс, чайную, отель и торговую площадку).

#### **4. Принципы реализации инвестиционной программы**

4.1. **Прозрачность и отчётность.** Все финансовые операции, связанные с Проектом, осуществляются через отдельные расчётные счета Общества. Ежегодно Инвесторам предоставляется бухгалтерская отчетность за отчетный период.

4.2. **Законность и добросовестность.** Все действия Общества, УК и партнёров соответствуют законодательству Российской Федерации и внутренним документам АО «Чайная».

4.3. **Рентабельность и эффективность.** Привлечение инвестиций допускается исключительно при условии обеспеченной экономической целесообразности вложений и прогнозируемой доходности не ниже установленного в настоящей Политике уровня.

4.4. **Равенство прав Инвесторов.** Инвесторы обладают равными правами в части получения информации, участия в управлении и распределении прибыли.

#### **5. Финансовая модель распределения выручки**

5.1. Реализация Проекта происходит в 3 очереди.

5.1.1. Первая Очередь - строительство банного комплекса, гриль-бара, ресепшн, комнат для персонала, пространства для хранения с необходимым благоустройством на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0134002:1597.

5.1.2. Вторая очередь – строительство и установка модульных домов в количестве 10 шт., зала для йоги, алтаря любви.

5.1.3. Третья очередь – строительство и установка 2 модульных домов (8 апартаментов), парковки для гольф-каров, покупка 3 гольф-каров.

5.2. Каждая Очередь Проекта является самостоятельным этапом хозяйственной деятельности, формирующим отдельный денежный поток в рамках общего инвестиционного проекта.

5.3. Инвесторы приобретают акции Общества в рамках соответствующей Очереди Проекта и принимают участие в финансировании конкретного этапа реализации Проекта.

5.4. Инвесторы, вложившие денежные средства в рамках Первой очереди Проекта, имеют право на получение дивидендов исключительно за счёт выручки, сформированной в результате эксплуатации объектов Первой очереди Проекта, а именно банного комплекса, с учетом правил, предусмотренных п. 5.9 настоящей Политики.

5.5. Инвесторы, вложившие денежные средства в рамках Второй очереди Проекта, включая приобретение акций в период строительства Второй очереди, имеют право на получение дивидендов исключительно за счёт выручки, сформированной в результате

эксплуатации объектов Второй очереди Проекта, с учетом правил, предусмотренных п. 5.9 настоящей Политики.

5.6. До момента завершения строительства и ввода в эксплуатацию Третьей очереди Проекта:

- доходы и дивиденды между Очередями Проекта не перераспределяются;
- перекрёстное субсидирование между Очередями Проекта не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных решениями органов управления Общества.

5.7. После завершения строительства Третьей очереди Проекта, а также после ввода в хозяйственный оборот всего комплекса Проекта, дивиденды выплачиваются всем Инвесторам Общества за счёт совокупной выручки, сформированной всей хозяйственной деятельностью Общества, с учетом правил, предусмотренных п. 5.9 настоящей Политики.

5.8. С момента, указанного в пункте 5.7 настоящей Политики, все Инвесторы Общества, независимо от этапа (Очереди) входа в Проект, участвуют в распределении дивидендов на равных условиях, пропорционально количеству принадлежащих им акций и в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Устава Общества.

5.9. Распределение выручки Общества по видам деятельности устанавливается в следующем порядке:

- 5.9.1. по банному комплексу, сдаче в краткосрочную аренду мест для проживания:
  - 40% - направляется в пользу Инвесторов (дивиденды),
  - 60% - в пользу Управляющей компании для покрытия операционных расходов и формирования прибыли;
- 5.9.2. по общепиту, торговле и реализации продукции (чай, травы, аксессуары):
  - 20% - в пользу Инвесторов,
  - 80% - в пользу Управляющей компании.

5.10. Доля выручки Инвесторов, указанная в п. 5.9.1, 5.9.2 настоящей Политики, распределяется между Инвесторами пропорционально доле принадлежащих им акций на основании решения Общего собрания акционеров.

5.11. Решение о выплате дивидендов, их размере, сроках и порядке выплаты принимается ежеквартально Общим собранием акционеров Общества в порядке, установленном Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества при наличии положительного финансового результата.

5.12. Если Инвестор владеет 1 (одной) или 2 (двумя) акциями Общества, ему предоставляется скидка на услуги отеля и банного комплекса - 25%.

5.13. Если Инвестор владеет 3 (тремя) и более акциями Общества, ему предоставляется право на бесплатное проживание 3 (три) дня в год в несезон при наличии свободных номеров. Оплата только за уборку.

5.14. Если Инвестор владеет 10 (десятью) и более акциями Общества, ему предоставляется право на бесплатное проживание на 1 (одну) неделю в год в несезон по предварительному бронированию. Домик на 3-4 человека, с собственной кухней. Оплата только за уборку.

## **6. Инвестиционные критерии и порядок участия**

6.1. Минимальный порог участия Инвестора определяется исходя из установленной номинальной стоимости акции.

6.2. Средняя прогнозная доходность — **20–50 % годовых**.

6.3. Окупаемость вложений ожидается в пределах **2–5 лет** с момента ввода объекта в эксплуатацию.

6.4. Все акции учитываются у регистратора — **АО «Новый регистратор»**, обеспечивающего юридическую фиксацию прав собственности в соответствии с Федеральным законом № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

## **7. Порядок контроля и отчётности**

7.1. Общество обеспечивает ведение учёта всех поступлений и расходов, связанных с реализацией Проекта.

7.2. Управляющая компания ежемесячно предоставляет отчёт о движении средств, операционных расходах и доходах.

7.3. По итогам финансового года формируется сводный отчёт о реализации инвестиционной программы, утверждаемый Советом директоров Общества.

## **8. Заключительные положения**

8.1. Изменения и дополнения в Политику вносятся в порядке, установленном внутренними документами Общества.

8.2. Политика подлежит обязательному размещению в корпоративном хранилище документов Общества и предоставляется инвесторам по запросу.



*Иван И.С.*