

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О КРУПНОЙ СДЕЛКЕ
(Договор ипотеки №ДИ01_380F00ЕАК от 04.05.2023г.)

Между АО «ОПЗ» и ПАО Сбербанк заключен Договор ипотеки №ДИ01_380F00ЕАК от 04.05.2023г., на следующих существенных условиях:

Стороны сделки:

Залогодатель – Акционерное общество «Останкинский пивоваренный завод».

Залогодержатель - Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Предмет сделки:

Залогодатель передает в последующий залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности и праве аренды следующее недвижимое имущество (Предмет залога):

№	Вид имущества	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Местонахождение обеспечения
1	Право аренды на Земельный участок	77:02:0021001:4757	3 516,00	г. Москва, Огородный пр., вл. 20
2	Право аренды на Земельный участок	77:02:0021001:4758	1 404,00	г. Москва, Огородный пр., вл. 20
3	Право аренды на Земельный участок	77:02:0021001:40	63 945,00	г. Москва, проезд Огородный, д. 20
4	нежилое здание; Год постройки: 1948	77:02:0021001:1069	135,40	Москва, проезд. Огородный, д. 20, строен. 23
5	нежилое здание; Год постройки: 1962	77:02:0021001:1052	243,50	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 7
6	нежилое здание; Год постройки: 1967	77:02:0021001:1057	658,20	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 12
7	нежилое здание; Год постройки: 1969	77:02:0021001:1061	34,80	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, проезд Огородный, дом 20, строение 17
8	нежилое здание; Год постройки: 1959	77:02:0021001:1062	109,50	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 16
9	нежилое здание; Год постройки: 1990	77:02:0021001:1064	1 622,90	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 14
10	нежилое здание; Год постройки: 1969	77:02:0021001:1054	2 736,10	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 9
11	нежилое здание; Год постройки: 1940	77:02:0021001:1060	51,40	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, проезд Огородный, дом 20, строение 18
12	нежилое здание; Год постройки: 1954	77:02:0021001:1053	818,20	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 8
13	нежилое здание; Год постройки: 1941	77:02:0021001:1071	3 200,30	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 21
14	нежилое здание; Год постройки: 1987	77:02:0021001:1065	445,60	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 13
15	нежилое здание; Год постройки: 1966	77:02:0021001:1055	58,00	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 10
16	нежилое здание; Год постройки: 1962	77:02:0021001:1051	2 833,50	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 5
17	нежилое здание; Год постройки: 1972	77:02:0021001:1063	4 133,50	Москва, проезд. Огородный, д. 20, строен. 15
18	нежилое здание; Год постройки: 1954	77:02:0021001:1067	53,20	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 24
19	нежилое здание; Год постройки: 1971	77:02:0021001:1070	53,20	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 22
20	нежилое здание; Год постройки: 1949	77:02:0021001:1058	22 331,20	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 1
21	нежилое здание; Год постройки: 1966	77:02:0021001:1056	172,40	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 11
22	нежилое здание; Год постройки: 1970	77:02:0021001:1059	144,60	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 19
23	нежилое здание; Год постройки: 1969	77:02:0021001:1072	110,30	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 20
24	нежилое здание; Год постройки: 1949	77:02:0021001:1049	2 354,10	Москва, Бутырский, проезд. Огородный, д. 20, строен. 3

Цена сделки: общая залоговая стоимость Предмета залога составляет 1 339 698 058 (Один миллиард триста тридцать девять миллионов шестьсот девяносто восемь тысяч пятьдесят восемь) рублей 10 копеек, оценочная стоимость Предмета залога составляет 1 395 518 810 (Один миллиард триста девяносто пять миллионов пятьсот восемнадцать тысяч восемьсот десять) рублей 53 копейки.

Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом: Предмет залога обеспечивает исполнение всех обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик» (Должник, ОГРН 1116671018958) перед ПАО Сбербанк (Кредитор) по:

1. Генеральному соглашению об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F00EAK от 20 февраля 2023 г.;

2. Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F00EAK-001, от 20 февраля 2023 г.;

3. Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F00EAK-002 от 20 февраля 2023 г.;

4. Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F00EAK-003 от 20 февраля 2023 г.,

заключаемых на следующих условиях:

1. Сумма финансирования - 59 519 716 143,00 рублей;

2. Цель финансирования (целевое назначение кредита):

2.1. по Договору 1.1: на цели исполнения платежей / погашения задолженности по непокрытым аккредитивам, открытым в рамках Генерального соглашения, на цели оплаты (в том числе для формирования покрытия по аккредитивам) по Траншу 1:

- целевого займа, заключенного между Заемщиком и ООО «Т-Холдинг» (ИНН 9715398234) в сумме не более 202 740 716,00 рублей;

- купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Т-Холдинг» (ИНН 9715398234), заключенному между ООО «УК «МР Капитал» Д.У. Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «107 ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ИНН 9715398308) и Заемщиком (далее - ДКП долей), в сумме не более 5 746 023 500,43 рублей (в т.ч. авансовый платеж на оплату комиссии за открытие аккредитива);

- целевого займа №131, заключенного между Заемщиком и ООО «Класс В» (ИНН 6685179950) на цели купли-продажи ценных бумаг АО «ОПЗ» у ООО «Тайгер Пропертиз» (ИНН 9715411573) на сумму не более 19 000 000,00 рублей;

- целевого займа №133, заключенного между Заемщиком и ООО «Брусника. Дом. Специализированный застройщик» (ИНН 6671117449) в сумме не более 5 549 270,00 рублей на цели купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Т-Холдинг» (ИНН 9715398234) у гражданина Аквардар Хюсейин Авни.

2.2. по Договору 1.2: на цели исполнения платежей / погашения задолженности по непокрытым аккредитивам, открытым в рамках Генерального соглашения, на цели оплаты (в том числе для формирования покрытия по аккредитивам) по Траншу 1:

- целевого займа, заключенного между Заемщиком и ООО «Т-Девелопмент» (ИНН 7707451561) в сумме погашения текущей задолженности, процентов и иных платежей по кредитному соглашению №5465 от 03.09.2021, заключенному между ООО «Т-Девелопмент» (ИНН 7707451561) и Банк ВТБ (ПАО) (далее - Рефинансируемый кредит) в сумме не менее 3 728 989 135,00 рублей;

2.3. по Договору 1.3: на цели исполнения платежей / погашения задолженности по непокрытым аккредитивам, открытым в рамках Генерального соглашения, на цели оплаты (в том числе для формирования покрытия по аккредитивам) по Траншу 2: на цели (в сумме не более 2 917 771 338, 57 рублей):

- предоставления целевого займа в пользу АО «ОПЗ» в сумме финансирования расходов по договорам аренды ЗУ, в т.ч. расходов за изменение ВРИ земельных участков, уплатой арендной платы по договорам аренды земельных участков с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758 в сумме не более 1 686 071 354 рубля;

- предоставления целевого займа в пользу АО «ОПЗ» в сумме финансирования расходов, связанных с подготовкой и получением исходно-разрешительной документации (далее - ИРД) по проекту строительства многоэтажных жилых домов по адресу г. Москва, Огородный проезд, 20 в пределах земельных участков с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758 (далее - Проект 1), в том числе инженерных изысканий;

- на цели финансирования/рефинансирования ранее понесенных и документально подтвержденных затрат, связанных с подготовкой и получением ИРД по Проекту, инженерных изысканий, разработкой проектно-сметной документации (далее - ПСД) для целей получения разрешений на строительство по Проекту (далее - РНС), согласованием и проведение экспертизы ПСД, изменением ВРИ земельных участков, уплатой арендной платы по договорам аренды земельных участков с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, управлением Проектом и иных затрат по Проекту до получения РНС, в том числе для формирования Заемщиком в ПАО Сбербанк (далее - Кредитор) покрытия по внутрироссийскому(им) аккредитиву(ам) в российских рублях (далее - Аккредитив) для осуществления расчетов по договорам с поставщиками/подрядчиками, связанным с реализацией Проекта в сумме не более 1 231 699 985 рублей.

2.4. по Договору 2:

- на цели погашения основного долга Заемщика по Договору 1.1-1.3 в сумме остатка задолженности, но не более 12 620 073 960 рублей и на цели финансирования/рефинансирования ранее понесенных и документально подтвержденных затрат, связанных с подготовкой и получением ИРД по Проекту, инженерных изысканий, разработкой ПСД для целей получения РНС, согласованием и проведение экспертизы ПСД, изменением ВРИ земельных участков, уплатой арендной платы по договорам аренды земельных участков с кадастровыми номерами 77:02:0021001:40, 77:02:0021001:4757, 77:02:0021001:4758, управлением проектом и иных затрат по проекту до получения РНС (далее - Транш 1) на общую сумму не более 12 620 073 960 рублей;

- на цели финансирования/рефинансирования ранее понесенных и документально подтвержденных затрат, связанных с реализацией проекта строительства 1-ой очереди Проекта (далее - Объект 1), в том числе для формирования Заемщиком в ПАО Сбербанк покрытия по внутрироссийскому(им) аккредитиву(ам) в российских рублях для осуществления расчетов по договорам генерального подряда и другим договорам с поставщиками/подрядчиками, связанным со строительством Объекта 1 в сумме не более 10 673 344 000 рублей (далее - Транш 2).

2.5. по Договору 3:

- на цели частичного погашения основного долга по Договору 2 в сумме не более 5 500 000 000 рублей (далее - Транш 1);

- на цели финансирования/рефинансирования ранее понесенных и документально подтвержденных затрат, связанных с реализацией проекта строительства 2-ой очереди Проекта (далее - Объект 2), в том числе для формирования Заемщиком в ПАО Сбербанк покрытия по внутрироссийскому(им) аккредитиву(ам) в российских рублях для осуществления расчетов по договорам генерального подряда и другим договорам с поставщиками/подрядчиками, связанным со строительством Объекта 2 в сумме не более 7 526 862 000 рублей (далее - Транш 2).

2.6. по Договору 4:

- на цели финансирования/рефинансирования ранее понесенных и документально подтвержденных затрат, связанных с реализацией проекта строительства 3-ей очереди Проекта (далее - Объект 3), в том числе для формирования Заемщиком в ПАО Сбербанк покрытия по внутрироссийскому(им) аккредитиву(ам) в российских рублях для осуществления

- тов по договорам генерального подряда и другим договорам с поставщиками/подрядчиками, связанным со
лительством Объекта 3 в сумме не более 10 579 362 000 рублей.
- Срок финансирования - по 19.11.2029;
- Период доступности - по 19.10.2029;
5. График изменения (увеличения/снижения) лимита:
Период - с даты первой выдачи по 19.11.2029, сумма лимита – 59 519 716 143,00 рублей;
6. Погашение основного долга по следующему графику:
Дата погашения – 19.08.2024, размер платежа – 5 973 313 486,43 рублей;
Дата погашения – 19.08.2024, размер платежа – 3 728 989 135,00 рублей;
Дата погашения – 19.08.2024, размер платежа – 2 917 771 338,57 рублей;
Дата погашения – в соответствии с условиями заключаемого договора, но не позднее 19.11.2029, размер платежа – 23 293 417 960,00 рублей;
Дата погашения – в соответствии с условиями заключаемого договора, но не позднее 19.11.2029, размер платежа – 13 026 826 000,00 рублей;
Дата погашения – в соответствии с условиями заключаемого договора, но не позднее 19.11.2029, размер платежа – 10 579 362 223,00 рублей;
7. Процентная ставка - Максимальная процентная ставка по кредитному договору составляет 15%, порядок определения процентной ставки по усмотрению лица, уполномоченного на заключения кредитно-обеспечительной документации;
8. Порядок уплаты процентов определяется лицом, уполномоченным на заключения кредитно-обеспечительной документации. Срок уплаты процентов не позднее даты полного погашения задолженности по кредитному договору.
9. Кредитные платы:
9.4. Плата за пользование лимитом кредитной линии - 1,1% годовых от свободного остатка лимита кредитной линии, порядок уплаты - в установленные Договором даты уплаты процентов;
9.5. Плата за досрочное погашение кредита, порядок уплаты – 4% от суммы платежа по досрочному погашению;
10. Неустойки:
10.4. За несвоевременное внесение платежей в погашение кредитов, или уплату процентов, или других платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита, установленных условиями отдельных Договоров, в размере Базовой процентной ставки, указанной в каждом отдельном Договоре, заключаемом в рамках Соглашения, установленная на соответствующий период времени в соответствии с п. 7 приложения №1 к настоящему Протоколу увеличенная в 2 раза, в % годовых;
10.5. В случае разглашения Заемщиком в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информации, касающейся условий Соглашения, без письменного согласия Кредитора, размер неустойки - 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от максимального лимита Соглашения, указанного в п. 1.1 Соглашения.
10.6. В случае неисполнения Заемщиком обязательства по предоставлению Кредитору документов на бумажном носителе, предусмотренного п. 12.3 Соглашения, Заемщик уплачивает Кредитору неустойку в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
- Все остальные условия кредитного договора не являются для Общества существенными, определяются и изменяются по усмотрению лица, уполномоченного на заключение кредитно-обеспечительной документации.

Предполагаемые последствия для деятельности Общества в результате совершения крупной сделки:
Увеличение обязательств Общества перед ПАО Сбербанк.

Оценка целесообразности совершения крупной сделки:

Совет директоров АО «ОПЗ» считает целесообразным заключение Договора ипотеки №ДИО1_380F00ЕАК от 04.05.2023г. и предлагает акционерам общества принять решение об одобрении указанной сделки.

Генеральный директор
АО «ОПЗ»



Е.С. Арапов

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 3

листах

