

ДОГОВОР ИНВЕСТИЦИОННОГО ТОВАРИЩЕСТВА № ИТ-2024/01

г. Москва "___" _____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестПартнер», в лице Генерального директора Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий товарищ», с одной стороны,

и

Акционерное общество «ФондРазвития», в лице Генерального директора Петрова Петра Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Товарищ-вкладчик 1», с другой стороны,

и

Публичное акционерное общество «КапиталПлюс», в лице Директора по инвестициям Сидорова Сергея Сергеевича, действующего на основании Доверенности № 123 от 10.01.2024, именуемое в дальнейшем «Товарищ-вкладчик 2», с третьей стороны,

(далее совместно именуемые «Товарищи», а по отдельности – «Товарищ»)

действуя в соответствии с главой 55 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 28 ноября 2011 г. № 335-ФЗ «Об инвестиционном товариществе», заключили настоящий Договор инвестиционного товарищества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В целях настоящего Договора используются следующие основные понятия:

1.1.1. Совместная инвестиционная деятельность – осуществляемая Товарищами совместно на основании настоящего Договора деятельность по инвестированию общего имущества Товарищей в допускаемые федеральным законом и настоящим Договором объекты инвестирования в целях реализации инвестиционного, в том числе инновационного, проекта.

1.1.2. Политика ведения общих дел (Инвестиционная декларация) – являющаяся частью настоящего Договора совокупность условий, устанавливающих обязательные для выполнения Управляющим товарищем требования к перечню допускаемых федеральным законом объектов инвестирования, к составу и структуре общего имущества Товарищей и (или) к размеру исполнения по сделкам, заключаемым Управляющим товарищем, в том числе в отношении одного лица или группы лиц, включая лиц, являющихся

аффилированными по отношению к Управляющему товарищу и (или) их аффилированным лицам. Политика ведения общих дел (Инвестиционная декларация) приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.1.3. Уполномоченный управляющий товарищ – Товарищ, на которого в соответствии с настоящим Договором возложены обязанности по осуществлению обособленного учета доходов и расходов, открытию банковских счетов, ведению налогового учета и реестра участников Договора инвестиционного товарищества. По настоящему Договору Уполномоченным управляющим товарищем является ООО «ИнвестПартнер».

1.1.4. Товарищ-вкладчик (Товарищ - вкладчик в общее имущество) – Товарищ (включая Управляющего товарища), который внес вклад в соответствующее общее имущество.

1.1.5. Общее имущество Товарищей – имущество, сформированное из вкладов Товарищей, а также имущество, созданное или приобретенное в результате совместной инвестиционной деятельности, и являющееся их общей долевой собственностью.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Товарищи обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица в целях осуществления совместной инвестиционной деятельности по реализации инвестиционного проекта «Строительство и эксплуатация многофункционального бизнес-центра «Вершина» (далее – «Инвестиционный проект») для извлечения прибыли.

2.2. Совместная инвестиционная деятельность включает в себя:

2.2.1. Привлечение финансирования для Инвестиционного проекта.

2.2.2. Приобретение прав на земельный участок (или аренда), проектную документацию, получение разрешений на строительство.

2.2.3. Организация строительства многофункционального бизнес-центра по адресу: г. Москва, ул. Проектная, д. 15 (условный адрес), общей площадью около 25 000 кв. м.

2.2.4. Организация эксплуатации и/или реализация построенного объекта.

2.3. Совместная инвестиционная деятельность осуществляется в соответствии с Политикой ведения общих дел (Инвестиционной декларацией), являющейся Приложением № 1 к настоящему Договору.

3. ВКЛАДЫ ТОВАРИЩЕЙ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

3.1. Общий размер имущества Товарищей-вкладчиков на дату заключения настоящего Договора составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.

3.2. Вкладами Товарищей в общее дело являются:

3.2.1. ООО «ИнвестПартнер» (Управляющий товарищ): Денежные средства в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, а также профессиональные

знания, навыки и деловая репутация, необходимые для ведения общих дел Товарищей и реализации Инвестиционного проекта, оцененные в 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей.

3.2.2. АО «ФондРазвития» (Товарищ-вкладчик 1): Денежные средства в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

3.2.3. ПАО «КапиталПлюс» (Товарищ-вкладчик 2): Денежные средства в размере 80 000 000 (Восемьдесят миллионов) рублей.

3.3. Вклады вносятся Товарищами в следующем порядке и сроки:

3.3.1. Денежные средства в размере 50% от заявленного вклада – в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты нотариального удостоверения настоящего Договора.

3.3.2. Оставшиеся 50% денежных средств – по требованию Уполномоченного управляющего товарища, но не позднее 6 (Шести) месяцев с даты нотариального удостоверения настоящего Договора. Требование направляется в письменной форме за 15 (Пятнадцать) календарных дней до срока внесения.

3.3.3. Неденежные вклады Управляющего товарища (профессиональные знания, навыки и деловая репутация) считаются внесенными с даты нотариального удостоверения настоящего Договора.

3.4. Имущество, внесенное Товарищами в качестве вкладов, а также имущество, созданное или приобретенное в результате совместной инвестиционной деятельности, является общей долевой собственностью Товарищей.

3.5. Соотношение долей каждого из Товарищей в праве собственности на общее имущество Товарищей-вкладчиков определяется пропорционально стоимости их вкладов, указанных в п. 3.2 настоящего Договора, и составляет:

3.5.1. ООО «ИнвестПартнер» – 40% (120 000 000 / 300 000 000).

3.5.2. АО «ФондРазвития» – 33,33% (100 000 000 / 300 000 000).

3.5.3. ПАО «КапиталПлюс» – 26,67% (80 000 000 / 300 000 000).

3.6. Изменение указанного соотношения долей возможно в случаях изменения количества участников Договора инвестиционного товарищества, внесения дополнительных вкладов, увеличения совокупного размера общего имущества Товарищей за счет дохода, полученного в результате осуществления совместной инвестиционной деятельности, уменьшения совокупного размера общего имущества Товарищей-вкладчиков в связи с произведенными за счет такого имущества расходами, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором. Изменение соотношения долей в указанных случаях осуществляется по решению Уполномоченного управляющего товарища с определяемой им периодичностью, но не реже чем один раз в год и не позднее истечения второго месяца следующего календарного года.

3.7. За нарушение обязанности по внесению вклада в сроки, установленные п. 3.3 настоящего Договора, соответствующий Товарищ уплачивает неустойку в размере 0,1% от суммы не внесенного в срок вклада за каждый день просрочки.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕЙ

4.1. Каждый Товарищ обязан внести вклад в общее дело в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящим Договором.

4.2. Каждый Товарищ имеет право:

4.2.1. Получать часть прибыли от участия в Договоре пропорционально стоимости своего вклада в общее дело, если иной порядок распределения прибыли не предусмотрен Договором.

4.2.2. Знакомиться с документацией по ведению общих дел Товарищей в установленных настоящим Договором порядке и объеме, в том числе получать копии нотариально удостоверенного Договора и соглашений (договоров), в соответствии с которыми в Договор были внесены изменения. Доступ Товарищей к ознакомлению с настоящим Договором, с соглашениями (договорами), в соответствии с которыми в него внесены изменения, не может быть ограничен.

4.2.3. Получить свою долю в общем имуществе Товарищей-вкладчиков в порядке, установленном Договором, по истечении срока его действия или по достижении установленной им цели.

4.2.4. Участвовать в принятии решений, определенных Федеральным законом «Об инвестиционном товариществе» и настоящим Договором и касающихся общих дел Товарищей-вкладчиков, в порядке, установленном настоящим Договором.

4.3. Участие Товарища-вкладчика, не являющегося Управляющим товарищем, в принятии решений, касающихся общих дел Товарищей, осуществляется только в предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционном товариществе» и настоящим Договором случаях и не влечет за собой признание Товарища-вкладчика, не являющегося Управляющим товарищем, осуществляющим ведение общих дел Товарищей с предоставлением ему прав, возложением на него обязанностей и ответственности, установленных Федеральным законом и настоящим Договором в отношении Управляющего товарища.

4.4. Получение Товарищами прибыли от участия в Договоре, а также возврат Товарищу его вклада (части вклада) в общее имущество Товарищей-вкладчиков в натуральной форме или возврат стоимости такого вклада (части вклада) по основаниям и в порядке, которые установлены Федеральным законом и настоящим Договором, допускается только после удовлетворения Управляющим товарищем за счет общего имущества Товарищей-вкладчиков требований кредиторов по общим обязательствам Товарищей - вкладчиков в общее имущество, срок исполнения которых наступил.

4.5. ООО «ИнвестПартнер» является Управляющим товарищем и Уполномоченным управляющим товарищем. Помимо обязанности по внесению в общее дело вклада, Управляющий товарищ обязан осуществлять ведение общих дел Товарищей.

4.6. На Уполномоченного управляющего товарища возлагаются следующие обязанности:

4.6.1. Осуществление обособленного учета доходов и расходов в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

4.6.2. Открытие банковского счета, банковских счетов для совершения операций с денежными средствами по настоящему Договору.

4.6.3. Ведение налогового учета в связи с участием в настоящем Договоре.

4.6.4. Ведение реестра участников настоящего Договора и предоставление сведений об участниках Договора органу или лицу, имеющим в соответствии с федеральными законами или Договором право на получение таких сведений.

4.7. В реестр участников Договора должны включаться такие сведения, как наименование (полное, сокращенное) участников Договора, в том числе на русском языке и на языке страны места регистрации или инкорпорации, место нахождения, место регистрации или инкорпорации участников Договора, фамилия, имя, отчество лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа участников Договора, место жительства такого лица, если место его жительства не совпадает с местом нахождения участников Договора, размер и соотношение долей в праве собственности на общее имущество Товарищей-вкладчиков в отношении каждого участника Договора.

4.8. Требование органа или лица, имеющих право на получение сведений об участниках настоящего Договора, о предоставлении таких сведений подлежит исполнению Уполномоченным управляющим товарищем в течение трех рабочих дней, следующих за днем получения указанного требования, путем направления подписанных Уполномоченным управляющим товарищем копии реестра участников настоящего Договора или выписки из этого реестра по состоянию на день получения указанного требования.

4.9. Уполномоченный управляющий товарищ в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором, но не реже одного раза в квартал, предоставляет участникам Договора сведения:

4.9.1. О суммах расходов, произведенных Управляющим товарищем в интересах всех Товарищей-вкладчиков для ведения общих дел Товарищей - вкладчиков в общее имущество, в том числе приходящихся на каждого участника Договора.

4.9.2. О суммах вознаграждения Управляющего товарища за ведение общих дел Товарищей - вкладчиков в общее имущество, в том числе приходящихся на каждого Товарища.

4.9.3. О текущем размере доли каждого Товарища-вкладчика в общем имуществе Товарищей-вкладчиков.

4.10. Возложение обязанностей Уполномоченного управляющего товарища на управляющего товарища, не являющегося юридическим лицом, не допускается.

4.11. Товарищи-вкладчики вправе обращаться в суд от имени всех Товарищей-вкладчиков в общее имущество в случаях, предусмотренных Федеральным законом и настоящим Договором, в частности, в случае

нарушения Управляющим товарищем требований Политики ведения общих дел (Инвестиционной декларации), повлекшего значительные убытки для общего имущества.

5. ВЕДЕНИЕ ОБЩИХ ДЕЛ ТОВАРИЩЕЙ

5.1. Ведение общих дел Товарищей осуществляется Управляющим товарищем – ООО «ИнвестПартнер», который вправе действовать от имени всех Товарищей. Полномочия Управляющего товарища совершать сделки от имени всех Товарищей удостоверяются настоящим Договором.

5.2. В отношениях с третьими лицами Товарищи не могут ссылаться на ограничения прав Управляющего товарища по ведению общих дел Товарищей, за исключением случаев, когда они докажут, что в момент заключения сделки третье лицо знало или должно было знать о наличии таких ограничений.

5.3. Решения, касающиеся общих дел Товарищей, не отнесенные к исключительной компетенции Управляющего товарища или Уполномоченного управляющего товарища, принимаются Товарищами по общему согласию. Порядок принятия таких решений определяется в Приложении № 2 к настоящему Договору (Протокол принятия решений).

6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ И УБЫТКОВ

6.1. Прибыль, полученная в результате совместной инвестиционной деятельности, распределяется между Товарищами пропорционально их долям в праве собственности на общее имущество, указанным в п. 3.5 настоящего Договора.

6.2. Убытки, возникшие в результате совместной инвестиционной деятельности, распределяются между Товарищами также пропорционально их долям в праве собственности на общее имущество.

6.3. Расчет прибыли (убытков) производится Уполномоченным управляющим товарищем ежеквартально, не позднее 30 числа месяца, следующего за отчетным кварталом.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Товарищи несут солидарную ответственность по всем общим обязательствам, возникшим из настоящего Договора, всем своим имуществом.

7.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Товарищи несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7.3. Договором устанавливаются следующие критерии для определения пределов уменьшения судом неустойки в зависимости от степени и последствий нарушения обязательств:

7.3.1. В случае полного неисполнения обязательства неустойка может быть уменьшена судом до 50% от предусмотренной Договором, если неисполнение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или действия третьих лиц, которые Управляющий товарищ не мог предвидеть или предотвратить.

7.3.2. В случае частичного неисполнения обязательства, но при последующем устранении нарушения в разумный срок, неустойка может быть уменьшена судом до 70% от предусмотренной Договором.

7.3.3. Если нарушение обязательств длилось более 30 календарных дней, уменьшение неустойки не может превышать 30% от предусмотренной Договором.

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

8.1. Условия настоящего Договора не подлежат раскрытию и охраняются в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2004 года № 98-ФЗ «О коммерческой тайне», за исключением раскрытия условий данного Договора третьим лицам в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционном товариществе» и настоящим Договором.

8.2. Настоящим Договором не может быть предусмотрено, что его существование не раскрывается для третьих лиц (негласное инвестиционное товарищество). Соглашение Товарищей об установлении негласного инвестиционного товарищества ничтожно.

8.3. Нотариус, который удостоверил и оставил в своих делах документы в соответствии со статьей 8 Федерального закона «Об инвестиционном товариществе», раскрывает информацию о существовании настоящего Договора, включающую в себя сведения о дате заключения, номере такого Договора, его наименовании (индивидуальном обозначении), об Управляющем товарище, для неограниченного круга лиц с момента вступления в силу настоящего Договора в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор заключается с указанием срока действия – 10 (Десять) лет с даты его нотариального удостоверения.

9.2. Отказ Управляющего товарища от участия в настоящем Договоре в течение срока его действия допускается только в случае письменного согласия на такой отказ всех остальных Товарищей.

9.3. Отказ Товарищей-вкладчиков, не являющихся Управляющими товарищами (АО «ФондРазвития» и ПАО «КапиталПлюс»), от участия в настоящем Договоре в течение срока его действия не допускается.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Изменение условий настоящего Договора допускается по общему соглашению сторон или, если такое соглашение не достигнуто, по решению суда.

10.2. Товарищи вправе требовать расторжения или изменения настоящего Договора в отношениях между ними и остальными Товарищами в порядке и по основаниям, которые предусмотрены пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.3. Расторжение или изменение настоящего Договора по требованию Товарищей по иным основаниям, не предусмотренным Федеральным законом «Об инвестиционном товариществе», не допускается.

10.4. В случае изменения или расторжения настоящего Договора в судебном порядке решение суда направляется нотариусу, у которого хранятся документы, указанные в части 1 статьи 8 Федерального закона «Об инвестиционном товариществе». Нотариальное удостоверение изменений настоящего Договора в этом случае не требуется.

10.5. В случае, если настоящий Договор не был прекращен в результате расторжения по требованию его участника в отношениях между ним и остальными Товарищами, Товарищ, участие которого в Договоре прекратилось, не несет ответственность по общим обязательствам Товарищей - вкладчиков в общее имущество, возникшим в период его участия в Договоре.

11. НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ

11.1. Настоящий Договор, включающий в себя Политику ведения общих дел (Инвестиционную декларацию), подлежит нотариальному удостоверению по месту нахождения любого из Товарищей.

11.2. Все вносимые в настоящий Договор изменения, дополнительные соглашения и приложения к нему, соглашения о полной или частичной передаче Товарищами своих прав и обязанностей по настоящему Договору, предварительные договоры об этом подлежат нотариальному удостоверению нотариусом, который удостоверил настоящий Договор.

11.3. Один экземпляр каждого указанного документа остается в делах удостоверившего их нотариуса. Нотариальное удостоверение настоящего Договора, дополнительных соглашений и приложений к нему, соглашений о полной или частичной передаче Товарищами своих прав и обязанностей по настоящему Договору, предварительных договоров об этом у нескольких нотариусов не допускается.

11.4. Копии документов, указанных в п. 11.1. настоящего Договора, нотариально удостоверенных и находящихся у нотариуса, могут быть получены третьими лицами только с согласия в письменной форме Уполномоченного управляющего товарища, за исключением случаев получения таких копий на основании федеральных законов. Согласие управляющего товарища на

получение участниками Договора копий документов, нотариально удостоверенных и оставленных в делах нотариуса, не требуется.

12. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

12.1. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров между Товарищами.

12.2. В случае невозможности достижения согласия путем переговоров, споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждого из Товарищей. Один экземпляр остается в делах нотариуса.

13.2. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

13.2.1. Приложение № 1 – Политика ведения общих дел (Инвестиционная декларация).

13.2.2. Приложение № 2 – Протокол принятия решений.

13.2.3. Приложение № 3 – Акт приема-передачи вкладов.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющий товарищ:

ООО «ИнвестПартнер»

ОГРН: 1234567890123

ИНН: 7701234567

КПП: 770101001

Юридический адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 10

Почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 10

Банковские реквизиты:

Расчетный счет: 40702810000000000001

в ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044525225

К/с: 301018104000000000225

Электронная почта: info@investpartner.ru

Телефон: +7 (495) 123-45-67

Генеральный директор: _____ /Иванов И.И./

Товарищ-вкладчик 1:

АО «ФондРазвития»

ОГРН: 1098765432109

ИНН: 7702987654

КПП: 770201001

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20
Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20
Банковские реквизиты:
Расчетный счет: 40702810000000000002
в АО «Альфа-Банк»
БИК: 044525593
К/с: 30101810200000000593
Электронная почта: mail@fondrazvitiya.ru
Телефон: +7 (495) 234-56-78
Генеральный директор: _____ /Петров П.П./

Товарищ-вкладчик 2:
ПАО «КапиталПлюс»
ОГРН: 1122334455667
ИНН: 7703112233
КПП: 770301001
Юридический адрес: 119019, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 1
Почтовый адрес: 119019, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 1
Банковские реквизиты:
Расчетный счет: 4070281000000