

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 объёме 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 объёме 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.

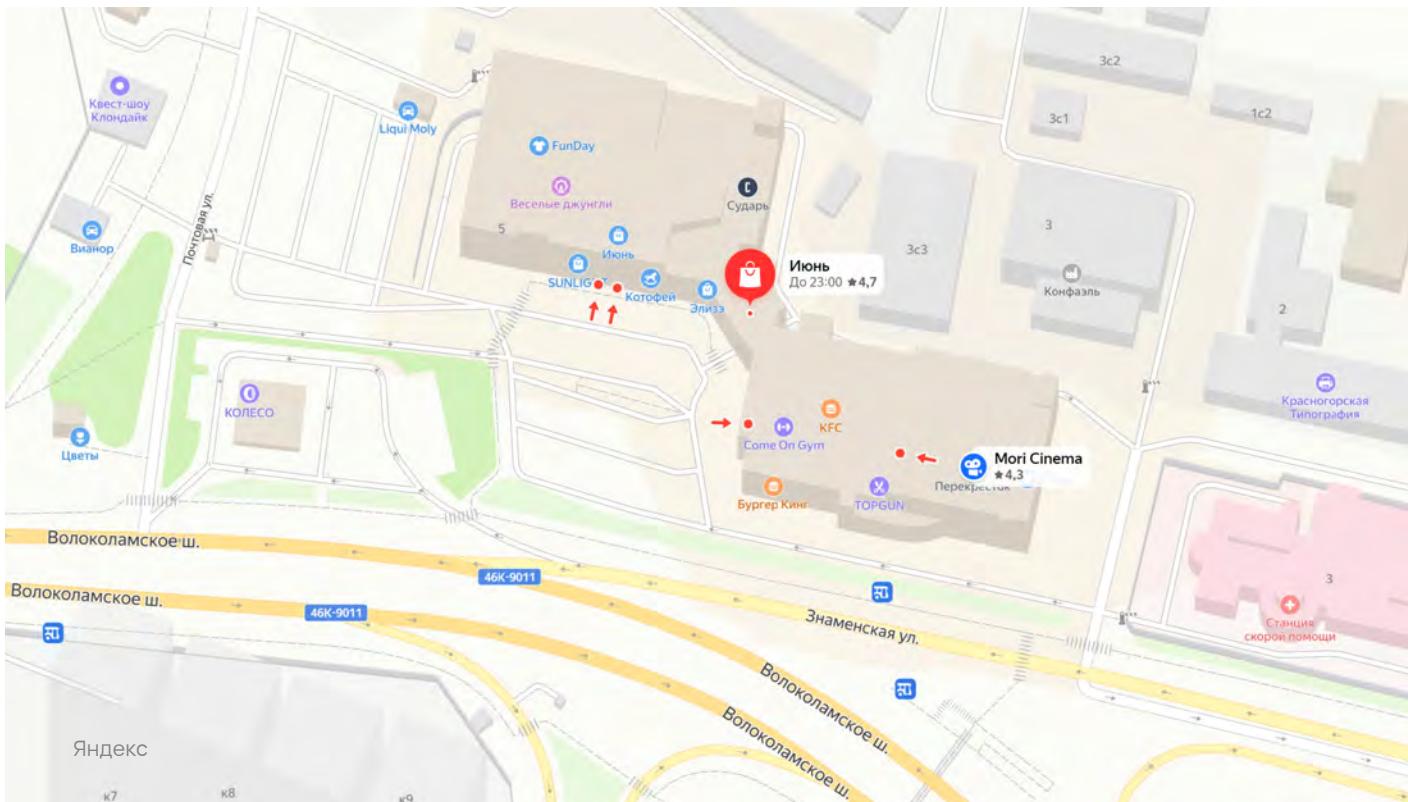
Права (требования) и доля подлежат реализации единым лотом.



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

Общая характеристика актива

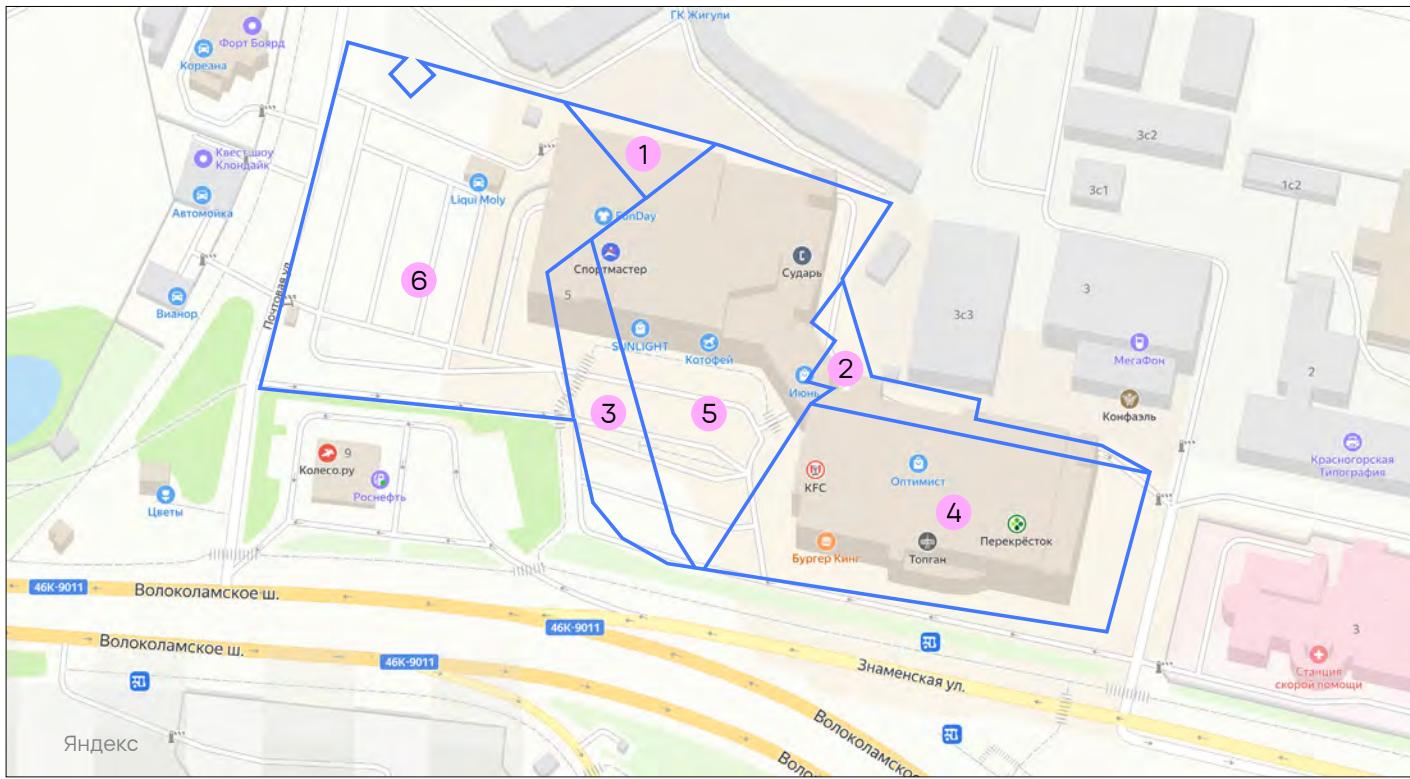
Имущественный комплекс ТРК «ИЮНЬ» включает два сообщающихся между собой посредством надземной галереи корпуса, расположенных при въезде в г. Красногорск с Волоколамского шоссе.



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



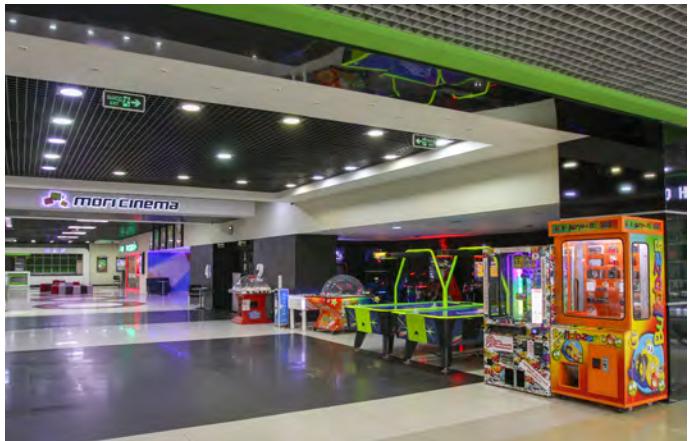
Соотношение общей площади ТРК «ИЮНЬ» к арендопригодной

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

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

TPK-1	75%
TPK-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, алюкрабонд.



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

TPK-1	Руст. = 988 кВт, резерв 1700 кВт
TPK-2	Руст. = 1579 кВт, резерв 2700 кВт

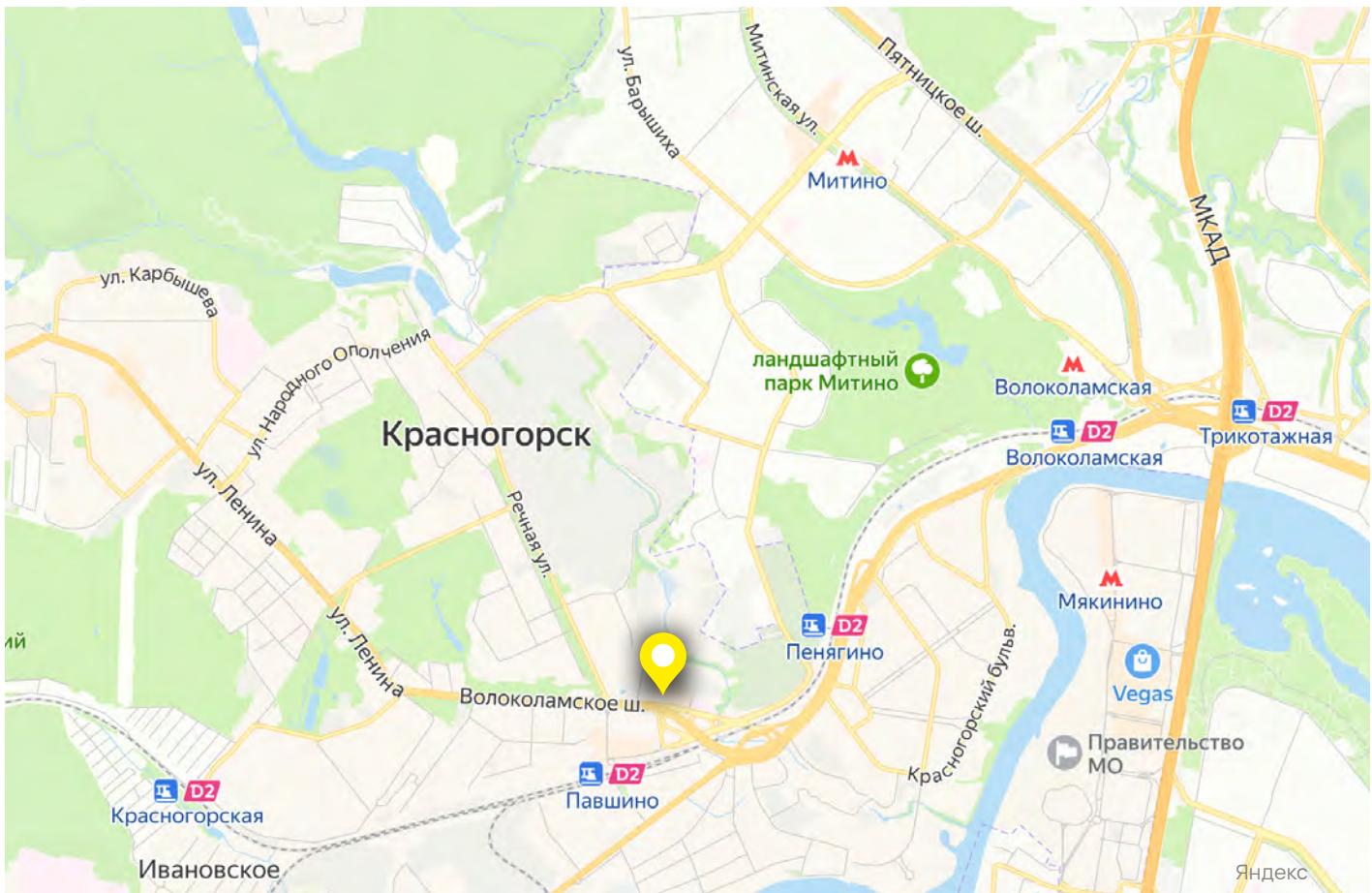
Автономный источник питания – БИП (20 кВА – питание диспетчерской и аварийного освещения).

TPK «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.

TPK-1	TPK-2
Трансформаторная подстанция ТП: обеспечение электроснабжением ТPK-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 ТPK приточным воздухом с установленными температурами	Приточно-вытяжные вентиляционные машины «Розенберг»: обеспечение ТPK 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 (videoregistratory 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.

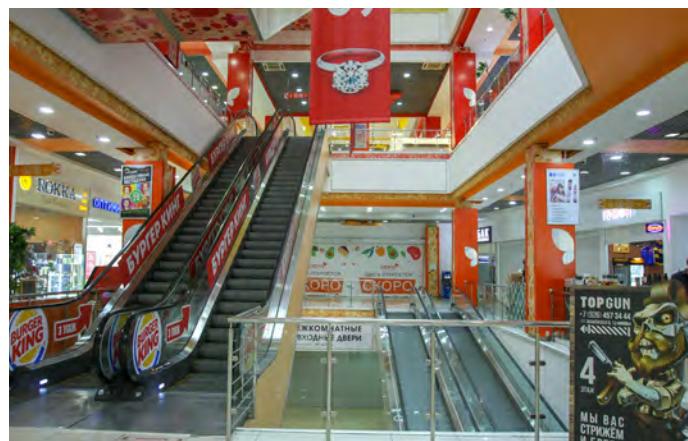
Рядом с ТРК «ИЮНЬ» есть автобусная остановка и ж/д станция Павшино:

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