

Права (требования) Банка «ТРАСТ»
к ООО «Гинза»

ТРЦ «Агора» в г. Сургуте

ул. Профсоюзов, д. 11

Общая
площадь здания

39 287,1

КВ. М



Описание

Российский аукционный дом предлагает принять участие в электронном аукционе по продаже 100% доли в уставном капитале ООО «Гинза» и прав (требований) Банка «ТРАСТ» к ООО «Гинза» (ОГРН 1217700383625, ИНН 9709073823) на сумму 909,1 млн рублей.



Права требования ПАО Банк «Траст» к ООО «Гинза» обеспечены залогом принадлежащего должнику недвижимого имущества:

- 6-этажное здание действующего ТРЦ «Агора» общей площадью 39 287,1 кв. м, расположенное по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Профсоюзов, д. 11;
- два прилегающих земельных участка совокупной площадью 12 938 кв. м (один в собственности/один в аренде до 2063 г.).

Кроме того, требования обеспечены залогом движимого имущества: лифты, эскалаторы, система видеонаблюдения, внутренние инженерные сети водоснабжения и пр., в количестве 37 единиц.

Размер задолженности по договору возобновляемой кредитной линии № 30/К/0638 от 24.01.2022 по состоянию на 07.03.2023 составляет:

909,1 млн рублей, в том числе:

- 885,9 млн рублей – задолженность по основному долгу;
- 23,2 млн рублей – задолженность по процентам.

Краткая информация о должнике

Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Гинза» (ООО «Гинза»).

ООО «Гинза»

(ОГРН 1217700383625, ИНН 9709073823)

зарегистрировано в августе 2021 года, имеет статус действующего предприятия.

Адрес местонахождения: 109004, Москва, Таганский м/о, Известковый пер., д. 3, этаж 2, пом. 5.

Основной предмет деятельности: капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний.

Уставный капитал: 1 000 000 (один миллион) рублей.

Бенефициары: ПАО Банк «ТРАСТ» (100%).

Управляющая компания: ПАО «Траст Недвижимость».

Финансовые показатели

- Размер выручки за 2022 года составил 136,7 млн рублей, активы компании составляют 885,5 млн рублей, на 95% состоящие из основных средств.
- Компания не имеет собственного капитала. Обязательства составляют 106% от валюты баланса, что свидетельствует об абсолютной зависимости от кредиторов.
- Задолженность по заёмным средствам ПАО Банк «ТРАСТ» по состоянию на 31.12.2022 составляет 908,3 млн рублей.
- Кредиторская задолженность контрагентов: 20,9 млн рублей.
- Судебных и открытых исполнительных дел в производстве нет.
- Задолженность по налогам не декларируется, расчётные счета не заблокированы.
- Компания сохраняет текущую платёжеспособность.

Таблица 1.

Основные финансовые показатели ООО «Гинза» (млн руб.)

Наименование	за 2022 год
Выручка	136,7
Себестоимость продаж	161,2
Управленческие и коммерческие расходы	694
Операционная прибыль (убыток)	-25,1
Проценты к уплате	41,7
Чистая прибыль (убыток)	-53,4
ЕБИТДА (чистый операционный доход)*	20,9
*начисленная амортизация	46,0
Внеоборотные активы, всего	852,4
в том числе:	
Основные средства	838,8
Оборотные активы, всего	33,0
в том числе:	
Дебиторская задолженность	9,5
Краткосрочные финансовые вложения	–
Денежные средства	23,3
Собственный капитал, всего	-51,9
в том числе:	
Нераспределенная прибыль (убыток)	- 53,7
Долгосрочные обязательства, всего	908,4
в том числе:	
Долгосрочные заемные средства	908,3
Краткосрочные обязательства, всего	29,0
в том числе:	
Краткосрочные заемные средства	–
Кредиторская задолженность	27,5
Валюта баланса	885,5

По результатам промежуточного баланса за 2022 год выручка компании составила 136,7 млн рублей, чистый убыток – 25,1 млн рублей.

На размер убытка повлиял размер начисленных процентов по кредитам банку в размере 27,5 млн рублей.

Активы компании по состоянию на 31.12.2022 составляют 885,9 млн рублей, в структуре которых основные средства составляют 95%.

Краткая характеристика основных активов

В структуре основных средств наиболее значимыми объектами недвижимости являются 6-этажный торгово-развлекательный комплекс «Агора» и 2 земельных участка.

Тип	Кадастровый номер	Назначение	Вид права	Общая площадь (кв. м)
Здание	86:10:0101117:317	Торгово-офисный развлекательный центр	Собственность	39 287,1
З/У	86:10:0101117:406	Офисы организаций	Собственность	3 467+/- 21
З/У	86:10:0101117:21	Для окончания строительства торгово-офисного развлекательного центра с подземной автостоянкой	Аренда по 24.06.2063	9 471+/- 34



Адрес: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Профсоюзов, д. 11.

Арендопригодная площадь: 23,7 тыс. кв. м.

Рядом с ТРК имеется **паркинг на 45 машино-мест.**

Все виды коммуникаций (внутренние инженерные сети водоснабжения и водоотведения), система контроля доступа в здание, система видеонаблюдения, пожарная сигнализация, 8 лифтов, 6 эскалаторов и прочее оборудование ТРК.

Арендаторы



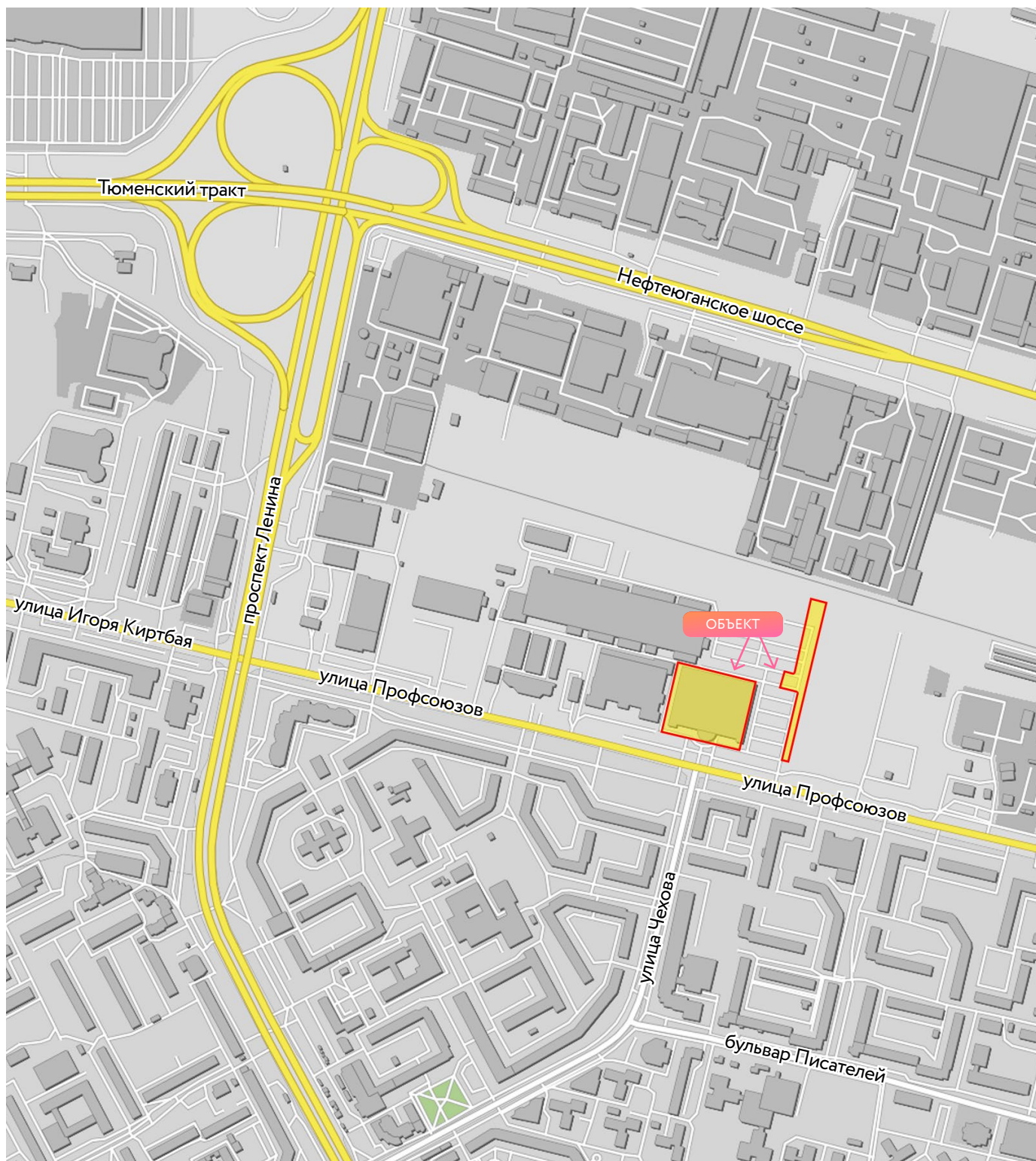
Внутри здания расположены:

МФЦ г. Сургута, супермаркет «Перекрёсток», страйкбольный тир «Гараж», батутный парк «Атмосфера», детский развлекательный парк «ФелиСити», фитнес-клуб «World Class Сургут», 4 кафе и ресторана, гриль-бар «ШашлыкоFF», а также аптека, фотосалон, салон красоты, агентство недвижимости, туристическая компания, киоск по изготовлению ключей, дом быта, банкоматы и т. д.

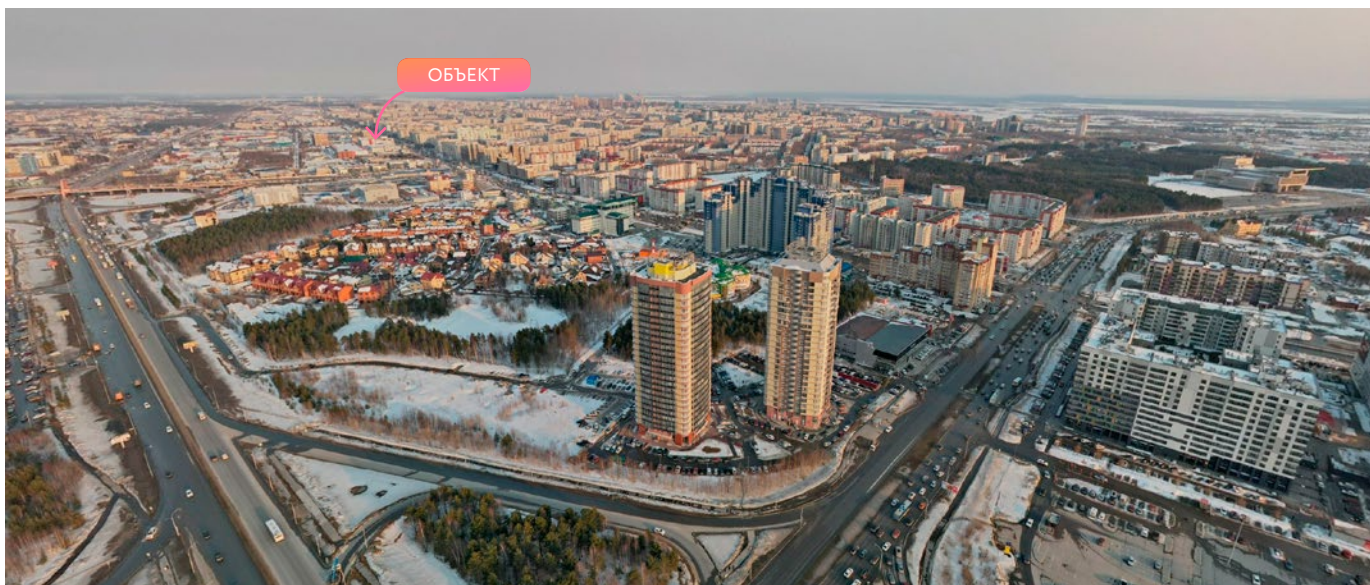
Арендаторы



Местоположение



Факторы инвестиционной привлекательности



- Предприятие ООО «Гинза» действующее.
- Размер выручки за 2022 года составил 136,7 млн рублей, активы компании составляют 885,5 млн рублей, на 95% состоящие из основных средств.
- Судебных и открытых исполнительных дел в производстве нет. Задолженность по налогам не декларируется, расчётные счета не заблокированы. Компания сохраняет текущую платёжеспособность.
- В собственности компании – работающий 6-этажный торгово-развлекательный комплекс «Агора» в центре г. Сургута, на первой линии ул. Профсоюзов, в квартале с высоким транспортным и пешеходным трафиком.
- Заполняемость ТРК – выше средней (есть группа в VK, аудитория в 2,5 тыс. человек). По данным из открытых источников, торговый центр пользуется популярностью среди жителей. Минимальная рыночная стоимость имущества данного комплекса оценивается в 700 млн рублей.
- ТРК «Агора» является объектом средней ликвидности, покупателем могут выступить не только региональные инвесторы, но и федеральные компании (девелоперы, управляющие ТК).





Контактная информация:

АО «Российский аукционный дом»
625013, г. Тюмень, пр. Пермякова, д. 1, оф. 209

Бокова Татьяна Владимировна
Менеджер проекта

8 (3452) 69-19-29
8 (992) 310-06-99
tf@auction-house.ru

Call-центр: 8-800-777-57-57, доб. 545
(звонок по России бесплатный)

auction-house.ru

Не является публичной офертой