

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 акционеров и инвесторов.

1.3. Настоящая Политика является внутренним нормативным актом Общества и подлежит утверждению решением Общего собрания акционеров.

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 акционеров.** Инвесторы обладают равными правами в части получения информации, участия в управлении и распределении прибыли.

5. Финансовая модель распределения выручки

5.1. Распределение выручки по видам деятельности устанавливается в следующем порядке:

- по банному комплексу — **40 %** направляется в пользу акционеров (дивиденды), **60 %** — в пользу Управляющей компании для покрытия операционных расходов и формирования прибыли;

- по общепиту, торговле и реализации продукции (чай, травы, аксессуары) — **20 %** в пользу акционеров, **80 %** — в пользу Управляющей компании.

5.2. Чистая прибыль Общества распределяется между акционерами пропорционально доле принадлежащих им акций на основании решения Общего собрания акционеров.

5.3. Выплата дивидендов осуществляется **ежеквартально** при наличии положительного финансового результата.

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.

Абис Николаи Серафимович

