

УТВЕРЖДЕНО

Внеочередным общим собранием участников
ООО «Астодевелопмент» 02.11.2023
(Протокол от 02.11.2023 № 48/23)

**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ
ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ВОСЬМОГО ВЫПУСКА
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АСТОДЕВЕЛОПМЕНТ»
(ООО «Астодевелопмент»)**

Минский район, д. Боровая
2023 год

1. Общие сведения об эмитенте.

1.1. Полное и сокращенное наименование эмитента (на русском и белорусском языках).

На русском языке:

полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент»;

сокращенное наименование – ООО «Астодевелопмент» (далее по тексту – Эмитент).

На белорусском языке:

полное наименование Эмитента – Таварыства з абмежаванай адказнасцю «Астодэвелапмент»;

сокращенное наименование Эмитента – ТАА «Астодэвелапмент».

1.2. Место нахождения Эмитента, телефон, факс, электронный адрес (e-mail), официальный сайт Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет:

1.2.1. Место нахождения Эмитента: 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, дом 7, кабинет 4;

1.2.2. Телефон/факс: +375 17 233 33 33, электронный адрес (e-mail): a-100@a-100.by, официальный сайт в глобальной компьютерной сети Интернет (далее по тексту – официальный сайт Эмитента): www.newbor.by.

1.3. Эмитент зарегистрирован (в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации Эмитента) Минским районным исполнительным комитетом 14.03.2014 с регистрационным номером 691759953.

1.4. Денежные средства, подлежащие внесению в оплату стоимости жилищных облигаций триста тридцать восьмого выпуска Эмитента (далее по тексту при совместном упоминании – Облигации, при упоминании по отдельности – Облигация), уплачиваются в безналичной форме в белорусских рублях по следующим банковским реквизитам Эмитента:

получатель: ООО «Астодевелопмент»;

УНП получателя: 691759953;

расчетный счет со специальным режимом функционирования в белорусских рублях для зачисления денежных средств: № ВУ83АКВВ30120000750710000000 в ОАО «АСБ Беларусбанк» (адрес банка: Республика Беларусь, г. Минск, пр-т Дзержинского, 18, БИК/ВІС АКВВВУ2Х);

назначение платежа: оплата жилищных облигаций ООО «Астодевелопмент» триста тридцать восьмого выпуска согласно договору купли-продажи именных жилищных облигаций, номер договора, дата договора.

1.5. Депозитарием Эмитента, с которым заключён депозитарный договор, является Открытое акционерное общество «Сбер Банк» (далее по тексту – депозитарий Эмитента). Место нахождения депозитария Эмитента: 220030, Республика Беларусь, г. Минск, пр-т Независимости, 32А-1. Депозитарий Эмитента зарегистрирован Национальным банком Республики Беларусь 28 декабря 1991 г. (регистрационный № 25). Депозитарий Эмитента действует как профессиональный участник рынка ценных бумаг на основании лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, предоставленной Министерством финансов Республики Беларусь (номер лицензии в Едином реестре лицензий: 39220000071147).

1.6. В соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь и Уставом Эмитента (далее по тексту – Устав), Эмитент вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законодательством Республики Беларусь. Основным видом деятельности, осуществляемым Эмитентом, является реализация проектов, связанных со строительством зданий.

в ЕГР-фоне ? уполномоченный ч Эмитента

1.7. Сведения о филиалах и представительствах Эмитента с указанием их количества и места нахождения: Эмитент не имеет филиалов и представительств.

1.8. Сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа Эмитента, лице, осуществляющем полномочия единоличного исполнительного органа, членах контрольных органов Эмитента:

1.8.1. Совет директоров (наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган в составе органов управления Эмитента отсутствуют.

1.8.2. Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы Эмитентом управляющей организации – ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район (УНП 101246411) (далее по тексту – управляющая организация), на основании договора № 14/03 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Эмитента управляющей организации – обществу с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район от 14.03.2014. Управляющая организация не имеет доли в уставном фонде Эмитента.

1.8.3. В соответствии с законодательством Республики Беларусь и Уставом внутренний контроль финансовой и хозяйственной деятельности Эмитента осуществляет Ревизор Эмитента. Ревизором Эмитента избрана гражданка Республики Беларусь Билоконенко Елена Владимировна (занимаемые на момент обращения Эмитента за государственной регистрацией Облигаций должности: руководитель контрольно-ревизионного отдела ООО «Астосдевелопмент»). Ревизор Эмитента не является участником Эмитента и не имеет долей в уставном фонде Эмитента.

1.9. Сведения о дочерних и зависимых хозяйственных обществах, унитарных предприятиях, учредителем которых является Эмитент.

Дочерние и зависимые хозяйственные общества Эмитента:

№ п/п	Наименование юридического лица	УНП	Местонахождение
1	Общество с ограниченной ответственностью «Современные бетонные конструкции»	691311953	223039, Минская область, Минский район, Хатежинский с/с, д. 29/1, район деревни Таборы, здание АБК, инвентарный номер 600/С-158050

Эмитент не имеет унитарных предприятий, учредителем которых он является.

1.10. Эмитенту принадлежат все доли (100%) в уставном фонде Общества с ограниченной ответственностью «Современные бетонные конструкции».

Эмитенту не принадлежат доли в уставных фондах (акции) других юридических лиц, равные пяти и более процентам уставного фонда.

1.11. Доля государства в уставном фонде Эмитента отсутствует.

1.12. Бенефициарным владельцем Эмитента является Центр Александр Львович.

1.13. Участниками Эмитента являются:

- гражданин Республики Беларусь Центр Александр Львович (занимаемые в настоящее время должности: заместитель директора по земельно-имущественным отношениям ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район, заместитель директора по развитию ОДО «Астотрейдинг», председатель ОО «Белорусская федерация авиационного спорта»);

- гражданка Республики Беларусь Матвеёнок Надежда Владимировна (занимаемые в настоящее время должности: заместитель директора по общим вопросам ОДО «Астотрейдинг», заместитель директора по общим вопросам ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район, директор ООО «Стоэтаж», директор ОДО «Астоинвест»).

1.14. За последний отчетный год и кварталы, предшествующие кварталу, в котором принято решение о выпуске Облигаций и утвержден проспект эмиссии Облигаций (далее по тексту, если не предусмотрено иное - настоящий эмиссионный документ) (за период с 01.01.2022 по 30.09.2023),

Эмитентом не совершались сделки, в совершении которых имелась заинтересованность его аффилированных лиц (за исключением сделок, для совершения которых не требуется принятие решения общего собрания участников Эмитента).

1.15. По состоянию на первое число месяца, в котором принято решение о выпуске Облигаций (на 01.11.2023), Эмитентом осуществлена эмиссия облигаций 336 (тридцати шести) выпусков, из которых 111 (сто одиннадцать) выпусков находится в обращении:

№ п/п	код выпуска	порядковый номер выпуска	дата государственной регистрации выпуска	государственный регистрационный номер выпуска	номинал (в валюте номинала)	валюта номинала	кол-во	данные о размещении (остаток облигаций на счете «депо» Эмитента (к размещению))
1	BY62362D0896	207	28.07.2021	6-236-02-4394	2960	BYN	2906	663
2	BY62362D0888	208	28.07.2021	6-236-02-4395	2851	BYN	2451	91
3	BY62362D1258	209	30.08.2021	6-236-02-4416	3010	BYN	262	65
4	BY62362D1290	210	30.08.2021	6-236-02-4417	2782	BYN	756	70
5	BY62362D1308	211	30.08.2021	6-236-02-4418	2580	BYN	195	60
6	BY62362D1076	212	13.08.2021	6-236-02-4406	2785	BYN	1850	171
7	BY62362D2041	227	05.11.2021	6-236-02-4488	2584	BYN	2738	209
8	BY62362D1811	228	05.11.2021	6-236-02-4489	2761	BYN	2206	290
9	BY62362D2058	229	05.11.2021	6-236-02-4490	3029	BYN	862	136
10	BY62362D2066	230	05.11.2021	6-236-02-4491	3174	BYN	1516	412
11	BY62362D2074	231	05.11.2021	6-236-02-4492	3346	BYN	675	0
12	BY62362D1829	232	05.11.2021	6-236-02-4493	3557	BYN	268	0
13	BY62362D2157	233	07.12.2021	6-236-02-4520	3339	BYN	34	34
14	BY62362D2181	234	07.12.2021	6-236-02-4521	3109	BYN	1266	70
15	BY62362D2132	235	07.12.2021	6-236-02-4522	2933	BYN	665	75
16	BY62362D2140	236	10.12.2021	6-236-02-4523	3639	BYN	126	45
17	BY62362D2280	237	10.12.2021	6-236-02-4524	3431	BYN	1834	296
18	BY62362D2165	238	10.12.2021	6-236-02-4525	3259	BYN	1636	363
19	BY62362D2173	239	10.12.2021	6-236-02-4526	3088	BYN	1598	13
20	BY62362D2488	240	25.01.2022	6-236-02-4545	3591	BYN	80	0
21	BY62362D2496	241	25.01.2022	6-236-02-4546	3372	BYN	875	146
22	BY62362D2462	242	25.01.2022	6-236-02-4547	3128	BYN	1143	474
23	BY62362D2504	243	26.01.2022	6-236-02-4549	3542	BYN	470	100
24	BY62362D2512	244	26.01.2022	6-236-02-4550	2895	BYN	204	0
25	BY62362D2520	245	26.01.2022	6-236-02-4551	3169	BYN	687	71
26	BY62362D2579	246	26.01.2022	6-236-02-4552	3362	BYN	1218	40
27	BY62362D2587	251	10.02.2022	6-236-02-4560	2776	BYN	2040	57
28	BY62362D1753	252	03.11.2021	6-236-02-4470	3354	BYN	205	3
29	BY62362D2082	253	03.11.2021	6-236-02-4471	3118	BYN	697	238
30	BY62362D1803	254	03.11.2021	6-236-02-4472	2932	BYN	523	93
31	BY62362D2801	256	31.03.2022	6-236-02-4577	3163	BYN	188	6
32	BY62362D2819	258	31.03.2022	6-236-02-4578	3573	BYN	250	0
33	BY62362D2777	259	21.03.2022	6-236-02-4569	3380	BYN	489	0
34	BY62362D2827	260	31.03.2022	6-236-02-4576	3083	BYN	569	48
35	BY62362D2686	261	03.03.2022	6-236-02-4564	2735	BYN	508	0
36	BY62362D2694	262	03.03.2022	6-236-02-4565	2632	BYN	1118	0
37	BY62362D2702	263	03.03.2022	6-236-02-4566	2477	BYN	848	2
38	BY62362D3098	264	20.05.2022	6-236-02-4599	2914	BYN	57	38
39	BY62362D3163	265	20.05.2022	6-236-02-4600	4123	BYN	1034	865
40	BY62362D3148	266	20.05.2022	6-236-02-4601	4867	BYN	39	39
41	BY62362D3056	267	20.05.2022	6-236-02-4602	4160	BYN	728	0
42	BY62362D3072	268	20.05.2022	6-236-02-4603	3952	BYN	964	0
43	BY62362D3064	269	20.05.2022	6-236-02-4604	3456	BYN	3828	0
44	BY62362D3015	270	12.05.2022	6-236-02-4593	3312	BYN	2857	0
45	BY62362D3270	271	13.06.2022	6-236-02-4605	2700	BYN	57	38
46	BY62362D3288	272	14.06.2022	6-236-02-4624	3600	BYN	1313	988
47	BY62362D3437	273	05.08.2022	6-236-02-4639	3951	BYN	119	0
48	BY62362D3445	274	05.08.2022	6-236-02-4640	3652	BYN	429	0
49	BY62362D3452	275	08.08.2022	6-236-02-4641	3368	BYN	857	0
50	BY62362D3460	276	08.08.2022	6-236-02-4642	2887	BYN	2842	0
51	BY62362D3478	277	08.08.2022	6-236-02-4643	2659	BYN	2445	0
52	BY62362D3627	278	24.08.2022	6-236-02-4658	2779	BYN	5522	0
53	BY62362D3643	279	24.08.2022	6-236-02-4659	2601	BYN	1819	18
54	BY62362D3965	280	12.10.2022	6-236-02-4695	3235	BYN	989	383
55	BY62362D4013	281	20.10.2022	6-236-02-4696	2976	BYN	4738	1483
56	BY62362D4021	282	01.11.2022	6-236-02-4704	3111	BYN	228	0
57	BY62362D4062	283	01.11.2022	6-236-02-4705	2903	BYN	376	0
58	BY62362D4039	284	01.11.2022	6-236-02-4706	2597	BYN	1500	322
59	BY62362D4047	285	28.10.2022	6-236-02-4702	2425	BYN	1648	0
60	BY62362D4120	286	10.11.2022	6-236-02-4710	4 287	BYN	78	51
61	BY62362D4146	287	16.11.2022	6-236-02-4712	3 809	BYN	364	53

62	BY62362D4153	288	16.11.2022	6-236-02-4713	3 542	BYN	191	100
63	BY62362D4161	289	16.11.2022	6-236-02-4714	3 209	BYN	245	31
64	BY62362D4179	290	16.11.2022	6-236-02-4715	2 758	BYN	1011	484
65	BY62362D4187	291	23.11.2022	6-236-02-4717	2 543	BYN	1149	305
66	BY62362D4252	292	06.12.2022	6-236-02-4723	3 007	BYN	348	0
67	BY62362D4211	293	30.11.2022	6-236-02-4719	2 778	BYN	660	216
68	BY62362D4229	294	30.11.2022	6-236-02-4720	2 596	BYN	885	84
69	BY62362D4237	295	08.12.2022	6-236-02-4724	2 416	BYN	2197	747
70	BY62362D4278	296	14.12.2022	6-236-02-4725	3 141	BYN	228	0
71	BY62362D4286	297	14.12.2022	6-236-02-4726	2 780	BYN	720	80
72	BY62362D4260	298	16.12.2022	6-236-02-4728	2 568	BYN	1215	60
73	BY62362D4385	299	20.12.2022	6-236-02-4729	2 443	BYN	1864	60
74	BY62362D4526	300	19.01.2023	6-236-02-4751	3 107	BYN	560	94
75	BY62362D4518	301	19.01.2023	6-236-02-4752	2 843	BYN	802	171
76	BY62362D4534	302	19.01.2023	6-236-02-4753	2 631	BYN	1545	223
77	BY62362D4724	303	06.02.2023	6-236-02-4772	2 756	BYN	2468	476
78	BY62362D4542	304	19.01.2023	6-236-02-4754	2 293	BYN	1991	484
79	BY62362D4930	305	06.03.2023	6-236-02-4792	3 217	BYN	1673	510
80	BY62362D4948	306	06.03.2023	6-236-02-4791	2 943	BYN	810	250
81	BY62362D4989	307	06.03.2023	6-236-02-4793	3 546	BYN	288	114
82	BY62362D5093	308	09.03.2023	6-236-02-4794	3 358	BYN	982	714
83	BY62362D5119	309	10.03.2023	6-236-02-4809	3 049	BYN	1225	560
84	BY62362D5127	310	16.03.2023	6-236-02-4805	2 848	BYN	3250	1220
85	BY62362D5135	311	22.03.2023	6-236-02-4813	12 091	BYN	150	31
86	BY62362D5200	312	31.03.2023	6-236-02-4818	4 865	BYN	260	78
87	BY62362D5218	313	06.04.2023	6-236-02-4822	3 740	BYN	642	262
88	BY62362D5226	314	05.04.2023	6-236-02-4820	3 543	BYN	408	196
89	BY62362D5184	315	29.03.2023	6-236-02-4815	3 290	BYN	830	517
90	BY62362D5234	316	05.04.2023	6-236-02-4821	3 093	BYN	1611	458
91	BY62362D5242	317	03.04.2023	6-236-02-4819	2 896	BYN	1204	379
92	BY62362D5358	318	04.05.2023	6-236-02-4835	3883	BYN	625	372
93	BY62362D5366	319	04.05.2023	6-236-02-4836	3685	BYN	1149	671
94	BY62362D5374	320	05.05.2023	6-236-02-4837	3 146	BYN	3096	1126
95	BY62362D5382	321	05.05.2023	6-236-02-4838	2 948	BYN	2777	1673
96	BY62362D5648	322	31.05.2023	6-236-02-4858	3 393	BYN	7000	3799
97	BY62362D5655	323	31.05.2023	6-236-02-4859	3 218	BYN	2000	803
98	BY62362D5663	324	12.06.2023	6-236-02-4864	3 939	BYN	571	221
99	BY62362D5697	325	15.06.2023	6-236-02-4867	3 647	BYN	1061	672
100	BY62362D5713	326	16.06.2023	6-236-02-4868	3 180	BYN	3938	2149
101	BY62362D5903	327	22.06.2023	6-236-02-4879	3 034	BYN	2054	1314
102	BY62362D5929	328	04.07.2023	6-236-02-4890	5 026	BYN	94	34
103	BY62362D5937	329	04.07.2023	6-236-02-4891	4 354	BYN	338	320
104	BY62362D5945	330	05.07.2023	6-236-02-4892	4 091	BYN	1381	1181
105	BY62362D5952	331	06.07.2023	6-236-02-4893	3 565	BYN	6227	5729
106	BY62362D5960	332	06.07.2023	6-236-02-4894	3 214	BYN	2109	1988
107	BY62362D6026	333	14.07.2023	6-236-02-4901	5 330	BYN	108	108
108	BY62362D6034	334	14.07.2023	6-236-02-4902	4 270	BYN	1273	1273
109	BY62362D6281	335	18.07.2023	6-236-02-4910	3 622	BYN	4775	4775
110	BY62362D6182	336	14.07.2023	6-236-02-4903	3 386	BYN	1371	1371
111	BY62362D6521	337	28.09.2023	6-236-02-4944	4 290	BYN	1040	1040

1.16. Сведения о лицах, подписавших настоящий эмиссионный документ:

- Мисюкевич Ярослав Леонидович – руководитель юридического управления управляющей организации Эмитента (полномочия на подписание предоставлены доверенностью № 106/23 от 30.12.2022); +

- Цвирко Светлана Ивановна – директор ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район - организации, оказывающей Эмитенту услуги по ведению бухгалтерского учета и составлению бухгалтерской и (или) финансовой отчетности (ведение бухгалтерского учета Эмитента осуществляется согласно договору на оказание услуг по ведению бухгалтерского учета № 17/03 от 17.03.2014); +

- Лежнева Наталия Владимировна – заместитель директора по юридическим вопросам Общества с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район (лицо, предоставившее обеспечение) (полномочия на подписание предоставлены доверенностью № 422/23 от 15.03.2023); +

- Лежнева Наталия Владимировна – заместитель директора по юридическим вопросам управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «ДАМААН» (лицо, предоставившее обеспечение) (полномочия на подписание предоставлены доверенностью № 423/23 от 15.03.2023); +

- Яцкевич Александр Джонович – директор Закрытого акционерного общества «Агрокапитал» (далее по тексту – ЗАО «Агрокапитал»), профессионального участника рынка ценных бумаг, услуги которого использовались при подготовке настоящего эмиссионного документа.

1.17. Порядок раскрытия Эмитентом информации.

Информационные ресурсы, посредством которых Эмитент раскрывает информацию, определяемую законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах: единый портал финансового рынка (далее по тексту – Портал); официальный сайт Эмитента.

Сведения об эмитируемых Эмитентом Облигациях в объёме, определяемом Министерством финансов Республики Беларусь (далее по тексту – Регулирующий орган), а также сведения о месте, времени и способе ознакомления с настоящим эмиссионным документом, содержатся в настоящем эмиссионном документе, раскрытие которого осуществляется Эмитентом путём размещения на Портале.

В случае внесения изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ, Эмитент:

- не позднее семи дней с даты принятия соответствующего решения представляет документы в Департамент по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь (далее по тексту – Регистрирующий орган) для регистрации изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ;

- не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ раскрывает внесённые изменения и (или) дополнения в настоящий эмиссионный документ путем их размещения на Портале и на официальном сайте Эмитента.

На Портале и на официальном сайте Эмитента, в том числе раскрывается:

годовой отчёт – не позднее 30 апреля года, следующего за отчетным;

ежеквартальный отчёт – не позднее 35 (тридцати пяти) календарных дней после окончания отчетного квартала;

информация о:

- ликвидации (прекращении деятельности) Эмитента или его дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при их наличии) - в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия уполномоченным лицом (органом) решения о ликвидации (прекращении деятельности);

- реорганизации Эмитента или его дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при их наличии) - в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия уполномоченным лицом (органом) решения о реорганизации, а также – с даты государственной регистрации организации, созданной в результате реорганизации либо внесения в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей записи о прекращении деятельности присоединенной организации;

- возбуждении в отношении Эмитента производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве) - не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подачи Эмитентом заявления о банкротстве в экономический суд или получения извещения экономического суда о подаче такого заявления другими лицами;

- приостановлении (возобновлении, запрещении) эмиссии Облигаций - не позднее 2 (двух) рабочих дней, следующих за днем получения Эмитентом уведомления о приостановлении (возобновлении, запрещении) эмиссии Облигаций.

Кроме того, сведения о том, что Эмитент находится в процессе ликвидации (прекращения деятельности), также подлежат размещению в глобальной компьютерной сети Интернет на официальном сайте юридического научно-практического журнала «Юстиция Беларуси» (www.justbel.info) в порядке и сроки, определенные

законодательством Республики Беларусь, а информация о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве) подлежит публикации в журнале «Судебный вестник Плюс: Экономическое правосудие».

Иная информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности, о существенных фактах (событиях, действиях), касающихся финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, которые могут повлиять на стоимость Облигаций, раскрывается Эмитентом в соответствии с Инструкцией о порядке раскрытия информации на рынке ценных бумаг, утверждённой постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 13.06.2016 № 43.

1.18. Представителем владельцев Облигаций является Общество с ограниченной ответственностью «Центр авиационного спорта», расположенное по адресу: 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, д. Боровая, д. 7, кабинет 2, УНП 691832100, тел. +375 (29) 764-28-87, электронный адрес (e-mail): asc-belarus@mail.ru (далее по тексту – Представитель владельцев). Между Эмитентом и Представителем владельцев заключен договор от 08.09.2023 №б/н.

2. Сведения об эмиссии Облигаций.

2.1. В соответствии с законодательством Республики Беларусь и Уставом органом Эмитента, уполномоченным на принятие решения о выпуске Облигаций и утверждение настоящего эмиссионного документа, является общее собрание участников Эмитента.

Внеочередным общим собранием участников Эмитента 02.11.2023 (протокол № 48/23 от 02.11.2023) принято решение о выпуске Облигаций и утвержден настоящий эмиссионный документ.

2.2. Вид и форма, количество, номинальная стоимость эмиссионных ценных бумаг, объем выпуска эмиссионных ценных бумаг.

Облигаций – жилищные именные бездоходные конвертируемые эмиссионные ценные бумаги в бездокументарной форме.

Количество Облигаций в выпуске – 624 (шестьсот двадцать четыре) штуки.

Облигация имеет номинальную стоимость в размере 4 125 (четыре тысячи сто двадцать пять) белорусских рублей и эквивалент номинальной стоимости, равный 1 (одному) квадратному метру общей площади жилого помещения в многоквартирном жилом доме № 7.32 по генеральному плану в составе объекта «Строительство жилого района с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в д. Боровая и д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района Минской области». Микрорайон №7. 32 очередь строительства. Жилой дом №7.32 по г.п.

Максимально допустимая цена размещения Облигации – 5 892 (пять тысяч восемьсот девяносто два) белорусских рубля.

Объем выпуска Облигаций составляет 2 574 000 (два миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи) белорусских рублей.

Под общей площадью жилого помещения в настоящем эмиссионном документе понимается сумма площадей жилых комнат, подсобных и летних помещений, антресолей и встроенных шкафов, холодных кладовых и иных помещений, определяемая в соответствии со строительными нормами «Жилые здания» (СН 3.02.01-2019).

Доход по Облигациям, в том числе при погашении (досрочном погашении), не начисляется и не выплачивается.

2.3. Дата государственной регистрации выпуска Облигаций:

5 декабря 2023 г.

Государственный регистрационный номер выпуска Облигаций:

6-236-02-4945

2.4. Эмиссия Облигаций осуществляется с целью привлечения денежных средств на строительство многоквартирного жилого дома № 7.32 по генеральному плану в составе объекта «Строительство жилого района с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в д. Боровая и д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района Минской области». Микрорайон №7. 32 очередь строительства. Жилой дом №7.32 по г.п. (далее по тексту – Жилой дом) с направлением на финансирование работ, затрат, включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства Жилого дома, и затрат, не включенных в данный сводный сметный расчет, но относимых на стоимость строительства.

Эмитент обязуется использовать средства, привлеченные путем эмиссии Облигаций (полученные от продажи Облигаций), исключительно на вышеуказанные цели, а также на цели, предусмотренные законодательством.

2.5. Описание объекта жилищного строительства.

Объектом жилищного строительства, метр квадратный общей площади жилого помещения которого равен эквиваленту номинальной стоимости Облигации, является Жилой дом, возводимый в составе объекта: «Строительство жилого района с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в д. Боровая и д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района Минской области». Микрорайон №7. 32 очередь строительства. Жилой дом №7.32 по г.п.

Строительство Жилого дома предусмотрено с применением номенклатуры серий 90 конструкций и изделий индустриального домостроения производства ОАО «Мозырский ДСК».

Жилой дом – 7-9-этажный, 3-секционный, с подземным этажом (техподпольем) и «холодным» чердаком.

В Жилом доме предусмотрены лифты и необходимые виды инженерных систем. Мусороудаление отсутствует.

Предполагаемая дата приемки в эксплуатацию Жилого дома – 31 июля 2028 года.

Нормативный срок продолжительности строительства Жилого дома – 6,5 месяца, включая подготовительный период – 1 месяц.

В соответствии с проектной документацией Жилого дома, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика, общая площадь квартир составляет 5 481,22 метра квадратного.

На проектную документацию по строительству Жилого дома имеется положительное заключение государственной экспертизы № 1037-70/23 от 31.08.2023, выданное дочерним республиканским унитарным предприятием «Госстройэкспертиза по Минской области».

Проектная документация на Жилой дом утверждена Эмитентом 12.09.2023 (приказ № 4-382/23 от 12.09.2023).

Эмитент имеет право в одностороннем порядке изменять проектную документацию Жилого дома без дополнительных согласований с владельцами Облигаций.

Строительство Жилого дома осуществляется на следующем земельном участке:

- земельный участок с кадастровым номером 623680600001000834 площадью 36,668 га, предоставленный Эмитенту в аренду, свидетельства (удостоверения) №600/1072-14220 от 17.05.2019 и №600/1072-21421 от 07.06.2023 о государственной регистрации, выданные РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

2.6. Способ обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, сведения об обеспечении. Порядок и сроки замены Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям, а также порядок раскрытия информации об этом.

2.6.1. Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается:

1) последующим залогом недвижимого имущества – изолированного помещения с инвентарным номером 500/D-697678, расположенного по адресу: г. Минск, пр-т Победителей, 73/1-3Н, площадь – 248,2 кв.м., назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение №3Н (свидетельство (удостоверение) № 500/1961-2389 о государственной регистрации от 30.09.2022) (далее по тексту – Предмет залога-1). Предмет залога-1 принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «ДАМААН» (220020, г. Минск, пр. Победителей, д.73, корпус 1, комната 5, УНП 600394168) (далее по тексту – Залогодатель-1). Между Эмитентом и Залогодателем-1 заключено соглашение о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по облигациям ООО «Астосдевелопмент» от 02.11.2023 (далее по тексту – Соглашение-1). Стоимость Предмета залога-1 составляет 810 000,00 (восемьсот десять тысяч) белорусских рублей согласно заключению о независимой оценке № 24/07 от 29.08.2023, дата оценки – 24.08.2023 (далее по тексту – Заключение об оценке-1). †

Способ оценки Предмета залога-1 – независимая оценка, исполнителем которой является Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ОЦЕНКИ» (УНП 190321346, место нахождения: 220095, г. Минск, ул. Якубова Гуляма, д.80, каб. 2, 15 этаж, пом. 3н, почтовый адрес: 220007, г. Минск, ул. Жуковского, 11А, 4 этаж) (далее по тексту – Исполнитель оценки), в лице оценщика:

Сметаниной Ксении Владимировны (свидетельство об аттестации оценщика №30402 от 29.12.2008, срок действия свидетельства продлен с 31.12.2020; свидетельство об аттестации оценщика №20377 от 20.11.2014, срок действия свидетельства продлен с 21.11.2020; срок действия свидетельств три года) (далее по тексту – Оценщик).

Уполномоченным лицом Исполнителя оценки, подписавшим настоящий эмиссионный документ, является директор Исполнителя оценки – Гая Лапинская Анна Вячеславовна.

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости Предмета залога-1 проведена ООО «Судебно-экспертная коллегия» (УНП 191152160, место нахождения: 220095, г. Минск, ул. Якубова Гуляма, д.80, ком. 4 (пом. 3н), почтовый адрес: 220007, г. Минск, ул. Жуковского, 11А, 4 этаж) (далее по тексту – Исполнитель экспертизы достоверности оценки). По результатам экспертизы документы оценки соответствуют требованиям нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав, результат независимой оценки является обоснованным.

Предмет залога-1 выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям части триста тридцать седьмого выпуска (в объёме 77 220 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.08.2028) и части триста тридцать восьмого выпуска (в объёме 569 250 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.08.2028). †

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 337 и части 338 выпусков обеспечивается залогом Предмета залога-1 в течение всего срока обращения жилищных облигаций 337 и 338 выпусков, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 337 и 338 выпусков до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 337 и 338 выпусков в полном объёме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметом залога-1 по жилищным облигациям части 337 и части 338 выпусков Эмитента, равен 646 470 белорусским рублям и составляет 79,81% стоимости Предмета залога-1 по результатам независимой оценки. †

Последующий залог Предмета залога-1 допускается при условии, что общий (суммарный) объем обязательств, обеспечиваемых залогом Предмета залога-1, не превысит 80 процентов стоимости Предмета залога-1.

Залогодатель-1 вправе отчуждать Предмет залога-1, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить ремонт, реконструкцию (модернизацию), перепланировку (переустройство) и иные виды работ либо иным образом распоряжаться им без получения согласия владельцев облигаций (залогодержателей).

2) последующим залогом недвижимого имущества – изолированного помещения с инвентарным номером 500/D-7024964, расположенного по адресу: г. Минск, пр-т Победителей, 73/1-4н, площадь – 358,2 кв.м., назначение – Помещение здравоохранения и (или) предоставления социальных услуг, наименование – Помещение здравоохранения (свидетельство (удостоверение) № 500/1961-2390 о государственной регистрации от 30.09.2022) (далее по тексту – Предмет залога-2). Предмет залога-2 принадлежит на праве собственности Залогодателю-1. Между Эмитентом и Залогодателем-1 заключено Соглашение-1. Стоимость Предмета залога-2 составляет 1 097 000,00 (один миллион девяносто семь тысяч) белорусских рублей согласно Заключению об оценке-1.

Способ оценки Предмета залога-2 – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице Оценщика.

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости Предмета залога-2 проведена Исполнителем экспертизы достоверности оценки. По результатам экспертизы документы оценки соответствуют требованиям нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав, результат независимой оценки является обоснованным.

Предмет залога-2 выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям части триста тридцать седьмого выпуска (в объеме 124 410 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.08.2028) и части триста тридцать восьмого выпуска (в объеме 750 750 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.08.2028).

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 337 и части 338 выпусков обеспечивается залогом Предмета залога-2 в течение всего срока обращения жилищных облигаций 337 и 338 выпусков, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 337 и 338 выпусков до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 337 и 338 выпусков в полном объеме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметом залога-2 по жилищным облигациям части 337 и части 338 выпусков Эмитента, равен 875 160 белорусским рублям и составляет 79,78% стоимости Предмета залога-2 по результатам независимой оценки.

Последующий залог Предмета залога-2 допускается при условии, что общий (суммарный) объем обязательств, обеспечиваемых залогом Предмета залога-2, не превысит 80 процентов стоимости Предмета залога-2.

Залогодатель-1 вправе отчуждать Предмет залога-2, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить ремонт, реконструкцию (модернизацию), перепланировку (переустройство) и иные виды работ либо иным образом распоряжаться им без получения согласия владельцев облигаций (залогодержателей).

3) последующим залогом недвижимого имущества – изолированного помещения с инвентарным номером 500/D-7021824, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Орловская, 40а-2, площадь – 322,1 кв.м., назначение – Помещение общественного питания, наименование – Помещение общественного питания (кафе) (свидетельство (удостоверение) № 500/1961-2246 о государственной регистрации от 07.09.2022) (далее по тексту – Предмет залога-3). Предмет залога-3 принадлежит на праве собственности Залогодателю-1. Между Эмитентом и Залогодателем-1 заключено Соглашение-1.

Стоимость Предмета залога-3 составляет 872 000,00 (восемьсот семьдесят две тысячи) белорусских рублей согласно Заключению об оценке-1.

Способ оценки Предмета залога-3 – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице Оценщика.

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости Предмета залога-3 проведена Исполнителем экспертизы достоверности оценки. По результатам экспертизы документы оценки соответствуют требованиям нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав, результат независимой оценки является обоснованным.

Предмет залога-3 выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям части триста тридцать седьмого выпуска (в объёме 77 220 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.08.2028) и части триста тридцать восьмого выпуска (в объёме 618 750 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.08.2028).

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 337 и части 338 выпусков обеспечивается залогом Предмета залога-3 в течение всего срока обращения жилищных облигаций 337 и 338 выпусков, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 337 и 338 выпусков до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 337 и 338 выпусков в полном объеме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметом залога-3 по жилищным облигациям части 337 и части 338 выпусков Эмитента, равен 695 970 белорусским рублям и составляет 79,81% стоимости Предмета залога-3 по результатам независимой оценки.

Последующий залог Предмета залога-3 допускается при условии, что общий (суммарный) объем обязательств, обеспечиваемых залогом Предмета залога-3, не превысит 80 процентов стоимости Предмета залога-3.

Залогодатель-1 вправе отчуждать Предмет залога-3, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить ремонт, реконструкцию (модернизацию), перепланировку (переустройство) и иные виды работ либо иным образом распоряжаться им без получения согласия владельцев облигаций (залогодержателей).

4) последующим залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 600/С-115277, расположенного по адресу: Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, площадь – 5638,2 кв.м., назначение – Здание специализированное розничной торговли, наименование – Торговый центр (свидетельство (удостоверение) № 600/518-13370 о государственной регистрации от 21.12.2011) (далее по тексту – Предмет залога-4). Предмет залога-4 принадлежит на праве собственности Обществу с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район (223053, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, д.7, административные помещения, кабинет №27, УНП 101246411) (далее по тексту – Залогодатель-2). Между Эмитентом и Залогодателем-2 заключено соглашение о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по облигациям ООО «Астодевелопмент» от 02.11.2023 (далее по тексту – Соглашение-2). Стоимость Предмета залога-4 составляет 11 793 000,00 (одиннадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи) белорусских рублей согласно Заключению об оценке-1.

Способ оценки Предмета залога-4 – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице Оценщика.

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости Предмета залога-4 проведена Исполнителем экспертизы достоверности оценки. По результатам экспертизы документы оценки соответствуют требованиям нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав, результат независимой оценки является обоснованным.

Предмет залога-4 выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям двести сорок третьего выпуска (в объёме 1 664 740 белорусских рублей, дата начала погашения – 01.10.2026), двести сорок четвёртого выпуска (в объёме 590 580 белорусских рублей, дата начала погашения – 01.10.2026), части триста двадцатого выпуска (в объёме 7 081 646 белорусских рублей, дата начала погашения – 30.09.2027) и части триста тридцать восьмого выпуска (в объёме 94 875 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.08.2028).

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям 243, 244 и части 320 выпусков обеспечивается залогом Предмета залога-4 в течение всего срока обращения жилищных облигаций 243, 244 и 320 выпусков, а также в течение трех месяцев после окончания срока обращения жилищных облигаций 243, 244 и 320 выпусков, за исключением случаев исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 243, 244 и 320 выпусков в полном объеме до истечения указанного трехмесячного срока. Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 338 выпуска обеспечивается залогом Предмета залога-4 в течение всего срока обращения жилищных облигаций 338 выпуска, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 338 выпуска до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 338 выпуска в полном объеме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметом залога-4 по жилищным облигациям 243, 244, части 320 и части 338 выпусков Эмитента, равен 9 431 841 белорусскому рублю и составляет 79,98% стоимости Предмета залога-4 по результатам независимой оценки.

Последующий залог Предмета залога-4 допускается при условии, что общий (суммарный) объем обязательств, обеспечиваемых залогом Предмета залога-4, не превысит 80 процентов стоимости Предмета залога-4.

Залогодатель-2 вправе отчуждать Предмет залога-4, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить ремонт, реконструкцию (модернизацию), перепланировку (переустройство) и иные виды работ либо иным образом распоряжаться им без получения согласия владельцев облигаций (залогодержателей).

5) последующим залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 600/С-151015, расположенного по адресу: Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Щомылицкий с/с, Р-1, 9-ый км, 2А, площадь – 2989,2 кв.м., назначение – Здание многофункциональное, наименование – Автосалон по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (свидетельство (удостоверение) № 600/1108-11373 от государственной регистрации от 03.10.2015) (далее по тексту – Предмет залога-5). Предмет залога-5 принадлежит на праве собственности Залогодателю-2. Между Эмитентом и Залогодателем-2 заключено Соглашение-2. Стоимость Предмета залога-5 составляет 5 998 000,00 (пять миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч) белорусских рублей согласно заключению о независимой оценке № 04/09 от 27.09.2023, дата оценки – 18.09.2023.

Способ оценки Предмета залога-5 – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице Оценщика.

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости Предмета залога-5 проведена Исполнителем экспертизы достоверности оценки. По результатам экспертизы документы оценки соответствуют требованиям нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав, результат независимой оценки является обоснованным.

Предмет залога-5 выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям части двести седьмого выпуска (в объёме 248 640 белорусских рублей, дата начала погашения – 15.01.2026), части триста двадцать второго выпуска (в объёме 1 974 726 белорусских рублей, дата начала погашения –

31.12.2027) и части триста тридцать восьмого выпуска (в объеме 540 375 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.08.2028).

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 207 и части 322 выпусков обеспечивается залогом Предмета залога-5 в течение всего срока обращения жилищных облигаций 207 и 322 выпусков, а также в течение трех месяцев после окончания срока обращения жилищных облигаций 207 и 322 выпусков, за исключением случаев исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 207 и 322 выпусков в полном объеме до истечения указанного трехмесячного срока. Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 338 выпуска обеспечивается залогом Предмета залога-5 в течение всего срока обращения жилищных облигаций 338 выпуска, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 338 выпуска до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 338 выпуска в полном объеме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметом залога-5 по жилищным облигациям части 207, части 322 и части 338 выпусков Эмитента, равен 2 763 741 + белорусскому рублю и составляет 46,08% стоимости Предмета залога-5 по результатам независимой оценки.

Последующий залог Предмета залога-5 допускается при условии, что общий (суммарный) объем обязательств, обеспечиваемых залогом Предмета залога-5, не превысит 80 процентов стоимости Предмета залога-5.

Залогодатель-2 вправе отчуждать Предмет залога-5, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить ремонт, реконструкцию (модернизацию), перепланировку (переустройство) и иные виды работ либо иным образом распоряжаться им без получения согласия владельцев облигаций (залогодержателей).

Предмет залога-1, Предмет залога-2, Предмет залога-3, Предмет залога-4 и Предмет залога-5 при совместном упоминании далее по тексту именуется Предметы залога, а по отдельности - Предмет залога, если не указано иное. Залогодатель-1 и Залогодатель-2 при совместном упоминании далее по тексту именуется Залогодатель, а по отдельности - Залогодатель, если не указано иное.

2.6.2. Эмитент осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по выпуску Облигаций либо его части при принятии соответствующего решения Общим собранием участников Эмитента в следующих случаях:

- по собственной инициативе Эмитента;
- в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь, а именно в случае утраты (гибели), повреждения одного или всех Предметов залога либо при ином прекращении права собственности Залогодателей (Залогодателя) на Предметы (Предмет) залога по основаниям, установленным законодательством Республики Беларусь (далее по тексту – Обязательные случаи (основания), влекущие необходимость замены обеспечения по Облигациям).

При возникновении Обязательных случаев (оснований), влекущих необходимость замены обеспечения по Облигациям, Эмитент в течение 2 (двух) месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения, осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям либо в части утраченного, поврежденного, выбывшего по иным основаниям одного или всех Предметов залога и (или) осуществляет досрочное погашение выпуска Облигаций либо его части. Досрочное погашение осуществляется в порядке, определенном пунктом 2.13 настоящего эмиссионного документа.

Замена обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям осуществляется Эмитентом после внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ.

Эмитент вправе по собственной инициативе и в соответствии с заключенным договором (соглашением) в простой письменной форме, предусматривающим

обязательства Эмитента по строительству жилого помещения владельцу Облигаций в Жилом доме (далее по тексту – Соглашение о строительстве), без дополнительных согласований с владельцами Облигаций осуществлять замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям, а также вносить соответствующие необходимые изменения и (или) дополнения в настоящий эмиссионный документ.

В случае замены обеспечения исполнения обязательств по Облигациям Эмитент не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ Регистрирующим органом раскрывает внесенные в настоящий эмиссионный документ изменения и (или) дополнения путем их размещения на Портале и на официальном сайте Эмитента.

В период с даты принятия Эмитентом решения о замене обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям до момента регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ Регистрирующим органом Эмитент и владельцы Облигаций вправе совершать в соответствии с законодательством все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в настоящем эмиссионном документе.

2.7. Срок размещения, срок обращения, дата начала погашения Облигаций.

Дата начала размещения (открытой продажи) Облигаций – 26.11.2023.

Дата окончания размещения (открытой продажи) Облигаций определяется как дата размещения (продажи) последней Облигации и ее списания со счета «депо» Эмитента, но не позднее 30.08.2028.

Срок обращения Облигаций – 1740 календарных дней, с 26.11.2023 по 31.08.2028.

Дата начала погашения Облигаций – 31.08.2028.

Продажа Облигаций возможна только после фиксации в соответствии с законодательством обременения (ограничения) залогом Предметов залога и представления в Регистрирующий орган до даты начала размещения Облигаций копий документов, подтверждающих фиксацию обременения (ограничения) залогом Предметов залога.

2.8. Способ размещения Облигаций.

Размещение Облигаций осуществляется на неорганизованном рынке путем открытой продажи физическим и (или) юридическим лицам (резидентам и нерезидентам Республики Беларусь) с заключением договора купли-продажи.

Облигации имеют право приобретать лица, заключившие с Эмитентом Соглашение о строительстве.

Размещение (открытая продажа) Облигаций осуществляется по цене, определяемой Эмитентом в зависимости от ситуации на рынке строительства и недвижимости на момент продажи Облигаций, а также исходя из соотношения спроса и предложения на рынке ценных бумаг. Эмитент осуществляет размещение (открытую продажу) Облигаций самостоятельно ежедневно (за исключением государственных праздников и праздничных дней, установленных и объявленных нерабочими в соответствии с законодательством Республики Беларусь) с 09.00 до 21.00 в рабочие дни, с 10.00 до 20.00 в субботу, с 10.00 до 19.00 в воскресенье по адресу: 220125, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Леонардо Да Винчи, 2, пом. 462. Эмитент и лицо, намеревающееся приобрести Облигации, в течение срока их размещения вправе определить иное место, день и время размещения Облигаций такому лицу.

2.9. Профессиональным участником рынка ценных бумаг, услуги которого использовались при подготовке настоящего эмиссионного документа, является ЗАО «Агрокапитал», место нахождения: г. Минск, ул. Раковская, д. 16Б, пом. 1Н; телефон/факс: +375 (17) 365-05-01, +375 (17) 365-05-02; электронный адрес: depo@depo.by. ЗАО «Агрокапитал» зарегистрировано решением Минского городского исполнительного комитета от 18.08.2000 № 931, регистрационный номер 101000004.

ЗАО «Агрокапитал» действует на основании лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, предоставленной Министерством финансов Республики Беларусь (номер лицензии в Едином реестре лицензий: 39200000015342). Директором ЗАО «Агрокапитал» является Яцкевич Александр Джонович.

2.10. Основанием, по которому Эмитентом может быть принято решение о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, является размещение Облигаций в количестве менее 20% от общего количества Облигаций, указанного в пункте 2.2 настоящего эмиссионного документа.

Общее собрание участников Эмитента вправе признать эмиссию Облигаций несостоявшейся в срок не позднее 90 (девяносто) календарных дней с момента государственной регистрации выпуска Облигаций.

2.11. В соответствии с законодательством Республики Беларусь эмиссия Облигаций признается недобросовестной, а выпуск Облигаций недействительным, если они осуществлены с нарушением порядка эмиссии эмиссионных ценных бумаг, установленного законодательством Республики Беларусь, либо на основании документов, содержащих недостоверную и (или) неполную информацию, что является основанием для приостановления или запрещения эмиссии Облигаций.

Регулирующий орган может приостановить эмиссию Облигаций до устранения нарушений в пределах срока размещения Облигаций. Возобновление эмиссии Облигаций осуществляется по решению Регулирующего органа. В случае, если нарушения носят неустранимый характер, Регулирующий орган запрещает эмиссию Облигаций.

Признание эмиссии Облигаций недобросовестной, а выпуска Облигаций недействительным, приостановление или запрещение эмиссии Облигаций осуществляются Регулирующим органом не позднее одного года с даты начала размещения Облигаций, если иной срок не установлен Президентом Республики Беларусь.

2.12. В случае признания выпуска Облигаций недействительным или эмиссии Облигаций несостоявшейся, а также в случае запрещения эмиссии Облигаций все Облигации подлежат изъятию из обращения, а средства, полученные Эмитентом от размещения выпуска Облигаций, признанного недействительным или эмиссия которых признана несостоявшейся, в месячный срок с даты признания выпуска Облигаций недействительным или эмиссии Облигаций несостоявшейся, запрещения эмиссии Облигаций возвращаются владельцам Облигаций (инвесторам).

Возврат денежных средств владельцам Облигаций (инвесторам) осуществляется на основании данных реестра владельцев Облигаций, сформированного депозитарием Эмитента по запросу Эмитента по состоянию на дату, с которой принято решение о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, либо на дату, с которой запрещена эмиссия Облигаций или выпуск Облигаций признан недействительным.

Денежные средства возвращаются:

а) физическим лицам - банковским переводом на текущий (расчетный) счет владельца Облигаций (инвестора) или по иным реквизитам, согласованным заранее с Эмитентом;

б) юридическим лицам - банковским переводом на текущий (расчетный) счет владельца Облигаций (инвестора), указанный в реестре владельцев Облигаций либо договоре купли-продажи Облигаций, либо иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

Для возврата денежных средств владелец Облигаций обязан обратиться к Эмитенту для оформления и подписания соглашения либо акта по выплате (возврату) денежных средств владельцу Облигаций и переводу Облигаций на счет «депо» Эмитента.

Все издержки, связанные с возвратом (безналичным перечислением на банковские счета) средств владельцам Облигаций (инвесторам), относятся на счет Эмитента.

Владелец Облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем возврата денежных средств, обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

Эмитент уведомляет владельцев Облигаций (инвесторов) в соответствии с законодательством Республики Беларусь о принятом Эмитентом решении о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся; о приостановлении, возобновлении эмиссии Облигаций; о признании выпуска Облигаций недействительным, запрещении эмиссии Облигаций Регулирующим органом; о формировании реестра владельцев Облигаций для целей возврата денежных средств владельцам Облигаций путем размещения соответствующего объявления на Портале и на официальном сайте Эмитента, а также раскрывает данную информацию иным образом, определённым Регулирующим органом.

2.13. Условия и порядок досрочного погашения Облигаций.

2.13.1. Общее собрание участников Эмитента вправе принять решение о досрочном погашении выпуска Облигаций либо части выпуска Облигаций.

2.13.2. Общее собрание участников Эмитента обязано в двухмесячный срок принять решение о досрочном погашении выпуска Облигаций либо его части при наступлении одного из Обязательных случаев (оснований), влекущих необходимость замены обеспечения по Облигациям, когда у Эмитента нет возможности осуществить замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям.

В вышеуказанном случае владелец Облигаций при досрочном погашении имеет право не позднее двух месяцев с момента возникновения основания, указанного в части первой настоящего подпункта, получить денежные средства в белорусских рублях, размер которых будет определен Эмитентом при принятии соответствующего решения о досрочном погашении Облигаций, при этом размер денежных средств не может быть менее номинальной стоимости Облигаций.

2.13.3. В случае принятия решения о досрочном погашении выпуска Облигаций либо части выпуска Облигаций Эмитент в срок не позднее 35 (тридцати пяти) календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций уведомляет владельцев Облигаций о принятом решении путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Эмитента.

2.13.4. Досрочное погашение Облигаций (за исключением случая принятия решения о досрочном погашении Облигаций в соответствии с условиями подпункта 2.13.2 настоящего пункта) осуществляется путём передачи владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему Облигаций.

Правом на получение жилого помещения в Жилом доме при досрочном погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения в Жилом доме, составляет 100% (сто процентов) целых квадратных метров общей площади жилого помещения в Жилом доме (без учета дробных значений), исполнивший в полном объеме обязательства, предусмотренные Соглашением о строительстве.

2.13.5. При досрочном погашении Облигаций Эмитент в срок, не превышающий 80 (восемьдесят) календарных дней с даты начала досрочного погашения Облигаций, передает владельцу Облигаций, исполнившему в полном объёме свои обязательства по Соглашению о строительстве, жилое помещение в Жилом доме.

Досрочное погашение Облигаций путем передачи жилого помещения в Жилом доме оформляется актом приемки-передачи данного жилого помещения, который подписывается в соответствии с условиями Соглашения о строительстве.

При подписании такого акта владелец Облигаций обязан представить для обозрения Эмитенту выписку о состоянии своего счета «депо», подтверждающую наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие

ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами), а также для обозрения:

- для владельца Облигаций-физического лица – документ, удостоверяющий личность;

- для владельца Облигаций-юридического лица – свидетельство о регистрации юридического лица либо его нотариально удостоверенную копию, устав либо его нотариально удостоверенную копию.

2.13.6. Владелец Облигаций при досрочном погашении Облигаций имеет право вместо получения жилого помещения в Жилом доме получить номинальную стоимость Облигаций.

Для реализации своего права на получение номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения в Жилом доме) владелец Облигаций не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций. Данное уведомление должно быть представлено Эмитенту по одному из адресов, указанных в подпункте 1.2.1 пункта 1.2 и пункте 2.8 настоящего эмиссионного документа, нарочным или почтовым сообщением. Датой предоставления такого заявления считается дата его получения Эмитентом (представителем Эмитента).

Досрочное погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости оформляется соглашением о досрочном погашении Облигаций установленной Эмитентом формы, подписываемым сторонами. При подписании соглашения о досрочном погашении Облигаций владелец Облигаций обязан представить для обозрения Эмитенту выписку о состоянии своего счета «депо», подтверждающую наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами), а также для обозрения:

- для владельца Облигаций-физического лица – документ, удостоверяющий личность;

- для владельца Облигаций-юридического лица – свидетельство о регистрации юридического лица либо его нотариально удостоверенная копия, устав либо его нотариально удостоверенная копия, а также соответствующее решение уполномоченного органа управления юридического лица, из которого очевидно усматривается намерение владельца Облигаций о досрочном погашении Облигаций путем получения их номинальной стоимости.

В течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения уведомления владельца Облигаций Эмитентом составляется соглашение о досрочном погашении Облигаций, в котором оговариваются сроки выплаты владельцу Облигаций денежных средств и иные условия. Такое соглашение о досрочном погашении Облигаций подписывается сторонами. Перечисление денежных средств по досрочно погашаемым Облигациям осуществляется не позднее 2 (двух) месяцев с даты начала досрочного погашения Облигаций.

2.13.7. Досрочное погашение Облигаций осуществляется в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату начала досрочного погашения Облигаций. В случае перехода (передачи) права собственности на Облигации путем наследования, правопреемства после даты формирования реестра владельцев Облигаций к другому лицу (новому владельцу Облигаций) такое лицо имеет право на досрочное погашение Облигаций при предъявлении им документов, подтверждающих переход (передачу) права на Облигации, и заключении с Эмитентом Соглашения о строительстве.

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций для целей досрочного погашения Облигаций путем размещения такой информации на Портале, а также на официальном сайте Эмитента.

2.13.8. При досрочном погашении Облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем передачи жилого помещения в Жилом доме (подписания акта приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме) либо перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, реквизиты которого указаны в подпункте 2.14.4 пункта 2.14 настоящего эмиссионного документа.

В случае досрочного погашения Облигаций до даты окончания срока обращения Облигаций Эмитент уведомляет Регистрирующий орган о необходимости исключения из Государственного реестра ценных бумаг (аннулирования) Облигаций.

2.13.9. С даты начала досрочного погашения Облигаций прекращается совершение гражданско-правовых сделок с Облигациями (за исключением залога Облигаций, прекращения залоговых прав на Облигации; приобретения (выкупа) Облигаций Эмитентом в целях их досрочного погашения и при условии их последующего аннулирования; правопреемства, наследования Облигаций; погашения Облигаций).

2.13.10. В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций, такое решение должно в обязательном порядке содержать сведения о количестве досрочно погашаемых Облигаций и их владельцах (с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) физического лица либо полного наименования юридического лица), либо в нём должно быть указано, что досрочное погашение части выпуска Облигаций будет осуществлено в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату начала досрочного погашения части выпуска Облигаций.

Совершение гражданско-правовых сделок согласно подпункту 2.13.9 настоящего пункта прекращается только с Облигациями тех владельцев, в отношении которых принято решение о досрочном погашении Облигаций.

Облигации, по которым не было принято решение о досрочном погашении, могут обращаться на рынке ценных бумаг в соответствии с законодательством Республики Беларусь, Эмитент также вправе осуществлять размещение таких Облигаций.

2.14. Порядок погашения Облигаций.

2.14.1. Датой начала погашения Облигаций является дата, указанная в пункте 2.7 настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций производится в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на 31.08.2028.

В случае перехода (передачи) права собственности на Облигации путем наследования, правопреемства после даты формирования реестра владельцев Облигаций к другому лицу (новому владельцу Облигаций) такое лицо имеет право на погашение Облигаций при предъявлении им документов, подтверждающих переход (передачу) права на Облигации, и заключении с Эмитентом Соглашения о строительстве.

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций по состоянию на дату, указанную в настоящем подпункте, для целей погашения Облигаций путем раскрытия настоящего эмиссионного документа на Портале.

2.14.2. Погашение Облигаций осуществляется путем передачи владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему Облигаций.

Правом на приобретение жилого помещения в Жилом доме при погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения в Жилом доме, составляет 100% (сто процентов) целых квадратных метров общей

площади жилого помещения в Жилом доме (без учета дробных значений), исполнивший в полном объеме обязательства, предусмотренные Соглашением о строительстве.

При погашении Облигаций Эмитент в срок, не превышающий 80 (восемьдесят) календарных дней с даты начала погашения Облигаций, передает владельцу Облигаций, исполнившему в полном объеме свои обязательства по Соглашению о строительстве, жилое помещение в Жилом доме. При этом применяются по аналогии положения, указанные в подпункте 2.13.5 пункта 2.13 настоящего эмиссионного документа.

2.14.3. Владелец Облигаций при погашении Облигаций имеет право вместо получения жилого помещения в Жилом доме получить номинальную стоимость Облигаций.

Для реализации своего права на получение номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения в Жилом доме) владелец Облигаций не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала погашения Облигаций должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций. В данном случае применяются по аналогии положения, указанные в подпункте 2.13.6 пункта 2.13 настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости оформляется соглашением о погашении Облигаций установленной Эмитентом формы, подписываемым сторонами, и производится по аналогии с порядком, указанным в подпункте 2.13.6 пункта 2.13 настоящего эмиссионного документа.

2.14.4. При погашении Облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем передачи жилого помещения в Жилом доме (подписания акта приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме) либо перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для погашения Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, по следующим реквизитам:

переводополучатель – ООО «Астосдевелопмент», счет «депо» № 369-8433, раздел счета «депо» - 25;

депозитарий переводополучателя – ОАО «Сбер Банк», регистрационный код депозитария - 007, корсчет «депо» ЛОРО 1000007, раздел корсчета «депо» ЛОРО - 00;

назначение перевода: перевод ценных бумаг на счет «депо» Эмитента в связи с их погашением.

2.15. Порядок обращения Облигаций.

Владельцами Облигаций могут быть физические и (или) юридические лица (резиденты и нерезиденты Республики Беларусь), заключившие с Эмитентом Соглашение о строительстве.

Облигации могут обращаться на неорганизованном рынке в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Купля-продажа Облигаций на неорганизованном рынке производится по договорной цене, определяемой соглашением сторон.

В процессе обращения Облигаций лицо, намеревающееся осуществить продажу (отчуждение) Облигаций, до такой продажи (отчуждения) должно расторгнуть ранее заключенное с Эмитентом Соглашение о строительстве.

В случае, если по каким-либо причинам у владельца Облигаций возникла необходимость осуществить продажу (отчуждение) части принадлежащих ему Облигаций, владелец Облигаций обязан заключить с Эмитентом соответствующее дополнительное соглашение к ранее заключенному с Эмитентом Соглашению о строительстве.

В случае, если для совершения сделки по продаже (отчуждению) Облигаций их владельцу необходимо принятие соответствующего решения уполномоченным органом либо требуется получение согласия (согласования, разрешения) на совершение такой

сделки, владелец Облигаций обязан заблаговременно осуществить все необходимые действия для принятия необходимых решений, получения согласий (согласований, разрешений).

2.16. Условия и порядок приобретения (выкупа) Облигаций Эмитентом до даты начала погашения Облигаций с возможностью их последующего отчуждения.

В период обращения Облигаций до даты начала их погашения владелец Облигаций вправе обратиться к Эмитенту с заявлением о приобретении (выкупе) Эмитентом Облигаций, принадлежащих их владельцу, а Эмитент вправе осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у любого их владельца, равным счетом как и вправе не осуществлять такое приобретение (выкуп).

Приобретение (выкуп) Облигаций осуществляется на неорганизованном рынке с совершением сделки (заключением соответствующего договора купли-продажи) в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь.

Для продажи Облигаций Эмитенту до даты начала их погашения владелец Облигаций представляет Эмитенту письменное заявление с приложением выписки о состоянии счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами). Не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменного заявления о приобретении (выкупе) Облигаций Эмитент рассматривает такое заявление и в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты рассмотрения письменно уведомляет владельца Облигаций о принятом решении, а при положительном решении - об условиях приобретения (выкупа) Облигаций.

В процессе обращения Облигаций Эмитент вправе приобретать (выкупать) Облигации собственной эмиссии в целях их досрочного погашения (аннулирования) либо последующего отчуждения. Облигации, приобретенные (выкупленные) в целях их досрочного погашения (аннулирования), не могут отчуждаться Эмитентом. Облигации, приобретенные (выкупленные) в целях последующего отчуждения, могут быть отчуждены Эмитентом на неорганизованном рынке до даты окончания срока их обращения.

Эмитент вправе осуществлять с приобретенными (выкупленными) Облигациями в зависимости от целей их приобретения (выкупа):

- дальнейшее отчуждение на неорганизованном рынке по цене, определяемой Эмитентом;
- досрочное погашение (аннулирование);
- иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

2.17. Порядок и условия конвертации Облигаций в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения.

Облигации могут быть конвертированы в жилищные облигации Эмитента последующих выпусков с более поздней датой погашения.

Конвертация Облигаций осуществляется на основании письменного согласия владельца Облигаций.

Письменное согласие на конвертацию Облигаций должно быть представлено владельцем Облигаций не позднее 10 (десяти) календарных дней до даты конвертации по запросу Эмитента. Срок для заключения соответствующих договоров – не позднее последнего дня срока, в течение которого должна быть осуществлена конвертация Облигаций.

Конвертация Облигаций осуществляется Эмитентом:

- до даты окончания срока обращения Облигаций – в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций,
- при погашении Облигаций – в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций и указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном на дату, установленную подпунктом 2.14.1 пункта 2.14 настоящего эмиссионного документа.

Срок, в течение которого должна быть осуществлена конвертация Облигаций, будет начинаться после государственной регистрации нового выпуска облигаций, размещаемых путем конвертации Облигаций, и должен закончиться не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций, предусмотренной в пункте 2.7 настоящего эмиссионного документа.

Владелец Облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем зачисления на его счет «депо» облигаций нового выпуска, размещаемых путем конвертации Облигаций, обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

2.18. В случае принятия Эмитентом решения о внесении изменений в настоящий эмиссионный документ в соответствии с законодательством Республики Беларусь, с даты принятия такого решения и до момента регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ Регистрирующим органом Эмитент и владельцы Облигаций вправе совершать в соответствии с законодательством Республики Беларусь все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в настоящем эмиссионном документе.

3. Финансово-хозяйственная деятельность Эмитента.

3.1. Показатели финансово-хозяйственной деятельности Эмитента на первое число месяца (нарастающим итогом с начала 2023 года), предшествующего дате принятия решения о выпуске Облигаций – на 01.10.2023:

Наименование показателей	Значение показателя на 01.10.2023 (тыс. бел. рублей)
Стоимость чистых активов	152 202
Остаточная стоимость основных средств,	41 181
в том числе по группам:	
1) здания и сооружения	40 212
2) инвентарь и принадлежности	48
3) машины и оборудование	148
4) транспорт	-
5) устройства передаточные	729
6) основные средства прочие, используемые в сельском и лесном хозяйстве	44
Нематериальные активы	66
Сумма нераспределенной прибыли (непокрытого убытка)	92 949
Сумма прибыли (убытка) до налогообложения	62 181
Сумма чистой прибыли (убытка)	48 432
Общая сумма дебиторской задолженности	63 149
Общая сумма кредиторской задолженности (стр. 560 + стр. 630),	163 758
в том числе:	
- по платежам в бюджет, государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды	4 649
Сумма полученных долгосрочных кредитов и займов (стр. 510 + стр. 620)	297 372
Сумма полученных краткосрочных кредитов и займов	-

3.2. За период деятельности Эмитента меры административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах и налогового законодательства к

Эмитенту не применялись.

3.3. Динамика финансово-хозяйственной деятельности Эмитента за последние три года.

Показатель	на 01.01.2021 (тыс. бел. руб.)	на 01.01.2022 (тыс. бел. руб.)	на 01.01.2023 (тыс. бел. руб.)
Стоимость чистых активов	84389	122580	119319
Остаточная стоимость основных средств,	21160	25881	37906
в том числе по группам:			
1) здания и сооружения	20276	25092	37073
2) инвентарь и принадлежности	98	80	52
3) машины и оборудование	376	221	121
4) транспорт	12	5	1
5) устройства передаточные	398	483	659
6) основные средства прочие, используемые в сельском и лесном хозяйстве	-	-	-
Нематериальные активы	239	157	98
Сумма нераспределенной прибыли (непокрытого убытка)	84389	122579	108498
Сумма прибыли (убытка) до налогообложения	-5501	67301	4429
Сумма чистой прибыли (убытка)	-15246	51556	43
Общая сумма дебиторской задолженности	16597	63959	64295
Общая сумма кредиторской задолженности (стр. 560 + стр. 630),	111356	140584	125590 ✓
в том числе:			
- по платежам в бюджет, государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды	8833	8757	2323
Сумма полученных долгосрочных кредитов и займов (стр. 510 + стр. 620)	125852	138491	300093
Сумма полученных краткосрочных кредитов и займов	82648	25484	-
Сумма вложений в долгосрочные активы (стр. 140 + стр. 220)	133146	116145	111007
Сумма резервного капитала	-	-	-
Сумма добавочного капитала	-	-	10820
Среднесписочная численность работников	53	52	58
Количество участников	3	3	3

3.4. Сведения о видах продукции либо видах деятельности, по которым получено десять и более процентов выручки от реализации товаров, продукции, работ, услуг за последние три года:

№ п/п	Вид продукции либо вид деятельности:	2020 г. (тыс. бел. руб.)	2021 г. (тыс. бел. руб.)	2022 г. (тыс. бел. руб.)

1.	Проценты по депозиту (внереализационные доходы)	1977	458	758
2.	Операции с недвижимым имуществом	235714	243454	78273

3.5. Сведения о рынках сбыта (внутренний и внешний рынки, их доли в общем объеме) за последние три года: 100% (сто процентов) объема рынка сбыта Эмитента составляет внутренний рынок.

3.6. Наименование поставщиков сырья, материалов, комплектующих, поставляющих десять и более процентов от общего объема поставки за последние три года:

2020 год	2021 год	2022 год
ООО «БМСУ-4»	ООО «БМСУ-4»	ООО «Бинормплюс»
ОАО «МАПИД»	ООО «ВАЛИОС»	ООО «ВАЛИОС»
ООО «Монолитгарантсистем»	ООО «ЛЕГУСГрупп»	Частное предприятие «НикМаСтройСервис»
ООО «ВАЛИОС»	ОАО «МАПИД»	ОАО «МАПИД»
ОАО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ №4»	Унитарное предприятие «СУ №21 ОАО «Минскпромстрой»	ООО «Монолитгарантсистем»
Унитарное предприятие «СУ №21 ОАО «Минскпромстрой»	-	ООО «Энерготехлаб»

3.7. По состоянию на 30.09.2023 года значения коэффициента текущей ликвидности и коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами Эмитента составляют:

Наименование коэффициента:	Значение коэффициента:
Коэффициент текущей ликвидности (K1)	7,09
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (K2)	0,86

3.8. Аудит годовой (за 2022 год) бухгалтерской отчетности Эмитента проведен ООО «Аудиторский центр «Эрудит» (220083, Республика Беларусь, г. Минск, пр-т газеты Правда, 11Б, каб. 21, УНП 191404329) (далее - Аудитор). По результатам аудита Аудитором выражено мнение о том, что годовая бухгалтерская отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение Эмитента по состоянию на 31.12.2022 года, а также финансовые результаты деятельности Эмитента и изменение его финансового положения в соответствии с законодательством Республики Беларусь (аудиторское заключение от 20.03.2023).

Аудит достоверности расчета стоимости чистых активов Эмитента на 01.01.2023 проведен Аудитором. По результатам аудита Аудитором выражено мнение о том, что финансовая информация, содержащая расчет стоимости чистых активов Эмитента по состоянию на 01.01.2023, достоверна во всех существенных аспектах (аудиторское заключение от 25.10.2023).

4. Планы развития Эмитента.

4.1. Планы развития Эмитента на три года с освещением перспективы обеспечения ресурсами намечаемых проектов.

Ближайшими трехлетними планами Эмитента являются строительство жилых домов с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в районе д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района Минской области.

Перспективой обеспечения ресурсами застройки жилых домов в районе д. Копище Минского района являются:

- собственные средства Эмитента;
- заемные средства, получаемые в результате эмиссии облигаций;
- иные виды финансовых ресурсов.

4.2. Прогноз финансовых результатов на 2024–2026 годы.

Прогноз основных показателей на 2024–2026 годы, белорусских рублей	
Затраты в подготовительный период (подготовка документации, разработка ген. плана)	224 986
Проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы	3 749 762
Затраты на строительство	404 413 186
Ориентировочный размер выручки	542 973 889

4.3. Информация о предпринимательских рисках Эмитента, анализ факторов риска.

Предпринимательский риск – это риск, возникающий при любых видах предпринимательской деятельности Эмитента, связанных с производством продукции, товаров и услуг, их реализацией; товарно-денежными и финансовыми операциями Эмитента.

Риски, которым подвергается Эмитент, представляют собой вероятность наступления (математическое ожидание) событий, следствием которых может быть неисполнение обязательств Эмитента по Облигациям в срок и в полном объеме.

Эмитент Облигаций подвергается следующим видам факторов риска:

- экономические;
- социальные;
- технические;
- экологические.

Экономические риски.

Экономические риски, которым может быть подвергнуто исполнение обязательств по Облигациям, в зависимости от факторов, их вызывающих, подразделяются на внешние и внутренние.

К внешним экономическим факторам риска относятся:

- финансовый кризис в мировой экономике, повлекший ухудшение финансово-экономической ситуации в Республике Беларусь;
- резкий рост цен на основные покупные строительные материалы и комплектующие, услуги подрядных и иных сторонних организаций, который может привести к невозможности финансирования строительных работ в пределах, запланированных на момент выпуска Облигаций;
- изменение законодательства Республики Беларусь, регулирующего вопросы налогообложения операций с ценными бумагами и других видов финансово-хозяйственной деятельности;
- резкое падение цен на вводимое жилье и машино-места в результате изменения спроса, изменения конъюнктуры на рынке жилья, изменения цен на вторичном рынке объектов недвижимости как в Республике Беларусь, так и за ее пределами;
- прочие факторы.

К внутренним экономическим факторам риска относятся:

- экономическая несостоятельность Эмитента, приведшая к невозможности окончания строительных работ, вплоть до проведения процедуры банкротства и ликвидации Эмитента;
- ошибки, просчеты в планировании финансово-хозяйственной деятельности, приведшие к невозможности исполнения Эмитентом в срок своих обязательств по Облигациям.

Социальные риски.

К данной группе факторов риска относятся социально-общественные явления, следствием которых может быть остановка, вплоть до прекращения, строительных работ, срыв сроков приемки в эксплуатацию Жилого дома, несоблюдение графика поставки строительных материалов, комплектующих, сырья и т.д.

События, относящиеся к данной группе факторов риска, можно разделить на следующие подгруппы:

- забастовки, митинги рабочих, строителей, ИТР генерального подрядчика и подрядных организаций;
- митинги, стихийные выступления жильцов находящихся рядом домов;
- прочие события, включая принятие решений, актов, писем и иных действий (бездействия) республиканских органов государственного самоуправления и (или) местных исполнительных органов власти, учреждений и организаций, направленные на перенос сроков строительства и (или) прекращение выполнения строительных работ.

Технические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

невозможность окончания строительно-монтажных работ в связи с ошибками, допущенными в проектно-конструкторской документации, следствием которых будет срыв сроков строительства Жилого дома, вплоть до невозможности завершения проекта;

группа технических рисков, связанных с обращением, погашением и организацией расчетов по Облигациям;

срыв сроков приемки в эксплуатацию Жилого дома по технологическим причинам, по вине подрядных и (или) проектных организаций либо предприятия-изготовителя, импортера, продавца, комиссионера, поверенного или иного посредника при закупке товара и др.;

авария, взрыв, пожар, уничтожение машин, предприятий и всякого рода оборудования (в том числе Эмитента и (или) подрядчика), включая незначительные аварии, в том числе в случае, если они были вызваны отсутствием запасных частей, износом оборудования и другими обстоятельствами.

Экологические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

риски экологического загрязнения окружающей территории на этапе строительства, следствием которых может быть резкое падение спроса на жилье в данном районе, вплоть до проведения вынужденного переселения жильцов;

риски изменения (ухудшения) экологической ситуации в данном районе (доме), вызванные проведением Эмитентом строительных работ, применением, с экологической точки зрения, вредных строительных материалов, следствием которых будет падение спроса на вводимое жилье;

действия государственных экологических служб, направленные на осуществление Эмитентом дополнительных работ, не предусмотренных проектно-сметной документацией, затраты по которым существенно повлияют на себестоимость вводимого жилья;

прочие экологические риски.

Мероприятия, направленные на снижение факторов риска.

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Республики Беларусь в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь.

Рост реальных денежных доходов населения благоприятно сказывается как на потенциальном объеме рынка для Эмитента, так и на уровне его рисков.

Для решения вопросов комплексного снижения факторов риска реализации проекта предусмотрены следующие мероприятия:

1. расположение Жилого дома в престижной части пригорода столицы Республики Беларусь, определяющее формирование устойчивого покупательского спроса на жилье, следовательно, и на Облигации;

2. обеспечение исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь.

5. Иные сведения.

5.1. С настоящим эмиссионным документом можно ознакомиться ежедневно (за исключением государственных праздников и праздничных дней, установленных и объявленных нерабочими в соответствии с законодательством Республики Беларусь) с 09.00 до 21.00 в рабочие дни, с 10.00 до 20.00 в субботу, с 10.00 до 19.00 в воскресенье по адресу, указанному в пункте 2.8 настоящего эмиссионного документа, обратившись к сотрудникам офиса продаж Эмитента.

При обращении к Эмитенту с целью ознакомления с настоящим эмиссионным документом потенциальному инвестору (инвестору) представляется проспект эмиссии Облигаций и/или заверенная копия проспекта эмиссии Облигаций для обозрения (чтения).

5.2. Сведения о жилых домах и иных объектах недвижимости, в строительстве которых принимал участие Эмитент, в течение пяти лет, предшествующих дате утверждения настоящего эмиссионного документа, с указанием информации о фактических сроках строительства данных объектов.

В период деятельности Эмитента, предшествующий дате утверждения настоящего эмиссионного документа, Эмитент принимал участие в строительстве жилых домов, а также иных объектов недвижимости, в том числе:

- многоквартирного жилого дома № 8.13.1 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – сентябрь 2017 – декабрь 2019);
- многоквартирного жилого дома № 8.13.2 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – сентябрь 2017 – февраль 2020);
- многоквартирного жилого дома № 8.5 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – декабрь 2017 – ноябрь 2018);
- многоквартирного жилого дома № 8.6 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – декабрь 2017 – ноябрь 2018);
- многоквартирного жилого дома № 8.9 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – декабрь 2017 – апрель 2019);
- многоквартирного жилого дома № 8.10 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – декабрь 2017 – апрель 2019);
- многоквартирного жилого дома № 5.1 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – июль 2019 – июль 2021);
- многоквартирного жилого дома № 5.2 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – ноябрь 2018 – ноябрь 2019);
- многоквартирного жилого дома № 5.3 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – октябрь 2018 – март 2020);
- многоквартирного жилого дома № 5.4 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – ноябрь 2018 – ноябрь 2019);
- многоквартирного жилого дома № 5.5 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – октябрь 2018 – ноябрь 2019);
- многоквартирного жилого дома № 5.6 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – июль 2019 – сентябрь 2020);
- многоквартирного жилого дома № 5.7 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – январь 2019 – июль 2020);
- многоквартирного жилого дома № 5.8 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – август 2019 – октябрь 2021);
- многоквартирного жилого дома № 5.9 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – июнь 2019 – ноябрь 2020);
- многоквартирного жилого дома № 5.10 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – май 2019 – сентябрь 2020);
- многоквартирного жилого дома № 5.11 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – март 2019 – июль 2020);

- многоквартирного жилого дома № 7.18 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – июнь 2021 – ноябрь 2022);
- многоквартирного жилого дома № 7.19 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – сентябрь 2021 – октябрь 2022);
- многоквартирного жилого дома № 7.20 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – август 2019 – сентябрь 2020);
- многоквартирного жилого дома № 7.21 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – сентябрь 2019 – сентябрь 2020);
- многоквартирного жилого дома № 7.22 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – сентябрь 2019 – сентябрь 2020);
- многоквартирного жилого дома № 7.23 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – октябрь 2019 – сентябрь 2020);
- многоквартирного жилого дома № 7.24 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – октябрь 2020 – ноябрь 2021);
- многоквартирного жилого дома № 7.27 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – декабрь 2019 – октябрь 2021);
- многоквартирного жилого дома № 7.43 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – май 2021 – декабрь 2022);
- многоквартирного жилого дома № 7.44 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – январь 2022 – июнь 2023);
- многоквартирного жилого дома № 7.45 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – ноябрь 2021 – июнь 2023);
- многоквартирного жилого дома № 7.46 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – июнь 2022 – август 2023);
- многоквартирного жилого дома № 7.47 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – сентябрь 2022 – август 2023);
- многоквартирного жилого дома № 7.62 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – октябрь 2020 – октябрь 2021);
- многоквартирного жилого дома № 7.64 по генеральному плану, расположенного в д. Копище Минского района (сроки строительства – май 2021 – декабрь 2022).

5.3. Эмитент подтверждает, что по состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа является заказчиком (застройщиком) Жилого дома, имеет все необходимые документы, указанные в пункте 4 Инструкции о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций, утвержденной Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30.06.2016 № 54.

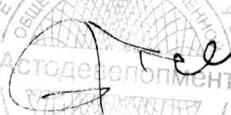
5.4. Эмитент подтверждает, что объем выпуска Облигаций в эквиваленте номинальной стоимости, выраженном в квадратных метрах, не превышает общую площадь жилых помещений в Жилом доме в соответствии с проектной документацией Жилого дома, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика (застройщика).

5.5. При неисполнении Эмитентом обязательств по Соглашению о строительстве, владельцы Облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме путем приобретения Облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Возврат владельцам Облигаций в полном объеме денежных средств и причитающихся процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляется в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания соглашения о расторжении Соглашения о строительстве с Эмитентом, но не позднее одного месяца с даты начала погашения Облигаций, установленной пунктом 2.7 настоящего эмиссионного документа, за исключением случаев расторжения Соглашения о строительстве с Эмитентом по решению суда.

5.6. Эмитент подтверждает достоверность сведений, содержащихся в настоящем эмиссионном документе, и несет ответственность за достоверность и полноту таких сведений.

Руководитель юридического управления
управляющей организации Эмитента




Мисюкевич
Ярослав Леонидович

Руководитель организации, оказывающей
Эмитенту услуги по ведению бухгалтерского
учета и составлению бухгалтерской и (или)
финансовой отчетности




Цвирко
Светлана Ивановна

Заместитель директора по юридическим
вопросам ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район
(от имени лица, предоставившего
обеспечение)




Лежнева
Наталья Владимировна

Заместитель директора по юридическим
вопросам управляющей организации
ООО «ДАМААН»
(от имени лица, предоставившего
обеспечение)




Лежнева
Наталья Владимировна

Директор ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ»
Исполнителя оценки




Данинская
Вячеславовна

Директор ЗАО «Агрокапитал»
(от имени профучастника, услуги которого
использовались при подготовке настоящего
эмиссионного документа)




Яцкевич
Александр Джонович

В настоящем документе прошито и
пронумеровано
29 (двадцать девять) листа(ов).
Руководитель юридического управления
управляющей организации:



Я.Л. Мисюкевич