

УТВЕРЖДЕНО

Внеочередным Общим собранием участников  
ООО «БелБизнесРесурс»  
(Протокол от 03.11.2017 №9)

**РЕШЕНИЕ О СЕДЬМОМ ВЫПУСКЕ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ**  
(порядковый номер выпуска облигаций)

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

(полное и сокращенное наименование эмитента на русском языке)

**Таварыства з абмежаванай адказнасцю «БелБизнесРэсурс»**  
**(ТАА «БелБизнесРэсурс»)**  
(полное и сокращенное наименование эмитента на белорусском языке)

г. Минск,  
2017 год

## 1. Общие сведения об эмитенте.

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

Полное наименование:

на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «БелБизнесРесурс» (далее по тексту - Эмитент);

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

Сокращенное наименование:

на русском языке: ООО «БелБизнесРесурс»;

на белорусском языке: ТАА «БелБізнесРэсурс».

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

1.2.1. Адрес места нахождения Эмитента, адрес для корреспонденции: 220053, город Минск, переулок Червякова, дом 21 А, помещение 3, кабинет 6.

1.2.2. Телефон/факс: +375 17 288 49 29, электронный адрес (e-mail): [office@airon.by](mailto:office@airon.by), официальный сайт в глобальной компьютерной сети Интернет: [www.airon.by](http://www.airon.by).

### 1.3. Размер уставного фонда Эмитента.

Уставный фонд Эмитента сформирован в размере 604 (Шестьсот четыре) белорусских рубля.

### 1.4. Способ и условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям.

1.4.1. Исполнение обязательств Эмитента по именованным жилищным бездокументарным конвертируемым бездоходным обеспеченным облигациям Эмитента седьмого выпуска (далее по тексту - Облигации) обеспечивается поручительством следующих юридических лиц:

- Общество с ограниченной ответственностью «ДомСтройАгент» (далее по тексту - Поручитель 1), место нахождения и почтовый адрес Поручителя 1: 220053, г. Минск, пер. Червякова, д. 21А, пом. 4; УНП Поручителя 1: 191231217;

между Поручителем 1 и Эмитентом заключен Договор о предоставлении поручительства №б/н от 03.11.2017 (далее по тексту - Договор поручительства 1);

общая сумма поручительства, в пределах которой Поручитель 1 отвечает перед владельцами Облигаций, исполнение обязательств по которым обеспечивается поручительством в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям, составляет 3 999 600 (Три миллиона девятьсот девяносто девять тысяч шестьсот) белорусских рублей;

размер стоимости чистых активов Поручителя 1 по состоянию на 01.07.2017 (на первое число квартала, предшествующего дате принятия Эмитентом решения о выпуске Облигаций) составляет 12 112 тыс. белорусских рублей;

- Общество с дополнительной ответственностью «АЙРОН» (далее по тексту - Поручитель 2), место нахождения и почтовый адрес Поручителя 2: 220053, г. Минск, пер. Червякова, д. 21 А, пом. 3, каб. 4, 6; УНП Поручителя 2: 100070331;

между Поручителем 2 и Эмитентом заключен Договор о предоставлении поручительства №б/н от 03.11.2017 (далее по тексту - Договор поручительства 2);

общая сумма поручительства, в пределах которой Поручитель 2 отвечает перед владельцами Облигаций, исполнение обязательств по которым обеспечивается поручительством в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям, составляет 2 402 400 (Два миллиона четыреста две тысячи четыреста) белорусских рублей;

размер стоимости чистых активов Поручителя 2 по состоянию на 01.07.2017 (на первое число квартала, предшествующего дате принятия Эмитентом решения о выпуске Облигаций) составляет 44 761 тыс. белорусских рублей.

Поручитель 1 и Поручитель 2 при совместном упоминании далее именуются - Поручители.

Договор поручительства 1 и Договор поручительства 2 при совместном упоминании далее именуются - Договоры поручительства.

Поручители согласно принятым обязательствам в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям перед владельцами Облигаций, обязуются выплатить каждому владельцу Облигаций сумму денежных средств в рамках предоставленного ими обеспечения, причитающуюся владельцу указанных Облигаций.

Поручители исполняют обязательства по Облигациям в сумме своего поручительства. Обязательства Поручителей исполняются в валюте номинала Облигаций.

Эмитент обязуется до даты начала размещения (открытой продажи) Облигаций, а также в течение всего срока обращения Облигаций письменно уведомлять республиканский орган государственного управления, осуществляющий государственное регулирование рынка ценных бумаг (далее по тексту - Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг), о стоимости чистых активов Поручителей в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь.

Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям действует в течение всего срока обращения Облигаций, указанного в пункте 7.5. настоящего эмиссионного документа, а также в течение трех месяцев после окончания срока их обращения, за исключением случаев исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям в полном объеме до истечения указанного трехмесячного срока.

#### **1.4.2. Порядок предъявления требований к Поручителям в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям перед владельцами Облигаций.**

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям перед владельцами Облигаций, с момента наступления данных событий каждый из владельцев Облигаций направляет по своему усмотрению в адрес одного из Поручителей письменное Требование платежа по соответствующему Договору поручительства (далее по тексту - Требование).

До предъявления Требования к Поручителю владелец Облигаций должен направить Эмитенту по адресу, указанному в пункте 1.2.1. настоящего эмиссионного документа, нарочным или заказной почтовой корреспонденцией (с уведомлением о доставке) письменное заявление в произвольной форме для получения подтверждения об исполнении Эмитентом обязательств по Облигациям в установленные сроки либо о невозможности исполнения Эмитентом таких обязательств (далее по тексту - Заявление).

В Заявлении обязательно должны быть указаны:

- полное наименование владельца Облигаций - для юридического лица; фамилия, собственное имя, отчество (при наличии) - для физического лица;

- место нахождения владельца Облигаций - для юридического лица; место жительства (место пребывания), указанное в документе, удостоверяющем личность, - для физического лица;

- количество Облигаций, принадлежащих владельцу Облигаций, по которым Эмитентом должны быть исполнены обязательства.

Эмитент обязан рассмотреть Заявление каждого владельца Облигаций в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней и дать каждому владельцу Облигаций письменный ответ по существу, в том числе в случае невозможности исполнения обязательств по Облигациям.

Получение письменного уведомления от Эмитента о невозможности исполнения обязательств по Облигациям, либо неполучение владельцем Облигаций от Эмитента какого-

либо ответа по Заявлению в течение 18 (Восемнадцати) рабочих дней (от даты получения Эмитентом соответствующего заявления), являются основанием для предъявления владельцем Облигаций Требования к одному из Поручителей.

В Требовании в адрес Поручителя должна содержаться следующая информация:

- характер неисполненных Эмитентом обязательств перед владельцем Облигаций;

- размер неисполненных Эмитентом обязательств перед владельцем Облигаций;

- полное наименование владельца Облигаций - для юридического лица; фамилия, собственное имя, отчество (при наличии) - для физического лица;

- место нахождения владельца Облигаций - для юридического лица; место жительства (место пребывания), указанное в документе, удостоверяющем личность, - для физического лица;

- учетный номер плательщика - для юридического лица; данные документа, удостоверяющего личность, - для физического лица;

- указание страны, в которой владелец Облигаций является налоговым резидентом;

- количество Облигаций, принадлежащих владельцу Облигаций, по которым Эмитентом не исполнены обязательства;

- банковские реквизиты владельца Облигаций.

Требование должно быть собственноручно подписано владельцем Облигаций либо его уполномоченным представителем. Требование юридического лица также должно быть скреплено печатью этого юридического лица.

К Требованию должны прилагаться следующие документы:

- копия документа, удостоверяющего личность владельца Облигаций (в случае предъявления Требования уполномоченным представителем владельца Облигаций, дополнительно прилагаются копии документов, подтверждающих полномочия представителя, оформленные в соответствии с законодательством);

- копия уведомления от Эмитента о невозможности исполнения обязательств по Облигациям, либо копия заявления, подтверждающего, что владелец Облигаций обращался к Эмитенту с Заявлением об исполнении обязательств по Облигациям, с отметкой о получении такого Заявления последним либо с документом, подтверждающим направление такого заявления Эмитенту заказной почтовой корреспонденцией (с уведомлением о доставке) и получение его Эмитентом;

- выписка о состоянии счета «депо» владельца Облигаций, подтверждающая владение последним Облигациями, по которым Эмитентом не исполнены обязательства.

Требование и приложенные к нему документы направляются в адрес одного из Поручителей по адресу его места нахождения, указанному в пункте 1.4.1. настоящего эмиссионного документа, заказным почтовым отправлением (с уведомлением о доставке) либо нарочным. Днем предъявления Требования к Поручителю считается дата его получения Поручителем.

На основании представленных документов каждый из Поручителей рассматривает каждое поступившее в его адрес от владельца Облигаций и (или) Эмитента Требование в срок, не превышающий 10 (Десять) календарных дней с момента его получения. В случае принятия решения о платеже или мотивированном отказе в его совершении Поручитель незамедлительно уведомляет об этом каждого владельца Облигаций и Эмитента. При принятии Поручителем положительного решения об исполнении обязательств Эмитента по Облигациям между Поручителем и владельцем Облигаций оформляется и подписывается акт по исполнению обязательств Поручителем по выплате денежных средств владельцу Облигаций и переводу Облигаций на счет «депо» Эмитента. Поручитель исполняет обязательство Эмитента по Облигациям и осуществляет платеж в пользу владельца Облигаций в течение 30 (Тридцати) банковских дней от даты принятия соответствующего решения.

Не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления Поручителем на счет владельца Облигаций денежных средств, владелец Облигаций обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, сведения о котором указаны в пункте 6 настоящего эмиссионного документа.

#### **1.4.3. Порядок и сроки замены Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям, а также порядок раскрытия информации (уведомления владельцев Облигаций) о такой замене.**

Эмитент осуществляет замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям данного выпуска и (или) 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 принятия решения о ликвидации Поручителя (Поручителей), а также в случае, если стоимость чистых активов Поручителя (Поручителей) станет меньше объема находящихся в обращении Облигаций (далее по тексту - обязательные случаи (основания), влекущие необходимость замены обеспечения по Облигациям).

В случае принятия по инициативе Эмитента решения о замене обеспечения исполнения обязательств по Облигациям, до внесения соответствующих изменений в эмиссионные документы по Облигациям, Эмитент в пятидневный срок с даты принятия такого решения размещает соответствующую информацию на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.2.2. настоящего эмиссионного документа, а также письменно уведомляет каждого владельца Облигаций о принятии решения о замене обеспечения (с указанием проекта изменений, вносимых в настоящий эмиссионный документ, срока выражения своего несогласия с заменой обеспечения), если договором (соглашением) в простой письменной форме, предусматривающим обязательства Эмитента по строительству владельцу Облигаций жилого помещения в строящемся объекте недвижимости «Жилая многоквартирная застройка на пересечении улиц Разинской-Щорса», а также содержащим иные существенные условия в соответствии с законодательством Республики Беларусь (далее по тексту - Соглашение 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 12 настоящего эмиссионного документа, в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней от даты поступления соответствующего заявления на приобретение (выкуп) Облигаций.

В обязательных случаях (основаниях), влекущих необходимость замены обеспечения по Облигациям, Эмитент осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям либо предоставляет дополнительное обеспечение в части недостающей стоимости чистых активов Поручителя (Поручителей) и (или) принимает решение о досрочном погашении всего выпуска Облигаций либо его части. Досрочное погашение осуществляется в порядке, определенном пунктом 8 настоящего эмиссионного документа.

Замена обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям осуществляется Эмитентом в течение 2 (Двух) месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения, после внесения соответствующих изменений в эмиссионные документы по Облигациям.

В случае замены обеспечения Эмитент в срок, установленный законодательством Республики Беларусь, с даты государственной регистрации соответствующих изменений Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг, уведомляет о такой замене владельцев Облигаций посредством размещения соответствующей информации на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг (далее по тексту - Ресурс), а также путем её

публикации в периодическом печатном издании «Экономическая газета» либо в газете «Рэспубліка» (далее по тексту - средства массовой информации, определенные Эмитентом), либо размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.2.2. настоящего эмиссионного документа (если иное не определено законодательством).

В период с даты принятия Эмитентом решения о замене обеспечения по Облигациям по собственной инициативе до момента государственной регистрации соответствующих изменений в эмиссионные документы по Облигациям Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг, 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 и (или) установленных законодательством Республики Беларусь.

1.4.4. Эмитент раскрывает информацию о выбытии обеспечения исполнения обязательств по Облигациям (в случае невозможности его замены) в соответствии с законодательством Республики Беларусь не позднее двух месяцев с момента выбытия обеспечения.

### **1.5. Документ, регулирующий хозяйственную деятельность Эмитента.**

Документом, регулирующим хозяйственную деятельность Эмитента, является Устав Эмитента, утвержденный совместным собранием участников Эмитента и Общества с дополнительной ответственностью «ШАМРИ-РИЭЛТ», протокол от 20.01.2012 №-3; государственная регистрация произведена Администрацией Первомайского района г. Минска Минского городского исполнительного комитета, регистрационный номер 190782901 от 02.03.2012 (далее по тексту - Устав).

Эмитент в своей деятельности также руководствуется иными локальными нормативными правовыми актами Эмитента, законодательством Республики Беларусь.

### **1.6. Дата, номер государственной регистрации Эмитента и наименование органа, его зарегистрировавшего.**

Согласно свидетельству о государственной регистрации коммерческой организации Эмитент 15.12.2006 зарегистрирован Минским городским исполнительным комитетом в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за №190782901 (решение от 15.12.2006 №2548).

### **1.7. Перечень руководящих должностных лиц Эмитента.**

В соответствии с Уставом Эмитента единоличным исполнительным органом Эмитента является Директор. Директор Эмитента - Коваленко Юлия Ивановна (дата рождения - 05.03.1977, идентификационный номер - 4050377A074PB1).

Главный бухгалтер Эмитента - Дубровина Ольга Игоревна (дата рождения - 22.09.1965, идентификационный номер - 4220965A057PB2).

## **2. Сведения о размещенных Эмитентом эмиссионных ценных бумагах, находящихся в обращении.**

По состоянию на дату принятия решения о выпуске Облигаций, указанную в пункте 7.2. настоящего эмиссионного документа, Эмитентом осуществлена эмиссия 6 выпусков облигаций, 1 из которых находится в обращении:

порядковый номер выпуска	Вид ценных бумаг	дата государственной регистрации	номер государственной регистрации	номинал (в валюте номинала)	валюта номинала	кол-во	дата начала обращения	дата окончания обращения	данные о размещении
6	именные жилищные облигации	28.09.2017	5-200-02-3103	660	BYN	7 500	26.09.2017	31.12.2018	остаток облигаций на счете «депо» Эмитента (к размещению) составляет 6 487 облигаций

### 3. Цель эмиссии Облигаций и направления использования средств, полученных от размещения Облигаций.

Эмиссия Облигаций осуществляется с целью привлечения денежных средств юридических и (или) физических лиц, резидентов и (или) нерезидентов Республики Беларусь на осуществление строительства следующего строящегося объекта недвижимости: «Жилая многоквартирная застройка на пересечении улиц Разинской-Щорса» (далее по тексту - Жилой дом №1), а также для финансирования хозяйственной деятельности Эмитента, связанной с выполнением функций застройщика (заказчика), строительства других объектов недвижимости, в том числе возмещения ранее понесенных затрат на строительство, на иные расходы и для финансирования иных мероприятий, связанных со строительством Жилого дома №1, а также на пополнение оборотных средств Эмитента, с возможностью временного размещения денежных средств, полученных от размещения (открытой продажи) Облигаций, на банковские депозитные счета, открытые на имя Эмитента.

Средства, полученные от размещения (открытой продажи) Облигаций, будут направлены, в первую очередь, на строительство Жилого дома №1, во вторую очередь - на финансирование строительства других объектов недвижимости в г. Минске и Минском районе.

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

### 4. Указание вида эмиссионной ценной бумаги, форма Облигаций, общая сумма (объем) выпуска, количество Облигаций в выпуске, номинальная стоимость Облигаций, доход по Облигациям.

Вид эмиссионной ценной бумаги - облигация. Облигации являются именными, жилищными, конвертируемыми, бездоходными, обеспеченными, эмитируются в бездокументарной форме.

Объем выпуска Облигаций составляет 6 402 000 (Шесть миллионов четыреста две тысячи) белорусских рублей.

Количество Облигаций в выпуске - 9 700 (Девять тысяч семьсот) штук.

Номинальная стоимость Облигации установлена в размере 660 (Шестьсот шестьдесят) белорусских рублей. Имущественный эквивалент номинальной стоимости одной Облигации равен 1 (Одному) метру квадратному жилого помещения в Жилом доме №1.

Вышеуказанный имущественный эквивалент номинальной стоимости Облигации, выраженный в квадратных метрах, не подлежит изменению в течение всего срока обращения Облигаций.

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

### 5. Уплата средств на покупку Облигаций.

Денежные средства, подлежащие внесению в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме №1 путем приобретения Облигаций по соответствующему заключенному договору купли-продажи Облигаций, уплачиваются в безналичной форме в белорусских рублях в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, в течение 10 (Десяти)

рабочих дней с момента заключения такого договора, если иное не предусмотрено этим договором, по следующим банковским реквизитам Эмитента:

- получатель: ООО «БелБизнесРесурс»;

- УНП Получателя: 190782901;

- расчетные счета в белорусских рублях для зачисления денежных средств:

BY25MMBN301206508001093330000 в ОАО «Банк Москва-Минск», БИК ММБНBY22, адрес банка: г. Минск, ул. Коммунистическая, 49, УНП банка: 807000002;

BY82TECN30128003200110000000 в ОАО «Технобанк», РКЦ №7, БИК ТЕСНBY22, адрес банка: г. Минск, ул. Кульман, 21Б, УНП банка: 100706562;

- назначение платежа: оплата жилищных облигаций ООО «БелБизнесРесурс» седьмого выпуска согласно Договору купли-продажи именных жилищных облигаций, номер договора, дата договора.

## **6. Наименование депозитария, обслуживающего Эмитента.**

Депозитарием Эмитента является Открытое акционерное общество «Технобанк» (далее по тексту - ОАО «Технобанк», депозитарий Эмитента), место нахождения: 220002, г. Минск, ул. Кропоткина, 44. ОАО «Технобанк» зарегистрировано Национальным банком Республики Беларусь 05.08.1994, регистрационный номер №47. ОАО «Технобанк» создано в соответствии с законодательством Республики Беларусь путем преобразования ООО СКБ «Технобанк» в ОАО СКБ «Технобанк» с последующим переименованием в ОАО «Технобанк». ОАО «Технобанк» является правопреемником всех прав и обязанностей ООО СКБ «Технобанк», ЗАО «Торгово-Промышленный Банк», ОАО «Белорусский Индустриальный Банк».

ОАО «Технобанк» как профессиональный участник рынка ценных бумаг действует на основании специального разрешения (лицензии) №02200/5200-1246-1155 на право осуществления профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, выданного Министерством финансов Республики Беларусь; срок действия специального разрешения (лицензии) не ограничен.

## **7. Условия размещения Облигаций (сведения о проведении открытой продажи Облигаций).**

7.1. Размещение (открытая продажа) Облигаций осуществляется физическим и (или) юридическим лицам, резидентам и (или) нерезидентам Республики Беларусь в соответствии с законодательством Республики Беларусь путем заключения соответствующего договора купли-продажи Облигаций.

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.

**7.2. Дата принятия, утверждения решения о выпуске Облигаций и наименование органа, принявшего это решение.**

В соответствии с законодательством Республики Беларусь принятие решения о выпуске Облигаций и утверждение решения о выпуске Облигаций относится к компетенции Общего собрания участников Эмитента.

Решение о выпуске Облигаций принято и утверждено внеочередным Общим собранием участников Эмитента от 03.11.2017, протокол №9.

### **7.3. Срок размещения Облигаций (период проведения открытой продажи Облигаций).**

Дата начала размещения (открытой продажи) Облигаций - 27.11.2017.

Дата окончания размещения (открытой продажи) Облигаций: последний рабочий день, предшествующий дате начала погашения Облигаций, указанной в пункте 7.5. настоящего эмиссионного документа.

Размещение Облигаций осуществляется после опубликования в одном из средств массовой информации, определенных Эмитентом, и размещения на Ресурсе краткой информации об эмиссии Облигаций, заверенной в установленном законодательством порядке Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг.

### **7.4. Место и время проведения размещения (открытой продажи) Облигаций.**

Эмитент самостоятельно осуществляет размещение (открытую продажу) Облигаций на неорганизованном рынке в рабочие дни (за исключением субботы и воскресенья, государственных праздников и праздничных дней, установленных и объявленных нерабочими в соответствии с законодательством Республики Беларусь) с 09.00 до 18.00 по адресу места нахождения Эмитента, указанному в пункте 1.2.1. настоящего эмиссионного документа.

### **7.5. Срок обращения Облигаций, дата начала погашения Облигаций.**

Срок обращения Облигаций - 946 календарных дней, с 27.11.2017 по 30.06.2020.

Дата начала погашения Облигаций - 30.06.2020.

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

8.1. Общее собрание участников Эмитента вправе принять решение о досрочном погашении всего выпуска Облигаций либо части выпуска Облигаций после подписания и утверждения Эмитентом акта приемки (ввода) в эксплуатацию Жилого дома №1.

8.2. Общее собрание участников Эмитента обязано принять решение о досрочном погашении всего выпуска Облигаций либо его части при наступлении одного из обязательных случаев (оснований), влекущих необходимость замены обеспечения по Облигациям, когда у Эмитента нет возможности осуществить полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям либо предоставить дополнительное обеспечение в части недостающей стоимости чистых активов Поручителя (Поручителей).

8.3. В случае принятия решения о досрочном погашении Облигаций либо части выпуска Облигаций Эмитент в таком решении определяет дату начала досрочного погашения и в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций уведомляет владельцев Облигаций о принятом решении путем публикации соответствующей информации о принятом решении в одном из средств массовой информации, определенных Эмитентом, и (или) на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.2.2. настоящего эмиссионного документа.

8.4. Владелец Облигаций при досрочном погашении Облигаций имеет право получить номинальную стоимость Облигаций в белорусских рублях либо жилое помещение в Жилом доме №1, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах.

Правом на получение жилого помещения в Жилом доме №1 при досрочном погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий имущественный эквивалент номинальной стоимости которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения, составляет 100% (Сто процентов) целых квадратных метров общей площади жилого помещения (без учета дробных значений) в Жилом доме №1, имеющий действующее Соглашение о

строительстве и исполнивший в полном объеме обязательства перед Эмитентом, предусмотренные Соглашением о строительстве.

Досрочное погашение Облигаций осуществляется в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату начала досрочного погашения Облигаций.

8.5. Владелец Облигаций не позднее чем за 5 (Пять) календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций, определенной Эмитентом в соответствующем решении и раскрытой для владельцев Облигаций в порядке, предусмотренном п. 8.3. настоящего эмиссионного документа, должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций либо жилое помещение в Жилом доме №1, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах принадлежащих ему Облигаций.

Данное уведомление должно быть представлено Эмитенту по адресу, указанному в пункте 1.2.1. настоящего эмиссионного документа, нарочным или почтовым сообщением. Датой получения такого уведомления считается дата его получения Эмитентом.

8.5.1. Досрочное погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости оформляется Соглашением о досрочном погашении Облигаций установленной Эмитентом формы. В течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения заявления владельца Облигаций Эмитентом составляется данное Соглашение о досрочном погашении, в котором устанавливаются сроки выплаты владельцу Облигаций денежных средств и иные условия, такое соглашение подписывается сторонами. При подписании указанного Соглашения владелец Облигаций обязан представить Эмитенту для обозрения выписку о состоянии своего счета «депо», подтверждающую наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Облигаций обязательствами), а также:

- владелец Облигаций-физическое лицо – документ, удостоверяющий личность;
- владелец Облигаций-юридическое лицо – свидетельство о государственной регистрации юридического лица либо его нотариально удостоверенную копию, устав либо его нотариально удостоверенную копию, документы, подтверждающие полномочия руководителя (иного уполномоченного лица), 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.

Перечисление денежных средств Эмитентом по досрочно погашаемым Облигациям осуществляется в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с даты начала досрочного погашения Облигаций, если иной срок не установлен Соглашением о досрочном погашении Облигаций.

8.6. В случае выражения владельцем Облигаций намерения получить при досрочном погашении Облигаций жилое помещение в Жилом доме №1, при условии выполнения владельцем Облигаций обязательств по Соглашению о строительстве, передача жилого помещения осуществляется Эмитентом в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с даты начала досрочного погашения Облигаций, если иной срок не установлен Соглашением о строительстве, и оформляется актом приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме №1, который подписывается сторонами Соглашения о строительстве.

Акт приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме №1 подписывается владельцем Облигаций при передаче ему ключей, документов на установленное оборудование и документов, необходимых для оформления в установленном порядке права собственности на жилое помещение в Жилом доме №1.

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

- владелец Облигаций-физическое лицо - документ, удостоверяющий личность;
- владелец Облигаций-юридическое лицо - свидетельство о государственной регистрации юридического лица либо его нотариально удостоверенную копию, устав либо его нотариально

удостоверенную копию, документы, подтверждающие полномочия руководителя (иного уполномоченного лица).

8.7. Эмитент в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь, осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций для целей досрочного погашения Облигаций в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты принятия решения о досрочном погашении Облигаций путем:

размещения на Ресурсе;

опубликования в одном из средств массовой информации, определенных Эмитентом, и (или) размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.2.2. настоящего эмиссионного документа.

8.8. При досрочном погашении Облигаций не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения Облигаций, либо передачи жилого помещения в Жилом доме №1 (подписания акта приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме №1), владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

8.8.1. В случае, если Облигации, подлежащие досрочному погашению, переданы их владельцем в залог, такой владелец Облигаций обязан заблаговременно совершить все юридически значимые действия и формальности, направленные на снятие залоговых прав с Облигаций, в целях обеспечения их своевременного перевода на счет «депо» Эмитента в соответствии с п. 8.8. настоящего эмиссионного документа.

8.9. В случае досрочного погашения выпуска Облигаций до даты окончания срока обращения выпуска Облигаций Эмитент уведомляет Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг, о необходимости исключения из Государственного реестра ценных бумаг (аннулирования) Облигаций данного выпуска до даты окончания срока их обращения, а в случае досрочного погашения части выпуска Облигаций - о необходимости внесения соответствующих изменений в Государственный реестр ценных бумаг.

8.10. Начиная с даты начала досрочного погашения 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, исполнения обязательств по ранее заключенным сделкам купли-продажи (размещения) Облигаций).

8.11. В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций, такое решение должно содержать сведения о досрочно погашаемых Облигациях и их владельцах с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) физического лица либо полного наименования владельца Облигаций (юридического лица), а также количества Облигаций, принадлежащих таким владельцам.

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций заключение гражданско-правовых сделок согласно пункту 8.10. настоящего эмиссионного документа прекращается только с Облигациями тех владельцев, в отношении которых принято решение о досрочном погашении Облигаций.

Облигации тех владельцев, по которым не было принято решение о досрочном погашении, могут обращаться на рынке ценных бумаг в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций Эмитент также вправе осуществлять размещение (открытую продажу) Облигаций, которые ранее не были размещены.

8.12. В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении Облигаций (в том числе части выпуска) Эмитент письменно уведомляет депозитарий Эмитента о принятии такого решения в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней до даты начала досрочного погашения Облигаций путем представления нарочным или почтовым отправлением депозитарию Эмитента соответствующего уведомления по адресу, указанному в п. 6. настоящего эмиссионного документа.

При принятии Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций депозитарию Эмитента представляются сведения о количестве досрочно погашаемых Облигаций и их владельцах в соответствии с пунктом 8.11. настоящего эмиссионного документа.

## **9. Порядок погашения Облигаций.**

9.1. Погашение выпуска Облигаций - операция, связанная с выплатой Эмитентом владельцу Облигаций номинальной стоимости Облигаций в белорусских рублях либо с передачей владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме №1.

Датой начала погашения Облигаций является дата, указанная в пункте 7.5. настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций производится в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату, указанную в пункте 10 настоящего эмиссионного документа.

Погашение Облигаций осуществляется путем:

- выплаты Эмитентом владельцу Облигации номинальной стоимости Облигации в белорусских рублях;

- передачи владельцу Облигаций жилого помещения в Жилом доме №1, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих владельцу Облигаций, выраженному в квадратных метрах без учета дробных долей.

Правом на приобретение жилого помещения в Жилом доме №1 при погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения, составляет 100% (Сто процентов) целых квадратных метров общей площади жилого помещения (без учета дробных значений) в Жилом доме №1, имеющий действующее Соглашение о строительстве и исполнивший в полном объеме обязательства перед Эмитентом, предусмотренные Соглашением о строительстве.

Владелец Облигаций не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты начала погашения Облигаций, указанной в пункте 7.5. настоящего эмиссионного документа, должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить номинальную стоимость Облигаций либо жилое помещение в Жилом доме №1, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах.

В случае выражения владельцем Облигаций намерения получить при погашении Облигаций номинальную стоимость Облигаций применяются по аналогии положения, указанные в пункте 8.5.1. настоящего эмиссионного документа.

В случае выражения владельцем Облигаций намерения получить при погашении Облигаций жилое помещение в Жилом доме №1, при условии выполнения владельцем Облигаций обязательств по Соглашению о строительстве, передача жилого помещения осуществляется Эмитентом в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с даты начала погашения Облигаций, если иной срок не установлен Соглашением о строительстве, и оформляется актом приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме №1, который подписывается сторонами Соглашения о строительстве, при этом, применяются по аналогии положения, указанные в пункте 8.6. настоящего эмиссионного документа.

9.2. При погашении Облигаций не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца Облигаций денежных средств, необходимых для погашения Облигаций, либо передачи жилого помещения в Жилом доме №1 (подписания акта приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме №1), владелец Облигаций обязан осуществить перевод погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

9.2.1. В случае, если Облигации, подлежащие погашению, переданы их владельцем в залог, такой владелец Облигаций обязан заблаговременно совершить все юридически значимые действия и формальности, направленные на снятие залоговых прав с Облигаций, в целях обеспечения их своевременного перевода на счет «депо» Эмитента в соответствии с п. 9.2. настоящего эмиссионного документа.

9.3. Эмитент не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после даты начала погашения Облигаций, а также не позднее 3 (Трех) месяцев после окончания срока обращения Облигаций представляет в Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг, информацию о ходе погашения Облигаций.

После исполнения Эмитентом обязательств по погашению Облигаций и перевода владельцами Облигаций на счет «депо» Эмитента Облигаций, Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь уведомляет Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг, о необходимости исключения из Государственного реестра ценных бумаг (аннулирования) Облигаций данного выпуска.

#### **10. Дата, на которую формируется реестр владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций.**

Дата формирования реестра владельцев Облигаций - 30.06.2020.

Эмитент в дату начала погашения Облигаций направляет в депозитарий Эмитента запрос о формировании и выдаче реестра владельцев Облигаций. Депозитарий Эмитента по состоянию на дату начала погашения Облигаций формирует реестр владельцев Облигаций и передает информацию о владельцах Облигаций Эмитенту.

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 собственности на Облигации, после соответствующего оформления права собственности на Облигации в соответствии с законодательством Республики Беларусь в депозитарии Эмитента, и заключении с Эмитентом Соглашения о строительстве.

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций, указанной в настоящем пункте, для целей погашения Облигаций путем раскрытия (публикации) краткой информации об эмиссии Облигаций, содержащей дату формирования реестра владельцев Облигаций для целей их погашения, в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе путем ее размещения на Ресурсе.

### **ОБРАЩЕНИЕ ОБЛИГАЦИЙ.**

#### **11. Порядок обращения Облигаций.**

Облигации имеют право приобретать (как в процессе размещения Облигаций, так и в процессе их обращения) юридические и (или) физические лица, резиденты и (или) нерезиденты Республики Беларусь, заключившие с Эмитентом Соглашение о строительстве.

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

В случае намерения у владельца Облигаций осуществить отчуждение части принадлежащих ему Облигаций, владелец Облигаций обязан до такого отчуждения заключить с Эмитентом соответствующее дополнительное соглашение к ранее заключенному с Эмитентом Соглашению о строительстве.

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

Облигации могут обращаться на неорганизованном рынке в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Сделки с Облигациями, совершаемые на неорганизованном рынке, подлежат обязательной регистрации профессиональным участником рынка ценных бумаг (брокером или депозитарием), за исключением случаев, установленных законодательством. Несоблюдение требования о регистрации

сделки с Облигациями, совершаемой на неорганизованном рынке, влечет ее недействительность.

Покупка-продажа Облигаций на неорганизованном рынке производится по договорной цене, определяемой соглашением сторон.

В дату начала погашения Облигаций, указанную в п. 7.5. настоящего эмиссионного документа, сделки купли-продажи Облигаций не совершаются.

## **12. 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, указанной в пункте 7.5. настоящего эмиссионного документа, владелец Облигаций вправе обратиться к Эмитенту с заявлением о приобретении (выкупе) Эмитентом Облигаций собственной эмиссии, принадлежащих их владельцу, а Эмитент вправе осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у любого их владельца (при этом, Эмитент также вправе не осуществлять такой выкуп).

В случае несогласия владельца Облигаций с заменой обеспечения исполнения обязательств по Облигациям либо в случае несогласия владельца Облигаций с конвертацией Облигаций Эмитент обязан осуществить у такого владельца Облигаций приобретение (выкуп) Облигаций 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 должен представить Эмитенту по адресу, указанному в п. 1.2.1. настоящего эмиссионного документа, 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 даты получения письменного заявления о приобретении (выкупе) Облигаций Эмитент рассматривает такое заявление и в кратчайшие сроки уведомляет владельца Облигаций о принятом решении, а при положительном решении - также об условиях приобретения (выкупа) Облигаций.

По согласованию с Эмитентом приобретение (выкуп) Облигаций до даты начала их погашения может осуществляться Эмитентом без представления заявления владельца Облигаций на приобретение (выкуп) Облигаций, т.е. представление заявления на приобретение (выкуп) Облигаций не является обязательным условием выкупа.

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;
- аннулирование;
- иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

## **13. Условия и порядок возврата средств владельцам Облигаций (инвесторам) при признании Эмитентом эмиссии Облигаций несостоявшейся, запрещении эмиссии Облигаций республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг.**

13.1. 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 Облигаций.

В случае неразмещения ни одной Облигации Общее собрание участников Эмитента вправе признать эмиссию Облигаций несостоявшейся в любой срок до даты начала их погашения, указанной в пункте 7.5. настоящего эмиссионного документа.

13.2. 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, регулирующий рынок ценных бумаг, может приостановить эмиссию Облигаций до устранения нарушений в пределах срока размещения Облигаций. Возобновление эмиссии Облигаций осуществляется по решению Республиканского органа, регулирующего рынок ценных бумаг. В случае, если нарушения носят неустранимый характер, Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг, запрещает эмиссию Облигаций.

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

13.3. В случае признания выпуска Облигаций недействительным или эмиссии Облигаций несостоявшейся 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 возвращаются владельцам Облигаций (инвесторам).

13.4. Возврат денежных средств владельцам Облигаций (инвесторам) осуществляется на основании данных реестра владельцев Облигаций, сформированного депозитарием Эмитента по запросу Эмитента по состоянию на дату принятия решения о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся либо на дату, с которой запрещена эмиссия Облигаций.

Денежные средства возвращаются:

а) физическим лицам - банковским переводом на лицевой счет владельца Облигаций (инвестора) либо банковский счет владельца Облигаций (инвестора) или 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.

Возврат денежных средств владельцу Облигаций, приобретшему Облигации на неорганизованном рынке в процессе их обращения, осуществляется на основании данных Соглашения о строительстве и (или) договоренности между владельцем Облигаций и Эмитентом.

Все издержки, связанные с возвратом 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.

13.5. Эмитент уведомляет владельцев Облигаций (инвесторов) в соответствии с законодательством Республики Беларусь о принятом решении о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, о приостановлении, возобновлении, запрете эмиссии Облигаций Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг, о формировании реестра владельцев Облигаций для целей возврата денежных средств владельцам Облигаций, путем

размещения соответствующего объявления на Ресурсе, а также на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.2.2. настоящего эмиссионного документа, а также раскрывает данную информацию иным образом, определенным Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг.

#### **14. Порядок 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.

Решение о конвертации Облигаций принимается Общим Собранием участников Эмитента. Раскрытие информации о принятии такого решения осуществляется Эмитентом путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 1.2.2. настоящего эмиссионного документа, либо иным способом, определенным в решении о конвертации, в срок, установленный решением о конвертации Облигаций.

Конвертация Облигаций осуществляется на основании письменного согласия владельца Облигаций. Письменное согласие на конвертацию Облигаций должно быть представлено Эмитенту владельцем Облигаций в срок, не позднее 1 (Одного) рабочего дня до даты начала конвертации Облигаций (при осуществлении конвертации до даты окончания срока обращения Облигаций), либо не позднее 1 (Одного) рабочего дня до даты начала погашения Облигаций, предусмотренной в пункте 7.5. настоящего эмиссионного документа (при осуществлении конвертации при погашении Облигаций), если иной срок не будет предусмотрен в принятом Эмитентом решении о конвертации Облигаций.

Заключение соответствующих договоров (соглашений) на конвертацию происходит не ранее даты государственной регистрации облигаций Эмитента последующего выпуска с более поздней датой погашения и не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций, предусмотренной в пункте 7.5. настоящего эмиссионного документа.

Конвертация Облигаций осуществляется Эмитентом:

- до даты окончания срока обращения Облигаций данного выпуска - в отношении владельцев Облигаций, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций,
- при погашении Облигаций - в отношении владельцев Облигаций, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций и указанных в Реестре владельцев Облигаций, сформированном на дату, установленную пунктом 10 настоящего эмиссионного документа.

Конвертация Облигаций данного выпуска должна быть осуществлена в срок после государственной регистрации облигаций Эмитента нового выпуска, размещаемых путем конвертации Облигаций данного выпуска, и не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций данного выпуска, предусмотренной в пункте 7.5 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 данного выпуска, обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

При конвертации Облигаций расторжение ранее заключенного Соглашения о строительстве не требуется. При необходимости между Эмитентом и владельцем Облигаций заключается дополнительное соглашение к ранее заключенному Соглашению о строительстве.

В случае несогласия владельца Облигаций с конвертацией Облигаций Эмитент обязуется осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у такого владельца по договорной цене в соответствии с пунктом 12 настоящего эмиссионного документа.

#### **15. Описание объекта жилищного строительства.**

15.1. Объектом жилищного строительства по настоящему выпуску Облигаций является объект недвижимости «Жилая многоквартирная застройка на пересечении улиц Разинской - Щорса» (Жилой дом №1 по генплану). Территория объекта недвижимости расположена в Московском административном районе г. Минска.

Жилой дом №1 представляет собой 18-ти этажное, односекционное, 176-квартирное здание повышенной комфортности, с подвалом, встроенными помещениями: товарищества

собственников, административными, торгово-общественными и общественными. Входы во встроенные помещения запроектированы отдельными от входа в жилую часть здания, вход в жилую часть предусмотрен через двойной тамбур. Крыльца запроектированы с пандусами для доступа лиц с ограниченными возможностями передвижения.

На 1 этаже запроектирован вход в жилую часть здания с двумя тамбурами, помещениями товарищества собственников, жилые квартиры, три встроенных помещения торгово-общественного назначения, на 2-18 этажах - жилые квартиры.

Здание Жилого дома №1 запроектировано с двумя лифтами грузоподъемностью 400 и 1 000 кг (без машинного помещения лифтов).

Устройство мусоропровода проектом не предусмотрено. Кухни квартир оборудуются напольными электрическими плитами. В каждой квартире запроектированы остекленные балконы и лоджии.

Общая площадь здания (Жилого дома №1) - 11 425,14 м.кв. Общая площадь квартир в Жилом доме №1 составляет 9 774,49 м.кв.

Нормативный срок продолжительности строительства Жилого дома №1 - 42,5 месяца, в том числе подготовительный период - 4,5 месяца.

Предполагаемая дата приемки в эксплуатацию Жилого дома №1 - 07.03.2020.

#### 15.2. Сведения о проектной документации и результатах государственной экспертизы:

На объект строительства (архитектурный проект) имеется положительное заключение государственной экспертизы Дочернего республиканского унитарного предприятия «Госстройэкспертиза по г. Минску» от 29.05.2017 №209-60/17.

Проектная документация (архитектурный проект) утверждена (утвержден) приказом директора Эмитента Коваленко Ю.И. от 05.06.2017 №160/1-стр.

#### 15.3. Сведения о разрешениях на строительство по объекту, о правах Эмитента на земельный участок (земельные участки) для строительства Жилого дома №1:

Согласно решению Минского городского исполнительного комитета от 13.07.2017 №2388 Эмитенту:

- предоставлены изъятые земельные участки общей площадью 0,7710 га (из них: 0,3263 пахотных земель с переводом этих земель в земли под застройкой, 0,4447 га земель под застройкой) и земельные участки общей площадью 0,2906 га земель общего пользования г. Минска с переводом этих земель в земли под застройкой, в том числе:

0,8036 га в аренду сроком до 01.07.2022 для строительства объекта «Жилая многоквартирная застройка на пересечении улиц Разинской - Щорса» (назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества - земельный участок для размещения объектов многоквартирной жилой застройки);

0,2580 га во временное пользование сроком по 31.12.2018, для строительства инженерно-транспортной инфраструктуры объекта «Жилая многоквартирная застройка на пересечении улиц Разинской - Щорса» (назначение земельных участков в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества - земельные участки для размещения объектов многоквартирной жилой застройки);

- разрешено строительство объекта «Жилая многоквартирная застройка на пересечении улиц Разинской - Щорса» в границах предоставленных земельных участков.

Между Эмитентом и Минским городским исполнительным комитетом заключен договор на реализацию права проектирования и строительства объекта «Жилая многоквартирная застройка на пересечении улиц Разинской - Щорса в г. Минске» (повышенной комфортности) от 11.10.2016 №271-Д.

В отношении объекта «Жилая многоквартирная застройка на пересечении улиц Разинской - Щорса» Инспекцией Департамента контроля и надзора за строительством по г. Минску выданы следующие разрешения на производство строительно-монтажных работ:

- разрешение №2-203Ж-032/17, выдано 07.08.2017, действительно до 21.12.2017;

- разрешение №2-203Ж-032/17, выдано 01.11.2017, действительно до 30.06.2020.

#### 15.4. Документы, удостоверяющие права на земельный участок (земельные участки):

У Эмитента в отношении земельного участка с кадастровым номером 500000000005007813, расположенного по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, на пересечении улиц Разинской - Щорса, площадь - 0,8036 га, назначение - для строительства объекта «Жилая многоквартирная застройка на пересечении улиц Разинской - Щорса» имеется следующее свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации возникновения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок (право аренды) Республиканского унитарного предприятия «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь:

- №500/1439-7273, составлено 10.08.2017.

#### 15.5. Иные объекты недвижимости в соответствии с проектной документацией:

Проектными решениями по объекту жилищного строительства «Жилая многоквартирная застройка на пересечении улиц Разинской - Щорса» также предусмотрено:

- возведение 18-этажного здания жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (№2 по генплану), который представляет собой односекционное, 176-квартирное здание повышенной комфортности, с подвалом, встроенными помещениями: торгово-общественными и общественными;

- возведение одноэтажного подземного гаража-стоянки открытого типа на 66 машиномест (№3 по генплану) с одной двухпутной рампой и одной лестничной клеткой;

- трансформаторной подстанции (№4 по генплану);

- устройство въездов с ул. Разинской и ул. Щорса с асфальтобетонным покрытием, автомобильных парковок с асфальтобетонным покрытием общей вместимостью на 32 машиноместа, детской игровой площадки, площадки для отдыха взрослых, тротуаров, пешеходных дорожек, установка малых архитектурных форм и др.

В Жилом доме №1 запроектированы подвал, встроенные помещения: товарищества собственников, административные, торгово-общественные и общественные.

15.6. В случае внесения изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию на объект жилищного строительства (Жилой дом №1) в соответствии с законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, повлекших изменение характеристик самого объекта жилищного строительства (Жилого дома №1, в том числе предусмотренных в его составе жилых помещений), указанных в настоящем эмиссионном документе, Эмитент обязан внести изменения и (или) дополнения в эмиссионные документы по Облигациям и зарегистрировать их в порядке, определенном законодательством о ценных бумагах.

Внесение изменений и (или) дополнений в эмиссионные документы по Облигациям осуществляется Эмитентом не позднее 2 (Двух) месяцев с даты внесения изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию на объект жилищного строительства (Жилой дом №1).

15.7. По адресу места нахождения Эмитента, указанному в пункте 1.2.1. настоящего эмиссионного документа, при приобретении Облигаций покупатель может ознакомиться с более подробным описанием Жилого дома №1 в соответствии с вышеуказанной проектной документацией, а также с описанием приобретаемого жилого помещения в Жилом доме №1.

### **16. Права владельца и обязанности Эмитента, удостоверяемые Облигациями.**

16.1. Владелец Облигаций имеет право:

- в период обращения Облигаций до даты начала их погашения обратиться к Эмитенту с заявлением о приобретении (выкупе) Эмитентом Облигаций в соответствии с пунктом 12 настоящего эмиссионного документа и получить стоимость Облигаций при приобретении (выкупе) Облигаций Эмитентом в порядке и на условиях, изложенных в пункте 12 настоящего эмиссионного документа;

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

- при погашении (досрочном погашении) Облигаций получить номинальную стоимость Облигаций в белорусских рублях либо жилое помещение в Жилом доме №1, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах (без учета дробных значений);

- получить в полном объеме денежные средства, внесенные в оплату Облигаций, в случае признания выпуска Облигаций несостоявшимся и (или) недействительным (возврат денежных средств осуществляется в порядке, установленном пунктом 13.4. настоящего эмиссионного документа);

- при неисполнении Эмитентом обязательств по Соглашению о строительстве потребовать полного возмещения причиненных ему убытков, а также возврата денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме №1 путем приобретения Облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на дату выплаты Эмитентом денежных средств владельцу Облигаций, за весь период нахождения этих денежных средств у Эмитента.

#### 16.2. Эмитент обязан:

- произвести общее финансирование строительства Жилого дома №1 с использованием как собственных, так и привлеченных средств, организовать и обеспечить строительство Жилого дома №1 своими силами или путем заключения с подрядчиком в установленном порядке договора строительного подряда и выполнения функций заказчика по этому договору;

- ввести в эксплуатацию Жилой дом №1 в сроки, предусмотренные проектной документацией, произвести техническую инвентаризацию и государственную регистрацию создания Жилого дома №1 в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

- при обращении владельца Облигаций сообщить ему сведения о ходе строительства Жилого дома №1, а также иную информацию, предусмотренную Соглашением о строительстве;

- обеспечить сохранность установленного в квартире оборудования до передачи его владельцу Облигаций;

- при погашении (досрочном погашении) Облигаций передать владельцу Облигаций, оплатившему все платежи и исполнившему обязательства, предусмотренные Соглашением о строительстве, жилое помещение в Жилом доме №1, указанное в Соглашении о строительстве (за исключением погашения (досрочного) погашения Облигаций путем выплаты их номинальной стоимости);

- обеспечить выкуп Облигаций в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 12 настоящего эмиссионного документа;

- обеспечить владельцам Облигаций возврат денежных средств в случае признания выпуска Облигаций несостоявшимся и (или) недействительным (возврат денежных средств осуществляется в порядке, установленном пунктом 13.4. настоящего эмиссионного документа);

- при неисполнении Эмитентом обязательств по Соглашению о строительстве обеспечить полное возмещение убытков, причиненных владельцу Облигаций, а также возврат денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме №1 путем приобретения Облигаций, с уплатой процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на дату выплаты Эмитентом денежных средств владельцу Облигаций, за весь период нахождения этих денежных средств у Эмитента (возврат владельцу Облигаций в полном объеме вышеуказанных денежных средств с уплатой процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь осуществляется Эмитентом в течение 3 (Трех) месяцев с даты подписания соглашения о расторжении Соглашения о строительстве с Эмитентом, но не позднее 1 (Одного) месяца с даты начала погашения Облигаций, установленной настоящим эмиссионным документом, за исключением случаев расторжения Соглашения о строительстве с Эмитентом по решению суда);

- в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по Облигациям раскрыть информацию о таком факте в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после наступления соответствующей даты исполнения обязательств в соответствии с настоящим эмиссионным документом и законодательством Республики Беларусь;

- в течение 3 (Трех) месяцев с даты окончания срока обращения (досрочного погашения) Облигаций представить в Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг, информацию о погашении (досрочном погашении) Облигаций.

16.3. 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 Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг. Права, удостоверяемые Облигациями, считаются возникшими у их владельцев с момента фиксации прав на Облигации депозитарием.

### **17. Объем прав, удостоверяемых Облигациями.**

Облигация является именной ценной бумагой, удостоверяющей внесение ее владельцем денежных средств на строительство определенного размера общей площади жилого помещения в Жилом доме №1 с учетом приходящейся на них в соответствии с законодательством доли инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории.

### **18. Иные условия эмиссии Облигаций.**

18.1. Эмитент (Общее собрание участников Эмитента) вправе принять решение об аннулировании выпуска Облигаций (его части) в случае, если Облигации не были размещены, а также при отсутствии заключенных (действующих) на дату принятия такого решения Соглашений о строительстве.

18.2. В случае принятия Эмитентом по собственной инициативе решения о внесении изменений в настоящий эмиссионный документ в соответствии с законодательством Республики Беларусь, с даты принятия такого решения и до момента государственной регистрации соответствующих изменений в настоящий эмиссионный документ Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг, 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.

18.3. Эмитент подтверждает, что Эмитент, руководящие должностные лица Эмитента к административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах и налогового законодательства не привлекались.

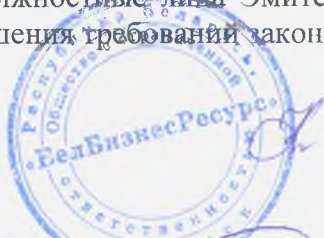
18.4. Эмитент (должностные лица Эмитента) подтверждает (подтверждают) достоверность и полноту сведений, содержащихся в эмиссионных документах по Облигациям, в том числе в настоящем эмиссионном документе, и несет (несут) ответственность за достоверность и полноту таких сведений.

18.5. Эмитент (должностные лица Эмитента) подтверждает (подтверждают) отсутствие наличия в течение пяти лет до даты представления документов для государственной регистрации Облигаций факта (фактов):

- неисполнения обязательств по облигациям, ранее эмитированным Эмитентом;
- неисполнения обязательств по облигациям, ранее эмитированным иным эмитентом, собственником имущества или участниками, владевшими более чем 25 процентами долей в уставном фонде (акций), членами совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа, лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа, которого являлись собственником имущества или участники, владеющие более чем 25 процентами долей в уставном фонде, члены совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа Эмитента, лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента.

Эмитент (должностное лицо Эмитента) подтверждает (подтверждают), что у Эмитента отсутствуют нарушения требований законодательства Республики Беларусь о ценных бумагах.

Директор Эмитента  
М.П.



/Юлия Ивановна Коваленко/

Главный бухгалтер Эмитента

/Ольга Игоревна Дубровина/

Директор Поручителя 1  
М.П.



/Валерий Владимирович Шарупо/

Директор Поручителя 2  
М.П.



/Валерий Михайлович Шамрило/