

Продажа прав (требования) в полном объёме
ООО «Финансовые решения» к ООО «ТРК-КРАСНОГОРСК»
и 100% долей ООО «ТРК-КРАСНОГОРСК»

Основной актив:

ТРК «ИЮНЬ» в Красногорске



Московская обл., г. Красногорск, Знаменская ул., д. 5

Описание

1

Права требования ООО «Финансовые решения» в полном объеме к ООО «ТРК-КРАСНОГОРСК» (ИНН 5024114380, КПП 502401001), вытекающие из заключённых договоров:

| | | | |
|---|--|--|---|
| Договор уступки прав (требований) № 0665-22/Ц от 25 мая 2022 года | возникших из Договора кредитной линии № 725-10/КЛ от 12 ноября 2010 года | в размере 5 976 163 191 руб. 80 коп. | Общий размер уступаемых прав в полном объеме на 25 марта 2025 года составил 6 483 068 410 руб. 90 коп. |
| Договор займа № 07102022 от 7 октября 2022 года | со сроком действия до 31.05.2027 включительно | в размере 506 905 219 руб. 10 коп | |

Точная сумма уступаемых обязательств будет определена на дату заключения договора уступки прав требования.

2

Долю в размере 100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «ТРК-КРАСНОГОРСК» (далее – Общество), номинальной стоимостью 10 000 руб.

Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «ТРК-КРАСНОГОРСК».

Адрес: 143402, Московская обл., г. Красногорск, Знаменская ул., д. 5.

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Московской области 25.08.2010 года. ОГРН 1105024005350, ИНН 5024114380, КПП 502401001.

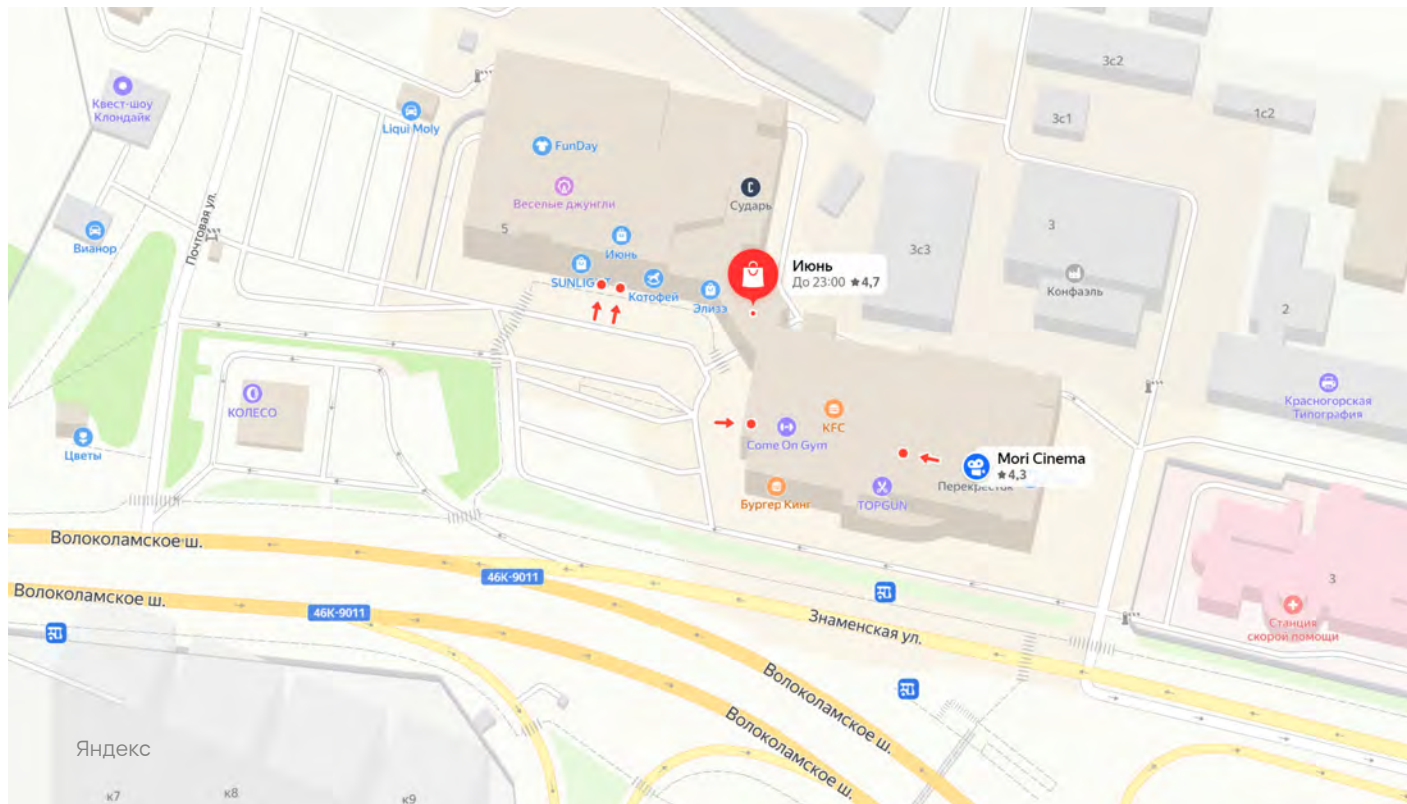
Права (требования) и доля подлежат реализации единым лотом.



Обществу с ограниченной ответственностью «ТРК-КРАСНОГОРСК» принадлежит действующий торгово-развлекательный комплекс «ИЮНЬ» (retail and entertainment center), общей площадью 44 996 кв. м (GVA).

Общая характеристика актива

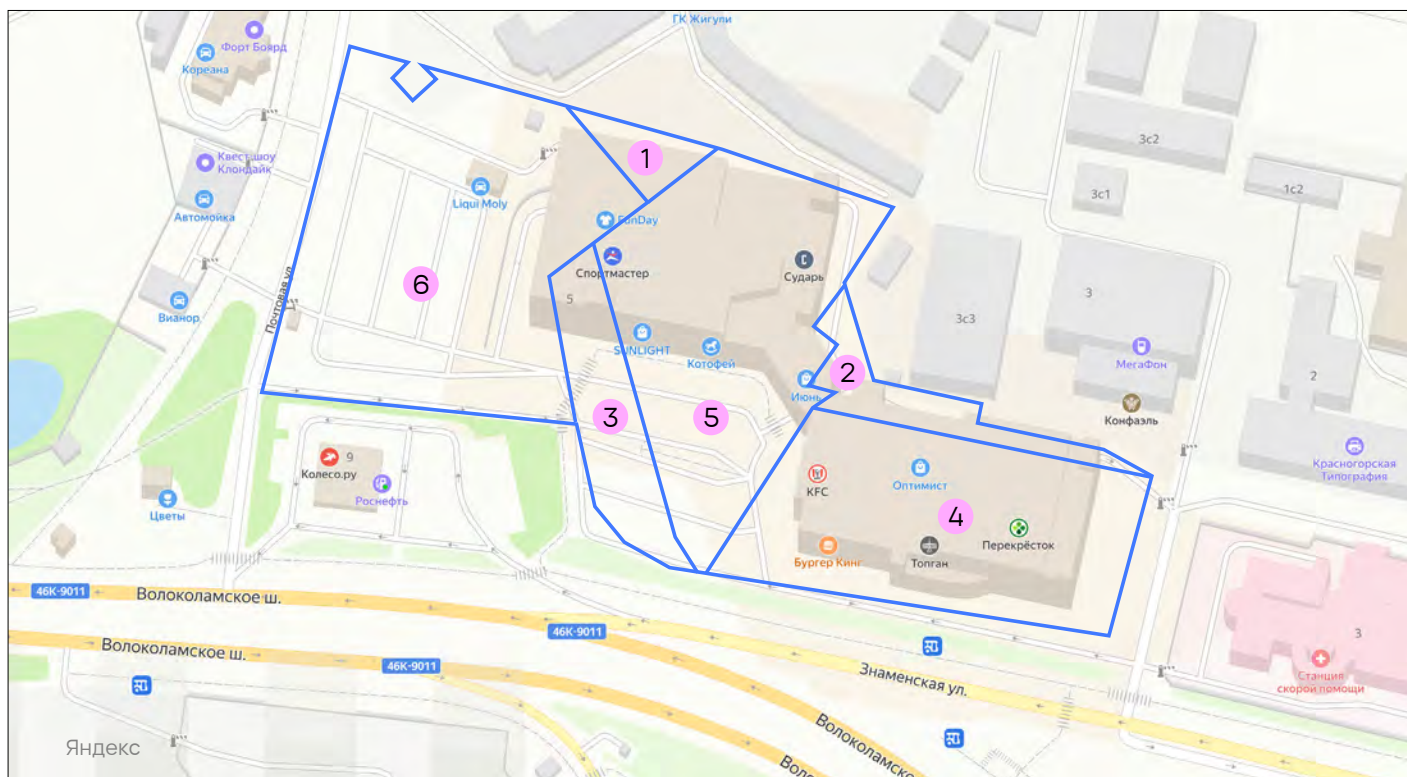
Имущественный комплекс ТРК «ИЮНЬ» включает два сообщающихся между собой посредством надземной галереи корпуса, расположенных при въезде в г. Красногорск с Волоколамского шоссе.



| Здание ТРК-1 | | Здание ТРК-2 | |
|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Общая площадь, кв. м | 20 901,6 | Общая площадь, кв. м | 24 094,4 |
| Этажность | 6 (без подземного этажа) | Этажность | 5, в т. ч. один подземный (-1) |
| Ввод в эксплуатацию | 2012 г. | Ввод в эксплуатацию | 2015 г. |

В структуру сделки входит торгово-развлекательный комплекс и инфраструктурные объекты капитального строительства (ливневая канализация, дренаж, сооружения для теплоснабжения, канализации, электроснабжения (трансформаторная подстанция), газопровод среднего и высокого давления), а также плоскостной наземной автостоянки, расположенные на земельных участках, находящихся в долгосрочной аренде у администрации Красногорского муниципального р-на Московской обл. сроком до 2050 года.

Краткая характеристика З/У



| № | ВРИ | Кадастровый номер | Площадь, кв. м |
|---|---|--------------------|----------------|
| 1 | Для размещения торгового комплекса | 50:11:0010104:6446 | 616 |
| 2 | Проектирование, строительство и эксплуатация коммерческого центра | 50:11:0010104:566 | 1 200 |
| 3 | Под размещение торгового комплекса | 50:11:0010104:7475 | 2 144 |
| 4 | Проектирование, строительство и эксплуатация коммерческого центра | 50:11:0010104:7473 | 7 067 |
| 5 | Для размещения торгового комплекса | 50:11:0010104:7478 | 7 308 |
| 6 | Под размещение многофункционального торгово-офисного комплекса | 50:11:0010104:474 | 9 800 |
| | | ИТОГ: | 28 135 |

Категория земель: земли населённых пунктов.

Здания и сооружения

Объекты капитального строительства (ОКС)

| № | Наименование | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м |
|---|----------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Коммерческий центр (ТРК-1) | 50:11:0010104:2417 | 20 901,6 |
| 2 | Коммерческий центр (ТРК-2) | 50:11:0010104:7364 | 24 094,4 |
| 3 | Подстанция ТП-14076 | 50:11:0010104:2416 | 21,7 |

Сооружения

| № | Наименование | Кадастровый номер | Длина, м |
|---|------------------------------|--------------------|----------|
| 1 | Газопровод среднего давления | 50:11:0010104:7362 | 277 |
| 2 | Теплоснабжение | 50:11:0010304:1685 | 159 |
| 3 | Канализация | 50:11:0010104:2420 | 234 |
| 3 | Электроснабжение | 50:11:0010104:2419 | 115 |
| 3 | Газопровод низкого давления | 50:11:0010104:7361 | 30 |
| 3 | Ливневая канализация, дренаж | 50:11:0010104:2421 | 983 |

Автостоянка

| № | Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв. м |
|---|------------------------------------|--------------------|----------------|
| 1 | Автостоянка (наземная плоскостная) | 50:11:0010104:2415 | 9 490 |

Объекты включают в себя все неотделимые улучшения и инженерное оборудование и коммуникации (если таковые имеются), установленные в объектах недвижимости и/или находящиеся за пределами объектов и используемые для эксплуатации исключительно объектов недвижимости, активов общества с ограниченной ответственностью «ТРК-КРАСНОГОРСК».

Арендаторы



Соотношение общей площади ТРК «ИЮНЬ» к арендопригодной

| GVA – 44 996 кв. м | | GLA – 28 021,5 кв. м | |
|--------------------|----------------|----------------------|----------------|
| ТРК-1 | 20 901,6 кв. м | ТРК-1 | 13 927,3 кв. м |
| ТРК-2 | 24 094,4 кв. м | ТРК-2 | 14 094,2 кв. м |

Текущая заполняемость ТРК «ИЮНЬ» (на февраль 2025 г.)

| | |
|-------|-----|
| ТРК-1 | 75% |
| ТРК-2 | 93% |

Якорные арендаторы: супермаркет «Чеснок», многозальный кинотеатр Mori Cinema, парк развлечений «Весёлые джунгли», магазин детских товаров «Детский мир», магазин спортивной одежды «Спортмастер», магазины одежды FunDay, Gloria Jeans, Askona, «Л'Этуаль», Acoola и пр.



Конструктивные элементы

Фундамент – бетонный.

Стены – монолитные, пеноблоки.

Перекрытия – железобетонные.

Крыша – мягкая.

Полы – бетонные, плитка (керамогранит).

Проёмы – двери (металлические, в т. ч. противопожарные).

Окна – пластиковые.

Отделка помещений:

- › внутренняя отделка – плитка, окраска;
- › наружная отделка – керамогранит, алюкробонд.



| Конструктив ТРК-1 | | Конструктив ТРК-2 | |
|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Этаж | Высота между перекрытиями, м | Этаж | Высота между перекрытиями, м |
| -1-й | 4,75 | - 1-й | 3,6 |
| 1-й | 6,30 | 1-й | 6,30 |
| 2-й | 6,30 | 2-й | 6,30 |
| 3-й | 4,80 | 3-й | 5,10 |
| 4-й | 4,40 | 4-й | 4,90 |

Техническое оснащение и инфраструктура

| | |
|-------|-------------------------------------|
| ТРК-1 | Руст. = 988 кВт, резерв 1 700 кВт |
| ТРК-2 | Руст. = 1 579 кВт, резерв 2 700 кВт |

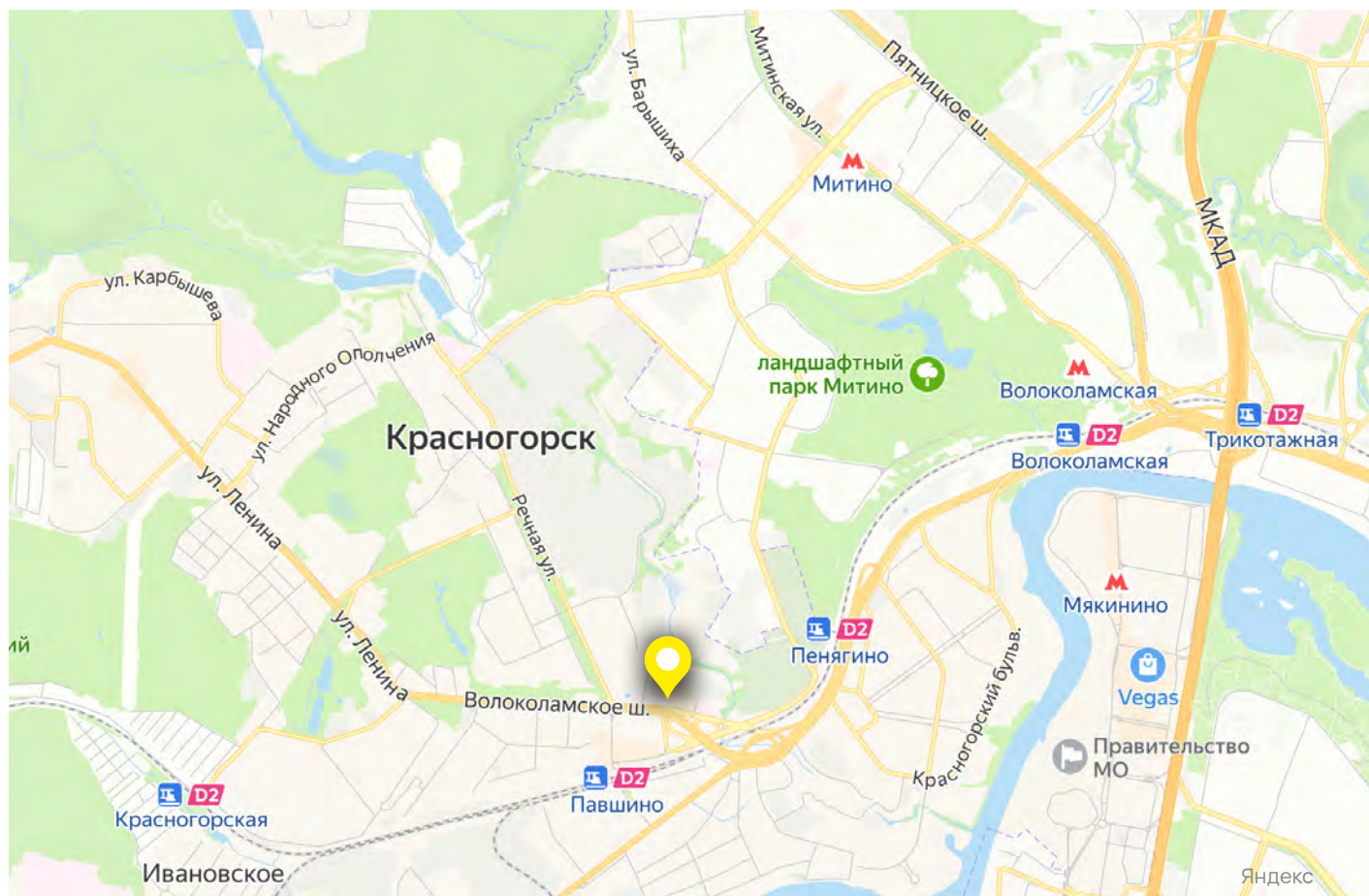
Автономный источник питания – БИП (20 кВА – питание диспетчерской и аварийного освещения).

ТРК «ИЮНЬ» оснащён всеми современными инженерными системами: центральным водоснабжением, водоотведением, отоплением, электроснабжением, а также системами центральной вентиляции и кондиционирования, необходимыми пожарно-техническими системами, что обеспечивает безопасность посетителей и сотрудников на местах.

| ТРК-1 | ТРК-2 |
|---|---|
| Трансформаторная подстанция ТП: обеспечение электроснабжением ТРК-1 по двум независимым вводам 10 КВТ | Крышная газовая котельная МАЯК 300 (2,9 МВт): теплообеспечение |
| ИТП: обеспечение теплоснабжением, отоплением и ГВС здания | |
| 13 приточных вентиляционных машин «Розенберг»: обеспечение ТРК приточным воздухом с установленными температурами | Приточно-вытяжные вентиляционные машины «Розенберг»: обеспечение ТРК циркуляцией воздуха с установленными температурами |
| Вытяжные агрегаты – технологические | Холодоцентр: распределение холодоснабжения по зонам |
| Пожарно-техническая часть включает: автоматическую пожарную сигнализацию, оповещение и управление эвакуацией при пожаре, автоматическое пожаротушение, противодымовую защиту, контроль и управления доступом, охранное видеонаблюдение (видеорегистраторы и видеокамеры), противопожарные двери, огнетушители | |
| Лифты: 4 пассажирских SODIMAS, 4 грузовых SODIMAS, 2 грузовых подъёмника на 100 кг | Лифты: 3 пассажирских OSTIN, 4 грузовых OSTIN |
| 2 эскалатора SIGMA, 2 траволатора SIGMA | 6 эскалаторов SIGMA |
| Провайдер телекоммуникационных услуг ПАО «Вымпелком», оптоволокно (Интернет + телефония) | |
| Провайдер телекоммуникационных услуг для арендаторов ПАО «МТС» и ПАО «Центральный телеграф», оптоволокно (Интернет + телефония) | |



Местоположение



ТРК «ИЮНЬ» расположен на въезде в город Красногорск в Московской области, расположенный всего в 4 км от столицы, по выгодной «вечерней» стороне Волоколамского шоссе, что обеспечивает хорошую видимость с трассы при движении по обоим сторонам дороги.

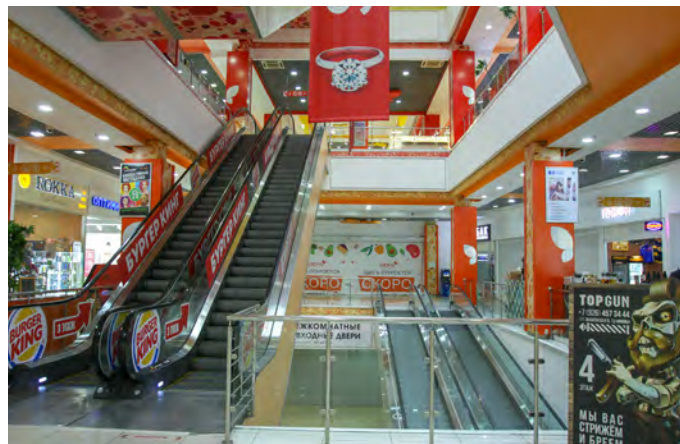
Рядом с ТРК «ИЮНЬ» есть автобусная остановка и ж/д станция Павшино:

Расстояние:

- от ст. Павшино – 5 минут пешком
- от м. «Тушино» – автобус № 542, маршрутное такси № 120, 210, 566
- от м. «Митино» – маршрутное такси № 492, 876, 537
- от м. «Сходненская» – маршрутное такси № 492, 878
- от ТРК до МКАД – 4,5 км

Факторы инвестиционной привлекательности

- › Арендопригодная площадь: 28 000 кв. м.
- › Возможность увеличения доходности объекта за счёт сдачи в аренду вакантных помещений и оптимизации расходной части бизнеса.
- › Реализуются права требования, обеспеченные ликвидным активом.
- › При покупке прав требований покупатель фактически приобретает действующий бизнес.
- › Залоговое имущество, находящееся на территории Московского региона, имеет многомиллионную кадастровую и рыночную стоимости.
- › ТРК «ИЮНЬ» – самый большой профессиональный торгово-развлекательный комплекс в Красногорске, с его открытием в городе появился первый многозальный кинотеатр с 3D, торговая галерея с мировыми брендами, а также излюбленное место проведения досуга для всей семьи.
- › Ближайшее окружение – жилая современная застройка (ЖК класса комфорт), тут живут более 200 000 человек, из этого числа порядка 70% населения – это молодые семьи с детьми.
- › Средняя посещаемость ТРК – 85 000 человек в месяц.
- › Также среди преимуществ можно выделить качественный пул арендаторов, широкий спектр гостевого сервиса для семей с детьми.
- › Актив расположен в удачной локации: первая линия Волоколамского шоссе, федеральной трассы по «вечерней стороне», с хорошими подъездными характеристиками как для личного, так и для общественного транспорта. Есть возможность создания наземной парковки на 500 машино-мест.
- › Развитая инфраструктура в локации.
- › Хорошие рекламные возможности (прекрасная просматриваемость с Волоколамского шоссе).



Контактная информация:

АО «РАД-ХОЛДИНГ»

Полина Гоникберг

Руководитель проекта
по работе с частными активами
Департамента продаж

+7(967) 246-44-02

+7 (916) 963-81-54

gonikberg@radholding.ru