



Исх. № 1098

20 MAR 2026

**Членам Совета директоров,
Членам Правления, акционерам
ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»**

Извещение о намерении совершить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность

ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» в соответствии с п. 1.1 ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах», п. 14.2 ст. 14 Устава ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» настоящим извещает о намерении совершить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключить опционный договор аренды здания (далее – Договор) на следующих существенных условиях:

Стороны договора:

- ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» (Арендатор);
- ООО «Бизнесстрой» (Арендодатель).

Основные понятия, термины и определения:

- МИП – масштабный инвестиционный проект «Строительство офисного комплекса в г. Владивостоке на территории Приморского края» по «Соглашению об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта, эффективности и условий использования земельных участков, предоставляемых в аренду без проведения торгов», заключенное между Арендодателем и Правительством Приморского края от 18.11.2025 № 102, реализация которого осуществляется по адресу: город Владивосток, проспект Красного Знамени, д. 62 и Партизанский проспект, д. 44.

Параметры МИПа –

Параметр	Ед. изм.	Значение
Общая площадь земельного участка	га	0,19
Общая площадь здания офисного комплекса	кв. м	13 350
Общая площадь наземной части здания	кв. м	11 285
Полезная площадь наземной части здания	кв. м	10 257
Площадь подземного паркинга	кв. м	2 065
Полезная площадь подземного паркинга	кв. м	1 840
Количество этажей	ед.	22, из них 2 подземных
Вместимость подземного паркинга	машиномест	43

- Здание – здание офисного комплекса, построенное по результатам реализации Арендодателем МИПа и введенное в эксплуатацию, права собственности на которое зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости за Арендодателем.
- Период реализации МИПа – со второго квартала 2025 г. по третий квартал 2029 г.
- Опцион – право Арендатора по требованию/заявлению получить от Арендодателя в аренду Здание по цене, указанной в настоящем Договоре при выполнении его условий.
- Срок реализации опциона – в течении 6 (шести) месяцев после государственной регистрации права собственности Здания за Арендодателем в Едином государственном реестре недвижимости.
- Опционный платеж – сумма платежа, выплачиваемая Арендатором Арендодателю до начала Срока реализации опциона, в размере общей стоимости капитальных вложений, которую Арендатор должен затратить в реализацию МИПа.

Предмет Договора:

- Арендодатель принимает на себя обязательство после завершения реализации МИПа и государственной регистрации права собственности на Здание в Едином государственном реестре недвижимости, по требованию/заявлению Арендатора передать ему здание в аренду по Акту приема-передачи на условиях Договора.
- Арендатор принимает на себя обязательство в период реализации МИПа, но не позднее Окончательного срока выплаты Опционного платежа (31 декабря 2028 года), оплатить Арендодателю Опционный платеж в счет оплаты будущей аренды Здания на условиях Договора.
- По соглашению сторон цена Опционного платежа равна цене реализации МИПа. На момент заключения настоящего договора цена реализации МИПа составляет 2 553 460 000 (два миллиарда пятьсот пятьдесят три миллиона четыреста шестьдесят тысяч) рублей (с учетом НДС).
- Окончательный срок выплаты Опционного платежа Сторонами определен по 31 декабря 2028 года.
- Уплата опционного платежа не может считаться задатком или авансом.
- Права субаренды на земельный участок (участки) на котором будет находиться Здание, Арендатор может получить по отдельному договору субаренды, заключаемому с Арендодателем, но не ранее передачи ему Здания по Акту приема-передачи.

Платежи по Договору:

- До начала Срока реализации опциона, Арендатор выплачивает Арендодателю Опционный платеж в размере 2 553 460 000 (два миллиарда пятьсот пятьдесят три миллиона четыреста шестьдесят тысяч) (с учетом НДС), частями в следующие сроки:
 - Сумму 278 160 000 (двести семьдесят восемь миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей в срок до 31 декабря 2026 года;
 - Сумму 1 015 040 000 (один миллиард пятнадцать миллионов сорок тысяч) рублей в срок до 31 декабря 2027 года;
 - Сумму 1 260 260 000 (один миллиард двести шестьдесят миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей в срок до 31 декабря 2028 года.

Срок аренды:

- Срок аренды Здания Сторонами определен 240 (двести сорок) месяцев со дня передачи Здания Арендатору в аренду по Акту приема-передачи.
- Арендатор по истечении срока аренды имеет преимущественное право на продление срока аренды или заключение договора аренды на новый срок.

Арендная плата:

- установлено, что первые 60 (шестьдесят) месяцев срока аренды Здания считаются оплаченными Арендатором за счет средств Опционного платежа исходя из расчета 3 230 (три тысячи двести тридцать) рублей (с учетом НДС) в месяц за 1 (один) кв. м его рыночной стоимости на дату заключения Договора и рассчитывается по формуле:

$$X^* = H : (R \times Y),$$

где: X- Срок аренды; H – Сумма Опционного платежа (в руб.); R – 13 350 общая площадь Здания (м.кв.); Y – Цена за 1 (один) м.кв. площади в месяц;

*При этом, образовавшиеся по формуле расчета дробные числа от целого округляются в сторону увеличения до целого.

- Стоимость 1 (одного) кв. м площади аренды Здания по окончании первых 60 (шестидесяти) месяцев срока аренды, устанавливается Соглашением сторон в нотариальной форме и в дальнейшем может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке не чаще 1 (одного) раза в год, но не более на соответствующий процент инфляции установленной Федеральной службой государственной статистики на соответствующий календарный год.

Лицами, заинтересованными в совершении указанной сделки, являются:

- Яровой Дмитрий Борисович – член Совета директоров, единоличный исполнительный орган (Председатель Правления), член коллегиального исполнительного органа (Правления) и лицо, являющееся контролирующим лицом ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк», отец Ярового Александр Дмитриевича;
- Яровой Александр Дмитриевич – член Совета директоров и член коллегиального исполнительного органа (Правления) ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк», сын Ярового Дмитрия Борисовича;
- Бабичев Сергей Викторович – член коллегиального исполнительного органа (Правления) ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»;
- Барина Людмила Васильевна – член коллегиального исполнительного органа (Правления) ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»;
- Потапов Владимир Владимирович – член коллегиального исполнительного органа (Правления) ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»;
- Саакян Гурген Тарланович – член коллегиального исполнительного органа (Правления) ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»;
- Булатов Александр Иванович – член Совета директоров ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»;
- Добренко Константин Александрович – член Совета директоров ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»;
- Дорошенко Виктор Александрович – член Совета директоров ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»;
- Доценко Галина Сергеевна – член Совета директоров ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»;
- Назаров Павел Михайлович – член Совета директоров ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»;
- Шелестова Ирина Анатольевна – член Совета директоров ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»;
- Шумилин Олег Владимирович – директор ООО «Бизнесстрой».

Председатель Правления

Д.Б. Яровой

Исп. Павлова О.А.
тел.: (423) 242-42-42 (ен. 5457)
e-mail: sukach_oa@pskb.com

 **Primsotsbank**

Public Joint-Stock Social Commercial Bank
of Primorye «Primsotsbank»

44, Partizanskiy Avenue, Vladivostok, 690106, Russia
phone: (423) 242-42-42, fax: (423) 242-20-76
www.pskb.com