



Утверджено решением общего собрания
участников ООО «Архитектурная мастерская
«Апрель»

Протокол № 02/05 от 02.05.2017 г.

**РЕШЕНИЕ О ПЕРВОМ ВЫПУСКЕ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ
ООО «Архитектурная мастерская «Апрель»**

г. Минск

2017 год

1. Полное наименование Эмитента:

Полное наименование:

на русском языке - общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская «Апрель»;

на белорусском языке – таварыства з абмежаванай адказнасцю «Архітэктурная майстэрня «Красавік».

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская «Апрель» (далее по тексту Эмитент) зарегистрировано Минским городским исполнительным комитетом 30 апреля 2009 года в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 190186358.

2. Место нахождения Эмитента:

Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Быховская, д.35, помещение 14Н. Тел.: 8 – (017) 220 39 52. E-mail: arch@aprel.by

3. Уставный фонд

Величина уставного фонда Эмитента составляет 200,00 (двести) белорусских рублей 00 копеек (в денежных знаках 2009 г.).

4. Обеспечение выпуска облигаций

4.1. Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям первого выпуска (далее облигация) обеспечивается залогом недвижимого имущества.

Объект залогового недвижимого имущества:

Инвентарный номер	Наименование объекта	Владелец объекта	Рыночная стоимость, бел. руб.
600/U-156980	Незавершенное капитальное строение с инв. №600/U-156980 расположенное по адресу : Минская обл. Минский р-н, Колодищанский с/с, 145 п.Городище	СП «ПРОМЕКС» ООО	3 058 000,00 (три миллиона пятьдесят восемь тысяч)

Собственник имущества- Совместное предприятие «ПРОМЕКС» общество с ограниченной ответственностью. Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Авакяна, д.19, помещение № 198, ком.1. Тел.: 8 – (017) 328 50 51. На имуществе, выступающем в качестве предмета залога, отсутствуют обременения (ограничения) прав залогодателя.

Независимая оценка стоимости имущества, обременяемого залогом, произведена специалистами общества с ограниченной ответственностью «Инновационный консалтинг»: Республика Беларусь, г. Минск, ул.Скрыганова, д.6 А, пом.14, комн.3.

Оценщик- Булыга Павел Валерьевич (свидетельство об аттестации оценщика № 30597 от 23 июня 2014 года, срок действия до 23 июня 2017 г.).

Рыночная стоимость объекта в соответствии с внешней оценкой (заключение №131-17/ОЦ об оценке рыночной стоимости от 29.04.2017 г.) проведённой по состоянию на 27 апреля 2017 года, составляет 3058000,00 (три миллиона пятьдесят восемь тысяч) белорусских рублей ноль копеек. Размер обязательств Эмитента по жилищным облигациям первого выпуска, обеспеченных залогом составляет 2 445 300,00 (два миллиона четыреста сорок пять тысяч триста) белорусских рублей ноль копеек и не превышает 80% рыночной стоимости обременяемого залогом объекта.

В случае, если эмитент не рассчитался по своим обязательствам в полном объёме, владельцы облигаций имеют право обратиться с иском на залоговое имущество, предоставленное в качестве обеспечения исполнения обязательств эмитента в установленном законодательством Республики Беларусь порядке.

Исполнение обязательств эмитента по облигациям обеспечивается залогом в течение всего срока обращения облигаций, а также в течение трех месяцев после окончания срока обращения облигаций данного выпуска.

4.2. В случае утраты (гибели), повреждения объекта залогового недвижимого имущества, либо ином прекращении права собственности на него по основаниям, установленным законодательством, Эмитент в течение двух месяцев с момента возникновения указанных обстоятельств, осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по

облигациям либо предоставляет дополнительное обеспечение в части утраченного, поврежденного, выбывшего по иным основаниям объекта залогового имущества, и/или осуществляет досрочное погашение облигаций в соответствии с пунктом 14. настоящего Решения.

Эмитент вправе по собственной инициативе принять решение о замене обеспечения исполнения обязательств по облигациям с обязательным согласованием данного вопроса с владельцами облигаций. Если владелец облигаций не согласен с заменой обеспечения, то Эмитент не осуществляет замену обеспечения исполнения обязательств по облигациям.

Замена обеспечения (предоставление дополнительного обеспечения) осуществляется Эмитентом после внесения соответствующих изменений в настоящее Решение.

В случае замены обеспечения Эмитент, в семидневный срок с момента регистрации соответствующих изменений в Департаменте по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь, оповещает о таких изменениях владельцев облигаций посредством публикации соответствующей информации на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг и в газете «Экономическая газета».

5. Документ, регулирующий хозяйственную деятельность Эмитента.

Эмитент в своей деятельности руководствуется Уставом, а также законодательством Республики Беларусь.

6. Перечень руководящих должностных лиц Эмитента:

Директор	Остроумова Елена Евгеньевна, гражданка Республики Беларусь, 1961 года рождения, идентификационный номер 4200662A008PB8, последние пять лет работает в должности директора Эмитента
Главный бухгалтер	ООО «Ярошевич и Партнеры»

7. Цель эмиссии облигаций.

Целью эмиссии облигаций является привлечение денежных средств физических и юридических лиц для осуществления строительства жилого дома №16 согласно проектной документации по строительству объекта «Многоквартирный жилой дом №16 по генплану с подземной гараж-стоянкой в районе ул.Быховской, Пензенской, Сенницкой, Радищева», объектов инфраструктуры, в том числе конструкций, инженерных сетей, сооружений, благоустройства, необходимых для функционирования жилого дома, а также для финансирования хозяйственной деятельности эмитента, связанной с выполнением им функций заказчика (застройщика) по строительству объекта и возможностью временного размещения привлекаемых средств на депозитные счета банков. Направление использования средств, полученных от продажи облигаций - осуществление строительства жилых домов.

8. Описание объекта жилищного строительства.

«Многоквартирный жилой дом №16 по генплану с подземной гараж-стоянкой в районе ул.Быховской, Пензенской, Сенницкой, Радищева» запроектирован двухсекционным башенного типа (Одна секция 13-этажная, другая 19-этажная) в конструкциях монолитного железобетонного каркаса с плоскими сплошными монолитными перекрытиями с ограждающими конструкциями из керамзитобетонных блоков для жилой части и витражных систем для административных помещений. Пластика фасадов строится динамичным чередованием открытых балконов, «французских» балконов и окон. Жилые этажи начинаются с 3-го надземного этажа.

Под жилым домом размещается подземная одноуровневая гараж-стоянка на 61 машиноместо.

Общая площадь квартир – 13515,28 кв.м., общее количество квартир- 176. Высота жилых этажей – 3,0 м. Внутренняя отделка квартир- подготовка стен и потолков под отделку.

13-этажная секция жилого дома оборудована одним пассажирским и одним грузовым лифтами, 19-этажная секция оборудована двумя пассажирскими и одним грузовым лифтами.

Республиканским унитарным предприятием «Главгосстройэкспертиза» проведена экспертиза проектной документации:

- № 379-15/14 от 30 мая 2014 года- отрицательное заключение;
- № 636-15/14 от 21.07.2014 г. - положительное экспертное заключение;
- № 787-15/16 от 26.12.2016 г. – положительное экспертное заключение.

Утверждена проектная документация приказами директора Эмитента № 1/16 от 01 июня 2016 года и № 10/01-ПП от 10.01.2017 г.

Земельный участок для осуществления строительства жилого дома предоставлен решением Минского городского исполнительного комитета № 779 от 02 апреля 2015 года. Свидетельство о государственной регистрации создания земельного участка № 500/1109-8168 от 04 июня 2015 года (право временного пользования).

Нормативная продолжительность строительства- 32 месяца (подготовительный период пройден).

Планируемый срок сдачи жилого дома в эксплуатацию- четвертый квартал 2018 года.

9. Вид облигаций

Облигации являются именными, неконвертируемыми, эмитируются в бездокументарной форме.

Депозитарное обслуживание жилищных облигаций Эмитента осуществляет депозитарий Эмитента – Республиканское унитарное предприятие «Республиканский центральный депозитарий ценных бумаг».

- Юридический адрес депозитария Эмитента: 220004, г. Минск, ул. Мельникайте 2, 4-ый этаж;
- Почтовый адрес депозитария Эмитента: 220004, г. Минск, ул. Мельникайте 2, 4-ый этаж;
- Дата и регистрационный номер депозитария Эмитента как юридического лица, наименование регистрирующего органа: Мингорисполком, № 100967318 от 06 марта 2003 года;
- Номер лицензии Министерства финансов Республики Беларусь № 02200/5200-4-1111 от 16 мая 2012 г.

10. Параметры облигаций.

Решение о первом выпуске жилищных облигаций (далее по тексту облигаций) принято Общим собранием Участников Эмитента 02 мая 2017 года, (протокол № 02/05 от 02.05.2017г.)

Общий объем первого выпуска жилищных облигаций Эмитента составляет 2 445 300,00 (два миллиона четыреста сорок пять тысяч триста) белорусских рублей 00 копеек.

Количество облигаций– 3705 (три тысячи семьсот пять) штук.

Номинальная стоимость облигации первого выпуска составляет 660,00 (шестьсот шестьдесят) белорусских рублей 00 копеек и имеет эквивалент номинальной стоимости равный одному метру квадратному общей площади жилого помещения в строящемся «Многоквартирном жилом доме №16 по генплану с подземной гараж-стоянкой в районе ул.Быховской, Пензенской, Сенницкой, Радищева» в городе Минске. Эквивалент номинальной стоимости жилищной облигации не подлежит изменению в течение срока обращения жилищных облигаций.

Срок обращения облигаций первого выпуска с 17 мая 2017 года по 30 июня 2019 года, 774 календарных дня.

11. Условия размещения облигаций.

Размещение облигаций осуществляет ОАО «Интертраст групп» (профессиональный участник рынка ценных бумаг, лицензия Министерства финансов Республики Беларусь №02200/5200-12-1108 от 15 февраля 2012 года, путем открытой продажи облигаций на неорганизованном рынке ежедневно (кроме субботы и воскресенья) с 10-00 до 17-00 по адресу: г. Минск, ул. Сурганова, д. 28А, комн. 513. Срок размещения – с 17 мая 2017 года до 30 июня 2019 года.

Оплата облигаций осуществляется на основании договора размещения (купли-продажи) по следующим реквизитам:

- текущий счет № 3012200686007 в ЗАО «Альфа-Банк», код 270 г. Минск;
- текущий счет № 3012015573716 в ЦБУ №537 ОАО «Белинвестбанк», код 739;

- текущий счет № 3012136130611 в ОАО «Белорусский народный банк», код 765 г. Минск.

Цена, по которой будет осуществляться размещение, определяется исходя из соотношения спроса и предложения на рынке ценных бумаг.

Жилищные облигации имеют право приобретать (как в процессе размещения жилищных облигаций, так и в процессе их обращения) юридические и физические лица, заключившие с Эмитентом соглашение, предусматривающее обязательства Эмитента по строительству жилых помещений владельцам жилищных облигаций.

12. Условия и порядок возврата средств инвесторам при запрещении эмиссии облигаций, признания выпуска облигаций недействительным.

При запрещении эмиссии облигаций, признании выпуска облигаций недействительным республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг, денежные средства, внесенные инвесторами, в оплату размещенных жилищных облигаций, возвращаются инвесторам в месячный срок с даты запрещения эмиссии, признания выпуска недействительным:

- а) физическим лицам – банковским переводом на лицевые счета;
- б) юридическим лицам - банковским переводом на текущий счет.

Эмитентом не устанавливаются основания для признания эмиссии облигаций несостоявшейся.

13. Порядок и сроки погашения облигаций.

Погашение жилищных облигаций – операция, связанная с выплатой Эмитентом владельцу жилищной облигации номинальной стоимости жилищной облигации или передачей владельцу жилищных облигаций жилого помещения в «Многоквартирном жилом доме №16 по генплану с подземной гараж-стоянкой в районе ул.Быховской, Пензенской, Сенницкой, Радищева» в г. Минске.

Сроки погашения облигаций- с 30 июня 2019 года по дату погашения последней облигации.

Дата формирования реестра владельцев жилищных облигаций для целей погашения- 30 июня 2019 года.

Депозитарий Эмитента по состоянию на 30 июня 2019 года выполняет операцию по формированию реестра владельцев жилищных облигаций и передает информацию о владельцах жилищных облигаций Эмитенту.

О своем намерении получить денежные средства или жилое помещение владелец жилищных облигаций обязан уведомить Эмитента не менее чем за тридцать календарных дней до даты начала погашения облигаций. Возврат денежных средств при погашении осуществляется в срок не позднее тридцати календарных дней с даты начала погашения облигаций.

Погашение жилищных облигаций путем передачи жилого помещения оформляется актом приемки-передачи жилого помещения.

В срок не более одного рабочего дня с момента подписания акта приемки-передачи либо получения денежных средств владелец жилищных облигаций обязан перевести жилищные облигации на счет «депо» Эмитента.

14. Условия и порядок досрочного погашения облигаций.

Досрочное погашение жилищных облигаций первого выпуска начинается после ввода «Многоквартирного жилого дома №16 по генплану с подземной гараж-стоянкой в районе ул.Быховской, Пензенской, Сенницкой, Радищева» в эксплуатацию и технической инвентаризации и регистрации данного жилого дома в уполномоченном органе.

Досрочное погашение жилищных облигаций первого выпуска начинается так же в случае выбытия обеспечения, указанного в п.4 настоящего Решения, и невозможности осуществления его замены либо предоставления дополнительного обеспечения в части выбывшего.

Информацию о начале досрочного погашения облигаций Эмитент раскрывает путем публикации соответствующего объявления в газете «Экономическая газета» и размещения соответствующего объявления на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг не позднее чем за тридцать пять рабочих дней до даты начала досрочного погашения облигаций.

Досрочное погашение жилищных облигаций осуществляется на основании письменного заявления владельца облигаций с приложением выписки о состоянии счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением облигаций обязательствами).

Досрочное погашение жилищных облигаций путем передачи жилого помещения оформляется актом приемки-передачи жилого помещения.

Владелец жилищных облигаций после начала их досрочного погашения вправе получить номинальную стоимость жилищных облигаций. О своем намерении получить денежные средства владелец жилищных облигаций обязан в письменной форме уведомить Эмитента не позднее чем за тридцать календарных дней до даты досрочного погашения облигаций.

Возврат денежных средств при досрочном погашении осуществляется в срок не позднее 60 (шестьдесят) календарных дней с даты начала погашения.

В срок не более одного рабочего дня с момента подписания акта приемки-передачи либо получения денежных средств владелец жилищных облигаций обязан перевести жилищные облигации на счет «депо» Эмитента.

15. Порядок обращения облигаций.

Облигации обращаются на неорганизованном рынке в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Покупка-продажа облигаций может быть по цене как равной номинальной стоимости облигации, так выше или ниже.

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

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

16. Права владельцев и обязанности Эмитента.

16.1. Владельцы облигаций вправе:

- при погашении (досрочном погашении) жилищных облигаций получить номинальную стоимость жилищных облигаций в белорусских рублях либо жилое помещение, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему жилищных облигаций, выраженному в квадратных метрах;
- при неисполнении Эмитентом обязательств по договору с Эмитентом владельцы жилищных облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в жилом доме либо его части путем приобретения жилищных облигаций, с уплатой эмитентом процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на дату выплаты Эмитентом денежных средств владельцам жилищных облигаций, за весь период нахождения этих денежных средств у Эмитента;
- проводить любые операции с жилищными облигациями, разрешенные законодательством Республики Беларусь, в том числе передавать облигации в залог.

16.2. Эмитент обязан:

- при погашении (досрочном погашении) жилищных облигаций выплатить владельцу жилищных облигаций номинальную стоимость жилищных облигаций в белорусских рублях либо передать жилое помещение, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему жилищных облигаций, выраженному в квадратных метрах;

- при неисполнении своих обязательств по договору осуществить полное возмещение причиненных владельцам облигаций убытков, а также возврат денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в жилом доме либо его части путем приобретения жилищных облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на дату выплаты Эмитентом денежных средств владельцам жилищных облигаций, за весь период нахождения этих денежных средств у Эмитента;
- осуществить возврат владельцам жилищных облигаций денежных средств, внесенных в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций, в полном объеме в течение трех месяцев с даты подписания соглашения о расторжении договора с эмитентом, но не позднее одного месяца с даты начала погашения жилищных облигаций, установленной решением о выпуске жилищных облигаций, за исключением случаев расторжения договора с эмитентом по решению суда.
- при запрещении эмиссии облигаций республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг, в месячный срок с даты признания выпуска недействительным возратить денежные средства, внесенные инвесторами, в оплату размещенных жилищных облигаций.

Директор

Е.Е. Остроумова

Главный бухгалтер

И.В. Ярошевич

Директор СП
«ПРОМЕКС» ООО

Р.Р. Мусин

Директор
ООО «Инновационный консалтинг»

А.С. Шуст

