



УТВЕРЖДЕНО

Внеочередным общим собранием  
акционеров СЗАО «ЛадаГарант»  
30.11.2017

(Протокол от 30.11.2017 № б.н.)

**РЕШЕНИЕ О ЧЕТВЕРТОМ ВЫПУСКЕ  
ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ**

**БЕЛОРУССКО-АНГЛИЙСКОГО СОВМЕСТНОГО ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО  
ОБЩЕСТВА «ЛАДАГАРАНТ»**

**1. Полное и сокращенное наименование Эмитента:**

полное наименование – Белорусско-английское совместное закрытое акционерное общество «ЛадаГарант»;

сокращенное наименование – СЗАО «ЛадаГарант» (далее по тексту – «Эмитент»).

**2. Место нахождения Эмитента, номер телефона и факса, электронный адрес (e-mail).**

2.1. Адрес места нахождения Эмитента: 220014, Республика Беларусь, г. Минск, ул.Щорса, 1А, помещение 15;

2.2. Телефон/факс: +375 17 219-75-63

2.3. Электронный адрес (e-mail) [info.lada@tut.by](mailto:info.lada@tut.by).

**3. Дата принятия, утверждения решения о выпуске облигаций и наименование органа, принявшего это решение.**

В соответствии с законодательством Республики Беларусь и Уставом Эмитента органом Эмитента, уполномоченным на принятие и утверждение решения о выпуске эмиссионных ценных бумаг, является общее собрание акционеров Эмитента.

Решение о четвертом выпуске жилищных облигаций принято и утверждено внеочередным общим собранием акционеров Эмитента 30.11.2017 (протокол № б.н от 30.11.2017).

**4. Форма, количество, номинальная стоимость эмиссионных ценных бумаг, объем выпуска эмиссионных ценных бумаг.**

Облигации четвертого выпуска Эмитента – жилищные именные бездоходные конвертируемые эмиссионные ценные бумаги в бездокументарной форме (далее по тексту при совместном упоминании – «Облигации», при упоминании по отдельности – «Облигация»).

Количество Облигаций в выпуске – 5 651 (пять тысяч шестьсот пятьдесят одна) штука.

Облигация имеет номинальную стоимость в размере 660 (шестьсот шестьдесят) белорусских рублей и эквивалент номинальной стоимости, равный 1 (одному) квадратному метру общей площади жилого помещения в Жилом доме № 1 (1-я очередь строительства) в составе следующего объекта недвижимости: «Многоэтажные жилые дома со встроенно-проектными объектами административно-общественного назначения и многоуровневая автостоянка на месте плоскостной в границах застройки пр.Дзержинского – пр.Жукова – ул.Железнодорожной – ул.Щорса. VI этап».

Объем выпуска Облигаций в денежном эквиваленте составляет 3 729 660 (три миллиона семьсот двадцать девять тысяч шестьсот шестьдесят) белорусских рублей.

Под общей площадью жилого помещения в настоящем эмиссионном документе понимается сумма площадей жилых комнат, лоджий и балконов, определяемая в соответствии со строительными нормами Республики Беларусь (строительные нормы Республики Беларусь «Жилые здания» (СНБ 3.02.04-03)).

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

**5. Цель эмиссии облигаций и направления использования средств, полученных от размещения облигаций.**

Эмиссия Облигаций осуществляется с целью привлечения денежных средств юридических и (или) физических лиц на осуществление строительства Жилого дома № 1 (1-я очередь строительства) в составе следующего объекта недвижимости: «Многоэтажные жилые дома со встроенно-проектными объектами административно-общественного назначения и многоуровневая автостоянка на месте плоскостной в границах застройки пр.Дзержинского – пр.Жукова – ул.Железнодорожной – ул.Щорса. VI этап» (далее по тексту – «Жилой дом №1»), 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 №1, а также с возможностью временного размещения денежных средств, полученных от открытой продажи (размещения) Облигаций, на банковские депозитные счета, открытые на имя Эмитента.

Средства, полученные от размещения Облигаций, будут направлены, в первую очередь, на строительство Жилого дома №1, во вторую очередь – на финансирование строительства других объектов недвижимости в г. Минск и исполнение иных финансовых обязательств Эмитента.

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

## **6. Описание объекта жилищного строительства.**

Объектом жилищного строительства, метр квадратный общей площади жилого помещения которого равен эквиваленту номинальной стоимости Облигаций, является Жилой дом №1, возводимый в составе объекта: «Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами административно-общественного назначения и многоуровневая автостоянка на месте плоскостной в границах застройки пр. Дзержинского – пр. Жукова – ул. Железнодорожной – ул. Щорса. VI этап».

Проектная документация для строительства Жилого дома разработана ООО «Творческая мастерская-7».

Жилой дом №1 – является 7-секционным зданием, имеет сложную протяженную форму плана. Этажность здания – переменная 13-14.

Конструктивная система здания Жилого дома – каркасно-стенная, представляет собой монолитный железобетонный рамно-связевой каркас, состоящий из колонн и стен, которые объединяются в пространственную систему горизонтальными плитами перекрытий, с ограждающими конструкциями из керамзитобетонных блоков и дополнительным утеплением снаружи.

Жилой дом №1 оборудуется всеми необходимыми видами инженерных систем и оборудования согласно проектной документации (центральное водоснабжение и канализация, электроснабжение, оптоволоконный кабель связи (тв, интернет, телефон), система отопления, вентиляция – приточно-вытяжная).

Нормативный срок продолжительности строительства первой очереди объекта жилищного строительства – 20 месяцев.

Предполагаемый срок приемки в эксплуатацию первой очереди объекта жилищного строительства – четвертый квартал 2019 года.

В соответствии с проектной документацией объекта жилищного строительства, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика, общая площадь жилых помещений составляет 27 461,9 метров квадратных.

На объект жилищного строительства имеется положительное заключение государственной экспертизы, выданное РУП «Главгосстройэкспертиза» Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь №1095-15/13 от 23.12.2013, (объект №09.07) и дополнения от 16.05.2014 г. № 302-15/14, от 28.03.2017 г. №851-15/16.

Проектная документация на объект жилищного строительства утверждена Эмитентом 23.05.2014 г. (приказ №26/1 от 23.05.2014 г.), 20.10.2017 г. (приказ № 81/1 от 20.10.2017).

Эмитент обязан внести изменения и (или) дополнения в проспект эмиссии Облигаций и зарегистрировать их в порядке, определенном законодательством о ценных бумагах, в случае внесения изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию на объект жилищного строительства в соответствии с законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, повлекших изменение характеристик самого объекта жилищного строительства, указанных ранее в проспекте эмиссии Облигаций. Внесение изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций в таком случае осуществляется Эмитентом не позднее двух месяцев с даты внесения изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию на объект жилищного строительства.

Строительство объекта жилищного строительства осуществляется на земельном участке площадью 0,7159 га. Документы, удостоверяющие право Эмитента на земельный участок:

- свидетельство (удостоверение) № 500/1239-6420 от 08.09.2017 о государственной регистрации, выданное РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в отношении земельного участка с кадастровым номером 500000000005007859 площадью 0,1749 га;

- свидетельство (удостоверение) № 500/1239-6421 от 08.09.2017 о государственной регистрации, выданное РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в отношении земельного участка с кадастровым номером 500000000005007860 площадью 0,5410 га.

**7. 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 о такой замене.**

7.1. Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается поручительством Общества с ограниченной ответственностью «Жилстройкомплект», расположенного по адресу: Республика Беларусь, 220089, г. Минск, пр-т Дзержинского, д. 24, офис 164, УНП 290017687 (далее – Поручитель).

Между Эмитентом и Поручителем заключен договор о предоставлении поручительства по Облигациям четвертого выпуска от 30.11.2017 б.н. (далее – Договор), по которому Поручитель принимает на себя безусловное и безотзывное обязательство солидарно с Эмитентом исполнить обязательства по Облигациям Эмитента перед их владельцами в объеме 3 729 660 (три миллиона семьсот двадцать девять тысяч шестьсот шестьдесят) белорусских рублей в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения данных обязательств Эмитентом.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям к Поручителю переходят права владельцев Облигаций в том объеме, в котором поручитель удовлетворил их требования.

Обязательство Поручителя исполнить обязательства по Облигациям ограничивается суммой его поручительства. Договор, а также обеспечение по обязательствам Эмитента в отношении Облигаций действуют в течение всего срока обращения Облигаций, а также в течение 3 (трех) месяцев после окончания срока обращения Облигаций, за исключением случаев исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в полном объеме до истечения указанного трехмесячного срока.

Стоимость чистых активов Поручителя на первое число квартала, предшествующего дате принятия Эмитентом решения о выпуске Облигаций (на 01.07.2017) составляет 11 194 000 (одиннадцать миллионов сто девяносто четыре тысячи) белорусских рублей.

В течение срока обращения Облигаций Эмитент ежеквартально, не позднее тридцати пяти календарных дней после окончания отчетного квартала (а при окончании четвертого квартала - не позднее 30 апреля следующего года), письменно уведомляет республиканский орган государственного управления, осуществляющий государственное регулирование рынка ценных бумаг (далее по тексту - Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг) о стоимости чистых активов Поручителя, рассчитанной по состоянию на первое число каждого квартала.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям перед их владельцами, последние с момента наступления данных событий предъявляют к Поручителю требования платежа в письменной форме, содержащее реквизиты банковского счета владельца Облигаций, с приложением к нему выписки о состоянии счёта «депо», подтверждающей право собственности владельца на данные Облигации и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами). Данное требование должно быть предъявлено Поручителю по месту нахождения. Днем предъявления требования Поручителю считается дата его получения Поручителем.

Поручитель рассматривает требование и вправе выдвигать против требования любые возражения, которые мог бы представить Эмитент, и не теряет право на эти возражения даже в том случае, если Эмитент от них отказался или признал свой долг. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения требования Поручитель принимает решение о признании или непризнании требования и в случае принятия решения о платеже или мотивированном отказе в его совершении немедленно уведомляет об этом владельцев Облигаций и (или) Эмитента.

При положительном решении исполнить обязательства Эмитента по Облигациям Поручитель производит соответствующие выплаты на счета владельцев Облигаций, реквизиты которых указаны в требовании в течение 30 (тридцати) банковских дней.

Исполнение обязательств осуществляется в белорусских рублях.

7.2 Эмитент осуществляет замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям выпуска и (или) его части, предоставляет дополнительное обеспечение при принятии соответствующего решения Общим собранием акционеров Эмитента в следующих случаях:

- если размер обязательств по Облигациям, обеспеченным поручительством, превысит стоимость чистых активов Поручителя, а также в случае ликвидации Поручителя (далее по тексту - Обязательные случаи (основания), влекущие необходимость замены обеспечения по Облигациям);

- по собственной инициативе Эмитента.

При возникновении обязательных случаев (оснований), влекущих необходимость замены обеспечения по Облигациям Эмитент осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям либо в части недостающей стоимости чистых активов Поручителя и (или) принимает решение о досрочном погашении Облигаций либо их части. Досрочное погашение осуществляется в порядке, определенном пунктом 11 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 Решение о выпуске Облигаций и изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии Облигаций (далее по тексту – эмиссионные документы).

В случае принятия по собственной инициативе Эмитента решения о замене обеспечения исполнения обязательств по Облигациям, до внесения необходимых изменений в эмиссионные документы по Облигациям Эмитент письменно согласовывает данный вопрос с каждым владельцем Облигаций такого выпуска, если договором (соглашением) в простой письменной форме, предусматривающее обязательства Эмитента по строительству владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме №1 (далее по тексту – Соглашение 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 14 настоящего эмиссионного документа, в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней от даты поступления соответствующего заявления на приобретение (выкуп) Облигаций.

В случае замены обеспечения Эмитент не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии Облигаций Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг, раскрывает внесенные изменения и (или) дополнения в Проспект эмиссии Облигаций путем их размещения на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг (далее по тексту – Ресурс), а также опубликования в газете «Звезда» или на официальном сайте Эмитента.

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.

## **8. Срок размещения, срок обращения, дата начала погашения эмиссионных ценных бумаг.**

Дата начала размещения (открытой продажи) Облигаций – 15.01.2018.

Дата окончания размещения (открытой продажи) Облигаций определяется как дата размещения последней Облигации Эмитента и ее списания со счета «депо» Эмитента, но не позднее 13.01.2021.

Срок обращения Облигаций – 1095 календарных дней, с 15.01.2018 по 14.01.2021.

Дата начала погашения Облигаций – 14.01.2021.

## **9. Условия размещения эмиссионных ценных бумаг.**

9.1. Размещение Облигаций осуществляется на неорганизованном рынке путем открытой

продажи физическим и (или) юридическим лицам на основании соответствующего 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.

9.2. 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 18.00 в рабочие дни по адресу: 220014, г. Минск, ул. Щорса, д. 1А, помещение 15.

9.3. 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 4 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.

9.4. 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.

Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг, может приостановить эмиссию Облигаций до устранения нарушений в пределах срока размещения Облигаций. Возобновление эмиссии Облигаций осуществляется по решению Республиканского органа, регулирующего рынок ценных бумаг. В случае, если нарушения носят неустранимый характер, Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг, запрещает эмиссию Облигаций.

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

9.5. 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).

9.6. 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 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 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 договоренности между владельцем Облигаций и Эмитентом.

Для возврата денежных средств владелец Облигаций обязан обратиться к Эмитенту для оформления и подписания соглашения либо акта по вышлате (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.

9.7. Эмитент уведомляет владельцев Облигаций (инвесторов) в соответствии с законодательством Республики Беларусь о принятом решении о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, о приостановлении, возобновлении, признании выпуска Облигаций недействительным, запрете эмиссии Облигаций Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг, о формировании реестра владельцев Облигаций для целей возврата денежных средств владельцам Облигаций, путем размещения соответствующего объявления на Ресурсе, а также опубликования в газете «Звезда» или на официальном сайте Эмитента, и раскрывает данную информацию иным образом, определенным Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг.

## **10. Права владельца и обязанности Эмитента, удостоверяемые эмиссионной ценной бумагой.**

Облигация является эмиссионной именной ценной бумагой, удостоверяющей внесение ее владельцем денежных средств на строительство определенного размера общей площади жилого помещения в Жилом доме №1 с учетом приходящейся на них в соответствии с законодательством доли инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории.

Владелец Облигаций вправе:

- при погашении (досрочном погашении) Облигаций (за исключением случая принятия решения о досрочном погашении Облигаций в соответствии с условиями пункта 11.2 настоящего эмиссионного документа) получить номинальную стоимость Облигаций в белорусских рублях либо жилое помещение в Жилом доме №1, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах (без учета дробных значений);

- распоряжаться приобретенными Облигациями только после их полной оплаты, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь;

- при неисполнении Эмитентом обязательств по Соглашению о строительстве потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата денежных средств, внесенных в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме №1 путем приобретения Облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Эмитент обязан:

- произвести общее финансирование строительства с использованием как собственных, так и привлеченных средств;

- при погашении (досрочном погашении) Облигаций выплатить владельцу Облигаций номинальную стоимость Облигаций в белорусских рублях либо передать владельцу Облигаций, оплатившему все платежи и исполнившему обязанности, предусмотренные Соглашением о строительстве, жилое помещение в Жилом доме, указанное в Соглашении о строительстве, согласно положениям пунктов 11 и 12 настоящего эмиссионного документа;

- передать общее имущество Жилого дома №1 в установленном порядке Товариществу собственников, в случае создания такового;

- передать в собственность и (или) на обслуживание соответствующим специализированным эксплуатирующим организациям инженерные сети и объекты инженерного обеспечения;

- при неисполнении Эмитентом обязательств по Соглашению о строительстве вернуть владельцам Облигаций в полном объеме денежных средств с уплатой процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь 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 8 настоящего эмиссионного

документа, за исключением случаев расторжения Соглашения о строительстве с Эмитентом по решению суда.

Иные права владельца 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 владельцев с момента фиксации прав на Облигации депозитарием.

## **11. Условия и порядок досрочного погашения облигаций.**

11.1. Общее собрание участников Эмитента вправе принять решение о досрочном погашении всего выпуска Облигаций либо части выпуска Облигаций после утверждения Эмитентом акта ввода в эксплуатацию Жилого дома №1.

11.2. Уполномоченный орган Эмитента обязан 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 в части недостающего обеспечения.

В вышеуказанном случае владелец Облигаций при досрочном погашении имеет право 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.

11.3. В случае принятия решения о досрочном погашении 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 в глобальной компьютерной сети Интернет.

11.4. Владелец Облигаций при досрочном погашении Облигаций (за исключением случая принятия решения о досрочном погашении Облигаций в соответствии с условиями пункта 11.2 настоящего эмиссионного документа) имеет право получить номинальную стоимость Облигаций в белорусских рублях либо жилое помещение в Жилом доме №1, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах.

Правом на получение жилого помещения в Жилом доме №1 при досрочном погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения, составляет 100% (сто процентов) целых квадратных метров общей площади жилого помещения в Жилом доме №1 (без учета дробных значений), исполнивший в полном объеме обязательства, предусмотренные Соглашением о строительстве.

11.5. 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 жилищных облигаций либо жилое помещение в Жилом доме №1, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему Облигаций, с приложением к такому уведомлению выписки о состоянии своего счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами). Данное уведомление должно быть представлено Эмитенту по адресу, указанному в пункте 2.1 настоящего эмиссионного документа, нарочным или почтовым сообщением. Датой получения такого заявления считается дата его вручения Эмитенту (представителю Эмитента).

Досрочное погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости оформляется Соглашением о досрочном погашении Облигаций установленной



Эмитентом формы, подписываемым сторонами. При подписании такого Соглашения владелец Облигаций обязан представить Эмитенту 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 подписывается сторонами. Перечисление денежных средств по досрочно погашаемым Облигациям осуществляется не позднее 2 (двух) месяцев с даты начала досрочного погашения Облигаций.

11.6. В случае намерения владельца Облигаций получить при досрочном погашении Облигаций соответствующее жилое помещение в Жилом доме №1 Эмитент после утверждения акта приемки в эксплуатацию объекта жилищного строительства, государственной регистрации создания Жилого дома №1, начала досрочного погашения Облигаций и при условии выполнения владельцем Облигаций обязательств по Соглашению о строительстве в двухмесячный срок передает владельцу Облигаций жилое помещение в Жилом доме №1.

Досрочное погашение Облигаций путем передачи жилого помещения в Жилом доме №1 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.

11.7. 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 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 факте формирования реестра владельцев Облигаций для целей досрочного погашения Облигаций путем размещения такой информации на Ресурсе, а также опубликования в газете «Звезда» или на официальном сайте Эмитента (либо на официальном сайте центрального депозитария), и направления её в Департамент по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь.

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 (подписания акта приемки-передачи жилого помещения), владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, реквизиты которого указаны в пункте 12 настоящего эмиссионного документа.

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.

11.8. 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).

11.9. 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 владельца Облигаций), 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.

Заключение гражданско-правовых сделок согласно пункту 11.8. настоящего эмиссионного документа прекращается только с Облигациями тех владельцев, в отношении которых принято решение о досрочном погашении Облигации.

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.

## **12. Порядок погашения облигаций.**

Погашение Облигаций – операция, связанная с выплатой Эмитентом владельцу Облигаций номинальной стоимости Облигаций в белорусских рублях либо с передачей владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме №1.

Датой начала погашения Облигаций является дата, указанная в пункте 8 настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций производится в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на 14.01.2021.

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 факте формирования реестра владельцев Облигаций по состоянию на дату, указанную в настоящем пункте, для целей погашения Облигаций путем раскрытия краткой информации об эмиссии Облигаций, содержащей дату формирования реестра владельцев Облигаций для целей их погашения, в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе на Ресурсе.

Погашение Облигаций осуществляется путем:

- выплаты Эмитентом владельцу Облигации номинальной стоимости Облигации в белорусских рублях без начисления и выплаты какого-либо дохода;
- передачи владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме №1, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих владельцу Облигаций, выраженному в квадратных метрах без учета дробных долей.

Правом на приобретение жилого помещения в Жилом доме №1 при погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения, составляет 100% (сто процентов) целых квадратных метров общей площади жилого помещения в Жилом доме №1 (без учета дробных значений), исполнивший в полном объеме обязательства, предусмотренные Соглашением о строительстве.

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 жилищных облигаций либо жилое помещение в Жилом доме №1, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в

квадратных метрах, принадлежащих ему Облигаций, с приложением к такому уведомлению выписки о состоянии своего счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами). В данном случае применяются по аналогии положения, указанные в пункте 11.5 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 пункте 11.5 настоящего эмиссионного документа.

В случае намерения владельца Облигаций получить при погашении Облигаций соответствующее жилое помещение в Жилом доме №1 Эмитент после утверждения акта приемки в эксплуатацию объекта жилищного строительства, государственной регистрации создания объекта жилищного строительства, начала погашения Облигаций и при условии выполнения владельцем Облигаций обязательств по Соглашению о строительстве в двухмесячный срок передает владельцу Облигаций жилое помещение в Жилом доме №1. При этом применяются по аналогии положения, указанные в пункте 11.6 настоящего эмиссионного документа.

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 в Жилом доме №1 (подписания акта приемки-передачи жилого помещения), владелец Облигаций обязан осуществить перевод погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, по следующим реквизитам:

переводополучатель – СЗАО «ЛадаГарант», счет «депо» № 1103687, раздел счета «депо» - 04;

депозитарий переводополучателя – ОАО «Банк БелВЭБ», код депозитария 004, корсчет «депо» ЛОРО 1000004, раздел корсчета «депо» ЛОРО - 00;

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

### **13. Порядок обращения облигаций.**

Владельцами Облигаций Эмитента могут быть физические и (или) юридические лица, заключившие с Эмитентом Соглашение о строительстве.

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

В процессе обращения Облигаций лицо, намеревающееся осуществить отчуждение Облигаций, до такого 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 осуществления сделки по отчуждению Облигаций их владельцу необходимо принятие соответствующего решения уполномоченным органом, либо требуется получение согласия (согласования, разрешения) на осуществление такой сделки, владелец Облигаций обязан заблаговременно осуществить все необходимые действия для принятия необходимых решений, получения согласий (согласований, разрешений).

### **14. 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 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 такой выкуп.

В случае несогласия владельца Облигаций с заменой обеспечения исполнения обязательств по Облигациям согласно пункту 7.2 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 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 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.

#### **15. Порядок и условия конвертации Облигаций данного выпуска в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения.**

Облигации могут быть конвертированы полностью либо частично 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 – 5 (пять) рабочих дней с даты получения письменного согласия владельца Облигаций на конвертацию Облигаций, но не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций настоящего выпуска, подлежащих конвертации.

Конвертация Облигаций осуществляется Эмитентом:

- до даты окончания срока обращения Облигаций данного выпуска – 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 пунктом 12 настоящего эмиссионного документа.

Срок, в течение которого должна быть осуществлена конвертация данного выпуска Облигаций, будет начинаться после государственной регистрации облигаций нового выпуска, размещаемых путем конвертации Облигаций данного выпуска Эмитента, и должен закончиться не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций данного выпуска, предусмотренной в пункте 8 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.

## 16. Порядок раскрытия эмитентом информации.

Информационные ресурсы, посредством которых Эмитент раскрывает информацию, определяемую законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах: единый информационный ресурс рынка ценных бумаг (Ресурс), газета «Звезда», официальный сайт Эмитента.

Сведения об эмитируемых Эмитентом Облигациях в объёме, определяемом республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг (далее по тексту - Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг), а также порядок раскрытия Эмитентом Проспекта эмиссии Облигаций, включая сведения о месте, времени и способе ознакомления с Проспектом эмиссии Облигаций, содержатся в краткой информации об эмиссии Облигаций, раскрытие которой осуществляется Эмитентом, после её заверения регистрирующим органом, путём размещения на Ресурсе, а также опубликования в газете «Звезда» или на официальном сайте Эмитента.

В случае внесения изменений и (или) дополнений в решение о выпуске Облигаций и изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии Облигаций, Эмитент:

- не позднее семи дней с даты принятия соответствующего решения представляет документы в Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг, для регистрации изменений и (или) дополнений;

- не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии Облигаций раскрывает внесённые изменения и (или) дополнения путем их размещения на Ресурсе, а также опубликования в газете «Звезда» или на официальном сайте Эмитента.

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, путем размещения на Ресурсе, а также опубликования в газете «Звезда» или на официальном сайте Эмитента, в том числе:

годовой отчёт – раскрывается в срок не позднее одного месяца после его утверждения в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь о хозяйственных обществах;

информация о:

- ликвидации (прекращения деятельности) Эмитента или его дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при их наличии) раскрывается в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты принятия уполномоченным лицом (органом) решения о ликвидации (прекращении деятельности) Эмитента;

- реорганизации Эмитента или его дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при их наличии) раскрывается в срок не позднее 2 (двух) 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) раскрывается не позднее двух рабочих дней с даты получения Эмитентом копии заявления в экономический суд о банкротстве Эмитента.

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](http://www.justbel.info)) в порядке и сроки, определенные законодательством Республики Беларусь, информация о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве) подлежит публикации в журнале «Судебный вестник Плюс: Экономическое правосудие».

**17. Иные условия выпуска Облигаций.**

17.1. 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.

17.2. У Эмитента отсутствуют нарушения требований законодательства Республики Беларусь о ценных бумагах.

И.о. директора Эмитента

Соловьев Игорь Сергеевич

Главный бухгалтер Эмитента

Карпинская Людмила Дмитриевна

Директор ООО «Жилстройкомплект»  
(от имени лица, предоставившего обеспечение)

Волох Илья Павлович