



УТВЕРЖДЕНО
Внеочередным общим собранием участников
ООО «СтройФормула»
(Протокол от 22.12.2017 №16)

РЕШЕНИЕ ПЕРВОМ ВЫПУСКЕ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ
(порядковый номер выпуска облигаций)

ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СТРОЙФОРМУЛА»
(ООО «СТРОЙФОРМУЛА»)

(полное и сокращенное наименование эмитента на русском языке)

ТАВАРЫІСТВА З АБМЕЖАВАНАЙ АДКАЗНАСЦЮ «БУДФОРМУЛА»
(ТАА «БУДФОРМУЛА»)

(полное и сокращенное наименование эмитента на белорусском языке)

1. Полное и сокращенное наименование, место нахождения эмитента, телефон, факс, электронный адрес (e-mail), официальный сайт Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет.

1.1. Полное наименование:

на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «СтройФормула» (далее по тексту - Эмитент);

на белорусском языке: Таварыства з абмежаванай адказнасцю «БудФормула».

1.2. Сокращенное наименование:

на русском языке: ООО «СтройФормула»;

на белорусском языке: ТАА «БудФормула».

1.3. Адрес места нахождения Эмитента: 220053, город Минск, переулок Червякова, дом 21 А, помещение 3, кабинет №-2.

1.4. Номер телефона/факса: +375 17 288 49 29, электронный адрес (e-mail): office@airon.by, официальный сайт Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет: www.airon.by.

2. Дата принятия, дата утверждения решения о выпуске облигаций, наименование уполномоченного органа Эмитента, принявшего (утвердившего) решение о выпуске облигаций.

В соответствии с законодательством Республики Беларусь, Уставом Эмитента, утвержденным Учредительным собранием Эмитента, протокол от 28.04.2016 №-1 (государственная регистрация произведена Минским городским исполнительным комитетом, Главным управлением юстиции, регистрационный номер 192643634, дата: 29.04.2016), принятие и утверждение решения о выпуске именных жилищных бездокументарных конвертируемых бездоходных обеспеченных облигаций Эмитента первого выпуска (далее по тексту - Облигации) относится к компетенции общего собрания участников Эмитента.

Решение о выпуске Облигаций принято и утверждено внеочередным общим собранием участников Эмитента от 22.12.2017, протокол №16.

3. Вид эмиссионной ценной бумаги, форма Облигаций, номер выпуска Облигаций, количество Облигаций в выпуске, номинальная стоимость Облигации, валюта, в которой выражена номинальная стоимость Облигаций, объем выпуска Облигаций.

Вид эмиссионной ценной бумаги: облигация.

Облигации являются именованными, жилищными, конвертируемыми, бездоходными, обеспеченными, эмитируются в бездокументарной форме.

Номер выпуска Облигаций: первый.

Количество Облигаций в выпуске: 6 100 (Шесть тысяч сто) штук.

Номинальная стоимость Облигации: 660 (Шестьсот шестьдесят) белорусских рублей.

Валюта, в которой выражена номинальная стоимость Облигаций: белорусский рубль.

Имущественный эквивалент номинальной стоимости одной Облигации равен 1 (Одному) метру квадратному общей площади жилого помещения (квартиры) в следующем строящемся объекте недвижимости: «Многоквартирная жилая застройка в границах Зубачева 3-й пер. - Брестский 4-й пер. - ул. Зубачева» (3-ая очередь строительства) (далее по тексту - Жилой дом №3). Эквивалент номинальной стоимости Облигации, выраженный в квадратных метрах, не подлежит изменению.

Объем выпуска Облигаций составляет 4 026 000 (Четыре миллиона двадцать шесть тысяч) белорусских рублей.

4. Права владельца Облигаций и обязанности Эмитента, удостоверяемые Облигациями.

4.1. Владелец Облигаций имеет право:

- распоряжаться приобретенными Облигациями после их полной оплаты (если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь) в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

- в период обращения Облигаций до даты начала их погашения, указанной в пункте 14.2. настоящего эмиссионного документа, обратиться к Эмитенту с заявлением о приобретении (выкупе) Эмитентом Облигаций и получить стоимость Облигаций при их приобретении (выкупе) Эмитентом в порядке и на условиях, изложенных в пункте 13 настоящего эмиссионного документа;

- при погашении (досрочном погашении) Облигаций получить номинальную стоимость Облигаций в белорусских рублях либо жилое помещение (квартиру) в Жилом доме №3, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах (без учета дробных значений);

- получить в полном объеме денежные средства, внесенные в оплату Облигаций, в случае признания Эмитентом эмиссии Облигаций несостоявшейся и (или) запрещения эмиссии Облигаций, признания выпуска Облигаций недействительным республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг (далее по тексту - Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг) (возврат денежных средств осуществляется в порядке, установленном пунктом 5.5. настоящего эмиссионного документа);

- при неисполнении Эмитентом обязательств по договору (соглашению), заключенному с владельцем Облигаций в простой письменной форме, предусматривающему обязательства Эмитента по строительству владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №3, а также содержащему иные существенные условия в соответствии с законодательством Республики Беларусь (далее по тексту - Соглашение о строительстве), потребовать полного возмещения причиненных ему убытков, а также возврата денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №3 путем приобретения Облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на дату выплаты Эмитентом денежных средств владельцам Облигаций, за весь период нахождения этих денежных средств у Эмитента.

4.2. Эмитент обязан:

- произвести общее финансирование строительства Жилого дома №3 с использованием как собственных, так и привлеченных средств, организовать и обеспечить строительство Жилого дома №3 своими силами или путем заключения с подрядчиком в установленном порядке договора строительного подряда и выполнения функций заказчика по этому договору;

- ввести в эксплуатацию Жилой дом №3 в сроки, предусмотренные проектной документацией, произвести техническую инвентаризацию и государственную регистрацию создания Жилого дома №3 в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

- при обращении владельца Облигаций сообщить ему сведения о ходе строительства Жилого дома №3, а также иную информацию, предусмотренную Соглашением о строительстве;

- обеспечить сохранность установленного в квартире оборудования до передачи его владельцу Облигаций;

- при погашении (досрочном погашении) Облигаций передать владельцу Облигаций, оплатившему все платежи и исполнившему обязательства, предусмотренные Соглашением о строительстве, жилое помещение (квартиру) в Жилом доме №3, указанное в Соглашении о строительстве (за исключением погашения (досрочного) погашения Облигаций путем выплаты их номинальной стоимости);

- обеспечить выкуп Облигаций в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 13 настоящего эмиссионного документа;

- обеспечить владельцам Облигаций возврат денежных средств в случае признания Эмитентом эмиссии Облигаций несостоявшейся и (или) запрещения эмиссии Облигаций, признания выпуска Облигаций недействительным Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг (возврат денежных средств осуществляется в порядке, установленном пунктом 5.5. настоящего эмиссионного документа);

- при неисполнении Эмитентом обязательств по Соглашению о строительстве обеспечить полное возмещение убытков, причиненных владельцу Облигаций, а также возврат денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №3 путем приобретения Облигаций, с уплатой процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на дату выплаты Эмитентом денежных средств владельцу Облигаций, за весь период нахождения этих денежных средств у Эмитента (возврат владельцу Облигаций в полном объеме вышеуказанных денежных средств с уплатой процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь осуществляется Эмитентом в течение 3 (Трех) месяцев с даты подписания соглашения о расторжении Соглашения о строительстве с Эмитентом, но не позднее 1 (Одного) месяца с даты начала погашения Облигаций, установленной настоящим эмиссионным документом, за исключением случаев расторжения Соглашения о строительстве с Эмитентом по решению суда);

- в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по Облигациям, указанных в решении о выпуске Облигаций и (или) в проспекте эмиссии Облигаций, раскрыть информацию о таком факте в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после наступления соответствующей даты исполнения обязательств в соответствии с законодательством Республики Беларусь путем направления соответствующего сообщения в Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг;

- не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после даты начала погашения Облигаций, а также не позднее 3 (Трех) месяцев после окончания срока обращения Облигаций представить в Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг, информацию о ходе погашения Облигаций.

4.3. Иные права владельцев Облигаций и обязанности Эмитента регулируются настоящим эмиссионным документом, Соглашением о строительстве, Договором купли-продажи Облигаций и законодательством Республики Беларусь.

Права на Облигации возникают с момента зачисления Облигаций на счет «депо» владельца в порядке, установленном Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг. Права, удостоверяемые Облигациями, считаются возникшими у их владельца с момента фиксации прав на Облигации депозитарием.

5. Условия размещения Облигаций.

5.1. Способ размещения Облигаций - открытая продажа.

5.2. Место и время проведения размещения (открытой продажи) Облигаций.

Эмитент самостоятельно осуществляет размещение (открытую продажу) Облигаций на неорганизованном рынке в течение срока размещения Облигаций, указанного в пункте 6 настоящего эмиссионного документа, в рабочие дни (за исключением субботы и воскресенья, государственных праздников и праздничных дней, установленных и объявленных нерабочими в соответствии с законодательством Республики Беларусь) с 09.00 до 18.00 по адресу места нахождения Эмитента, указанному в пункте 1.3. настоящего эмиссионного документа.

5.3. Размещение (открытая продажа) Облигаций осуществляется физическим и (или) юридическим лицам, резидентам и (или) нерезидентам Республики Беларусь в соответствии с законодательством Республики Беларусь путем заключения соответствующего договора купли-продажи Облигаций.

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.

5.4. Основания, по которым эмиссия Облигаций может быть признана несостоявшейся, с указанием доли неразмещенных Облигаций, при которых эмиссия Облигаций считается несостоявшейся.

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 3 настоящего эмиссионного документа.

Общее собрание участников Эмитента вправе признать эмиссию Облигаций несостоявшейся по вышеуказанному основанию в срок не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с момента государственной регистрации Облигаций.

В случае неразмещения ни одной Облигации общее собрание участников Эмитента вправе признать эмиссию Облигаций несостоявшейся в любой срок до даты начала их погашения, указанной в пункте 14.2. настоящего эмиссионного документа.

5.5. Условия и порядок возврата средств инвесторам (владельцам Облигаций) в случае признания выпуска Облигаций недействительным или эмиссии Облигаций несостоявшейся, а также в случае запрещения эмиссии Облигаций.

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

5.5.2. Возврат денежных средств инвесторам (владельцам Облигаций) осуществляется на основании данных реестра владельцев Облигаций, сформированного депозитарием Эмитента, сведения о котором указаны в пункте 18.1. настоящего эмиссионного документа, по запросу Эмитента по состоянию на дату принятия решения 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 лицевой счет владельца Облигаций (инвестора) либо банковский счет владельца Облигаций (инвестора) или 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 на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

Возврат денежных средств владельцу Облигаций, приобретшему Облигации на неорганизованном рынке в процессе их обращения, осуществляется на основании данных Соглашения о строительстве и (или) договоренности между владельцем Облигаций и Эмитентом.

Все издержки, связанные с возвратом 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, сведения о котором указаны в пункте 18.1. настоящего эмиссионного документа.

5.5.3. Эмитент уведомляет владельцев Облигаций (инвесторов) в соответствии с законодательством Республики Беларусь о принятом решении о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, о приостановлении, возобновлении, запрете эмиссии Облигаций, признании выпуска Облигаций недействительным, о формировании реестра владельцев Облигаций для целей возврата денежных средств владельцам Облигаций, путем размещения соответствующего объявления на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг (далее по тексту - Ресурс), а также путем ее опубликования в одном из следующих периодических печатных изданий: «Экономическая газета» либо газета «Рэспубліка» (далее по тексту - средства массовой информации, определенные Эмитентом) и (или) на размещения официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.4. настоящего эмиссионного документа.

6. Срок размещения Облигаций (период проведения открытой продажи Облигаций).

Дата начала размещения (открытой продажи) Облигаций - 15.01.2018.

Дата окончания размещения (открытой продажи) Облигаций - последний рабочий день, предшествующий дате начала погашения Облигаций, указанной в пункте 14.2. настоящего эмиссионного документа.

7. Порядок раскрытия Эмитентом информации.

Эмитент в случаях и порядке, установленных законодательством Республики Беларусь, раскрывает информацию на рынке ценных бумаг:

путем ее размещения на Ресурсе,

а также путем ее опубликования в одном из средств массовой информации, определенных Эмитентом, и (или) размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.4. настоящего эмиссионного документа,

либо путем ее доведения до сведения неопределенного круга лиц иным образом, определенным законодательством Республики Беларусь, а также путем ее представления в случаях, установленных законодательством, определенному кругу лиц.

7.1. Раскрытие информации об эмиссии Облигаций, об Облигациях.

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации об эмиссии Облигаций и об Облигациях путем размещения на Ресурсе, а также опубликования в одном из средств массовой информации, определенных Эмитентом, и (или) размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.4. настоящего эмиссионного документа, краткой информации об эмиссии Облигаций после ее заверения в установленном законодательством порядке Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг.

7.2. Раскрытие информации о внесении изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций, в решение о выпуске Облигаций.

Информация об изменениях и (или) дополнениях, внесенных в проспект эмиссии Облигаций, подлежит размещению на Ресурсе, а также будет опубликована Эмитентом в одном из средств массовой информации, определенных Эмитентом, и (или) размещена на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.4. настоящего эмиссионного документа, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты

регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг.

Информация об изменениях и (или) дополнениях, внесенных в решение о выпуске Облигаций, будет раскрыта Эмитентом в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь (при наличии таких требований).

7.3. Раскрытие информации о результатах финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь раскрывает годовую бухгалтерскую отчетность (годовой отчет) в том числе путем размещения соответствующей информации в объеме, определенном законодательством, на Ресурсе, а также путем опубликования в одном из средств массовой информации, определенных Эмитентом, и (или) размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.4. настоящего эмиссионного документа, в срок не позднее 1 (Одного) месяца после утверждения годового отчета в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь о хозяйственных обществах.

7.4. Раскрытие информации о существенных фактах (событиях, действиях), касающихся финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, которые могут повлиять на стоимость Облигаций, иной информации.

7.4.1. Раскрытие информации о реорганизации.

Эмитент раскрывает информацию о своей реорганизации, а также о реорганизации своих дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при их наличии), в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе путем ее размещения на Ресурсе.

Информация о реорганизации раскрывается не позднее двух рабочих дней:

с даты принятия такого решения;

с даты государственной регистрации организации, созданной в результате реорганизации; даты внесения в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей записи о прекращении деятельности присоединенной организации.

7.4.2. Раскрытие информации о ликвидации.

Эмитент раскрывает информацию о своей ликвидации, а также о ликвидации своих дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при их наличии), в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе путем ее размещения на Ресурсе.

Информация о ликвидации раскрывается не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты принятия такого решения.

Также, в случае принятия Эмитентом решения о ликвидации (прекращении деятельности), сведения о том, что Эмитент находится в процессе ликвидации (прекращения деятельности), подлежат размещению в глобальной компьютерной сети Интернет на официальном сайте юридического научно-практического журнала «Юстиция Беларуси» (www.justbel.info) в порядке, определенном Инструкцией о порядке размещения и опубликования сведений о нахождении юридического лица (индивидуального предпринимателя) в процессе ликвидации (прекращения деятельности), утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.08.2011 №1164, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней от даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом Эмитента.

7.4.3. Раскрытие информации о банкротстве.

Эмитент раскрывает информацию о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве) в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе путем ее размещения на Ресурсе.

Информация о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве) раскрывается не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты получения Эмитентом копии заявления в экономический суд о банкротстве Эмитента.

Также вышеуказанная информация подлежит публикации в журнале «Судебный вестник Плюс: Экономическое правосудие» в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения соответствующего судебного постановления.

7.4.4. Эмитент раскрывает в соответствии с законодательством Республики Беларусь иную информацию о существенных фактах (событиях, действиях), касающихся его финансово-хозяйственной деятельности, которые могут повлиять на стоимость Облигаций, в порядке и сроки, установленные законодательством Республики Беларусь.

7.4.5. Иная информация Эмитента раскрывается в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в порядке и сроки, установленные законодательством.

8. Цели эмиссии Облигаций и направления использования средств, полученных от размещения Облигаций.

Эмиссия Облигаций осуществляется с целью привлечения денежных средств юридических и (или) физических лиц, резидентов и (или) нерезидентов Республики Беларусь на осуществление строительства следующего строящегося объекта недвижимости: «Многоквартирная жилая застройка в границах Зубачева 3-й пер. - Бресткий 4-й пер. - ул. Зубачева» (3-ая очередь строительства) (Жилой дом №3), а также для финансирования хозяйственной деятельности Эмитента, связанной с выполнением функций застройщика (заказчика), строительства других объектов недвижимости, в том числе возмещения ранее понесенных затрат на строительство, на иные расходы и для финансирования иных мероприятий, связанных со строительством Жилого дома №3, а также на пополнение оборотных средств Эмитента, с возможностью временного размещения денежных средств, полученных от размещения (открытой продажи) Облигаций, на банковские депозитные счета, открытые на имя Эмитента.

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

9. Доход по Облигациям.

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

10. Способ и условия обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, сведения о лице, предоставившем такое обеспечение, а также об этом обеспечении.

10.1. Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям в соответствии с законодательством Республики Беларусь обеспечивается:

10.1.1. поручительством следующего юридического лица:

- Общество с дополнительной ответственностью «АЙРОН» (далее по тексту в части сведений о поручительстве именуемое «Поручитель»). Место нахождения и почтовый адрес Поручителя: 220053, город Минск, переулок Червякова, дом 21 А, помещение 3, кабинеты 4, 6, УНП Поручителя - 100070331. Между Эмитентом и Поручителем заключен Договор о предоставлении поручительства от 22.12.2017.

Общая сумма поручительства, в пределах которой Поручитель отвечает перед владельцами Облигаций, исполнение обязательств по которым обеспечивается поручительством в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям, составляет 1 447 380 (Один миллион четыреста сорок семь тысяч триста восемьдесят) белорусских рублей.

Размер стоимости чистых активов Поручителя по состоянию на 01.07.2017 (на первое число квартала, предшествующего дате принятия Эмитентом решения о выпуске Облигаций) составляет 44 761 тыс. белорусских рублей.

Поручитель согласно принятым обязательствам в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям перед владельцами Облигаций, обязуется выплатить каждому владельцу Облигаций сумму денежных средств в рамках предоставленного им обеспечения, причитающуюся владельцу указанных Облигаций.

Поручитель исполняет обязательства по Облигациям в сумме своего поручительства. Обязательство Поручителя исполняется в валюте номинала Облигаций.

Эмитент обязуется до даты начала размещения (открытой продажи) Облигаций, а также в течение всего срока обращения Облигаций письменно уведомлять Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг, о стоимости чистых активов Поручителя в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь.

10.1.2. залогом недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Обществу с дополнительной ответственностью «АЙРОН» (место нахождения: 220053, город Минск, переулок Червякова, дом 21 А, помещение 3, кабинеты 4, 6, УНП 100070331) (далее по тексту в части сведений о залоге именуемое «Залогодатель»). Между Эмитентом и Залогодателем заключено Соглашение о предоставлении в залог недвижимого имущества в качестве обеспечения исполнения обязательств по Облигациям от 22.12.2017.

Сведения о составе и стоимости недвижимого имущества, передаваемого в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, указаны в нижеприведенной Таблице 1.

Способ оценки недвижимого имущества, передаваемого Залогодателем в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, - **независимая оценка**.

Сведения об оценщике недвижимого имущества, выступающего в качестве предмета залога: оценка проведена Обществом с ограниченной ответственностью «Инновационный консалтинг», УНП 191693054, адрес места нахождения: 220073, г. Минск, ул. Скрыганова, 6А, пом. 14, ком. 29, 32, 33 (далее по тексту - Оценщик). Оценщик недвижимости - Черепок Ирина Александровна, свидетельство об аттестации оценщика №30316 от 26.08.2008 (срок действия продлен с 28.08.2017 на основании приказа Государственного комитета по имуществу от 21.08.2017 №152). Руководителем Оценщика является директор Шуст Александр Сергеевич. В отношении объектов недвижимости, передаваемых в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, Оценщиком выдано заключение №405-17/ОЦ об оценке рыночной стоимости, дата выдачи заключения об оценке: 22.12.2017, дата оценки: 15.12.2017 (далее по тексту - Заключение №405-17/ОЦ). Общая сумма оценочной стоимости (рыночной стоимости (в текущем использовании)) объектов недвижимости, передаваемых в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, согласно Заключению №405-17/ОЦ составляет **3 223 819,95 (Три миллиона двести двадцать три тысячи восемьсот девятнадцать) белорусских рублей 95 копеек**.

Таблица 1. «Сведения о составе и стоимости недвижимого имущества, передаваемого в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям»:

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, бел. руб.
1	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163195, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 391	7 745,81

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, бел. руб.
302	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163645, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 719	7 745,81
303	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163646, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 720	7 664,71
304	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163647, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 721	7 603,88
305	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163648, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 722	7 664,71
306	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163650, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 724	7 745,81
307	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163651, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 725	10 990,13
308	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163652, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 726	10 929,30
309	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163653, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 727	10 929,30
310	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163654, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 728	10 929,30
311	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163655, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 729	10 929,30
312	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163656, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 730	10 929,30
313	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163657, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 731	10 929,30
314	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163658, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 732	10 929,30
315	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708163659, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Победителей, д. 129, пом. 733	10 929,30
316	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708156544, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Дзержинского, д. 25, пом. 1	4 319,00
317	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708156553, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Дзержинского, д. 25, пом. 10	3 913,46
318	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708156643, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Дзержинского, д. 25, пом. 100	3 913,46
319	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708156554, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Дзержинского, д. 25, пом. 11	3 913,46
320	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708156555, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Дзержинского, д. 25, пом. 12	3 751,25
321	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708156556, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Дзержинского, д. 25, пом. 13	3 913,46

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, бел. руб.
501	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708156652, назначение - Машино-место, наименование - Машино-место	г. Минск, пр-т Дзержинского, д. 25А-1, пом. 9	3 913,46
Всего:			3 223 819,95

Объекты недвижимости, указанные в Таблице 1. «Сведения о составе и стоимости недвижимого имущества, передаваемого в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям», далее по тексту именуется - Предмет залога.

Эмитент и Залогодатель подтверждают, что на дату утверждения настоящего эмиссионного документа обременения (ограничения) прав Залогодателя на Предмет залога, в том числе предшествующий залог, отсутствуют.

Облигации эмитируются в размере, не превышающем 80 процентов стоимости Предмета залога.

Последующий залог Предмета залога допускается в соответствии с законодательством Республики Беларусь при условии, что общий (суммарный) объем обязательств, обеспечиваемых залогом Предмета залога, не превысит 80 процентов стоимости Предмета залога.

10.2. Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям действует в течение всего срока обращения Облигаций, указанного в пункте 11 настоящего эмиссионного документа, а также в течение трех месяцев после окончания срока их обращения, за исключением случаев исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям в полном объеме до истечения указанного трехмесячного срока.

10.3. Случаи и порядок замены Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям, в том числе порядок замены имущества, выступающего в качестве Предмета залога, а также порядок раскрытия информации (уведомления владельцев Облигаций) о такой замене.

10.3.1. Эмитент осуществляет замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям (в отношении всего выпуска Облигаций и (или) его части), предоставляет дополнительное обеспечение по Облигациям при принятии соответствующего решения общим собранием участников Эмитента в следующих случаях:

- по собственной инициативе Эмитента;
- в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь: в случае принятия решения о ликвидации Поручителя, в случае, если стоимость чистых активов Поручителя станет менее размера обязательств по Облигациям, обеспеченным поручительством, а также в случае утраты (гибели), повреждения Предмета залога и (или) его части либо ином прекращении права собственности на него у Залогодателя по основаниям, установленным законодательством Республики Беларусь (далее по тексту - Обязательные случаи (основания), влекущие необходимость замены обеспечения по Облигациям).

10.3.2. Эмитент вправе принять решение о замене обеспечения исполнения обязательств по Облигациям по собственной инициативе. В случае принятия Эмитентом такого решения в пятидневный срок с даты принятия решения Эмитент размещает (публикует) соответствующую информацию в одном из средств массовой информации, определенных Эмитентом, и (или) на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.4. настоящего эмиссионного документа, и письменно уведомляет каждого владельца Облигаций (с указанием изменений, вносимых в настоящий эмиссионный документ, и срока выражения своего согласия (несогласия) с заменой обеспечения), если Соглашением о строительстве не будет предусмотрено иное. В случае несогласия владельца Облигаций с заменой обеспечения исполнения обязательств по Облигациям Эмитент осуществляет у такого владельца Облигаций приобретение (выкуп) Облигаций в порядке, определенном пунктом 13

настоящего эмиссионного документа, в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней от даты поступления соответствующего заявления на приобретение (выкуп) Облигаций. В свою очередь, владелец Облигаций в случае несогласия с заменой обеспечения по Облигациям обязан продать Эмитенту принадлежащие ему Облигации в порядке, определенном пунктом 13 настоящего эмиссионного документа.

В период с даты принятия Эмитентом решения о замене по собственной инициативе обеспечения по Облигациям до момента государственной регистрации соответствующих изменений в эмиссионные документы по Облигациям Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг, Эмитент и владельцы Облигаций вправе осуществлять в соответствии с законодательством все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в настоящем эмиссионном документе.

10.3.3. В обязательных случаях (основаниях), влекущих необходимость замены обеспечения по Облигациям, Эмитент осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям либо в части недостающей стоимости чистых активов Поручителя либо в части утраченного, поврежденного, выбывшего по иным основаниям Предмета залога и (или) его части, и (или) принимает решение о досрочном погашении всего выпуска Облигаций либо его части. Досрочное погашение осуществляется в порядке, определенном пунктом 12 настоящего эмиссионного документа.

Замена обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям осуществляется Эмитентом в течение 2 (Двух) месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения, после внесения соответствующих изменений в эмиссионные документы по Облигациям.

10.3.4. Порядок раскрытия информации (уведомления владельцев Облигаций) о замене Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям следующий:

в случае замены обеспечения Эмитент в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации соответствующих изменений в эмиссионные документы по Облигациям Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг, уведомляет о такой замене владельцев Облигаций посредством размещения соответствующей информации на Ресурсе, а также опубликования в одном из средств массовой информации, определенных Эмитентом и (или) на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.4. настоящего эмиссионного документа.

10.3.5. Эмитент раскрывает информацию о выбытии обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям (в случае невозможности его замены) в соответствии с законодательством Республики Беларусь не позднее 2 (Двух) месяцев после даты выбытия обеспечения.

В период с даты принятия Эмитентом решения о замене обеспечения по Облигациям по собственной инициативе до момента государственной регистрации соответствующих изменений в эмиссионные документы по Облигациям Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг, Эмитент и владельцы Облигаций вправе осуществлять в соответствии с законодательством все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в настоящем эмиссионном документе.

10.4. Предъявление требований к лицам, предоставившим обеспечение по Облигациям, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям перед владельцами Облигаций

(в настоящем пункте ОДО «АЙРОН», являющееся одновременно Поручителем и Залогодателем по настоящему выпуску Облигаций, именуется «Лицо, предоставившее обеспечение по Облигациям»).

10.4.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям перед владельцами Облигаций, с момента наступления данных событий каждый из владельцев Облигаций направляет в адрес Лица, предоставившего обеспечение по Облигациям, письменное Требование платежа (далее по тексту - Требование).

До предъявления Требования к Лицу, предоставившему обеспечение по Облигациям, владелец Облигаций должен направить в адрес Эмитента, указанный в пункте 1.3. настоящего эмиссионного документа, нарочным или заказной почтовой корреспонденцией письменное заявление в произвольной форме для получения подтверждения об исполнении Эмитентом обязательств по Облигациям в установленные сроки либо о невозможности исполнения таких обязательств (далее по тексту - Заявление).

В Заявлении обязательно должны быть указаны:

- полное наименование владельца Облигаций – для юридического лица; фамилия, собственное имя, отчество (при наличии) – для физического лица;
- место нахождения владельца Облигаций - для юридического лица; место жительства (место пребывания), указанное в документе, удостоверяющем личность, – для физического лица;
- количество Облигаций, принадлежащих владельцу Облигаций, по которым должны быть исполнены обязательства Эмитента.

Эмитент обязан рассмотреть Заявление каждого владельца Облигаций в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней и дать каждому владельцу Облигаций письменный ответ по существу, в том числе в случае невозможности исполнения обязательств по Облигациям.

Получение письменного уведомления от Эмитента о невозможности исполнения обязательств по Облигациям, либо неполучение владельцем Облигаций от Эмитента какого-либо ответа по Заявлению в течение 18 (Восемнадцати) рабочих дней (от даты получения Эмитентом соответствующего заявления), являются основанием для предъявления владельцем Облигаций Требования к Лицу, предоставившему обеспечение по Облигациям.

В Требовании в адрес Лица, предоставившего обеспечение по Облигациям, должна содержаться следующая информация:

- характер неисполненных обязательств Эмитента перед владельцем Облигаций;
- размер неисполненных обязательств Эмитента перед владельцем Облигаций;
- полное наименование владельца Облигаций – для юридического лица / фамилия, собственное имя, отчество (при наличии) – для физического лица;
- место нахождения владельца Облигаций - для юридического лица / место жительства (место пребывания), указанное в документе, удостоверяющем личность, – для физического лица;
- учетный номер плательщика - для юридического лица / данные документа, удостоверяющего личность, – для физического лица;
- указание страны, в которой владелец Облигаций является налоговым резидентом;
- количество Облигаций, принадлежащих владельцу Облигаций, по которым не исполнены обязательства Эмитента;
- банковские реквизиты владельца Облигаций.

Требование должно быть собственноручно подписано владельцем Облигаций либо его уполномоченным представителем. Требование юридического лица также должно быть скреплено печатью этого юридического лица.

К Требованию должны прилагаться следующие документы:

- копия документа, удостоверяющего личность владельца Облигаций (в случае предъявления Требования уполномоченным представителем владельца Облигаций, дополнительно прилагаются копии документов, подтверждающих полномочия представителя, оформленные в соответствии с законодательством);
- копия уведомления от Эмитента о невозможности исполнения обязательств по Облигациям, либо копия заявления, подтверждающего, что владелец Облигаций обращался к Эмитенту с Заявлением об исполнении обязательств по Облигациям, с отметкой о получении такого Заявления последним;
- выписка о состоянии счета «депо» владельца Облигаций, подтверждающая владение последним Облигациями, по которым Эмитентом не исполнены обязательства.

Требование и приложенные к нему документы направляются в адрес Лица, предоставившего обеспечение по Облигациям, по адресу его места нахождения, указанному в пункте 10.1. настоящего эмиссионного документа, заказным почтовым отправлением либо нарочным. Днем предъявления Требования к Лицу, предоставившему обеспечение по Облигациям, считается дата его получения Лицом, предоставившим обеспечение по Облигациям.

10.4.2. Лицо, предоставившее обеспечение по Облигациям, как Поручитель, рассматривает каждое поступившее в его адрес от владельца Облигаций и (или) Эмитента Требование в срок, не превышающий 10 (Десять) календарных дней с момента его получения.

В случае принятия решения о платеже или мотивированном отказе в его совершении Лицо, предоставившее обеспечение по Облигациям, как Поручитель, незамедлительно уведомляет об этом каждого владельца Облигаций и Эмитента. При принятии Лицом, предоставившим обеспечение по Облигациям, как Поручителем, положительного решения об исполнении обязательств Эмитента по Облигациям между Лицом, предоставившим обеспечение по Облигациям, и владельцем Облигаций оформляется и подписывается акт по исполнению обязательств Лицом, предоставившим обеспечение по Облигациям, по выплате денежных средств владельцу Облигаций и переводу Облигаций на счет «депо» Эмитента. Лицо, предоставившее обеспечение по Облигациям, как Поручитель, исполняет обязательство Эмитента по Облигациям и осуществляет платеж в пользу владельца Облигаций в течение 30 (Тридцати) банковских дней от даты принятия соответствующего решения.

Не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления Лицом, предоставившим обеспечение по Облигациям, как Поручителем, на счет владельца Облигаций причитающихся денежных средств, владелец Облигаций обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, сведения о котором указаны в пункте 18.1. настоящего эмиссионного документа.

10.4.3. Удовлетворение Лицом, предоставившим обеспечение по Облигациям, как Залогодателем, Требованиям владельца Облигаций, как залогодержателя, за счет заложенного имущества (Предмета залога) осуществляется в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии со статьей 330 «Порядок обращения взыскания на заложенное имущество» Гражданского Кодекса Республики Беларусь, Декретом Президента Республики Беларусь от 01.03.2010 №3 «О некоторых вопросах залога имущества».

При удовлетворении требований владельцев Облигаций, как залогодержателей, за счет заложенного имущества (Предмета залога) не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца Облигаций причитающихся денежных средств, владелец Облигаций обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, сведения о котором указаны в пункте 18.1. настоящего эмиссионного документа.

11. Срок обращения Облигаций.

Срок обращения Облигаций - 623 календарных дня, с 15.01.2018 по 30.09.2019.

При расчете срока обращения Облигаций в соответствии с законодательством Республики Беларусь день начала размещения Облигаций и день начала погашения Облигаций считаются одним днем.

12. Условия и порядок досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части до даты окончания срока обращения Облигаций.

12.1. Общее собрание участников Эмитента вправе принять решение о досрочном погашении всего выпуска Облигаций либо его части после подписания и утверждения Эмитентом акта приемки / ввода в эксплуатацию Жилого дома №3.

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

Облигациям либо предоставить дополнительное обеспечение в части недостающей стоимости чистых активов Поручителя, либо предоставить дополнительное обеспечение в части утраченного, поврежденного, выбывшего по иным основаниям Предмета залога и (или) его части.

12.2. В случае принятия решения о досрочном погашении Облигаций либо части выпуска Облигаций Эмитент в таком решении определяет дату начала досрочного погашения Облигаций и в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций уведомляет владельцев Облигаций о принятом решении путем опубликования соответствующей информации в одном из средств массовой информации, определенных Эмитентом, и (или) на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.4. настоящего эмиссионного документа.

12.3. Владелец Облигаций при досрочном погашении Облигаций имеет право получить номинальную стоимость Облигаций в белорусских рублях либо жилое помещение (квартиру) в Жилом доме №3, общая площадь которого соответствует имущественному эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах.

Правом на получение жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №3 при досрочном погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий имущественный эквивалент номинальной стоимости которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения (квартиры), составляет 100% (Сто процентов) целых квадратных метров общей площади жилого помещения (квартиры) (без учета дробных значений) в Жилом доме №3, имеющий действующее Соглашение о строительстве и исполнивший в полном объеме обязательства перед Эмитентом, предусмотренные Соглашением о строительстве.

12.4. Владелец Облигаций не позднее чем за 5 (Пять) календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций, определенной Эмитентом в соответствующем решении и раскрытом для владельцев Облигаций в соответствии с пунктом 12.2. настоящего эмиссионного документа, должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций либо жилое помещение (квартиру) в Жилом доме №3, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах.

Данное уведомление должно быть представлено Эмитенту по адресу, указанному в пункте 1.3. настоящего эмиссионного документа, нарочным или почтовым сообщением. Датой получения такого уведомления считается дата его получения Эмитентом.

12.4.1. Досрочное погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости оформляется Соглашением либо актом о досрочном погашении Облигаций установленной Эмитентом формы. В течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения соответствующего заявления владельца Облигаций Эмитентом составляется данное Соглашение либо акт о досрочном погашении, в котором оговариваются сроки выплаты владельцу Облигаций денежных средств и иные условия, такое Соглашение либо акт о досрочном погашении подписывается сторонами. При подписании такого Соглашения либо акта о досрочном погашении владелец Облигаций обязан представить Эмитенту для обозрения:

- владелец Облигаций - физическое лицо - документ, удостоверяющий личность;
- владелец Облигаций - юридическое лицо - свидетельство о государственной регистрации юридического лица либо его нотариально удостоверенную копию, устав либо его нотариально удостоверенную копию, документы, подтверждающие полномочия руководителя (иного уполномоченного лица), а также соответствующее решение уполномоченного органа управления юридического лица, из которого очевидно усматривается намерение владельца Облигаций досрочно погасить Облигации путем получения их номинальной стоимости.

Перечисление Эмитентом денежных средств по досрочно погашаемым Облигациям осуществляется в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с даты начала досрочного погашения Облигаций, если иной срок не установлен Соглашением либо актом о досрочном погашении Облигаций.

12.4.2. В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении Облигаций после утверждения акта приемки / ввода в эксплуатацию объекта жилищного строительства (Жилого дома №3), государственной регистрации создания объекта жилищного строительства и при условии выполнения владельцем Облигаций обязательств по Соглашению о строительстве, Эмитент в двухмесячный срок передает владельцу Облигаций документы, необходимые для оформления в установленном порядке права собственности на жилое помещение (квартиру) в Жилом доме №3.

В случае намерения получить при досрочном погашении Облигаций соответствующее жилое помещение (квартиру) в Жилом доме №3 между Эмитентом и владельцем Облигаций подписывается акт приемки-передачи соответствующего жилого помещения (квартиры) (далее по тексту - акт) 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:

- владелец Облигаций - физическое лицо – документ, удостоверяющий личность;
- владелец Облигаций - юридическое лицо – свидетельство о государственной регистрации юридического лица либо его нотариально удостоверенную копию, устав либо его нотариально удостоверенную копию, документы, подтверждающие полномочия руководителя (иного уполномоченного лица).

Акт подписывается владельцем Облигаций при передаче ему ключей, документов на установленное оборудование и документов, необходимых для оформления в установленном порядке права собственности на жилое помещение (квартиру) в Жилом доме №3.

12.5. Досрочное погашение Облигаций осуществляется в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента, сведения о котором указаны в пункте 18.1. настоящего эмиссионного документа, на дату начала досрочного погашения Облигаций.

Эмитент в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь, осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций для целей досрочного погашения Облигаций в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты принятия решения о досрочном погашении Облигаций путем:

- размещения на Ресурсе;
- опубликования в одном из средств массовой информации, определенных Эмитентом, либо размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.4. настоящего эмиссионного документа.

12.6. При досрочном погашении Облигаций не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения Облигаций, либо передачи жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №3 (подписания акта приемки-передачи жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №3), владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, сведения о котором указаны в пункте 18.1. настоящего эмиссионного документа.

12.6.1. В случае, если Облигации, подлежащие досрочному погашению, переданы их владельцем в залог, такой владелец Облигаций обязан заблаговременно совершить все юридически значимые действия и формальности, направленные на снятие залоговых прав с Облигаций, в целях обеспечения их своевременного перевода на счет «депо» Эмитента в соответствии с пунктом 12.6. настоящего эмиссионного документа.

12.7. В случае досрочного погашения выпуска Облигаций до даты окончания срока обращения выпуска Облигаций Эмитент уведомляет Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг, о необходимости исключения из Государственного реестра ценных бумаг (аннулирования) Облигаций данного выпуска до даты окончания срока их обращения, а в случае досрочного погашения части выпуска Облигаций - о необходимости внесения соответствующих изменений в Государственный реестр ценных бумаг.

12.8. Начиная с даты начала досрочного погашения выпуска Облигаций прекращается заключение гражданско-правовых сделок с Облигациями (за исключением залога Облигаций, прекращения залоговых прав на Облигации, выкупа Облигаций Эмитентом в связи с их досрочным погашением и при условии их последующего аннулирования, правопреемства, наследования Облигаций, погашения Облигаций, исполнения обязательств по ранее заключенным сделкам купли-продажи (размещения) Облигаций).

12.9. В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций, такое решение должно в обязательном порядке содержать сведения о досрочно погашаемых Облигациях и их владельцах с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) физического лица либо полного наименования владельца Облигаций (юридического лица), а также о количестве принадлежащих таким владельцам Облигаций.

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций заключение гражданско-правовых сделок согласно пункту 12.8. настоящего эмиссионного документа прекращается только с Облигациями тех владельцев, в отношении которых принято решение о досрочном погашении Облигаций.

Облигации владельцев, по которым не было принято решение о досрочном погашении, могут обращаться на рынке ценных бумаг в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций Эмитент также вправе осуществлять размещение (открытую продажу) Облигаций, которые ранее не были размещены.

12.10. В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении Облигаций (в том числе части выпуска) Эмитент письменно уведомляет депозитарий Эмитента о принятии такого решения в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней до даты начала досрочного погашения Облигаций путем представления нарочным или почтовым отправлением депозитарию Эмитента соответствующего уведомления по адресу, указанному в пункте 18.1. настоящего эмиссионного документа.

При принятии Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций депозитарию Эмитента также представляются сведения о количестве досрочно погашаемых Облигаций и их владельцах в соответствии с пунктом 12.9. настоящего эмиссионного документа.

13. Условия и порядок приобретения Облигаций Эмитентом до даты начала погашения Облигаций с возможностью их последующего обращения.

В период обращения Облигаций до даты начала их погашения, указанной в пункте 14.2. настоящего эмиссионного документа, владелец Облигаций вправе обратиться к Эмитенту с заявлением о приобретении (выкупе) Эмитентом Облигаций собственной эмиссии, принадлежащих их владельцу, а Эмитент вправе осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у любого их владельца (при этом, Эмитент также вправе не осуществлять такой выкуп).

В случае несогласия владельца Облигаций:

- с заменой обеспечения исполнения обязательств по Облигациям согласно пункту 10.3. настоящего эмиссионного документа,

- с конвертацией Облигаций согласно пункту 16 настоящего эмиссионного документа, Эмитент обязуется осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у такого владельца по договорной цене, в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней от даты поступления соответствующего заявления на выкуп Облигаций.

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

Для продажи Облигаций Эмитенту до даты начала их погашения владелец Облигаций должен представить Эмитенту по адресу, указанному в пункте 1.3. настоящего эмиссионного документа, 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 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения письменного заявления о приобретении (выкупе) Облигаций Эмитент рассматривает такое заявление и в кратчайшие сроки уведомляет владельца Облигаций о своем решении и об условиях приобретения (выкупа) Облигаций (при положительном решении).

По согласованию владельца Облигаций с Эмитентом приобретение (выкуп) Облигаций до даты начала их погашения может осуществляться Эмитентом без представления владельцем Облигаций заявления на приобретение (выкуп) Облигаций, т.е. представление заявления на приобретение (выкуп) Облигаций не является обязательным условием выкупа.

В процессе обращения Облигаций Эмитент вправе приобретать Облигации собственной эмиссии в целях их досрочного погашения (аннулирования) либо последующей продажи. Облигации, приобретенные в целях их досрочного погашения (аннулирования), не могут предлагаться Эмитентом к продаже. Облигации, приобретенные в целях последующей продажи, могут быть проданы Эмитентом на неорганизованном рынке до даты окончания срока их обращения.

Эмитент вправе осуществлять с выкупленными Облигациями в зависимости от целей их приобретения:

- дальнейшую реализацию на неорганизованном рынке по цене, определяемой Эмитентом;
- аннулирование;
- иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

14. Порядок погашения Облигаций, дата начала погашения Облигаций.

14.1. Погашение Облигаций - это исполнение обязательств по Облигациям путем выплаты владельцам Облигаций номинальной стоимости Облигаций в белорусских рублях или передачи владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №3 либо путем конвертации Облигаций в облигации другого выпуска, либо иными способами, предусмотренными законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах, и изъятие Облигаций из обращения.

14.2. Дата начала погашения Облигаций: 30.09.2019.

14.3. Погашение Облигаций производится в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату, указанную в пункте 15 настоящего эмиссионного документа.

14.4. Погашение Облигаций осуществляется путем:

- выплаты Эмитентом владельцу Облигации номинальной стоимости Облигации в белорусских рублях;
- передачи владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №3, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих владельцу Облигаций, выраженному в квадратных метрах без учета дробных долей.

Правом на приобретение жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №3 при погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения (квартиры), составляет 100% (Сто процентов) целых квадратных метров общей площади жилого помещения (квартиры) (без учета дробных значений) в Жилом доме №3, имеющий действующее Соглашение о строительстве и исполнивший в полном объеме обязательства перед Эмитентом, предусмотренные Соглашением о строительстве.

14.5. Владелец Облигаций не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты начала погашения Облигаций, указанной в пункте 14.2. настоящего эмиссионного документа, должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить при погашении Облигаций номинальную стоимость Облигаций либо жилое помещение (квартиру) в Жилом

доме №3, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах.

14.6. В случае выражения владельцем Облигаций намерения получить при погашении Облигаций номинальную стоимость Облигаций применяются по аналогии положения, указанные в пункте 12.4.1. настоящего эмиссионного документа.

14.7. В случае выражения владельцем Облигаций намерения получить при погашении Облигаций жилое помещение (квартиру) в Жилом доме №3, при условии выполнения владельцем Облигаций обязательств по Соглашению о строительстве, передача жилого помещения (квартиры) осуществляется Эмитентом в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с даты начала погашения Облигаций, если иной срок не установлен Соглашением о строительстве, и оформляется актом приемки-передачи жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №3, который подписывается сторонами Соглашения о строительстве, при этом, применяются по аналогии положения, указанные в пункте 12.4.2. настоящего эмиссионного документа.

14.8. При погашении Облигаций не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца Облигаций денежных средств, необходимых для погашения Облигаций, либо передачи жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №3 (подписания акта приемки-передачи жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №3, владелец Облигаций обязан осуществить перевод погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, сведения о котором указаны в пункте 18.1. настоящего эмиссионного документа.

14.8.1. В случае, если Облигации, подлежащие погашению, переданы их владельцем в залог, такой владелец Облигаций обязан заблаговременно совершить все юридически значимые действия и формальности, направленные на снятие залоговых прав с Облигаций, в целях обеспечения их своевременного перевода на счет «депо» Эмитента в соответствии с п. 14.8. настоящего эмиссионного документа.

14.9. Сведения о погашении Облигаций путем осуществления их конвертации в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения, порядок и условия проведения конвертации указаны в пункте 16 настоящего эмиссионного документа.

14.10. Эмитент не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после даты начала погашения Облигаций, а также не позднее 3 (Трех) месяцев после окончания срока обращения Облигаций представляет в Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг, информацию о ходе погашения Облигаций.

После исполнения Эмитентом обязательств по погашению Облигаций и перевода владельцами Облигаций на счет «депо» Эмитента Облигаций, Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь уведомляет Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг, о необходимости исключения из Государственного реестра ценных бумаг (аннулирования) Облигаций данного выпуска.

15. Дата, на которую формируется реестр владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций.

Дата формирования реестра владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций – 30.09.2019.

Эмитент в дату начала погашения Облигаций направляет в депозитарий Эмитента, сведения о котором указаны в пункте 18.1. настоящего эмиссионного документа, запрос о формировании и выдаче реестра владельцев Облигаций. Депозитарий Эмитента по состоянию на дату начала погашения Облигаций формирует реестр владельцев Облигаций и передает информацию о владельцах Облигаций Эмитенту.

В случае перехода (передачи) права собственности на Облигации путем наследования, правопреемства после даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей их погашения к другому лицу (новому владельцу Облигаций), такое лицо имеет право на погашение Облигаций при предъявлении им документов, подтверждающих переход (передачу) права собственности на Облигации, после соответствующего оформления права собственности на Облигации в соответствии с законодательством Республики Беларусь в депозитарии Эмитента и заключении с Эмитентом Соглашения о строительстве.

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций, указанной в настоящем пункте, для целей погашения Облигаций путем раскрытия (опубликования) краткой информации об эмиссии Облигаций, содержащей дату формирования реестра владельцев Облигаций для целей их погашения, в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе путем ее размещения на Ресурсе.

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

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

Решение о конвертации Облигаций принимается Общим Собранием участников Эмитента. Такое решение может приниматься одновременно с решением об эмиссии облигаций Эмитента последующего выпуска с более поздней датой погашения. Раскрытие информации о принятии решения о конвертации Облигаций осуществляется Эмитентом путем размещения (опубликования) соответствующей информации в одном из средств массовой информации, определенных Эмитентом, и (или) размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.4. настоящего эмиссионного документа, либо иным способом, определенным в решении о конвертации, в срок, установленный решением Эмитента о конвертации Облигаций.

Конвертация Облигаций осуществляется на основании письменного согласия владельца Облигаций. Письменное согласие на конвертацию Облигаций должно быть представлено Эмитенту владельцем Облигаций в срок, не позднее 1 (Одного) рабочего дня до даты начала конвертации Облигаций (при осуществлении конвертации до даты окончания срока обращения Облигаций), либо не позднее 1 (Одного) рабочего дня до даты начала погашения Облигаций, предусмотренной в пункте 14.2. настоящего эмиссионного документа (при осуществлении конвертации при погашении Облигаций), если иной срок не будет предусмотрен в принятом Эмитентом решении о конвертации Облигаций.

Конвертация Облигаций осуществляется путем заключения (подписания) между Эмитентом и владельцем Облигаций соответствующего договора (соглашения) на конвертацию, по форме, установленной Эмитентом. Заключение соответствующих договоров (соглашений) на конвертацию происходит не ранее даты государственной регистрации облигаций Эмитента последующего выпуска с более поздней датой погашения и не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций, предусмотренной в пункте 14.2. настоящего эмиссионного документа. Процедура конвертации Облигаций не является обращением эмиссионных ценных бумаг, соответственно договоры (соглашения) на конвертацию не подлежат обязательной регистрации профессиональным участником рынка ценных бумаг (брокером или депозитарием).

Конвертация Облигаций осуществляется Эмитентом:

- до даты окончания срока обращения Облигаций - в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций (при этом Эмитент осуществляет досрочное погашение Облигаций);

- при погашении Облигаций - в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций и указанных в Реестре владельцев Облигаций, сформированном для целей погашения Облигаций на дату, установленную пунктом 15 настоящего эмиссионного документа.

Конвертация Облигаций должна быть осуществлена в срок после государственной регистрации облигаций Эмитента нового выпуска, размещаемых путем конвертации Облигаций данного выпуска, и не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций данного выпуска, предусмотренной в пункте 14.2. настоящего эмиссионного документа.

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

При конвертации Облигаций расторжение ранее заключенного Соглашения о строительстве не требуется. При необходимости между Эмитентом и владельцем Облигаций заключается дополнительное соглашение к ранее заключенному Соглашению о строительстве.

В случае несогласия владельца Облигаций с конвертацией Облигаций Эмитент обязуется осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у такого владельца по договорной цене в соответствии с пунктом 13 настоящего эмиссионного документа.

17. Описание объекта жилищного строительства.

17.1. Объектом жилищного строительства по настоящему выпуску Облигаций является объект недвижимости «Многоквартирная жилая застройка в границах Зубачева 3-й пер. - Брестский 4-й пер. - ул. Зубачева» (3-ая очередь строительства) (Жилой дом по г.п. №3).

Жилой дом №3 запроектирован 10-этажным, 2-секционным, 120-квартирным повышенной комфортности, с цокольным этажом.

В цокольном этаже расположены кладовые помещения жильцов, насосная, индивидуальный тепловой пункт, узел учета тепла, электрощитовая, водомерный узел, лестнично-лифтовый холл и инженерные коммуникации.

На 1-10 этажах расположены лестнично-лифтовые холлы, 1-комнатные квартиры - 20 штук, 2-комнатные квартиры - 60 штук, 3-комнатные квартиры - 40 штук.

На всех фасадах с 1-го по 10-й этажи запроектированы лоджии.

Лифт предусмотрен в каждой секции с цокольного этажа.

Общее количество квартир в Жилом доме №3 - 120 штук.

Общая площадь жилого здания (Жилого дома №3) - 7 660,74 м.кв. Общая площадь квартир в Жилом доме №3 составляет 6 142,5 м.кв.

Нормативный срок продолжительности строительства Жилого дома №3 - 14 месяцев, в том числе подготовительный период 1 месяц.

Предполагаемая дата приемки в эксплуатацию Жилого дома №3 - 14.02.2019.

Проектными решениями по объекту «Многоквартирная жилая застройка в границах Зубачева 3-й пер. - Брестский 4-й пер. - ул. Зубачева» также предусмотрено:

- в составе 1-ой очереди строительства:

возведение 10-этажного здания многоквартирного жилого дома (№1 по генплану);

устройство:

локальных очистных сооружений,

автомобильной парковки на 8 машиномест,

автомобильной парковки на 4 машиноместа, в том числе одно место – для автотранспорта лиц с ограниченной возможностью передвижения,

площадки для раздельного сбора бытовых отходов и крупногабаритного мусора,

площадки для чистки ковров и одежды,

детской игровой площадки,

площадки для отдыха взрослых;

- в составе 2-ой очереди строительства:

возведение 10-этажного здания многоквартирного жилого дома (№2 по генплану);

устройство:

автомобильной парковки на 8 машиномест,

автомобильной парковки на 4 машиноместа, в том числе одно место – для автотранспорта лиц с ограниченной возможностью передвижения,

площадки для раздельного сбора бытовых отходов и крупногабаритного мусора,

площадки для чистки ковров и одежды,
детской игровой площадки,
площадки для отдыха взрослых;
- в составе 3-ой очереди строительства:
устройство площадки для отдыха взрослых;
- в составе 4-ой очереди строительства:
возведение многоуровневого надземного гаража-стоянки на 230 машиномест,
устройство автомобильной парковки на 13 машиномест, автомобильной парковки на 29 машиномест.

На объект строительства (архитектурный проект) «Многоквартирная жилая застройка в границах Зубачева 3-й пер. - Брестский 4-й пер. - ул. Зубачева» имеются следующие положительные заключения государственной экспертизы Дочернего республиканского унитарного предприятия «Госстройэкспертиза по г. Минску» Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь:

от 28.07.2017 №409-60/17;

от 12.09.2017 №710-60/17.

Проектная документация (архитектурный проект) по объекту «Многоквартирная жилая застройка в границах Зубачева 3-й пер. - Брестский 4-й пер. - ул. Зубачева» утверждена приказом Управляющего Эмитента - Индивидуального предпринимателя Ситникова И.Е. от 08.11.2017 №6-стр.

18. Иные условия эмиссии Облигаций.

18.1. Депозитарием Эмитента является Открытое акционерное общество «Технобанк» (ОАО «Технобанк»), адрес места нахождения: 220002, г. Минск, ул. Кропоткина, 44, телефон: (+375 17) 283 27 27, (+375 17) 237 43 80, факс: (+375 17) 283 15 10, электронный адрес (e-mail): info@tb.by.

18.2. В случае принятия Эмитентом по собственной инициативе решения о внесении изменений в настоящий эмиссионный документ в соответствии с законодательством Республики Беларусь, с даты принятия такого решения и до момента государственной регистрации соответствующих изменений в настоящий эмиссионный документ Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг, Эмитент и владельцы Облигаций вправе осуществлять в соответствии с законодательством Республики Беларусь все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в настоящем эмиссионном документе.

18.3. Эмитент (должностные лица Эмитента) подтверждает (подтверждают) достоверность и полноту сведений, содержащихся в эмиссионных документах по Облигациям, в том числе в настоящем эмиссионном документе, и несет (несут) ответственность за достоверность и полноту таких сведений.

18.4. Эмитент (должностные лица Эмитента) подтверждает (подтверждают) отсутствие наличия в течение пяти лет до даты представления документов для государственной регистрации Облигаций факта (фактов):

- неисполнения обязательств по облигациям, ранее эмитированным Эмитентом;

- неисполнения обязательств по облигациям, ранее эмитированным иным эмитентом, собственником имущества или участниками, владевшими более чем 25 процентами долей в уставном фонде (акций), членами совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа, лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа, которого являлись собственник имущества или участники, владеющие более чем 25 процентами долей в уставном фонде, члены совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа Эмитента, лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента.

Эмитент (должностные лица Эмитента) подтверждает (подтверждают), что у Эмитента отсутствуют нарушения требований законодательства Республики Беларусь о ценных бумагах.

Управляющий Эмитента
Индивидуальный предприниматель
М.П.

/Ситников Иван Егорович/

Главный бухгалтер Эмитента

/Андреева Елена Алексеевна/

Директор Поручителя
М.П.

/Шамрило Валерий Михайлович/

Директор Залогодателя
М.П.

/Шамрило Валерий Михайлович/

