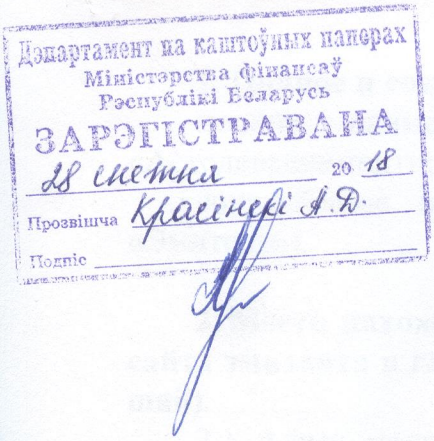

УТВЕРЖДЕНО
Общим собранием участников
ООО «Астодевелопмент» 30.11.2018
(Протокол от 30.11.2018 № 47/18)

РЕШЕНИЕ О ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТОМ ВЫПУСКЕ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АСТОДЕВЕЛОПМЕНТ»

Минский район, д. Боровая
2018 год

1. Полное и сокращенное наименование эмитента:

полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент»;

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

2. Место нахождения эмитента, номер телефона и факса, адрес официального сайта эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, электронный адрес (e-mail).

2.1. Адрес места нахождения Эмитента: 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, д. Боровая, дом 7, кабинет 4.

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

3. Дата принятия, утверждения решения о выпуске облигаций и наименование органа, принявшего и утвердившего 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 участников Эмитента.

Решение о восемьдесят пятом выпуске жилищных облигаций принято и утверждено внеочередным общим собранием участников Эмитента 30.11.2018 (протокол № 47/18 от 30.11.2018).

4. Номер выпуска, вид и форма, количество, номинальная стоимость эмиссионных ценных бумаг, объем выпуска эмиссионных ценных бумаг.

Облигации восемьдесят пятого 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 – 1537 (одна тысяча пятьсот тридцать семь) штук.

Облигация имеет номинальную стоимость в размере 2646 (две тысячи шестьсот сорок шесть) белорусских рублей и эквивалент номинальной стоимости, равный 1 (одному) квадратному метру общей площади жилого помещения в Жилом доме № 12.1.1 по генеральному плану в составе объекта «Строительство жилого района с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района». Микрорайон №12. 1 очередь строительства. Жилой дом №12.1.1 по г.п.

Максимально допустимая цена размещения Облигации – 3780 (три тысячи семьсот восемьдесят) белорусских рублей.

Объем выпуска Облигаций составляет 4 066 902 (четыре миллиона шестьдесят шесть тысяч девятьсот два) белорусских рубля.

Под общей площадью жилого помещения в настоящем эмиссионном документе понимается сумма площадей жилых комнат, подсобных и летних помещений, встроенных шкафов и холодных кладовых, определяемая в соответствии со строительными нормами Республики Беларусь (строительные нормы Республики Беларусь «Жилые здания» (СНБ 3.02.04-03)) и техническим кодексом установившейся практики (технический кодекс установившейся практики «Жилые здания. Строительные нормы проектирования» (ТКП 45-3.02-324-2018)).

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 № 12.1.1 по генплану в составе объекта «Строительство жилого района с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района». Микрорайон №12. 1 очередь строительства. Жилой дом №12.1.1 по г.п. (далее по тексту – «Жилой дом»), 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, а также с возможностью временного размещения денежных средств, полученных от открытой продажи (размещения) 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.

6. Описание объекта жилищного строительства.

Объектом жилищного строительства, метр квадратный общей площади жилого помещения которого равен эквиваленту номинальной стоимости Облигации, является Жилой дом, возводимый в составе объекта: «Строительство жилого района с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района». Микрорайон №12. 1 очередь строительства. Жилой дом № 12.1.1 по г.п.

Проектная документация для строительства Жилого дома разработана в индивидуальном исполнении на основе номенклатуры конструкций и изделий индустриального домостроения серии М464-У1-М ОАО «МАПИД».

Жилой дом – многоквартирный, 3-х секционный, 9-ти этажный с техподпольем, с «теплым» чердаком, плоской неэксплуатируемой кровлей и внутренним организованным водостоком.

В подвальном этаже предусмотрены технические помещения: индивидуальный тепловой пункт, водомерный узел.

Лифты предусмотрены.

Мусороудаление отсутствует.

Здание оборудовано необходимыми видами инженерных систем и оборудования.

Предполагаемый срок приемки в эксплуатацию объекта жилищного строительства – первый квартал 2020 года.

Нормативный срок продолжительности строительства объекта жилищного строительства – 8,5 месяцев.

В соответствии с проектной документацией объекта жилищного строительства, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика, общая площадь квартир составляет 7677,32 метров квадратных.

На объект жилищного строительства имеется положительное заключение государственной экспертизы № 1899-70/18 от 14.09.2018, выданное дочерним республиканским унитарным предприятием «Госстройэкспертиза по Минской области».

Проектная документация на объект жилищного строительства утверждена

Эмитентом 18.09.2018 (приказ № 166/18 от 18.09.2018).

Эмитент имеет право на внесение изменений в проектно-сметную документацию на Жилой дом без их согласования с владельцами Облигаций в случае, если такая возможность предусмотрена соответствующим договором (соглашением), заключенным в простой письменной форме, предусматривающим обязательства Эмитента по строительству жилого помещения владельцу Облигаций в Жилом доме (далее по тексту – Соглашение о строительстве).

Строительство объекта жилищного строительства осуществляется на следующем земельном участке:

- земельный участок с кадастровым номером 623680604101000336 площадью 6,0163 га, предоставленном Эмитенту в аренду, свидетельство (удостоверение) № 600/1535-2551 от 28.04.2018 о государственной регистрации, выданное РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

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 залогом государственных ценных бумаг - государственных бездокументарных именных облигаций 248-го выпуска Министерства финансов Республики Беларусь, код выпуска - ВГДО 248, номинальной стоимостью – 1 000 (одна тысяча) долларов США, номер и дата государственной регистрации - MF21C24818 от 29.03.2018, дата начала погашения – 14.11.2024, количество государственных облигаций, предоставленных в обеспечение обязательств Эмитента по жилищным облигациям восемьдесят пятого выпуска – 2365 штук (далее по тексту – Предмет залога). Предмет залога принадлежит на праве собственности Эмитенту, что подтверждается выпиской о состоянии счета «депо» № 1200524 на 30.11.2018, открытого депозитарием (ОАО «Технобанк») для учета принадлежащих Эмитенту ценных бумаг. Рыночная стоимость Предмета залога, исходя из рыночной стоимости одной государственной облигации Предмета залога, которая составляет 2 149,67 (две тысячи сто сорок девять) белорусских рублей 67 белорусских копеек (согласно заключению об оценке № 387/2018-О от 30.11.2018, дата оценки – 30.11.2018), и количества государственных облигаций Предмета залога, предоставленных в обеспечение обязательств Эмитента по Облигациям, составляет 5 083 969,55 (пять миллионов восемьдесят три тысячи девятьсот шестьдесят девять) белорусских рублей 55 белорусских копеек.

Способ оценки Предмета залога – независимая оценка, исполнителем которой является Общество с ограниченной ответственностью «ИПМ-Консалт оценка» (УНП: 191224638, адрес: 220113, г. Минск, ул. Мележа, 5, корп. 2, пом. 1703, оф. 4б) (далее по тексту – Исполнитель оценки), в лице оценщика Падунович Инессы Брониславовны (Свидетельство об аттестации оценщика № 10005 от 25.06.2007 выдано Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь, продлено приказами Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 25.06.2010 №216, от 20.06.2013 №114, от 21.06.2016 №113, действительно по 28.06.2019).

Эмитент подтверждает, что на дату принятия решения о выпуске Облигаций обременения (ограничения) прав Эмитента (залогодателя) на Предмет залога, в том числе предшествующий залог, отсутствуют.

Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается залогом Предмета залога в течение всего срока обращения Облигаций, а также в течение трех месяцев после окончания срока обращения Облигаций, за исключением случаев

исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в полном объеме до истечения указанного трехмесячного срока.

Размер обязательств, обеспеченных Предметом залога по Облигациям Эмитента, равен 4 066 902 белорусских рубля и составляет 79,99 % оценочной стоимости Предмета залога.

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

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

- по собственной инициативе Эмитента;

- в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь, а именно в случае утраты (гибели), повреждения Предмета залога либо при ином прекращении права собственности залогодателя на Предмет залога по основаниям, установленным законодательством Республики Беларусь (далее по тексту – «Обязательные случаи (основания), влекущие необходимость замены обеспечения по Облигациям»).

При возникновении Обязательных случаев (оснований), влекущих необходимость замены обеспечения по Облигациям, Эмитент осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям либо в части утраченного, поврежденного, выбывшего по иным основаниям Предмета залога и (или) принимает решение о досрочном погашении данного выпуска Облигаций либо его 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 - решение о выпуске Облигаций и проспект эмиссии Облигаций при совместном упоминании – «эмиссионные документы», при упоминании по отдельности - «эмиссионный документ»).

В случае принятия по собственной инициативе Эмитента решения о замене обеспечения исполнения обязательств по Облигациям, до внесения необходимых изменений и(или) дополнений в эмиссионные документы по Облигациям Эмитент письменно согласовывает данный вопрос с каждым владельцем Облигаций такого выпуска, 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 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 исполнения обязательств по Облигациям Эмитент не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации соответствующих изменений и(или) дополнений в эмиссионные документы Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь (далее по тексту – «Регистрирующий орган»), раскрывает информацию о такой замене путем размещения изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг (далее по тексту – «Ресурс») и на официальном сайте Эмитента.

В период с даты принятия Эмитентом решения о замене обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям по собственной инициативе до момента государственной регистрации соответствующих изменений и(или) дополнений в эмиссионные документы по Облигациям Регистрирующим органом, 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 Облигаций.

Дата начала размещения (открытой продажи) Облигаций – 28.12.2018.

Дата окончания размещения (открытой продажи) Облигаций определяется как дата размещения (продажи) последней Облигации Эмитента и ее списания со счета «депо» Эмитента, но не позднее 30.06.2020.

Срок обращения Облигаций – 551 календарный день, с 28.12.2018 по 01.07.2020.

Дата начала погашения Облигаций – 01.07.2020.

9. Условия размещения Облигаций.

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 08.30 до 20.00 в рабочие дни, с 10.00 до 20.00 в субботу, с 10.00 до 18.00 в воскресенье по адресу: 220125, Минский район, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Леонардо Да Винчи, 2, пом. 462.

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 государственного управления, осуществляющий государственное регулирование рынка ценных бумаг (далее – «Регулирующий орган»), может приостановить эмиссию Облигаций до устранения нарушений в пределах срока размещения Облигаций.

Возобновление эмиссии Облигаций осуществляется по решению Регулирующего

органа. В случае, если нарушения носят неустранимый характер Регулирующий орган запрещает эмиссию Облигаций.

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

9.5. В случае признания выпуска Облигаций недействительным или эмиссии Облигаций несостоявшейся, а также в случае запрещения эмиссии Облигаций все Облигации подлежат изъятию из обращения, а средства, полученные Эмитентом от размещения выпуска Облигаций, признанного недействительным или эмиссия 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 выплате (возврату) денежных средств владельцу Облигаций и переводу Облигаций на счет «депо» Эмитента. Все издержки, связанные с возвратом (безналичным перечислением на банковские счета) средств владельцам Облигаций (инвесторам), относятся на счет Эмитента.

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

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, запрещении эмиссии Облигаций Регулирующим органом, о формировании реестра владельцев Облигаций для целей возврата денежных средств владельцам Облигаций, путем размещения соответствующего объявления на Ресурсе и на официальном сайте Эмитента, а также раскрывает данную информацию иным образом, определенным Регулирующим органом.

10. Права владельца и обязанности Эмитента, удостоверяемые Облигацией.

Облигация является именной ценной бумагой, удостоверяющей право ее владельца на получение от Эмитента определенного размера общей площади жилого помещения в

Жилом доме с учетом приходящейся на него в соответствии с законодательством доли инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории либо её номинальной стоимости.

Владелец Облигаций вправе:

- при погашении (досрочном погашении) Облигаций (за исключением случая принятия решения о досрочном погашении Облигаций в соответствии с условиями подпункта 11.2 пункта 11 настоящего эмиссионного документа) получить жилое помещение в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах (без учета дробных значений), либо номинальную стоимость Облигаций в белорусских рублях;

- 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 ему убытков, а также возврата денежных средств, внесенных в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме 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 (за исключением случая принятия решения о досрочном погашении Облигаций в соответствии с условиями подпункта 11.2 пункта 11 настоящего эмиссионного документа) передать владельцу Облигаций, оплатившему все платежи и исполнившему обязанности, предусмотренные Соглашением о строительстве, жилое помещение в Жилом доме, указанное в Соглашении о строительстве, либо выплатить номинальную стоимость Облигаций;

- передать общее имущество Жилого дома 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 возвратить владельцам Облигаций в полном объеме денежные средства 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 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 Регулирующим органом. 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.

11.2. 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 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. Досрочное погашение Облигаций (за исключением случая принятия решения о досрочном погашении Облигаций в соответствии с условиями подпункта 11.2 пункта 11 настоящего эмиссионного документа) осуществляется путём передачи владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему Облигаций.

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

11.5. При досрочном погашении Облигаций Эмитент в двухмесячный срок после утверждения акта ввода в эксплуатацию объекта жилищного строительства, государственной регистрации создания Жилого дома и начала досрочного погашения Облигаций передает владельцу Облигаций, исполнившему в полном объёме свои обязательства по Соглашению о строительстве, жилое помещение в Жилом доме.

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

При подписании такого акта владелец Облигаций обязан представить для обозрения Эмитенту выписку о состоянии своего счета «депо», подтверждающую наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами), а также для обозрения:

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

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

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

Для реализации своего права на получение номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения в Жилом доме), владелец Облигаций не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций. Данное уведомление должно быть представлено Эмитенту по одному из адресов, указанных в подпункте 2.1 пункта 2 и подпункте 9.2 пункта 9 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 соглашения о досрочном погашении Облигаций владелец Облигаций обязан представить для обозрения Эмитенту выписку о состоянии своего счета «депо», подтверждающую наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами), а также для обозрения:

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

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

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

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 досрочное погашение Облигаций при предъявлении им документов, подтверждающих переход (передачу) права на Облигации и заключении с Эмитентом Соглашения о строительстве.

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций для целей досрочного погашения Облигаций путем размещения такой информации на Ресурсе, а также на официальном сайте Эмитента (либо на официальном сайте центрального депозитария), а также путём направления сообщения в Регистрирующий орган.

11.8. При досрочном погашении Облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем передачи жилого помещения (подписания акта приемки-передачи жилого помещения), либо перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, реквизиты которого указаны в подпункте 12.4 пункта 12 настоящего эмиссионного документа.

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

11.9. 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).

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

Заключение гражданско-правовых сделок согласно подпункту 11.9 пункта 11 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.

12.1. 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 01.07.2020.

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

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций по состоянию на дату, указанную в настоящем подпункте, для целей погашения Облигаций путем раскрытия краткой информации об эмиссии Облигаций, содержащей дату формирования реестра владельцев Облигаций для целей их погашения на Ресурсе и на официальном сайте Эмитента.

12.2. Погашение Облигаций осуществляется путем передачи владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту

номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему Облигаций.

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

При погашении Облигаций Эмитент в двухмесячный срок после утверждения акта ввода в эксплуатацию объекта жилищного строительства, государственной регистрации создания Жилого дома и начала погашения Облигаций передает владельцу Облигаций, исполнившему в полном объёме свои обязательства по Соглашению о строительстве, жилое помещение в Жилом доме. При этом применяются по аналогии положения, указанные в подпункте 11.5 пункта 11 настоящего эмиссионного документа.

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

Для реализации своего права на получение номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения в Жилом доме), владелец Облигаций не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала погашения Облигаций должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций. В данном случае применяются по аналогии положения, указанные в подпункте 11.6 пункта 11 настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости оформляется соглашением о погашении Облигаций установленной Эмитентом формы, подписываемым сторонами, и производится по аналогии с порядком, указанным в подпункте 11.6 пункта 11 настоящего эмиссионного документа.

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

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

депозитарий переводополучателя – ОАО «БПС-Сбербанк», регистрационный код депозитария - 007, корсчет «депо» ЛОРО 1000007, раздел корсчет «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, ровным счетом как и вправе не осуществлять такой выкуп.

В случае несогласия владельца Облигаций с заменой обеспечения исполнения обязательств по Облигациям согласно подпункту 7.2 пункта 7 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 – не позднее последнего дня срока, в течение которого должна быть осуществлена конвертация данного выпуска Облигаций.

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 подпунктом 12.1 пункта 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: Ресурс; официальный сайт Эмитента.

Сведения об эмитируемых Эмитентом Облигациях в объёме, определяемом Регулирующим органом, а также сведения о месте, времени и способе ознакомления с проспектом эмиссии Облигаций, содержатся в краткой информации об эмиссии Облигаций, раскрытие которой осуществляется Эмитентом путём размещения на Ресурсе и на официальном сайте Эмитента.

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

- не позднее семи дней с даты принятия соответствующего решения представляет документы в Регистрирующий орган для регистрации изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций и изменений в решение о выпуске Облигаций;

- не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации соответствующих изменений в настоящий эмиссионный документ и изменений и(или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций, раскрывает внесенные в проспект эмиссии Облигаций изменения и (или) дополнения путем размещения их на Ресурсе и на официальном сайте Эмитента.

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

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

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

информация о:

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

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

17. Иные сведения.

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 Регистрирующим органом, 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.

Заместитель директора по юридическим вопросам управляющей организации Эмитента — Лежнёва Наталия Владимировна

Главный бухгалтер управляющей организации Эмитента — Смусина Любовь Львовна