

### Сообщение о существенном факте

1. Общие сведения	
1.1. Полное фирменное наименование эмитента	Закрытое акционерное общество «Первомайская Заря»
1.2. Сокращенное фирменное наименование эмитента	ЗАО «Первомайская Заря»
1.3. Место нахождения эмитента	190103, Санкт-Петербург, 10-я Красноармейская, дом 22
1.4. ОГРН эмитента	1027810270476
1.5. ИНН эмитента	7809023290
1.6. Уникальный код эмитента, присвоенный регистрирующим органом	00243-J
1.7. Адрес страницы в сети Интернет, используемой эмитентом для раскрытия информации	<a href="http://www.pmzarya.ru">www.pmzarya.ru</a>

2. Содержание сообщения
<p><b>О проведении общего собрания участников и о принятых им решениях:</b> <b>Вид общего собрания:</b> Внеочередное</p> <p><b>Форма проведения общего собрания:</b> собрание</p> <p><b>Форма участия во Внеочередном Общем Собрании Акционеров:</b> совместное присутствие</p> <p><b>Дата проведения Внеочередного Общего Собрания Акционеров:</b> «24» августа 2012 года</p> <p><b>Место проведения Внеочередного общего собрания, проведенного в форме собрания:</b> 190103, Россия, Санкт-Петербург, 10-я Красноармейская улица, дом 22, литер А, (Бизнес-Центр «Келлерманн Центр»), 1 этаж, помещение 78</p> <p><b>Общее количество голосов, которыми обладают Акционеры – владельцы голосующих акций Общества:</b> 6 724 (Шесть тысяч семьсот двадцать четыре) голоса</p> <p><b>Количество голосов, которыми обладают Акционеры, принимающие участие в Годовом Общем Собрании Акционеров:</b> 6 700 (Шесть тысяч семьсот) голосов</p> <p>На Внеочередном Общем Собрании Акционеров присутствует Акционер, владеющий 99,64% (Девяносто девятью целыми и шестьдесят четырем сотыми процента) голосующих акций ЗАО «Первомайская Заря» из 100% размещенных голосующих акций ЗАО «Первомайская Заря».</p> <p>Собрание правомочно. Кворум имеется.</p> <p><b>Повестка дня Внеочередного Общего Собрания Акционеров:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Полномочность и кворум Внеочередного Общего Собрания Акционеров ЗАО «Первомайская Заря»;</li><li>2. Назначение Секретаря Внеочередного Общего Собрания Акционеров ЗАО «Первомайская Заря»;</li><li>3. Определение цены (денежной оценки) имущества, являющегося предметом взаимосвязанных сделок, в совершении которых имеется заинтересованность; Одобрение сделки с заинтересованностью (взаимосвязанных сделок): <ul style="list-style-type: none"><li>- соглашения о подчинении обязательств между среди прочих ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc);</li><li>- договора о гарантии между среди прочих ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc); - договора залога банковского счета между среди прочих ЗАО «Первомайская</li></ul></li></ol>

Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc); - дополнительных соглашений к договорам банковского счета о списании средств по инструкции Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи между ЗАО «Первомайская Заря» и ОАО «Нордеа Банк»;

- договора ипотеки между ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc);

- договора залога прав по договору аренды между ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc);

4. Разное.

## **ПРОТОКОЛ № 20 ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ Закрытого Акционерного Общества «Первомайская Заря»**

### **Дата составления протокола Внеочередного Общего Собрания Акционеров:**

«24» августа 2012 года

### **По первому вопросу Повестки дня:**

**Полномочность и кворум Внеочередного Общего Собрания Акционеров ЗАО «Первомайская Заря».**

### **ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2 ст. 49 ФЗ «Об акционерных обществах» решение Внеочередного Общего Собрания Акционеров, по первому вопросу Повестки дня принимается большинством голосов акционеров-владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие во Внеочередном Общем Собрании Акционеров.

«ЗА» - подано 6700 (Шесть тысяч семьсот) голосов, что составляет 100% (Сто процентов) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, участвующих во Внеочередном Общем Собрании Акционеров.

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - подано 0 (Ноль) голосов, что составляет 0% (Ноль процентов) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, участвующих во Внеочередном Общем Собрании Акционеров.

«ПРОТИВ» - подано 0 (Ноль) голосов, что составляет 0% (Ноль процентов) голосов акционеров-владельцев голосующих акций Общества, участвующих во Внеочередном Общем Собрании Акционеров.

По результатам голосования по первому вопросу Повестки дня Внеочередного Общего Собрания Акционеров:

### **РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО**

#### **Решили:**

**Признать Внеочередное Общее Собрание Акционеров надлежащим образом созванным, правомочным и имеющим кворум.**

### **По второму вопросу Повестки дня:**

**Назначение Секретаря Внеочередного Общего Собрания Акционеров Общества**

### **ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2 ст. 49 ФЗ «Об акционерных обществах» решение Внеочередного Общего Собрания Акционеров, по второму вопросу Повестки дня принимается большинством голосов акционеров-владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие во Внеочередном Общем Собрании Акционеров.

«ЗА» - подано 6700 (Шесть тысяч семьсот) голосов, что составляет 100% (Сто процентов) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, участвующих во Внеочередном Общем Собрании Акционеров.

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - подано 0 (Ноль) голосов, что составляет 0% (Ноль процентов) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, участвующих во Внеочередном Общем Собрании Акционеров.

«ПРОТИВ» - подано 0 (Ноль) голосов, что составляет 0% (Ноль процентов) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, участвующих во Внеочередном Общем Собрании Акционеров.

По результатам голосования по второму вопросу Повестки дня Внеочередного Общего Собрания Акционеров:

### **РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО**

#### **Решили:**

**Назначить Секретарем Внеочередного Общего Собрания Акционеров Общества Маркову Светлану Александровну**

### **По третьему вопросу Повестки дня:**

**Определение цены (денежной оценки) имущества, являющегося предметом взаимосвязанных сделок, в совершении которых имеется заинтересованность**

### **ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2 ст. 49 ФЗ «Об акционерных обществах» решение Внеочередного Общего Собрания Акционеров, по третьему вопросу Повестки дня принимается большинством голосов акционеров-владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие во Внеочередном Общем Собрании Акционеров и не заинтересованных в заключении сделки.

«ЗА» - подано 25 (Двадцать пять) голосов, что составляет 51,02% (Пятьдесят один целый 2/100 процентов) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, участвующих во Внеочередном Общем Собрании Акционеров, имеющих право голосовать по данному вопросу повестки дня.

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - подано 0 (Ноль) голосов, что составляет 0% (Ноль процентов) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, участвующих во Внеочередном Общем Собрании Акционеров.

«ПРОТИВ» - подано 0 (Ноль) голосов, что составляет 0% (Ноль процентов) голосов акционеров-владельцев голосующих акций Общества, участвующих во Внеочередном Общем Собрании Акционеров.

По результатам голосования по третьему вопросу Повестки дня Внеочередного Общего Собрания Акционеров:

**РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО**

**Решили:**

Определить цену (денежную оценку) имущества, являющегося предметом взаимосвязанных сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, связанных с заключением ЗАО "Первомайская Заря" Договора гарантии, Договора залога банковского счета, Соглашения о подчинении обязательств, Договора ипотеки, Договора залога прав по договорам аренды между ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc), а также Дополнительных соглашений к договорам банковского счета о списании средств по инструкции Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc) между ЗАО «Первомайская Заря» и ОАО «Нордеа Банк», в размере 52 000 000 Евро.

Установить, что цена (денежная оценка) имущества, являющегося предметом сделки, составляет более 2% балансовой стоимости активов ЗАО «Первомайская Заря» по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату.

**По четвертому вопросу Повестки дня:**

**Одобрение сделки с заинтересованностью (взаимосвязанных сделок):**

- Соглашения о подчинении обязательств между среди прочих ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc) (далее – «Кредитор»);

- Договора о гарантии между среди прочих ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc);

- Договора залога банковского счета среди прочих ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc).

- Дополнительных соглашений к договорам банковского счета о списании средств по инструкции Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc) между ЗАО «Первомайская Заря» и ОАО «Нордеа Банк»;

- Договора ипотеки между ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc);

- Договора залога прав по договора аренды между ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc)

**ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2 ст. 49 ФЗ «Об акционерных обществах» решение Внеочередного Общего Собрания Акционеров, по третьему вопросу Повестки дня принимается большинством голосов акционеров-владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие во Внеочередном Общем Собрании Акционеров и не заинтересованных в заключении сделки.

«ЗА» - подано 25 (Двадцать пять) голосов, что составляет 51,02% (Пятьдесят один целый 2/100 процентов) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, участвующих во Внеочередном Общем Собрании Акционеров, имеющих право голосовать по данному вопросу повестки дня.

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - подано 0 (Ноль) голосов, что составляет 0% (Ноль процентов) голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, участвующих во Внеочередном Общем Собрании Акционеров.

«ПРОТИВ» - подано 0 (Ноль) голосов, что составляет 0% (Ноль процентов) голосов акционеров-владельцев голосующих акций Общества, участвующих во Внеочередном Общем Собрании Акционеров.

По результатам голосования по третьему вопросу Повестки дня Внеочередного Общего Собрания Акционеров:

**РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО**

**Решили:**

Одобрить заключение ЗАО «Первомайская Заря» сделки (взаимосвязанных сделок), в которой имеется заинтересованность (заинтересованными лицами являются ЭПИ Янино Б.В., владеющее более чем 20% голосующих акций ЗАО «Первомайская Заря», а также Директоров: Кондрашова Алексея Владимировича, Палму Юсси Калеви, Нуриминен Ярмо Петтери, поскольку они занимают должности в органах управления лиц, являющихся сторонами и/или выгодоприобретателем по сделке) на следующих существенных условиях:

1) Соглашения о подчинении обязательств на следующих существенных условиях:

Стороны: ЭПИ Раша I Холдинг Ою, РЕ Финанс Ою, ЭПИ Раша I Б.В., ЭПИ Янино Б.В., ЭПИ Горелово Б.В., ООО «Примиум» ЗАО «Первомайская Заря», ООО «Гориго», ЭПИ Россия I КейУай, ЭПИ Приморски Б.В. в качестве обязанных лиц, а также иные лица, которые могут присоединиться к Соглашению о подчинении обязательств в качестве Обязанных лиц и Кредитор в качестве старшего кредитора.

Выгодоприобретатель: ЭПИ Россия I КейУай (далее по тексту – «Заемщик»).

Предмет договора: Договор устанавливает специальный режим расчетов по Подчиненным обязательствам, в соответствии с которым, помимо прочего, до момента полного исполнения обязательств по Финансовым документам (как таковые определены в Кредитном договоре) Приоритетные обязательства в любой ситуации должны удовлетворяться преимущественно перед Подчиненными обязательствами.

Приоритетные обязательства означает все существующие и будущие обязательства любого из указанных выше Обязанных лиц перед Кредитором в связи с Финансовыми документами.

Подчиненные обязательства означает все существующие и будущие обязательства любого из Обязанных лиц перед другим Обязанным лицом в связи с заключенными между ними договорами займа.

Ни один из Обязанных лиц без предварительного письменного согласия Кредитора не должен досрочно или в срок погашать задолженность, уплачивать проценты и иные суммы в счет Подчиненных обязательств или предоставлять в отношении них обеспечение, а также требовать или получать любой такой платеж или обеспечение, совершать любые процессуальные действия против другого Обязанного лица или предпринимать любые действия в отношении любого из Подчиненных обязательств

В случае банкротства, несостоятельности, реорганизации или ликвидации любого из Обязанных лиц или в иных подобных случаях требования других Обязанных лиц в отношении Подчиненных обязательств должны удовлетворяться после Приоритетных обязательств, и никакие суммы не могут быть выплачены никому из Обязанных лиц в отношении Подчиненных обязательств и никакие активы любого типа не могут быть распределены в их пользу в связи с Подчиненными обязательствами, пока Приоритетные обязательства не будут полностью исполнены в соответствии с их условиями.

В случае, если любой платеж или выгода от такого платежа получены любым из Обязанных лиц в нарушение или вопреки Подчинению, как оно описано в предшествующих параграфах, такое Обязанное лицо должно выплатить полную сумму такого платежа Кредитору.

Применимое право: Соглашение о подчинении обязательств регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Финляндии.

Цена сделки: Цена (денежная оценка) сделки определена решением Внеочередного Общего Собрания акционеров по пункту 3 повестки дня.

Срок: До момента полного исполнения обязательств по Кредитному договору

2) Договор о гарантии между среди прочих ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc) на нижеследующих существенных условиях:

Стороны: ЗАО «Первомайская Заря», ЭПИ Раша I Холдинг Ою, РЕ Финанс Ою, ЭПИ Раша I Б.В., ЭПИ Приморски Б.В., ЭПИ Янино Б.В. и ООО «Примиум», ООО «Гориго», ЭПИ Горелово Б.В. в качестве первоначальных гарантов, Кредитор в качестве кредитора и иные лица, которые могут присоединиться к Договору гарантии в качестве дополнительных гарантов.

Выгодоприобретатель: Заемщик

Предмет договора: Общество обязуется солидарно с другими гарантами отвечать перед Кредитором за исполнение Обязанными лицами всех Гарантированных обязательств (как этот термин определен в Договоре гарантии) по Финансовым документам.

Обеспеченные (гарантированные) обязательства: все настоящие и будущие платежные обязательства Заемщика перед Кредитором по Кредитному договору и иным Финансовым документам, включая обязательства по своевременному и полному возврату суммы кредита, уплате процентов за пользование денежными средствами, уплате вознаграждений, неустойки и совершению иных платежей, подлежащих уплате по Кредитному договору, возмещение убытков и иных расходов, которые Кредитор может нести в связи с Кредитным договором, а также все настоящие и будущие обязательства Заемщика и (или) Общества по возмещению всех иных затрат и расходов, понесенных Кредитором в связи с обращением взыскания на заложенные по Договору залога права, включая следующие обязательства:

(а) обязательства Заемщика перед Кредитором по Кредитному договору (основные условия которого приводятся ниже или возникающие в связи с недействительностью такового (включая требования по реституции);

(б) обязательства Общества по Договору залога прав в отношении возмещения Обществом Кредитору всех сумм, уплачиваемых Кредитором в связи с (i) сохранением заложенных прав, действительности Договора залога прав и любых изменений к нему, залога, созданного по Договору залога прав, и прав Кредитора по таковому; (ii) регистрацией, учетом или нотариальным удостоверением Договора залога прав и любых изменений и дополнений к нему, или залога, создаваемого по таковому, (в случае необходимости); и (iii) принудительным осуществлением каких-либо прав Кредитора по Договору залога прав или обращению взыскания на заложенные права (включая уплату любых налогов в связи с продажей заложенных прав, вознаграждения независимого оценщика, комиссионера или организатора торгов (специализированной организации), получением любых сумм, подлежащих уплате Кредитору);

#### Основные условия Кредитного договора:

Стороны: Кредитор в качестве кредитора и Заемщик в качестве заемщика

Предмет договора: Кредитор согласился предоставить Заемщику кредит в размере 52 000 000 (пятьдесят два миллиона) Евро («Кредит») для целей рефинансирования непогашенных кредитов, включая внутригрупповые займы и для общих корпоративных целей, на срок и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, а Заемщик обязуется возвратить сумму Кредита, уплатить начисленные на него проценты в размере, указанном в Кредитном договоре, уплатить комиссии и возместить любые расходы, сборы и затраты, понесенные Кредитором в соответствии с условиями Кредитного договора.

Выборка кредита: выборка Кредита осуществляется 4 траншами, при этом транши могут быть выбраны с даты Кредитного Договора до 31 декабря 2012 года включительно. Кредит предоставляется на основании Запроса на выборку, подаваемого Заемщиком не позднее, чем за 3 рабочих дня до предполагаемой даты выборки.

Сроки выплаты процентов: Процентный период равен 3 месяцам и заканчивается, соответственно, 31 марта, 30 июня, 30 сентября и 31 декабря каждого года. Первый Процентный период начинается в Дату выборки и заканчивается (но не включительно) в последний день текущего Процентного периода (которым может быть 31 марта, 30 июня, 30 сентября или 31 декабря, в зависимости от обстоятельств). Последний Процентный период заканчивается в Дату прекращения

Процентная ставка: сумма процентов применительно к каждому Процентному периоду рассчитывается по ставке, равной сумме: (i) применимой Маржи; (ii) применимой ставки ЕВРИБОР за 3 месяца; и (iii) Обязательного платежа (при наличии).

Маржа означает: 4,5% годовых по суммам, полученным в рамках Транша А, Первого использования по Траншу В и Первого использования по Траншу D (как эти термины определены в Кредитном договоре) при условии и только в той мере, в какой такие суммы направлены на рефинансирование задолженности ЭПИ Приморски Б.В. по кредитному договору с СЕБ и задолженности ЗАО «Первомайская Заря» по кредитному договору с ОАО «Сведбанк»

- 6% годовых по любым иным Кредитам (как этот термин определен в Кредитном договоре).

Штрафная процентная ставка: в случае задержки любых платежей причитающихся от Обязанных лиц по Финансовым документам, на просроченную сумму начисляются штрафные проценты по ставке, превышающей на 3% ставку, которая бы подлежала применению, если бы просроченная сумма составляла Кредит в последующем Процентном периоде.

Порядок возврата кредита: Кредит должен быть погашен в полном объеме не позднее даты (Даты прекращения), наступающей по истечении 5 лет с даты Кредитного договора, при этом

- общая сумма Кредитов по Траншу А, Траншу В и Траншу С погашается ежеквартальными платежами в размерах, равных: (а) до истечения двух лет с даты Кредитного договора (и включительно) – 5% годовых от выбранных сумм; и (б) по истечении указанного срока – 6,5% годовых от выбранных сумм; и

- общая сумма Кредитов по Траншу D погашается ежеквартальными платежами в размерах, равных: (а) до истечения двух лет с даты Кредитного Договора (и включительно) – 8% годовых от основной суммы кредита; и (б) по истечении указанного срока – 10% годовых от основной суммы кредита.

Комиссии/вознаграждения: Заемщик обязуется уплатить Кредитору следующие комиссии:

- комиссию за выдачу кредита в размере, согласованном в Письме о стоимости (которая составляет 520 000 Евро);

- комиссию за резервирование в размере: (а) 1% годовых от невыбранной суммы кредита до истечения 3 месяцев с даты Кредитного договора; и (б) 50% от применимой Маржи по истечении указанного срока

- комиссию за расторжение в размере 1,00% от отмененной или неиспользованной суммы;

- комиссию за досрочное погашение в размере 1,00% от суммы досрочного погашения в течение первых двух лет с даты первой Выборки (включительно). По истечении указанного срока комиссия за досрочное погашение не применяется.

Заемщик также обязуется возместить расходы Кредитора (включая расходы на юридические услуги), связанные с: (а) согласованием, подготовкой, печатанием и подписанием Кредитного договора; (б) просьбой или необходимостью внесения изменений, отказа от прав или дачи согласия; (с) принудительным исполнением или обеспечением сохранности прав Кредитора по Финансовым документам; (d) уплатой государственных пошлин, гербовых и других аналогичных сборов, регистрации и налоговых платежей в связи с Финансовыми документами.

**Применимое право:** Кредитный договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Финляндии.

**Срок действия:** Договор гарантии действует до момента полного безусловного и безотзывного исполнения Гарантированных обязательств по Кредитному договору и иным Финансовым документам

**Применимое право:** Договор гарантии регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Финляндии

**Цена сделки:** Цена (денежная оценка) сделки определена решением Внеочередного Общего Собрания акционеров по пункту 3 повестки дня.

3) Договор залога банковского счета между среди прочих ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc), на нижеследующих существенных условиях:

**Стороны:** Заемщик, РЕ Финанс Ою (RE Finance Oy), ЗАО «Первомайская Заря», ООО «Примиум» и ООО «Гориго» в качестве залогодателей и Кредитор в качестве залогодержателя, а так же иные лица, которые могут присоединиться к договору залога банковского счета в качестве залогодателей.

**Выгодоприобретатель:** Заемщик.

**Предмет договора:** В качестве длящегося обеспечения надлежащего исполнения Обеспеченных обязательств или любой их части Общество передает в первоочередной залог Залогодержателю свои права на Заложенное имущество.

**Заложенное имущество:** блокированный счет (Фин. sulkutili) Залогодателя открытый у Кредитора вместе с любыми зачисленными на его кредит суммами и всеми начисленными на них процентами.

**Обеспеченные обязательства:** все настоящие и будущие платежные обязательства Заемщика перед Кредитором по Кредитному договору, включая обязательства по своевременному и полному возврату суммы кредита, уплате процентов за пользование денежными средствами, уплате вознаграждений, неустойки и совершению иных платежей, подлежащих уплате по Кредитному договору, возмещение убытков и иных расходов, которые Кредитор может нести в связи с Кредитным договором, а также все настоящие и будущие обязательства Заемщика и (или) Общества по возмещению всех иных затрат и расходов, понесенных Кредитором в связи с обращением взыскания на заложенные по Договору залога права, включая следующие обязательства:

(а) обязательства Заемщика перед Кредитором по Кредитному договору (основные условия которого приводятся в пункте 2 выше или возникающие в связи с недействительностью такового (включая требования по реституции));

(б) обязательства Общества по Договору залога прав в отношении возмещения Обществом Кредитору всех сумм, уплачиваемых Кредитором в связи с (i) сохранением заложенных прав, действительности Договора залога прав и любых изменений к нему, залога, созданного по Договору залога прав, и прав Кредитора по таковому; (ii) регистрацией, учетом или нотариальным удостоверением Договора залога прав и любых изменений и дополнений к нему, или залога, создаваемого по таковому, (в случае необходимости); и (iii) принудительным осуществлением каких-либо прав Кредитора по Договору залога прав или обращению взыскания на заложенные права (включая уплату любых налогов в связи с продажей заложенных прав, вознаграждения независимого оценщика, комиссионера или организатора торгов (специализированной организации), получением любых сумм, подлежащих уплате Кредитору);

**Срок действия:** Договор залога действует до момента полного исполнения обязательств по Кредитному договору и иным Финансовым документам.

**Применимое право:** Договор залога регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Финляндии.

**Цена сделки:** Цена (денежная оценка) сделки определена решением Внеочередного Общего Собрания акционеров по пункту 3 повестки дня.

4) Договор залога прав по договорам аренды между ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc), на нижеследующих существенных условиях:

**Стороны:** ЗАО «Первомайская Заря» в качестве залогодателя и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи в качестве залогодержателя.

**Выгодоприобретатель:** Заемщик.

**Предмет договора:** В обеспечение исполнения Обеспеченных обязательств, описание которых приводится в настоящем п. (4) ниже Общество обязуется передать Кредитору в залог свои права на получение и требование

любых платежей, причитающихся по договорам, перечисленным в Приложении 2 к настоящему протоколу, а также по иным договорам аренды, которые могут быть заключены Обществом в будущем в отношении следующего недвижимого имущества (или его части):

- а) административное здание с общей площадью 25 868,9 кв.м., находящееся по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 10-я Красноармейская улица, д.22, лит. А, кадастровый номер 78:32:1665:10:22,
- б) нежилое здание с общей площадью 846,5 кв.м., находящееся по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 10-я Красноармейская улица, д.22, лит. Б, кадастровый номер 78:1665:6:4,
- в) нежилое здание с общей площадью 320,4 кв.м., находящееся по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 10-я Красноармейская улица, д.22, лит. Д, кадастровый номер 78:1665:6:7,

Стоимость заложенного имущества: для целей Статьи 339 Гражданского кодекса РФ общая залоговая стоимость вышеуказанных заложенных прав составляет: 2 446 165 Евро, при этом залоговая стоимость заложенных прав по каждому из договоров аренды составляет по соглашению сторон сумму, указанную в Приложении 2 к настоящему протоколу.

Обеспеченные обязательства: все настоящие и будущие платежные обязательства Заемщика перед Кредитором по Кредитному договору, включая обязательства по своевременному и полному возврату суммы кредита, уплате процентов за пользование денежными средствами, уплате вознаграждений, неустойки и совершению иных платежей, подлежащих уплате по Кредитному договору, возмещение убытков и иных расходов, которые Кредитор может нести в связи с Кредитным договором, а также все настоящие и будущие обязательства Заемщика и (или) Общества по возмещению всех иных затрат и расходов, понесенных Кредитором в связи с обращением взыскания на заложенные по Договору залога права, включая следующие обязательства:

- а) обязательства Заемщика перед Кредитором по Кредитному договору (основные условия которого приводятся в пункте 2 выше или возникающие в связи с недействительностью такового (включая требования по реституции));
- б) обязательства Общества по Договору залога прав в отношении возмещения Обществом Кредитору всех сумм, уплачиваемых Кредитором в связи с (i) сохранением заложенных прав, действительности Договора залога прав и любых изменений к нему, залога, созданного по Договору залога прав, и прав Кредитора по таковому; (ii) регистрацией, учетом или нотариальным удостоверением Договора залога прав и любых изменений и дополнений к нему, или залога, создаваемого по таковому, (в случае необходимости); и (iii) принудительным осуществлением каких-либо прав Кредитора по Договору залога прав или обращению взыскания на заложенные права (включая уплату любых налогов в связи с продажей заложенных прав, вознаграждения независимого оценщика, комиссионера или организатора торгов (специализированной организации), получением любых сумм, подлежащих уплате Кредитору);

Период обеспечения: период времени, начинающийся в дату подписания Договора залога прав по договорам аренды между ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи и заканчивающийся в дату, на которую все Обеспеченные обязательства безусловно и безотзывно погашены в полном объеме, к удовлетворению Кредитора в соответствии с условиями Кредитного договора.

Применимое право: Договор залога регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Цена сделки: Цена (денежная оценка) сделки определена решением Внеочередного Общего Собрания акционеров по пункту 3 повестки дня.

5) Договор ипотеки между ЗАО «Первомайская Заря» и Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи (Nordea Bank Finland Plc), на нижеследующих существенных условиях:

Стороны: Общество в качестве залогодателя и Кредитор в качестве залогодержателя.

Выгодоприобретатель: Заемщик.

Предмет договора: В обеспечение исполнения Обеспеченных обязательств, описание которых приводится ниже, Общество обязуется передать Кредитору в ипотеку недвижимое имущество:

- а) административное здание с общей площадью 25 868,9 кв.м., находящееся по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 10-я Красноармейская улица, д.22, лит. А, кадастровый номер 78:32:1665:10:22,
- б) нежилое здание с общей площадью 846,5 кв.м., находящееся по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 10-я Красноармейская улица, д.22, лит. Б, кадастровый номер 78:1665:6:4,
- в) нежилое здание с общей площадью 320,4 кв.м., находящееся по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 10-я Красноармейская улица, д.22, лит. Д, кадастровый номер 78:1665:6:7,
- г) земельный участок с общей площадью 18 198,0 кв.м. находящийся по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, 10-я Красноармейская улица, д.22, лит. А, кадастровый номер 78:32:1665:10, а так же все здания, сооружения и иное недвижимое имущество Общества, которое строится или будет построено и будет

расположено на земельном участке, вместе со всеми его неотъемлемыми элементами, частями, принадлежностями и произведенными улучшениями (далее – «Заложенное имущество»).

Стоимость Заложенного имущества: стоимость вышеуказанного Заложенного имущества составляет: 32 872 141 (тридцать два миллиона восемьсот семьдесят две тысячи сто сорок один) Евро.

Обеспеченные обязательства: все настоящие и будущие платежные обязательства Заемщика перед Кредитором по Кредитному договору, включая обязательства по своевременному и полному возврату суммы кредита, уплате процентов за пользование денежными средствами, уплате вознаграждений, неустойки и совершению иных платежей, подлежащих уплате по Кредитному договору, возмещение убытков и иных расходов, которые Кредитор может нести в связи с Кредитным договором, а также все настоящие и будущие обязательства Заемщика и (или) Общества по возмещению всех иных затрат и расходов, понесенных Кредитором в связи с обращением взыскания на заложенные по Договору залога права, включая следующие обязательства:

(а) обязательства Заемщика перед Кредитором по Кредитному договору (основные условия которого приводятся в пункте 2 выше) или возникающие в связи с недействительностью такового (включая требования по реституции);

(б) обязательства Общества по Договору залога прав в отношении возмещения Обществом Кредитору всех сумм, уплачиваемых Кредитором в связи с (i) сохранением заложенных прав, действительности Договора залога прав и любых изменений к нему, залога, созданного по Договору залога прав, и прав Кредитора по таковому; (ii) регистрацией, учетом или нотариальным удостоверением Договора залога прав и любых изменений и дополнений к нему, или залога, создаваемого по таковому, (в случае необходимости); и (iii) принудительным осуществлением каких-либо прав Кредитора по Договору залога прав или обращению взыскания на заложенные права (включая уплату любых налогов в связи с продажей заложенных прав, вознаграждения независимого оценщика, комиссионера или организатора торгов (специализированной организации), получением любых сумм, подлежащих уплате Кредитору);

Срок действия: период времени, начинающийся в дату государственной регистрации Договора ипотеки и заканчивающийся в дату, на которую все Обеспеченные обязательства безусловно и безотзывно погашены в полном объеме, к удовлетворению Кредитора.

Применимое право: Договор ипотеки регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации

Нахождение Заложенного имущества: для целей статьи 338 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 9 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», предмет ипотеки находится у залогодателя.

Цена сделки: Цена (денежная оценка) сделки определена решением Внеочередного Общего Собрания акционеров по пункту 3 повестки дня.

б) Дополнительное соглашение к договорам банковского счета между ЗАО «Первомайская Заря» и ОАО «Нордеа Банк» о списании средств по инструкции Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи.

Стороны: ЗАО «Первомайская Заря» в качестве клиента, ОАО «Нордеа Банк» в качестве банка и Кредитор в качестве кредитора.

Выгодоприобретатель: Заемщик

Предмет договора: Дополнительное соглашение вносит изменения в следующие договоры банковского счета:

(а) Договор банковского (расчетного) счета от 27 декабря 2011г., заключенный между ЗАО «Первомайская Заря» и ОАО «Нордеа Банк», об открытии и ведении счета в рублях;

(б) Договор банковского (расчетного) счета заключенный между ЗАО «Первомайская Заря» и ОАО «Нордеа Банк», об открытии и ведении счета в евро.

Заранее данный акцепт: в соответствии с вышеуказанными договорами банковского счета Общество уполномочивает ОАО «Нордеа Банк» и поручает ему осуществлять списание средств причитающихся от Общества с банковских счетов Общества:

(i) рублевого расчетного счета № 40702810102100020408, открытого в Санкт-Петербургском филиале ОАО «Нордеа Банк» и

(ii) расчетного счета в евро № 40702978400100020408, открытого в Санкт-Петербургском филиале ОАО «Нордеа Банк» (далее – «Банковские счета»), в соответствии с инструкциями Кредитора, содержащимися в платежном требовании Кредитора. При этом ОАО «Нордеа Банк» и Общество подтверждают, что такая инструкция Общества является заранее данным акцептом Общества на списание денежных средств с его Банковских счетов на основании платежных требований Кредитора, направленных в ОАО «Нордеа Банк».



Сумма (порядок определения суммы) заранее данного акцепта: в размере Обеспеченных обязательств.

Обеспеченные обязательства (обязательства плательщика в основном договоре): обязательства ЗАО «Первомайская Заря» по исполнению договора гарантии от 14 декабря 2011 года, заключенного между ЗАО «Первомайская Заря» (среди прочих гарантов) в качестве гаранта и Кредитором в пользу Кредитора, в соответствии с которым ЗАО «Первомайская Заря», среди прочего, гарантирует исполнение всех обязательств любым другим Обязанным лицом (как этот термин определен в Кредитном договоре) по Финансовым документам (как этот термин определен в Кредитном договоре).

Основные условия Кредитного договора описаны в п.2 выше.

Сведения о получателе средств, имеющем право предъявлять распоряжения к Банковскому счету: Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи.

Обязанности ЗАО «Первомайская Заря»:

- передать ОАО «Нордеа Банк» любые документы, которые могут потребоваться для выполнения дополнительного соглашения, соответствующие требованиям любого применимого нормативно- правового акта;

- возместить все убытки и суммы ответственности, обоснованно понесенные ОАО «Нордеа Банк» в результате исполнения ОАО «Нордеа Банк» своих обязательств по Дополнительному соглашению к договорам банковского счета между ЗАО «Первомайская Заря» и ОАО «Нордеа Банк» о списании средств по инструкции Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи или в результате неисполнения ЗАО «Первомайская Заря» любого из своих обязательств по указанному Дополнительному соглашению;

- ЗАО «Первомайская Заря» не будет направлять в ОАО «Нордеа Банк» каких-либо платежных требований, поручений о конвертации или других документов, которые могут привести к отзыву, отмене, изменению, недействительности любого поручения или документа, предоставленного по настоящему Соглашению, за исключением случаев, когда такое поручение или документ требуются применимым законодательством или предоставлены с предварительного письменного согласия Нордеа Банк Финланд ПиЭлСи.

Иные условия: В случае если денежные средства на банковском счете, к которому предъявлено платежное требование Кредитора, не достаточны для его исполнения в полном объеме, ОАО "Нордеа Банк" будет уполномочено Клиентом приобрести за счет средств, находящихся на другом банковском счете средства в валюте, в которой было представлено платежное требование, в количестве, достаточном для исполнения такого платежного требования. Приобретенные таким образом денежные средства должны быть переведены (если это позволяет применимое законодательство Российской Федерации) напрямую на счет Кредитора, указанный в платежном требовании, или на соответствующий банковский счет, к которому было первоначально выставлено платежное требование.

Если сумма на соответствующем Банковском счете является недостаточной для полного исполнения поручений, содержащихся в платежном требовании, с учетом поступлений вследствие конвертации средств, ОАО «Нордеа Банк» обязано по мере поступления дополнительных сумм на Банковский счет, списывать такие суммы до тех пор, пока в полном объеме не будут исполнены указания, содержащиеся в соответствующем платежном требовании.

Срок действия: Дополнительное соглашение действует до момента получения ОАО «Нордеа Банк» подписанного Обществом и Кредитором документа, подтверждающего прекращение действия Договора гарантии.

Применимое право: Дополнительное соглашение регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации

Цена сделки: Цена (денежная оценка) сделки определена решением Внеочередного Общего Собрания акционеров по пункту 3 повестки дня.

УПОЛНОМОЧИТЬ Генерального директора Общества или уполномоченное им лицо, каждого в отдельности, на подписание предусмотренного настоящим решением договоров, документов и уведомлений, необходимых в связи с подписанием таких договоров, а также на внесение необходимых изменений в указанные документы. Поручить Генеральному директору Общества выдать доверенности на совершение от имени Общества действий, предусмотренных настоящим решением.

Условия вышеуказанных договоров, прямо не указанные выше в качестве существенных, могут быть изменены (дополнены) по согласованию Сторон

По пятому вопросу Повестки дня:

Разное.

**В связи с отсутствием каких бы то ни было вопросов в рамках данного вопроса Повестки дня, в рамках пятого вопроса Повестки дня, ничего не обсуждалось.**

3. Подпись

3.1. Генеральный директор  
ЗАО «Первомайская Заря»

А.В. Кондрашов

\_\_\_\_\_  
(подпись)

3.2. Дата “ 24 ” августа 20 12 г.

М.П.