

Республиканское унитарное предприятие
«Республиканский центральный депозитарий ценных бумаг»

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Дата регистрации выпуска депозитарных облигаций

«15 » октября 2025 г.

Регистрационный номер выпуска RCSD- 00067

Идентификационные коды выпуска:

Национальный BY1000500673

ISIN BYD000003003

CFI BYVUDR

PISN MP BYVUDR BD 10301231

Дата допуска к торгам «30 » октября 2025 г.

ФИО Найденчик Ольга Евгеньевна

Подпись

УТВЕРЖДЕНО

Внеочередным Общим собранием участников
ООО «АйронИнвестПроект»
(Протокол от 31.10.2025 №10)

**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ДЕПОЗИТАРНЫХ ОБЛИГАЦИЙ
ВТОРОГО ВЫПУСКА**

(порядковый номер выпуска облигаций)

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АйронИнвестПроект»
(ООО «АйронИнвестПроект»)**

(полное и сокращенное наименование эмитента на русском языке)

Минск,
2025 год

I. КРАТКОЕ РЕЗЮМЕ.

Информация об эмитенте:

Общество с ограниченной ответственностью «АйронИнвестПроект» (далее – Эмитент, компания) создано 11 января 2018 года. Эмитент реализует проекты, связанные со строительством зданий.

В настоящее время Эмитент является заказчиком строительства жилых домов в следующих городах: г. Брест (Жилой комплекс «Чайка») и в г. Гродно, также осуществляет продажу и сдачу в аренду собственного недвижимого имущества.

Планами Эмитента на ближайшие три года являются реализация проектов, связанных со строительством зданий:

- строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и паркинга с объектами торгового назначения по ул. Октябрьской Революции в г. Бресте;

- строительство и обслуживание группы многоквартирных жилых домов в районе ул. Лейтенанта Рябцева, 60/29 в г. Бресте;

- строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке по ул. Тавляя, 28Е в г. Гродно.

Компания имеет устойчивые экономические показатели и стабильное финансовое положение.

Цель и стратегии дальнейшей деятельности Эмитента:

Главной задачей перспективного стратегического развития компании является сохранение и усиление своих позиций на рынке. Основная цель деятельности Эмитента направлена на увеличение прибыли от хозяйственной деятельности.

В 2025 -2030 годах компанией выбрана стратегия умеренного роста, позволяющая укрепить имеющиеся позиции на рынке без глобальных изменений в деятельности Эмитента. Данная стратегия - одно из самых безопасных решений с точки зрения имеющихся рисков, она позволяет застраховать компанию от возможных серьезных финансовых потерь, но не гарантирует быстрого роста прибыли. Главной задачей перспективного стратегического развития компании является сохранение и усиление своих позиций на рынке, а также развитие, основанное на сильных сторонах компании и анализе своих возможностей в будущем, расширение географии строительства, наращивание строительных мощностей.

**II. ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ
выпуска облигаций***
(далее - Основные параметры выпуска облигаций)

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
Информация о выпуске облигаций		
1	Номер выпуска облигаций	2
2	Наименование органа, утвердившего проспект эмиссии облигаций	Общее собрание участников Эмитента
3	Дата, номер и наименование документа, подтверждающего утверждение проспекта эмиссии облигаций	Решение от 31.10.2025 № 10
4	Указание на то, являются облигации именными или на предъявителя	именные
5	Форма облигаций (документарная либо бездокументарная)	бездокументарная
6	Серия облигаций (для облигаций, эмитируемых в документарной форме)	-
7	Порядковые номера (диапазон номеров) облигаций (для облигаций, эмитируемых в документарной форме)	-
8	Количество облигаций в выпуске	33 000 штук
9	Номинальная стоимость облигации	1 000
9-1	Максимально допустимая цена размещения жилищной облигации	-
10	Имущественный эквивалент номинальной стоимости облигаций (при его наличии):	-
10.1	наименование (вид) имущественного эквивалента, право на получение которого удостоверяет облигация	-
10.2	размер имущественного эквивалента, право на получение которого удостоверяет облигация	-
11	Наименование официальной денежной единицы Республики Беларусь либо валюты, в которой выражена номинальная стоимость облигации	белорусский рубль
12	Объем выпуска облигаций	33 000 000
13	Указание на то, являются облигации обеспеченными или необеспеченными	необеспеченные
14	Способ размещения облигаций (открытая продажа, закрытая продажа либо конвертация)	открытая продажа
15	Круг лиц, среди которых осуществляется размещение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты)	квалифицированные инвесторы на рынке ценных бумаг, участники Эмитента – резиденты Республики Беларусь
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 (указывается в случае размещения облигаций путем закрытой продажи)	-
17	Круг лиц, среди которых осуществляется обращение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты)	квалифицированные инвесторы на рынке ценных бумаг, участники Эмитента, Эмитент – резиденты Республики Беларусь
18	Дата начала размещения облигаций либо порядок ее определения	30.12.2025
19	Дата окончания размещения облигаций либо порядок ее определения	25.12.2030
20	Срок обращения облигаций (количество календарных дней)	1 827
21	Дата начала обращения облигаций либо порядок ее определения	30.12.2025
22	Дата окончания обращения облигаций либо порядок ее определения	31.12.2030

23	Дата погашения (начала погашения) облигаций либо порядок ее определения	31.12.2030
24	Дата окончания погашения жилищных облигаций либо порядок ее определения	-
25	Дата формирования реестра владельцев облигаций для целей погашения облигаций либо порядок ее определения	28.12.2030
26	Количество траншей либо порядок определения количества траншей (указывается в случае размещения облигаций траншами)	-
27	Количество облигаций в транше либо порядок определения количества облигаций в транше (указывается в отношении каждого транша в случае размещения облигаций траншами)	-
28	Дата начала размещения облигаций транша либо порядок ее определения (указывается в отношении каждого транша в случае размещения облигаций траншами)	-
29	Дата окончания размещения облигаций транша либо порядок ее определения (указывается в отношении каждого транша в случае размещения облигаций траншами)	-
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	процент
31	Периодичность выплаты процентного дохода	ежеквартально
32	Возможность приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию эмитента (да/нет)	да
33	Даты приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию эмитента либо порядок их определения	не ранее года с даты начала размещения Облигаций общее собрание участников Эмитента вправе принять решение о приобретении облигаций по требованию Эмитента, которое будет содержать дату (даты) приобретения
34	Возможность приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию владельца облигаций в установленные даты (да/нет)	да
35	Даты приобретения облигаций эмитентом по требованию владельца облигаций до даты начала погашения облигаций либо порядок их определения	определяются в случае достижения договоренности между Эмитентом и владельцем облигаций не ранее года с даты начала размещения Облигаций
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	не ранее года с даты начала размещения Облигаций общее собрание участников Эмитента вправе принять решение о досрочном погашении Облигаций, которое будет содержать дату (даты) досрочного погашения облигаций

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)	нет
39	Возможность конвертации облигаций данного выпуска в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения при погашении облигаций данного выпуска (да/нет)	нет
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)	Ставка Дохода (Пд) установлена в размере 7% (в процентах годовых) с учетом изменения влияющего показателя
45	Размер ставки постоянного или порядок определения ставки переменного процентного дохода и период ее действия (указывается в случае, когда эмитентом установлена ставка дохода, выплачиваемого периодически, отдельно по каждому периоду)	-
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 случаях эмиссии индексируемых облигаций, облигаций с индексируемым переменным процентным доходом		
47	Наименование влияющего показателя	В качестве влияющего показателя используется курс белорусского рубля по отношению к доллару США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на соответствующую расчетную дату

* облигации являются депозитарными

III. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ.

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

1.1. Полное наименование:

на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «АйронИнвестПроект»;

на белорусском языке: Таварыства з абмежаванай адказнасцю «АйранІнвестПраект».

1.2. Сокращенное наименование:

на русском языке: ООО «АйронИнвестПроект»;

на белорусском языке: ТАА «АйранІнвестПраект».

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

2.1. Адрес места нахождения Эмитента: 220053, г. Минск, переулок Червякова, дом 21А, помещение 6, кабинет 11.

2.2. Номер телефона: +375(17)388-5484, электронный адрес (e-mail): oao@iron.by, официальный сайт Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет: www.aironinvest.by (далее - официальный сайт Эмитента).

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

Согласно свидетельству о государственной регистрации коммерческой организации Минский горисполком 11 января 2018 г. зарегистрировал Эмитента в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за №193018635.

4. Основные виды деятельности Эмитента.

Эмитент в соответствии с действующим законодательством осуществляет следующие основные виды деятельности (вид деятельности):

- реализация проектов, связанных со строительством зданий;
- сдача внаем собственного и арендуемого недвижимого имущества.

5. Сведения о филиалах и представительствах Эмитента с указанием их количества и места нахождения.

В соответствии с Уставом Эмитента филиалы и представительства у Эмитента отсутствуют.

6. Полное и сокращенное наименование депозитария, с которым заключен депозитарный договор с Эмитентом, его место нахождения, дата, номер государственной регистрации и наименование органа, его зарегистрировавшего, номер лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам (в Едином реестре лицензий) для данного выпуска облигаций.

Согласно действующему законодательству учет прав на депозитарные облигации, обременений (ограничений) этих прав осуществляется Республиканским унитарным предприятием «Республиканский центральный депозитарий ценных бумаг» (РУП «РЦДЦБ») (далее — Центральный депозитарий, депозитарий Эмитента, регистрирующий орган). Депозитарием Эмитента для данного выпуска облигаций -

Центральный депозитарий: место нахождения — Республика Беларусь, 220004, г. Минск, ул. Тимирязева, 4-1Н; зарегистрирован решением Минского городского исполнительного комитета от 6 марта 2003 года № 316 в ЕГР с регистрационным номером 100967318 (УНП 100967318). Центральный депозитарий как профессиональный участник рынка ценных бумаг действует на основании лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, предоставленной Министерством финансов Республики Беларусь (далее - Министерство финансов), номер лицензии в Едином реестре лицензий 39200000016061.

7. Среднесписочная численность работников Эмитента.

По состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии среднесписочная численность работников Эмитента составляет 9 человек.

8. Сведения о членах совета директоров Эмитента, коллегиального исполнительного органа Эмитента, лице, осуществляющем полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента, членах контрольных органов Эмитента, включающие их персональные данные (фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется), все занимаемые должности, в том числе вне органов управления Эмитента, размер доли указанных лиц в уставном фонде Эмитента и его дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при наличии) на первое число месяца, в котором утвержден проспект эмиссии.

По состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии:

8.1. В соответствии с Уставом Эмитента органами управления Эмитента являются:
Общее собрание участников Эмитента - высший орган управления Эмитента;
Единоличный исполнительный орган - Директор.

В соответствии с законодательством и Уставом Эмитента контрольным органом Эмитента является ревизор.

8.2. Директором Эмитента является Ситников Иван Егорович (далее - Директор Эмитента).

Директор Эмитента занимает следующие должности, в том числе вне органов управления Эмитента, кроме должности Директора Эмитента:

- первый заместитель директора- главный инженер ОДО «АЙРОН»;
- главный инженер ООО «БелБизнесРесурс»;
- директор ООО «СтройФормула».

Директор Эмитента является участником Эмитента: доля в уставном фонде Эмитента составляет 50 %. Доля в уставных фондах дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента у Директора Эмитента отсутствует.

8.3. Ревизором Эмитента является Кульбицкая Наталья Анатольевна (далее - Ревизор Эмитента). Ревизор Эмитента в настоящее время занимает должность главного бухгалтера ООО «ДомСтройАгент» и не занимает иных должностей, в том числе вне органов управления Эмитента. Ревизор Эмитента не является участником (не имеет доли в уставном фонде) Эмитента и его дочерних и зависимых хозяйственных обществ.

8.4. Сведения о наличии / отсутствии дочерних и зависимых хозяйственных обществах Эмитента указаны в п. 13 проспекта эмиссии депозитарных облигаций второго выпуска Эмитента (далее – проспект эмиссии).

9. Сведения о собственнике имущества, участниках Эмитента, владеющих долей, составляющей двадцать пять и более процентов в уставном капитале

Эмитента, включающие его (их) персональные данные (фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется), все занимаемые должности, в том числе вне органов управления Эмитента, либо полное и сокращенное (при его наличии) наименование, учетный номер плательщика и место нахождения, а также размер доли указанных лиц в уставном фонде Эмитента, а также сведения о наличии доли государства в уставном фонде Эмитента в процентах с указанием количества принадлежащих государству долей и наименование государственного органа, осуществляющего владельческий надзор.

9.1. По состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии участниками Эмитента являются:

9.1.1. Ситников Иван Егорович, доля в уставном фонде Эмитента составляет 50 %. Сведения о должностях, занимаемых Ситниковым Иваном Егоровичем, являющимся одновременно Директором Эмитента, указаны в подпункте 8.2. пункта 8 проспекта эмиссии.

9.1.2. Шамрило Валерий Михайлович, доля в уставном фонде Эмитента составляет 50 %.

Все занимаемые должности, в том числе вне органов управления Эмитента:

- директор ОДО «Айрон»;
- директор ООО «БелБизнесРесурс»;
- директор УП «Шамри»;
- главный инженер ООО «АйронИнвестПроект»
- главный инженер ООО «Стройформула».

9.2. По состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии доля государства в уставном фонде Эмитента отсутствует.

10. Размер уставного фонда Эмитента.

По состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии размер уставного фонда Эмитента составляет 1000 (одна тысяча рублей 00 копеек) белорусских рублей.

11. Сведения о бенефициарных владельцах Эмитента.

По состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии бенефициарными владельцами Эмитента являются:

Шамрило Валерий Михайлович, 1965 г.р., резидент Республики Беларусь, доля – 50 %.

Ситников Иван Егорович, 1953 г.р., резидент Республики Беларусь, доля – 50 %.

12. Сведения о совершенных Эмитентом за последний отчетный год и (при наличии) кварталы текущего года, предшествующие кварталу, в котором утвержден проспект эмиссии, сделках, в совершении которых имелась заинтересованность его аффилированных лиц, за исключением сделок, для совершения которых не требуется принятие решения Общего собрания акционеров Эмитента либо наблюдательного совета, в объеме, определенном законодательством.

За период с 01.01.2024 по 30.09.2025 Эмитентом совершены следующие сделки / следующая сделка, в совершении которых / которой имелась заинтересованность его аффилированных лиц и для совершения которой требовалось принятие решения Общего собрания участников Эмитента:

№ п/п	Дата и номер протокола общего собрания участников Эмитента, принялшего решение о совершении сделки	Наименование аффилированного лица, предмет сделки	Сумма сделки (бел. руб.)	Критерии заинтересованности
1	2/1 от 03.05.2024	ОДО «Айрон», договор займа	44 760 000,00	Абз. 2 ч. 1 ст. 57 Закона Республики Беларусь «О хозяйственных обществах»

13. Сведения о дочерних и зависимых хозяйственных обществах Эмитента, унитарных предприятиях, учредителем которых является Эмитент:

По состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии дочерние и зависимые хозяйствственные общества у Эмитента отсутствуют. Эмитент не является учредителем унитарных предприятий.

14. Сведения об инвестициях Эмитента в уставные фонды не указанных в пункте 13 проспекта юридических лиц с долей, равной пяти и более процентов.

Инвестиции Эмитента в уставные фонды юридических лиц, не указанных в пункте 13 проспекта эмиссии, с долей, равной пяти и более процентов, отсутствуют.

15. Сведения о кредитном рейтинге (рейтинге) Эмитента (при его наличии), о присвоенном кредитном рейтинге (рейтинге) эмиссионным ценным бумагам (при его наличии).

По состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии у Эмитента отсутствует кредитный рейтинг (рейтинг), а также присвоенный кредитный рейтинг (рейтинг) его эмиссионным ценным бумагам.

16. Сведения о размещенных Эмитентом эмиссионных ценных бумагах, находящихся в обращении, в том числе размещенных за пределами Республики Беларусь, а также фактически размещенных и непогашенных цифровых активах (токенах).

16.1. По состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии Эмитент осуществил эмиссию именных процентных бездокументарных обеспеченных залогом недвижимого имущества облигаций первого выпуска (гос. рег. от 07.07.2021 г, № 5-200-02-4373), размещение которых Эмитентом не было осуществлено, выпуск аннулирован 30.10.2023.

16.2. По состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии у Эмитента отсутствуют размещенные и фактически непогашенные цифровые активы (токены).

17. Сведения о лицах, подписавших проспект эмиссии.

В соответствии с законодательством о ценных бумагах проспект эмиссии подписан следующими лицами:

Директором Ситниковым Иваном Егоровичем;

Главным бухгалтером Орловской Александрой Олеговной

18. Наименования информационных ресурсов

(включая интернет-ресурсы, печатные средства массовой информации, посредством которых будет осуществлено раскрытие информации об эмиссии, об эмиссионных ценных бумагах, изменениях и (или) дополнениях в проспект эмиссии, информации о результатах финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, информации о реорганизации или ликвидации Эмитента, а также о реорганизации или ликвидации дочерних и зависимых хозяйственных обществ эмитента, информации о возбуждении в отношении эмитента производства по делу о несостоятельности или банкротстве, в том числе информации о существенных фактах (событиях, действиях), касающихся финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, которые могут повлиять на стоимость

эмиссионных ценных бумаг, о приостановлении (возобновлении), запрещении эмиссии эмиссионных ценных бумаг, иной информации, раскрываемой в соответствии с актами законодательства о ценных бумагах):

Единый портал финансового рынка ценных бумаг: www.epfr.gov.by (далее - ЕПФР);

сайт Центрального депозитария: www.centraldepo.by (далее — сайт Центрального депозитария);

сайт организатора торговли ценными бумагами Открытого акционерного общества «Белорусская валютно-фондовая биржа», сокращенное наименование ОАО «Белорусская валютно-фондовая биржа» (далее — Биржа): www.bcse.by (далее — сайт Биржи);

сайт Эмитента, указанный в п.п. 2.3 п. 2 проспекта эмиссии;

Единый государственный реестр сведений о банкротстве: <https://bankrot.gov.by>;

официальный сайт юридического научно-практического журнала «Юстиция Беларусь»: www.justbel.info.

Владельцы Облигаций самостоятельно знакомятся с информацией, размещаемой в соответствии с законодательством Эмитентом, Центральным депозитарием, Биржей.

19. Сведения о примененных к Эмитенту и его руководителям мерах административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах, таможенного и налогового законодательства за последний отчетный год и (при наличии) кварталы текущего года, предшествующие кварталу, в котором утвержден проспект эмиссии.

Эмитент и его руководители (за период с 01.01.2024 по 30.09.2025) к административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах, таможенного и налогового законодательства не привлекались.

20. Сведения о наличии (отсутствии) открытых в отношении Эмитента исполнительных производств и задолженности по исполнительным документам.

По состоянию на дату утверждения проспекта эмиссии в отношении Эмитента отсутствуют открытые исполнительные производства и задолженности по исполнительным документам.

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

Наименование видов продукции, работ, услуг (видов деятельности)	2022 г.	2023 г.	2024 г.
	тыс. руб.		
Реализация проектов, связанных со строительством зданий (41100)	310,17	5 771,44	17 035,78
Сдача в аренду собственного недвижимого имущества (68200)	308,29	434,13	540,3

22. Сведения о рынках сбыта (внутренний и внешний рынки, их доли в общем объеме) за последние три года (2022 г., 2023 г., 2024 г.):

Наименование рынка	за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.
	доля в процентах	доля в процентах	доля в процентах

Внутренний рынок сбыта	100	100	100
Внешний рынок сбыта	-	-	-

23. Наименование поставщиков сырья, материалов, комплектующих, поставляющих десять и более процентов от общего объема поставки за последние три года (2022 г., 2023 г., 2024 г.):

№ п/п	Наименование поставщика	Наименование продукции, товара (работ, услуг)
1	ООО «ДомСтройАгент»	Строительно-монтажные работы
2	ООО «Амкодор-Промстрой»	Строительно-монтажные работы
3	ОДО «Айрон»	Проектирование, авторский надзор, инженерные услуги

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИССИИ ОБЛИГАЦИЙ.

24. Дата регистрации выпуска облигаций и регистрационный номер выпуска облигаций (заполняется Центральным депозитарием):

дата регистрации выпуска: 15 декабря 2025 года ;
 регистрационный номер выпуска: RCSD-00067.



25. Цели эмиссии облигаций и направления использования средств, привлеченных путем эмиссии облигаций.

Эмиссия именных процентных бездокументарных неконвертируемых необеспеченных депозитарных облигаций Эмитента второго выпуска осуществляется в целях привлечения временно свободных денежных средств резидентов Республики Беларусь: квалифицированных инвесторов на рынке ценных бумаг, участников Эмитента, для пополнения основных и оборотных средств Эмитента, финансирования текущей и (или) финансовой и (или) инвестиционной деятельности Эмитента, с возможностью временного размещения денежных средств, полученных от размещения Облигаций, на банковские депозитные счета, открытые на имя Эмитента, а также для погашения кредитных и (или) иных обязательств Эмитента, за исключением предоставления займов юридическим и физическим лицам.

Направления использования средств, привлеченных путем эмиссии Облигаций, - в соответствии с вышеуказанными целями.

26. Способ обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям.

26.1. Эмитент осуществляет эмиссию необеспеченных Облигаций в соответствии с п.п. 1.15. п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 28.04.2006 № 277 «О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг» (далее - Указ № 277) без учета положений, предусмотренных в п.п. 1.7. – 1.9. п. 1 Указа № 277.

27. Сведения о месте и времени проведения размещения Облигаций, порядок определения стоимости Облигаций при проведении размещения Облигаций.

27.1. Размещение Облигаций осуществляется путем открытой продажи на организованном рынке, в торговой системе Биржи (место нахождения: Республика Беларусь, 220013, г. Минск, ул. Сурганова, 48а, УНП 101541722) в соответствии с

законодательством о ценных бумагах и локальными правовыми актами Биржи) в течение срока размещения Облигаций, указанного в Основных параметрах выпуска облигаций (дата начала размещения и дата окончания размещения).

Срок размещения Облигаций сокращается:

если иная дата окончания размещения Облигаций будет определена Эмитентом в порядке и в сроки, установленные законодательством о ценных бумагах;

в случае реализации всего объема выпуска Облигаций ранее даты окончания размещения Облигаций.

Время проведения размещения Облигаций на организованном рынке — в соответствии с регламентом торгов Биржи. Расчеты производятся в соответствии с регламентом расчетов Биржи.

Размещение Облигаций приостанавливается:

за три рабочих дня до установленной Эмитентом даты досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части. В дату досрочного погашения Облигаций части выпуска размещение Облигаций возобновляется.

Покупателями Облигаций могут быть резиденты Республики Беларусь: квалифицированные инвесторы на рынке ценных бумаг, определенные таковыми в статье 53-1 Закона Республики Беларусь от 05.01.2015 № 231-З «О рынке ценных бумаг», участники Эмитента.

27.2. Порядок определения стоимости Облигаций при проведении размещения Облигаций.

В дату начала размещения, указанную в Основных параметрах выпуска облигаций, Облигации размещаются по их номинальной стоимости, указанной в Основных параметрах выпуска облигаций.

В последующие дни в течение срока размещения Облигации размещаются по текущей стоимости, рассчитываемой по состоянию на дату совершения сделки по формуле:

$$C = H_n + D_n$$

где:

C - текущая стоимость Облигации;

H_n - номинальная стоимость Облигации, указанная в Основных параметрах выпуска облигаций;

D_n – накопленный доход по Облигациям.

D_n рассчитывается по формуле:

$$D_n = \frac{H_n * \Pi_d}{100} * \left(\frac{T_{365}}{365} + \frac{T_{366}}{366} \right) * I_n + H_n * (I_n - 1),$$

где:

D_n – накопленный доход по Облигациям;

H_n - номинальная стоимость Облигации, указанная в Основных параметрах выпуска облигаций;

Π_d – ставка Дохода (в процентах годовых), указанная в Основных параметрах выпуска облигаций;

T_{365} – количество дней периода начисления дохода, приходящееся на календарный год, состоящий из 365 дней;

T_{366} – количество дней периода начисления дохода, приходящееся на календарный год, состоящий из 366 дней;

I_h – коэффициент корректировки величины переменного процентного дохода по Облигациям, рассчитанного исходя из процентной ставки по Облигациям с учетом изменения влияющего показателя на дату расчета величины накопленного дохода по Облигациям по сравнению с датой начала размещения Облигаций;

I_π – коэффициент корректировки величины переменного процентного дохода по Облигациям по последнему на дату выплаты Эмитентом владельцу Облигации ее номинальной стоимости в связи с погашением, досрочным погашением, досрочным выкупом процентному периоду.

При этом I_h рассчитывается по формуле:

$$I_h = \frac{ER_h}{ER_0}$$

где:

I_h – коэффициент корректировки величины переменного процентного дохода по Облигациям, рассчитанного исходя из процентной ставки по Облигациям с учетом изменения влияющего показателя на дату расчета величины накопленного дохода по Облигациям по сравнению с датой начала размещения Облигаций;

ER_h – значение влияющего показателя на дату расчета величины накопленного дохода по Облигациям.

ER_0 – значение влияющего показателя на дату начала размещения Облигаций. ER_0 равен курсу белорусского рубля по отношению к доллару США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату начала размещения Облигаций, указанную в Основных параметрах выпуска Облигаций.

I_π рассчитывается по формуле:

$$I_\pi = \begin{cases} \max \left\{ \frac{ER_\pi}{ER_0}; 1 \right\}^{***}, \\ 1^{****} \quad 1 \end{cases}$$

где:

I_π – коэффициент корректировки величины переменного процента дохода по Облигациям по последнему на дату выплаты Эмитентом владельцу Облигаций ее номинальной стоимости в связи с погашением, досрочным погашением, досрочным выкупом процентному периоду, принимает значение больше единицы либо равное единице;

ER_π – значение влияющего показателя на дату выплаты Эмитентом владельцу Облигаций ее номинальной стоимости в связи с погашением, досрочным погашением, досрочным выкупом.

ER_0 – значение влияющего показателя на дату начала размещения Облигаций. ER_0 равен курсу белорусского рубля по отношению к доллару США, установленному

*** Если расчет производится на дату выплаты Эмитентом владельцу Облигации суммы ее номинальной стоимости в связи погашением, досрочным погашением, досрочным выкупом.

**** Если расчет произведен на дату, отличную от даты выплаты Эмитентом владельцу Облигации суммы ее номинальной стоимости в связи погашением, досрочным погашением, досрочным выкупом.

Национальным банком Республики Беларусь на дату начала размещения Облигаций, указанную в Основных параметрах выпуска Облигаций.

Влияющий показатель, указан в Основных параметрах выпуска облигаций. Курс белорусского рубля по отношению к доллару США берется с четырьмя знаками после запятой и для расчетов коэффициента I_n и I_p округление производится в соответствии с правилами математического округления с точностью до четырех знаков после запятой. Округление иных значений производится в соответствии с п. п. 44.3 п. 44 проспекта эмиссии.

Расчет текущей стоимости Облигации осуществляется по каждой Облигации.

28. Номер текущего (расчетного) банковского счета, на который будут зачисляться средства, поступающие при размещении Облигаций, полное и сокращенное (при его наличии) наименование обслуживающего банка.

Счет Эмитента, на который будут зачисляться средства, поступающие при размещении Облигаций: BY90TECN3012803430000000010, открытый в открытом акционерном обществе «Технобанк» (сокращенное наименование - ОАО «Технобанк»), БИК TECNBY22.

29. Полное и сокращенное наименование профучастника, оказывающего по поручению Эмитента услуги, связанные с подготовкой проспекта эмиссии, с указанием телефона, факса, электронного адреса (e-mail), даты и номера государственной регистрации профучастника, наименование органа, его зарегистрировавшего, номера лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам.

Профучастником, оказывающим по поручению Эмитента услуги, связанные с подготовкой проспекта эмиссии, является Открытое акционерное общество «Технобанк», сокращенное наименование – ОАО «Технобанк», УНП 100706562, место нахождения: 220002, г. Минск, ул. Кропоткина, 44, телефон: +375 17 388 57 80, факс +375 17 283 15 10, e-mail: info@tb.by.

ОАО «Технобанк» зарегистрировано Национальным банком Республики Беларусь 05.08.1994, регистрационный номер 47. ОАО «Технобанк» создано в соответствии с законодательством путем преобразования ООО СКБ «Технобанк» в ОАО СКБ «Технобанк» с последующим переименованием в ОАО «Технобанк». ОАО «Технобанк» является правопреемником всех прав и обязанностей ООО СКБ «Технобанк», ЗАО «Торгово-Промышленный Банк», ОАО «Белорусский Индустриальный Банк».

ОАО «Технобанк» как профессиональный участник рынка ценных бумаг действует на основании лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, предоставленной Министерством финансов, номер лицензии в Едином реестре лицензий 3920000016666.

29.1. Полное и сокращенное наименование профучастника, оказывающего по поручению Эмитента услуги по проведению открытой продажи Облигаций в торговой системе организатора торговли ценными бумагами, с указанием полного наименования и места нахождения профучастника, телефона, факса, электронного адреса (e-mail), даты и номера государственной регистрации профучастника, наименования органа, его зарегистрировавшего, номера лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам (в

Едином реестре лицензий), номеров текущих (расчетных) банковских счетов профучастника, на которые будут зачисляться средства, поступающие при размещении Облигаций, наименование обслуживающего банка.

Профучастником, оказывающим по поручению Эмитента услуги по проведению открытой продажи Облигаций в торговой системе Биржи является Открытое акционерное общество «Белвнешэкономбанк» (сокращенное наименование – ОАО «Банк БелВЭБ»), УНП 100010078, место нахождения: 220005, г. Минск, пр-т. Победителей, д. 29, номер телефона/факса: +375 17 2156115, электронный адрес: office@belveb.by, зарегистрировано Национальным банком Республики Беларусь 12.12.1991, регистрационный номер 24, номер лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам в Едином реестре лицензий 39200000016347.

Денежные средства, поступающие при размещении Облигаций, будут зачисляться на счет, указанный в п. 28 проспекта эмиссии.

30. Основания, по которым эмиссия Облигаций может быть признана несостоявшейся, с указанием доли неразмещенных Облигаций, при которой эмиссия Облигаций считается несостоявшейся.

Основания, по которым Эмитентом может быть принято решение о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, не предусмотрены.

31. Условия и порядок возврата средств инвесторам в случае признания выпуска Облигаций недействительным, а также в случае запрещения эмиссии Облигаций.

31.1. Центральный депозитарий принимает решение об аннулировании выпуска Облигаций в случае признания Министерством финансов выпуска Облигаций недействительным, а также в случае запрещения эмиссии Облигаций Министерством финансов. Эмитент перечисляет (возвращает) владельцам Облигаций денежные средства в размере текущей стоимости Облигаций в месячный срок с даты принятия соответствующего решения об одном из вышеуказанных случаев. Текущая стоимость Облигаций рассчитывается на дату принятия Центральным депозитарием решения об аннулировании выпуска Облигаций.

31.2. Возврат причитающейся к выплате суммы денежных средств (текущей стоимости Облигаций) владельцам Облигаций осуществляется на основании данных реестра владельцев Облигаций, сформированного Центральным депозитарием по запросу Эмитента по состоянию на дату, следующую за датой принятия Центральным депозитарием решения об аннулировании выпуска Облигаций.

Причатающаяся к выплате сумма денежных средств (текущая стоимость Облигаций) возвращается владельцам Облигаций путем перечисления в безналичном порядке в соответствии с законодательством на счета владельцев Облигаций, указанные в реестре владельцев Облигаций, либо на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом. Счета владельцев Облигаций должны быть открыты в банках Республики Беларусь.

Все издержки, связанные с возвратом вышеуказанных средств инвесторам, относятся на счет Эмитента.

31.3. Владелец Облигаций не позднее 10 (Десяти) рабочих дней, следующих за днем возврата причитающейся к выплате суммы денежных средств, обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента. В

случае неисполнения или ненадлежащего исполнения владельцем Облигаций данной обязанности Эмитент вправе требовать надлежащего исполнения обязанности в принудительном порядке.

31.4. Не позднее пяти рабочих дней со дня окончания срока, установленного п.п. 31.1. настоящего пункта проспекта эмиссии, Эмитент письменно уведомляет Министерство финансов о возврате владельцам Облигаций в полном объеме средств, полученных им от размещения выпуска Облигаций, признанного недействительным.

32. Сведения о доходе по Облигациям (размер дохода по Облигациям), порядок и сроки выплаты дохода по Облигациям.

32.1. По Облигациям установлен и выплачивается переменный процентный доход с учетом изменения влияющего показателя (далее – Доход). Величина Дохода по Облигациям, рассчитывается исходя из процентной ставки по Облигациям, указанной в Основных параметрах выпуска облигаций, с учетом изменения влияющего показателя, указанного в Основных параметрах выпуска облигаций, на дату выплаты дохода по сравнению с датой начала размещения Облигаций. Под влияющим показателем понимается официальный курс белорусского рубля к доллару США, установленный Национальным банком Республики Беларусь на дату расчёта. Влияющий показатель остается неизменным в течение всего срока обращения Облигаций.

32.1.1. Доход рассчитывается по формуле:

$$\Delta = \frac{H_{\pi} * \Pi_d}{100} * \left(\frac{T_{365}}{365} + \frac{T_{366}}{366} \right) * I_j + H_{\pi} * (I_{\pi} - 1),$$

где:

Д – Доход;

H_{π} - номинальная стоимость Облигации, указанная в Основных параметрах выпуска облигаций;

Π_d – ставка Дохода (в процентах годовых), указанная в Основных параметрах выпуска облигаций;

T_{365} – количество дней периода начисления дохода, приходящееся на календарный год, состоящий из 365 дней;

T_{366} – количество дней периода начисления дохода, приходящееся на календарный год, состоящий из 366 дней;

I_j – коэффициент корректировки величины переменного процентного дохода по Облигациям с учетом изменения влияющего показателя на дату выплаты дохода по сравнению с датой начала размещения Облигаций;

I_{π} – коэффициент корректировки величины переменного процентного дохода по Облигациям по последнему на дату выплаты Эмитентом владельцу Облигации ее номинальной стоимости в связи с погашением, досрочным погашением, досрочным выкупом процентному периоду.

При этом I_j рассчитывается по формуле:

$$I_j = \frac{ER_j}{ER_0}$$

где:

I_j – коэффициент корректировки величины переменного процентного дохода по Облигациям с учетом изменения влияющего показателя на дату выплаты дохода по сравнению с датой начала размещения Облигаций;

ER_j – значение влияющего показателя на дату выплаты дохода;

ER_0 – значение влияющего показателя на дату начала размещения Облигаций. ER_0 равен курсу белорусского рубля по отношению к доллару США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату начала размещения Облигаций, указанную в Основных параметрах выпуска Облигаций.

I_n рассчитывается по формуле:

$$I_n = \begin{cases} \max \left\{ \frac{ER_n}{ER_0}; 1 \right\}^{***}, \\ 1^{****} \end{cases}_2$$

где:

I_n – коэффициент корректировки величины переменного процента дохода по Облигациям по последнему на дату выплаты Эмитентом владельцу Облигаций ее номинальной стоимости в связи с погашением, досрочным погашением, досрочным выкупом процентному периоду, принимает значение больше единицы либо равное единице;

ER_n – значение влияющего показателя на дату выплаты Эмитентом владельцу Облигаций ее номинальной стоимости в связи с погашением, досрочным погашением, досрочным выкупом.

ER_0 – значение влияющего показателя на дату начала размещения Облигаций. Эмитент установил, что ER_0 равен курсу белорусского рубля по отношению к доллару США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату начала размещения Облигаций, указанную в Основных параметрах выпуска Облигаций.

Влияющий показатель, указан в Основных параметрах выпуска облигаций. Курс белорусского рубля по отношению к доллару США берется с четырьмя знаками после запятой и для расчетов коэффициента I_j и I_n округление производится в соответствии с правилами математического округления с точностью до четырех знаков после запятой. Округление иных значений производится в соответствии с п. п. 44.3 п. 44 проспекта эмиссии.

Расчет дохода осуществляется по каждой Облигации, исходя из фактического количества дней в году. Доход начисляется за каждый календарный день года.

32.3. Период начисления дохода по Облигациям, порядок его определения:

*** Если расчет производится на дату выплаты Эмитентом владельцу Облигации суммы ее номинальной стоимости в связи погашением, досрочным погашением, досрочным выкупом.

**** Если расчет произведен на дату, отличную от даты выплаты Эмитентом владельцу Облигации суммы ее номинальной стоимости в связи погашением, досрочным погашением, досрочным выкупом.

По Облигациям предусмотрен периодически выплачиваемый процентный доход периодичность указана в Основных параметрах выпуска Облигаций. Период начисления дохода определяется с даты начала размещения Облигаций, которая указана в Основных параметрах выпуска облигаций, по дату выплаты Дохода первого периода, которая указана в графике начисления и выплаты Дохода Приложения №1 к проспекту эмиссии, или с даты выплаты последнего процентного дохода по соответствующую дату выплаты Дохода.

День начала размещения Облигаций и день расчета текущей стоимости процентных облигаций считаются одним днем. При расчете количества дней периода начисления Дохода первый и последний дни срока (периода) считаются одним днем.

График начисления и выплаты Дохода с указанием дат выплаты Дохода, дат формирования реестра владельцев Облигаций для целей выплаты Дохода указаны в Приложении 1 к проспекту эмиссии (далее - График).

Доход выплачивается лицам, указанным в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на даты, указанные в Графике, путем перечисления денежных средств в безналичном порядке в соответствии с законодательством на счета владельцев Облигаций, указанные в реестре владельцев Облигаций, либо на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом. Выплата осуществляется только на счета, открытые в банках Республики Беларусь.

32.3. Выплата дохода осуществляется Эмитентом при условии отсутствия не исполненных в срок обязательств Эмитента по иным облигациям, эмитированных Эмитентом (при их наличии).

32.4. Выплата дохода по Облигациям может быть организована Эмитентом самостоятельно либо через депозитарий Эмитента в соответствии с условиями депозитарного договора с Эмитентом.

33. Порядок обращения Облигаций, возможность обращения Облигаций на организованном и (или) неорганизованном рынках, категории лиц, среди которых возможно обращение Облигаций.

33.1. Облигации обращаются в соответствии с законодательством на организованном рынке ценных бумаг путем совершения гражданско-правовых сделок в торговой системе Биржи в соответствии с законодательством о ценных бумагах и локальными правовыми актами Биржи. Сделки с Облигациями оформляются протоколами о результатах торгов, содержащими информацию, определяемую Биржей.

33.2. Категория лиц, среди которых возможно обращение Облигаций:

Владельцами Облигаций в процессе их обращения могут быть резиденты Республики Беларусь: квалифицированные инвесторы на рынке ценных бумаг, участники Эмитента, Эмитент.

33.3. Сделки с Облигациями в процессе обращения прекращаются:

с даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей выплаты Дохода Облигаций, указанной в Графике (в дату выплаты дохода сделки возобновляются);

в случае, указанном в п.п. 34.10. п. 34 проспекта эмиссии;

с даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций, указанной в Основных параметрах выпуска облигаций.

34. Условия и порядок досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части до даты погашения Облигаций.

34.1. Досрочное погашение Облигаций выпуска либо его части осуществляется Эмитентом при условии отсутствия неисполненных с срок обязательств по иным

облигациям, эмитированным Эмитентом (при их наличии).

34.2. До даты окончания срока обращения Облигаций, но не ранее года с даты начала размещения Облигаций, указанной в Основных параметрах выпуска облигаций, общее собрание участников Эмитента (далее - Уполномоченный орган Эмитента) вправе по собственной инициативе принять решение о досрочном погашении Облигаций выпуска либо его части. Уполномоченный орган Эмитента принимает решение о досрочном погашении Облигаций выпуска либо его части в случае досрочного выкупа Облигаций Эмитентом в соответствии с п. 35 проспекта эмиссии, для целей досрочного погашения.

34.3. В решении о досрочном погашении Облигаций выпуска Уполномоченный орган Эмитента устанавливает дату досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части, а в случае досрочного погашения Облигаций части выпуска - также процент от объема Облигаций выпуска, подлежащих досрочному погашению.

Досрочное погашение Облигаций выпуска либо его части осуществляется в порядке, установленном п. 73 Инструкции о порядке эмиссии эмиссионных ценных бумаг, утвержденной постановлением Министерства финансов от 31.08.2016 №78 (далее – Инструкция №78).

34.4. Раскрытие информации о принятии решения о досрочном погашении Облигаций выпуска либо его части:

Эмитент не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до установленной даты досрочного погашения Облигаций уведомляет владельцев Облигаций посредством размещения соответствующей информации на сайте Эмитента о дате и количестве досрочно погашаемых Облигаций.

Информация о дате начала досрочного погашения Облигаций передается в Центральный депозитарий Эмитентом либо по его поручению брокером (сведения о котором указаны в п.п 29.1. п. 29 проспекта эмиссии) не позднее чем за три рабочих дня до даты начала их досрочного погашения. Центральный депозитарий раскрывает данную информацию соответствии с п. 93 Инструкции №78.

В случаях, установленных законодательством, а также в соответствии с п.п. 19.4. п. 19 Инструкции о порядке раскрытия информации на рынке ценных бумаг, утвержденной Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 07.08.2025 № 65 (далее – Инструкция №65), Эмитент осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций для досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части путем размещения на ЕПФР, а также на официальном сайте Эмитента в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты принятия Эмитентом решения, установившего дату формирования реестра.

Эмитент раскрывает информацию о ходе погашения (досрочного погашения) Облигаций в соответствии с п.п. 19.3. п. 19 Инструкции №65.

34.5. Досрочное погашение Облигаций выпуска либо его части осуществляется в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента для целей досрочного погашения за 3 (Три) рабочих дня до установленной Эмитентом даты досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части, путем перечисления причитающихся денежных средств в безналичном порядке в соответствии с законодательством на счета владельцев Облигаций, указанные в реестре владельцев Облигаций, либо на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом. Указанные счета должны быть открыты в банках Республики Беларусь.

В случае досрочного погашения Облигаций части выпуска досрочному погашению подлежит определенный процент от принадлежащих каждому владельцу Облигаций,

установленный решением Уполномоченного органа Эмитента. Расчет количества досрочно погашаемых Облигаций осуществляется с округлением полученных значений в сторону уменьшения дробных значений до целого числа. В случае, если в результате математического округления количество принадлежащих владельцу Облигаций, подлежащих досрочному погашению, составляет менее одной Облигации, в отношении такого владельца Облигаций осуществляется досрочное погашение одной Облигации.

34.6. При досрочном погашении Облигаций владельцам Облигаций выплачивается номинальная стоимость Облигаций, а также причитающийся доход по Облигациям на дату досрочного погашения Облигаций.

34.7. Обязанность Эмитента по досрочному погашению Облигаций выпуска либо его части считается исполненной с момента списания причитающихся владельцам Облигаций денежных средств со счета (счетов) Эмитента по реквизитам банковских счетов владельцев Облигаций в соответствии с п.п. 34.6. настоящего пункта.

34.8. Не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части, владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

34.9. В случае, если Облигации, подлежащие досрочному погашению, переданы их владельцем в залог, такой владелец Облигаций обязан заблаговременно совершить все юридически значимые действия и формальности, направленные на снятие залоговых прав с Облигаций, в целях обеспечения их своевременного перевода на счет «депо» Эмитента в соответствии с п.п. 34.8. настоящего пункта.

34.10. Начиная с даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части прекращается совершение гражданско-правовых сделок с Облигациями, в отношении которых Эмитентом принято решение о досрочном погашении (за исключением прекращения залоговых прав на Облигации, правопреемства, наследования Облигаций). Облигации, в отношении которых Эмитентом не принято решение о досрочном погашении (в случае досрочного погашения Облигаций части выпуска), могут обращаться на рынке ценных бумаг в соответствии с проспектом эмиссии, законодательством.

34.11. В случае перехода права собственности на Облигации в результате наследования, правопреемства после даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части к другому лицу (новому владельцу Облигаций) такое лицо имеет право на досрочное погашение Облигаций после предъявления им документов, подтверждающих переход права собственности на Облигации в соответствии с законодательством.

35. Условия и порядок приобретения Облигаций до даты их погашения.

Приобретение Облигаций до даты их погашения (далее - досрочный выкуп) осуществляется Эмитентом при условии отсутствия неисполненных в срок обязательств по иным облигациям, эмитированным Эмитентом (при их наличии).

Эмитент осуществляет досрочный выкуп облигаций в период не ранее года с даты начала размещения Облигаций до даты окончания срока обращения Облигаций, указанных в Основных параметрах выпуска облигаций:

на организованном рынке в торговой системе Биржи в соответствии с законодательством о ценных бумагах и локальными правовыми актами Биржи;

по текущей стоимости облигаций, за исключением дат выплаты дохода, в которые облигации досрочно выкупаются по их номинальной стоимости;

в целях досрочного погашения либо последующего отчуждения облигаций.

35.1. Досрочный выкуп Облигаций по требованию Эмитента.

Уполномоченный орган Эмитента в период обращения Облигаций и до даты погашения, указанной в Основных параметрах выпуска облигаций, вправе принять решение о досрочном выкупе Облигаций по требованию Эмитента у владельцев Облигаций с обязательной их продажей последними. Такое решение должно содержать количество досрочно выкупаемых Эмитентом Облигаций, дату (даты) досрочного выкупа Облигаций и иные сведения по усмотрению Эмитента. В случае досрочного выкупа части Облигаций выпуска вышеуказанное решение должно содержать процент от объема Облигаций выпуска, подлежащих досрочному выкупу.

Эмитент раскрывает информацию о досрочном выкупе Облигаций по требованию Эмитента (уведомляет владельцев Облигаций о принятии такого решения) путем размещения на официальном сайте Эмитента в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до установленной Эмитентом даты досрочного выкупа Облигаций.

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном выкупе Облигаций по требованию Эмитента владельцы Облигаций обязаны осуществить блокировку Облигаций для торгов в торговой системе Биржи.

35.1.1. Обязательство Эмитента осуществить досрочный выкуп Облигаций у их владельца(ев) является офертой Эмитента (предложением заключить сделку на определенных условиях), которая определяет следующие существенные условия досрочного выкупа Облигаций:

а) предмет сделки:

- Облигации, которые владелец Облигаций (Продавец) обязуется продать Эмитенту, а Эмитент обязуется приобрести их у владельца Облигаций путем заключения сделки на Бирже;

- Сведения о предмете договора и условия продажи:

вид ценных бумаг - Облигация;

полное наименование, место нахождения, УНП эмитента облигаций - указаны в пунктах 1, 2, 3 проспекта эмиссии;

дату регистрации выпуска Облигаций, указанную в п. 24 проспекта эмиссии;

регистрационный номер выпуска Облигаций, указанный в п. 24 проспекта эмиссии;

номинальную стоимость одной Облигации, указанную в Основных параметрах выпуска облигаций;

цену одной Облигации (в белорусских рублях), равную текущей стоимости Облигации на дату досрочного выкупа;

количество Облигаций (в штуках) - количество Облигаций, указанное владельцем Облигаций в заявлении о досрочном выкупе Облигаций;

общую сумму обязательств по сделке (в белорусских рублях) - результат математического умножения цены одной Облигации на количество Облигаций;

б) сведения об отсутствии (наличии) ограничений и запретов на совершение сделки с Облигациями, являющимися предметом договора;

в) сведения об отсутствии (наличии) обременений Облигаций залогом;

г) порядок и форма расчетов:

порядок и форма расчетов происходят в соответствии с локальными правовыми актами Биржи, регламентирующими порядок заключения сделок с ценными бумагами, осуществление клиринга и расчетов на организованном рынке ценных бумаг;

д) досрочный выкуп Облигаций осуществляется Эмитентом с возможностью их последующего отчуждения / досрочного погашения.

Владелец Облигаций информирует Эмитента Облигаций о своем намерении принять оферту Эмитента путем направления последнему заявления о досрочном выкупе Облигаций в порядке и на условиях, указанных п.п. 35.7. настоящего пункта. Оferта Эмитента на досрочный выкуп Облигаций на организованном рынке осуществляется в соответствии с локальными правовыми актами Биржи путем выставления заявки на покупку Облигаций в торговой системе Биржи. Оferта Эмитента на досрочный выкуп Облигаций акцептуется владельцем Облигаций путем выставления встречной заявки на продажу Облигаций в торговой системе Биржи с учётом положений п.п. 35.9. настоящего пункта.

35.2. Досрочный выкуп Облигаций по инициативе владельца Облигаций.

В течение срока обращения Облигаций, но не ранее года с даты начала размещения Облигаций и до даты их погашения, указанных в Основных параметрах выпуска облигаций, владелец Облигаций вправе обратиться к Эмитенту с заявлением о досрочном выкупе Облигаций, принадлежащих такому владельцу, а Эмитент по своему усмотрению вправе осуществить досрочный выкуп Облигаций у их владельца либо не осуществлять такой выкуп.

Для продажи Облигаций Эмитенту владелец Облигаций направляет Эмитенту письменное заявление о досрочном выкупе Облигаций, содержащее сроки и сведения, установленные п.п. 35.7. настоящего пункта. Эмитент рассматривает полученное заявление о досрочном выкупе Облигаций в течение 10 (десяти) календарных дней с даты его получения и в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты его рассмотрения письменно уведомляет владельца Облигаций о принятом решении, а также об условиях досрочного выкупа Облигаций (при положительном решении).

35.3. Досрочный выкуп Облигаций осуществляется Эмитентом по текущей стоимости Облигаций, рассчитываемой на дату заключения сделки.

35.4. Облигации, досрочно выкупленные в целях их досрочного погашения, не могут отчуждаться Эмитентом. Облигации, досрочно выкупленные в целях последующего отчуждения, могут быть отчуждены Эмитентом в соответствии с законодательством до даты окончания срока их обращения.

35.5. Эмитент вправе осуществлять с досрочно выкупленными Облигациями в зависимости от целей их досрочного выкупа:

- досрочное погашение (аннулирование);
- последующее отчуждение;
- иные действия в соответствии с законодательством.

35.6. В случае, если для совершения сделки по продаже (отчуждению) Облигаций их владельцу необходимо принятие соответствующего решения уполномоченного органа либо требуется получение согласия (согласования, разрешения) на осуществление такой сделки, владелец Облигаций обязан заблаговременно принять данное решение, получить согласие (согласование, разрешение).

35.7. Заявление о досрочном выкупе Облигаций:

Для осуществления Эмитентом досрочного выкупа Облигаций владелец Облигаций обязан представить Эмитенту письменное заявление о досрочном выкупе Облигаций, содержащее следующие сведения:

полное наименование владельца Облигаций - для юридического лица (в том числе банка) / фамилию, собственное имя, отчество (при наличии) - для физического лица (индивидуального предпринимателя);

место нахождения владельца Облигаций - для юридического лица (в том числе банка) / место жительства (место пребывания) - для физического лица (индивидуального предпринимателя);

адрес электронной почты и номер телефона владельца Облигаций;
банковские реквизиты счета владельца Облигаций, на который поступят денежные средства от продажи Облигаций;

учетный номер плательщика - для юридического лица (в том числе банка) (индивидуального предпринимателя) / данные документа, удостоверяющего личность, - для физического лица;

указание страны, в которой владелец Облигаций является налоговым резидентом;
дату регистрации выпуска Облигаций, указанную в п. 24 проспекта эмиссии;
регистрационный номер выпуска Облигаций, указанный в п. 24 проспекта эмиссии;
номинальную стоимость одной Облигации, указанную в Основных параметрах выпуска облигаций;

цену одной Облигации (равную текущей стоимости Облигации на дату досрочного выкупа);

количество Облигаций, предлагаемых к продаже (в случае досрочного выкупа Облигаций в соответствии с п.п. 35.1. настоящего пункта указывается с учетом принятого уполномоченным органом Эмитента решения о досрочном выкупе Облигаций);

сумму денежных средств, подлежащих выплате (результат математического умножения цены одной Облигации на количество Облигаций, заявленных к продаже);

дату досрочного выкупа Облигаций (в случае досрочного выкупа Облигаций в соответствии с п.п. 35.1. настоящего пункта указывается с учетом принятого уполномоченным органом Эмитента решения о досрочном выкупе Облигаций);

согласие с условиями и порядком досрочного выкупа Облигаций, изложенными в проспекте эмиссии;

подтверждение владельца Облигаций об отсутствии в отношении Облигаций, предлагаемых к продаже, ограничений и запретов на совершение сделки купли-продажи, а также отсутствие обременения Облигаций залогом;

обязательство владельца облигаций осуществить блокировку продаваемых Облигаций на торговом разделе счета «депо»;

наименование профучастника, который будет осуществлять продажу Облигаций на организованном рынке либо указание на то, что владелец Облигаций относится к участникам торгов ценными бумагами в соответствии с п.п. 2-3 Инструкции о порядке обращения ценных бумаг на территории Республики Беларусь, утверждённой Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 31.08.2016 № 76 (далее – Инструкция №76);

подпись уполномоченного лица и печать владельца Облигаций - для юридического лица (в том числе банка) (печать может не проставляться организациями и индивидуальными предпринимателями, которые в соответствии с законодательными актами вправе не использовать печати) / подпись владельца Облигаций - для физического лица.

В срок не позднее 20 (календарных) дней до даты досрочного выкупа (за исключением случая, указанного в п.п. 35.3. настоящего пункта) Заявление о досрочном выкупе направляется Эмитенту заказным почтовым отправлением либо предоставляется нарочным по адресу Эмитента, указанному в п.п. 2.1. п. 2 проспекта эмиссии.

К Заявлению о досрочном выкупе Облигаций по согласованию с Эмитентом может прилагаться выписка о состоянии счета «депо» владельца Облигаций, подтверждающая наличие соответствующего количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений (обременений) прав на Облигации).

35.8. В случае отсутствия в заявлении о досрочном выкупе необходимых сведений

или невыполнения владельцем Облигаций условий и порядка досрочного выкупа Облигаций, изложенных в настоящем пункте, Эмитентом может не осуществляться досрочный выкуп Облигаций.

35.9. Владельцы Облигаций осуществляют продажу Облигаций Эмитенту с использованием услуг профессиональных участников рынка ценных бумаг (за исключением владельцев Облигаций — профессиональных участников рынка ценных бумаг), реестр которых размещен на официальном сайте Министерства финансов (https://www.mfinfin.gov.by/ru/securities_department/licensing/). За исключением, если владелец Облигаций относится к участникам торгов ценными бумагами в соответствии с п.п. 2-3 Инструкции №76.

36. Порядок и срок погашения Облигаций.

36.1. Датой погашения Облигаций является дата, указанная в Основных параметрах выпуска облигаций.

Исполнение обязательств Эмитентом по Облигациям при погашении Облигаций осуществляется путем выплаты владельцам Облигаций номинальной стоимости Облигаций, а также выплаты причитающегося дохода по Облигациям в соответствии с п. 32 проспекта эмиссии.

36.2. Погашение Облигаций осуществляется в дату погашения Облигаций в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента для целей погашения на дату, указанную в Основных параметрах выпуска облигаций, путем перечисления причитающихся денежных средств в безналичном порядке в соответствии с законодательством на банковские счета владельцев Облигаций, указанные в реестре владельцев Облигаций, либо на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом. Счета владельцев Облигаций должны быть открыты в банках Республики Беларусь.

36.3. Обязанность Эмитента по погашению Облигаций считается исполненной с момента списания причитающихся владельцам Облигаций денежных средств со счета (счетов) Эмитента по реквизитам банковских счетов владельцев Облигаций в соответствии с п.п. 36.2. настоящего пункта.

36.4. Не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца (выплаты владельцу Облигаций) Облигаций денежных средств, причитающихся владельцу Облигаций при погашении Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения владельцем Облигаций данной обязанности Эмитент вправе требовать надлежащего исполнения обязанности в принудительном порядке.

36.5. В случае, если Облигации, подлежащие погашению, переданы их владельцем в залог, такой владелец Облигаций обязан заблаговременно совершить все юридически значимые действия и формальности, направленные на снятие залоговых прав с Облигаций, в целях обеспечения их своевременного перевода на счет «депо» Эмитента в соответствии с п.п. 36.4. настоящего пункта.

37. Дата, на которую формируется реестр владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций.

Дата формирования реестра владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций установлена в Основных параметрах выпуска облигаций.

Начиная с даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций прекращается совершение гражданско-правовых сделок с Облигациями (за

исключением прекращения залоговых прав на Облигации, правопреемства, наследования Облигаций).

В случае перехода права собственности на Облигации в результате наследования, правопреемства после даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей их погашения к другому лицу (новому владельцу Облигаций) такое лицо имеет право на погашение Облигаций после предъявления им документов, подтверждающих переход права собственности на Облигации в соответствии с законодательством.

В случае принятия решения о досрочном погашении всего выпуска Облигаций в соответствии с п. 34 проспекта эмиссии реестр владельцев Облигаций формируется только для целей досрочного погашения за 3 (Три) рабочих дня до установленной Эмитентом даты досрочного погашения Облигаций выпуска.

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

Конвертация Облигации не предусмотрена.

39. Сведения о представителе владельцев Облигаций:

На основании п. 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.

V. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА

40. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента и финансово-экономическом состоянии Эмитента.

40.1. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента включают информацию в виде:

- составленной в соответствии с законодательством Республики Беларусь годовой бухгалтерской и (или) финансовой отчетности Эмитента за три отчетных года, предшествующих году, в котором утвержден проспект эмиссии (за 2022, 2023, 2024 годы), и промежуточной (квартальной) бухгалтерской и (или) финансовой отчетности Эмитента за квартал, предшествующий кварталу, в котором утвержден проспект эмиссии (за 3-й квартал 2025 года), в объеме, установленном Инструкцией №78;

По итогам 2022, 2023, 2024 годов Эмитент освобожден от обязательного аудита годовой бухгалтерской и (или) финансовой отчетности.

Копии вышеуказанных документов включены в проспект эмиссии в виде соответствующих приложений.

40.2. Сведения о финансово-экономическом состоянии Эмитента.

Показатели оценки степени риска наступления банкротства

Наименование показателя	Значение показателя по состоянию на 30.09.2025
Коэффициент обеспеченности обязательств имуществом, характеризующий соотношение обязательств и имущества (К1)	0,74
Коэффициент просроченных обязательств, характеризующий соотношение просроченных обязательств и общей суммы обязательств (К2)	-

VI. ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА.

41. Планы развития Эмитента на три года с указанием перспективы обеспечения ресурсами намечаемых проектов, предпринимательских рисков с учетом анализа факторов риска, присущих деятельности Эмитента.

41.1. Планы развития Эмитента на три года:

Главной задачей перспективного стратегического развития любого предприятия является сохранение и усиление своих позиций. Основной целью Эмитента является увеличение прибыли от хозяйственной деятельности.

В 2026-2028 гг.:

Планами Эмитента на ближайшие три года являются реализация проектов, связанных со строительством зданий:

- строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и паркинга с объектами торгового назначения по ул. Октябрьской Революции в г. Бресте.

- строительство и обслуживание группы многоквартирных жилых домов в районе ул. Лейтенанта Рябцева, 60/29 в г. Бресте.

- строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке по ул. Тавляя, 28Е в г. Гродно.

Перспективы обеспечения ресурсами намечаемых проектов:

В качестве источников финансовых средств для реализации Эмитентом инвестиционных проектов предусматриваются:

собственные средства Эмитента и поступающая выручка;

заемные средства;

Возможно использование иных видов финансовых ресурсов.

41.2. Анализ факторов риска.

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

Предпринимательский риск - это риск, возникающий при любых видах предпринимательской деятельности Эмитента, связанных с разработкой и внедрением новых инновационных продуктов и услуг, их реализацией, товарно-денежными и финансовыми операциями Эмитента.

Представленное ниже описание факторов риска не является исчерпывающим, а лишь отражает точку зрения и собственное мнение Эмитента. Помимо перечисленных в проспекте эмиссии рисков существуют прочие риски, которые могут негативно сказаться на положении Эмитента. Иные риски, включая те, о которых Эмитент не может знать или в настоящее время считает несущественными, могут также привести к снижению доходов, повышению расходов или иным событиям и (или) последствиям, в результате которых повысится риск неисполнения обязательств Эмитента по Облигациям. В случае наступления одного или нескольких перечисленных ниже рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния.

Эмитент Облигаций подвергается следующим видам факторов риска:

экономические;

социальные;
технологические.

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;

изменение законодательства, регулирующего порядок осуществления финансово-хозяйственной деятельности, вопросы налогообложения операций с ценными бумагами и др.;

прочие факторы.

К внутренним экономическим факторам риска относятся:

вероятность возникновения экономической несостоительности Эмитента и, как следствие, невозможности оказания Эмитентом услуг, вплоть до проведения процедуры банкротства и ликвидации Эмитента;

ошибки, просчеты в планировании финансово-хозяйственной деятельности, которые могут привести к невозможности исполнения Эмитентом в срок своих обязательств по Облигациям.

Социальные риски.

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

риск неисполнения обязательств подрядчиков в срок, риск порчи оборудования, риск несанкционированного вмешательства в работу ПО, риск потери рабочей силы;

ошибки персонала, которые заключаются в нарушении инструкций и, как следствие, плохое качество услуг;

злоумышленные действия, а именно порча оборудования и/или потеря данных;

внутренние конфликты между отделами или сотрудниками;

риск пандемии и связанной с этим перестройке в социально-экономической ситуации в обществе.

Технические риски.

Технические риски Эмитента могут возникнуть вследствие следующих обстоятельств:

возникновения при использовании новых технологий и продуктов, побочных или отсроченных по времени проявления проблем, которые не могут быть оперативно решены при современном уровне науки и техники.

Экологические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

рост заболеваемости сотрудников вследствие ухудшения экологической обстановки.

Мероприятия, направленные на снижение факторов риска.

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Республики Беларусь в соответствии с законодательством. Руководством страны проводится последовательная политика, направленная на минимизацию влияния мирового финансового кризиса на экономику и финансовую систему страны.

К мероприятиям, направленным на минимизацию факторов риска Эмитента можно

отнести следующие:

изучение и анализ банковских предложений по условиям предоставления и размерам процентных ставок на привлекаемые заемные ресурсы, и, как следствие, выбор оптимального для Эмитента варианта финансирования;

анализ состоятельности контрагентов, их ценовой политики, работа с постоянными, проверенными партнерами;

щательный выбор заказчиков и постоянная работа с ними по вопросам своевременного финансирования;

устранение причин нарушения договоров, имущественная и личная ответственность виновников;

повышение квалификации руководящих работников, прием новых специалистов;

разработка и соблюдение политики Эмитента в области защиты персональных данных, охраны труда и окружающей среды;

выявление вредных и опасных факторов, влияющих на технологическую безопасность, здоровье работников, окружающую среду.

42. Прогноз финансовых результатов на три года (в разрезе на каждый год).

В ближайшие три года Эмитентом планируется получение чистой прибыли в размерах:

2026 г. – 5 000,00 тыс. бел. рублей;

2027 г. – 8 000,00 тыс. бел. рублей;

2028 г. – 9 000,00 тыс. бел. рублей.

VII. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, УКАЗЫВАЕМЫЕ ПО УСМОТРЕНИЮ ЭМИТЕНТА.

43. Права владельца Облигаций и обязанности Эмитента, удостоверяемые Облигациями.

43.1. Владелец Облигаций имеет право:

распоряжаться приобретенными Облигациями после их полной оплаты (если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь) в соответствии с проспектом эмиссии, законодательством Республики Беларусь;

получить при погашении Облигаций их номинальную стоимость, а также причитающийся процентный доход по Облигациям в порядке и на условиях, предусмотренных п. 32, п. 36 проспекта эмиссии;

получить при досрочном погашении Облигаций их номинальную стоимость, а также причитающийся процентный доход по Облигациям в порядке и на условиях, предусмотренных п. 34 проспекта эмиссии;

в период обращения Облигаций до даты их погашения, указанной в Основных параметрах выпуска облигаций, обратиться к Эмитенту с заявлением о досрочном выкупе Облигаций в порядке и на условиях, изложенных в п. 35 проспекта эмиссии;

получить стоимость Облигаций при досрочном выкупе Облигаций Эмитентом в порядке и на условиях, предусмотренных п. 35 проспекта эмиссии;

получить денежные средства в порядке и на условиях, предусмотренных п. 31 проспекта эмиссии.

43.2. Эмитент обязан:

погасить Облигации по их номинальной стоимости с выплатой причитающегося процентного дохода по Облигациям в порядке и на условиях, предусмотренных п. 32, п. 36 проспекта эмиссии;

досрочно погасить Облигации в случаях, предусмотренных п. 34 проспекта эмиссии;

обеспечить досрочный выкуп Облигаций в порядке и на условиях, предусмотренных п. 35 проспекта эмиссии;

обеспечить возврат денежных средств владельцам Облигаций в порядке и на условиях, предусмотренных п. 31 проспекта эмиссии;

4.3. Иные права владельцев Облигаций и обязанности Эмитента регулируются проспектом эмиссии, а также законодательством Республики Беларусь.

Права на Облигации возникают с момента зачисления Облигаций на счет «депо» владельца в порядке, установленном Министерством финансов. Права, удостоверяемые Облигациями, считаются возникшими у их владельца с момента фиксации прав на Облигации депозитарием.

44. Иные сведения об эмиссии Облигаций.

44.1. Внесение изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии осуществляется Эмитентом в период и в случаях, установленных Инструкцией №78.

В случае принятия Эмитентом решения о внесении изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии в соответствии с законодательством с даты принятия такого решения и до момента регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Центральным депозитарием Эмитент и владельцы Облигаций вправе совершать в соответствии с законодательством все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в проспекте эмиссии.

44.2. В случае, если дата выплаты дохода либо дата досрочного погашения Облигаций, либо дата погашения Облигаций приходится на нерабочий день, соответствующие выплаты, досрочное погашение, погашение Облигаций осуществляются в первый рабочий день, следующий за этим нерабочим днем. Проценты на суммы, причитающиеся владельцу Облигаций в связи с вышеуказанными случаями, за указанные нерабочие дни не начисляются и не выплачиваются.

Под нерабочими днями в проспекте эмиссии понимаются выходные дни, государственные праздники и праздничные дни, установленные и объявленные нерабочими днями в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

44.3. Округление полученных значений денежных средств (дохода, текущей стоимости Облигаций, сумм досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части, сумм погашения Облигаций и иных значений (кроме курса белорусского рубля по отношению к доллару США), согласно условиям проспекта эмиссии) осуществляется в соответствии с правилами математического округления до целой белорусской копейки.

44.4. В случае отсутствия в реестре владельцев Облигаций (сформированном для целей выплаты дохода, досрочного погашения Облигаций выпуска либо его части, погашения Облигаций, возврата денежных средств владельцам Облигаций в случаях, указанных в п. 31 проспекта эмиссии, а также в иных случаях, согласно условиям проспекта эмиссии) соответствующих банковских реквизитов владельцев Облигаций либо при наличии в таком реестре неточных (ошибочных) банковских реквизитов сумма, подлежащая выплате, выплачивается Эмитентом после непосредственного письменного обращения владельца Облигаций к Эмитенту по адресу, указанному в п.п. 2.1. п. 2 проспекта эмиссии, с указанием корректных банковских реквизитов. Проценты по суммам, подлежащим выплате, за это время не начисляются и не выплачиваются.

44.5. Выплата дохода, погашение (досрочное погашение), досрочный выкуп депозитарных облигаций осуществляются эмитентом при условии отсутствия не исполненных в срок обязательств по иным облигациям, эмитированным Эмитентом.

44.6. Расходы по оплате услуг банков, связанные с уплатой денежных средств Эмитенту за Облигации, услуг по открытию и обслуживанию банковских счетов владельцев Облигаций, а также по оплате комиссии банков за зачисление / снятие с таких счетов сумм дохода, денежных средств, причитающихся владельцам Облигаций, погашении (досрочном погашении) Облигаций несут покупатели Облигаций / владельцы Облигаций соответственно.

44.7. Эмитент вправе принять решение об аннулировании Облигаций выпуска либо его части в отношении неразмещенных Облигаций, а также Облигаций, досрочно выкупленных Эмитентом в порядке, определенном п. 35 проспекта эмиссии.

44.8. Требования владельцев Облигаций к Эмитенту, включая требования по финансовым санкциям за неисполнение обязательств по Облигациям, в том числе в случае открытия в отношении Эмитента конкурсного либо ликвидационного производства, удовлетворяются при условии отсутствия неудовлетворенных требований владельцев иных облигаций Эмитента (при их наличии).

44.9. Эмитент (должностные лица Эмитента) подтверждает (подтверждают) отсутствие в течение пяти лет до даты представления документов для регистрации выпуска Облигаций факта (фактов) неисполнения обязательств по облигациям в течение более десяти дней с даты окончания срока исполнения обязательств:

Эмитентом;

Эмитентом, собственником имущества или участником (за исключением Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц), владевшим более чем 25 процентами долей в уставном фонде (акций), либо членом совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа, лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа, которого на дату неисполнения обязательств по облигациям являлось лицо, являющееся собственником имущества или участником (за исключением Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц), владеющим более чем 25 процентами долей в уставном фонде (акций), либо членом совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа, лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа, Эмитента, представившего документы для регистрации выпуска Облигаций;

эмитентом, у которого на дату неисполнения обязательств по облигациям собственником имущества или участником (за исключением Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц), владевшим более чем 25 процентами долей в уставном фонде (акций), являлся Эмитент, представивший документы для регистрации выпуска Облигаций;

эмитентом, руководителем управляющей организации которого на дату неисполнения обязательств по облигациям являлось лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента, представившего документы для регистрации выпуска Облигаций.

44.10. Если в результате изменения законодательства Республики Беларусь отдельные нормы Проспекта вступают с ним в противоречие, эти нормы утрачивают силу, и Эмитент руководствуется действующим законодательством Республики Беларусь в соответствующей части.

44.10. Инвестирование в Облигации предполагает более высокую степень риска, чем при размещении денежных средств в банковские вклады (депозиты). Инвесторы должны самостоятельно принимать решения, касающиеся инвестирования денежных средств в Облигации в соответствии с личными убеждениями, инвестиционной стратегией и опытом.

44.11. Эмитент (должностные лица Эмитента) подтверждает (подтверждают) достоверность и полноту сведений, содержащихся в проспекте эмиссии, и несет (несут) ответственность за достоверность и полноту таких сведений.

Подписи уполномоченных лиц Эмитента:

Директор Эмитента

М.П.

Главный бухгалтер



Ситников Иван Егорович

Орловская Александра
Олеговна

Приложение №1 к проспекту эмиссии депозитарных облигаций второго выпуска Общества с ограниченной ответственностью
«АйронИнвестПроект»

График начисления и выплаты дохода					
№ периода	Начало периода	Конец периода	Дата выплаты Дохода	Продолжительность периода (дней)	Дата, на которую будет формироваться реестр владельцев Облигаций для целей выплаты Дохода
1	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2026	91	28/03/2026
2	01/04/2026	30/06/2026	30/06/2026	91	27/06/2026
3	01/07/2026	30/09/2026	30/09/2026	92	27/09/2026
4	01/10/2026	31/12/2026	31/12/2026	92	28/12/2026
5	01/01/2027	31/03/2027	31/03/2027	90	28/03/2027
6	01/04/2027	30/06/2027	30/06/2027	91	27/06/2027
7	01/07/2027	30/09/2027	30/09/2027	92	27/09/2027
8	01/10/2027	31/12/2027	31/12/2027	92	28/12/2027
9	01/01/2028	31/03/2028	31/03/2028	91	28/03/2028
10	01/04/2028	30/06/2028	30/06/2028	91	27/06/2028
11	01/07/2028	30/09/2028	30/09/2028	92	27/09/2028
12	01/10/2028	31/12/2028	31/12/2028	92	28/12/2028
13	01/01/2029	31/03/2029	31/03/2029	90	28/03/2029
14	01/04/2029	30/06/2029	30/06/2029	91	27/06/2029
15	01/07/2029	30/09/2029	30/09/2029	92	27/09/2029
16	01/10/2029	31/12/2029	31/12/2029	92	28/12/2029
17	01/01/2030	31/03/2030	31/03/2030	90	28/03/2030
18	01/04/2030	30/06/2030	30/06/2030	91	27/06/2030
19	01/07/2030	30/09/2030	30/09/2030	92	27/09/2030
20	01/10/2030	31/12/2030	31/12/2030	92	28/12/2030

1 827

Директор эмитента
М.П.



Главный бухгалтер

Ситников Иван
Егорович

Орловская Александра
Олеговна

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

На 31 декабря 2022 года

Организация	ООО "АйронИнвестПроект"
Учетный номер плательщика	193018635
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности
Единица измерения	тыс.руб.
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.6, кабинет 11

Дата утверждения	31.03.2023
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строки	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
1	2	3	4
I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Основные средства	110	16	6
Нематериальные активы	120	8 541	8 080
Доходные вложения в материальные активы	130	3 034	2 087
в том числе:			
инвестиционная недвижимость	131	3 034	2 087
предметы финансовой аренды (лизинга)	132	-	-
прочие доходные вложения в материальные активы	133	-	-
Вложения в долгосрочные активы	140	56	56
Долгосрочные финансовые вложения	150	-	414
Отложенные налоговые активы	160	-	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	828	785
Прочие долгосрочные активы	180	-	-
ИТОГО по разделу I	190	12 475	11 428
II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	4 644	332
в том числе:			
материалы	211	10	3
животные на выращивании и откорме	212	-	-
незавершенное производство	213	-	-
готовая продукция и товары	214	4 634	329
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	-	-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	13 610	-
Расходы будущих периодов	230	2 849	3 319
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	479	479
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	841	416
Краткосрочные финансовые вложения	260	-	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	474	341
Прочие краткосрочные активы	280	-	-
ИТОГО по разделу II	290	22 897	4 887
БАЛАНС	300	35 372	16 315

Собственный капитал и обязательства	Код строки	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
1	2	3	4
III. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Уставный капитал	410	70	70
Неоплаченная часть уставного капитала	420	-	-
Собственные акции (доли в уставном капитале)	430	-	-
Резервный капитал	440	-	-
Добавочный капитал	450	944	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	9 438	10 322
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	-	-
Целевое финансирование	480	-	-
ИТОГО по разделу III	490	10 452	10 392
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные кредиты и займы	510	13 747	1 408
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	-
Резервы предстоящих платежей	550	2 474	3 600
Прочие долгосрочные обязательства	560	-	-
ИТОГО по разделу IV	590	16 221	5 008
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные кредиты и займы	610	-	-
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	8 170	915
в том числе:			
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	6 512	166
по авансам полученным	632	272	16
по налогам и сборам	633	5	4
по социальному страхованию и обеспечению	634	2	1
по оплате труда	635	4	3
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	662	662
прочим кредиторам	638	713	63
Обязательства, предназначенные для реализации	640	529	-
Доходы будущих периодов	650	-	-
Резервы предстоящих платежей	660	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
ИТОГО по разделу V	690	8 699	915
БАЛАНС	700	35 372	16 315

Управляющий

(подпись)

ИП Ситников И.Е.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

(подпись)

Е.А. Андреева

(инициалы, фамилия)



Форма

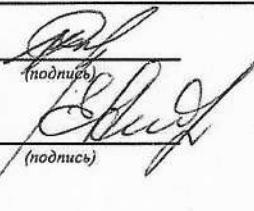
**ОТЧЕТ
о прибылях и убытках**
за январь-декабрь 2022 г.

Организация	ООО "АйронИнвестПроект"		
Учетный номер плательщика	193 018 635		
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий		
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью		
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности		
Единица измерения	тыс.руб.		
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.6, кабинет 11		

Наименование показателей	Код строки	Январь-декабрь 2022 г.	Январь-декабрь 2021 г.
1	2	3	4
Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг	010	291	152
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(32)	(11)
Валовая прибыль	030	259	141
Управленческие расходы	040	(113)	(109)
Расходы на реализацию	050	-	-
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	146	32
Прочие доходы по текущей деятельности	070	1	3 396
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(99)	(3 518)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	48	(90)
Доходы по инвестиционной деятельности	100	8	209
В том числе:			
доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101	-	-
доходы от участия в уставном капитале других организаций	102	-	-
проценты к получению	103	8	209
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	-	-
Расходы по инвестиционной деятельности	110	-	-
в том числе:			
расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	-	-
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	-	-
Доходы по финансовой деятельности	120	1 118	84
в том числе:			
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	1 118	84
прочие доходы по финансовой деятельности	122	-	-
Расходы по финансовой деятельности	130	(2 058)	(130)
в том числе:			
проценты к уплате	131	(34)	(1)
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(2 024)	(129)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	-	-

Наименование показателей	Код строки	Январь-декабрь 2022 г.	Январь-декабрь 2021 г.
1	2	3	4
Прибыль (убыток) от инвестиционной и финансовой деятельности	140	(932)	163
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	(884)	73
Налог на прибыль	160	-	(40)
Изменение отложенных налоговых активов	170	-	
Изменение отложенных налоговых обязательств	180	-	
Прочие налоги и сборы, исчисляемые из прибыли (дохода)	190	-	
Прочие платежи, исчисляемые из прибыли (дохода)	200	-	
Чистая прибыль (убыток)	210	(884)	33
Результат от переоценки долгосрочных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	220	-	
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	230	-	
Совокупная прибыль (убыток)	240	(884)	33
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	

Руководитель

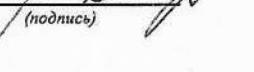


(подпись)

ИП Ситников И.Е.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер



(подпись)

Е.А. Андреева

(инициалы, фамилия)



**ОТЧЕТ
об изменении собственного капитала
за январь-декабрь 2022 года**

Организация	ООО "АйронИнвестПроект"
Учетный номер плательщика	193018635
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности
Единица измерения	тыс.руб.
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.б, кабинет 11

	069	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение уставного капитала	070	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	080	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	090	-	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2021г.	100	70	-	-	-	-	10 322	-	10 392
31 декабря 2021 года	110	70	-	-	-	-	10 322	-	10 392
Корректировки в связи с изменением учетной политики	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	130	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки на сумму разниц от пересчета активов и обязательств в эквиваленте на 31.12.2017 г.	131	-	-	-	-	-	-	-	-
Скорректированный остаток на 31 декабря 2021 года	140	70	-	-	-	-	10 322	-	10 392
За январь-декабрь 2022 г Увеличение собственного капитала – всего	150	-	-	-	-	944	-	-	944
В том числе:									
чистая прибыль	151	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	152	-	-	-	-	944	-	-	944
доходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	153	-	-	-	-	-	-	-	-
выпуск дополнительных акций	154	-	-	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	155	-	-	-	-	-	-	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	156	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	157	-	-	-	-	-	-	-	-
	158	-	-	-	-	-	-	-	-
	159	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	160	-	-	-	-	-	(884)	-	(884)
В том числе:									
убыток	161	-	-	-	-	-	(884)	-	(884)
переоценка долгосрочных активов	162	-	-	-	-	-	-	-	-
расходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	163	-	-	-	-	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	164	-	-	-	-	-	-	-	-
выкуп акций (долей в уставном капитале)	165	-	-	-	-	-	-	-	-
дивиденды и другие доходы от участия в уставном капитале организации	166	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	167	-	-	-	-	-	-	-	-
	168	-	-	-	-	-	-	-	-
	169	-	-	-	-	-	-	-	-
Наименование показателей	Код строки	Устав- ный капитал	Неопла- ченная часть уставного капитала	Собст- венные акции (доли в уставном капитале)	Резерв- ный капитал	Добавоч- ный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Изменение уставного капитала	170	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	180	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	190	-	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2022 г.	200	70	-	-	-	-	9 438	497	10 949

Руководитель
(подпись)

Главный бухгалтер
(подпись)

ИП Ситников И.Е.
(инициалы, фамилия)

Е.А. Андреева
(инициалы, фамилия)



Приложение 4
к Национальному стандарту бухгалтерского учета и отчетности
"Индивидуальная бухгалтерская отчетность"
Форма

ОТЧЕТ
о движении денежных средств
за январь-декабрь 2022 года

Организация	ООО "АйронИнвестПроект"		
Учетный номер плательщика	193018635		
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий		
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью		
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности		
Единица измерения	тыс.руб.		
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.б, кабинет 11		

Наименование показателей	Код строки	За январь-декабрь 2022 г.	За январь-декабрь 2021 г.
1	2	3	4
Движение денежных средств по текущей деятельности			
Поступило денежных средств – всего	020	1 578	3 724
В том числе:			
от покупателей продукции, товаров, заказчиков работ, услуг	021	556	193
от покупателей материалов и других запасов	022	-	
роялти	023	-	-
прочие поступления	024	1 022	3 531
Направлено денежных средств – всего	030	(13 295)	(10 424)
В том числе:			
на приобретение запасов, работ, услуг	031	(9 281)	(2 568)
на оплату труда	032	(43)	(48)
на уплату налогов и сборов	033	(85)	(789)
на прочие выплаты	034	(3 886)	(7 019)
Результат движения денежных средств по текущей деятельности	040	(11 717)	(6 700)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Поступило денежных средств – всего	050	427	4 523
В том числе:			
от покупателей основных средств, нематериальных активов и других	051	-	-
возврат предоставленных займов	052	414	4 165
доходы от участия в уставном капитале других организаций	053	-	-
проценты	054	13	358
прочие поступления	055	-	-
Направлено денежных средств – всего	060	-	-
В том числе:			
на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	061	-	
на предоставление займов	062	-	-
на вклады в уставный капитал других организаций	063	-	-
прочие выплаты	064	-	-
Результат движения денежных средств по инвестиционной деятельности	070	427	4 523

Наименование показателей	Код строки	За январь-декабрь 2022 года	За январь-декабрь 2021 года
1	2	3	4
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Поступило денежных средств – всего	080	12 472	1 490
В том числе:			
кредиты и займы	081	12 472	1 464
от выпуска акций	082	-	
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	083	-	-
прочие поступления	084	-	26
Направлено денежных средств – всего	090	(1 049)	(2 423)
В том числе:			
на погашение кредитов и займов	091	(1 009)	(55)
на выплаты дивидендов и других доходов от участия в уставном капитале	092	-	(2 300)
на выплаты процентов	093	(40)	-
на лизинговые платежи	094	-	-
прочие выплаты	095	-	(68)
Результат движения денежных средств по финансовой деятельности	100	11 423	(933)
Результат движения денежных средств по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	110	133	(3 110)
Остаток денежных средств и эквивалентов 31 декабря 2021 денежных средств на год	120	341	3 451
Остаток денежных средств и эквивалентов 31 декабря 2022 денежных средств на год	130	474	341
Влияние изменений курсов иностранных валют	140	-	(42)

Руководитель

(подпись)

ИП Ситников И.Е.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

(подпись)

Е.А. Андреева

(инициалы, фамилия)



ПРИМЕЧАНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
на 31 декабря 2022 г.

Основным видом деятельности ООО «АйронИнвестПроект» является реализация проектов, связанных со строительством зданий.

В 2022 г. ООО «АйронИнвестпроект» осуществлял так же деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества.

На 31.12.2022 г. основный средства составляет производственный и хозяйственный инвентарь первоначальной стоимостью 19 тыс.руб. и начисленным износом в сумме 3 тыс.руб..

Первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2022г. составляет 3123 тыс.рублей. Начисленный износ составляет 89 тыс. рублей.

На 31.12.2022 г. произведена переоценка инвестиционной недвижимости индексным методом. Результат переоценки отражен на счете 83 «Добавочный капитал» в сумме 944 тыс.рублей.

Долгосрочную дебиторскую задолженность в сумме 828 тыс. рублей составляют паевые и членские взносы в ЖСПК «ЦентрКомпани» по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой в рамках регенерации квартала, ограниченного улицами 17 Сентября, Буденного, Советской и Дзержинского в г.Бресте.

Вложения в долгосрочные активы в сумме 56 тыс.рублей включают затраты по созданию наружных сетей жилого дома №4 по ул. Нарочанской в г.Минске, предназначенных для передачи эксплуатирующим организациям.

Готовая продукция в сумме 4 634 тыс. рублей включает стоимость квартир ,предназначенных для реализации, в введенных в эксплуатацию жилых домах по адресу: г.Гродно, ул. Молодая, дом 3 и дом 5 (первая очередь строительства объекта «Квартал жилой

застройки для строительства индустриальным способом группы одноквартирных, блокированных жилых домов по ул. Молодой в микрорайоне усадебной застройки «Погораны-Кошевники» в г. Гродно) в сумме 4330 тыс. руб. и квартира по адресу Минск, пр.Дзержинского,11-713 стоимостью 304 тыс.рублей.

Долгосрочные активы, предназначенные для реализации в сумме 13 610 тыс. рублей состоят из затрат по строительству следующих объектов:

«Квартал жилой застройки для строительства индустриальным способом группы одноквартирных, блокированных жилых домов по ул.Молодой в микрорайоне усадебной застройки «Погораны-Кошевники в г.Гродно» (2-4 очередь строительства) в сумме 7 821 тыс.рублей;

«Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания в районе улиц Советских Пограничников- Гоголя-Титова и переулка Купальского в г.Гродно» в сумме 5 789 тыс. рублей.

Расходы будущих периодов в сумме 2 849 тыс. рублей составляют затраты на строительство будущих лет по объектам:

«Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественно назначения и паркинга с объектами торгового назначения по ул. Октябрьской Революции в г.Бресте» в сумме 1 342 тыс.руб.;

«Строительство и обслуживание многоквартирного жилого дома с многофункциональным комплексом в квартале, ограниченном ул.Советской, ул.Дзержинского, ул.Куйбышева и пр-том Машерова в г.Бресте» в сумме 1 465 тыс. руб.

Прочие расходы - 42 тыс.руб.

На 31.12.2022 г. краткосрочная дебиторская задолженность составляет 416 тыс. рублей, в т.ч. задолженность поставщиков по авансам выданным – 769 тыс. рублей, задолженность покупателей и заказчиков -22 тыс. рублей, прочая задолженность – 50 тыс. рублей.

Задолженность по долгосрочным кредитам на 01.01.2022 г. составляла 1 408 тыс. рублей. За 2022 г. получено займов 12 472 тыс. руб., погашено 1 009 тыс. руб. Результат от переоценки займов, обязательства которых выражены в белорусских рублях эквивалентно иностранной валюте составил 876 тыс. рублей. Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 13 747 тыс.рублей.

Резервы предстоящих платежей в сумме 2 474 тыс. рублей – рассрочка оплаты за право заключения договоров аренды земельных участков для строительства объектов:

«Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественно назначения и паркинга с объектами торгового назначения по ул. Октябрьской Революции в г.Бресте»- 2 310 тыс.рублей;

«Строительство и обслуживание многоквартирного жилого дома с многофункциональным комплексом в квартале, ограниченном ул.Советской, ул.Дзержинского, ул.Куйбышева и пр-том Машерова в г.Бресте» в сумме 164 тыс. руб.

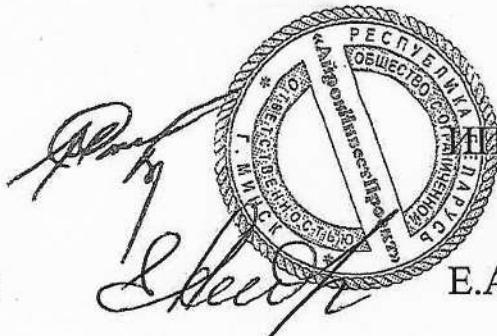
Задолженность перед прочими кредиторами в сумме 713 тыс. рублей составляет задолженность по долгосрочным займам в размере 422 тыс.рублей, задолженность по возврату денежных средств по расторгнутому договору долевого строительства – 248 тыс. рублей, прочая задолженность – 43 тыс. рублей.

Прочие доходы от текущей деятельности в сумме 1 тыс. рублей составляет доход от реализация материалов .

Прочие расходы по текущей деятельности в размере 99 тыс. рублей составляют:

- амortизация инвестиционной недвижимости – 5 тыс.руб.
- затраты на содержание основных средств -3 тыс.руб.
- налог на недвижимость -14 тыс. руб.
- списание материалов -4 тыс.руб.
- невозвратный задаток за отказ от участия в аукционе – 25 тыс. руб.
- ФСЗН от вознаграждения управляющего -13 тыс. руб.
- членские взносы в товарищества собственников- 2 тыс. руб.
- штрафы уплаченные -33 тыс.руб.

Управляющий



И.И Ситников И.Е.

Главный бухгалтер

Е.А. Андреева

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

На 31 декабря 2023 года

Организация	ООО "АйронИнвестПроект"
Учетный номер плательщика	193018635
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности
Единица измерения	тыс.руб.
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.6, кабинет 11

Дата утверждения	31.03.2024
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строки	На 31 декабря 2023 года	
		1	2
I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Основные средства	110	84	16
Нематериальные активы	120	14 591	8 541
Доходные вложения в материальные активы	130	6 508	3 034
в том числе:			
инвестиционная недвижимость	131	6 508	3 034
предметы финансовой аренды (лизинга)	132	-	-
прочие доходные вложения в материальные активы	133	-	-
Вложения в долгосрочные активы	140		56
Долгосрочные финансовые вложения	150	-	-
Отложенные налоговые активы	160	-	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170		828
Прочие долгосрочные активы	180	-	-
ИТОГО по разделу I	190	21 183	12 475
II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	7 665	4 644
в том числе:			
материалы	211	301	10
животные на выращивании и откорме	212	-	-
незавершенное производство	213	-	-
готовая продукция и товары	214	7 364	4 634
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	-	-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	34 361	13 610
Расходы будущих периодов	230	4 107	2 849
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	539	479
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	20 507	841
Краткосрочные финансовые вложения	260		-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	4 437	474
Прочие краткосрочные активы	280		-
ИТОГО по разделу II	290	71 616	22 897
БАЛАНС	300	92 799	35 372

Собственный капитал и обязательства	Код строки	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
1	2	3	4
III. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Уставный капитал	410	70	70
Неоплаченная часть уставного капитала	420	-	-
Собственные акции (доли в уставном капитале)	430	-	-
Резервный капитал	440	-	-
Добавочный капитал	450	949	944
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	10 688	9 438
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	-	-
Целевое финансирование	480	-	-
ИТОГО по разделу III	490	11 707	10 452
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные кредиты и займы	510	44 666	13 747
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	-
Резервы предстоящих платежей	550	6 598	2 474
Прочие долгосрочные обязательства	560	419	-
ИТОГО по разделу IV	590	51 683	16 221
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные кредиты и займы	610	-	-
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	2 737	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	13 562	8 170
в том числе:		-	-
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	13 213	6 512
по авансам полученным	632	14	272
по налогам и сборам	633	245	5
по социальному страхованию и обеспечению	634	2	2
по оплате труда	635	7	4
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	81	662
прочим кредиторам	638	-	713
Обязательства, предназначенные для реализации	640	13 110	529
Доходы будущих периодов	650	-	-
Резервы предстоящих платежей	660	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
ИТОГО по разделу V	690	29 409	8 699
БАЛАНС	700	92 799	35 372

Руководитель

(подпись)

ИП Ситников И.Е.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

(подпись)

А.О. Орловская

(инициалы, фамилия)



Форма

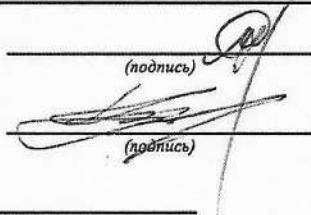
ОТЧЕТ
о прибылях и убытках
за январь - декабрь 2023 года

Организация	ООО "АйронИнвестПроект"		
Учетный номер плательщика	193 018 635		
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий		
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью		
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности		
Единица измерения	тыс.руб.		
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.6, кабинет 11		

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2023 года	За январь - декабрь 2022 года
1	2	3	4
Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг	010	6 168	291
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(1 586)	(32)
Валовая прибыль	030	4 582	259
Управленческие расходы	040	(167)	(113)
Расходы на реализацию	050	(32)	-
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	4 383	146
Прочие доходы по текущей деятельности	070	-	1
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(90)	(99)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	4 293	48
Доходы по инвестиционной деятельности	100	316	8
В том числе:			
доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101	-	-
доходы от участия в уставном капитале других организаций	102	-	-
проценты к получению	103	-	8
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	316	-
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(2 083)	-
в том числе:			
расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	-	-
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	(2 083)	-
Доходы по финансовой деятельности	120	470	1 118
в том числе:			
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	470	1 118
прочие доходы по финансовой деятельности	122	-	-
Расходы по финансовой деятельности	130	(1 505)	(2 058)
в том числе:			
проценты к уплате	131	(342)	(34)
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(1 163)	(2 024)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	-	-

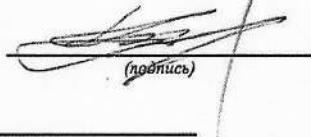
Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2023 года	За январь - декабрь 2022 года
1	2	3	4
Прибыль (убыток) от инвестиционной и финансовой деятельности	140	(2 802)	(932)
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	1 491	(884)
Налог на прибыль	160	(241)	-
Изменение отложенных налоговых активов	170	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	180	-	-
Прочие налоги и сборы, исчисляемые из прибыли (дохода)	190	-	-
Прочие платежи, исчисляемые из прибыли (дохода)	200	-	-
Чистая прибыль (убыток)	210	1 250	(884)
Результат от переоценки долгосрочных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	220	5	-
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	230	-	-
Совокупная прибыль (убыток)	240	1 255	(884)
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Руководитель



(подпись)

Главный бухгалтер



(подпись)

ИП Ситников И.Е.

(инициалы, фамилия)

А.О. Орловская

(инициалы, фамилия)



ОТЧЕТ
о движении денежных средств
за январь - декабрь 2023 года

Организация	ООО "АйронИнвестПроект"		
Учетный номер плательщика	193018635		
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий		
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью		
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности		
Единица измерения	тыс.руб.		
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.6, кабинет 11		

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2023 года	За январь - декабрь 2022 года
1	2	3	4
Движение денежных средств по текущей деятельности			
Поступило денежных средств – всего	020	27 564	1 578
В том числе:			
от покупателей продукции, товаров, заказчиков работ, услуг	021	2 157	556
от покупателей материалов и других запасов	022	-	-
роялти	023	-	-
прочие поступления	024	25 407	1 022
Направлено денежных средств – всего	030	(45 518)	(13 295)
В том числе:			
на приобретение запасов, работ, услуг	031	44 896	(9 281)
на оплату труда	032	72	(43)
на уплату налогов и сборов	033	270	(85)
на прочие выплаты	034	280	(3 886)
Результат движения денежных средств по текущей деятельности	040	(17 954)	(11 717)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Поступило денежных средств – всего	050	1 392	427
В том числе:			
от покупателей основных средств, нематериальных активов и других	051	1 392	-
возврат предоставленных займов	052	-	414
доходы от участия в уставном капитале других организаций	053	-	-
проценты	054	-	13
прочие поступления	055	-	-
Направлено денежных средств – всего	060	(559)	-
В том числе:			
на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	061	559	-
на предоставление займов	062	-	-
на вклады в уставный капитал других организаций	063	-	-
прочие выплаты	064	-	-
Результат движения денежных средств по инвестиционной деятельности	070	833	427

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2023 года	За январь - декабрь 2022 года
1	2	3	4
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Поступило денежных средств – всего	080	39 939	12 472
В том числе:			
кредиты и займы	081	39 939	12 472
от выпуска акций	082	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	083	-	-
прочие поступления	084	-	-
Направлено денежных средств – всего	090	(18 855)	(1 049)
В том числе:			
на погашение кредитов и займов	091	17 338	(1 009)
на выплаты дивидендов и других доходов от участия в уставном капитале	092	505	-
на выплаты процентов	093	1 012	(40)
на лизинговые платежи	094	-	-
прочие выплаты	095	-	-
Результат движения денежных средств по финансовой деятельности	100	21 084	11 423
Результат движения денежных средств по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	110	3 963	133
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2022 г.	120	474	341
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2023 г.	130	4 437	474
Влияние изменений курсов иностранных валют		-	-

Руководитель

(подпись)

ИП Ситников И.Е.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

(подпись)

А.О. Орловская

(инициалы, фамилия)



ОТЧЕТ
об изменении собственного капитала
за январь - декабрь 2023 года

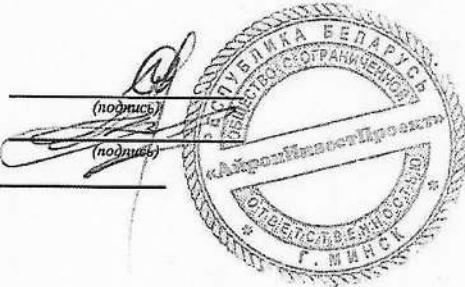
Организация	ООО "АйронИнвестПроект"								
Учетный номер плательщика	193018635								
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий								
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью								
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности								
Единица измерения	тыс.руб.								
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.6, кабинет 11								

Наименование показателей	Код строки	Устав- ный капитал	Неопла- ченная часть уставного капитала	Собст- венные акции (доли в уставном капитале)	Резерв- ный капитал	Добавоч- ный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Остаток на 31.12.2021 г.	010	70	-	-	-	-	10 322	-	10 392
Корректировки в связи с изменением учетной политики	020	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	030	-	-	-	-	-	-	-	-
Скорректированный остаток на 31.12.2021 г.	040	70	-	-	-	-	10 322	-	10 392
За январь - декабрь 2022 года									
Увеличение собственного капитала – всего	050	-	-	-	-	944	-	-	944
В том числе:									
чистая прибыль	051	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	052	-	-	-	-	944	-	-	944
доходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	053	-	-	-	-	-	-	-	-
выпуск дополнительных акций	054	-	-	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	055	-	-	-	-	-	-	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	056	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	057	-	-	-	-	-	-	-	-
	058	-	-	-	-	-	-	-	-
	059	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	060	-	-	-	-	-	(884)	-	(884)
В том числе:									
убыток	061	-	-	-	-	-	(884)	-	(884)
переоценка долгосрочных активов	062	-	-	-	-	-	-	-	-
расходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	063	-	-	-	-	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	064	-	-	-	-	-	-	-	-
выкуп акций (долей в уставном капитале)	065	-	-	-	-	-	-	-	-
Наименование показателей	Код строки	Устав- ный капитал	Неопла- ченная часть уставного капитала	Собст- венные акции (доли в уставном капитале)	Резерв- ный капитал	Добавоч- ный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

дивиденды и другие доходы от участия в уставном капитале организаций	066	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	067	-	-	-	-	-	-	-	-
	068	-	-	-	-	-	-	-	-
	069	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение уставного капитала	070	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	080	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	090	-	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2022г.	100	70	-	-	-	944	9 438	-	10 452
Остаток на 31.12.2022 г.	110	70	-	-	-	944	9 438	-	10 452
Корректировки в связи с изменением учетной политики	120	-	-	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с исправлением ошибок	130	-	-	-	-	-	-	-	-
Скорректированный остаток на 31.12.2022 г.	140	70	-	-	-	944	9 438	-	10 452
За январь - декабрь 2023 года Увеличение собственного капитала – всего	150	-	-	-	-	5	1 250	-	1 255
В том числе: чистая прибыль	151	-	-	-	-	-	1 250		1 250
переоценка долгосрочных активов	152	-	-	-	-	5	-	-	5
доходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	153	-	-	-	-	-	-	-	-
выпуск дополнительных акций	154	-	-	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	155	-	-	-	-	-	-	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	156	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	157	-	-	-	-	-	-	-	-
	158	-	-	-	-	-	-	-	-
	159	-	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение собственного капитала – всего	160	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе: убыток	161	-	-	-	-	-	-	-	-
переоценка долгосрочных активов	162	-	-	-	-	-	-	-	-
расходы от прочих операций, не включаемые в чистую прибыль (убыток)	163	-	-	-	-	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	164	-	-	-	-	-	-	-	-
выкуп акций (долей в уставном капитале)	165	-	-	-	-	-	-	-	-
дивиденды и другие доходы от участия в уставном капитале организаций	166	-	-	-	-	-	-	-	-
реорганизация	167	-	-	-	-	-	-	-	-
	168	-	-	-	-	-	-	-	-
	169	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателей	Код строки	Устав- ный капитал	Неопла- ченная часть уставного капитала	Собст- венные акции (доли в уставном капитале)	Резерв- ный капитал	Добавоч- ный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Изменение уставного капитала	170	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	180	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	190	-	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2023 г.	200	70	-	-	-	949	10 688	-	11 707

Руководитель



Главный бухгалтер

ИП Ситников И.Е.

(инициалы, фамилия)

А.О. Орловская

(инициалы, фамилия)

ПРИМЕЧАНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
на 31 декабря 2023 г.

Основными видами деятельности ООО «АйронИнвестПроект» является реализация проектов, связанных со строительством зданий.

В 2023 г. ООО «АйронИнвестпроект» осуществлял так же деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества.

На 31.12.2023 г. основный средства составляет производственный и хозяйственный инвентарь первоначальной стоимостью 92 тыс.руб. и начисленным износом в сумме 8 тыс.руб..

Первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2023г. составляет 6 664 тыс.рублей. Начисленный износ составляет 156 тыс. рублей.

На 31.12.2023 г. произведена переоценка инвестиционной недвижимости индексным методом. Результат переоценки отражен на счете 91 «Прочие доходы и расходы» в сумме 304 тыс.рублей.

Готовая продукция в сумме 7 634 тыс. рублей включает стоимость квартир ,предназначенных для реализации .

Долгосрочные активы, предназначенные для реализации в сумме 34 361 тыс. рублей состоят из затрат по строительству следующих объектов:

«Квартал жилой застройки для строительства индустриальным способом группы одноквартирных, блокированных жилых домов по ул.Молодой в микрорайоне усадебной застройки «Погораны-Кошевники в г.Гродно»

«Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания в районе улиц Советских Пограничников- Гоголя-Титова и переулка Купальского в г.Гродно»

«Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и паркинга с объектами торгового назначения по ул. Октябрьской Революции в г. Бресте. 1 – я очередь».

Расходы будущих периодов в сумме 4 107 тыс. рублей составляют затраты на строительство будущих лет и прочие расходы.

Задолженность по долгосрочным займам на 01.01.2023 г. составляла 13 747 тыс. рублей,. За 2023 г. получено займов 24 484 тыс. руб., погашено 10 138 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2023 г. составляет 28 757 тыс.рублей.

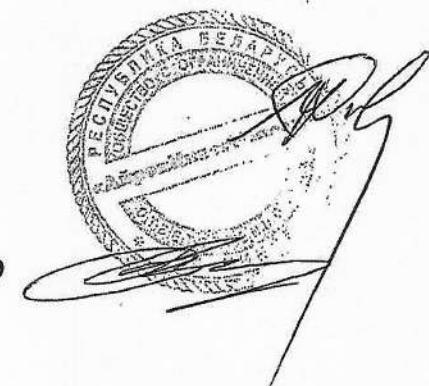
Задолженность по долгосрочным кредитам банка на 31.12.2023 г. составляет 15 909 тыс. рублей.

Резервы предстоящих платежей в сумме 6 598 тыс. рублей
– рассрочка оплаты за право заключения договоров аренды земельных участков для строительства объектов:

«Строительство и обслуживание группы многоквартирных жилых домов в районе ул. Лейтенанта Рябцева 60/29 в г. Бресте»-
4 331 тыс.рублей;

- резерв на благоприятный период Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания в районе улиц Советских Пограничников-Гоголя-Титова и переулка Купальского в г.Гродно»- 1 пусковой в сумме 1 111 тыс. руб.

Управляющий



ИП Ситников И.Е.

Главный бухгалтер

А.О.Орловская

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
На 31 декабря 2024 года

Организация	ООО "АйронИнвестПроект"
Учетный номер плательщика	193018635
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности
Единица измерения	тыс.руб.
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.б, кабинет 11

Дата утверждения	<u>31.03.2025</u>
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строки	На 31 декабря 2024 года		На 31 декабря 2023 года
		1	2	
I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	110	26		84
Нематериальные активы	120	13 685		14 591
Доходные вложения в материальные активы	130	6 830		6 508
в том числе:				
инвестиционная недвижимость	131	6 830		6 508
предметы финансовой аренды (лизинга)	132	-		-
прочие доходные вложения в материальные активы	133	-		-
Вложения в долгосрочные активы	140	-		-
Долгосрочные финансовые вложения	150	-		-
Отложенные налоговые активы	160	-		-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	-		-
Прочие долгосрочные активы	180	-		-
ИТОГО по разделу I	190	20 541		21 183
II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	210	17 430		7 665
в том числе:				
материалы	211	3		301
животные на выращивании и откорме	212	-		-
незавершенное производство	213	139		-
готовая продукция и товары	214	17 288		7 364
товары отгруженные	215	-		-
прочие запасы	216	-		-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	80 987		34 361
Расходы будущих периодов	230	4 500		4 107
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	1 005		539
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	8 885		20 507
Краткосрочные финансовые вложения	260	-		-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	27 239		4 437
Прочие краткосрочные активы	280	-		-
ИТОГО по разделу II	290	140 046		71 616
БАЛАНС	300	160 587		92 799

Собственный капитал и обязательства	Код строки	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
1	2	3	4
III. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Уставный капитал	410	70	70
Неоплаченная часть уставного капитала	420	-	-
Собственные акции (доли в уставном капитале)	430	-	-
Резервный капитал	440	-	-
Добавочный капитал	450	932	949
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	16 285	10 688
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	-	-
Целевое финансирование	480	-	-
ИТОГО по разделу III	490	17 287	11 707
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные кредиты и займы	510	56 025	44 666
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	-
Резервы предстоящих платежей	550	3 094	6 598
Прочие долгосрочные обязательства	560	2 627	419
ИТОГО по разделу IV	590	61 746	51 683
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные кредиты и займы	610	6 066	-
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	80	2 737
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	7 586	13 562
в том числе:			
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	3 729	13 213
по авансам полученным	632	1 026	14
по налогам и сборам	633	150	245
по социальному страхованию и обеспечению	634	6	2
по оплате труда	635	15	7
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	81	81
прочим кредиторам	638	2 579	-
Обязательства, предназначенные для реализации	640	67 822	13 110
Доходы будущих периодов	650	-	-
Резервы предстоящих платежей	660	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
ИТОГО по разделу V	690	81 554	29 409
БАЛАНС	700	160 587	92 799

Руководитель

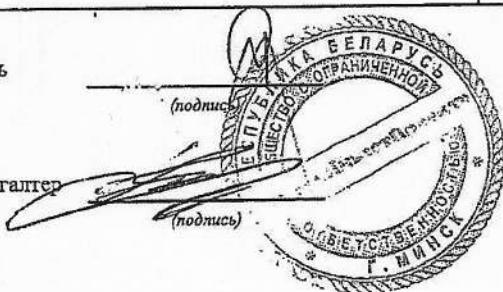
Ситников И.Е.

(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

А.О. Орловская

(инициалы, фамилия)



Форма

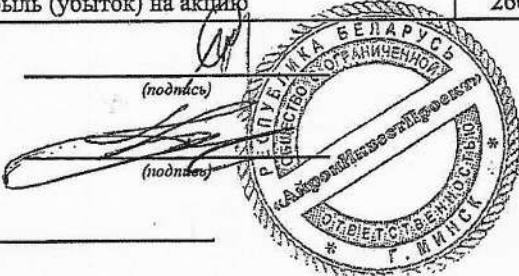
ОТЧЕТ
о прибылях и убытках
за январь - декабрь 2024 года

Организация	ООО "АйронИнвестПроект"		
Учетный номер плательщика	193 018 635		
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий		
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью		
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности		
Единица измерения	тыс.руб.		
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.б, кабинет 11		

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2024 года	За январь - декабрь 2023 года
1	2	3	4
Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг	010	17 321	6 168
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(10 629)	(1 586)
Валовая прибыль	030	6 692	4 582
Управленческие расходы	040	(276)	(167)
Расходы на реализацию	050	(126)	(32)
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	6 290	4 383
Прочие доходы по текущей деятельности	070	-	-
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(827)	(90)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	5 463	4 293
Доходы по инвестиционной деятельности	100	510	316
В том числе:			
доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101	45	-
доходы от участия в уставном капитале других организаций	102	-	-
проценты к получению	103	7	-
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104	458	316
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(75)	(2 083)
в том числе:			
расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	(42)	-
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112	(33)	(2 083)
Доходы по финансовой деятельности	120	1	470
в том числе:			
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	1	470
прочие доходы по финансовой деятельности	122	-	-
Расходы по финансовой деятельности	130	(4 099)	(1 505)
в том числе:			
проценты к уплате	131	(4 098)	(342)
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(1)	(1 163)
прочие расходы по финансовой деятельности	133	-	-

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь	За январь - декабрь
		2024 года	2023 года
1	2	3	4
Прибыль (убыток) от инвестиционной и финансовой деятельности	140	(3 663)	(2 802)
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	1 800	1 491
Налог на прибыль	160	(533)	(241)
Изменение отложенных налоговых активов	170	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	180	-	-
Прочие налоги и сборы, исчисляемые из прибыли (дохода)	190	-	-
Прочие платежи, исчисляемые из прибыли (дохода)	200	-	-
Чистая прибыль (убыток)	210	1 267	1 250
Результат от переоценки долгосрочных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	220	-	5
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	230	17	-
Совокупная прибыль (убыток)	240	1 284	1 255
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Руководитель



Главный бухгалтер

Ситников И.Е.

(инициалы, фамилия)

А.О. Орловская

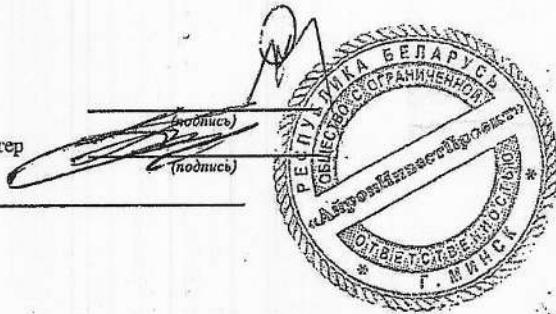
(инициалы, фамилия)

ОТЧЕТ
об изменении собственного капитала
за январь - декабрь 2024 года

Организация	ООО "АйронИнвестПроект"
Учетный номер плательщика	193018635
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности
Единица измерения	тыс.руб.
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.б, кабинет 11

Наименование показателей	Код строки	Устав-ный капитал	Неопла-ченная часть уставного капитала	Собст-венные акции (доли в уставном капитале)	Резерв-ный капитал	Добавоч-ный капитал	Нераспре-деленная прибыль (непокрытый убыток)	Чистая прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Изменение уставного капитала	170	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	180	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	190	-	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2024 г.	200	70	-	-	-	932	16 285	-	17 287

Руководитель



Главный бухгалтер

Ситников И.Е.

(инициалы, фамилия)

А.О. Орловская

(инициалы, фамилия)

ОТЧЕТ
о движении денежных средств
за январь - декабрь 2024 года

Организация	ООО "АйронИнвестПроект"		
Учетный номер плательщика	193018635		
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий		
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью		
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности		
Единица измерения	тыс.руб.		
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.б, кабинет 11		

Наименование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2024 года	За январь - декабрь 2023 года
1	2	3	4
Движение денежных средств по текущей деятельности			
Поступило денежных средств – всего	020	106 652	27 564
В том числе:			
от покупателей продукции, товаров, заказчиков работ, услуг	021	14 712	2 157
от покупателей материалов и других запасов	022		-
роялти	023		-
прочие поступления	024	91 940	25 407
Направлено денежных средств – всего	030	(61 764)	(45 518)
В том числе:			
на приобретение запасов, работ, услуг	031	(55 593)	44 896
на оплату труда	032	(129)	72
на уплату налогов и сборов	033	(2 058)	270
на прочие выплаты	034	(3 984)	280
Результат движения денежных средств по текущей деятельности	040	44 888	(17 954)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Поступило денежных средств – всего	050	61	1 392
В том числе:			
от покупателей основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	051	54	1 392
возврат предоставленных займов	052	-	-
доходы от участия в уставном капитале других организаций	053	-	-
проценты	054	7	-
прочие поступления	055	-	-
Направлено денежных средств – всего	060	(11)	(559)
В том числе:			
на приобретение и создание основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	061	(11)	559
на предоставление займов	062	-	-
на вклады в уставный капитал других организаций	063	-	-
прочие выплаты	064	-	-
Результат движения денежных средств по инвестиционной деятельности	070	50	833

Найменование показателей	Код строки	За январь - декабрь 2024 года	За январь - декабрь 2023 года
1	2	3	4
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Поступило денежных средств – всего	080	69 802	39 939
В том числе:			
кредиты и займы	081	69 802	39 939
от выпуска акций	082	-	-
вклады собственника имущества (учредителей, участников)	083	-	-
прочие поступления	084	-	-
Направлено денежных средств – всего	090	(91 938)	(18 855)
В том числе:			
на погашение кредитов и займов	091	(90 246)	17 338
на выплаты дивидендов и других доходов от участия в уставном капитале	092		505
на выплаты процентов	093	(1 692)	1 012
на лизинговые платежи	094		-
прочие выплаты	095		-
Результат движения денежных средств по финансовой деятельности	100	(22 136)	21 084
Результат движения денежных средств по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	110	22 802	3 963
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2023 г.	120	4 437	474
Остаток денежных средств и эквивалентов денежных средств на 31.12.2024 г.	130	27 239	4 437
Влияние изменений курсов иностранных валют	140	-	-

Руководитель

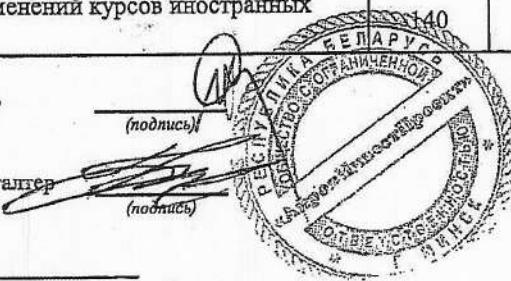
Главный бухгалтер

Ситников И.Е.

(инициалы, фамилия)

А.О. Орловская

(инициалы, фамилия)



ПРИМЕЧАНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
на 31 декабря 2024 г.

Основными видами деятельности ООО «АйронИнвестПроект» является реализация проектов, связанных со строительством зданий.

В 2024 г. ООО «АйронИнвестпроект» осуществлял так же деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества.

На 31.12.2024 г. основные средства составляют:

- производственный и хозяйственный инвентарь первоначальной стоимостью 20 тыс. руб. и начисленным износом в сумме 3 тыс. руб.;
- машины и оборудование первоначальной стоимостью 18 тыс. руб. и начисленным износом в сумме 9 тыс. руб.

Первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2024г. составляет 7 082 тыс. рублей. Начисленный износ составляет 252 тыс. рублей.

На 31.12.2024 г. произведена переоценка инвестиционной недвижимости индексным методом. Результат переоценки отражен на счете 91 «Прочие доходы и расходы» в сумме 436 тыс. рублей.

Готовая продукция в сумме 17 262 тыс. рублей включает стоимость квартир и машино - мест, предназначенных для реализации.

Долгосрочные активы, предназначенные для реализации в сумме 80 987 тыс. рублей, состоят из затрат по строительству следующих объектов:

«Квартал жилой застройки для строительства индустриальным способом группы одноквартирных, блокированных жилых домов по ул. Молодой в микрорайоне усадебной застройки «Погораны-Кошевники в г. Гродно»;

«Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания в районе улиц Советских Пограничников- Гоголя-Титова и переулка Купальского в г. Гродно»;

«Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и паркинга с объектами торгового назначения по ул. Октябрьской Революции в г. Бресте. 1 – я, 2-я очередь»;

«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Машерова в г. Бресте.» .

Расходы будущих периодов в сумме 4 500 тыс. рублей составляют затраты на строительство будущих лет и прочие расходы.

Задолженность по долгосрочным займам на 01.01.2024 г. составляла 28 757 тыс. рублей. За 2024 г. получено займов 46 523 тыс. руб., погашено 27 182 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2024 г. составляет 48 098 тыс. рублей.

Задолженность по краткосрочным кредитам банка на 31.12.2024 г. составляет 6 066 тыс. рублей.

Резервы предстоящих платежей в сумме 3 094 тыс. рублей:

– рассрочка оплаты за право заключения договора аренды земельных участков для строительства объектов:

«Строительство и обслуживание группы многоквартирных жилых домов в районе ул. Лейтенанта Рябцева 60/29 в г. Бресте»

Главный бухгалтер

А.О. Орловская

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

На 30 сентября 2025 года

Организация	ООО "АйронИнвестПроект"
Учетный номер плательщика	193018635
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности
Единица измерения	тыс.руб.
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.6, кабинет 11

Дата утверждения	
Дата отправки	
Дата принятия	

Активы	Код строки	На 30 сентября 2025 года	На 31 декабря 2024 года
		1	2
I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Основные средства	110	21	26
Нематериальные активы	120	13 011	13 685
Доходные вложения в материальные активы	130	6 772	6 830
в том числе:			
инвестиционная недвижимость	131	6 772	6 830
предметы финансовой аренды (лизинга)	132	-	-
прочие доходные вложения в материальные активы	133	-	-
Вложения в долгосрочные активы	140	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	150	-	-
Отложенные налоговые активы	160	-	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	-	-
Прочие долгосрочные активы	180	-	-
ИТОГО по разделу I	190	19 804	20 541
II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	14 564	17 430
в том числе:			
материалы	211	-	3
животные на выращивании и откорме	212	-	-
незавершенное производство	213	-	139
готовая продукция и товары	214	14 564	17 288
товары отгруженные	215	-	-
прочие запасы	216	-	-
Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	86 159	80 987
Расходы будущих периодов	230	1 369	4 500
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	739	1 005
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	12 367	8 885
Краткосрочные финансовые вложения	260	-	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	11 854	27 239
Прочие краткосрочные активы	280	-	-
ИТОГО по разделу II	290	127 052	140 046
БАЛАНС	300	146 856	160 587

Собственный капитал и обязательства	Код строки	На 30 сентября 2025 года	На 31 декабря 2024 года
1	2	3	4
III. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Уставный капитал	410	70	70
Неоплаченная часть уставного капитала	420	-	-
Собственные акции (доли в уставном капитале)	430	-	-
Резервный капитал	440	-	-
Добавочный капитал	450	932	932
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	16 284	16 285
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	21 408	-
Целевое финансирование	480		-
ИТОГО по разделу III	490	38 694	17 287
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные кредиты и займы	510	40 506	56 025
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	-
Резервы предстоящих платежей	550	2 166	3 094
Прочие долгосрочные обязательства	560	6 544	2 627
ИТОГО по разделу IV	590	49 216	61 746
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные кредиты и займы	610	20 218	6 066
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	86	80
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	11 959	7 586
в том числе:			
поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	6 140	3 729
по авансам полученным	632	2 035	1 026
по налогам и сборам	633	106	150
по социальному страхованию и обеспечению	634	9	6
по оплате труда	635	. 23	15
по лизинговым платежам	636	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	81	81
прочим кредиторам	638	3 565	2 579
Обязательства, предназначенные для реализации	640	26 683	67 822
Доходы будущих периодов	650	-	-
Резервы предстоящих платежей	660	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-
ИТОГО по разделу V	690	58 946	81 554
БАЛАНС	700	146 856	160 587

Руководитель



(подпись)

Ситников И.Е.

(инициалы, фамилия)

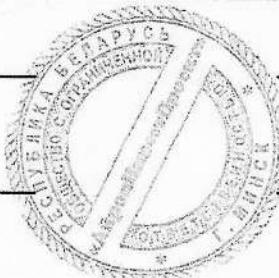
Главный бухгалтер



(подпись)

А.О. Орловская

(инициалы, фамилия)



ОТЧЕТ
о прибылях и убытках
за январь - сентябрь 2025 года

Организация	ООО "АйронИнвестПроект"		
Учетный номер плательщика	193 018 635		
Вид экономической деятельности	Реализация проектов, связанных со строительством зданий		
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью		
Орган управления	Юридическое лицо без ведомственной подчиненности		
Единица измерения	тыс.руб.		
Адрес	г.Минск, пер.Червякова, д.21А, пом.б, кабинет 11		

Наименование показателей	Код строки	За январь - сентябрь 2025 года	За январь - сентябрь 2024 года
1	2	3	4
Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг	010	45 959	7 631
Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг	020	(15 523)	(2 147)
Валовая прибыль	030	30 436	5 484
Управленческие расходы	040	(654)	(168)
Расходы на реализацию	050	(308)	(35)
Прибыль (убыток) от реализации продукции, товаров, работ, услуг	060	29 474	5 281
Прочие доходы по текущей деятельности	070	3	-
Прочие расходы по текущей деятельности	080	(142)	(751)
Прибыль (убыток) от текущей деятельности	090	29 335	4 530
Доходы по инвестиционной деятельности	100	428	49
В том числе:			
доходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	101		45
доходы от участия в уставном капитале других организаций	102	-	-
проценты к получению	103	428	4
прочие доходы по инвестиционной деятельности	104		-
Расходы по инвестиционной деятельности	110	(933)	(2 912)
в том числе:			
расходы от выбытия основных средств, нематериальных активов и других долгосрочных активов	111	(933)	(97)
прочие расходы по инвестиционной деятельности	112		(2 815)
Доходы по финансовой деятельности	120	4	2
в том числе:			
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	121	4	1
прочие доходы по финансовой деятельности	122	-	1
Расходы по финансовой деятельности	130	(263)	(577)
в том числе:			
проценты к уплате	131	(208)	(577)
курсовые разницы от пересчета активов и обязательств	132	(55)	-
прочие расходы по финансовой деятельности	133		-

Наименование показателей	Код строки	За январь - сентябрь 2025 года	За январь - сентябрь 2024 года
1	2	3	4
Прибыль (убыток) от инвестиционной и финансовой деятельности	140	(764)	(3 438)
Прибыль (убыток) до налогообложения	150	28 571	1 092
Налог на прибыль	160	(7 163)	(225)
Изменение отложенных налоговых активов	170	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	180	-	-
Прочие налоги и сборы, исчисляемые из прибыли (дохода)	190	-	-
Прочие платежи, исчисляемые из прибыли (дохода)	200	-	-
Чистая прибыль (убыток)	210	21 408	867
Результат от переоценки долгосрочных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	220	-	-
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	230	-	-
Совокупная прибыль (убыток)	240	21 408	867
Базовая прибыль (убыток) на акцию	250	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	260	-	-

Руководитель

(подпись)

Ситников И.Е.

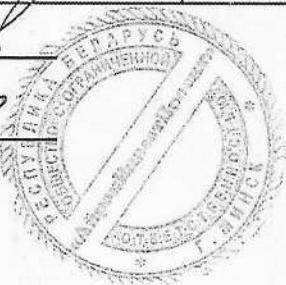
(инициалы, фамилия)

Главный бухгалтер

(подпись)

А.О. Орловская

(инициалы, фамилия)



В настоящем Документе пронумеровано,
прошито и скреплено печатью 70

(Ситников) листа (-ов).

Директор Эмитента
Ситников Иван Егорович
М.П.

