

**Акционерам  
Акционерного общества «Гостиничный комплекс  
«Нижегородский»**  
(место нахождения Общества: Российская Федерация,  
Нижегородская область, город Нижний Новгород)

«05» февраля 2026 года

Сообщение  
о проведении внеочередного заочного голосования для принятия решений общим собранием  
акционеров  
Акционерного общества «Гостиничный комплекс «Нижегородский»

Уважаемый акционер!

В соответствии с решением Совета директоров АО «ГК «Нижегородский» (Протокол заседания Совета директоров от 22 января 2026 года) настоящим сообщаем, что «27» февраля 2026 года состоится внеочередное заочное голосование для принятия решений общим собранием акционеров АО «ГК «Нижегородский» (далее – Общее собрание акционеров) на следующих условиях:

Способ принятия решений общим собранием акционеров: заочное голосование.

Дата окончания приема бюллетеней для голосования: «27» февраля 2026 года.

Не позднее «27» февраля 2026 года 23:59:59 бюллетени для голосования, заполненные в бумажной форме, должны поступить регистратору АО «НРК-Р.О.С.Т.».

Бюллетени для голосования и сообщения о волеизъявлении, поступившие после указанной даты, не будут учитываться при определении кворума Собрания (для принятия решений общим собранием акционеров) и подведении итогов голосования.

Дата составления (фиксации) списка лиц, имеющих право голоса при принятии решений общим собранием акционеров: «04» февраля 2026 года.

Почтовый адрес для направления или передачи заполненных бюллетеней для голосования: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корпус 5Б, помещение IX.

Бюллетень для голосования подписывается лицом, имеющим право голоса при принятии решений общим собранием акционеров, или его представителем собственноручной подписью.

Категории (типы) акций имеющие право голоса по всем вопросам повестки дня Общего собрания акционеров (повестки дня): акции обыкновенные именные, акции привилегированные.

Повестка дня Общего собрания акционеров (Повестка дня):

1) Об избрании Председательствующего и Секретаря внеочередного Общего собрания акционеров.

2) О передаче «21» января 2026 года Обществом в залог КБ «ЛОКО-Банк» (АО) (далее – «Залогодержатель») недвижимого имущества и одобрении ранее заключенного «21» января 2026 года соответствующего Договора залога недвижимого имущества № 3 2025-035/128 (далее – «Договор Залога») в качестве способа обеспечения выполнения всех обязательств в полном объеме Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фортис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Инвест-8» (ИНН УК 7707757447), (далее - «Должник») перед Залогодержателем по Кредитному Договору № 2025-Ф2Р/035 от «31» октября 2025 года (далее - «Кредитный Договор»).

3) О предоставлении «21» января 2026 года Обществом в пользу Залогодержателя поручительства и одобрении ранее заключенного «21» января 2026 года соответствующего Договора поручительства №ДП 2025-035/401 (далее – «Договор Поручительства») в качестве способа обеспечения выполнения всех обязательств в полном объеме Должника перед Залогодержателем по Кредитному Договору, указанному в пункте 2 Повестки дня настоящего Протокола.

4) О подтверждении полномочий Генерального директора Общества Саратова Валерия Сергеевича, ранее подписавшего «21» января 2026 года с Залогодержателем указанный в пункте 2 Повестки дня настоящего Протокола Договор залога, «21» января 2026 года с Залогодержателем указанный в пункте 3 Повестки дня настоящего Протокола Договор поручительства, предоставив ему право определять и согласовывать остальные их условия самостоятельно.

Информация, предоставляемая лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров (право голоса при принятии решений общим собранием акционеров):

- 1) Договор залога недвижимого имущества № 3 2025-035/128.
- 2) Договор поручительства № ДП 2025-035/401.
- 3) Заключение о крупной сделке.
- 4) Бюллетень для голосования на Общем собрании акционеров.

Порядок обновления акционерами персональных данных: В случае изменения данных акционера, зарегистрированного в реестре акционеров Общества (в том числе адресных данных и данных о банковских реквизитах), такому акционеру необходимо предоставить держателю реестра акционеров информацию об изменении своих данных в установленном порядке. С данными о регистраторе Общества и порядком предоставления акционерами информации об изменении данных можно ознакомиться на сайте регистратора Общества в информационно-телекоммуникационной сети Интернет: [www.rrost.ru](http://www.rrost.ru).

Порядок ознакомления акционеров с материалами к Общему собранию акционеров: С информацией (материалами) к Общему собранию акционеров акционеры Общества могут ознакомиться в период с «05» февраля 2026 года по «27» февраля 2026 года с 10 часов 00 минут до 17 часов 00 минут по рабочим дням по следующему адресу: 603000, Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Заломова, дом 2.

Председатель Совета директоров  
АО «ГК «Нижегородский»

Бродовский Максим Михайлович

## Б Ю Л Л Е Т Е Н Ь

для голосования на внеочередном заочном голосовании для принятия решений общим собранием акционеров  
Акционерного общества «Гостиничный комплекс «Нижегородский» (далее Собрание)

Полное фирменное наименование Общества: Акционерное общество «Гостиничный комплекс «Нижегородский».

Место нахождения Общества: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород.

Адрес юридического лица: 603000, Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Заломова, дом 2.

Способ принятия решений Собранием: заочное голосование.

Дата окончания приема бюллетеней для голосования: 27 февраля 2026 года.

Не позднее «27» февраля 2026 года 23:59:59 бюллетени для голосования, заполненные в бумажной форме, должны поступить регистратору АО «НРК-Р.О.С.Т.».

Бюллетени и сообщения о волеизъявлении, поступившие после указанной даты, не будут учитываться при определении кворума Собрания и подведении итогов голосования.

Адрес, по которому должны направляться заполненные бюллетени: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корпус 5Б, помещение IX.

Ф.И.О. (полное наименование) акционера: \_\_\_\_\_

Регистрационный номер \_\_\_\_\_

Количество голосующих акций \_\_\_\_\_

**Вопрос №1:** Об избрании Председательствующего и Секретаря внеочередного Общего собрания акционеров.

**Формулировка решения:**

Избрать Председательствующим внеочередного Общего собрания акционеров АО ГК «Нижегородский» - Бродовского Максима Михайловича.

Избрать Секретарем внеочередного Общего собрания акционеров АО ГК «Нижегородский» - Саратова Валерия Сергеевича.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

(ненужное зачеркнуть)

**Вопрос №2:** О передаче «21» января 2026 года Обществом в залог КБ «ЛОКО-Банк» (АО) (далее – «Залогодержатель») недвижимого имущества и одобрении ранее заключенного «21» января 2026 года соответствующего Договора залога недвижимого имущества № 3 2025-035/128 (далее – «Договор Залога») в качестве способа обеспечения выполнения всех обязательств в полном объеме Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фортис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Инвест-8» (ИНН УК 7707757447), (далее - «Должник») перед Залогодержателем по Кредитному Договору № 2025-Ф2Р/035 от «31» октября 2025 года (далее - «Кредитный Договор»).

**Формулировка решения:**

Передать Обществу в залог Залогодержателю недвижимое имущество и одобрить ранее заключенный «21» января 2026 года Договор залога, указанный в пункте 2 Повестки дня настоящего Протокола, в качестве способа обеспечения выполнения всех обязательств Должника в полном объеме перед Залогодержателем по Кредитному Договору, указанному в пункте 2 Повестки дня настоящего Протокола, в том числе, но не исключительно, в качестве обеспечения выполнения следующих обязательств:

- по возврату кредитных траншей, в пределах Лимита кредитной линии в размере 1 500 000 000,00 (Один миллиард пятьсот миллионов 00/100) рублей, согласно графику погашения, а именно:

№ п/п	Срок действия лимита	Лимит задолженности (руб.)	
1	С даты подписания Кредитного договора по «10» декабря 2025г.	1 500 000 000,00	Один миллиард пятьсот миллионов рублей 00 копеек
2	С «11» декабря 2025г. по «10» марта 2026г.	1 400 000 000,00	Один миллиард четыреста миллионов рублей 00 копеек
3	С «11» марта 2026г. по «10» июня 2026г.	1 300 000 000,00	Один миллиард триста миллионов рублей 00 копеек
4	С «11» июня 2026г. по «10» сентября 2026г.	1 200 000 000,00	Один миллиард двести миллионов рублей 00 копеек

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
----	--------	-------------

5	С «11» сентября 2026г. по «10» декабря 2026г.	1 100 000 000,00	Один миллиард сто миллионов рублей 00 копеек
6	С «11» декабря 2026г. по «10» марта 2027г.	1 000 000 000,00	Один миллиард рублей 00 копеек
7	С «11» марта 2027г. по «10» июня 2027г.	900 000 000,00	Девятьсот миллионов рублей 00 копеек
8	С «11» июня 2027г. по «09» сентября 2027г.	800 000 000,00	Восемьсот миллионов рублей 00 копеек
9	С «10» сентября 2027г. по «29» октября 2027г.	700 000 000,00	Семьсот миллионов рублей 00 копеек

- по возврату всех сумм, полученных по Кредитному Договору, в случае отказа Залогодержателя от исполнения Кредитного Договора и/или досрочного истребования Залогодержателем суммы выданных кредитных траншей по основаниям, предусмотренным Кредитным Договором, а также обязательства по уплате процентов, начисленных по дату полного погашения кредитных траншей;

- по ежемесячной выплате процентов, начисленных за пользование денежными средствами в рамках Кредитной линии по следующим ставкам:

✓ с даты подписания Кредитного Договора по дату истечения 12 месяцев, начиная с даты подписания Кредитного Договора - в размере Ключевой ставки Банка России опубликованной на официальном сайте Банка России <http://www.cbr.ru/>, увеличенной на 5 (Пять) процентов годовых.

✓ начиная с даты следующей за датой истечения 12 (Двенадцать) месяцев, начиная с даты подписания Кредитного Договора по дату полного исполнения Должником обязательств по Кредитному Договору и при наличии задолженности по предоставленным кредитным траншам в рамках Кредитного Договора - в размере Ключевой ставки Банка России опубликованной на официальном сайте Банка России <http://www.cbr.ru/>, увеличенной на 6 (Шесть) процентов годовых на всю задолженность по предоставленным кредитным траншам в рамках Кредитного Договора.

- по выплате действующей процентной ставки в соответствии с условиями Кредитного договора, увеличенной:

- не более, чем на 2 (Два) процента годовых, за нарушение показателя, указанного в п. 6.1. Кредитного договора.

- по уплате комиссии за оформление и ведение кредитного досье (кредитного дела) за каждое расчетное полугодие по 15 000,00 (Пятнадцать тысяч 00/100) рублей (в том числе НДС);

- по уплате комиссии за расчётное обслуживание кредитных сделок в размере 3 (Три) процента от суммы Лимита задолженности, действующего на дату истечения 12 (Двенадцать) месяцев, начиная с даты подписания Кредитного Договора - уплачивается не позднее 5 (Пять) дней после даты истечения 12 (Двенадцать) месяцев, начиная с даты подписания Кредитного Договора и при наличии задолженности по предоставленным кредитным траншам в рамках Кредитного Договора.

- по выплате пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы невозвращенного кредитного транша и/или неуплаченных процентов, и/или комиссии за каждый день просрочки (в том числе в случае признания Кредитного Договора расторгнутым), по возмещению убытков, включая упущенную выгоду;

- по уплате всех сумм предусмотренных Кредитным Договором комиссий, штрафов, пеней и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Должника по Кредитному Договору;

- по возврату Залогодержателю полученных денежных средств и уплате иных сумм, предусмотренных законодательством, в связи с признанием Кредитного договора недействительным либо незаключенным,

а также по возмещению сумм расходов Залогодержателя по взысканию долга и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Должника по Кредитному Договору.

- Срок для уплаты комиссий – в соответствии с условиями Кредитного договора.

- Срок возврата кредитных траншей - в соответствии с условиями Кредитного Договора, но не позднее «29» октября 2027 года.

Увеличение размера обязательства Должника, а также иные неблагоприятные для Залогодателя последствия, возникающие в связи с изменением Кредитного Договора, включая случаи одностороннего внесудебного изменения Залогодержателем условий обязательства Должника в порядке, установленном Кредитным Договором (в том числе, но не ограничиваясь, увеличение суммы обеспечиваемого обязательства, продление срока исполнения обеспечиваемого обязательства, изменения размера неустойки, изменения процентной ставки за пользование денежными средствами, изменение срока уплаты процентов) влекут одновременное увеличение ответственности Залогодателя по Договору залога. Согласие Залогодателя на увеличение ответственности Залогодателя считается предоставленным Залогодателем только в случае подписания Сторонами отдельного дополнительного соглашения к Договору залога. Во избежание сомнений, если соответствующее дополнительное соглашение не будет подписано Сторонами, то Залогодатель отвечает на прежних условиях.

И в соответствии с которым, в залог передается следующее имущество:

- помещение (далее по тексту – «Объект недвижимости-1») назначение: нежилое, этаж № 1, общей площадью 979,1 (Девятьсот семьдесят девять целых одна десятая) квадратных метров, кадастровый номер: 52:18:0060042:806, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, район Нижегородский, ул. Заломова, д. 2., пом П1;

- помещение (далее по тексту – «Объект недвижимости-2») назначение: нежилое, подвал, этаж № 1, этаж № 2, этаж № 3, этаж № 4, этаж № 5, этаж № 6, этаж № 7, этаж № 8, этаж № 9, общей площадью 8 077,2 (Восемь тысяч семьдесят семь целых две десятых) квадратных метров, кадастровый номер: 52:18:0060042:807, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Заломова, д. 2., пом П2;

- Право аренды земельного участка (далее по тексту - «Право аренды земельного участка»), имеющего адресные ориентиры: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Заломова, земельный участок 2, общей площадью 3 578 (Три тысячи пятьсот семьдесят восемь) квадратных метров; категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под здание гостиницы с рестораном, кадастровый номер: 52:18:0060042:1.

Общая стоимость (оценка) Предмета залога по соглашению сторон составляет 752 000 000, 00 (Семьсот пятьдесят два миллиона 00/100) рублей, в т.ч.:

- стоимость (оценка) Объекта недвижимости-1 по настоящему Договору устанавливается по соглашению Сторон равной 81 200 000, 00 (Восемьдесят один миллион двести тысяч 00/100) рублей;

- стоимость (оценка) Объекта недвижимости-2 по настоящему Договору устанавливается по соглашению Сторон равной 669 800 000, 00 (Шестьсот шестьдесят девять миллионов восемьсот тысяч 00/100) рублей;

- стоимость (оценка) Земельного участка по настоящему Договору устанавливается по соглашению Сторон равной 1 000 000,00 (Один миллион 00/100) рублей.

Договор залога вступает в силу с даты подписания и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств или возникновения оснований для прекращения

залога.

На основании п. 1 ст. 335 и п. 6 ст. 367 Гражданского Кодекса РФ в случае ненадлежащего исполнения или неисполнения Должником обязательств, обеспеченных залогом, Залогодержатель вправе предъявить требование Залогодателю по настоящему Договору в течение 3-х лет с даты наступления срока исполнения основного обязательства.

☐☐☐

(ненужное зачеркнуть)

**Вопрос №3:** О предоставлении «21» января 2026 года Обществом в пользу Залогодержателя поручительства и одобрении ранее заключенного «21» января 2026 года соответствующего Договора поручительства №ДП 2025-035/401 (далее – «Договор Поручительства») в качестве способа обеспечения выполнения всех обязательств в полном объеме Должника перед Залогодержателем по Кредитному Договору, указанному в пункте 2 Повестки дня настоящего Протокола.

**Формулировка решения:**

Обществу предоставить в пользу Залогодержателя поручительство и заключить Договор Поручительства, указанный в пункте 3 Повестки дня настоящего Протокола, в качестве способа обеспечения выполнения всех обязательств Должника в полном объеме перед Залогодержателем по Кредитному Договору, указанному в пункте 2 Повестки дня настоящего Протокола, в том числе, но не исключительно, в качестве обеспечения выполнения обязательств, изложенных в Решении по пункту 2 Повестки дня настоящего Протокола.

Увеличение размера обязательства Должника, а также иные неблагоприятные для Поручителя последствия, возникающие в связи с изменением Кредитного договора, включая случаи одностороннего внесудебного изменения Кредитором условий обязательства Должника в порядке, установленном Кредитным Договором (в том числе, но не ограничиваясь, увеличение суммы обеспечиваемого обязательства, продление срока исполнения обеспечиваемого обязательства, изменения размера неустойки, изменения процентной ставки за пользование денежными средствами, изменение срока уплаты процентов) влекут одновременное увеличение ответственности Поручителя по настоящему Договору. Согласие Поручителя на увеличение ответственности Поручителя считается предоставленным Поручителем только в случае подписания Сторонами отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору. Во избежание сомнений, если соответствующее дополнительное соглашение не будет подписано Сторонами, то Поручитель отвечает на прежних условиях.

В соответствии с условиями Договора Поручительства поручительство дается Обществом Залогодержателю на срок 7 (Семь) лет с даты заключения Договора Поручительства и не может быть прекращено в случае продления срока действия Кредитного Договора.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

(ненужное зачеркнуть)

**Вопрос №4:** О подтверждении полномочий Генерального директора Общества Саратова Валерия Сергеевича, ранее подписавшего «21» января 2026 года с Залогодержателем указанный в пункте 2 Повестки дня настоящего Протокола Договор залога, «21» января 2026 года с Залогодержателем указанный в пункте 3 Повестки дня настоящего Протокола Договор поручительства, предоставив ему право определять и согласовывать остальные их условия самостоятельно.

**Формулировка решения:**

Подтвердить полномочия Генерального директора Общества Саратова Валерия Сергеевича, ранее подписавшего «21» января 2026 года с Залогодержателем указанный в решении по пункту 2 Повестки дня настоящего Протокола Договор залога, «21» января 2026 года с Залогодержателем указанный в пункте 3 Повестки дня настоящего Протокола Договор поручительства на условиях, изложенных в решениях по пунктам 2-3 Повестки дня настоящего Протокола, а также на иных, самостоятельно согласованных им условиях.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

(ненужное зачеркнуть)

Внимание: Голосующий вправе выбрать только один вариант голосования, кроме случаев голосования акциями, приобретенными (переданными) после даты составления списка лиц, имеющих право голоса при принятии решений на собрании;

при голосовании «ЗА» голосующий вправе отдать все свои голоса за одного кандидата или разделить их среди всех или нескольких кандидатов.

Заполняется только в случае голосования акциями, приобретенными (переданными) после даты составления списка лиц, имеющих право голоса при принятии решений на собрании, или в соответствии с указаниями владельцев депозитарных ценных бумаг.

Если по какому-либо вопросу оставлены более одного варианта голосования, то в полях для проставления числа голосов, отданных за каждый вариант голосования (серые поля), укажите число голосов, отданных за соответствующий вариант голосования и сделайте соответствующую отметку.

Отметка:

- ☐ - голосование осуществляется в соответствии с указаниями приобретателей акций, переданных после даты составления списка, имеющих право голоса при принятии решений на собрании
- ☐ - голосование осуществляется по доверенности, выданной в отношении акций, переданных после даты составления списка лиц, имеющих право голоса при принятии решений на собрании
- ☐ - голосование осуществляется частью акций в связи с продажей части акций после даты составления списка
- ☐ - голосование осуществляется в соответствии с указаниями владельцев депозитарных ценных бумаг

Бюллетень для голосования должен быть обязательно подписан лицом, имеющим право голоса при принятии решений общим собранием акционеров, или его представителем собственноручной подписью (в случае подписания бюллетеня представителем акционера, к бюллетеню необходимо приложить оформленную надлежащим образом доверенность).

**БЮЛЛЕТЕНЬ ДОЛЖЕН БЫТЬ ПОДПИСАН ЛИЦОМ, ИМЕЮЩИМ ПРАВО ГОЛОСА ПРИ ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ АКЦИОНЕРОВ, ИЛИ ЕГО ПРЕДСТАВИТЕЛЕМ СОБСТВЕННОРУЧНОЙ ПОДПИСЬЮ!**

Подпись лица, имеющего право голоса при принятии решений (его представителя)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

по доверенности, выданной « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(указать, кем выдана доверенность)