

Утверждено решением Общего собрания акционеров  
ЗАО «ДГ-Центр»,  
протокол № 16 от 22 сентября 2023 года



**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ  
ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ  
ДЕВЯТНАДЦАТОГО ВЫПУСКА  
ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ДГ-Центр»  
ЗАО «ДГ-Центр»  
ЗАКРЫТАГА АКЦЫЯНЕРНАГА ТАВАРЫСТВА  
«ДГ-Цэнтр»  
ЗАТ «ДГ-Цэнтр»**

г. Минск  
2023 год

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

### 1.1. Полное наименование:

на русском языке – закрытое акционерное общество «ДГ-Центр»;  
на белорусском языке – закрытае акцыянернае таварыства «ДГ-Цэнтр».

### Сокращенное наименование:

на русском языке – ЗАО «ДГ-Центр»;  
на белорусском языке – ЗАТ «ДГ-Цэнтр».

1.2. Закрытое акционерное общество «ДГ-Центр» (далее по тексту Эмитент) создано путем реорганизации в форме преобразования из общества с ограниченной ответственностью «ДГ-Центр», ранее зарегистрированного Дзержинским районным исполнительным комитетом в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей 24 июня 2008 года за №690557618.

1.3. Место нахождения Эмитента: Республика Беларусь, 222750, Минская область, Дзержинский район, г. Фаниполь, ул. Заводская, д. 39А/3, пом. 20. Тел./факс: 8 – (017) 272 68 39. E-mail: [ace-office@list.ru](mailto:ace-office@list.ru). Официальный сайт Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет: [www.sovremennii.by](http://www.sovremennii.by).

1.4. Эмитент является коммерческой организацией, преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

Эмитент вправе заниматься всеми видами деятельности, не запрещенными законодательством.

Основным видом деятельности Эмитента является реализация проектов, связанных со строительством зданий.

1.5. Номер счета Эмитента на который будут зачисляться средства, поступающие при размещении жилищных облигаций девятнадцатого выпуска: №BY96AKBB30120000141800000000 в ЦБУ № 606 ОАО «АСБ Беларусбанк», г. Дзержинск, ул.К.Маркса, 17, код АКБВВY2X.

### 1.6. Сведения о филиалах и представительствах.

Эмитент не имеет филиалов и представительств.

### 1.7. Органами управления Эмитента являются:

- Общее собрание акционеров;
- Исполнительный орган Эмитента.

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Эмитентом.

Исполнительным органом является директор Эмитента. Директор Эмитента назначается Общим собранием акционеров. Функции директора Эмитента по договору переданы управляющему индивидуальному предпринимателю Довгялло Владимиру Георгиевичу (договор передачи управляющему полномочий исполнительного органа закрытого акционерного общества «ДГ-Центр» от 01 июля 2015 года и дополнительное соглашение № 5 к данному договору от 02 июня 2023 года).

1.8. На дату принятия решения о девятнадцатом выпуске жилищных облигаций акционерами Эмитента являются два физических лица, каждый из которых имеет более пяти процентов от общего количества простых (обыкновенных) акций Эмитента.

За последний отчетный год и кварталы, предшествующие кварталу, в котором принято решение о девятнадцатом выпуске жилищных облигаций, Эмитентом не осуществлялись сделки, в совершении которых имелась заинтересованность аффилированных лиц Эмитента.

### 1.9. Сведения об управляющем Эмитента и главном бухгалтере Эмитента:

<b>Краткая биография</b>	<b>Доля в уставном фонде Эмитента на дату принятия решения о девятнадцатом выпуске жилищных облигаций</b>	
	<b>Количество принадлежащих простых (обыкновенных) акций (штук)</b>	<b>%</b>

<p>Довгялло Владимир Георгиевич, образование высшее, с 2011 года по апрель 2013 года работал в ООО «Спортивный клуб «Эйс» руководителем группы материально-технического снабжения; с апреля по июль 2013 года заместителем директора Эмитента; с июля 2013 года по настоящее время управляющий Эмитента, управляющий ЗАО «Адмирал Хуссо».</p>	<p>490</p>	<p>49</p>
<p>Заботина Евгения Александровна, образование высшее, с 01.12.2017 по 30.04.2021 главный бухгалтер в ООО "Могирус Оптима", с 03.05.2021 по 10.08.2021 главный бухгалтер в ООО "Могирус Регион", с 20.08.2021 по 19.08.2022 главный бухгалтер в ООО "Гуалапак БиУай", с 18.04.2023 по настоящее время главный бухгалтер Эмитента.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

**1.10.** Сведения об иных лицах, подписавших Проспект эмиссии жилищных облигаций девятнадцатого выпуска Эмитента.

От лица, предоставившего обеспечение – первый заместитель генерального директора ЗАО «КЕНТАВР» Прохорчик Сергей Александрович (доверенность №10 от 18.01.2023).

**1.11.** Сумма зарегистрированного уставного фонда Эмитента составляет 4 200,00 (четыре тысячи двести) белорусских рублей 00 копеек. Доля государства в уставном фонде Эмитента отсутствует.

**1.12.** Инвестиции в уставные фонды других юридических лиц: нет.

Дочерние и зависимые хозяйственные общества Эмитента: нет

Унитарные предприятия Эмитента: нет

**1.13.** Депозитарное обслуживание Эмитента осуществляет депозитарий Эмитента – ОАО «Сбер Банк».

- Юридический адрес депозитария Эмитента: г. Минск, пр. Независимости, д. 32А-1;
- Дата и регистрационный номер депозитария Эмитента как юридического лица, наименование регистрирующего органа: № 25 от 28.12.1991 Национальный банк Республики Беларусь;
- Лицензия на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам предоставлена Министерством финансов Республики Беларусь. Номер лицензии в Едином реестре лицензий 39220000071147.

**1.14.** Профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющий размещение жилищных облигаций и оказывающий услуги при подготовке проспекта эмиссии жилищных облигаций – открытое акционерное общество «Интертраст групп» (далее ОАО «Интертраст групп»):

- Юридический и почтовый адрес: 220012, г. Минск, ул. Сурганова, д. 28А, комн. 513;
- Дата и регистрационный номер юридического лица, наименование регистрирующего органа: Мингорисполком, Решение № 284 от 05 марта 2002 года; УНП 190330183.
- Лицензия на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам предоставлена Министерством финансов Республики Беларусь. Номер лицензии в Едином реестре лицензий 39200000015615;
- Телефон/факс: +375 17 3 783 113;
- Электронный адрес (e-mail): a\_gromyko@tut.by.

**1.15.** Описание объекта жилищного строительства.

Эмитент является заказчиком (застройщиком) объекта строительства: «Строительство жилых многоквартирных домов в районе ул. Брестской в г. Фаниполе Дзержинского района Минской области. I, II, III очередь строительства. III очередь строительства» (далее – Объект).

Строительство Объекта осуществляется в соответствии с инвестиционным договором, заключенным между Эмитентом и Республикой Беларусь 18 апреля 2019 года

(зарегистрирован в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь 19 апреля 2019 года за № ИД-2098).

Проектом III очереди строительства предусматривается возведение жилого 10-и этажного 200-квартирного дома (далее – Жилой дом).

Жилой дом запроектирован 2-х секционным и включает в себя следующий набор квартир: 80 квартир-студий, 80 однокомнатных и 40 двухкомнатных квартир.

Строительство Жилого дома предусматривается с применением сборных железобетонных конструкций Солигорского ДСК.

Общая площадь квартир Жилого дома составляет 7 414,42 метра квадратного.

Нормативная продолжительность строительства Жилого дома – 9,5 месяца, включая подготовительный период 1,5 месяца.

Государственная экспертиза строительного проекта Жилого дома проведена дочерним республиканским унитарным предприятием «Госстройэкспертиза по Минской области». Заключение государственной экспертизы № 1067-70/23 от 13.09.2023 (положительное).

Проектная документация утверждена приказом управляющего Эмитента № 25 от 13.09.2023.

Строительство Жилого дома разрешено решением Дзержинского районного исполнительного комитета № 2591 от 18.09.2023. Акт выбора места размещения земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов и инженерно-транспортной инфраструктуры к ним по объекту «Жилые многоквартирные дома по ул. Брестской в г.Фаниполе Дзержинского района» закрытым акционерным обществом «ДГ-Центр» от 11.01.2021 утвержден председателем Фанипольского городского исполнительного комитета 12.01.2021.

Предполагаемая дата приемки Жилого дома в эксплуатацию – 01.11.2024.

**1.16.** В течение семи лет, предшествующих дате принятия решения о девятнадцатом выпуске жилищных облигаций, Эмитентом были построены и сданы в эксплуатацию:

- в апреле 2016 года двухсекционный многоквартирный жилой дом по ул. Зеленой в г.Фаниполе Дзержинского района Минской области. I очередь строительства (начало строительства - май 2015 года);

- в ноябре 2017 года двухсекционный многоквартирный жилой дом по ул. Зеленой в г.Фаниполе Дзержинского района Минской области. II очередь строительства (начало строительства - август 2016 года);

- в октябре 2020 года склад с административно-бытовыми помещениями и площадками в г. Фаниполь Дзержинского района Минской области (начало строительства – декабрь 2018 года);

- в августе 2022 года жилой дом № 1 по генплану в составе объекта строительства «Строительство жилых многоквартирных домов в районе ул. Брестской в г. Фаниполе Дзержинского района Минской области. I, II, III очередь строительства. I очередь строительства».

**1.17. Раскрытие информации на рынке ценных бумаг.**

Информация об эмитируемых Эмитентом жилищных облигациях девятнадцатого выпуска раскрывается путём размещения зарегистрированного проспекта эмиссии жилищных облигаций девятнадцатого выпуска Эмитента (далее – Проспект эмиссии облигаций) на едином портале финансового рынка (далее – Портал), а также на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет.

Изменения и (или) дополнения, внесенные в Проспект эмиссии облигаций, раскрываются Эмитентом путем их размещения на Портале, а также на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет в срок не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии облигаций Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь (далее – Департамент по ценным бумагам).

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

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь раскрывает, в том числе путём размещения соответствующей информации в объёме, определенном законодательством, на Портале, а также путём размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет:

- годовой отчёт - не позднее 30 апреля года, следующего за отчётным;
- ежеквартальный отчёт - не позднее тридцати пяти календарных дней после окончания отчётного квартала;

информацию о:

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

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

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

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

В соответствии с Инструкцией о порядке признания эмиссии эмиссионных ценных бумаг недобросовестной, а выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг недействительным, приостановления или запрещения эмиссии эмиссионных ценных бумаг, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 4 мая 2018 г. № 32, Эмитент раскрывает на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет и на Портале:

- информацию о приостановлении (возобновлении) эмиссии жилищных облигаций настоящего выпуска не позднее двух рабочих дней, следующих за днем получения уведомления о приостановлении (возобновлении) эмиссии жилищных облигаций настоящего выпуска;

- информацию о запрещении эмиссии жилищных облигаций настоящего выпуска не позднее двух рабочих дней, следующих за днем получения уведомления о запрещении эмиссии жилищных облигаций настоящего выпуска.

#### **1.18. Сведения о представителе владельцев облигаций.**

Представитель владельцев жилищных облигаций девятнадцатого выпуска Эмитента не назначался.

#### **1.19. Сведения о бенефициарных владельцах Эмитента.**

Бенефициарными владельцами Эмитента являются:

- Довгялло Владимир Георгиевич;
- Довгялло Георгий Игоревич.

## **II. СВЕДЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОТКРЫТОЙ ПРОДАЖИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ**

**2.1.** Сведения о размещенных Эмитентом эмиссионных ценных бумагах, находящихся в обращении по состоянию на 01.09.2023.

Простые (обыкновенные) акции в количестве 1000 штук, номинальной стоимостью 4,20 белорусского рубля, зарегистрированные в Государственном реестре ценных бумаг за № 6-222-01-17806, размещены в полном объеме.

В настоящее время жилищные облигации первого, второго, третьего, четвертого, пятого, шестого, седьмого, восьмого, девятого и десятого выпусков полностью погашены и исключены из Государственного реестра ценных бумаг. Жилищные облигации одиннадцатого, двенадцатого, тринадцатого, четырнадцатого, пятнадцатого и шестнадцатого выпусков полностью размещены. Жилищные облигации семнадцатого выпуска размещены в количестве 49 штук.

**2.2.** Дата принятия решения о выпуске жилищных облигаций и наименование органа, утвердившего Проспект эмиссии облигаций.

Решение о девятнадцатом выпуске жилищных облигаций (далее по тексту - облигации) принято Общим собранием акционеров Эмитента 18 сентября 2023 года (протокол № 15 от 18.09.2023). Проспект эмиссии облигаций утвержден Общим собранием акционеров Эмитента 22 сентября 2023 года (протокол № 16 от 22.09.2023).

**2.3.** Форма облигаций.

Облигации являются именными, жилищными, неконвертируемыми, бездоходными, эмитируются в бездокументарной форме.

**2.4.** Объем выпуска.

Объем выпуска облигаций составляет 1 398 000,00 (один миллион триста девяносто восемь тысяч) белорусских рублей 00 копеек. Количество эмитируемых облигаций составляет 466 (четыреста шестьдесят шесть) штук.

**2.5.** Целью эмиссии облигаций является привлечение денежных средств физических и юридических лиц, резидентов и нерезидентов Республики Беларусь для осуществления финансирования строительства Жилого дома в составе Объекта, объектов инфраструктуры, в том числе конструкций, инженерных сетей, сооружений, благоустройства, необходимых для функционирования Жилого дома, а также для финансирования хозяйственной деятельности Эмитента, связанной с выполнением им функций заказчика (застройщика) по строительству Жилого дома и возможностью временного размещения привлекаемых денежных средств на депозитные счета, открытые в банках.

Эмитент обязуется использовать денежные средства, привлеченные путём эмиссии облигаций (полученные от продажи облигаций), исключительно на вышеуказанные цели эмиссии облигаций.

**2.6.** Номинальная стоимость облигаций.

Номинальная стоимость облигации составляет 3 000,00 (три тысячи) белорусских рублей 00 копеек и имеет эквивалент номинальной стоимости равный одному метру квадратному общей площади жилого помещения в Жилом доме. Эквивалент номинальной стоимости облигации не подлежит изменению в течение срока обращения облигаций.

**2.7.** Срок размещения облигаций – с 09.10.2023 до 31.12.2024.

## 2.8. Условия размещения облигаций.

Размещение облигаций осуществляет ОАО «Интертраст групп» путём открытой продажи облигаций на неорганизованном рынке ежедневно (кроме субботы и воскресенья, выходных и праздничных дней) с 10-00 до 17-00 по адресу: г. Минск, ул. Сурганова, д. 28А, комн. 513.

Облигации имеют право приобретать юридические и физические лица, резиденты и нерезиденты Республики Беларусь, заключившие с Эмитентом договор, предусматривающий обязательства Эмитента по строительству жилых помещений в Жилом доме владельцам облигаций (далее - договор с Эмитентом).

Цена, по которой будет осуществляться размещение, определяется исходя из соотношения спроса и предложения на рынках строительства, недвижимости и ценных бумаг. Максимально допустимая цена при размещении облигаций составляет 4 285,71 (четыре тысячи двести восемьдесят пять) белорусских рублей 71 копейка.

Все издержки (комиссия банка и т.п.) при приобретении облигаций, связанные с оплатой денежных средств за облигации, несут покупатели облигаций.

## 2.9. Срок и порядок обращения облигаций.

Срок обращения облигаций: с 09.10.2023 по 31.12.2024, 449 календарных дней.

Облигации обращаются на неорганизованном рынке среди физических и юридических лиц, резидентов и нерезидентов Республики Беларусь в соответствии с законодательством Республики Беларусь. В процессе обращения облигаций лицо, намеревающееся приобрести облигации, до такого приобретения должно заключить договор с Эмитентом. Договор с Эмитентом, заключенный владельцем облигаций, который осуществляет их отчуждение, подлежит расторжению.

Купля-продажа облигаций может быть по цене, как равной номинальной стоимости облигации, так выше или ниже.

Эмитент имеет право выкупать свои облигации с возможностью их последующего отчуждения в течение всего срока обращения облигаций по ценам, определяемым Эмитентом.

Для продажи облигаций Эмитенту владельцы облигаций направляют Эмитенту письменное заявление с приложением выписки о состоянии счёта «депо», подтверждающей наличие требуемого количества облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением облигаций обязательствами). В течение тридцати календарных дней с момента получения письменного заявления Эмитент уведомляет владельца облигаций о принятом решении и об условиях выкупа облигаций.

## 2.10. Сроки погашения облигаций и порядок их погашения.

Погашение облигаций – операция, связанная с передачей владельцу облигаций жилого помещения в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах принадлежащих ему облигаций.

Дата начала погашения облигаций и дата формирования реестра владельцев облигаций для целей погашения – 31.12.2024.

Сроки погашения облигаций – с 31.12.2024 по дату погашения последней облигации.

Депозитарий Эмитента по состоянию на 31.12.2024 выполняет операцию по формированию реестра владельцев облигаций для целей погашения и передает информацию о владельцах облигаций Эмитенту.

Передача жилого помещения в Жилом доме владельцу облигаций осуществляется Эмитентом при условии выполнения владельцем облигаций обязательств по договору с Эмитентом, оформляется актом приёмки-передачи жилого помещения в Жилом доме и осуществляется в течение двух месяцев с даты начала погашения облигаций.

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

О своём намерении получить номинальную стоимость облигаций владелец облигаций обязан не позднее, чем за тридцать календарных дней до даты начала погашения облигаций в

письменной форме уведомить Эмитента. Владелец облигаций вправе по соглашению с Эмитентом уведомить его в иные сроки.

Погашение облигаций путём выплаты номинальной стоимости облигаций осуществляется Эмитентом только после получения уведомления от владельца облигаций.

Перечисление денежных средств при погашении осуществляется в срок не позднее тридцати календарных дней с даты начала погашения облигаций.

В срок не позднее рабочего дня, следующего за днем передачи владельцу облигаций жилого помещения в Жилом доме (подписания акта приёмки-передачи жилого помещения в Жилом доме) либо перечисления на счет владельца облигаций денежных средств, необходимых для погашения облигаций, владелец облигаций обязан осуществить перевод погашаемых облигаций на счет «депо» Эмитента.

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

Досрочное погашение облигаций начинается после ввода Жилого дома в эксплуатацию, технической инвентаризации и регистрации Жилого дома в уполномоченном органе.

Досрочное погашение облигаций начинается также в случае, указанном в п.2.14. Проекта эмиссии облигаций, и невозможности предоставления обеспечения.

Информацию о дате начала досрочного погашения облигаций Эмитент раскрывает путем размещения соответствующего объявления на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, а также на Портале не позднее, чем за тридцать пять календарных дней до даты начала досрочного погашения облигаций.

Передача жилого помещения в Жилом доме владельцу облигаций осуществляется Эмитентом при условии выполнения владельцем облигаций обязательств по договору с Эмитентом, оформляется актом приёмки-передачи жилого помещения в Жилом доме и осуществляется в течение двух месяцев с даты начала досрочного погашения облигаций. При подписании такого акта владелец облигаций обязан представить для обозрения Эмитенту выписку о состоянии своего счёта «депо», подтверждающую наличие требуемого количества облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением облигаций обязательствами).

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

О своём намерении получить номинальную стоимость облигаций владелец облигаций обязан не позднее, чем за тридцать календарных дней до даты начала досрочного погашения облигаций в письменной форме уведомить Эмитента. Владелец облигаций вправе по соглашению с Эмитентом уведомить его в иные сроки.

Досрочное погашение облигаций путём выплаты номинальной стоимости облигаций осуществляется Эмитентом только после получения уведомления от владельца облигаций.

Перечисление денежных средств при досрочном погашении осуществляется в срок не позднее тридцати календарных дней с даты начала досрочного погашения облигаций.

В срок не позднее рабочего дня, следующего за днем передачи владельцу облигаций жилого помещения в Жилом доме (подписания акта приёмки-передачи жилого помещения в Жилом доме) либо перечисления на счет владельца облигаций денежных средств, необходимых для досрочного погашения облигаций, владелец облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых облигаций на счет «депо» Эмитента.

### **2.12. Условия и порядок возврата средств владельцам облигаций при запрещении эмиссии облигаций, признании выпуска облигаций недействительным республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг (далее – Республиканский орган). Основания, по которым эмиссия облигаций может быть признана Эмитентом несостоявшейся.**

При запрещении эмиссии облигаций, признании выпуска облигаций недействительным Республиканским органом, денежные средства, внесенные владельцами облигаций в оплату размещенных облигаций, возвращаются владельцам облигаций в месячный срок с даты

запрещения эмиссии облигаций, признания выпуска облигаций недействительным Республиканским органом.

Эмитентом не устанавливаются основания для признания эмиссии облигаций несостоявшейся.

**2.13.** Дата и государственный регистрационный номер выпуска жилищных облигаций:

28 сентября 2023 г. № 022-02-4946

**2.14.** Информация об обеспечении исполнения обязательств по облигациям.

Исполнение обязательств по облигациям обеспечивается страхованием ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств Эмитента облигаций в соответствии с договором добровольного страхования ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств Эмитента облигаций (далее - договор страхования), заключенным Эмитентом с Закрытым акционерным страховым обществом «КЕНТАВР» (страховой полис серии КЕп № 0025141 от 22.09.2023).

Закрытое акционерное страховое общество «КЕНТАВР» (далее - страховщик) расположено по адресу: 220141, г. Минск, пр. Независимости, 172. УНН 100985903.

Сумма ответственности страховщика по облигациям согласно договору страхования составляет 1 398 000,00 (один миллион триста девяносто восемь тысяч) белорусских рублей 00 копеек.

Договор страхования действует по 30 июня 2025 года.

Страховым случаем является факт неисполнения (ненадлежащего исполнения) Эмитентом в течение срока действия договора страхования обязательств по погашению (досрочному погашению) облигаций (передаче жилого помещения в Жилом доме, выплате номинальной стоимости облигаций) в срок и в полном объеме (в пределах номинальной стоимости облигаций).

Не является страховым случаем по договору страхования неисполнение (ненадлежащее исполнение) Эмитентом обязательств по выплате денежных средств (передаче жилого помещения в Жилом доме) по облигациям:

если гражданско-правовая сделка размещения облигаций признана (является) недействительной в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

владельцу облигаций, приобретшему их в результате заключения: сделок, совершенных с нарушением актов законодательства Республики Беларусь о ценных бумагах или о хозяйственных обществах; либо сделок между юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями по безвозмездной передаче облигаций; либо сделок между юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями по передаче облигаций в обеспечение исполнения иного обязательства, возникшего и не исполненного до момента передачи облигаций, по возврату денежных средств;

в случае признания выпуска облигаций недействительным или эмиссии облигаций несостоявшейся;

владельцу облигаций, который не обращался к Эмитенту с требованием о погашении облигаций (передаче жилого помещения в Жилом доме, выплате номинальной стоимости облигаций) в установленный договором страхования период погашения облигаций;

вследствие неисполнения владельцем облигаций обязанностей, предусмотренных условиями Перспективы эмиссии облигаций, необходимых для выполнения Эмитентом обязательств по выплате денежных средств (передаче жилого помещения в Жилом доме);

вследствие совершенных Эмитентом противоправных деяний;

произошедшее в течение срока обращения облигаций, в связи с неисполнением обязательств Эмитента по выкупу облигаций до даты начала их погашения (досрочный выкуп), кроме случаев, когда владельцем облигаций и Эмитентом представлено документальное подтверждение, что выкуп облигаций должен быть осуществлен в целях их досрочного погашения;

в случае принятия решения о ликвидации Эмитента (кроме ликвидации в порядке, предусмотренном законодательством Республики Беларусь об экономической несостоятельности (банкротстве)).

До обращения к страховщику за выплатой страхового возмещения владелец облигаций обязан письменно обратиться к Эмитенту для получения подтверждения об исполнении обязательств по погашению (досрочному погашению) облигаций (передаче жилого помещения в Жилом доме, выплате номинальной стоимости облигаций) в установленные сроки либо об отказе в исполнении таких обязательств.

С заявлением на выплату страхового возмещения (далее – заявление) к страховщику обращается владелец облигаций.

Вместе с заявлением лицо, обратившееся за выплатой страхового возмещения, представляет следующие документы:

- документ, подтверждающий личность заявителя, либо документ, удостоверяющий его право на представление интересов владельца облигаций, заверенный в установленном порядке;

- выписку о состоянии счета «депо» владельца облигаций на дату подачи заявления, по которым Эмитентом не исполнены обязательства по выплате денежных средств (передаче жилого помещения в Жилом доме);

- письменный отказ Эмитента в исполнении обязательств по погашению (досрочному погашению) облигаций (передаче жилого помещения в Жилом доме, выплате номинальной стоимости облигаций), данный Эмитентом владельцу облигаций, либо документы, подтверждающие, что владелец облигаций обращался к Эмитенту с требованием о погашении (досрочном погашении) облигаций (передаче жилого помещения в Жилом доме, выплате номинальной стоимости облигаций);

- сведения о сделке, на основании которой облигации приобретены владельцем, представившим страховщику заявление, и копию соответствующего договора;

- копию определения о возбуждении конкурсного производства – если в отношении Эмитента возбуждено дело о банкротстве;

- при отсутствии письменного отказа Эмитента от исполнения обязательств по погашению (досрочному погашению) облигаций – документы, подтверждающие отсутствие обстоятельств, свидетельствующих о ненаступлении страхового случая, – если Эмитент имеет возможность такие документы представить.

После получения заявления владельца облигаций страховщик вправе самостоятельно запросить недостающие документы, необходимые ему для принятия решения о наступлении страхового случая и определения размера, подлежащего выплате страхового возмещения.

На основании представленных документов, страховщик обязан в течение 10 рабочих дней принять решение о признании или непризнании заявленного случая страховым либо об отказе в выплате страхового возмещения. Если страховщику представлены не все документы из вышеперечисленных, то страховщик принимает решение о признании или непризнании заявленного случая страховым либо об отказе в выплате страхового возмещения по истечении 10 рабочих дней после получения последнего документа, подтверждающего наступление страхового случая и размер убытков, подлежащих возмещению, либо свидетельствующего об отсутствии страхового случая.

Решение о признании заявленного случая страховым и выплате страхового возмещения оформляется страховщиком путем составления акта о страховом случае. Страховое возмещение выплачивается в течение 5 рабочих дней со дня составления акта о страховом случае.

Решение о непризнании заявленного случая страховым или об отказе в страховой выплате в течение 3 рабочих дней со дня его принятия сообщается владельцу облигаций в письменной форме с обоснованием причин отказа.

Эмитент осуществляет замену обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям данного выпуска в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь, а именно в случае аннулирования, прекращения действия лицензии на осуществление страховой деятельности страховщика, с которым у Эмитента заключен договор страхования, принятия решения о ликвидации лица, с которым у Эмитента заключен договор страхования, ранее шести месяцев после окончания срока обращения облигаций (за исключением случаев исполнения обязательств по облигациям в полном объеме до

истечения указанного шестимесячного срока) (далее – основания, влекущие необходимость замены обеспечения).

При возникновении одного из вышеуказанных оснований, влекущих необходимость замены обеспечения исполнения обязательств по облигациям, Эмитент в течение двух месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения, осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям либо осуществляет досрочное погашение данного выпуска облигаций в соответствии с пунктом 2.11. Проспекта эмиссии облигаций.

В случае замены обеспечения исполнения обязательств по облигациям Эмитент осуществляет внесение соответствующих изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии облигаций. Уведомление владельцев облигаций о замене обеспечения исполнения обязательств по облигациям осуществляется Эмитентом путём раскрытия внесенных изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии облигаций в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 1.17 Проспекта эмиссии облигаций.

## **2.15. Права владельцев и обязанности Эмитента.**

### **2.15.1. Владелец облигаций вправе:**

- при погашении (досрочном погашении) облигаций получить жилое помещение в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему облигаций, выраженному в квадратных метрах, либо номинальную стоимость облигаций в белорусских рублях;
- при неисполнении Эмитентом обязательств по договору с Эмитентом потребовать полного возмещения причиненных владельцу облигаций убытков, а также возврата денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме путём приобретения облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на дату выплаты Эмитентом денежных средств владельцам облигаций, за весь период нахождения этих денежных средств у Эмитента;
- распоряжаться приобретенными облигациями только после их полной оплаты, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь.

### **2.15.2. Эмитент обязан:**

- при погашении (досрочном погашении) облигаций передать владельцу облигаций жилое помещение в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих владельцу облигаций, выраженному в квадратных метрах либо выплатить владельцу облигаций номинальную стоимость облигаций в белорусских рублях;
- при неисполнении своих обязательств по договору с Эмитентом осуществить полное возмещение причиненных владельцам облигаций убытков, а также возврат денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме путём приобретения облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на дату выплаты Эмитентом денежных средств владельцам облигаций, за весь период нахождения этих денежных средств у Эмитента. Возврат владельцам облигаций денежных средств, внесенных в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме путём приобретения облигаций, в полном объёме с уплатой причитающихся процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь, осуществляется Эмитентом в течение трёх месяцев с даты подписания соглашения о расторжении договора с Эмитентом, но не позднее одного месяца с даты начала погашения облигаций, установленной Проспектом эмиссии облигаций, за исключением случаев расторжения договора с Эмитентом по решению суда;
- при запрещении эмиссии облигаций, признании выпуска облигаций недействительным Республиканским органом в месячный срок с даты признания выпуска

облигаций недействительным, запрещения эмиссии облигаций, вернуть денежные средства, внесенные владельцами облигаций в оплату размещённых облигаций.

### III. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА

#### 3.1. Показатели финансово-хозяйственной деятельности Эмитента (тыс. бел. рублей):

	Наименование показателей	01.08.2023
1	Остаточная стоимость основных средств	1635
1.1	<i>Здания и сооружения</i>	1177
1.2	<i>Передаточные устройства</i>	17
1.3	<i>Машины и оборудование</i>	234
1.4	<i>Транспортные средства</i>	14
1.5	<i>Инструмент, инвентарь, принадлежности</i>	184
1.6	<i>Рабочий скот и животные основного стада</i>	-
1.7	<i>Многолетние насаждения</i>	-
1.8	<i>Капитальные затраты на улучшение земель</i>	-
1.9	<i>Прочие основные средства</i>	9
2	Сумма нераспределенной прибыли	1590
3	Сумма прибыли до налогообложения	18
4	Сумма чистой прибыли	18
5	Общая сумма дебиторской задолженности	2117
6	Общая сумма кредиторской задолженности, задолженность по платежам в бюджет, государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды	-
7	Сумма полученных долгосрочных кредитов и займов	635
8	Сумма полученных краткосрочных кредитов и займов	-
9	Нематериальные активы	11
10	Стоимость чистых активов	2131 ✓

#### 3.2. Динамика финансово-хозяйственной деятельности Эмитента (тыс. бел. руб.):

Наименование показателей	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
Стоимость чистых активов	1773	1616 ✓	2116 ✓
Сумма вложений в долгосрочные активы	17	226 ✓	126 ✓
Сумма резервного капитала	-	- ✓	- ✓
Сумма добавочного капитала	368	303 ✓	523 ✓
Среднесписочная численность сотрудников	24	10	15,43
Дебиторская задолженность		559 ✓	1540 ✓
Общая сумма кредиторской задолженности, задолженность по платежам в бюджет, государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды	2211	1233 ✓	1639 ✓
	344	40 ✓	68 ✓
Сумма чистой прибыли	431	36 ✓	214 ✓
Прибыль до налогообложения	550	80 ✓	282 ✓
Сумма нераспределенной прибыли	1402	1309 ✓	1589 ✓

Сумма полученных долгосрочных кредитов и займов		65	798 ✓	736 ✓
Сумма полученных краткосрочных кредитов и займов		380	- ✓	- ✓
Нематериальные активы		19	15 ✓	12 ✓
Количество участников		2	2	2
Остаточная стоимость основных средств (по группам)		1323	1698 ✓	1656 ✓
1	Здания и сооружения	405	1131	1194
2	Передаточные устройства	15	13	18
3	Машины и оборудование	526	363	269
4	Транспортные средства	254	78	26
5	Инструмент, инвентарь, принадлежности	123	113	149
6	Рабочий скот и животные основного стада	-	-	-
7	Многолетние насаждения	-	-	-
8	Капитальные затраты на улучшение земель	-	-	-
9	Прочие основные средства	-	-	-
Сумма начисленных дивидендов, приходящихся на одну акцию		-	-	-
Стоимость чистых активов, приходящихся на одну акцию		1,773	1,616	2,116

**3.3. Сведения о видах продукции либо видах деятельности Эмитента, по которым получено десять и более процентов выручки от реализации товаров, продукции, работ, услуг:**

Наименование продукции (вид деятельности)	Единица измерения	За 2020 г.	За 2021 г.	За 2022 г.
Реализация проектов, связанных со строительством зданий	тыс. бел. рублей	6150	1172	7676
Переработка и консервирование рыбы, ракообразных и моллюсков	тыс. бел. рублей	-	295	262
Розничная торговля рыбой и морепродуктами в специализированных магазинах	тыс. бел. рублей	-	210	202
Оптовая торговля рыбой и морепродуктами	тыс. бел. рублей	-	323	168

**3.4. Рынки сбыта продукции:**

Рынки сбыта	Единица измерения	За 2020г.	За 2021г.	За 2022г.
Внутренний рынок	%	74	100	86
Внешний рынок	%	26	0	14

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

Основные поставщики сырья и материалов	Объемы поставок, тыс.бел.рублей		
	2020	2021	2022

ЭкоПромПанель ООО	39	-	-
Завод железобетонных мостовых конструкций	-	113	51
Армтехстрой Бел Частное предприятие	57	-	-
Сибоком-М ООО	34	-	-
Трест безопасности ООО	38	-	-
Чистый берег ЗАО	64	24	16
Хайц Ишхан ООО, Республика Армения	128	89	28
Андако ООО, Республика Армения	25	-	-
Гумрифиш ООО Республика Армения			158
Мир света и тепла ООО	18	-	-
Автомобильный комбинат УП Минскоблсельстрой	-	36	26
БелКопроСтрой ООО	-	93	111
ВитСтаЛит ОДО	-	108	83
ДГ-Авто ООО	-	163	990
Изоком ООО	-	59	-
МилордГрупп ООО	-	44	2
ОП НИИ ПКД ООО	-	96	214
Проект-М ООО	-	130	239
Солигорский ДСК ОАО	-	611	1278
ТрубСтройМонтаж ООО	-	57	110
ЮВП-Альянс ООО	-	21	29
Масис-Дзук Армения	-	105	176
Аско-Строй ООО	-	-	51
ВикПластКомплектООО	-	-	60
Дорстройиндустрия ООО	-	-	72

**3.6.** Эмитент и его руководящие должностные лица не привлекались к административной и иной ответственности с 01.01.2017 по 01.09.2023.

**3.7.** Сведения о финансово-экономическом состоянии Эмитента.

Под финансово-экономическом состоянии Эмитента понимается способность Эмитента финансировать свою деятельность, своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства по эмиссионным ценным бумагам.

По состоянию на 30.06.2023 коэффициент текущей ликвидности (К1) составил 2,42 (при норме не менее 1,10). Данный коэффициент характеризует степень покрытия краткосрочных обязательств краткосрочными активами. Чем больше величина краткосрочных активов по отношению к краткосрочным обязательствам, тем больше уверенность, что последние будут погашены. Превышение краткосрочных активов над краткосрочными пассивами обеспечивает резервный запас для своевременного погашения обязательств при сбое денежных потоков или при снижении рыночной стоимости краткосрочных активов.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (К2) по состоянию на 30.06.2023 составил 0,59 (при норме не менее 0,10). Данный коэффициент отражает долю чистых оборотных активов, которая остается в распоряжении Эмитента после исполнения краткосрочных обязательств. Сумма превышения оборотных активов над краткосрочными обязательствами обеспечивается долгосрочными источниками, в качестве которых могут выступать как собственные, так и заёмные средства долгосрочного характера.

В соответствии с коэффициентным анализом следует признать финансово-экономическое состояние Эмитента устойчивым, Эмитента – платежеспособным.

**IV. ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА**

**4.1.** Планы будущей деятельности Эмитента.

Ближайшими трехлетними планами Эмитента является строительство жилых домов в г.Фаниполь Дзержинского района Минской области.

В качестве источников финансовых средств для реализации Эмитентом строительных проектов предусматриваются собственные средства Эмитента, заемные средства, получаемые в результате эмиссии облигаций, банковские кредиты.

Возможно использование иных видов финансовых ресурсов.

#### 4.2. Анализ факторов риска

Риски, которым подвергается Эмитент представляют собой вероятность наступления событий, следствием которых может быть неисполнение обязательств, вытекающих из ценных бумаг, в срок и в полном объеме.

Эмитент подвергается следующим видам риска:

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

##### 4.2.1. Экономические риски.

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

К внешним экономическим факторам риска относятся:

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

К внутренним экономическим факторам риска относятся:

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

##### 4.2.2. Социальные риски.

К данной группе факторов риска относятся социально-общественные явления, следствием которых может быть остановка, вплоть до прекращения строительных работ, срыв сроков ввода жилья, не соблюдения графика поставки строительных материалов, комплектующих, сырья и т.д.

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

- забастовки, митинги рабочих, строителей, ИТР генерального подрядчика и подрядных организаций;
- митинги, стихийные выступления жильцов рядом расположенных домов;
- прочие события, включая решения и действия местных исполнительных органов власти, направленные на прекращение выполнения строительных работ.

##### 4.2.3. Технические риски

К данной группе факторов риска относятся:

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

- группа технических рисков, связанных с обращением, погашением и организацией расчетов по облигациям;
- срыв сроков ввода жилья по технологическим причинам.

#### 4.2.4. Экологические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

- риски экологического загрязнения окружающей территории на этапе строительства следствием которых может быть резкое падение спроса на жилье в данном районе, вплоть до проведения вынужденного переселения жильцов;
- риски изменения (ухудшения) экологической ситуации в данном районе (доме), вызванном проведением Эмитентом строительных работ, применением с экологической точки зрения вредных строительных материалов следствием которых будет падение спроса на вводимое жилье;
- действия государственных экологических служб, направленные на осуществление Эмитентом дополнительных работ, не предусмотренных проектно-сметной документацией, затраты по которым существенно повлияют на себестоимость вводимого жилья;
- прочие экологические риски.

#### 4.2.5. Мероприятия, направленные на снижение факторов риска.

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Республики Беларусь. Руководством страны проводится последовательная политика, направленная на минимизацию влияния мирового финансового кризиса на экономику и финансовую систему страны, и одновременно на обеспечение доступности жилья для населения. Рост реальных денежных доходов населения, благоприятно сказывается как на потенциальном объеме рынка для Эмитента, так и на уровне его рисков.

Для снижения факторов риска реализации инвестиционного проекта предусмотрены следующие мероприятия:

1. Строительство Жилого дома осуществляется при минимальных сопутствующих затратах (без отселения жителей сносимых зданий).
2. Исполнение обязательств по облигациям обеспечивается договором страхования ответственности.

#### 4.3. Прогноз финансовых результатов на три года.

№	Показатель	Единица измерения	2024 год	2025 год	2026 год
1	Балансовая прибыль, всего	Бел. рублей	2 500 000	2 500 000	2 500 000
2	Чистая прибыль	Бел. рублей	1 125 000	1 125 000	1 125 000
3	Рентабельность	%	10	10	10

Управляющий



В.Г. Довгялло

Главный бухгалтер

Е.А. Заботина

От лица, предоставившего обеспечение:

Первый заместитель генерального директора

ЗАСО «КЕНТАВР»

(доверенность №10 от 18.01.2023)



С.А. Прохорчик

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
на шести листах ах

Управляющий Довгялло В.Г.

