



УТВЕРЖДЕНО  
Внеочередным общим собранием  
участников ООО «Зелёная гавань»  
31.12.2021  
(Протокол от 31.12.2021 № 32/21)

**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ  
ВОСЬМИДЕСЯТОГО ВЫПУСКА  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЗЕЛЁНАЯ ГАВАНЬ»  
(ООО «Зелёная гавань»)**

Минский район, д. Боровая  
2021 год

## 1. Общие сведения об эмитенте.

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

На русском языке:

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

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

На белорусском языке:

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

сокращенное наименование Эмитента – ТАА «Зялёная гавань».

1.2. Место нахождения Эмитента, телефон, факс, электронный адрес (e-mail), официальный сайт Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет:

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

1.2.2. Телефон/факс: +375 17 233 33 33, электронный адрес (e-mail): a-100@a-100.by, официальный сайт в глобальной компьютерной сети Интернет (далее по тексту – официальный сайт Эмитента): [www.zelgavan.by](http://www.zelgavan.by).

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

1.4. Денежные средства, подлежащие внесению в оплату стоимости жилищных облигаций восьмидесятого выпуска Эмитента (далее по тексту при совместном упоминании – Облигации, при упоминании по отдельности – Облигация), уплачиваются в безналичной форме в белорусских рублях по следующим банковским реквизитам Эмитента:

получатель: ООО «Зелёная гавань»;

УНП получателя: 691797838;

расчетные счета в белорусских рублях для зачисления денежных средств: № ВУ89АLFA30122677320010270000 в ЗАО «Альфа-Банк» (адрес банка: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Сурганова, 43-47, БИК/ВІС ALFABY2X), № ВУ93АЕВК30120047705500000001 в ЗАО «БТА Банк» (адрес банка: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Веры Хоружей, 20-2, БИК/ВІС АЕВКВУ2X), № ВУ26ВЕЛВ30120008ЕМ0010226000 в ОАО «Банк БелВЭБ» (адрес банка: Республика Беларусь, г. Минск, пр-т Победителей, 29, БИК/ВІС ВЕЛВВУ2X), № ВУ98АКВВ30120000103710000000 в ОАО «АСБ Беларусбанк» (адрес банка: Республика Беларусь, г. Минск, пр-т Дзержинского, 18, БИК/ВІС АКВВВУ2X), № ВУ38ОLMP30120001123970000933 в ОАО «Белгазпромбанк» (адрес банка: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Припыцкога, 60/2, БИК/ВІС ОLMPВУ2X);

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

1.5. Депозитарием Эмитента, с которым заключён депозитарный договор, является Открытое акционерное общество «Технобанк» (далее по тексту – депозитарий Эмитента). Место нахождения депозитария Эмитента: 220002, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Кропоткина, 44. Депозитарий Эмитента зарегистрирован Национальным банком Республики Беларусь 05 августа 1994 года (регистрационный № 47). Депозитарий Эмитента действует как профессиональный участник рынка ценных бумаг на основании специального разрешения (лицензии) № 02200/5200-1246-1155 на

осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, выданного Министерством финансов Республики Беларусь.

1.6. В соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь и Уставом Эмитента (далее по тексту - Устав), Эмитент вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законодательством Республики Беларусь.

Основными видами деятельности, осуществляемыми Эмитентом, являются: реализация проектов, связанных со строительством зданий, сдача внаем собственного и арендуемого недвижимого имущества, деятельность по благоустройству и обслуживанию ландшафтных территорий.

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

1.8. Сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа Эмитента, лице, осуществляющем полномочия единоличного исполнительного органа, членах контрольных органов Эмитента:

1.8.1. Состав Наблюдательного совета Эмитента:

- Ермашов Алексей Сергеевич (занимаемые на момент обращения Эмитента за государственной регистрацией Облигаций должности: заместитель директора ООО «Квадрат-Групп», заместитель директора по развитию ООО «Зелёная гавань», директор ООО «Центр гольфа», заместитель директора ООО «СУ-3 Белстрой»; доли в уставном фонде Эмитента в собственности не имеет);

- Ермашов Николай Сергеевич (занимаемые на момент обращения Эмитента за государственной регистрацией Облигаций должности: заместитель директора ООО «СУ-3 Белстрой»; доли в уставном фонде Эмитента в собственности не имеет);

- Ценер Александр Львович (занимаемые на момент обращения Эмитента за государственной регистрацией Облигаций должности: заместитель директора по земельно-имущественным отношениям ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район, заместитель директора по развитию ОДО «Астотрейдинг»; доли в уставном фонде Эмитента в собственности не имеет);

- Матвеёнок Надежда Владимировна (занимаемые на момент обращения Эмитента за государственной регистрацией Облигаций должности: заместитель директора по общим вопросам ОДО «Астотрейдинг», заместитель директора по общим вопросам ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район, директор ООО «Стоэтаж», директор ОДО «Астоинвест»; доли в уставном фонде Эмитента в собственности не имеет).

Коллегиальный исполнительный орган в составе органов управления Эмитента отсутствует.

1.8.2. Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы Эмитентом управляющей организации – ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район (УНП 101246411) (далее по тексту – управляющая организация), на основании договора № 01/02 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Эмитента управляющей организации – обществу с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район от 01.02.2018. Управляющая организация не имеет доли в уставном фонде Эмитента.

1.8.3. В соответствии с законодательством Республики Беларусь и Уставом внутренний контроль финансовой и хозяйственной деятельности Эмитента осуществляет Ревизор Эмитента. Ревизором Эмитента избрана гражданка Республики Беларусь Билоненко Елена Владимировна (занимаемые на момент обращения Эмитента за государственной регистрацией Облигаций должности: руководитель контрольно-ревизионного отдела ООО «Астодевелопмент»). Ревизор Эмитента не является участником Эмитента и не имеет долей в уставном фонде Эмитента.

1.9. Эмитент не имеет дочерних и зависимых хозяйственных обществ, унитарных предприятий, учредителем которых он является.

1.10. Участниками Эмитента являются:

- Общество с ограниченной ответственностью «Квадрат-Групп», юридическое лицо по законодательству Республики Беларусь, зарегистрированное в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 191068058, расположенное по адресу: 220075, г. Минск, ул. Селицкого, д. 37. пом. 2 (2 этаж);

- Общество с ограниченной ответственностью «Стоэтаж», юридическое лицо по законодательству Республики Беларусь, зарегистрированное в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 192002786, расположенное по адресу: 223053. Минская область, Минский район. Боровлянский сельсовет, деревня Боровая, дом 7, кабинет 7.

1.11. Доля государства в уставном фонде Эмитента отсутствует.

1.12. За последний отчетный год и кварталы, предшествующие кварталу, в котором принято решение о выпуске Облигаций (за период с 01.01.2020 по 30.09.2021), Эмитентом не совершались сделки, в совершении которых имелась заинтересованность его аффилированных лиц (за исключением сделок, для совершения которых не требуется принятие решения общего собрания участников Эмитента).

1.13. Эмитенту не принадлежат доли в уставных фондах (акции) других юридических лиц, равные пяти и более процентам уставного фонда.

1.14. По состоянию на первое число месяца, в котором принято решение о выпуске Облигаций (на 01.12.2021), Эмитентом осуществлена эмиссия облигаций 69 (шестьдесят девяти) выпусков, из которых 32 (тридцать два) находится в обращении:

№ п/п	код выпуска	порядковый номер выпуска	дата государственной регистрации выпуска	Государственный регистрационный номер выпуска	номинал (в валюте номинала)	валюта номинала	кол-во	данные о размещении (остаток облигаций на счете «депо» Эмитента (к размещению)
1	BY62362C7132	23	06.03.2020	6-236-02-4003	5 510	BYN	555	539
2	BY62362C7090	24	06.03.2020	6-236-02-4004	4 739	BYN	489	265
3	BY62362C8023	27	09.07.2020	6-236-02-4092	2 880	BYN	649	255
4	BY62362C8031	28	09.07.2020	6-236-02-4093	2 760	BYN	1148	420
5	BY62362C8049	29	09.07.2020	6-236-02-4095	3 432	BYN	896	480
6	BY62362C8080	30	15.07.2020	6-236-02-4098	3 360	BYN	1010	1010
7	BY62362C8452	35	24.08.2020	6-236-02-4125	5 352	BYN	1153	1136
8	BY62362C8460	36	27.08.2020	6-236-02-4126	4 680	BYN	480	240
9	BY62362C9187	42	14.12.2020	6-236-02-4192	3 042	BYN	866	385
10	BY62362C9054	43	14.12.2020	6-236-02-4193	3 692	BYN	744	338
11	BY62362C9062	44	14.12.2020	6-236-02-4194	2 860	BYN	1077	350
12	BY62362C9070	45	14.12.2020	6-236-02-4195	3 432	BYN	206	106
13	BY62362C9583	47	30.03.2021	6-236-02-4250	4 000	BYN	387	0
14	BY62362C9591	48	30.03.2021	6-236-02-4249	4 000	BYN	510	123
15	BY62362C9740	49	15.04.2021	6-236-02-4266	1 617	BYN	75	30
16	BY62362C9948	50	21.05.2021	6-236-02-4289	3 934	BYN	401	248
17	BY62362C9955	51	21.05.2021	6-236-02-4290	3 777	BYN	810	438
18	BY62362C9971	52	26.05.2021	6-236-02-4292	3 239	BYN	1798	991
19	BY62362C9989	53	26.05.2021	6-236-02-4293	3 121	BYN	1106	792
20	BY62362D0086	54	03.06.2021	6-236-02-4304	3 968	BYN	173	116
21	BY62362D0490	55	06.07.2021	6-236-02-4346	3 577	BYN	666	555
22	BY62362D0508	56	06.07.2021	6-236-02-4347	3 577	BYN	666	666
23	BY62362D0516	57	06.07.2021	6-236-02-4348	3 577	BYN	444	222
24	BY62362D0847	58	28.07.2021	6-236-02-4391	3 506	BYN	332	240
25	BY62362D0854	59	28.07.2021	6-236-02-4392	3 319	BYN	489	427
26	BY62362D0862	60	28.07.2021	6-236-02-4393	2 896	BYN	1317	1184
27	BY62362D1233	64	07.09.2021	6-236-02-4424	4 695	BYN	544	544

28	BY62362D1241	65	07.09.2021	6-236-02-4425	4 695	BYN	654	654
29	BY62362D1316	66	07.09.2021	6-236-02-4426	4 695	BYN	436	436
30	BY62362D1746	67	05.11.2021	6-236-02-4477	3 526	BYN	578	520
31	BY62362D1761	68	05.11.2021	6-236-02-4478	3 283	BYN	1354	1256
32	BY62362D1779	69	05.11.2021	6-236-02-4479	3 091	BYN	257	257

#### 1.15. Сведения о лицах, подписавших настоящий эмиссионный документ:

- Лежнёва Наталия Владимировна – заместитель директора по юридическим вопросам управляющей организации Эмитента (полномочия на подписание предоставлены доверенностью № 72/21 от 18.12.2020); +

- Сорокина Антонина Петровна – главный бухгалтер Эмитента;

- Цвирко Светлана Ивановна – заместитель директора по техническим вопросам управляющей организации Проектного частного унитарного предприятия «ДАМААН» (лицо, предоставившее обеспечение) (полномочия на подписание предоставлены доверенностью №468/20 от 01.10.2020); +

- Яцкевич Александр Джонович – директор Закрытого акционерного общества «Агрокапитал» (далее по тексту - ЗАО «Агрокапитал»), профессионального участника рынка ценных бумаг, услуги которого использовались при подготовке настоящего эмиссионного документа.

#### 1.16. Порядок раскрытия Эмитентом информации.

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

Сведения об эмитируемых Эмитентом Облигациях в объёме, определяемом республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг (далее по тексту – Регулирующий орган), а также сведения о месте, времени и способе ознакомления с настоящим эмиссионным документом, содержатся в краткой информации об эмиссии Облигаций, раскрытие которой осуществляется Эмитентом путём размещения на Ресурсе и на официальном сайте Эмитента.

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

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

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

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

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

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

информация о:

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

- реорганизации Эмитента или его дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при их наличии) - в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия уполномоченным лицом (органом) решения о реорганизации, а также – с даты государственной регистрации организации, созданной в результате реорганизации либо внесения в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей записи о прекращении деятельности присоединенной организации;

- возбуждении в отношении Эмитента производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве) - не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подачи Эмитентом заявления о банкротстве в экономический суд или получения извещения экономического суда о подаче такого заявления другими лицами;

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

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

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

## **2. Сведения об эмиссии Облигаций.**

2.1. В соответствии с законодательством Республики Беларусь и Уставом органом Эмитента, уполномоченным на принятие и утверждение решения о выпуске эмиссионных ценных бумаг, является общее собрание участников Эмитента.

Решение о восьмидесятом выпуске жилищных облигаций принято и утверждено внеочередным общим собранием участников Эмитента 31.12.2021 (протокол № 32/21 от 31.12.2021).

2.2. Номер выпуска, вид и форма, количество, номинальная стоимость эмиссионных ценных бумаг, объем выпуска эмиссионных ценных бумаг.

Облигации восьмидесятого выпуска Эмитента – жилищные именные бездоходные конвертируемые эмиссионные ценные бумаги в бездокументарной форме.

Количество Облигаций в выпуске – 181 (сто восемьдесят одна) штука.

Облигация имеет номинальную стоимость в размере 3141 (три тысячи сто сорок один) белорусский рубль и эквивалент номинальной стоимости, равный 1 (одному) квадратному метру общей площади жилого помещения в многоквартирном жилом доме № 1.19 по генеральному плану в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал. Жилой дом №1.19 по г.п.

Максимально допустимая цена размещения Облигации – 4487 (четыре тысячи четыреста восемьдесят семь) белорусских рублей.

Объем выпуска Облигаций составляет 568 521 (пятьсот шестьдесят восемь тысяч пятьсот двадцать один) белорусский рубль.

Под общей площадью жилого помещения в настоящем эмиссионном документе понимается сумма площадей жилых комнат, антресолей, подсобных помещений и встроенных шкафов без учета площади летних помещений, холодных кладовых, тамбуров и пристроенных гаражей-стоянок, определяемая в соответствии со строительными нормами «Жилые здания» (СН 3.02.01-2019).

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

2.3. Дата государственной регистрации выпуска Облигаций:

23 февраля 2022г.

Государственный регистрационный номер выпуска Облигаций:

6-236-02-4563

2.4. Эмиссия Облигаций осуществляется с целью привлечения денежных средств на осуществление строительства многоквартирного жилого дома № 1.19 по генеральному плану в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал. Жилой дом №1.19 по г.п. (далее по тексту – Жилой дом). иных объектов недвижимости, связанных с Жилым домом, в том числе возмещения ранее понесенных затрат на строительство, финансирования иных мероприятий, связанных с выполнением функций застройщика (заказчика), а также финансирования хозяйственной деятельности Эмитента, с возможностью временного размещения денежных средств, полученных от открытой продажи (размещения) Облигаций, на банковские депозитные счета, открытые на имя Эмитента.

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

2.5. Описание объекта жилищного строительства.

Объектом жилищного строительства, метр квадратный общей площади жилого помещения которого равен эквиваленту номинальной стоимости Облигации, является Жилой дом, возводимый в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал. Жилой дом №1.19 по г.п.

Строительство Жилого дома предусматривается по индивидуальному проекту.

Жилой дом – одноэтажный, без подземной части, с «холодным» чердаком.

Конструктивная схема здания Жилого дома – стеновая с продольными и поперечными несущими стенами.

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

Предполагаемая дата приемки в эксплуатацию объекта жилищного строительства – 30 ноября 2023 года.

Нормативный срок продолжительности строительства объекта жилищного строительства – 3,5 месяца, включая подготовительный период – 0,5 месяца.

В соответствии с проектной документацией объекта жилищного строительства, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика, общая площадь жилых помещений в Жилом доме составляет 181,20 метра квадратного.

На проектную документацию по строительству Жилого дома имеется положительное заключение государственной экспертизы №1103-70/21 от 30.08.2021,

выданное дочерним республиканским унитарным предприятием «Госстройэкспертиза по Минской области».

Проектная документация на объект жилищного строительства утверждена Эмитентом 24.11.2021 (приказ № 10-201/21-1 от 24.11.2021).

Эмитент имеет право на внесение изменений в проектно-сметную документацию на Жилой дом без их согласования с владельцами Облигаций в случае, если такая возможность предусмотрена соответствующим договором (соглашением), заключенным в простой письменной форме, предусматривающим обязательства Эмитента по строительству жилого помещения владельцу Облигаций в Жилом доме (далее по тексту – Соглашение о строительстве).

Строительство объекта жилищного строительства осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 623683400001000852 площадью 0,1498 га, предоставленном Эмитенту в постоянное пользование.

Документы, удостоверяющие право Эмитента на земельный участок:

- свидетельство (удостоверение) № 600/1711-982 от 31.03.2017 о государственной регистрации, выданное РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

2.6. Способ обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, сведения об обеспечении. Порядок и сроки замены Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям, а также порядок раскрытия информации о такой замене.

2.6.1. Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается поручительством Проектного частного унитарного предприятия «ДАМААН» (220020, г.Минск, пр. Победителей, дом 73, корпус 1, комната 5, УНП 600394168) (далее по тексту – Поручитель).

Между Эмитентом и Поручителем заключен договор о предоставлении поручительства от 31.12.2021 №б/н (далее по тексту – Договор), по которому Поручитель принимает на себя безусловное и безотзывное обязательство солидарно с Эмитентом исполнить обязательства по Облигациям Эмитента перед их владельцами в объеме 568 521 (пятьсот шестьдесят восемь тысяч пятьсот двадцать один) белорусский рубль в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения данных обязательств Эмитентом.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям к Поручителю переходят права владельцев Облигаций в том объеме, в котором Поручитель удовлетворил их требования.

Обязательство Поручителя исполнить обязательства по Облигациям ограничивается суммой его поручительства. Договор, а также обеспечение по обязательствам Эмитента в отношении Облигаций действуют в течение всего срока обращения Облигаций, а также в течение трех месяцев после окончания срока обращения Облигаций, за исключением случаев исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в полном объеме до истечения указанного трехмесячного срока.

Стоимость чистых активов Поручителя на 01.07.2021 составляет 20 475 000 (двадцать миллионов четыреста семьдесят пять тысяч) белорусских рублей, на 01.10.2021 – 20 657 000 (двадцать миллионов шестьсот пятьдесят семь тысяч) белорусских рублей.

В течение срока обращения Облигаций Эмитент ежеквартально, не позднее тридцати пяти календарных дней после окончания отчетного квартала (а при окончании четвертого квартала - не позднее 30 апреля следующего года), письменно уведомляет Регистрирующий орган о стоимости чистых активов Поручителя, рассчитанной по состоянию на первое число каждого квартала.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям перед их владельцами, последние с момента наступления данных событий предъявляют к Поручителю требования платежа в письменной форме, содержащие реквизиты банковского счета владельца Облигаций, с приложением к ним выписки о состоянии счёта «депо», подтверждающей право собственности владельца на данные Облигации и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами). Данное требование должно быть предъявлено Поручителю по месту нахождения. Днём предъявления требования Поручителю считается дата его получения Поручителем.

Поручитель рассматривает требование, и вправе выдвигать против требования любые возражения, которые мог бы представить Эмитент, и не теряет право на эти возражения даже в том случае, если Эмитент от них отказался или признал свой долг. В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения требования Поручитель принимает решение о признании или непризнании требования и в случае принятия решения о платеже или мотивированном отказе в его совершении немедленно уведомляет об этом владельцев Облигаций и (или) Эмитента.

При положительном решении исполнить обязательства Эмитента по Облигациям Поручитель производит соответствующие выплаты на счета владельцев Облигаций, реквизиты которых указаны в требованиях, в течение 30 (тридцати) банковских дней.

Исполнение обязательств осуществляется в белорусских рублях.

2.6.2. Эмитент осуществляет замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям данного выпуска либо предоставляет дополнительное обеспечение при принятии соответствующего решения Общим собранием участников Эмитента в следующих случаях:

- по собственной инициативе Эмитента;
- в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь, а именно в случае снижения стоимости чистых активов Поручителя, рассчитываемой на первое число каждого квартала, менее объема находящихся в обращении облигаций, а также в случае прекращения действия Договора в установленном законодательством порядке либо принятия решения о ликвидации Поручителя ранее трех месяцев после окончания срока обращения Облигаций (далее по тексту – Обязательные случаи (основания), влекущие необходимость замены обеспечения по Облигациям).

При возникновении Обязательных случаев (оснований), влекущих необходимость замены обеспечения по Облигациям, Эмитент в течение 2 (двух) месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения, осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям либо предоставляет дополнительное обеспечение в части недостающей стоимости чистых активов Поручителя и (или) осуществляет досрочное погашение данного выпуска Облигаций либо его части. Досрочное погашение осуществляется в порядке, определенном пунктом 2.13 настоящего эмиссионного документа.

Замена обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям (предоставление дополнительного обеспечения) осуществляется Эмитентом после внесения соответствующих изменений в решение о выпуске Облигаций и изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций (далее по тексту решение о выпуске Облигаций и проспект эмиссии Облигаций при совместном упоминании – эмиссионные документы).

В случае принятия по собственной инициативе Эмитента решения о замене обеспечения исполнения обязательств по Облигациям, до внесения необходимых изменений и (или) дополнений в эмиссионные документы по Облигациям Эмитент письменно согласовывает данный вопрос с каждым владельцем Облигаций такого

выпуска, если Соглашением о строительстве не будет предусмотрено иное. В случае несогласия владельца Облигаций с заменой обеспечения исполнения обязательств по Облигациям, Эмитент осуществляет у такого владельца Облигаций приобретение (выкуп) Облигаций в порядке, определенном пунктом 2.16 настоящего эмиссионного документа, в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней от даты поступления соответствующего заявления на приобретение (выкуп) Облигаций.

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

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

2.7. Срок размещения, срок обращения, дата начала погашения Облигаций.

Дата начала размещения (открытой продажи) Облигаций – 09.02.2022.

Дата окончания размещения (открытой продажи) Облигаций определяется как дата размещения (продажи) последней Облигации Эмитента и ее списания со счета «депо» Эмитента, но не позднее 30.12.2023.

Срок обращения Облигаций – 690 календарных дней, с 09.02.2022 по 31.12.2023.

Дата начала погашения Облигаций – 31.12.2023.

2.8. Способ размещения Облигаций.

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

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

Размещение (открытая продажа) Облигаций осуществляется по цене, определяемой Эмитентом в зависимости от ситуации на рынке строительства и недвижимости на момент продажи Облигаций, а также исходя из соотношения спроса и предложения на рынке ценных бумаг. Эмитент осуществляет размещение (открытую продажу) Облигаций самостоятельно ежедневно (за исключением государственных праздников и праздничных дней, установленных и объявленных нерабочими в соответствии с законодательством Республики Беларусь) с 09.00 до 20.00 в рабочие дни, с 10.00 до 20.00 в субботу и с 10.00 до 18.00 в воскресенье по адресу: 223050, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Колодищанский с/с, аг. Колодищи, б-р Зелёной Гавани, 2А. Эмитент и лицо, намеревающееся приобрести Облигации, в течение срока их размещения вправе определить иные место, день и время размещения Облигаций такому лицу.

2.9. Профессиональным участником рынка ценных бумаг, услуги которого использовались при подготовке настоящего эмиссионного документа, является ЗАО «Агрокапитал», место нахождения: г. Минск, ул. Революционная, 6В; телефон/факс: +375 (17) 209-42-59, +375 (17) 209-42-60; электронный адрес: [depo@depo.by](mailto:depo@depo.by). ЗАО «Агрокапитал» зарегистрировано решением Минского городского исполнительного комитета от 18.08.2000 № 931, регистрационный номер 101000004.

ЗАО «Агрокапитал» действует на основании специального разрешения (лицензии) № 02200/5200-1246-1097 на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, выданного Министерством финансов Республики Беларусь. Директором ЗАО «Агрокапитал» является Яцкевич Александр Джонович.

2.10. Основанием, по которому Эмитентом может быть принято решение о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, является размещение Облигаций в количестве менее 20% от общего количества Облигаций, указанного в пункте 2.2 настоящего эмиссионного документа.

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

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

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

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

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

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

Денежные средства возвращаются:

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

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

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

Эмитента.

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

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

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

2.13. Условия и порядок досрочного погашения Облигаций.

2.13.1. Общее собрание участников Эмитента вправе принять решение о досрочном погашении всего выпуска Облигаций либо части выпуска Облигаций.

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

В вышеуказанном случае владелец Облигаций при досрочном погашении имеет право не позднее двух месяцев с момента возникновения основания, указанного в части первой настоящего подпункта, получить денежные средства в белорусских рублях, размер которых будет определен Эмитентом при принятии соответствующего решения о досрочном погашении Облигаций, при этом размер денежных средств не может быть менее номинальной стоимости Облигаций.

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

2.13.4. Досрочное погашение Облигаций (за исключением случая принятия решения о досрочном погашении Облигаций в соответствии с условиями подпункта 2.13.2 настоящего пункта) осуществляется путём передачи владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему Облигаций.

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

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

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

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

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

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

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

Для реализации своего права на получение номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения в Жилом доме) владелец Облигаций не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций. Данное уведомление должно быть представлено Эмитенту по одному из адресов, указанных в подпункте 1.2.1 пункта 1.2 и пункте 2.8 настоящего эмиссионного документа, нарочным или почтовым сообщением. Датой предоставления такого заявления считается дата его получения Эмитентом (представителем Эмитента).

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

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

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

В течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения уведомления владельца Облигаций Эмитентом составляется соглашение о досрочном погашении Облигаций, в котором оговариваются сроки выплаты владельцу Облигаций денежных средств и иные условия. Такое соглашение о досрочном погашении Облигаций подписывается сторонами. Перечисление денежных средств по досрочно погашаемым

Облигациям осуществляется не позднее 2 (двух) месяцев с даты начала досрочного погашения Облигаций.

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

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

2.13.8. При досрочном погашении Облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем передачи жилого помещения в Жилом доме (подписания акта приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме) либо перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, реквизиты которого указаны в подпункте 2.14.4 пункта 2.14 настоящего эмиссионного документа.

В случае досрочного погашения выпуска Облигаций до даты окончания срока обращения выпуска Облигаций Эмитент уведомляет Регистрирующий орган о необходимости исключения из Государственного реестра ценных бумаг (аннулирования) Облигаций данного выпуска.

2.13.9. С даты начала досрочного погашения выпуска Облигаций прекращается заключение гражданско-правовых сделок с Облигациями (за исключением залога Облигаций, прекращения залоговых прав на Облигации; выкупа Облигаций Эмитентом в связи с их досрочным погашением и при условии их последующего аннулирования; правопреемства, наследования Облигаций; погашения Облигаций).

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

Заключение гражданско-правовых сделок согласно подпункту 2.13.9 настоящего пункта прекращается только с Облигациями тех владельцев, в отношении которых принято решение о досрочном погашении Облигаций.

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

2.14. Порядок погашения Облигаций.

2.14.1. Датой начала погашения Облигаций является дата, указанная в пункте 2.7 настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций производится в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на 31.12.2023.

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

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций по состоянию на дату, указанную в настоящем подпункте, для целей погашения Облигаций путем раскрытия краткой информации об эмиссии Облигаций, содержащей дату формирования реестра владельцев Облигаций для целей их погашения, на Ресурсе и на официальном сайте Эмитента.

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

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

При погашении Облигаций Эмитент в срок, не превышающий 80 (восемидесяти) календарных дней с даты начала погашения Облигаций, передает владельцу Облигаций, исполнившему в полном объеме свои обязательства по Соглашению о строительстве, жилое помещение в Жилом доме. При этом применяются по аналогии положения, указанные в подпункте 2.13.5 пункта 2.13 настоящего эмиссионного документа.

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

Для реализации своего права на получение номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения в Жилом доме) владелец Облигаций не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала погашения Облигаций должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций. В данном случае применяются по аналогии положения, указанные в подпункте 2.13.6 пункта 2.13 настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости оформляется соглашением о погашении Облигаций установленной Эмитентом формы, подписываемым сторонами, и производится по аналогии с порядком, указанным в подпункте 2.13.6 пункта 2.13 настоящего эмиссионного документа.

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

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

депозитарий переводополучателя – ОАО «Технобанк», регистрационный код депозитария - 023, корсчет «депо» ЛОРО 1000025, раздел корсчета «депо» ЛОРО - 00; назначение перевода: перевод ценных бумаг на счет «депо» Эмитента в связи с их погашением.

#### 2.15. Порядок обращения Облигаций.

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

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

В процессе обращения Облигаций лицо, намеревающееся осуществить отчуждение Облигаций, до такого отчуждения должно расторгнуть ранее заключенное с Эмитентом Соглашение о строительстве.

В случае, если по каким-либо причинам у владельца Облигаций возникла необходимость осуществить продажу (отчуждение) части принадлежащих ему Облигаций, владелец Облигаций обязан заключить с Эмитентом соответствующее дополнительное соглашение к ранее заключенному с Эмитентом Соглашению о строительстве.

В случае, если для осуществления сделки по отчуждению Облигаций их владельцу необходимо принятие соответствующего решения уполномоченным органом либо требуется получение согласия (согласования, разрешения) на осуществление такой сделки, владелец Облигаций обязан заблаговременно осуществить все необходимые действия для принятия необходимых решений, получения согласий (согласований, разрешений).

#### 2.16. Условия и порядок приобретения Облигаций Эмитентом до даты начала погашения Облигаций с возможностью их последующего обращения.

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

В случае несогласия владельца Облигаций с заменой обеспечения исполнения обязательств по Облигациям по инициативе Эмитента согласно подпункту 2.6.2 пункта 2.6 настоящего эмиссионного документа, Эмитент обязуется осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у такого владельца по договорной цене в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней от даты поступления соответствующего заявления на приобретение (выкуп) Облигаций.

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

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

рассмотрения письменно уведомляет владельца Облигаций о принятом решении, а при положительном решении - об условиях приобретения (выкупа) Облигаций.

В процессе обращения Облигаций Эмитент вправе приобретать Облигации собственной эмиссии в целях их досрочного погашения (аннулирования) либо последующей продажи. Облигации, приобретенные в целях их досрочного погашения (аннулирования), не могут предлагаться Эмитентом к продаже. Облигации, приобретенные в целях последующей продажи, могут быть проданы Эмитентом на неорганизованном рынке до даты окончания срока их обращения.

Эмитент вправе осуществлять с выкупленными Облигациями в зависимости от целей их приобретения:

- дальнейшую реализацию на неорганизованном рынке по цене, определяемой Эмитентом;

- досрочное погашение (аннулирование);

- иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

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

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

Конвертация Облигаций осуществляется на основании письменного согласия владельца Облигаций.

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

Конвертация Облигаций осуществляется Эмитентом:

- до даты окончания срока обращения Облигаций данного выпуска – в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций;

- при погашении Облигаций – в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций и указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном на дату, установленную подпунктом 2.14.1 пункта 2.14 настоящего эмиссионного документа.

Срок, в течение которого должна быть осуществлена конвертация Облигаций данного выпуска, будет начинаться после государственной регистрации облигаций нового выпуска, размещаемых путем конвертации Облигаций данного выпуска Эмитента, и должен закончиться не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций данного выпуска, предусмотренной в пункте 2.7 настоящего эмиссионного документа.

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

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

### 3. Финансово-хозяйственная деятельность Эмитента.

3.1. Показатели финансово-хозяйственной деятельности Эмитента на первое число месяца (нарастающим итогом с начала 2021 года), предшествующего дате принятия (утверждения) решения о выпуске Облигаций – на 01.11.2021:

Наименование показателей	Значение показателя на 01.11.2021 (тыс. бел. рублей)
Стоимость чистых активов	16425
Остаточная стоимость основных средств,	2035 ✓
в том числе по группам:	
1) здания и сооружения	1280
2) инвентарь и принадлежности	89
3) машины и оборудование	539
4) транспорт	20
5) устройства передаточные	107
Нематериальные активы	108
Сумма нераспределенной прибыли (непокрытого убытка)	6068
Сумма прибыли (убытка) до налогообложения	5506
Сумма чистой прибыли (убытка)	4647
Общая сумма дебиторской задолженности (стр.250+стр.170)	2740
Общая сумма кредиторской задолженности (стр. 630),	25329
в том числе:	
- по платежам в бюджет, государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды (стр.633+634)	20
Сумма полученных долгосрочных кредитов и займов (стр. 510 + стр. 620)	26351
Сумма полученных краткосрочных кредитов и займов (стр. 610).	-

3.2. За период деятельности Эмитента меры административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах и налогового законодательства к Эмитенту не применялись.

3.3. Динамика финансово-хозяйственной деятельности Эмитента за последние три года.

Показатель	на 01.01.2019 (тыс. бел. руб.)	на 01.01.2020 (тыс. бел. руб.)	на 01.01.2021 (тыс. бел. руб.)
Стоимость чистых активов	3096	1174	11778
Остаточная стоимость основных средств,	448 ✓	777 ✓	813 ✓
в том числе по группам:			
1) здания и сооружения	63	87	90
2) инвентарь и принадлежности	77	72	58
3) машины и оборудование	278	596	625
4) транспорт	30	22	14
5) устройства передаточные	-	-	26
Нематериальные активы	49	80 ✓	83 ✓

Сумма нераспределенной прибыли (непокрытого убытка)	-2614	-4536 ✓	6068 ✓
Сумма прибыли (убытка) до налогообложения	-2001	-2365 ✓	12997 ✓
Сумма чистой прибыли (убытка)	-1629	-1922 ✓	10604 ✓
Общая сумма дебиторской задолженности (стр. 250 + стр. 170)	1175	2059 ✓	1086 ✓
Общая сумма кредиторской задолженности (стр. 630),	509	14602 ✓	17093 ✓
в том числе:			
- по платежам в бюджет, государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды	64	63 ✓	339 ✓
Сумма полученных долгосрочных кредитов и займов (стр. 510 + стр. 620)	12868	18889 ✓	29409 ✓
Сумма полученных краткосрочных кредитов и займов	-	11220 ✓	-
Сумма вложений в долгосрочные активы	6508	4694 ✓	5415 ✓
Сумма резервного капитала	-	-	-
Сумма добавочного капитала	-	-	-
Среднесписочная численность работников	27	34	40
Количество участников	2	2 ✓	2 ✓

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

№ п/п	Вид продукции либо вид деятельности:	2018 г. (тыс. бел. руб.)	2019 г. (тыс. бел. руб.)	2020 г. (тыс. бел. руб.)
1.	Продажа квартир	-	-	44111
2.	Оказание услуг по эксплуатации и содержанию гольф-полей	15	55	89

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

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

2018 год	2019 год	2020 год
ООО «Интеррос»	ООО «ИстЛогистик»	ZPUE S.A. (Польша)
ООО «РестМарк Сервис»	VISTAR ENERGETICS TECHNOLOGY GMBH (Германия)	VISTAR ENERGETICS TECHNOLOGY GMBH (Германия)
Иностранное унитарное предприятие «ДОЮС БелАгроБалтик»	-	ООО «Лосбел»

3.7. По состоянию на 30.09.2021 года значения коэффициента текущей ликвидности и коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами Эмитента составляют:

Наименование коэффициента:	Значение коэффициента:	Нормативное значение коэффициента:
Коэффициент текущей ликвидности (K1)	1,56	$K1 \geq 1,1$
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (K2)	0,36	$K2 \geq 0,1$

#### 4. Планы развития Эмитента.

4.1. Планы развития Эмитента на три года с освещением перспективы обеспечения ресурсами намечаемых проектов.

Ближайшими трехлетними планами Эмитента являются строительство жилых домов с объектами инфраструктуры в аг. Колодищи Минского района.

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

- собственные средства Эмитента;
- заемные средства, получаемые в результате эмиссии облигаций;
- привлеченные кредиты и займы;
- иные виды финансовых ресурсов.

4.2. Прогноз финансовых результатов на 2022 – 2024 годы.

Виды затрат	2022 - 2024 годы, белорусских рублей
Подготовительный период (подготовка документации, разработка ген. плана)	1 626 070
Затраты на строительство	240 767 768
Проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы	13 297 388
Ориентировочный размер выручки	215 462 334

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

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

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

Эмитент Облигаций подвергается следующим видам факторов риска:

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

##### Экономические риски.

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

К внешним экономическим факторам риска относятся:

- финансовый кризис в мировой экономике, повлекший ухудшение финансово-экономической ситуации в Республике Беларусь;

- резкий рост цен на основные покупные строительные материалы и комплектующие, услуги подрядных и иных сторонних организаций, который может привести к невозможности финансирования строительных работ в пределах, запланированных на момент выпуска Облигаций;

- изменение законодательства Республики Беларусь, регулирующего вопросы налогообложения операций с ценными бумагами и других видов финансово-хозяйственной деятельности;

- резкое падение цен на вводимое жилье и машино-места в результате изменения спроса, изменения конъюнктуры на рынке жилья, изменения цен на вторичном рынке объектов недвижимости как в Республике Беларусь, так и за ее пределами;

- прочие факторы.

К внутренним экономическим факторам риска относятся:

- экономическая несостоятельность Эмитента, приведшая к невозможности окончания строительных работ, вплоть до проведения процедуры банкротства и ликвидации Эмитента;

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

#### Социальные риски.

К данной группе факторов риска относятся социально-общественные явления, следствием которых может быть остановка, вплоть до прекращения, строительных работ, срыв сроков приемки в эксплуатацию Жилого дома, несоблюдение графика поставки строительных материалов, комплектующих, сырья и т.д.

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

- забастовки, митинги рабочих, строителей, ИТР генерального подрядчика и подрядных организаций;

- митинги, стихийные выступления жильцов находящихся рядом домов;

- прочие события, включая принятие решений, актов, писем и иных действий (бездействия) республиканских органов государственного самоуправления и (или) местных исполнительных органов власти, учреждений и организаций, направленные на перенос сроков строительства и (или) прекращение выполнения строительных работ.

#### Технические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

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

- группа технических рисков, связанных с обращением, погашением и организацией расчетов по Облигациям;

- срыв сроков приемки в эксплуатацию Жилого дома по технологическим причинам, по вине подрядных и (или) проектных организаций либо предприятия-изготовителя, импортера, продавца, комиссионера, поверенного или иного посредника при закупке товара и др.;

- авария, взрыв, пожар, уничтожение машин, предприятий и всякого рода оборудования (в том числе Эмитента и (или) подрядчика), включая незначительные

аварии, в том числе в случае, если они были вызваны отсутствием запасных частей, износом оборудования и другими обстоятельствами.

#### Экологические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

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

Мероприятия, направленные на снижение факторов риска.

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

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

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

1. расположение Жилого дома в престижной части пригорода столицы Республики Беларусь, определяющее формирование устойчивого покупательского спроса на жилье, следовательно, и на Облигации;
2. обеспечение исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь.

#### **5. Иные сведения.**

5.1. Сведения о жилых домах и иных объектах недвижимости, в строительстве которых принимал участие Эмитент, в течение пяти лет, предшествующих дате принятия решения о выпуске Облигаций, с указанием информации о фактических сроках строительства данных объектов.

В период деятельности Эмитента, предшествующий дате принятия решения о выпуске Облигаций, Эмитент принимал участие в строительстве объектов недвижимости:

- многоквартирных жилых домов №№ 2.1-2.5 и 2.11-2.21 по генплану в районе аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – декабрь 2018 – декабрь 2019);
- многоквартирных жилых домов №№ 2.6-2.10 и 2.22-2.32 по генплану в районе аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – март 2019 – март 2020);
- многоквартирных жилых домов №№ 2.33-2.50 по генплану в районе аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – март 2019 – апрель 2020);
- блокированных жилых домов №№ 2.54-2.57 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – январь 2020 – октябрь 2020);

- блокированных жилых домов №№2.58-2.60 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – май 2020 – октябрь 2020);
- блокированного жилого дома №2.61 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – май 2020 – декабрь 2020);
- блокированных жилых домов №№2.62, 2.66, 2.67 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – июнь 2020 – декабрь 2020);
- блокированного жилого дома №2.63 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – июль 2020 – декабрь 2020);
- блокированных жилых домов №№2.64-2.65 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – апрель 2020 – октябрь 2020);
- блокированных жилых домов №№2.68-2.70 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – июнь 2020 – июнь 2021);
- блокированных жилых домов №№2.71-2.72 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 2-я очередь строительства (сроки строительства – апрель 2021 – октябрь 2021);
- многоквартирного жилого дома №1.7 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 1 квартал (сроки строительства – октябрь 2020 – август 2021);
- многоквартирного жилого дома №3.6 по генплану в аг. Колодищи Минского района в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал (сроки строительства – ноябрь 2020 – ноябрь 2021).

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

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

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

Возврат владельцам Облигаций в полном объеме денежных средств и причитающихся процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляется в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания соглашения о расторжении Соглашения о строительстве с Эмитентом, но не позднее одного месяца с даты начала погашения Облигаций, установленной пунктом 2.7 настоящего эмиссионного документа, за исключением случаев расторжения Соглашения о строительстве с Эмитентом по решению суда.

5.5. Эмитент подтверждает достоверность сведений, содержащихся в эмиссионных документах, и несет ответственность за достоверность и полноту таких сведений.

Заместитель директора по юридическим вопросам управляющей организации Эмитента



Лежнёва Наталия Владимировна

Главный бухгалтер Эмитента

Сорокина Антонина Петровна

Заместитель директора по техническим вопросам управляющей организации Проектного частного унитарного предприятия «ДАМААН» (от имени лица, предоставившего обеспечение)



Цвирко Светлана Ивановна

Директор ЗАО «Агрокапитал» (от имени профучастника, услуги которого использовались при подготовке настоящего эмиссионного документа)



Яцкевич Александр Джонович

В настоящем документе прошито и пронумеровано

241 Фв 24070 МР 00001 листа(ов)  
Заместитель директора управляющей организации.



Н.В. Лежнёва