



УТВЕРЖДЕНО  
Внеочередным общим собранием  
участников ООО «Зелёная гавань»  
30.09.2021  
(Протокол от 30.09.2021 № 26/21)

**РЕШЕНИЕ О ШЕСТЬДЕСЯТ ДЕВЯТОМ ВЫПУСКЕ  
ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЗЕЛЁНАЯ ГАВАНЬ»**

**1. Полное и сокращенное наименование эмитента:**

полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Зелёная гавань»;  
сокращенное наименование – ООО «Зелёная гавань» (далее по тексту – Эмитент).

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

2.1. Адрес места нахождения Эмитента: 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, дом 7, кабинет 23.

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: [www.zelgavan.by](http://www.zelgavan.by) (далее по тексту – официальный сайт Эмитента).

**3. Дата принятия, утверждения решения о выпуске облигаций и наименование органа, принявшего и утвердившего это решение.**

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

Решение о шестьдесят девятом выпуске жилищных облигаций принято и утверждено внеочередным общим собранием участников Эмитента 30.09.2021 (протокол № 26/21 от 30.09.2021).

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

Облигации шестьдесят девятого выпуска Эмитента – жилищные именные бездоходные конвертируемые эмиссионные ценные бумаги в бездокументарной форме (далее по тексту при совместном упоминании – Облигации, при упоминании по отдельности – Облигация).

Количество Облигаций в выпуске – 257 (двести пятьдесят семь) штук.

Облигация имеет номинальную стоимость в размере 3 091 (три тысячи девятьсот один) белорусский рубль и эквивалент номинальной стоимости, равный 1 (одному) квадратному метру общей площади жилого помещения в многоквартирном жилом доме № 3.2 по генеральному плану в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал. 2-я очередь строительства. Жилой дом № 3.2 по г.п.

Максимально допустимая цена размещения Облигации – 4 415 (четыре тысячи четыреста пятнадцать) белорусских рублей.

Объем выпуска Облигаций составляет 794 387 (семьсот девяносто четыре тысячи триста восемьдесят семь) белорусских рублей.

Под общей площадью жилого помещения в настоящем 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 с техническим кодексом установившейся практики «Жилые здания. Строительные нормы проектирования» (ТКП 45-3.02-324-2018) и строительными нормами «Жилые здания» (СН 3.02.01-2019).

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

**5. Цель эмиссии Облигаций и направления использования средств, полученных от размещения Облигаций.**

Эмиссия Облигаций осуществляется с целью привлечения денежных средств на осуществление строительства многоквартирного жилого дома № 3.2 по генеральному плану в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе». 3-й квартал.

2-я очередь строительства. Жилой дом № 3.2 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.

#### **6. 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». 3-й квартал. 2-я очередь строительства. Жилой дом № 3.2 по г.п.

Строительство Жилого дома предусмотрено по индивидуальному проекту.

Конструктивная схема Жилого дома – перекрестно-стенная, состоящая из сборных железобетонных панелей, объединенных горизонтальными дисками перекрытий.

Жилой дом – многоквартирный, трёхсекционный, 3-4-этажный, с техническим подпольем, эксплуатируемой малоуклонной и скатной кровлей.

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

Предполагаемая дата приемки в эксплуатацию объекта жилищного строительства – 31 декабря 2025 года.

Нормативный срок продолжительности строительства объекта жилищного строительства – 8 месяцев, включая подготовительный период – 1,0 месяц.

В соответствии с проектной документацией объекта жилищного строительства, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика, общая площадь жилых помещений в Жилом доме составляет 2 667,87 метра квадратного.

На проектную документацию по строительству Жилого дома имеется положительное заключение государственной экспертизы № 1171-70/21 от 30.08.2021, выданное дочерним республиканским унитарным предприятием «Госстройэкспертиза по Минской области».

Проектная документация на объект жилищного строительства утверждена Эмитентом 31.08.2021 (приказ № 10-147/21 от 31.08.2021).

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 623683400001000872 площадью 219,4209 га, предоставленном Эмитенту в постоянное пользование.

Документы, удостоверяющие право Эмитента на земельный участок:

- свидетельство (удостоверение) № 600/1072-17861 от 10.09.2021 о государственной регистрации, выданное РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

**7. 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.**

### 7.1. Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается:

1) залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 500/С-65034, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Герасименко, 2, площадь – 0,0 кв.м., назначение – Сооружение специализированное автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства, наименование – Автоматизированная автозаправочная станция (ААЗС) (свидетельство (удостоверение) № 500/1840-489 о государственной регистрации от 11.03.2020) (далее по тексту – Предмет залога). Предмет залога принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Астокомплекс» (223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, д. 7, каб. 3, УНП 691845711) (далее по тексту – Залогодатель). Между Эмитентом и Залогодателем заключено соглашение о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по Облигациям ООО «Зелёная гавань» от 30.09.2021. Стоимость Предмета залога 896 000,00 (восемьсот девяносто шесть тысяч) белорусских рублей согласно заключению о независимой оценке № 32/04/03 от 30.06.2021, дата оценки – 30.04.2021.

Способ оценки Предмета залога – независимая оценка, исполнителем которой является Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ОЦЕНКИ» (УНП 190321346, место нахождения: 220029, г. Минск, ул. Якубова Гуляма, д.80, каб. 2, 15 этаж, пом. 3н, почтовый адрес: 220007, г. Минск, ул. Жуковского, 11А, 4 этаж) (далее по тексту – Исполнитель оценки), в лице оценщика:

Гая Лапинская Анна Вячеславовна (свидетельство об аттестации оценщика №30067 от 17.05.2007, срок действия свидетельства 3 года, срок действия продлен с 20.05.2019 на основании приказа №89 от 11.05.2019 Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь; свидетельство об аттестации оценщика №20030 от 21.04.2008, срок действия свидетельства 3 года, срок действия продлен с 23.04.2020 на основании приказа №69 от 14.04.2020 Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь).

Предмет залога выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям части шестьдесят девятого выпуска (в объёме 714 021 белорусский рубль, дата начала погашения – 01.02.2026).

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям части 69 выпуска обеспечивается залогом Предмета залога в течение всего срока обращения жилищных облигаций 69 выпуска, а также в течение трех месяцев после окончания срока обращения жилищных облигаций 69 выпуска, за исключением случаев исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 69 выпуска в полном объеме до истечения указанного трехмесячного срока.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметом залога по жилищным облигациям части 69 выпуска Эмитента, равен 714 021 белорусскому рублю и составляет 79,69% стоимости Предмета залога по результатам независимой оценки.

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

Залогодатель вправе отчуждать Предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу, проводить ремонт, реконструкцию (модернизацию), перепланировку (переустройство) и иные виды работ либо иным образом распоряжаться им без получения согласия владельцев облигаций (залогодержателей).

2) поручительством Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент», расположенного по адресу: 223053, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, д.7, каб. 4, УНП 691759953 (далее по тексту – Поручитель).

Между Эмитентом и Поручителем заключен договор о предоставлении поручительства от 30.09.2021 №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 80 366 (восемьдесят тысяч триста шестьдесят шесть) белорусских рублей 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 01.04.2021 – 90 473 000 (девятьсот миллионов четыреста семьдесят три тысячи) белорусских рублей, на 01.07.2021 – 93 343 000 (девятьсот три миллиона триста сорок три тысячи) 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 Департамент по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь 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. Днем 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.

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

- по собственной инициативе Эмитента;
- в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь, а именно в случае утраты (гибели), повреждения Предмета залога либо при ином прекращении права собственности Залогодателя на Предмет залога по основаниям, установленным законодательством Республики Беларусь, либо 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 ранее трех месяцев после окончания срока обращения Облигаций либо принятия решения о ликвидации Поручителя (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 в части недостающей стоимости чистых активов Поручителя либо предоставляет дополнительное обеспечение и (или) осуществляет досрочное погашение данного выпуска Облигаций либо его части. Досрочное погашение осуществляется в порядке, определенном пунктом 11 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 14 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 проспект эмиссии Облигаций Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь (далее по тексту - Регистрирующий орган), раскрывает информацию о такой замене путем размещения изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг (далее по тексту – Ресурс) 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 проспект эмиссии Облигаций 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.

## **8. Срок размещения, срок обращения, дата начала погашения Облигаций.**

Дата начала размещения (открытой продажи) Облигаций – 15.10.2021.

Дата окончания размещения (открытой продажи) Облигаций определяется как дата размещения (продажи) последней Облигации Эмитента и ее списания со счета «депо» Эмитента, но не позднее 31.01.2026.

Срок обращения Облигаций – 1 570 календарных дней, с 15.10.2021 по 01.02.2026.

Дата начала погашения Облигаций – 01.02.2026.

## **9. Условия размещения Облигаций.**

9.1. 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.

9.2. 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 иное место, день и время размещения Облигаций такому лицу.

9.3. 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 4 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.

9.4. 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.

Республиканский орган государственного управления, осуществляющий государственное регулирование рынка ценных бумаг (далее по тексту – 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.

9.5. 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).

9.6. 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.

9.7. 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, определенным Регулирующим органом.

## **10. Права владельца и обязанности Эмитента, удостоверяемые Облигацией.**

Облигация является именной ценной бумагой, удостоверяющей право ее владельца на получение от Эмитента определенного размера общей площади жилого помещения в Жилом доме с учетом приходящейся на него в соответствии с законодательством доли инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории либо её номинальной стоимости.

Владелец Облигаций вправе:

- при погашении (досрочном погашении) Облигаций (за исключением случая принятия решения о досрочном погашении Облигаций в соответствии с условиями подпункта 11.2 пункта 11 настоящего эмиссионного документа) получить жилое помещение в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах (без учета дробных значений), либо номинальную стоимость Облигаций в белорусских рублях;

- распоряжаться приобретенными Облигациями только после их полной оплаты, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь;

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

Эмитент обязан:

- произвести общее финансирование строительства Жилого дома с использованием как собственных, так и привлеченных средств;

- при погашении (досрочном погашении) Облигаций (за исключением случая принятия решения о досрочном погашении Облигаций в соответствии с условиями подпункта 11.2 пункта 11 настоящего эмиссионного документа) передать владельцу Облигаций, оплатившему все платежи и исполнившему обязанности, предусмотренные Соглашением о строительстве, жилое помещение в Жилом доме, указанное в Соглашении о строительстве, либо выплатить номинальную стоимость Облигаций;

- передать общее имущество Жилого дома в установленном порядке Товариществу собственников, в случае создания такового;
- передать в собственность и (или) на обслуживание соответствующим специализированным эксплуатирующим организациям инженерные сети и объекты инженерного обеспечения;
- при неисполнении Эмитентом обязательств по Соглашению о строительстве вернуть владельцам Облигаций в полном объеме денежные средства с уплатой процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь 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 8 настоящего эмиссионного документа, за исключением случаев расторжения Соглашения о строительстве по решению суда.

Иные права владельца Облигаций и обязанности Эмитента регулируются настоящим эмиссионным документом, Соглашением о строительстве, договором купли-продажи Облигаций и законодательством Республики Беларусь.

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

## **11. Условия и порядок досрочного погашения Облигаций.**

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

11.2. 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 в части выбывшего (недостающего) обеспечения либо предоставить дополнительное обеспечение.

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.

11.3. 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.

11.4. Досрочное погашение Облигаций (за исключением случая принятия решения о досрочном погашении Облигаций в соответствии с условиями подпункта 11.2 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.

11.5. При досрочном погашении Облигаций Эмитент в срок, не превышающий 80 (восемидесяти) 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.

11.6. 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 2.1 пункта 2 и подпункте 9.2 пункта 9 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.

11.7. 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.

11.8. 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 12.4 пункта 12 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.

11.9. 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).

11.10. 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 11.9 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.

## **12. Порядок погашения Облигаций.**

12.1. Датой начала погашения Облигаций является дата, указанная в пункте 8 настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций производится в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на 01.02.2026.

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.

12.2. 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 11.5 пункта 11 настоящего эмиссионного документа.

12.3. 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 11.6 пункта 11 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 11.6 пункта 11 настоящего эмиссионного документа.

12.4. 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.

### **13. 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).

#### **14. 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 7.2 пункта 7 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 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.

#### **15. 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 12.1 пункта 12 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 8 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.

## **16. Порядок раскрытия Эмитентом информации.**

Информационные ресурсы, посредством которых Эмитент раскрывает информацию, определяемую законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах: Ресурс; официальный сайт Эмитента.

Сведения об эмитируемых Эмитентом Облигациях в объеме, определяемом Регулирующим органом, а также сведения о месте, времени и способе ознакомления с проспектом эмиссии Облигаций, 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 эмиссионные документы, Эмитент:

- не позднее семи дней с даты принятия соответствующего решения представляет документы в Регистрирующий орган для регистрации изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций;

- не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций раскрывает внесенные в проспект эмиссии Облигаций изменения и (или) дополнения 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.

## 17. Иные сведения.

17.1. В случае принятия Эмитентом по ~~собственной инициативе~~ 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 проспект эмиссии Облигаций 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.

17.2. У Эмитента отсутствуют нарушения требований законодательства Республики Беларусь о ценных бумагах.

Заместитель директора по юридическим вопросам управляющей организации Эмитента



Лежнёва Наталия Владимировна

Главный бухгалтер Эмитента

Сорокина Антонина Петровна

Заместитель директора по общим вопросам управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Астоконкомплекс» (от имени лица, предоставившего обеспечение)

Матвеёнок Надежда Владимировна

Заместитель директора по общим вопросам управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Астодевелопмент» (от имени лица, предоставившего обеспечение)



Матвеёнок Надежда Владимировна

В настоящем документе прошито и пронумеровано 15 (пятнадцать) листа  
Заместитель директора управляющей организации:

Н.В. Лежнёва

