

## 1. Общие сведения об эмитенте

### 1.1. Полное и сокращенное наименование эмитента.

На белорусском языке:

полное наименование – Таварыства з абмежаванай адказнасцю «Астодэвелопмент»;

сокращенное наименование – ТАА «Астодэвелопмент».

На русском языке:

полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Астодэвелопмент»;

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

### 1.2. Место нахождения Эмитента, телефон, факс, электронный адрес (e-mail).

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

Телефон/факс: +375 17 233 33 33;

Электронный адрес (e-mail): a-100@a-100.by.

### 1.3. Размер уставного фонда Эмитента.

Уставный фонд Эмитента сформирован в размере 4 000 000 (Четыре миллиона) белорусских рублей.

### 1.4. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по облигациям (условия обеспеченности займа).

1.4.1. Исполнение обязательств Эмитента по именованным жилищным бездокументарным конвертируемым бездоходным облигациям девятого выпуска серии ОА-9 (далее по тексту - Облигации) обеспечивается залогом недвижимого имущества, которое принадлежит на праве собственности Обществу с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район, УНП 101246411 (далее по тексту - Залогодатель). Между Залогодателем и Эмитентом 30 ноября 2015 г. заключено соглашение № 6 о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по Облигациям.

Состав и стоимость имущества, выступающего в качестве предмета залога:

- капитальное строение с инвентарным номером 600/С-151015, расположенное по адресу: Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Щомыслицкий с/с, Р-1, 9-ый км, 2А, площадь – 2989,2 кв.м., назначение – Здание многофункциональное, наименование – Автосалон по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей, свидетельство (удостоверение) №600/1108-11373 о государственной регистрации, свидетельство составлено 03.10.2015 (далее – Предмет залога). Оценочная стоимость Предмета залога составляет 122 650 236 000 (Сто двадцать два миллиарда шестьсот пятьдесят миллионов двести тридцать шесть тысяч) белорусских рублей, согласно заключению об оценке 18/11/2015 от 19.11.2015, стоимость оценки в ценах на 18.11.2015. Способ оценки Предмета залога – независимая оценка, исполнитель оценки: ИП Шакалов Леонид Александрович, УНП 101541947, адрес места нахождения: 223114, Минская обл., Логойский р-н, Беларучский с-т., д. Алекшицы, ул. Центральная, д. 14а, оценщик: Шакалов Леонид Александрович, свидетельство об аттестации оценщика № 30290 от 21.04.2008 выдано Государственным комитетом по имуществу, срок действия продлен 23.04.2014 на три года.

Предмет залога выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по именованным жилищным бездокументарным конвертируемым бездоходным облигациям седьмого выпуска серии ОА-7 и восьмого выпуска серии ОА-8. Общий

объем эмиссии жилищных облигаций седьмого, восьмого и девятого выпусков Эмитента составляет 92 023 800 000 белорусских рублей и не превышает 80% оценочной стоимости обременяемого залогом Предмета залога.

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

Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается 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.

**1.4.2 Порядок и сроки замены Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям, а также порядок раскрытия информации (уведомления владельцев облигаций) о такой замене.**

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 случаях утраты (гибели), повреждения, выбытия по иным основаниям Предмета залога (либо его части) выступающего в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, либо ином прекращении права собственности Залогодателя на него по основаниям, установленным законодательством Республики Беларусь.

В случае принятия по инициативе Эмитента решения о замене обеспечения исполнения обязательств по Облигациям, до внесения соответствующих изменений в эмиссионные документы по Облигациям Эмитент письменно согласовывает данный вопрос с каждым владельцем Облигаций, если договором (соглашением) в простой письменной форме, предусматривающим обязательства Эмитента по строительству жилого помещения (жилых помещений) владельцу Облигаций в Жилом доме № 9.6.2 в составе объекта «Строительство многоквартирных жилых домов с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в районе д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района. Жилые дома № 9.6.1 и 9.6.2 по г/п» (далее по тексту – Соглашение о строительстве) не будет предусмотрено иное. В случае несогласия владельца Облигаций с заменой обеспечения исполнения обязательств по Облигациям Эмитент осуществляет у такого владельца Облигаций приобретение (выкуп) Облигаций в порядке, определенном пунктом 12 настоящего эмиссионного документа, в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней от даты поступления соответствующего заявления на приобретение (выкуп) Облигаций.

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 9 настоящего эмиссионного документа.

Замена обеспечения осуществляется Эмитентом в течение 2 (Двух) месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения, после внесения соответствующих изменений в эмиссионные документы по Облигациям. Эмитент в десятидневный срок обязан информировать о таких изменениях регистрирующий орган по ценным бумагам Республики Беларусь.

Порядок раскрытия информации (уведомления владельцев облигаций) о замене Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям следующий:

В случае замены обеспечения Эмитент в семидневный срок с момента регистрации соответствующих изменений в регистрирующем органе по ценным бумагам Республики Беларусь уведомляет о такой замене владельцев Облигаций посредством публикации соответствующей информации в газете «Экономическая газета» либо в газете «Рэспубліка» (далее по тексту – средства массовой информации, определенные Эмитентом).

В период с даты принятия Эмитентом решения о замене обеспечения по Облигациям по собственной инициативе до момента государственной регистрации соответствующих изменений в эмиссионных документах по Облигациям в регистрирующем органе по ценным бумагам 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.

#### 1.5. Документ, регулирующий хозяйственную деятельность Эмитента.

Документом, регулирующим хозяйственную деятельность Эмитента, является Устав Эмитента, утвержденный совместным Общим собранием Участников 07.04.2014, протокол № 4/14-3/14, государственная регистрация: Минский районный исполнительный комитет, регистрационный номер 691759953 от 14.04.2014.

Также Эмитент в своей деятельности руководствуется иными локальными нормативными правовыми актами Эмитента, законодательством Республики Беларусь.

#### 1.6. Дата, номер государственной регистрации Эмитента и наименование органа, его зарегистрировавшего.

Минским райисполкомом 14.03.2014 в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации Эмитента с регистрационным номером 691759953.

#### 1.7. Перечень руководящих должностных лиц Эмитента.

Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы Эмитентом управляющей организации - ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район, на основании Договора №14/03 от 14.03.2014 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Эмитента управляющей организации – обществу с дополнительной ответственностью «Этерика», Минский район.

Директор управляющей организации Эмитента – Шевлик Светлана Викторовна.

Главный бухгалтер управляющей организации Эмитента – Смутина Любовь Львовна.

#### 2. Данные о размещении Эмитентом уже выпущенных им ценных бумаг.

По состоянию на дату принятия решения о выпуске Облигаций Эмитентом осуществлена эмиссия шести выпусков именных облигаций:

| код выпуска  | порядковый номер выпуска | дата государственной регистрации | номер государственной регистрации | номинал (в валюте номинала) | валюта номинала | кол-во | данные о размещении                                                                |
|--------------|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|
| BY62362B0542 | 1                        | 08.09.2014                       | 6-236-02-2266                     | 6 100 000                   | BYR             | 6 200  | остаток облигаций на счете «депо» Эмитента (к размещению) составляет 140 облигаций |

|              |   |            |               |           |     |        |                                                                                      |
|--------------|---|------------|---------------|-----------|-----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| BY62362B1151 | 2 | 27.10.2014 | 6-236-02-2337 | 6 100 000 | BYR | 13 611 | остаток облигаций на счете «депо» Эмитента (к размещению) составляет 47 облигаций    |
| BY62362B2514 | 3 | 31.12.2014 | 6-236-02-2488 | 6 100 000 | BYR | 5 209  | остаток облигаций на счете «депо» Эмитента (к размещению) составляет 809 облигаций   |
| BY62362B3132 | 4 | 24.04.2015 | 6-236-02-2539 | 6 600 000 | BYR | 8 372  | остаток облигаций на счете «депо» Эмитента (к размещению) составляет 2 880 облигаций |
| BY62362B3488 | 5 | 20.07.2015 | 6-236-02-2577 | 6 600 000 | BYR | 6 545  | остаток облигаций на счете «депо» Эмитента (к размещению) составляет 6 317 облигаций |
| BY62362B3629 | 6 | 20.08.2015 | 6-236-02-2593 | 6 600 000 | BYR | 2 221  | остаток облигаций на счете «депо» Эмитента (к размещению) составляет 2 057 облигаций |

### 3. Цель выпуска облигаций и направления использования средств, полученных от размещения облигаций.

Облигации выпускаются с целью привлечения денежных средств юридических и (или) физических лиц на осуществление строительства Жилого дома № 9.6.2 в составе объекта «Строительство многоквартирных жилых домов с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в районе д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района. Жилые дома № 9.6.1 и 9.6.2 по г/п» (далее по тексту - Жилой дом № 9.6.2), 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 № 9.6.2, а также с возможностью временного размещения денежных средств, полученных от открытой продажи (размещения) Облигаций, на банковские депозитные счета, открытые на имя Эмитента.

Средства, полученные от размещения Облигаций, будут направлены, в первую очередь, на строительство Жилого дома № 9.6.2, во вторую очередь – на финансирование строительства других объектов недвижимости в г. Минске и Минском районе.

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

### 4. Указание вида облигаций, форма выпуска облигаций, общая сумма (объем) эмиссии и количество облигаций, номинальная стоимость облигаций, доход по облигациям.

|                                       |                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| Вид Облигаций                         | именные жилищные                             |
| Возможность конвертирования Облигаций | конвертируемые                               |
| Форма выпуска Облигаций               | бездokumentарные (в форме записей на счетах) |

|                                                                     |                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объем эмиссии выпускаемых Облигаций Эмитента в денежном эквиваленте | 49 269 000 000 (сорок девять миллиардов двести шестьдесят девять миллионов) белорусских рублей |
| Количество Облигаций                                                | 7465 (семь тысяч четыреста шестьдесят пять) штук                                               |
| Серия Облигаций                                                     | ОА-9                                                                                           |
| Номера Облигаций                                                    | 000001-007465                                                                                  |

Номинальная стоимость одной облигации составляет 6 600 000 (Шесть миллионов шестьсот тысяч) белорусских рублей и эквивалент этой стоимости равен 1 (Одному) квадратному метру в квартире (жилом помещении) Жилого дома № 9.6.2.

Вышеуказанный эквивалент номинальной стоимости Облигации не подлежит изменению в течение всего срока обращения Облигаций.

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

#### **5. Уплата средств на покупку облигаций**

**(номера расчетных счетов Эмитента, на которые будут зачисляться средства, поступающие при проведении открытой продажи облигаций, наименования обслуживающих банков.**

Денежные средства, подлежащие внесению в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме № 9.6.2 путем приобретения Облигаций по заключенному соответствующему договору купли-продажи Облигаций, уплачиваются в безналичной форме в белорусских рублях в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения такого договора, если иное не предусмотрено договором, по следующим банковским реквизитам Эмитента:

Получатель: ООО «Астосдевелопмент»;

УНП Получателя: 691759953.

Расчетные счета в белорусских рублях для зачисления денежных средств:

- № 3012000076635 в ОАО «Белгазпромбанк» (адрес банка: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Притыцкого, 60/2, БИК 153001742, УНП 100429079);

- № 3012168937015 в ОАО «БПС-Сбербанк» (адрес банка: Республика Беларусь, г. Минск, бульвар имени Мулявина, 6, БИК 153001369, УНП 100219673);

Назначение платежа: оплата жилищных облигаций ООО «Астосдевелопмент» девятого выпуска согласно Договору купли-продажи именных жилищных облигаций, номер договора, дата договора.

**6. Основания, по которым эмитент может отказаться от выпуска облигаций, признать выпуск облигаций несостоявшимся, срок возврата средств при отказе от выпуска.**

6.1. Основанием, по которому Общим собранием участников Эмитента может быть принято решение о признании выпуска Облигаций несостоявшимся, является продажа (размещение) Облигаций менее 20% от общего количества Облигаций, указанного в пункте 4 настоящего эмиссионного документа по Облигациям.

Решение Эмитента о признании выпуска Облигаций несостоявшимся может быть принято Общим собранием участников Эмитента в течение 1 (Одного) месяца с даты государственной регистрации Облигаций.

6.2. Основанием, по которому Эмитентом может быть принято решение об отказе от выпуска, является срыв запланированных сроков строительства Жилого дома № 9.6.2.

Решение Эмитента об отказе от выпуска Облигаций может принять Общее собрание участников Эмитента в срок не позднее 30 (Тридцать) календарных дней с даты государственной регистрации Облигаций.

6.3. Денежные средства, внесенные владельцами Облигаций (инвесторами), возвращаются:

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

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

Сумма денежных средств, подлежащая выплате, владельцам Облигаций, приобретшим Облигации на вторичном внебиржевом рынке, определяется 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.

Денежные средства, внесенные владельцами Облигаций (инвесторами), возвращаются им Эмитентом в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней от даты подписания вышеуказанного соглашения либо акта. Не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления Эмитентом на банковский счет владельца Облигаций денежных средств, владелец Облигаций обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

6.4. Эмитент уведомляет владельцев Облигаций о принятом решении о признании выпуска Облигаций несостоявшимся либо о принятом решении об отказе от выпуска путем публикации соответствующего объявления в одном из средств массовой информации, определенном Эмитентом, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты принятия такого решения.

## **7. Наименование и местонахождение депозитария, обслуживающего Эмитента.**

Наименование депозитария: Открытое акционерное общество «БПС-Сбербанк» (далее по тексту – депозитарий Эмитента).

Место нахождения депозитария: Республика Беларусь, г. Минск, 220005, бульвар имени Мулявина, 6.

Депозитарий зарегистрирован в Национальном банке Республики Беларусь 28 декабря 1991 г. (Регистрационный № 25).

Специальное разрешение (лицензия) на право осуществления профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам №02200/5200-1246-1086, выдано Министерством финансов Республики Беларусь, действительно по 30 января 2022 года.

## **8. Сведения о проведении открытой продажи облигаций (порядок размещения и оплаты облигаций).**

8.1. Дата принятия решения о выпуске облигаций и наименование органа, принявшего это решение.

Решение о выпуске Облигаций принято и утверждено общим собранием участников Эмитента 30 ноября 2015 года, протокол № 26/15 от 30 ноября 2015 г.

**8.2. Период проведения открытой продажи облигаций.**

Дата начала открытой продажи (размещения) облигаций – 04.01.2016.

Дата окончания открытой продажи (размещения) облигаций – 01.02.2017.

**8.3. Место, время и порядок открытой продажи облигаций.**

Проведение открытой продажи Облигаций осуществляется Эмитентом 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 17.00 в субботу и воскресенье по адресу, указанному в пункте 1.2. настоящего эмиссионного документа.

Открытая продажа (размещение) Облигаций осуществляется физическим и (или) юридическим лицам в соответствии с законодательством Республики Беларусь путем заключения соответствующего договора.

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

Открытая продажа (размещение) Облигаций осуществляется по цене, определяемой Эмитентом в зависимости от ситуации на рынке строительства и недвижимости на момент продажи жилищных облигаций, а также исходя из соотношения спроса и предложения на рынке ценных бумаг.

**8.4. Срок обращения облигаций, дата начала погашения облигаций**

8.4.1. Срок обращения Облигаций устанавливается с 04.01.2016 по 02.02.2017, 395 календарных дней.

8.4.2. Дата начала погашения Облигаций - 02.02.2017.

**9. Условия и порядок досрочного погашения данного выпуска облигаций.**

9.1. Уполномоченный орган Эмитента может принять решение о досрочном погашении всего выпуска Облигаций либо его части в случае ввода Жилого дома № 9.6.2 в эксплуатацию.

9.2. Уполномоченный орган Эмитента обязан принять решение о досрочном погашении всего выпуска Облигаций либо его части при невозможности замены обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям (предоставления дополнительного обеспечения) в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь и указанных в подпункте 1.4.2. пункта 1.4. настоящего эмиссионного документа, при этом у Эмитента нет возможности:

- осуществить полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям,

- предоставить дополнительное обеспечение в части утраченного обеспечения.

В вышеуказанных случаях 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, указанной в пункте 4 настоящего эмиссионного документа.

9.3. В случае принятия решения о досрочном погашении всего выпуска Облигаций либо части выпуска Облигаций Эмитент в срок не позднее 35 (Тридцати пяти) календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций уведомляет владельцев Облигаций о принятом решении путем публикации соответствующего объявления в одном из средств массовой информации, определенном Эмитентом.

9.4. Дата, на которую формируется реестр владельцев Облигаций при досрочном погашении Облигаций, определяется как дата начала досрочного погашения Облигаций.

9.5. Владелец Облигаций при досрочном погашении Облигаций (за исключением случаев, указанных в пункте 9.2. настоящего эмиссионного документа) имеет право получить номинальную стоимость Облигаций в белорусских рублях либо жилое помещение в Жилом доме № 9.6.2, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в целых квадратных метрах без учета дробных долей.

Правом на приобретение жилого помещения в Жилом доме № 9.6.2 при досрочном погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости Облигаций которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения, составляет 100% (Сто процентов) целых квадратных метров общей площади квартиры (без учета дробных значений) и исполнившие в полном объеме обязательства, предусмотренные Соглашением о строительстве.

9.6. При намерении получить при досрочном погашении Облигаций денежные средства в размере их номинальной стоимости владелец Облигаций обязан в письменной форме уведомить Эмитента о таком намерении не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций, с приложением выписки о состоянии своего счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением облигаций обязательствами). Данное заявление должно быть представлено Эмитенту по месту нахождения Эмитента Облигаций, указанному в пункте 1.2. настоящего эмиссионного документа, нарочным или почтовым сообщением. Датой получения такого заявления считается дата его получения Эмитентом.

Досрочное погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости оформляется Соглашением о досрочном погашении Облигаций установленной Эмитентом формы, подписываемым сторонами. При подписании такого Соглашения владелец Облигаций обязан представить Эмитенту для обозрения:

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

- для владельца Облигаций юридического лица - свидетельство о регистрации юридического лица, 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 заявления владельца Облигаций Эмитентом составляется Соглашение о досрочном погашении облигаций, в котором оговариваются сроки выплаты владельцу Облигаций денежных средств и иные условия, такое Соглашение подписывается сторонами. Перечисление денежных средств по досрочно погашаемым Облигациям осуществляется не позднее двух месяцев с даты начала досрочного погашения Облигаций

9.7. В случае намерения получить при досрочном погашении Облигаций соответствующее жилое помещение в Жилом доме № 9.6.2 в срок не позднее 60 (Шестьдесят) календарных дней от даты начала досрочного погашения, между Эмитентом и владельцем Облигаций подписывается акт приемки-передачи соответствующего жилого помещения.

При подписании такого акта владелец Облигаций обязан представить 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, устав либо его нотариально удостоверенную копию.

После подписания акта ввода в эксплуатацию объекта жилищного строительства, государственной регистрации создания объекта жилищного строительства и при условии выполнения владельцем Облигаций обязательств по Соглашению о строительстве, Эмитент в двухмесячный срок передает владельцу Облигаций документы, необходимые для оформления в установленном порядке права собственности на жилое помещение в Жилом доме № 9.6.2.

После государственной регистрации владельцем Облигаций права собственности на жилое помещение Эмитент обязан передать владельцу облигаций жилое помещение, комплект ключей и документы на установленное оборудование.

9.8. При досрочном погашении Облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения Облигаций, либо передачи жилого помещения в Жилом доме № 9.6.2, владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, реквизиты которого указаны в пункте 10.4. настоящего эмиссионного документа.

9.9. В случае досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части до даты окончания срока обращения Облигаций Эмитент после исполнения своих обязательств по досрочному погашению Облигаций и перевода владельцами Облигаций на счет «депо» Эмитента, уведомляет регистрирующий орган по ценным бумагам Республики Беларусь о необходимости исключения из Государственного реестра ценных бумаг (аннулирования) Облигаций данного выпуска либо его части до даты окончания срока их обращения.

9.10. Начиная с даты начала досрочного погашения выпуска Облигаций заключение гражданско-правовых сделок с Облигациями прекращается (за исключением залога Облигаций, прекращения залоговых прав на Облигации; выкупа Облигаций Эмитентом с целью их досрочного погашения и их последующего аннулирования; правопреемства, наследования Облигаций; погашения Облигаций).

9.11. В случае принятия решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций, заключение гражданско-правовых сделок с Облигациями, согласно пункту 9.10 настоящего эмиссионного документа, прекращается только в отношении тех Облигаций, по которым принято решение о досрочном погашении. Облигации, в отношении которых не было принято решение о досрочном погашении, могут размещаться и обращаться на рынке ценных бумаг в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

## 10. Порядок погашения облигаций.

10.1. Датой начала погашения Облигаций является дата, указанная в подпункте 8.4.2. пункта 8.4. настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций производится в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату, указанную в пункте 11 настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций осуществляется путем

- выплаты Эмитентом владельцу Облигации номинальной стоимости Облигации в белорусских рублях без начисления и выплаты какого-либо дохода;

либо

- передачи владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме № 9.6.2, чья площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости

принадлежащих владельцу Облигаций, выраженному в квадратных метрах без учета дробных долей.

Правом на приобретение жилого помещения в Жилом доме № 9.6.2 при погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости Облигаций которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения, составляет 100% (Сто процентов) целых квадратных метров общей площади квартиры (без учета дробных значений) и исполнившие в полном объеме обязательства, предусмотренные Соглашением о строительстве.

10.2. При намерении получить при погашении Облигаций денежные средства в размере их номинальной стоимости владелец Облигаций обязан в письменной форме уведомить Эмитента не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты начала погашения, при этом применяются по аналогии положения, указанные в пункте 9.5. настоящего эмиссионного документа.

10.3. В случае выражения владельцем Облигаций намерения получить при погашении Облигаций жилое помещение в Жилом доме № 9.6.2, погашение Облигаций осуществляется в срок не позднее 60 (Шестьдесят) календарных дней от даты начала погашения и оформляется путем подписания акта приемки-передачи соответствующего жилого помещения, при этом применяются по аналогии положения, указанные в пункте 9.6. настоящего эмиссионного документа.

10.4. При погашении Облигаций не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца Облигаций денежных средств, необходимых для погашения Облигаций, либо передачи жилого помещения в Жилом доме № 9.6.2, 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.

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

**11. Дата, на которую формируется реестр владельцев облигаций для целей погашения бездокументарных облигаций.**

Дата формирования реестра владельцев Облигаций - 02.02.2017.

Эмитент до даты начала погашения Облигаций направляет в Депозитарий Эмитента запрос о формировании и выдаче реестра Облигаций. Депозитарий Эмитента в соответствии с состоянием на дату формирования реестра формирует соответствующий реестр, содержащий информацию о владельцах Облигаций, и передает такой реестр Эмитенту.

**12. Условия и порядок выкупа облигаций Эмитентом до даты начала их погашения.**

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

В случае несогласия владельца Облигаций с заменой обеспечения исполнения

обязательств по Облигациям (кроме случаев, когда Соглашением о строительстве предусмотрена возможность замены обеспечения исполнения обязательств без согласования с владельцем Облигаций), согласно пункту 1.4.2. настоящего эмиссионного документа, Эмитент обязуется осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у каждого такого владельца по договорной стоимости, в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней от даты поступления соответствующего заявления на приобретение (выкуп) Облигаций.

Приобретение (выкуп) Облигаций осуществляется на внебиржевом рынке с оформлением сделки (заключения соответствующего договора-купли продажи) в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь по цене, определяемой соглашением Эмитента и владельца Облигаций, с возможностью их последующего обращения.

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). Данное заявление должно быть представлено Эмитенту по месту нахождения Эмитента Облигаций, указанному в пункте 1.2. настоящего эмиссионного документа, нарочным или почтовым сообщением. Датой получения такого заявления считается дата его получения Эмитентом.

Не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня 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 и при положительном решении - об условиях приобретения (выкупа) Облигаций.

Эмитент вправе осуществлять с приобретенными (выкупленными) Облигациями:

- дальнейшую реализацию на вторичном внебиржевом рынке по стоимости, определяемой Эмитентом;

- досрочное погашение (аннулирование);

- иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

### **13. Условия и порядок возврата средств владельцам облигаций (инвесторам) при запрещении выпуска облигаций регистрирующим органом по ценным бумагам Республики Беларусь.**

При запрещении выпуска Облигаций Эмитент в месячный срок с момента получения от регистрирующего органа уведомления о запрещении выпуска Облигаций возвращает владельцам Облигаций денежные средства, полученные в оплату проданных (размещенных) Облигаций, и письменно уведомляет регистрирующий орган о возврате вышеуказанных средств владельцам Облигаций в полном объеме.

Возврат денежных средств владельцам Облигаций осуществляется на основании данных реестра владельцев Облигаций, сформированного депозитарием Эмитента по запросу Эмитента по состоянию на дату, с которой запрещен выпуск Облигаций.

Денежные средства возвращаются владельцам Облигаций:

а) физическим лицам - банковским переводом на лицевой счет владельца облигаций (инвестора) либо банковский счет владельца Облигаций (инвестора) или по иным реквизитам, согласованным заранее с Эмитентом;

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

Сумма денежных средств, подлежащая выплате, владельцам Облигаций, приобретшим Облигации на вторичном внебиржевом рынке, определяется 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. Не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления Эмитентом на банковский счет владельца Облигаций денежных средств владелец Облигаций обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

Эмитент уведомляет владельцев Облигаций о запрещении выпуска Облигаций путем публикации соответствующего объявления в одном из средств массовой информации, определенном Эмитентом, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от регистрирующего органа уведомления о запрещении выпуска.

#### **14. Порядок 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 соответствующего договора – 5 (Пять) рабочих дней с даты получения письменного согласия владельца Облигаций на конвертацию Облигаций.

Конвертация Облигаций осуществляется Эмитентом в период обращения Облигаций:

- 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 11 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 должна будет закончиться не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций данного выпуска, предусмотренной в пункте 8.4.2. настоящего эмиссионного документа.

Для осуществления конвертации Облигаций между владельцем Облигаций и Эмитентом оформляется и подписывается Соглашение о конвертации облигаций.

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

#### **15. Описание объекта жилищного строительства.**

Объектом жилищного строительства является следующий объект недвижимости: строительство многоквартирных жилых домов с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в

районе д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района. Жилые дома № 9.6.1 и 9.6.2 по г/п».

Жилой дом № 9.6.2 по генеральному плану входит в состав 5-ой очереди строительства Микрорайона №9 объекта «Строительство многоквартирных жилых домов с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в районе д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района».

Жилой дом № 9.6.2 по генеральному плану - односекционное, 19-ти этажное жилое здание (с техническим подпольем и «теплым» чердаком) на 131 квартиру. Проектная документация для строительства жилого дома разработана на основе номенклатуры конструкций и изделий индустриального домостроения серии М 111-90 ОАО «МАПИД».

Здание Жилого дома № 9.6.2 относится к домам типовых потребительских качеств.

Здание жилого дома оборудовано лифтами.

Мусороудаление отсутствует.

На 1-ом этаже жилого дома с отдельными входами размещены встроенные помещения административного назначения, электрощитовая.

В техподполье размещены помещения для размещения инженерного оборудования: ИТП, ПНС, насосная пожаротушения, водомерная.

Все квартиры имеют летние помещения (остекленные балконы и/или лоджии).

В лоджиях первого этажа в части квартир предусмотрено размещение погреба с люком и лестницей (за исключением мест ввода инженерных сетей и входов во вспомогательные помещения).

Здание оборудовано всеми необходимыми видами инженерных систем и оборудования.

Предполагаемый срок приемки в эксплуатацию Жилого дома № 9.6.2 по генплану - 4 квартал 2016 года.

Результаты государственной экспертизы:

- на объект жилищного строительства (Жилой дом № 9.6.2 по генплану) имеется положительное заключение государственной экспертизы, утвержденное ДРУП «Госстройэкспертиза по Минской области» Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 31.07.2015 года № 1790-70/15.

Проектно-сметная документация по объекту жилищного строительства (Жилой дом № 9.6.2 по генплану) утверждена приказом Эмитента № 25/15-1 от 31.07.2015.

Эмитент имеет право на внесение изменений в проектно-сметную документацию по Жилому дому № 9.6.2 в случае, если такая возможность предусмотрена соответствующим Соглашением о строительстве, без согласия владельцев Облигаций.

Решением Минского областного исполнительного комитета № 508 от 20.06.2014 «О предоставлении земельных участков в Минском районе обществу с ограниченной ответственностью «Астосдевелопмент»» Эмитенту предоставлен земельный участок общей площадью 28,1587 га, а решением Минского районного исполнительного комитета № 5833 от 07.09.2015 и решением Минского районного исполнительного комитета № 7032 от 26.10.2015 о внесении изменений в решение Минского районного исполнительного комитета № 5833 от 07.09.2015 разрешено строительство на нем Жилого дома № 9.6.2.

Документы, удостоверяющие право на земельный участок:

- свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации №600/1108-8763 от 14.07.2014, выданное РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;

- свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации №600/1108-8764 от 14.07.2014, выданное РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;
- свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации №600/1108-8765 от 14.07.2014, выданное РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;
- свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации №600/1108-8766 от 15.07.2014, выданное РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;
- свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации №600/1108-8787 от 21.07.2014, выданное РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**16. Информация о профессиональном участнике рынка ценных бумаг, услуги которого использовались при подготовке настоящего эмиссионного документа.**

Наименование: Открытое акционерное общество «Технобанк».

Место нахождения: 220002, г. Минск, ул. Кропоткина, 44.

Специальное разрешение (лицензия) на право осуществления профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам № 02200/5200-1246-1155, выдано Министерством финансов Республики Беларусь, действительно по 22 июня 2024 года.

**17. Порядок обращения облигаций.**

Облигации имеют право приобретать (как в процессе размещения Облигаций, так и в процессе их обращения) юридические и физические лица, заключившие с Эмитентом Соглашение о строительстве.

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 продаже (отчуждению) Облигаций их владельцу необходимо принятие соответствующего решения уполномоченным органом, либо требуется получение согласия (согласования, разрешения) на осуществление такой сделки, владелец Облигаций обязан заблаговременно принять данное решение, получить согласие (согласование, разрешение).

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

**18. Иные условия выпуска Облигаций.**

18.1. При неисполнении Эмитентом обязательств по Соглашению о строительстве Эмитентом владельцы жилищных облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата внесенных в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме №9.6.2 путем приобретения Облигаций денежных средств, проиндексированных в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Возврат владельцам Облигаций денежных средств, внесенных в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме №9.6.2 путем приобретения жилищных облигаций, в полном объеме осуществляется в течение 6 (Шести) месяцев со дня подписания

соглашения о расторжении договора с Эмитентом (вступления в законную силу решения суда о расторжении договора с Эмитентом), но не позднее одного месяца с даты начала погашения Облигаций, установленной настоящим эмиссионным документом.

18.2. В случае принятия Эмитентом по собственной инициативе решения о внесении изменений в настоящий эмиссионный документ в соответствии с законодательством Республики Беларусь, с даты принятия такого решения и до момента государственной регистрации соответствующих изменений в настоящий эмиссионный документ в регистрирующем органе по ценным бумагам 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.

Директор управляющей  
организации Эмитента

Главный бухгалтер  
Управляющей организации Эмитента  
М.П.



С.В. Шевлик

Л.Л. Смусина