УТВЕРЖДЕНО

Внеочередным общим собранием участников

ООО «Зелёная гавань» 30.09.2024

(Протокол от 30.09.2024 № 19/24)

**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ**

**СТО СОРОК ШЕСТОГО ВЫПУСКА**

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«ЗЕЛЁНАЯ ГАВАНЬ»**

**(ООО «Зелёная гавань»)**

Минский район, д. Боровая

2024 год

**1. Краткое резюме.**

ООО «Зелёная гавань» входит в состав Группы компаний «А-100 Девелопмент» и является одним из ключевых ее бизнес-направлений. Сферы деятельности компании включают в себя полный спектр работ по созданию и эксплуатации объектов недвижимости - от разработки концепции и строительства до реализации и управления жилой и коммерческой недвижимостью.

Группа компаний «А-100 Девелопмент» более 15 лет успешно работает на рынке жилой и коммерческой недвижимости Республики Беларусь. В портфеле компании такие масштабные проекты, как «Новая Боровая», «Пирс», «Зелёная гавань», «Зелёные горки», «Зелёный Бор», крупные торговые комплексы «Боро», ALL, ALL House, бизнес-центр «А-100», складские комплексы, а также объекты социальной инфраструктуры (детские сады, школа, общественные зоны). Все проекты отличаются своим узнаваемым стилем и яркой, неповторимой атмосферой.

ООО «Зелёная гавань» - динамично развивающаяся компания с индивидуальным подходом к каждому клиенту. Мы ценим каждого партнера, клиента, сотрудника и не стоим на месте, о чем свидетельствуют многочисленные награды и благодарственные письма. ООО «Зелёная гавань» это сплоченная команда сильных, талантливых, целеустремленных людей.

В 2017 году ООО «Зелёная гавань» приступило к строительству жилого комплекса «Зелёная гавань» в аг. Колодищи Минского района Минской области. Район располагается на участке площадью более 200 гектаров, рядом с первыми в Республике Беларусь гольф-полями.

Жилой комплекс «Зелёная гавань» находится всего в 3,5 километрах от Минска вблизи природного заказника – чистый воздух, великолепный старый лес, удивительные ландшафты и бескрайние зелёные просторы располагают к отдыху и наслаждению жизнью. В жилом комплексе органично сочетаются престиж и изысканная простота, экологичность и современные технологии, уют, спокойствие загородной жизни и развитая инфраструктура.

Архитектура в скандинавском стиле прекрасно сочетается с естественным природным ландшафтом – вы сможете с комфортом кататься по велодорожкам, посещать релакс-зоны, гулять по магазинам, ходить в фитнес-центр и салон красоты, и при этом оставаться на природе и иметь в любую минуту возможность провести пикник на свежем воздухе в собственном дворе, погулять в лесу и полной грудью вдохнуть свежий воздух, пропитанный ароматом хвои.

Целью дальнейшей деятельности ООО «Зелёная гавань» является реализация проекта по строительству жилых домов с объектами инфраструктуры в аг. Колодищи Минского района. Стратегия дальнейших действий ООО «Зелёная гавань» состоит в постоянном улучшении социальной инфраструктуры в жилом комплексе «Зелёная гавань», повышении узнаваемости бренда «А-100» и в расширении продуктового ассортимента на рынке жилой и коммерческой недвижимости.

**2. Основные параметры выпуска облигаций.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Значение показателя |
| **Информация о выпуске облигаций** | | |
| 1 | Номер выпуска облигаций | 146 (сто сорок шестой) |
| 2 | Наименование органа, утвердившего проспект эмиссии облигаций | Общее собрание участников ООО «Зелёная гавань» (далее по тексту - Эмитент) |
| 3 | Дата, номер и наименование документа, подтверждающего утверждение проспекта эмиссии облигаций | Протокол от 30.09.2024 № 19/24 |
| 4 | Указание на то, являются облигации именными или на предъявителя | Именные |
| 5 | Форма облигаций (документарная либо бездокументарная) | Бездокументарная |
| 6 | Серия облигаций | - |
| 7 | Порядковые номера (диапазон номеров) облигаций | - |
| 8 | Количество облигаций в выпуске | 825 |
| 9 | Номинальная стоимость облигации | 3 902 |
| 9.1 | Максимально допустимая цена размещения облигации | 5 574 |
| 10 | Имущественный эквивалент номинальной стоимости облигаций (при его наличии): |  |
| 10.1 | наименование (вид) имущественного эквивалента, право на получение которого удостоверяет облигация | Облигация удостоверяет право ее владельца на получение от Эмитента определенного размера общей площади жилого помещения в многоквартирном жилом доме №7.8 по генеральному плану в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 7-й квартал. 8 очередь строительства. Жилой дом №7.8 по г.п. (далее по тексту – Жилой дом).  Под общей площадью жилого помещения в настоящем проспекте эмиссии облигаций понимается сумма площадей жилых комнат, подсобных и летних помещений, антресолей и встроенных шкафов, холодных кладовых и иных помещений, определяемая в соответствии со строительными нормами «Жилые здания» (СН 3.02.01-2019). |
| 10.2 | размер имущественного эквивалента, право на получение которого удостоверяет облигация | 1 (один) квадратный метр общей площади жилого помещения в Жилом доме |
| 11 | Наименование официальной денежной единицы Республики Беларусь либо валюты, в которой выражена номинальная стоимость облигации | Белорусский рубль |
| 12 | Объем выпуска облигаций | 3 219 150 |
| 13 | Указание на то, являются облигации обеспеченными или необеспеченными | Обеспеченные |
| 14 | Способ размещения облигаций (открытая продажа либо закрытая продажа) | Открытая продажа |
| 15 | Круг лиц, среди которых осуществляется размещение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты) | Юридические лица (резиденты и нерезиденты), физические лица (резиденты и нерезиденты) |
| 16 | Перечень заранее индивидуально определенных субъектов гражданского права (УНП, полное наименование, место нахождения юридического лица или фамилия, собственное имя, отчество (при его наличии) физического лица), среди которых осуществляется размещение облигаций | - |
| 17 | Круг лиц, среди которых осуществляется обращение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты) | Юридические лица (резиденты и нерезиденты), физические лица (резиденты и нерезиденты) |
| 18 | Дата начала размещения облигаций либо порядок ее определения | 26.10.2024 |
| 19 | Дата окончания размещения облигаций либо порядок ее определения | Определяется как дата размещения (продажи) последней облигации и ее списания со счета «депо» Эмитента, но не позднее 29.11.2026 |
| 20 | Срок обращения облигаций (количество календарных дней) | 765 календарных дней |
| 21 | Дата начала обращения облигаций либо порядок ее определения | 26.10.2024 |
| 22 | Дата окончания обращения облигаций либо порядок ее определения | 30.11.2026 |
| 23 | Дата погашения (начала погашения) облигаций либо порядок ее определения | 30.11.2026 |
| 24 | Дата окончания погашения жилищных облигаций либо порядок ее определения | Не позднее 80 (восьмидесяти) календарных дней с даты начала погашения (досрочного погашения) облигаций |
| 25 | Дата формирования реестра владельцев облигаций для целей погашения облигаций либо порядок ее определения | 30.11.2026 |
| 26 | Количество траншей либо порядок определения количества траншей | - |
| 27 | Количество облигаций в транше либо порядок определения количества облигаций в транше | - |
| 28 | Дата начала размещения облигаций транша либо порядок ее определения | - |
| 29 | Дата окончания размещения облигаций транша либо порядок ее определения | - |
| 30 | Вид дохода по облигациям (процент, и (или) дисконт, и (или) иной вид дохода, предусмотренный законодательством о ценных бумагах и установленный в проспекте эмиссии облигаций), иные имущественные права, удостоверяемые облигацией, либо указание, что доход по облигациям не начисляется и не выплачивается | Доход по облигациям, в том числе при погашении (досрочном погашении), не начисляется и не выплачивается. |
| 31 | Периодичность выплаты процентного дохода | - |
| 32 | Возможность приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию эмитента (да/нет) | Нет |
| 33 | Даты приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию эмитента либо порядок их определения | - |
| 34 | Возможность приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию владельца облигаций в установленные даты (да/нет) | Нет |
| 35 | Даты приобретения облигаций эмитентом по требованию владельца облигаций до даты начала погашения облигаций либо порядок их определения | - |
| 36 | Возможность досрочного погашения облигаций всего выпуска либо его части до даты окончания срока обращения облигаций данного выпуска (да/нет) | Да |
| 37 | Дата (даты) досрочного погашения облигаций (при их наличии) либо порядок их определения | Устанавливается общим собранием участников Эмитента. |
| 38 | Возможность конвертации облигаций данного выпуска в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения до даты окончания срока обращения облигаций данного выпуска (да/нет) | Да |
| 39 | Возможность конвертации облигаций данного выпуска в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения при погашении облигаций данного выпуска (да/нет) | Да |
| 40 | Наименование органа эмитента, уполномоченного на установление даты начала и даты окончания размещения облигаций (каждого транша), даты начала и даты окончания периода начисления процентного дохода по облигациям, дат выплаты периодически выплачиваемого процентного дохода (дат, на которые будет формироваться реестр владельцев облигаций для целей выплаты данного процентного дохода), даты начала погашения облигаций (даты, на которую будет формироваться реестр владельцев облигаций для целей погашения облигаций), величины дисконтного дохода (за исключением случаев размещения дисконтных облигаций в ходе аукциона, проводимого в торговой системе организатора торговли ценными бумагами) либо постоянного или переменного процентного дохода (порядок определения процентного дохода) после утверждения проспекта эмиссии | - |
| **Сведения о размере дохода по облигациям** | | |
| **В случае эмиссии дисконтных облигаций указывается** | | |
| 41 | Минимальная цена продажи облигаций (за исключением размещения дисконтных облигаций в ходе аукциона, проводимого в торговой системе организатора торговли ценными бумагами) | - |
| 42 | Размер дисконтного дохода по облигациям (порядок его определения) (определяется как разница между номинальной стоимостью облигаций и минимальной ценой продажи облигаций) | - |
| 43 | Размер ставки дисконта (порядок ее определения) | - |
| **В случае эмиссии процентных облигаций указывается:** | | |
| 44 | Размер ставки постоянного процентного дохода (за исключением случая, когда эмитентом установлена ставка дохода, выплачиваемого периодически, отдельно по каждому периоду) | - |
| 45 | Размер ставки постоянного процентного дохода и период ее действия | - |
| 46 | Наименование органа эмитента, уполномоченного на установление размера ставки постоянного или переменного процентного дохода (порядка определения процентного дохода), величины (порядка определения величины) дохода по облигациям за второй и последующие периоды начисления процентного дохода | - |
| **В случае эмиссии индексируемых облигаций** | | |
| 47 | Наименование влияющего показателя | - |

**3. Общие сведения об эмитенте.**

3.1. Полное и сокращенное наименование эмитента (на русском и белорусском языках).

На русском языке:

полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань»;

сокращенное наименование – ООО «Зелёная гавань».

На белорусском языке:

полное наименование Эмитента – Таварыства з абмежаванай адказнасцю «Зялёная гавань»;

сокращенное наименование Эмитента – ТАА «Зялёная гавань».

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

3.2.1. Место нахождения Эмитента: 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, дом 7, кабинет 23;

3.2.2. Номер телефона/факса: +375 17 233 33 33, электронный адрес (e-mail): [а-100@а-100.by](mailto:а-100@а-100.by), адрес официального сайта Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет (далее по тексту – официальный сайт Эмитента): www.zelgavan.by.

3.3. Эмитент зарегистрирован (в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации Эмитента) Минским районным исполнительным комитетом 21.09.2015 с регистрационным номером 691797838.

3.4.Депозитарием Эмитента, с которым заключён депозитарный договор, является Открытое акционерное общество «Технобанк» (ОАО «Технобанк») (далее по тексту – депозитарий Эмитента). Место нахождения депозитария Эмитента: 220002, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Кропоткина, 44. Депозитарий Эмитента зарегистрирован Национальным банком Республики Беларусь 05 августа 1994 года (регистрационный № 47). Депозитарий Эмитента действует как профессиональный участник рынка ценных бумаг на основании лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, номер лицензии в Едином реестре лицензий: 39200000016666.

3.5. В соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь и Уставом Эмитента (далее по тексту – Устав), Эмитент вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законодательством Республики Беларусь. Основными видами деятельности, осуществляемыми Эмитентом, являются: реализация проектов, связанных со строительством зданий, сдача внаем собственного и арендуемого недвижимого имущества, деятельность по благоустройству и обслуживанию ландшафтных территорий.

3.6. Сведения о филиалах и представительствах Эмитента с указанием их количества и места нахождения: Эмитент не имеет филиалов и представительств.

3.7. Сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа Эмитента, лице, осуществляющем полномочия единоличного исполнительного органа, членах контрольных органов Эмитента по состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии жилищных облигаций сто сорок шестого выпуска Эмитента (далее по тексту при совместном упоминании – Облигации, при упоминании по отдельности – Облигация):

3.7.1. Состав Наблюдательного совета Эмитента:

- Ермашов Алексей Сергеевич (занимаемые на дату утверждения проспекта эмиссии Облигаций должности: заместитель директора ООО «Квадрат-Групп», заместитель директора ООО «СУ-3 Белстрой», заместитель директора по экономике ООО «Фанкомстрой»; долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента не имеет);

- Чумак Евгений Владимирович (занимаемые на дату утверждения проспекта эмиссии Облигаций должности: директор ООО «Сфера-СК экспорт», директор ООО «Квад Групп», директор ООО «Рентал Альянс», директор ООО «Квадрат-Групп», заместитель директора ООО «СУ-3 Белстрой», заместитель директора по общим вопросам ООО «Фанкомстрой»; долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента не имеет);

- Центер Александр Львович (занимаемые на дату утверждения проспекта эмиссии Облигаций должности: менеджер по развитию проекта ООО «АСТОМАКС»; долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента не имеет);

- Матвеёнок Надежда Владимировна (занимаемые на дату утверждения проспекта эмиссии Облигаций должности: заместитель директора по общим вопросам ОДО «Астотрейдинг», директор ООО «Стоэтаж», директор ОДО «Астоинвест», заместитель директора по общим вопросам ООО «Астодевелопмент»; долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента не имеет).

3.7.2. Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы Эмитентом управляющей организации – ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район (место нахождения: 223053, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, д.7, административные помещения, кабинет №27, УНП 101246411) (далее в настоящем подпункте – управляющая организация), на основании договора № 01/02 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Эмитента управляющей организации – обществу с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район от 01.02.2018. Управляющая организация не является участником и не имеет долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента.

3.7.3. В соответствии с законодательством Республики Беларусь и Уставом внутренний контроль финансовой и хозяйственной деятельности Эмитента осуществляет Ревизор Эмитента. Ревизором Эмитента избрана гражданка Республики Беларусь Билоконенко Елена Владимировна (занимаемые на дату утверждения проспекта эмиссии Облигаций (далее по тексту, если не предусмотрено иное - настоящий эмиссионный документ) должности: руководитель контрольно-ревизионного отдела ООО «Астодевелопмент»). Ревизор Эмитента не является участником и не имеет долей в уставных фондах Эмитента, дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента.

3.8. По состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа Эмитент не имеет дочерних и зависимых хозяйственных обществ, унитарных предприятий, учредителем которых он является.

3.9. По состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа Эмитенту не принадлежат доли в уставных фондах (акции) юридических лиц, равные пяти и более процентам уставного фонда.

3.10. Доля государства в уставном фонде Эмитента отсутствует.

3.11. Бенефициарными владельцами Эмитента являются:

- Центер Александр Львович, 1966 года рождения, резидент Республики Беларусь, доля - 47,175% по состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа;

- Ермашов Сергей Александрович, 1955 года рождения, резидент Российской Федерации, доля - 48,951% по состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа.

3.12. Участниками Эмитента по состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа являются:

- Общество с ограниченной ответственностью «Квадрат-Групп» (ООО «Квадрат-Групп»), место нахождения: 220075, г. Минск, ул. Селицкого, д. 37, пом. 2 (2 этаж), УНП 191068058, размер доли в уставном фонде Эмитента – 49%;

- Общество с ограниченной ответственностью «Стоэтаж» (ООО «Стоэтаж»), место нахождения: 223053, Минская область, Минский район, Боровлянский сельсовет, деревня Боровая, дом 7, кабинет 7, УНП 192002786, размер доли в уставном фонде Эмитента – 51%.

На дату утверждения настоящего эмиссионного документа размер уставного фонда Эмитента составляет 5 709 600 белорусских рублей.

3.13. За последний отчетный год и кварталы, предшествующие кварталу, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (за период с 01.01.2023 по 30.06.2024), Эмитентом не совершались сделки, в совершении которых имелась заинтересованность его аффилированных лиц (за исключением сделок, для совершения которых не требуется принятие решения общего собрания участников Эмитента).

3.14. По состоянию на первое число месяца, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (на 01.09.2024), Эмитентом осуществлена эмиссия облигаций 143 (ста сорока трёх) выпусков, из которых 56 (пятьдесят шесть) выпусков находится в обращении:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | код выпуска | порядковый номер выпуска | дата государственной регистрации выпуска | государственный регистрационный номер выпуска | номинал  (в валюте номинала) | валюта номинала | кол-во | данные о размещении (остаток облигаций на счете «депо» Эмитента  (к размещению) |
| 1 | BY62362D3320 | 85 | 15.07.2022 | 6-236-02-4630 | 2 898 | BYN | 2 038 | 433 |
| 2 | BY62362D3338 | 86 | 15.07.2022 | 6-236-02-4631 | 3 141 | BYN | 2 226 | 267 |
| 3 | BY62362D3346 | 87 | 15.07.2022 | 6-236-02-4632 | 3 358 | BYN | 525 | 278 |
| 4 | BY62362D3353 | 88 | 15.07.2022 | 6-236-02-4633 | 3 588 | BYN | 551 | 28 |
| 5 | BY62362D3916 | 89 | 09.09.2022 | 6-236-02-4691 | 5 796 | BYN | 348 | 102 |
| 6 | BY62362D3908 | 90 | 09.09.2022 | 6-236-02-4692 | 5 796 | BYN | 251 | 139 |
| 7 | BY62362D3635 | 91 | 05.09.2022 | 6-236-02-4666 | 7 560 | BYN | 549 | 379 |
| 8 | BY62362D4740 | 95 | 23.01.2023 | 6-236-02-4755 | 3 780 | BYN | 102 | 34 |
| 9 | BY62362D4757 | 96 | 23.01.2023 | 6-236-02-4756 | 3 483 | BYN | 238 | 1 |
| 10 | BY62362D4765 | 97 | 23.01.2023 | 6-236-02-4757 | 2 862 | BYN | 861 | 308 |
| 11 | BY62362D4773 | 98 | 23.01.2023 | 6-236-02-4758 | 2 673 | BYN | 824 | 312 |
| 12 | BY62362D5010 | 99 | 14.03.2023 | 6-236-02-4801 | 4 684 | BYN | 813 | 214 |
| 13 | BY62362D5168 | 100 | 28.03.2023 | 6-236-02-4814 | 3 603 | BYN | 552 | 131 |
| 14 | BY62362D5085 | 101 | 15.03.2023 | 6-236-02-4803 | 5 880 | BYN | 678 | 482 |
| 15 | BY62362D5176 | 102 | 30.03.2023 | 6-236-02-4817 | 5 673 | BYN | 246 | 246 |
| 16 | BY62362D5317 | 103 | 21.04.2023 | 6-236-02-4828 | 4 596 | BYN | 384 | 75 |
| 17 | BY62362D5333 | 104 | 28.04.2023 | 6-236-02-4830 | 3 915 | BYN | 367 | 1 |
| 18 | BY62362D5325 | 105 | 27.04.2023 | 6-236-02-4829 | 3 688 | BYN | 609 | 356 |
| 19 | BY62362D5267 | 106 | 14.04.2023 | 6-236-02-4825 | 3 234 | BYN | 1 871 | 411 |
| 20 | BY62362D5341 | 107 | 29.04.2023 | 6-236-02-4831 | 3 036 | BYN | 1 078 | 0 |
| 21 | BY62362D5721 | 108 | 02.06.2023 | 6-236-02-4860 | 5 982 | BYN | 600 | 600 |
| 22 | BY62362D5739 | 109 | 06.06.2023 | 6-236-02-4861 | 5 982 | BYN | 196 | 196 |
| 23 | BY62362D5820 | 110 | 23.06.2023 | 6-236-02-4880 | 3 868 | BYN | 134 | 25 |
| 24 | BY62362D5887 | 111 | 28.06.2023 | 6-236-02-4883 | 3 634 | BYN | 276 | 90 |
| 25 | BY62362D5895 | 112 | 28.06.2023 | 6-236-02-4886 | 3 429 | BYN | 792 | 65 |
| 26 | BY62362D5861 | 113 | 28.06.2023 | 6-236-02-4884 | 3 223 | BYN | 1 025 | 232 |
| 27 | BY62362D5978 | 114 | 28.06.2023 | 6-236-02-4885 | 2 989 | BYN | 1 838 | 916 |
| 28 | BY62362D5986 | 115 | 12.07.2023 | 6-236-02-4895 | 4 939 | BYN | 189 | 50 |
| 29 | BY62362D5994 | 116 | 12.07.2023 | 6-236-02-4896 | 4 325 | BYN | 226 | 105 |
| 30 | BY62362D6000 | 117 | 12.07.2023 | 6-236-02-4897 | 3 945 | BYN | 759 | 312 |
| 31 | BY62362D6042 | 118 | 14.07.2023 | 6-236-02-4900 | 3 682 | BYN | 457 | 131 |
| 32 | BY62362D6059 | 119 | 17.07.2023 | 6-236-02-4904 | 3 244 | BYN | 1 406 | 492 |
| 33 | BY62362D6067 | 120 | 17.07.2023 | 6-236-02-4905 | 5 392 | BYN | 239 | 165 |
| 34 | BY62362D6075 | 121 | 17.07.2023 | 6-236-02-4906 | 3 887 | BYN | 999 | 392 |
| 35 | BY62362D6083 | 122 | 17.07.2023 | 6-236-02-4907 | 3 653 | BYN | 602 | 245 |
| 36 | BY62362D6091 | 123 | 17.07.2023 | 6-236-02-4908 | 3 214 | BYN | 2 689 | 1 129 |
| 37 | BY62362D6109 | 124 | 17.07.2023 | 6-236-02-4909 | 5 406 | BYN | 60 | 9 |
| 38 | BY62362D6414 | 125 | 28.08.2023 | 6-236-02-4936 | 4 590 | BYN | 710 | 142 |
| 39 | BY62362D6430 | 126 | 31.08.2023 | 6-236-02-4938 | 5 738 | BYN | 302 | 151 |
| 40 | BY62362D6539 | 127 | 29.09.2023 | 6-236-02-4947 | 6 530 | BYN | 302 | 302 |
| 41 | BY62362D6513 | 128 | 28.09.2023 | 6-236-02-4945 | 5 208 | BYN | 475 | 117 |
| 42 | BY62362D6547 | 129 | 29.09.2023 | 6-236-02-4948 | 6 270 | BYN | 568 | 284 |
| 43 | BY62362D6950 | 130 | 22.12.2023 | 6-236-02-4988 | 5 208 | BYN | 482 | 124 |
| 44 | BY62362D6968 | 131 | 22.12.2023 | 6-236-02-4989 | 5 208 | BYN | 482 | 241 |
| 45 | BY62362D6976 | 132 | 26.12.2023 | 6-236-02-4990 | 4 433 | BYN | 300 | 15 |
| 46 | BY62362D6943 | 133 | 26.12.2023 | 6-236-02-4991 | 3 968 | BYN | 1 350 | 412 |
| 47 | BY62362D7289 | 134 | 21.03.2024 | 6-236-02-5024 | 5 474 | BYN | 254 | 220 |
| 48 | BY62362D7297 | 135 | 26.03.2024 | 6-236-02-5023 | 3 800 | BYN | 306 | 153 |
| 49 | BY62362D7305 | 136 | 26.03.2024 | 6-236-02-5025 | 4 991 | BYN | 739 | 401 |
| 50 | BY62362D7313 | 137 | 03.04.2024 | 6-236-02-5026 | 5 219 | BYN | 603 | 603 |
| 51 | BY62362D7396 | 138 | 19.04.2024 | 6-236-02-5029 | 4 217 | BYN | 454 | 315 |
| 52 | BY62362D7404 | 139 | 19.04.2024 | 6-236-02-5030 | 3 925 | BYN | 895 | 808 |
| 53 | BY62362D7503 | 140 | 22.05.2024 | 6-236-02-5046 | 4 034 | BYN | 837 | 837 |
| 54 | BY62362D7529 | 141 | 22.05.2024 | 6-236-02-5047 | 4 329 | BYN | 685 | 512 |
| 55 | BY62362D7701 | 142 | 21.06.2024 | 6-236-02-5068 | 4 265 | BYN | 884 | 780 |
| 56 | BY62362D7719 | 143 | 21.06.2024 | 6-236-02-5069 | 3 715 | BYN | 542 | 453 |

По состоянию на первое число месяца, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (на 01.09.2024), Эмитентом осуществлена эмиссия следующих выпусков токенов:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | номер выпуска | дата регистрации выпуска | номинал  (в валюте номинала) | валюта номинала | кол-во токенов | объем эмиссии, USD.sc | продано токенов, USD.sc | не погашено токенов, USD.sc | окончание обращения |
| 1 | 569 | 07.05.2024 | 1000 | USD.sc (выпуск в долларах США) | 2000 | 2 000 000 | 530 000 | 530 000 | 04.05.2028 |

По состоянию на первое число месяца, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (на 01.09.2024), Эмитентом не осуществлялась эмиссия и размещение эмиссионных ценных бумаг за переделами Республики Беларусь.

3.15. Сведения о лицах, подписавших настоящий эмиссионный документ:

- Мисюкевич Ярослав Леонидович – руководитель юридического управления ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район - управляющей организации Эмитента (полномочия на подписание предоставлены доверенностью № 43/24 от 01.01.2024);

- Сорокина Антонина Петровна – главный бухгалтер Эмитента;

- Лавренов Юрий Игоревич – заместитель генерального директора Белорусского республиканского унитарного страхового предприятия «Белгосстрах» (лицо, предоставившее обеспечение) (полномочия на подписание предоставлены доверенностью №12.02-18/270 от 24.05.2024);

- Яцкевич Александр Джонович – директор Закрытого акционерного общества «Агрокапитал», профессионального участника рынка ценных бумаг, услуги которого использовались при подготовке настоящего эмиссионного документа (полномочия на подписание предоставлены уставом ЗАО «Агрокапитал»).

3.16. Порядок раскрытия Эмитентом информации.

Информационные ресурсы, посредством которых Эмитент раскрывает информацию, определяемую законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах: единый портал финансового рынка (далее по тексту – Портал); официальный сайт Эмитента.

Сведения об эмитируемых Эмитентом Облигациях в объёме, определяемом Министерством финансов Республики Беларусь (далее по тексту – Регулирующий орган), содержатся в настоящем эмиссионном документе, раскрытие которого осуществляется Эмитентом путём размещения на Портале и на официальном сайте Эмитента не позднее двух рабочих дней, следующих за датой регистрации настоящего эмиссионного документа.

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

- не позднее семи дней с даты принятия соответствующего решения представляет документы в Департамент по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь (далее по тексту – Регистрирующий орган) для регистрации изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ;

- не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ раскрывает внесённые изменения и (или) дополнения в настоящий эмиссионный документ путем их размещения на Портале и на официальном сайте Эмитента.

В случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами, при изменении сведений, содержащихся в настоящем эмиссионном документе, внесение изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ может не осуществляться. В таких случаях Эмитент раскрывает информацию об изменении сведений, содержащихся в настоящем эмиссионном документе, путём размещения на Портале и на официальном сайте Эмитента, в сроки, установленные соответствующими нормативными правовыми актами.

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

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

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

информация о:

- ликвидации (прекращении деятельности) Эмитента и (или) его дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при их наличии) - в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия уполномоченным лицом (органом) решения о ликвидации (прекращении деятельности);

- реорганизации Эмитента и (или) его дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при их наличии) - в срок не позднее 5 (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 о несостоятельности или банкротстве (далее по тексту - банкротство) - не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подачи Эмитентом заявления о банкротстве в экономический суд или получения извещения экономического суда о подаче такого заявления другими лицами;

- приостановлении (возобновлении, запрещении) эмиссии Облигаций - не позднее 2 (двух) рабочих дней, следующих за днем получения Эмитентом уведомления о приостановлении (возобновлении, запрещении) эмиссии Облигаций.

Кроме того, сведения о том, что Эмитент находится в процессе ликвидации (прекращения деятельности), также подлежат размещению в глобальной компьютерной сети Интернет на официальном сайте юридического научно-практического журнала «Юстиция Беларуси» (www.justbel.info) в порядке и сроки, определенные законодательством Республики Беларусь, а информация о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу о банкротстве подлежит публикации в журнале «Судебный вестник Плюс: Экономическое правосудие».

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

3.17. Среднесписочная численность работников Эмитента за август 2024 года составляла 33 человека.

3.18. За последний отчетный год и кварталы, предшествующие кварталу, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ (за период с 01.01.2023 по 30.06.2024), меры административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах, таможенного и налогового законодательства к Эмитенту и его руководителям не применялись.

3.19. На дату утверждения настоящего эмиссионного документа в отношении Эмитента отсутствовали открытые исполнительные производства и отсутствовала задолженность по исполнительным документам.

3.20. Сведения о видах продукции либо видах деятельности, по которым получено десять и более процентов выручки от реализации товаров, продукции, работ, услуг за последние три года:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид продукции либо вид деятельности: | 2021 г.  (тыс. бел. руб.) | 2022 г.  (тыс. бел. руб.) | 2023 г.  (тыс. бел. руб.) |
| 1. | Продажа квартир | 33656 | 25239 | 42989 |
| 2. | Продажа машино-мест | - | - | 1071 |
| 3. | Оказание услуг по эксплуатации и содержанию гольф-полей | 146 | 53 | - |

3.21. Сведения о рынках сбыта (внутренний и внешний рынки, их доли в общем объеме) за последние три года: 100% (сто процентов) объема рынка сбыта Эмитента составляет внутренний рынок.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2021 год | 2022 год | 2023 год |
| ИООО «Новитербел» | ООО «Тимпол Проект» | ООО «Энерготехлаб» |
| ЗАО «Завод Полимерных труб» | UAB «Schindler-Liftas» (Литва) | HASPAR ASANSOR SAN. VE TIC. LTD. STI. (Турецкая Республика) |
| - | ООО «Лосбел» | Строительное управление №100 ООО «Современные бетонные конструкции» |
| - | - | ОАО «МАПИД» |

3.23. На дату утверждения настоящего эмиссионного документа кредитный рейтинг (рейтинг) Эмитенту и кредитный рейтинг (рейтинг) эмиссионным ценным бумагам Эмитента не присваивался.

**4. Сведения об эмиссии Облигаций.**

4.1. Дата государственной регистрации выпуска Облигаций:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Государственный регистрационный номер выпуска Облигаций:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.2. Эмиссия Облигаций осуществляется с целью привлечения денежных средств на строительство Жилого дома с направлением на финансирование работ, затрат, включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства Жилого дома, и затрат, не включенных в данный сводный сметный расчет, но относимых на стоимость строительства.

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

4.3. Описание объекта жилищного строительства.

Объектом жилищного строительства, метр квадратный общей площади жилого помещения которого равен эквиваленту номинальной стоимости Облигации, является Жилой дом, возводимый в составе объекта: «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 7-й квартал. 8 очередь строительства. Жилой дом №7.8 по г.п.

Строительство Жилого дома предусмотрено по индивидуальному проекту.

Жилой дом – многоквартирный, 8-6-7-этажный, трехсекционный, с подземным этажом (техническим подпольем).

Конструктивная схема здания Жилого дома – стеновая с несущими наружными и внутренними продольными стенами, объединенными горизонтальными дисками перекрытий и покрытия.

В Жилом доме предусмотрены необходимые виды инженерных систем. Мусороудаление отсутствует.

Предполагаемая дата приемки в эксплуатацию Жилого дома – 31 октября 2026 года.

Нормативный срок продолжительности строительства Жилого дома – 12 месяцев, включая подготовительный период – 0,5 месяца.

В соответствии с проектной документацией Жилого дома, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика, общая площадь квартир составляет 6072,65 метра квадратного.

На проектную документацию по строительству Жилого дома имеется положительное заключение государственной экспертизы №1176-70/24 от 25.09.2024, выданное дочерним республиканским унитарным предприятием «Госстройэкспертиза по Минской области».

Проектная документация на Жилой дом утверждена Эмитентом 27.09.2024 (приказ №10-285/24 от 27.09.2024).

Эмитент имеет право в одностороннем порядке изменять проектную документацию Жилого дома без дополнительных согласований с владельцами Облигаций.

Строительство Жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 623683400001000872 площадью 218,4687 га, предоставленном Эмитенту на праве аренды (свидетельства (удостоверения) № 600/1072-22525 от 29.01.2024 и №600/1072-23373 от 24.07.2024 о государственной регистрации, выданные РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»).

4.4. Способ и условия обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, сведения об обеспечении. Случаи и порядок замены Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям, а также порядок раскрытия информации о такой замене (предоставлении дополнительного обеспечения).

4.4.1. Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается страхованием ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств Эмитента Облигаций.

Договор №005087-24/3684 от 30.09.2024 добровольного страхования ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств эмитента облигаций (далее по тексту – Договор) заключен с Белорусским республиканским унитарным страховым предприятием «Белгосстрах» (Белгосстрах) (место нахождения: 220036, г. Минск, ул. Карла Либкнехта, д. 70, УНП 100122726) (далее по тексту – Страховщик). Срок действия Договора – по 31.05.2027.

Лимит ответственности Страховщика по Договору составляет 3 219 150 (три миллиона двести девятнадцать тысяч сто пятьдесят) белорусских рублей.

Застрахованными по Договору являются обязательства Эмитента по погашению (досрочному погашению) Облигаций.

Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается в течение всего срока обращения Облигаций, а также в течение шести месяцев после окончания срока обращения Облигаций, за исключением случаев исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в полном объеме до истечения указанного шестимесячного срока, а также случаев, определенных Советом Министров Республики Беларусь либо уполномоченным им регулирующим органом.

4.4.2. Порядок предъявления требований к Страховщику в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств перед владельцами Облигаций.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям, владельцы Облигаций с момента наступления данных событий направляют в адрес Эмитента заказным почтовым отправлением либо предоставляют нарочным письменное заявление в произвольной форме об исполнении Эмитентом надлежащим образом своих обязательств по Облигациям (далее по тексту – Заявление). В Заявлении обязательно должны быть указаны:

- полное наименование владельца Облигаций – для юридического лица, фамилия, собственное имя, отчество (при наличии) – для физического лица;

- место нахождения владельца Облигаций – для юридического лица, место жительства (место пребывания), указанное в документе, удостоверяющем личность – для физического лица;

- количество принадлежащих владельцу Облигаций, по которым должны быть исполнены обязательства Эмитента.

Эмитент обязан рассмотреть Заявления владельцев Облигаций в пятнадцатидневный срок от даты поступления Заявления и дать владельцам Облигаций письменный ответ.

Полученный письменный отказ Эмитента от исполнения обязательств по Облигациям, либо неполучение владельцем Облигаций от Эмитента какого-либо ответа по Заявлению в двадцатидневный срок (от даты получения Эмитентом соответствующего Заявления), являются основанием для обращения к Страховщику с заявлением на выплату страхового возмещения в соответствии с Договором и законодательством Республики Беларусь.

В заявлении на выплату страхового возмещения должна содержаться следующая информация:

- характер неисполненных обязательств Эмитента перед владельцем Облигаций;

- размер неисполненных обязательств Эмитента перед владельцем Облигаций;

- полное наименование владельца Облигаций – для юридического лица, фамилия, собственное имя, отчество (при наличии) – для физического лица;

- место нахождения владельца Облигаций – для юридического лица, место жительства (место пребывания), указанное в документе, удостоверяющем личность – для физического лица;

- учетный номер плательщика – для юридического лица, данные документа, удостоверяющего личность - для физического лица;

- указание страны, в которой владелец Облигаций является налоговым резидентом;

- количество принадлежащих владельцу Облигаций, по которым не исполнены обязательства Эмитента;

- банковские реквизиты счета владельца Облигаций.

Заявление на выплату страхового возмещения должно быть собственноручно подписано владельцем Облигаций либо его уполномоченным представителем. Заявление на выплату страхового возмещения, подаваемое от имени юридического лица, должно быть также скреплено печатью юридического лица (в случае ее использования).

С заявлением на выплату страхового возмещения к Страховщику обращается владелец Облигаций (выгодоприобретатель) и представляет следующие документы:

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

- выписку о состоянии счета «депо» владельца Облигаций, по которой (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, данный Эмитентом выгодоприобретателю, либо документы, подтверждающие что владелец Облигаций (выгодоприобретатель) обращался к Эмитенту с требованием о погашении (досрочном погашении) Облигаций;

- сведения о сделке, на основании которой Облигации приобретены владельцем, представившим Страховщику заявление о выплате страхового возмещения, и копию соответствующего договора;

- копию определения суда о возбуждении производства по делу о банкротстве и открытии конкурсного производства, копию решения о признании Эмитента банкротом и открытии ликвидационного 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 оснований, предусмотренных положениями настоящего подпункта, для принятия решения о признании заявленного случая не страховым, – если владелец Облигаций (выгодоприобретатель) имеет возможность такие документы представить.

Заявление на выплату страхового возмещения и приложенные к нему документы представляются владельцем Облигаций Страховщику по адресу его местонахождения.

На основании полученного от владельца Облигаций заявления на выплату страхового возмещения и приложенных к нему 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, то обязанность Страховщика по принятию решения о признании или непризнании страхового случая наступает 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.

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

Не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления Страховщиком на счет владельца Облигаций страхового возмещения, владелец Облигаций обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

Не является страховым случаем по Договору 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;

- владельцу Облигаций, приобретшему их в результате заключения: сделок, совершенных с нарушением актов законодательства 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 в установленном законодательством порядке эмиссии Облигаций недобросовестной или несостоявшейся, выпуска Облигаций недействительным, а также запрещения эмиссии Облигаций;

- выгодоприобретателю, который не обращался к Эмитенту с требованием о погашении облигаций в установленный Договором период погашения Облигаций (с 30.11.2026 по 31.05.2027);

- вследствие неисполнения выгодоприобретателем обязанностей, предусмотренных настоящим эмиссионным документом, необходимых для выполнения Эмитентом обязательств по выплате денежных средств (передаче жилого помещения в Жилом доме);

- вследствие действий Эмитента (его должностных лиц и (или) собственников имущества (учредителей, участников)), совершенных с нарушением норм законодательства, за которые предусмотрена гражданско-правовая, административная либо уголовная ответственность, если в судебном порядке установлено, что эти действия явились причиной неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств, предусмотренных настоящим эмиссионным документом;

- произошедшее в течение срока обращения Облигаций, в связи с неосуществлением выкупа Облигаций до даты начала их погашения (досрочный выкуп), кроме случаев, когда выгодоприобретателем 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 об урегулировании неплатежеспособности);

- в случае направления средств, получаемых от реализации Облигаций, ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Эмитентом обязательств по которым принята на страхование, на цели, не указанные в настоящем эмиссионном документе;

- вследствие внесения изменений в настоящий эмиссионный документ и (или) в условия договоров, заключенных в обеспечение исполнения обязательств по Облигациям, без согласия Страховщика.

4.4.3. Эмитент осуществляет замену обеспечения (предоставляет дополнительное обеспечение) исполнения своих обязательств по Облигациям при принятии соответствующего решения Общим собранием участников Эмитента в следующих случаях:

- по собственной инициативе Эмитента;

- в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь, а именно в случае прекращения действия Договора ранее шести месяцев после окончания срока обращения Облигаций (за исключением случаев исполнения обязательств по Облигациям в полном объеме до истечения указанного шестимесячного срока), либо в случае прекращения лицензии на осуществление страховой деятельности Страховщика (за исключением случая передачи обязательств по Договору другой страховой организации), либо в случае принятия решения о ликвидации Страховщика (за исключением случая передачи обязательств по Договору другой страховой организации), либо в случае возбуждения производства по делу о несостоятельности или банкротстве в отношении Страховщика (далее по тексту – Обязательные случаи (основания), влекущие необходимость замены обеспечения по Облигациям).

При возникновении Обязательных случаев (оснований), влекущих необходимость замены обеспечения по Облигациям, Эмитент в течение 2 (двух) месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения по Облигациям, осуществляет замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям и (или) осуществляет досрочное погашение Облигаций выпуска либо его части и (или) предоставляет дополнительное обеспечение исполнения своих обязательств по Облигациям. Досрочное погашение осуществляется в порядке, определенном пунктом 4.10 настоящего эмиссионного документа.

Замена обеспечения (предоставление дополнительного обеспечения) исполнения своих обязательств по Облигациям осуществляется Эмитентом после внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ.

Эмитент вправе по собственной инициативе и в соответствии с заключенным договором (соглашением) в простой письменной форме, предусматривающим обязательства Эмитента по строительству жилого помещения владельцу Облигаций в Жилом доме (далее по тексту – Соглашение о строительстве) и содержащим согласие владельцев Облигаций на замену обеспечения (предоставление дополнительного обеспечения) исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, без дополнительных согласований с владельцами Облигаций осуществлять замену обеспечения (предоставлять дополнительное обеспечение) исполнения своих обязательств по Облигациям, а также вносить соответствующие необходимые изменения и (или) дополнения в настоящий эмиссионный документ. В случае внесения Эмитентом изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ, в условия договоров, заключенных в обеспечение исполнения обязательств по Облигациям, замены обеспечения (предоставления дополнительного обеспечения) исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, Эмитент предварительно письменно согласовывает такие изменения (дополнения), замену обеспечения (предоставление дополнительного обеспечения) со Страховщиком.

В случае замены обеспечения (предоставления дополнительного обеспечения) исполнения обязательств по Облигациям Эмитент не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ Регистрирующим органом раскрывает внесенные в настоящий эмиссионный документ изменения и (или) дополнения путем их размещения на Портале и на официальном сайте Эмитента.

В период с даты принятия Эмитентом решения о замене обеспечения (предоставлении дополнительного обеспечения) исполнения обязательств Эмитента по Облигациям до момента регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ Регистрирующим органом Эмитент и владельцы Облигаций вправе совершать в соответствии с законодательством все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в настоящем эмиссионном документе.

4.5. Способ размещения Облигаций.

Размещение Облигаций осуществляется на неорганизованном рынке путем открытой продажи физическим и (или) юридическим лицам (резидентам и нерезидентам Республики Беларусь) с заключением договора купли-продажи.

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

Размещение (открытая продажа) Облигаций осуществляется по цене, определяемой Эмитентом в зависимости от ситуации на рынке строительства и недвижимости на момент продажи Облигаций, а также исходя из соотношения спроса и предложения на рынке ценных бумаг. Эмитент осуществляет размещение (открытую продажу) Облигаций самостоятельно ежедневно (за исключением государственных праздников и праздничных дней, установленных и объявленных нерабочими в соответствии с законодательством Республики Беларусь) с 09.00 до 20.00 в рабочие дни, с 10.00 до 20.00 в субботу и с 10.00 до 18.00 в воскресенье по адресу: 223050, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Колодищанский с/с, аг. Колодищи, б-р Зелёной Гавани, 5. Эмитент и лицо, намеревающееся приобрести Облигации, в течение срока их размещения вправе определить иные место, день и время размещения Облигаций такому лицу.

Денежные средства, подлежащие внесению в оплату стоимости Облигаций, уплачиваются в безналичной форме в белорусских рублях по следующим банковским реквизитам Эмитента:

получатель: ООО «Зелёная гавань»;

УНП получателя: 691759953;

расчетный счет со специальным режимом функционирования в белорусских рублях для зачисления денежных средств: №BY12ALFA30122677320320270000 в Закрытом акционерном обществе «Альфа-Банк» (ЗАО «Альфа-Банк»), 220013, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Сурганова, 43-47, БИК/BIC ALFABY2X;

назначение платежа: оплата жилищных облигаций ООО «Зелёная гавань» сто сорок шестого выпуска согласно договору купли-продажи именных жилищных облигаций, номер договора, дата договора.

4.6. Профессиональным участником рынка ценных бумаг, услуги которого использовались при подготовке настоящего эмиссионного документа, является Закрытое акционерное общество «Агрокапитал» (ЗАО «Агрокапитал»), место нахождения: г. Минск, ул. Раковская, д. 16Б, пом. 1Н; телефон/факс: +375 (17) 365-05-01, +375 (17) 365-05-02; электронный адрес: [depo@depo.by](mailto:depo@depo.by). ЗАО «Агрокапитал» зарегистрировано решением Минского городского исполнительного комитета от 18.08.2000 № 931, регистрационный номер 101000004.

ЗАО «Агрокапитал» действует на основании лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, номер лицензии в Едином реестре лицензий: 39200000015342. Директором ЗАО «Агрокапитал» является Яцкевич Александр Джонович.

4.7. Основанием, по которому Эмитентом может быть принято решение о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, является размещение Облигаций в количестве менее 20% от общего количества Облигаций, указанного в строке 8 таблицы основных параметров выпуска Облигаций.

Общее собрание участников Эмитента вправе признать эмиссию Облигаций несостоявшейся в срок не позднее 90 (девяносто) календарных дней с момента государственной регистрации выпуска Облигаций.

4.8. В соответствии с законодательством Республики Беларусь эмиссия Облигаций признается недобросовестной, а выпуск Облигаций недействительным, если они осуществлены с нарушением порядка эмиссии эмиссионных ценных бумаг, установленного законодательством Республики Беларусь, либо на основании документов, содержащих недостоверную и (или) неполную информацию, что является основанием для приостановления или запрещения эмиссии Облигаций.

Регулирующий орган может приостановить эмиссию Облигаций до устранения нарушений в пределах срока размещения Облигаций. Возобновление эмиссии Облигаций осуществляется по решению Регулирующего органа. В случае, если нарушения носят неустранимый характер, Регулирующий орган запрещает эмиссию Облигаций.

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

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

Возврат денежных средств владельцам Облигаций (инвесторам) осуществляется на основании данных реестра владельцев Облигаций, сформированного депозитарием Эмитента по запросу Эмитента по состоянию на дату, с которой принято решение о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, либо на дату, с которой запрещена эмиссия Облигаций или выпуск Облигаций признан недействительным.

Денежные средства возвращаются:

а) физическим лицам - банковским переводом на текущий (расчетный) 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 договоре купли-продажи Облигаций, либо иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

Для возврата денежных средств владелец Облигаций обязан обратиться к Эмитенту для оформления и подписания соглашения либо акта по выплате (возврату) денежных средств владельцу Облигаций и переводу Облигаций на счет «депо» Эмитента.

Все издержки, связанные с возвратом (безналичным перечислением на банковские счета) денежных средств владельцам Облигаций (инвесторам), относятся на счет Эмитента.

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

Эмитент уведомляет владельцев Облигаций (инвесторов) в соответствии с законодательством Республики Беларусь о принятом Эмитентом решении о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся; о приостановлении, возобновлении эмиссии Облигаций; о признании выпуска Облигаций недействительным, запрещении эмиссии Облигаций Регулирующим органом; о формировании реестра владельцев Облигаций для целей возврата денежных средств владельцам Облигаций путем размещения соответствующего объявления на Портале и на официальном сайте Эмитента, а также раскрывает данную информацию иным образом, определённым Регулирующим органом.

4.10. Условия и порядок досрочного погашения Облигаций.

4.10.1. Общее собрание участников Эмитента вправе принять решение о досрочном погашении Облигаций выпуска либо его части.

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

В вышеуказанном случае владелец Облигаций при досрочном погашении имеет право не позднее двух месяцев с момента возникновения основания, указанного в части первой настоящего подпункта, 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.

4.10.3. В случае принятия решения о досрочном погашении Облигаций выпуска либо его части Эмитент в срок не позднее 35 (тридцати пяти) календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций уведомляет владельцев Облигаций о принятом решении путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Эмитента.

4.10.4. Досрочное погашение Облигаций (за исключением случая принятия решения о досрочном погашении Облигаций в соответствии с условиями подпункта 4.10.2 настоящего пункта) осуществляется путём передачи владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему Облигаций.

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

4.10.5. При досрочном погашении Облигаций Эмитент в срок, не превышающий 80 (восьмидесяти) календарных дней с даты начала досрочного погашения Облигаций, передает владельцу Облигаций, исполнившему в полном объёме свои обязательства по Соглашению о строительстве, жилое помещение в Жилом доме.

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

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

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

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

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

Для реализации своего права на получение номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения в Жилом доме) владелец Облигаций не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций. Данное уведомление должно быть представлено Эмитенту по одному из адресов, указанных в подпункте 3.2.1 пункта 3.2 и пункте 4.5 настоящего эмиссионного документа, нарочным или почтовым сообщением. Датой предоставления такого заявления считается дата его получения Эмитентом (представителем Эмитента).

Досрочное погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости оформляется соглашением о досрочном погашении Облигаций установленной Эмитентом формы, подписываемым сторонами. При подписании соглашения о досрочном погашении Облигаций владелец Облигаций обязан представить для обозрения Эмитенту выписку о состоянии своего счета «депо», подтверждающую наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами), а также для обозрения:

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

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

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

4.10.7. Досрочное погашение Облигаций осуществляется в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату начала досрочного погашения Облигаций. В случае перехода (передачи) права собственности на Облигации путем наследования, правопреемства после даты формирования реестра владельцев Облигаций к другому лицу (новому владельцу Облигаций) такое лицо имеет право на досрочное погашение Облигаций при предъявлении им документов, подтверждающих переход (передачу) права на Облигации, и заключении с Эмитентом Соглашения о строительстве.

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций для целей досрочного погашения Облигаций путем размещения такой информации на Портале, а также на официальном сайте Эмитента.

4.10.8. При досрочном погашении Облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем передачи жилого помещения в Жилом доме (подписания акта приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме) либо перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, реквизиты которого указаны в подпункте 4.11.4 пункта 4.11 настоящего эмиссионного документа.

В случае досрочного погашения Облигаций до даты начала погашения Облигаций Эмитент уведомляет Регистрирующий орган о необходимости исключения из Государственного реестра ценных бумаг (аннулирования) Облигаций.

4.10.9. С даты начала досрочного погашения Облигаций прекращается совершение гражданско-правовых сделок с Облигациями (за исключением залога Облигаций, прекращения залоговых прав на Облигации; приобретения (выкупа) Облигаций Эмитентом в целях их досрочного погашения и при условии их последующего аннулирования; правопреемства, наследования Облигаций; погашения Облигаций).

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

Совершение гражданско-правовых сделок согласно подпункту 4.10.9 настоящего пункта прекращается только с Облигациями тех владельцев, в отношении которых принято решение о досрочном погашении Облигаций.

Облигации, по которым не было принято решение о досрочном погашении, могут обращаться на рынке ценных бумаг в соответствии с законодательством Республики Беларусь, Эмитент также вправе осуществлять размещение таких Облигаций.

4.11. Порядок погашения Облигаций.

4.11.1. Датой начала погашения Облигаций является дата, указанная в строке 23 таблицы основных параметров выпуска Облигаций.

Погашение Облигаций производится в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату, указанную в строке 25 таблицы основных параметров выпуска Облигаций.

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

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций по состоянию на дату, указанную в настоящем подпункте, для целей погашения Облигаций путем раскрытия настоящего эмиссионного документа на Портале и на официальном сайте Эмитента.

4.11.2. Погашение Облигаций осуществляется путем передачи владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему Облигаций.

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

При погашении Облигаций Эмитент в срок, не превышающий 80 (восьмидесяти) календарных дней с даты начала погашения Облигаций, передает владельцу Облигаций, исполнившему в полном объёме свои обязательства по Соглашению о строительстве, жилое помещение в Жилом доме. При этом применяются по аналогии положения, указанные в подпункте 4.10.5 пункта 4.10 настоящего эмиссионного документа.

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

Для реализации своего права на получение номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения в Жилом доме) владелец Облигаций не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала погашения Облигаций должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций. В данном случае применяются по аналогии положения, указанные в подпункте 4.10.6 пункта 4.10 настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости оформляется соглашением о погашении Облигаций установленной Эмитентом формы, подписываемым сторонами, и производится по аналогии с порядком, указанным в подпункте 4.10.6 пункта 4.10 настоящего эмиссионного документа.

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

переводополучатель – ООО «Зелёная гавань», счет «депо» № 6000094, раздел счета «депо» - 13;

депозитарий переводополучателя – ОАО «Технобанк», регистрационный код депозитария - 023, корсчет «депо» ЛОРО 1000025, раздел корсчета «депо» ЛОРО - 00;

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

4.12. Порядок обращения Облигаций.

Владельцами Облигаций могут быть физические и (или) юридические лица (резиденты и нерезиденты Республики Беларусь), заключившие с Эмитентом Соглашение о строительстве.

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

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

4.13. Условия и порядок приобретения (выкупа) Облигаций Эмитентом до даты начала погашения Облигаций с возможностью их последующего отчуждения.

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

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

Для продажи Облигаций Эмитенту до даты начала их погашения владелец Облигаций представляет Эмитенту письменное заявление с приложением выписки о состоянии счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами). Не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменного заявления о приобретении (выкупе) Облигаций Эмитент рассматривает такое заявление и в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты рассмотрения письменно уведомляет владельца Облигаций о принятом решении, а при положительном решении - об условиях приобретения (выкупа) Облигаций.

В процессе обращения Облигаций Эмитент вправе приобретать (выкупать) Облигации собственной эмиссии в целях их досрочного погашения (аннулирования) либо последующего отчуждения. Облигации, приобретенные (выкупленные) в целях их досрочного погашения (аннулирования), не могут отчуждаться Эмитентом. Облигации, приобретенные (выкупленные) в целях последующего отчуждения, могут быть отчуждены Эмитентом на неорганизованном рынке до даты окончания срока их обращения.

Эмитент вправе осуществлять с приобретенными (выкупленными) Облигациями в зависимости от целей их приобретения (выкупа):

- дальнейшее отчуждение на неорганизованном рынке по цене, определяемой Эмитентом;

- досрочное погашение (аннулирование);

- иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

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

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

Конвертация Облигаций осуществляется на основании письменного согласия владельца Облигаций.

Письменное согласие на конвертацию Облигаций должно быть представлено владельцем Облигаций не позднее 10 (десяти) календарных дней до даты конвертации по запросу Эмитента. Срок для заключения соответствующих договоров – не позднее последнего дня срока, в течение которого должна быть осуществлена конвертация Облигаций.

Конвертация Облигаций осуществляется Эмитентом:

- до даты окончания срока обращения Облигаций – 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, указанную в строке 25 таблицы основных параметров выпуска Облигаций.

Срок, в течение которого должна быть осуществлена конвертация Облигаций, будет начинаться после государственной регистрации нового выпуска облигаций, размещаемых путем конвертации Облигаций, и должен закончиться не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций, предусмотренной в строке 23 таблицы основных параметров выпуска Облигаций.

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

4.15. В случае принятия Эмитентом решения о внесении изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ в соответствии с законодательством Республики Беларусь, с даты принятия такого решения и до момента регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ Регистрирующим органом Эмитент и владельцы Облигаций вправе совершать в соответствии с законодательством Республики Беларусь все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в настоящем эмиссионном документе.

4.16. На основании пункта 3 Положения о представителе владельцев облигаций, порядке осуществления деятельности общего собрания владельцев облигаций, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.07.2023 №477, представитель владельцев Облигаций Эмитентом не назначался.

**5. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.**

5.1. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента в объеме, определенном Регулирующим органом, приложены к настоящему эмиссионному документу и состоят из копий следующих документов:

- бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет об изменении собственного капитала, отчет о движении денежных средств, примечание к бухгалтерской отчетности (далее в настоящем пункте совместно именуемые «бухгалтерская отчетность») за 2 квартал 2024 года;

- бухгалтерская отчетность за 2023 год;

- аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2023 год;

- бухгалтерская отчетность за 2022 год;

- аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2022 год;

- бухгалтерская отчетность за 2021 год;

- аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2021 год;

- расчет стоимости чистых активов Эмитента по состоянию на 01.01.2024;

- аудиторское заключение, подтверждающее достоверность расчета стоимости чистых активов Эмитента по состоянию на 01.01.2024.

5.2. По состоянию на 30.06.2024 значения коэффициента обеспеченности обязательств имуществом и коэффициента просроченных обязательств Эмитента составляют:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента: | Значение коэффициента: | Степень риска наступления банкротства: |
| Коэффициент обеспеченности обязательств имуществом | 0,95 | Средняя |
| Коэффициент просроченных обязательств | 0,00 |

**6. Планы развития Эмитента.**

6.1. Планы развития Эмитента на три года с указанием перспективы обеспечения ресурсами намечаемых проектов.

Ближайшим трехлетним планом Эмитента является строительство жилых домов с объектами инфраструктуры в аг. Колодищи Минского района.

Перспективой обеспечения ресурсами застройки жилых домов в аг. Колодищи Минского района являются:

- собственные средства Эмитента;

- заемные средства, получаемые в результате эмиссии облигаций;

- привлеченные кредиты и займы;

- иные виды финансовых ресурсов.

6.2. Прогноз финансовых результатов на 2025–2027 годы.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Прогноз основных показателей на 2025–2027 годы, белорусских рублей | | | |
|  | 2025 год | 2026 год | 2027 год |
| Затраты в подготовительный период (подготовка документации, разработка ген. плана) | 497 978 | 75 893 | 516 454 |
| Проектно-изыскательские работы | 8 299 638 | 1 264 875 | 8 607 566 |
| Затраты на строительство | 147 343 608 | 183 804 294 | 172 151 318 |
| Ориентировочный размер выручки | 112 337 128 | 156 846 944 | 194 387 647 |

6.3. Информация о предпринимательских рисках Эмитента, анализ факторов риска.

Предпринимательский риск – это риск, возникающий при любых видах предпринимательской деятельности Эмитента, связанных с производством продукции, товаров и услуг, их реализацией; товарно-денежными и финансовыми операциями Эмитента.

Риски, которым подвергается Эмитент, представляют собой вероятность наступления (математическое ожидание) событий, следствием которых может быть неисполнение обязательств Эмитента по Облигациям в срок и в полном объеме.

Эмитент Облигаций подвергается следующим видам факторов риска:

* экономические;
* социальные;
* технические;
* экологические.

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 выпуска Облигаций;
* изменение законодательства Республики Беларусь, регулирующего вопросы налогообложения операций с ценными бумагами и других видов финансово-хозяйственной деятельности;
* резкое падение цен на вводимое жилье и машино-места в результате изменения спроса, изменения конъюнктуры на рынке жилья, изменения цен на вторичном рынке объектов недвижимости как в Республике Беларусь, так и за ее пределами;
* прочие факторы.

К внутренним экономическим факторам риска относятся:

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

Социальные риски.

К данной группе факторов риска относятся социально-общественные явления, следствием которых может быть остановка, вплоть до прекращения, строительных работ, срыв сроков приемки в эксплуатацию Жилого дома, несоблюдение 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 находящихся рядом домов;
* прочие события, включая принятие решений, актов, писем и иных действий (бездействия) республиканских органов государственного самоуправления и (или) местных исполнительных органов власти, учреждений и организаций, направленные на перенос сроков строительства и (или) прекращение выполнения строительных работ.

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 Жилого дома, вплоть до невозможности завершения проекта;
* группа технических рисков, связанных с обращением, погашением и организацией расчетов по Облигациям;
* срыв сроков приемки в эксплуатацию Жилого дома по технологическим причинам, по вине подрядных и (или) проектных организаций либо предприятия-изготовителя, импортера, продавца, комиссионера, поверенного или иного посредника при закупке товара и др.;
* авария, взрыв, пожар, уничтожение машин, предприятий и всякого рода оборудования (в том числе Эмитента и (или) подрядчика), включая незначительные аварии, в том числе в случае, если они были вызваны отсутствием запасных частей, износом оборудования и другими обстоятельствами.

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), вызванные 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.

Мероприятия, направленные на снижение факторов риска.

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Республики Беларусь в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь.

Рост реальных денежных доходов населения благоприятно сказывается как на потенциальном объеме рынка для Эмитента, так и на уровне его рисков.

Для решения вопросов комплексного снижения факторов риска реализации проекта предусмотрены следующие мероприятия:

1. расположение Жилого дома в престижной части пригорода столицы Республики Беларусь, определяющее формирование устойчивого покупательского спроса на жилье, следовательно, и на Облигации;

2. обеспечение исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь.

**7. Иные сведения.**

7.1. Сведения о жилых домах и иных объектах недвижимости, в строительстве которых принимал участие Эмитент, в течение пяти лет, предшествующих дате утверждения настоящего эмиссионного документа, с указанием информации о фактических сроках строительства данных объектов.

В период деятельности Эмитента, предшествующий дате утверждения настоящего эмиссионного документа, Эмитент принимал участие в строительстве следующих объектов недвижимости:

- одноквартирных жилых домов №№ 2.1-2.5 и 2.11-2.21 по генплану в районе аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – декабрь 2018 – декабрь 2019);

- одноквартирных жилых домов №№ 2.6-2.10 и 2.22-2.32 по генплану в районе аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – март 2019 – март 2020);

- одноквартирных жилых домов №№ 2.33-2.50 по генплану в районе аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – март 2019 – апрель 2020);

- блокированных жилых домов №№2.54-2.57 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – январь 2020 – октябрь 2020);

- блокированных жилых домов №№2.58-2.60 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – май 2020 – октябрь 2020);

- блокированного жилого дома №2.61 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – май 2020 – декабрь 2020);

- блокированных жилых домов №№2.62, 2.66, 2.67 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – июнь 2020 – декабрь 2020);

- блокированного жилого дома №2.63 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – июль 2020 – декабрь 2020);

- блокированных жилых домов №№2.64-2.65 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – апрель 2020 – октябрь 2020);

- блокированных жилых домов №№2.68-2.70 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – июнь 2020 – июнь 2021);

- блокированных жилых домов №№2.71-2.72 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – апрель 2021 – октябрь 2021);

- сооружения для размещения торгового объекта и объекта общественного питания в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» (сроки строительства – апрель 2022 – апрель 2022);

- одноквартирного жилого дома №1.7 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – октябрь 2020 – август 2021);

- одноквартирного жилого дома №1.12 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – август 2022 – май 2023);

- одноквартирного жилого дома №1.13 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2021 – август 2023)

- одноквартирного жилого дома №1.16 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – апрель 2022 – сентябрь 2022);

- одноквартирных жилых домов №№1.18-1.19 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2021 – ноябрь 2022);

- одноквартирного жилого дома №1.32 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2021 – сентябрь 2022);

- одноквартирного жилого дома №1.35 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – декабрь 2021 – сентябрь 2022);

- одноквартирного жилого дома №1.38 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – октябрь 2022 – июнь 2023);

- блокированных жилых домов №№ 3.1.1 – 3.1.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 3-й квартал (сроки строительства – ноябрь 2021 – ноябрь 2022);

- многоквартирного жилого дома №3.2 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – декабрь 2022 – август 2023);

- блокированных жилых домов №№ 3.3.1 – 3.3.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 3-й квартал (сроки строительства – февраль 2023 – ноябрь 2023);

- многоквартирного жилого дома №3.4 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – декабрь 2022 – август 2023);

- многоквартирного жилого дома №3.6 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – ноябрь 2020 – ноябрь 2021);

- многоквартирного жилого дома №3.7 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – июнь 2021 – октябрь 2022);

- многоквартирного жилого дома №3.8 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – апрель 2021 – декабрь 2022);

- многоквартирного жилого дома №3.9 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – декабрь 2022 – июнь 2023);

- многоквартирного жилого дома №3.10 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – октябрь 2022 – май 2024);

- блокированных жилых домов №№ 3.12.1 – 3.12.3 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 3-й квартал (сроки строительства – март 2023 – ноябрь 2023);

- торговых павильонов №№3.16.2, 3.16.3, 3.16.4 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – апрель 2023 – июль 2023).

7.2. Эмитент подтверждает, что по состоянию на дату утверждения настоящего эмиссионного документа является заказчиком (застройщиком) Жилого дома, имеет все необходимые документы, указанные в пункте 4 Инструкции о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций, утвержденной Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30.06.2016 № 54.

7.3. Эмитент подтверждает, что объем выпуска Облигаций в эквиваленте номинальной стоимости, выраженном в квадратных метрах, не превышает общую площадь жилых помещений в Жилом доме в соответствии с проектной документацией Жилого дома, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика (застройщика).

7.4. При неисполнении Эмитентом обязательств по Соглашению о строительстве, владельцы Облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме путем приобретения Облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Возврат владельцам Облигаций в полном объеме денежных средств и причитающихся процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляется в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания соглашения о расторжении Соглашения о строительстве с Эмитентом, но не позднее одного месяца с даты начала погашения Облигаций, установленной в строке 23 таблицы основных параметров выпуска Облигаций, за исключением случаев расторжения Соглашения о строительстве с Эмитентом по решению суда.

7.5. Эмитент подтверждает достоверность сведений, содержащихся в настоящем эмиссионном документе и приложенных документах, и несет ответственность за достоверность и полноту таких сведений.

|  |  |
| --- | --- |
| Руководитель юридического управления управляющей организации Эмитента | Мисюкевич  Ярослав Леонидович |
| Главный бухгалтер Эмитента | Сорокина  Антонина Петровна |
| Заместитель генерального директора Страховщика  (от имени лица, предоставившего обеспечение) | Лавренов  Юрий Игоревич |
| Директор ЗАО «Агрокапитал»  (от имени профучастника, услуги которого использовались при подготовке настоящего эмиссионного документа) | Яцкевич  Александр Джонович |