



УТВЕРЖДЕНО

Внеочередным общим собранием
участников ООО «Зелёная гавань»
11.12.2023

(Протокол от 11.12.2023 № 26/23)

**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ
СТО ТРИДЦАТЬ ТРЕТЬЕГО ВЫПУСКА**

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕЛЁНАЯ ГАВАНЬ»
(ООО «Зелёная гавань»)**

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.

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 сто тридцать третьего 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;

расчетный счет со специальным режимом функционирования в белорусских рублях для зачисления денежных средств: № ВУ36OLMP30120000000970000933 в ОАО «Белгазпромбанк» (адрес банка: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Притыцкого, 60/2, БИК/ВІС OLMPBY2X);

назначение платежа: оплата жилищных облигаций ООО «Зелёная гавань» сто тридцать третьего 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 лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, предоставленной Министерством финансов Республики Беларусь (номер лицензии в Едином реестре лицензий: 39200000016666).

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 Эмитента, 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», председатель ОО «Белорусская федерация авиационного спорта»; доли в уставном фонде Эмитента в собственности не имеет);

- Матвейчик 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 Билоконенко Елена Владимировна (занимаемые на момент обращения Эмитента за государственной регистрацией Облигаций должности: руководитель контрольно-ревизионного отдела ООО «Астосдевелопмент»). 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. Бенефициарными владельцами Эмитента являются:

- Центр Александр Львович;

- Ермашов Сергей Александрович.

1.13. За последний отчетный год и кварталы, предшествующие кварталу, в котором принято решение о выпуске Облигаций и утвержден проспект эмиссии Облигаций (далее по тексту, если не предусмотрено иное - настоящий эмиссионный документ) (за период с 01.01.2022 по 30.09.2023), 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).

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

1.15. По состоянию на первое число месяца, в котором принято решение о выпуске Облигаций (на 01.12.2023), Эмитентом осуществлена эмиссия облигаций 129 (ста двадцати девяти) выпусков, из которых 52 (пятьдесят два) выпуска 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	BY62362D2249	70	24.12.2021	6-236-02-4530	3 615	BYN	654	434
2	BY62362D2223	71	24.12.2021	6-236-02-4531	3 615	BYN	654	434
3	BY62362D2231	72	24.12.2021	6-236-02-4532	3 641	BYN	434	104
4	BY62362D2397	73	19.01.2022	6-236-02-4538	4 578	BYN	102	58
5	BY62362D2405	74	19.01.2022	6-236-02-4539	4 311	BYN	345	261
6	BY62362D2413	75	19.01.2022	6-236-02-4540	4 006	BYN	429	153
7	BY62362D2439	76	21.01.2022	6-236-02-4541	3 828	BYN	629	294
8	BY62362D2447	77	21.01.2022	6-236-02-4542	3 523	BYN	503	247
9	BY62362D2454	78	21.01.2022	6-236-02-4544	3 281	BYN	559	115
10	BY62362D3320	85	15.07.2022	6-236-02-4630	2 898	BYN	2 038	747
11	BY62362D3338	86	15.07.2022	6-236-02-4631	3 141	BYN	2 226	568
12	BY62362D3346	87	15.07.2022	6-236-02-4632	3 358	BYN	525	278
13	BY62362D3353	88	15.07.2022	6-236-02-4633	3 588	BYN	551	167
14	BY62362D3916	89	09.09.2022	6-236-02-4691	5 796	BYN	348	102
15	BY62362D3908	90	09.09.2022	6-236-02-4692	5 796	BYN	251	139
16	BY62362D3635	91	05.09.2022	6-236-02-4666	7 560	BYN	549	379
17	BY62362D4484	93	18.01.2023	6-236-02-4749	3 087	BYN	666	333
18	BY62362D4740	95	23.01.2023	6-236-02-4755	3 780	BYN	102	68
19	BY62362D4757	96	23.01.2023	6-236-02-4756	3 483	BYN	238	124
20	BY62362D4765	97	23.01.2023	6-236-02-4757	2 862	BYN	861	474
21	BY62362D4773	98	23.01.2023	6-236-02-4758	2 673	BYN	824	439
22	BY62362D5010	99	14.03.2023	6-236-02-4801	4 684	BYN	813	524
23	BY62362D5168	100	28.03.2023	6-236-02-4814	3 603	BYN	552	131
24	BY62362D5085	101	15.03.2023	6-236-02-4803	5 880	BYN	678	678
25	BY62362D5176	102	30.03.2023	6-236-02-4817	5 673	BYN	246	246
26	BY62362D5317	103	21.04.2023	6-236-02-4828	4 596	BYN	384	112
27	BY62362D5333	104	28.04.2023	6-236-02-4830	3 915	BYN	367	36
28	BY62362D5325	105	27.04.2023	6-236-02-4829	3 688	BYN	609	441
29	BY62362D5267	106	14.04.2023	6-236-02-4825	3 234	BYN	1 871	826
30	BY62362D5341	107	29.04.2023	6-236-02-4831	3 036	BYN	1 078	323
31	BY62362D5721	108	02.06.2023	6-236-02-4860	5 982	BYN	600	600
32	BY62362D5739	109	06.06.2023	6-236-02-4861	5 982	BYN	196	196
33	BY62362D5820	110	23.06.2023	6-236-02-4880	3 868	BYN	134	39
34	BY62362D5887	111	28.06.2023	6-236-02-4883	3 634	BYN	276	192
35	BY62362D5895	112	28.06.2023	6-236-02-4886	3 429	BYN	792	605
36	BY62362D5861	113	28.06.2023	6-236-02-4884	3 223	BYN	1 025	708

37	BY62362D5978	114	28.06.2023	6-236-02-4885	2 989	BYN	1 838	1294
38	BY62362D5986	115	12.07.2023	6-236-02-4895	4 939	BYN	189	189
39	BY62362D5994	116	12.07.2023	6-236-02-4896	4 325	BYN	226	226
40	BY62362D6000	117	12.07.2023	6-236-02-4897	3 945	BYN	759	611
41	BY62362D6042	118	14.07.2023	6-236-02-4900	3 682	BYN	457	437
42	BY62362D6059	119	17.07.2023	6-236-02-4904	3 244	BYN	1 406	1289
43	BY62362D6067	120	17.07.2023	6-236-02-4905	5 392	BYN	239	239
44	BY62362D6075	121	17.07.2023	6-236-02-4906	3 887	BYN	999	999
45	BY62362D6083	122	17.07.2023	6-236-02-4907	3 653	BYN	602	602
46	BY62362D6091	123	17.07.2023	6-236-02-4908	3 214	BYN	2 689	2689
47	BY62362D6109	124	17.07.2023	6-236-02-4909	5 406	BYN	60	60
48	BY62362D6414	125	28.08.2023	6-236-02-4936	4 590	BYN	710	142
49	BY62362D6430	126	31.08.2023	6-236-02-4938	5 738	BYN	302	302
50	BY62362D6539	127	29.09.2023	6-236-02-4947	6 530	BYN	302	302
51	BY62362D6513	128	28.09.2023	6-236-02-4945	5 208	BYN	475	475
52	BY62362D6547	129	29.09.2023	6-236-02-4948	6 270	BYN	568	426

1.16. Сведения о лицах, подписавших настоящий эмиссионный документ:

- Мисюкевич Ярослав Леонидович – руководитель юридического управления управляющей организации Эмитента (полномочия на подписание предоставлены доверенностью № 109/23 от 30.12.2022);

- Сорокина Антонина Петровна – главный бухгалтер Эмитента;

- Матвеёнок Надежда Владимировна – заместитель директора по общим вопросам Общества с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район (лицо, предоставившее обеспечение) (полномочия на подписание предоставлены доверенностью №223/23 от 30.12.2022);

- Гая Лапинская Анна Вячеславовна – директор Общества с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ОЦЕНКИ» (УНП 190321346, место нахождения: 220095, 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), исполнителя оценки недвижимого имущества, предоставленного в залог для обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям;

- 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.

1.17. Порядок раскрытия Эмитентом информации.

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

Сведения об эмитируемых Эмитентом Облигациях в объёме, определяемом Министерством финансов Республики Беларусь (далее по тексту – Регулирующий орган), а также сведения о месте, времени и способе ознакомления с настоящим эмиссионным документом, содержатся в настоящем эмиссионном документе, раскрытие которого осуществляется Эмитентом путём размещения на Портале.

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

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

- не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ раскрывает внесённые изменения и (или) дополнения

в настоящий эмиссионный документ путем их размещения на Портале и на официальном сайте Эмитента.

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

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

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

информация о:

- ликвидации (прекращении деятельности) Эмитента 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 о несостоятельности или банкротстве (далее по тексту - банкротство) - не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подачи Эмитентом заявления о банкротстве в экономический суд или получения извещения экономического суда о подаче такого заявления другими лицами;

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

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

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

1.18. Представителем владельцев Облигаций является Общество с ограниченной ответственностью «Центр авиационного спорта», расположенное по адресу: 223053, Республика Беларусь, Минская область, Минский район, д. Боровая, д. 7, кабинет 2, УНП 691832100, тел. +375 (29) 764-28-87, электронный адрес (e-mail): asc-belarus@mail.ru (далее по тексту – Представитель владельцев). Между Эмитентом и Представителем владельцев заключен договор от 09.08.2023 №б/н.

2. Сведения об эмиссии Облигаций.

2.1. В соответствии с законодательством Республики Беларусь и Уставом органом Эмитента, уполномоченным на принятие решения о выпуске Облигаций и утверждении настоящего эмиссионного документа, является общее собрание участников Эмитента.

Внеочередным общим собранием участников Эмитента 11.12.2023 (протокол № 26/23 от 11.12.2023) принято решение о выпуске Облигаций и утвержден настоящий эмиссионный документ.

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

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

Количество Облигаций в выпуске – 1350 (одна тысяча триста пятьдесят) штук.

Облигация имеет номинальную стоимость в размере 3 968 (три тысячи девятьсот шестьдесят восемь) белорусских рублей и эквивалент номинальной стоимости, равный 1 (одному) квадратному метру общей площади жилого помещения в многоквартирном жилом доме № 4.5 по генеральному плану в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 4-й квартал. V очередь. Многоквартирный жилой дом № 4.5 по г.п.

Максимально допустимая цена размещения Облигации – 5 668 (пять тысяч шестьсот шестьдесят восемь) белорусских рублей.

Объем выпуска Облигаций составляет 5 356 800 (пять миллионов триста пятьдесят шесть тысяч восемьсот) белорусских рублей.

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), начисляется и не выплачивается.

2.3. Дата государственной регистрации выпуска Облигаций:

26 декабря 2023г.

Государственный регистрационный номер выпуска Облигаций:

6-236-02-4991

2.4. Эмиссия Облигаций осуществляется с целью привлечения денежных средств на строительство многоквартирного жилого дома № 4.5 по генеральному плану в составе объекта «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 4-й квартал. V очередь. Многоквартирный жилой дом № 4.5 по г.п. (далее по тексту – Жилой дом) с направлением на финансирование работ, затрат, включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства Жилого дома, и затрат, не включенных в данный сводный сметный расчет, но относимых на стоимость строительства.

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

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» 4-й квартал. V очередь. Многоквартирный жилой дом № 4.5 по г.п.

Строительство Жилого дома предусмотрено по индивидуальному проекту, разработанному на основе номенклатуры серий конструкций и изделий индустриального

домостроения, действующих технических решений серий крупнопанельных и объёмно-блочных жилых домов.

Жилой дом – многоквартирный, 5-6-этажный, 3-секционный, с подземным этажом (техническим подпольем).

Конструктивная схема здания Жилого дома – стеновая, состоящая из сборных железобетонных панелей, объединенных горизонтальными дисками перекрытий.

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

Предполагаемая дата приемки в эксплуатацию Жилого дома – 30 июня 2028 года.

Нормативный срок продолжительности строительства Жилого дома – 6,5 месяца, включая подготовительный период – 1 месяц.

В соответствии с проектной документацией Жилого дома, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика, общая площадь квартир составляет 4054,11 метра квадратного.

На проектную документацию по строительству Жилого дома имеются положительные заключения государственной экспертизы № 556-70/23 от 31.05.2023 и №1202-70/23 от 25.09.2023, выданные дочерним республиканским унитарным предприятием «Госстройэкспертиза по Минской области».

Проектная документация на Жилой дом утверждена Эмитентом 01.06.2023 (приказ № 10-155/23 от 01.06.2023) и 26.09.2023 (приказ № 10-320/23 от 26.09.2023).

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

Строительство Жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 623683400001000872 площадью 218,507 га, предоставленном Эмитенту в постоянное пользование.

Документы, удостоверяющие право Эмитента на земельный участок:

- свидетельство (удостоверение) № 600/446-5718 от 31.03.2017 о государственной регистрации, выданное РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» (далее по тексту – РУП);

- свидетельство (удостоверение) № 600/1072-22187 от 02.11.2023 о государственной регистрации, выданное РУП.

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 об этом.

2.6.1. Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается залогом недвижимого имущества – капитального строения с инвентарным номером 600/С-147741, расположенного по адресу: Республика Беларусь, Минская область, Минский район, Папернянский с/с, 84, район д. Цнянка, площадь – 3952,2 кв.м., назначение – Здание специализированное складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ, наименование – Торгово-логистический центр №2 (свидетельство (удостоверение) №600/1108-10012 о государственной регистрации от 27.01.2015) (далее по тексту – Предмет залога). Предмет залога принадлежит на праве собственности Обществу с дополнительной ответственностью «ЭТЕРИКА», Минский район (223053, Минская область, Минский район, Боровлянский с/с, д. Боровая, д.7, административные помещения, кабинет №27, УНП 101246411) (далее по тексту – Залогодатель). Между Эмитентом и Залогодателем заключено соглашение о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по облигациям ООО «Зелёная гавань» от 11.12.2023. Стоимость Предмета залога составляет 6 716 000,00 (шесть миллионов семьсот шестнадцать тысяч) белорусских рублей согласно заключению о независимой оценке №03/10/01 от 26.10.2023, дата оценки – 16.10.2023.

Способ оценки Предмета залога – независимая оценка, исполнителем которой является Исполнитель оценки, в лице оценщика:

Сметаниной Ксении Владимировны (свидетельство об аттестации оценщика №30402 от 29.12.2008, срок действия свидетельства продлен с 31.12.2020; свидетельство об аттестации оценщика №20377 от 20.11.2014, срок действия свидетельства продлен с 21.11.2020; срок действия свидетельств три года).

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости Предмета залога проведена ООО «Судебно-экспертная коллегия» (УНП 191152160, место нахождения: 220095, г. Минск, ул. Якубова Гуляма, д.80, ком. 4 (пом. 3н), почтовый адрес: 220007, г. Минск, ул. Жуковского, 11А, 4 этаж). По результатам экспертизы документы оценки соответствуют требованиям нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав, результат независимой оценки является обоснованным (заключение экспертизы достоверности независимой оценки №81/10/01 от 30.10.2023).

Предмет залога выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям сто тридцать третьего выпуска (в объёме 5 356 800 белорусских рублей, дата начала погашения – 31.07.2028).

Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям 133 выпуска обеспечивается залогом Предмета залога в течение всего срока обращения жилищных облигаций 133 выпуска, а также после окончания срока обращения жилищных облигаций 133 выпуска до исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям 133 выпуска в полном объеме.

Размер обязательств Эмитента, обеспеченных Предметом залога по жилищным облигациям 133 выпуска Эмитента, равен 5 356 800 белорусским рублям и составляет 79,76% 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).

2.6.2. Эмитент осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по выпуску Облигаций 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 (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 замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям либо в части утраченного, поврежденного, выбывшего по иным основаниям Предмета залога и (или) осуществляет досрочное погашение выпуска Облигаций. Досрочное погашение осуществляется в порядке, определенном пунктом 2.13 настоящего эмиссионного документа.

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

Эмитент вправе по собственной инициативе и в соответствии с заключенным договором (соглашением) в простой письменной форме, предусматривающим обязательства Эмитента по строительству жилого помещения владельцу Облигаций в Жилом доме (далее по тексту – Соглашение о строительстве), без дополнительных согласований с владельцами Облигаций осуществлять замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям, а также вносить соответствующие необходимые изменения и (или) дополнения в настоящий эмиссионный документ.

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

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

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

Дата начала размещения (открытой продажи) Облигаций – 25.12.2023.

Дата окончания размещения (открытой продажи) Облигаций определяется как дата размещения (продажи) последней Облигации и ее списания со счета «депо» Эмитента, но не позднее 30.07.2028.

Срок обращения Облигаций – 1 680 календарных дней, с 25.12.2023 по 31.07.2028. †

Дата начала погашения Облигаций – 31.07.2028.

Продажа Облигаций возможна только после фиксации в соответствии с законодательством обременения (ограничения) залогом Предмета залога и представления в Регистрирующий орган до начала размещения Облигаций копии документа, подтверждающих фиксацию обременения (ограничения) залогом Предмета залога.

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. Раковская, д. 16Б, пом. 1Н; телефон/факс: +375 (17) 365-05-01, +375 (17) 365-05-02; электронный адрес: depo@depo.by. ЗАО «Агрокапитал» зарегистрировано решением Минского городского исполнительного комитета от 18.08.2000 № 931, регистрационный номер 101000004.

ЗАО «Агрокапитал» действует на основании лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, предоставленной Министерством финансов Республики Беларусь (номер лицензии в Едином реестре лицензий: 39200000015342). 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 которых признана несостоявшейся, в месячный срок с даты признания выпуска Облигаций недействительным или эмиссии Облигаций несостоявшейся, запрещения эмиссии Облигаций возвращаются владельцам Облигаций (инвесторам).

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

Денежные средства возвращаются:

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

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

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

Все издержки, связанные с возвратом (безналичным перечислением на банковские

счета) средств владельцам Облигаций (инвесторам), относятся на счет Эмитента.

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

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

2.13. Условия и порядок досрочного погашения Облигаций.

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

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

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

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 (восьмидесяти) календарных дней с даты начала досрочного погашения Облигаций, передаёт владельцу Облигаций, исполнившему в полном объёме свои обязательства по Соглашению о строительстве, жилое помещение в Жилом доме.

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

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

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

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

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 Портале, 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 Облигаций до даты окончания срока обращения Облигаций Эмитент уведомляет Регистрирующий орган о необходимости исключения из Государственного реестра ценных бумаг (аннулирования) Облигаций.

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

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.

Совершение 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 31.07.2028.

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

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

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

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

В процессе обращения Облигаций лицо, намеревающееся осуществить продажу (отчуждение) Облигаций, до такой продажи (отчуждения) должно расторгнуть ранее

заключенное с Эмитентом Соглашение о строительстве.

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

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

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

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

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

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

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

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

- дальнейшее отчуждение на неорганизованном рынке по цене, определяемой Эмитентом;
- досрочное погашение (аннулирование);
- иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

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

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

Конвертация Облигаций осуществляется на основании письменного согласия владельца Облигаций.

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

Конвертация Облигаций осуществляется Эмитентом:

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

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

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

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

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

3. Финансово-хозяйственная деятельность Эмитента.

3.1. Показатели финансово-хозяйственной деятельности Эмитента на первое число месяца (нарастающим итогом с начала 2023 года), предшествующего дате принятия решения о выпуске Облигаций и утверждения настоящего эмиссионного документа – на 01.11.2023:

Наименование показателей	Значение показателя на 01.11.2023 (тыс. бел. рублей)
Стоимость чистых активов	12530
Остаточная стоимость основных средств,	2324
в том числе по группам:	
1) здания и сооружения	2096
2) инвентарь и принадлежности	48
3) машины и оборудование	52
4) транспорт	7
5) устройства передаточные	121
Нематериальные активы	93
Сумма нераспределенной прибыли (непокрытого убытка)	9049
Сумма прибыли (убытка) до налогообложения	-2609
Сумма чистой прибыли (убытка)	-2609

Общая сумма дебиторской задолженности (стр.250+стр.170)	11542
Общая сумма кредиторской задолженности (стр. 630),	28204
в том числе:	
- по платежам в бюджет, государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды (стр.633+634)	40
Сумма полученных долгосрочных кредитов и займов (стр. 510 + стр. 620)	41996
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 01.01.2021 (тыс. бел. руб.)	на 01.01.2022 (тыс. бел. руб.)	на 01.01.2023 (тыс. бел. руб.)
Стоимость чистых активов	11778	17882	15139
Остаточная стоимость основных средств,	813	2264	2048
в том числе по группам:			
1) здания и сооружения	90	1489	1794
2) инвентарь и принадлежности	58	90	69
3) машины и оборудование	625	561	44
4) транспорт	14	19	10
5) устройства передаточные	26	105	131
Нематериальные активы	83	103	92
Сумма нераспределенной прибыли (непокрытого убытка)	6068	12172	9049
Сумма прибыли (убытка) до налогообложения	12997	7490	1432
Сумма чистой прибыли (убытка)	10604	6104	1135
Общая сумма дебиторской задолженности (стр. 250 + стр. 170)	1086	3155	6073
Общая сумма кредиторской задолженности (стр. 630),	17093	21442	15211
в том числе:			
- по платежам в бюджет, государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды (стр.633+634)	339	426	396
Сумма полученных долгосрочных кредитов и займов (стр. 510 + стр. 620)	29409	26899	32033
Сумма полученных краткосрочных кредитов и займов (стр. 610)	-	-	-
Сумма вложений в долгосрочные активы	5415	4254	944

Сумма резервного капитала	-	-	-
Сумма добавочного капитала	-	-	380
Среднесписочная численность работников	40	41	31
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:	2020 г. (тыс. бел. руб.)	2021 г. (тыс. бел. руб.)	2022 г. (тыс. бел. руб.)
1.	Продажа квартир	44111	33656	25239
2.	Оказание услуг по эксплуатации и содержанию гольф-полей	89	146	53

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:

2020 год	2021 год	2022 год
ZPUE S.A. (Польша)	ИООО «Новитербел»	ООО «Тимпол Проект»
VISTAR ENERGY TECHNOLOGY GMBH (Германия)	ЗАО «Завод Полимерных труб»	UAB «Schindler-Liftas» (Литва)
ООО «Лосбел»	-	ООО «Лосбел»

3.7. По состоянию на 30.09.2023 года значения коэффициента текущей ликвидности и коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами Эмитента составляют:

Наименование коэффициента:	Значение коэффициента:
Коэффициент текущей ликвидности (K1)	1,21
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (K2)	0,17

3.8. Аудит годовой (за 2022 год) бухгалтерской отчетности Эмитента проведен ООО «Аудиторский центр «Эрудит» (220083, Республика Беларусь, г. Минск, пр-т газеты Правда, 11Б, каб. 21 (второй этаж офисного модуля Б), УНП 191404329) (далее - Аудитор). По результатам аудита Аудитором выражено мнение о том, что годовая бухгалтерская отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение Эмитента по состоянию на 31.12.2022 года, а также финансовые результаты деятельности Эмитента и изменение его финансового положения в соответствии с законодательством Республики Беларусь (аудиторское заключение от 13.03.2023).

Аудит достоверности расчета стоимости чистых активов Эмитента на 01.01.2023 проведен Аудитором. По результатам аудита Аудитором выражено мнение о том, что финансовая информация, содержащая расчет стоимости чистых активов Эмитента по состоянию на 01.01.2023, достоверна во всех существенных аспектах (аудиторское заключение от 25.10.2023).

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 2024 – 2026 годы.

Виды затрат	Прогноз финансовых показателей на 2024 - 2026 годы, белорусских рублей
Подготовительный период (подготовка документации, разработка ген. плана)	786 855
Проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы	13 114 248
Затраты на строительство	290 702 659
Ориентировочный размер выручки	271 203 421

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. С настоящим эмиссионным документом можно ознакомиться 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, указанному в пункте 2.8 настоящего эмиссионного документа, обратившись к сотрудникам офиса продаж Эмитента.

При обращении к Эмитенту с целью ознакомления с настоящим эмиссионным документом потенциальному инвестору (инвестору) представляется проспект эмиссии Облигаций и/или заверенная копия проспекта эмиссии Облигаций для обозрения (чтения).

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

В период деятельности Эмитента, предшествующий дате утверждения настоящего эмиссионного документа, Эмитент принимал участие в строительстве 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);

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5. 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.

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

Руководитель юридического управления
управляющей организации Эмитента

Мисюкевич
Ярослав Леонидович

Главный бухгалтер Эмитента

Сорокина
Антонина Петровна



Заместитель директора по общим вопросам ОДО «ЭТЕРИКА», Минский район
(от имени лица, предоставившего обеспечение)



Матвеёнок
Надежда Владимировна

Директор ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ»
(от имени исполнителя оценки)



Гая Лапинская
Анна Вячеславовна

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



Яцкевич
Александр Джонович

В настоящем документе прошито и
пронумеровано
25 (двадцать пять) листа(ов).
Руководитель юридического управления
управляющей организации:



[Handwritten signature]

Я.Л. Мисюкевич