

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Республиканским
унитарным предприятием
«РЕСПУБЛИКАНСКИЙ
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ
ДЕПОЗИТАРИЙ ЦЕННЫХ
БУМАГ» 08.07.2026
Дата допуска к торгам: 22.07.2026

УТВЕРЖДЕНО
Протокол общего собрания
участников
общества с ограниченной
ответственностью «Дубай
Инвестмент»
27 мая 2026 г. № 27.05/2026

**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ
ДЕПОЗИТАРНЫХ ОБЛИГАЦИЙ
ПЕРВОГО ВЫПУСКА
Общества с ограниченной ответственностью
«Дубай Инвестмент»
(ООО «Дубай Инвестмент»)**

Депозитарные именные процентные неконвертируемые облигации в бездокументарной форме с открытым размещением и обращением на организованном рынке.

Объем выпуска облигаций – 170 000 000 белорусских рублей.

Количество облигаций в выпуске – 170 000 штук.

Номинальная стоимость облигации – 1 000 белорусских рублей.

Ставка дохода по облигациям – 12,75 процента годовых (установлена на период с 23.07.2026 по 25.12.2026). Далее ставка дохода утверждается один раз в шесть месяцев общим собранием участников эмитента.

Периодичность выплаты дохода по облигациям – ежемесячно.

Период размещения облигаций: с 22.07.2026 по 14.07.2031.

Период обращения облигаций: с 22.07.2026 по 21.07.2031.

Досрочный выкуп облигаций:

оферта – 15.01.2027, 13.07.2027, 06.01.2028, 03.07.2028, 29.12.2028, 26.06.2029, 26.12.2029, 25.06.2030, 26.12.2030.

по требованию эмитента – 15.01.2027, 13.07.2027, 06.01.2028, 03.07.2028, 29.12.2028, 26.06.2029, 26.12.2029, 25.06.2030, 26.12.2030.

Досрочное погашение облигаций выпуска либо его части – не ранее 15.01.2027.

Дата погашения – 21.07.2031.

Минск, 2026 г.

Далее в Проспекте эмиссии депозитарных облигаций первого выпуска общества с ограниченной ответственностью «Дубай Инвестмент» применяются следующие термины:

проспект эмиссии – Проспект эмиссии депозитарных облигаций первого выпуска общества с ограниченной ответственностью «Дубай Инвестмент»;

эмитент – общество с ограниченной ответственностью «Дубай Инвестмент» (ООО «Дубай Инвестмент»), юридическое лицо Республики Беларусь, осуществляющее эмиссию депозитарных облигаций и несущее от своего имени обязательства перед владельцами облигаций по осуществлению прав, удостоверенных этими облигациями;

выпуск или выпуск облигаций – первый выпуск депозитарных облигаций эмитента;

облигации – депозитарные именные процентные неконвертируемые эмиссионные ценные бумаги в бездокументарной форме, имеющие равную номинальную стоимость и сроки осуществления прав в рамках выпуска облигаций вне зависимости от времени приобретения облигаций;

доход или доход по облигациям – постоянный процентный доход, выплачиваемый по ставке, установленной эмитентом на весь срок обращения облигаций в виде фиксированного процента к номинальной стоимости облигации;

ЕГР – Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

Минский горисполком – Минский городской исполнительный комитет;

официальный сайт эмитента – официальный сайт эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет;

ЕПФР – единый портал финансового рынка;

регистрирующий орган – Республиканское унитарное предприятие «Республиканский центральный депозитарий ценных бумаг (РУП «РЦДЦБ»);

Указ № 277 – Указ Президента Республики Беларусь от 28 апреля 2006 г. № 277 «О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг»;

инструкция № 78 – Инструкция о порядке эмиссии эмиссионных ценных бумаг, утвержденная постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 31 августа 2016 г. № 78 «Об эмиссии эмиссионных ценных бумаг»;

инструкция № 65 – Инструкция о порядке раскрытия информации на рынке ценных бумаг, утвержденная постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 7 августа 2025 г. № 65 «О раскрытии информации на рынке ценных бумаг»;

биржа – открытое акционерное общество «Белорусская валютно-фондовая биржа» (ОАО «Белорусская валютно-фондовая биржа»): место нахождения – 220013, г. Минск, ул. Сурганова, 48а, УНП 101541722, организатор торговли ценными бумагами;

организованный рынок – совокупность отношений, связанных с совершением сделок с облигациями в торговой системе биржи;

профучастник(и) – профессиональный(е) участник(и) рынка ценных бумаг;

обращение облигаций – совершение гражданско-правовых сделок либо иных юридически значимых действий, влекущих переход прав на облигации от их первого или каждого последующего владельца к другому лицу;

досрочный выкуп облигаций – приобретение облигаций эмитентом у владельца облигаций до даты погашения облигаций в соответствии с законодательством о ценных бумагах.

РАЗДЕЛ 1 КРАТКОЕ РЕЗЮМЕ

Раздел «Краткое резюме» не включен в проспект эмиссии на основании части второй пункта 14 инструкции № 78.

РАЗДЕЛ 2 ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ

2.1. Основные параметры выпуска облигаций приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
Информация о выпуске облигаций		
1	Номер выпуска облигаций	Первый
2	Наименование органа, утвердившего проспект эмиссии облигаций	Общее собрание участников
3	Дата, номер и наименование документа, подтверждающего утверждение проспекта эмиссии облигаций	Протокол общего собрания участников эмитента от 27.05.2026 № 27.05/2026
4	Указание на то, являются облигации именными или на предъявителя	Облигации именные
5	Форма облигаций (документарная либо бездокументарная)	Бездокументарная форма
6	Серия облигаций (для облигаций, эмитируемых в документарной форме)	–
7	Порядковые номера (диапазон номеров) облигаций (для облигаций, эмитируемых в документарной форме)	–
8	Количество облигаций в выпуске	170 000
9	Номинальная стоимость облигации	1 000
9 ¹	Максимально допустимая цена размещения жилищной облигации	–
10	Имущественный эквивалент номинальной стоимости облигаций (при его наличии):	–
10.1	наименование (вид) имущественного эквивалента, право на получение которого удостоверяет облигация	–
10.2	размер имущественного эквивалента, право на получение которого удостоверяет облигация	–
11	Наименование официальной денежной единицы	Белорусский рубль

	Республики Беларусь либо валюты, в которой выражена номинальная стоимость облигации	
12	Объем выпуска облигаций	170 000 000
13	Указание на то, являются облигации обеспеченными или необеспеченными	Облигации необеспеченные
14	Способ размещения облигаций (открытая продажа, закрытая продажа либо конвертация)	Открытая продажа
15	Круг лиц, среди которых осуществляется размещение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты)	Квалифицированные инвесторы на рынке ценных бумаг (за исключением физических лиц) – резиденты Республики Беларусь
16	Перечень заранее индивидуально определенных субъектов гражданского права (УНП, полное наименование, место нахождения юридического лица или фамилия, собственное имя, отчество (при его наличии) физического лица), среди которых осуществляется размещение облигаций (указывается в случае размещения облигаций путем закрытой продажи)	–
17	Круг лиц, среди которых осуществляется обращение облигаций (юридические и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты)	Квалифицированные инвесторы на рынке ценных бумаг (за исключением физических лиц), эмитент – резиденты Республики Беларусь
18	Дата начала размещения облигаций либо порядок ее определения	22.07.2026
19	Дата окончания размещения облигаций либо порядок ее определения	14.07.2031
20	Срок обращения облигаций (количество календарных дней)	1825
21	Дата начала обращения облигаций либо порядок ее определения	22.07.2026
22	Дата окончания обращения облигаций либо порядок ее определения	21.07.2031
23	Дата погашения (начала погашения) облигаций либо порядок ее определения	21.07.2031
24	Дата окончания погашения жилищных облигаций либо порядок ее определения	–
25	Дата формирования реестра владельцев облигаций для целей погашения облигаций либо порядок ее определения	16.07.2031
26	Количество траншей либо порядок определения количества траншей (указывается в случае размещения облигаций траншами)	–
27	Количество облигаций в транше либо порядок определения количества облигаций в транше (указывается в отношении каждого транша в случае размещения облигаций траншами)	–
28	Дата начала размещения облигаций транша либо	–

	порядок ее определения (указывается в отношении каждого транша в случае размещения облигаций траншами)	
29	Дата окончания размещения облигаций транша либо порядок ее определения (указывается в отношении каждого транша в случае размещения облигаций траншами)	–
30	Вид дохода по облигациям (процент, и (или) дисконт, и (или) иной вид дохода, предусмотренный законодательством о ценных бумагах и установленный в проспекте эмиссии облигаций), иные имущественные права, удостоверяемые облигацией, либо указание, что доход по облигациям не начисляется и не выплачивается	Процентный доход
31	Периодичность выплаты процентного дохода	Ежемесячно
32	Возможность приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию эмитента (да/нет)	Да
33	Даты приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию эмитента либо порядок их определения	15.01.2027, 13.07.2027, 06.01.2028, 03.07.2028, 29.12.2028, 26.06.2029, 26.12.2029, 25.06.2030, 26.12.2030
	Возможность приобретения облигаций эмитентом до даты начала погашения облигаций по требованию владельца облигаций в установленные даты (да/нет)	Да
35	Даты приобретения облигаций эмитентом по требованию владельца облигаций до даты начала погашения облигаций либо порядок их определения	15.01.2027, 13.07.2027, 06.01.2028, 03.07.2028, 29.12.2028, 26.06.2029, 26.12.2029, 25.06.2030, 26.12.2030
36	Возможность досрочного погашения облигаций всего выпуска либо его части до даты окончания срока обращения облигаций данного выпуска (да/нет)	Да
37	Дата (даты) досрочного погашения облигаций (при их наличии) либо порядок их определения	По решению общего собрания участников эмитента, которое может быть принято не ранее 15.01.2027
38	Возможность конвертации облигаций данного выпуска в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения до даты окончания срока обращения облигаций данного выпуска (да/нет)	Нет
39	Возможность конвертации облигаций данного выпуска в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения при погашении облигаций данного выпуска (да/нет)	Нет

40	Наименование органа эмитента, уполномоченного на установление даты начала и даты окончания размещения облигаций (каждого транша), даты начала и даты окончания периода начисления процентного дохода по облигациям, дат выплаты периодически выплачиваемого процентного дохода (дат, на которые будет формироваться реестр владельцев облигаций для целей выплаты данного процентного дохода), даты начала погашения облигаций (даты, на которую будет формироваться реестр владельцев облигаций для целей погашения облигаций), величины дисконтного дохода (за исключением случаев размещения дисконтных облигаций в ходе аукциона, проводимого в торговой системе организатора торговли ценными бумагами) либо постоянного или переменного процентного дохода (порядок определения процентного дохода) после утверждения проспекта эмиссии	–
Сведения о размере дохода по облигациям		
В случае эмиссии дисконтных облигаций указывается		
41	Минимальная цена продажи облигаций (за исключением размещения дисконтных облигаций в ходе аукциона, проводимого в торговой системе организатора торговли ценными бумагами)	–
42	Размер дисконтного дохода по облигациям (порядок его определения) (определяется как разница между номинальной стоимостью облигаций и минимальной ценой продажи облигаций)	–
43	Размер ставки дисконта (порядок ее определения)	–
В случае эмиссии процентных облигаций указывается:		
44	Размер ставки постоянного (переменного) процентного дохода (за исключением случая, когда эмитентом установлена ставка дохода, выплачиваемого периодически, отдельно по каждому периоду)	–
45	Размер ставки постоянного или порядок определения ставки переменного процентного дохода и период ее действия (указывается в случае, когда эмитентом установлена ставка дохода, выплачиваемого периодически, отдельно по каждому периоду)	12,75 процента годовых (установлена на период с 23.07.2026 по 25.12.2026). Далее ставка дохода утверждается один раз в шесть месяцев общим собранием участников эмитента
46	Наименование органа эмитента, уполномоченного на установление размера ставки постоянного или переменного процентного дохода (порядка определения процентного дохода), величины (порядка определения величины) дохода по облигациям за второй и последующие периоды начисления процентного дохода	Общее собрание участников эмитента
В случаях эмиссии индексируемых облигаций, облигаций с индексируемым		

переменным процентным доходом		
47	Наименование влияющего показателя	–

РАЗДЕЛ 3 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

3.1. Полное и сокращенное (при его наличии) наименование эмитента (на белорусском и русском языках).

Полное наименование (на белорусском языке)	Таварыства з абмежаванай адказнасцю «Дубай Инвестмент»
Сокращенное наименование (на белорусском языке)	ТАА «Дубай Инвестмент»
Полное наименование (на русском языке)	Общество с ограниченной ответственностью «Дубай Инвестмент»
Сокращенное наименование (на русском языке)	ООО «Дубай Инвестмент»

3.2. Место нахождения эмитента, номера телефона и факса (при его наличии), адрес официального сайта эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет (при его наличии), электронный адрес (e-mail).

Место нахождения: Республика Беларусь, 220065, г.Минск, ул. Николы Теслы, д. 1, пом. 252;

контактный телефон: +375 (17)2693260; факс: +375 (17)2693250(51);

электронный адрес (e-mail):info@bir.by;

официальный сайт эмитента: <https://dubai-investment.by>.

3.3. Дата, номер государственной регистрации эмитента и наименование органа, его зарегистрировавшего.

Эмитент зарегистрирован Минским горисполкомом 03.05.2021 в ЕГР с регистрационным номером 193542507.

3.4. Основной вид деятельности эмитента.

Основным видом деятельности эмитента является реализация проектов, связанных со строительством зданий (ОКЭД 41100).

3.5. Сведения о филиалах и представительствах эмитента с указанием их количества и места нахождения.

№ п.п.	Наименование филиала, представительства	Место нахождения
	Филиалы эмитента:	
	нет	
	Представительства эмитента:	
	нет	

3.6. Полное и сокращенное (при его наличии) наименование депозитария, с которым заключен депозитарный договор с эмитентом.

Депозитарный договор с эмитентом заключен с Республиканским унитарным предприятием «Республиканский центральный депозитарий ценных бумаг» (РУП «РЦДЦБ») (далее – депозитарий эмитента): место нахождения – 220004, г. Минск, ул. Тимирязева, 4-1Н; зарегистрировано решением Минского горисполкома от 6 марта 2003 г. № 316 в ЕГР с регистрационным номером 100967318; номер лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам в Едином реестре лицензий 39200000016061.

3.7. Среднесписочная численность работников эмитента.

По состоянию на 01.05.2026 среднесписочная численность работников эмитента составила 8 человек.

3.8. Сведения о дочерних и зависимых хозяйственных обществах эмитента, унитарных предприятиях, учредителем которых является эмитент, сведения об инвестициях в уставные фонды других юридических лиц с долей, равной пяти и более процентам уставного фонда на первое число месяца, предшествующего месяцу утверждения проспекта эмиссии (на 1 апреля 2026 г.).

Эмитент не имеет дочерних и зависимых хозяйственных обществ эмитента, унитарных предприятий, учредителем которых является эмитент.

3.9. Сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа эмитента, лице, осуществляющем полномочия единоличного исполнительного органа, членах контрольных органов эмитента.

Сведения на дату утверждения проспекта эмиссии:

3.9.1. Совет директоров (наблюдательный совет) и коллегиальный исполнительный орган эмитента отсутствуют.

3.9.2. Сведения о лице, осуществляющем полномочия единоличного исполнительного органа:

Гончаров Андрей Владимирович.

Все занимаемые должности, в том числе вне органов управления эмитента: директор эмитента, заместитель директора – главный инженер иностранного общества с ограниченной ответственностью «Дана Астра»; главный инженер общества с ограниченной ответственностью «Луксудо».

Доля в уставном фонде эмитента отсутствует.

3.9.3. Контрольный орган эмитента:

Плис Татьяна Ивановна – ревизор.

Все занимаемые должности, в том числе вне органов управления эмитента: ведущий специалист по внутреннему контролю в группе внутреннего контроля иностранного общества с ограниченной ответственностью «Дана Астра».

Доля в уставном фонде эмитента отсутствует.

3.10. Сведения о собственнике имущества, участниках эмитента, владеющих долей, составляющей двадцать пять и более процентов в уставном капитале хозяйственного общества, включающие его (их) персональные данные (фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется), все занимаемые должности, в том числе вне органов управления эмитента, а также размер доли указанных лиц в уставном фонде эмитента, а также сведения о наличии доли государства в уставном фонде эмитента.

Сведения на дату утверждения проспекта эмиссии:

3.10.1. Участник эмитента, владеющий долей, составляющей двадцать пять и более процентов в уставном фонде эмитента.

ММФКЦ Холдингс (ДМФЦ) Лимитед (MIFCC Holdings (DIFC) Limited).

Место нахождения: Юнит Пресинст 2-3 этаж-4, Уровень 3, Гейт Дистрикт Пресинст Здание 02, Дубайский Международный Финансовый Центр, Дубай, Объединенные Арабские Эмираты. Регистрационный номер 4026.

Доля в уставном фонде эмитента – 90 процентов.

3.10.2. Доля государства в уставном фонде эмитента отсутствует.

3.11. Размер уставного фонда эмитента.

На дату утверждения проспекта эмиссии размер уставного фонда эмитента составил 20 000 белорусских рублей.

3.12. Сведения о бенефициарных владельцах эмитента.

Не раскрывается.

3.13. Сведения о совершенных эмитентом за последний отчетный год и кварталы текущего года, предшествующие кварталу, в котором утвержден проспект эмиссии, сделках, в совершении которых имелась заинтересованность его аффилированных лиц, за исключением сделок, для совершения которых не требуется принятие решения общего собрания участников хозяйственного общества либо совета директоров (наблюдательного совета), в объеме, определенном частью десятой статьи 57 Закона Республики Беларусь от 9 декабря 1992 г. № 2020-ХІІ «О хозяйственных обществах».

В течение 2025 года и 1 квартала 2026 года эмитент не осуществлял сделок в значении, установленном законодательством о ценных бумагах, в совершении которых имелась заинтересованность аффилированных лиц эмитента.

3.14. Сведения о кредитном рейтинге (рейтинге) эмитента (при его наличии), о присвоенном кредитном рейтинге (рейтинге) эмиссионным ценным бумагам (при его наличии).

На дату утверждения проспекта эмиссии у эмитента отсутствует кредитный рейтинг (рейтинг), а также присвоенный кредитный рейтинг (рейтинг) его эмиссионным ценным бумагам.

3.15. Сведения о размещенных эмитентом эмиссионных ценных бумагах, находящихся в обращении, в том числе размещенных за пределами Республики Беларусь, а также фактически размещенных и непогашенных цифровых активах (токенах) с указанием в разрезе каждого выпуска общего объема по состоянию на первое число месяца, в котором утвержден проспект эмиссии.

Сведения на 1 мая 2026 г.:

Эмитент не эмитировал эмиссионные ценные бумаги на территории Республики Беларусь.

За пределами Республики Беларусь эмитент не размещал эмиссионные ценные бумаги.

У эмитента отсутствуют размещенные и непогашенные цифровые активы (токены).

3.16. Сведения о лицах, подписавших проспект эмиссии, включающие персональные данные (фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется), должность.

Директор эмитента – Гончаров Андрей Владимирович.

Главный бухгалтер эмитента – Ефимова Римма Казимировна.

3.17. Наименования информационных ресурсов, включая интернет-ресурсы, печатные средства массовой информации, посредством которых будет осуществлено раскрытие информации на рынке ценных бумаг.

Информационные ресурсы, посредством которых эмитентом будет осуществлено раскрытие информации об эмиссии, об эмиссионных ценных бумагах, о внесенных изменениях и (или) дополнениях в проспект эмиссии, информации о реорганизации или ликвидации эмитента, а также о реорганизации или ликвидации дочерних и зависимых хозяйственных обществ эмитента, информации о возбуждении в отношении эмитента производства по делу о несостоятельности или банкротстве, в том числе информации о существенных фактах (событиях, действиях), касающихся финансово-хозяйственной деятельности эмитента, которые могут повлиять на стоимость эмиссионных ценных бумаг, о приостановлении (возобновлении), запрещении эмиссии эмиссионных ценных бумаг, иной информации, раскрываемой в соответствии с законодательством о ценных бумагах (кроме случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами, содержащими служебную информацию ограниченного распространения):

официальный сайт ЕПФР: www.epfr.gov.by;

официальный сайт регистрирующего органа: www.centraldepo.by;

официальный сайт биржи (www.bcse.by), в случаях, установленных законодательством о ценных бумагах;

официальный сайт эмитента (указан в пункте 3.2 проспекта эмиссии).

Единый государственный реестр сведений о банкротстве (www.bankrot.gov.by), в случаях, установленных законодательством;

официальный сайт юридического научно-практического журнала «Юстиция Беларуси» (www.justbel.info), в случаях, установленных законодательством.

В период всего срока обращения облигаций эмитент несет ответственность по возмещению их владельцам убытков, причиненных недостоверной и (или) неполной информацией об облигациях.

3.18. Сведения о примененных к эмитенту и его руководителям мерах административной ответственности за нарушения законодательства о ценных бумагах, таможенного и налогового законодательства за последний отчетный год и кварталы текущего года, предшествующие кварталу, в котором утвержден проспект эмиссии.

В 2025 году и в 1 квартале 2026 года к эмитенту и его руководителям не применялись меры административной ответственности за нарушения законодательства о ценных бумагах, таможенного и налогового законодательства.

3.19. Сведения о наличии (отсутствии) открытых в отношении эмитента исполнительных производств и задолженности по исполнительным документам на первое число месяца, предшествующего месяцу утверждения проспекта эмиссии (при отсутствии у эмитента более актуальной информации).

На 1 апреля 2026 г. отсутствуют открытые в отношении эмитента исполнительные производства и задолженность по исполнительным документам.

3.20. Сведения за последние три года, а в случае, если с момента государственной регистрации эмитента срок менее трех лет, – за каждый финансовый год:

о видах продукции либо видах деятельности, по которым получено десять и более процентов выручки от реализации товаров, продукции, работ, услуг:

2023 г.–2025 г.	Реализация проектов, связанных со строительством зданий (код 4110)
-----------------	--

о рынках сбыта (внутренний и внешний рынки, их доли в общем объеме):

	Внутренний рынок, %	Внешний рынок, %
2023 г.	99	1
2024 г.	99	1
2025 г.	99	1

о наименовании поставщиков сырья, материалов, комплектующих, поставляющих десять и более процентов от общего объема поставки:

2023 г.	ПТУП "Сервисный центр "БМЗ"
2024 г.	ПТУП "Сервисный центр "БМЗ"
2025 г.	ПТУП "Сервисный центр "БМЗ", ООО ПКП "Вэлко-2000"

о наименовании поставщиков сырья, материалов, комплектующих, поставляющих десять и более процентов от общего объема поставки:

2023 г.	ПТУП "Сервисный центр "БМЗ"
2024 г.	ПТУП "Сервисный центр "БМЗ"
2025 г.	ПТУП "Сервисный центр "БМЗ", ООО ПКП "Вэлко-2000"

3.21. Информация о финансово-экономическом состоянии эмитента.

Наименование показателя	на 31.03.2026	Степень риска наступления банкротства
Коэффициент обеспеченности обязательств имуществом	0,64	низкая
Коэффициент просроченных обязательств	–	

РАЗДЕЛ 4 СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИССИИ ОБЛИГАЦИЙ

4.1. Дата регистрации выпуска облигаций, идентификационный номер выпуска.

Дата регистрации	Идентификационный номер выпуска
<u>08 июля</u> 2026 г.	<u>RCSD-00103</u>

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

Эмиссия облигаций осуществляется в целях пополнения основных и оборотных средств эмитента, финансирования текущей и (или) финансовой деятельности эмитента, с возможностью временного размещения денежных средств, полученных от размещения облигаций, на банковские депозитные счета, открытые на имя эмитента, а также для погашения кредитных и (или) других долговых обязательств эмитента, за исключением предоставления за счет денежных средств, привлеченных путем эмиссии облигаций, займов юридическим или физическим лицам.

Направление использования средств, привлеченных путем эмиссии облигаций, осуществляется в соответствии с указанными целями.

4.3. Способ и условия обеспечения исполнения обязательств эмитента по облигациям, а также сведения об этом обеспечении либо указание на то, что осуществляется эмиссия необеспеченных облигаций.

Эмитент осуществляет эмиссию облигаций в соответствии с подпунктом 1.15 пункта 1 Указа № 277, без учета положений,

4.4.1. Размещение облигаций осуществляется на организованном рынке в торговой системе биржи (место нахождения: Республика Беларусь, 220013, г. Минск, ул. Сурганова, 48а, УНП 101541722) в соответствии с законодательством о ценных бумагах и локальными правовыми актами биржи.

Срок размещения облигаций:

дата начала размещения облигаций – 22 июля 2026 г.;

дата окончания размещения облигаций – 14 июля 2031 г.

Время проведения размещения облигаций – в соответствии с регламентом торгов биржи.

Срок размещения облигаций сокращается:

в случае реализации всего объема выпуска облигаций ранее даты окончания размещения облигаций;

если иная дата окончания размещения облигаций будет определена решением общего собрания участника эмитента в порядке и в сроки, установленные законодательством о ценных бумагах.

Размещение облигаций приостанавливается:

в период с даты формирования реестра владельцев облигаций для целей выплаты дохода до даты выплаты дохода (указаны в таблице 2 подпункта 4.9.2 пункта 4.9 проспекта эмиссии). В дату выплаты дохода размещение облигаций возобновляется;

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

4.4.2. Покупателями облигаций могут быть квалифицированные инвесторы на рынке ценных бумаг, определенные таковыми в статье 53-1 Закона Республики Беларусь от 05.01.2015 № 231-3 «О рынке ценных бумаг» (за исключением физических лиц) – резиденты Республики Беларусь.

4.4.3. В день начала размещения облигаций, а также в даты выплаты дохода облигации размещаются по цене, равной номинальной стоимости облигации.

В иные дни срока размещения облигации размещаются по цене, равной текущей стоимости облигации, которая рассчитывается на дату совершения сделки по формуле

$$C = N_{\text{п}} + D_{\text{н}},$$

где C – текущая стоимость облигации; $N_{\text{п}}$ – номинальная стоимость облигации; $D_{\text{н}}$ – накопленный доход.

Накопленный доход рассчитывается по формуле

$$D_{\text{н}} = \frac{N_{\text{п}} \times \Pi_{\text{п}}}{100} \times \left(\frac{T_{366}}{366} + \frac{T_{365}}{365} \right),$$

где $D_{\text{н}}$ – накопленный доход; $N_{\text{п}}$ – номинальная стоимость облигации;

P_n – ставка дохода (в процентах годовых) за период, установленная эмитентом;
 $T_{366}(T_{365})$ – количество дней периода начисления дохода, приходящееся на календарный год, состоящий из 366(365) дней.

День начала размещения облигаций или дата выплаты последнего дохода по облигациям, по которым доход выплачивается периодически в течение срока их обращения, и день расчета текущей стоимости облигаций считаются одним днем.

Расчет текущей стоимости облигации осуществляется по каждой облигации с округлением полученных значений в соответствии с правилами математического округления с точностью до целой белорусской копейки.

4.5. Номера текущих (расчетных) банковских счетов, на которые будут зачисляться средства, поступающие при размещении облигаций, полное и сокращенное наименование обслуживающего банка.

Денежные средства, поступающие при размещении облигаций, будут зачисляться на счет, указанный в пункте 4.6 проспекта эмиссии.

4.6. Полное и сокращенное наименование профучастника, оказывающего по поручению эмитента услуги, связанные с подготовкой проспекта эмиссии, эмиссией облигаций (в том числе по проведению открытой продажи облигаций в торговой системе биржи), с указанием телефона, факса, электронного адреса (e-mail), даты и номера государственной регистрации профучастника, наименования органа, его зарегистрировавшего, номера лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам (в Едином реестре лицензий), номера текущего (расчетного) банковского счета профучастника, на который будут зачисляться средства, поступающие при размещении облигаций, наименование обслуживающего банка.

Услуги, связанные с подготовкой проспекта эмиссии, эмиссией облигаций (в том числе по проведению открытой продажи облигаций в торговой системе биржи) оказывает эмитенту профучастник унитарное предприятие по оказанию услуг на рынке ценных бумаг «АСБ БРОКЕР» (унитарное предприятие «АСБ БРОКЕР»): место нахождения: 220050, г. Минск, ул. Мясникова, д. 32, офис 502; номер телефона/факса: 8 (017) 2003342; электронный адрес: broker@asb.by; зарегистрировано Минским горисполкомом 31 октября 2013 г. в ЕГР с регистрационным номером 191797716; номер лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам в Едином реестре лицензий 39200000015388; текущий (расчетный) счет в белорусских рублях, на который будут зачисляться средства, поступающие при размещении облигаций: BY14AKBB30110000006330000000 в открытом акционерном обществе «Сбергательный банк «Беларусбанк» (ОАО «АСБ Беларусбанк»), код АКВВВУ2Х.

4.7. Основания, по которым эмиссия облигаций может быть признана несостоявшейся, с указанием доли неразмещенных облигаций, при которой эмиссия облигаций признается несостоявшейся.

Эмитентом не устанавливаются основания, по которым эмиссия облигаций может быть признана несостоявшейся.

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

В случае признания Министерством финансов выпуска облигаций недействительным, запрещения эмиссии облигаций эмитент перечисляет лицам, указанным в реестре владельцев облигаций, сформированном депозитарием эмитента на дату, следующую за датой принятия регистрирующим органом решения об аннулировании выпуска облигаций, денежные средства в размере текущей стоимости облигаций на дату принятия регистрирующим органом решения об аннулировании выпуска в месячный срок с даты признания выпуска облигаций недействительным, запрещения эмиссии облигаций.

Расчет причитающейся к выплате суммы денежных средств осуществляется по каждой облигации с округлением полученных значений в соответствии с правилами математического округления с точностью до целой белорусской копейки.

Все издержки, связанные с признанием выпуска недействительным, запрещением эмиссии облигаций и возвратом причитающейся к выплате суммы денежных средств владельцам облигаций относятся на счет эмитента.

Не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца облигаций причитающейся к выплате суммы денежных средств, владелец облигаций осуществляет перевод облигаций на счет «депо» эмитента.

Не позднее пяти рабочих дней со дня окончания срока, установленного частью первой настоящего пункта, эмитент письменно уведомляет Министерство финансов о возврате владельцам облигаций в полном объеме причитающейся к выплате суммы денежных средств.

4.9. Размер дохода по облигациям. Порядок и сроки выплаты дохода по облигациям.

4.9.1. По облигациям предусмотрена выплата дохода, выплачиваемого периодически в течение срока обращения облигаций:

на 1 – 5 процентные периоды (указаны в таблице 2 подпункта 4.9.3 настоящего пункта) – по ставке в размере 12,75 процента годовых;

на 6 – 11, 12 – 17, 18 – 23, 24 – 29, 30 – 35, 36 – 41, 42 – 47, 48 – 53, 54 – 60 процентные периоды – размер ставки дохода устанавливается общим собранием участников эмитента в срок не позднее 30 календарных дней до даты начала 6, 12, 18, 24, 30, 36, 42, 48, 54 процентных периодов.

Эмитент раскрывает информацию о размере ставки дохода по облигациям, установленной общим собранием участников эмитента, не позднее 25 календарных дней до даты начала 6, 12, 18, 24, 30, 36, 42, 48, 54 процентных периодов путем ее размещения на ЕПФР, официальном сайте эмитента и биржи, а также путем уведомления регистрирующего органа.

В случае, если размер дохода по облигациям, установленный на 6 – 11, 12 – 17, 18 – 23, 24 – 29, 30 – 35, 36 – 41, 42 – 47, 48 – 53, 54 – 60 процентные

периоды ниже размера дохода по облигациям, действовавшего в текущем процентном периоде, владелец облигаций имеет право требовать досрочного выкупа облигаций, а эмитент обязуется досрочно выкупить такие облигации до наступления процентного периода, в котором начинает действовать новая ставка дохода, в соответствии с подпунктом 4.12.3 пункта 4.12 проспекта эмиссии.

4.9.2. Величина дохода по облигациям, выплачиваемого периодически в течение срока их обращения, рассчитывается по формуле

$$D = \frac{N_n \times P_n}{100} \times \left(\frac{T_{366}}{366} + \frac{T_{365}}{365} \right),$$

где D – доход по облигациям, выплачиваемый периодически в течение срока их обращения; N_n – номинальная стоимость облигации; P_n – ставка дохода (в процентах годовых) за период, установленная эмитентом; T_{366} (T_{365}) – количество дней периода начисления дохода, приходящееся на календарный год, состоящий из 366 (365) дней.

Расчет дохода осуществляется по каждой облигации с округлением полученных значений в соответствии с правилами математического округления с точностью до целой белорусской копейки. Доход начисляется за каждый календарный день года.

4.9.3. Период начисления дохода по облигациям – с 23 июля 2026 г. по 21 июля 2031 г. (с даты, следующей за датой начала размещения облигаций, по дату погашения облигаций) включительно.

Доход по облигациям за первый период начисляется с даты, следующей за датой начала размещения облигаций, по дату его выплаты включительно. Доход по остальным периодам, включая последний, начисляется с даты, следующей за датой выплаты дохода за предшествующий период, по дату выплаты дохода за соответствующий период (дату погашения).

Выплата дохода осуществляется эмитентом при условии отсутствия не исполненных в срок обязательств по иным облигациям, эмитированным эмитентом. Доход выплачивается периодически, в даты выплаты дохода, на основании реестра владельцев облигаций, сформированного депозитарием эмитента для целей выплаты дохода.

Сумма дохода перечисляется на счет владельца облигаций, открытый в банке Республики Беларусь в безналичном порядке в соответствии с законодательством. В случае отсутствия в реестре владельцев облигаций данных о счете владельца облигаций и (или) если реестр содержит ошибочные банковские реквизиты, подлежащая к выплате сумма дохода выплачивается после письменного обращения владельца облигаций к эмитенту по адресу, указанному в пункте 3.2 проспекта эмиссии.

Даты выплаты дохода и даты формирования реестра владельцев облигаций для целей выплаты дохода приведены в таблице 2.

Таблица 2

№	Период начисления дохода:	Дата
---	---------------------------	------

п/п	начало периода	конец периода, дата выплаты дохода	продолжительность периода, календарных дней	формирования реестра владельцев облигаций для целей выплаты дохода
1	23.07.2026	25.08.2026	34	20.08.2026
2	26.08.2026	25.09.2026	31	22.09.2026
3	26.09.2026	25.10.2026	30	21.10.2026
4	26.10.2026	25.11.2026	31	20.11.2026
5	26.11.2026	25.12.2026	30	22.12.2026
6	26.12.2026	25.01.2027	31	20.01.2027
7	26.01.2027	25.02.2027	31	22.02.2027
8	26.02.2027	25.03.2027	28	22.03.2027
9	26.03.2027	25.04.2027	31	21.04.2027
10	26.04.2027	25.05.2027	30	20.05.2027
11	26.05.2027	25.06.2027	31	22.06.2027
12	26.06.2027	25.07.2027	30	21.07.2027
13	26.07.2027	25.08.2027	31	20.08.2027
14	26.08.2027	25.09.2027	31	22.09.2027
15	26.09.2027	25.10.2027	30	20.10.2027
16	26.10.2027	25.11.2027	31	22.11.2027
17	26.11.2027	25.12.2027	30	22.12.2027
18	26.12.2027	25.01.2028	31	20.01.2028
19	26.01.2028	25.02.2028	31	22.02.2028
20	26.02.2028	25.03.2028	29	22.03.2028
21	26.03.2028	25.04.2028	31	20.04.2028
22	26.04.2028	25.05.2028	30	22.05.2028
23	26.05.2028	25.06.2028	31	21.06.2028
24	26.06.2028	25.07.2028	30	20.07.2028
25	26.07.2028	25.08.2028	31	22.08.2028
26	26.08.2028	25.09.2028	31	20.09.2028
27	26.09.2028	25.10.2028	30	20.10.2028
28	26.10.2028	25.11.2028	31	22.11.2028
29	26.11.2028	25.12.2028	30	20.12.2028
30	26.12.2028	25.01.2029	31	22.01.2029
31	26.01.2029	25.02.2029	31	21.02.2029
32	26.02.2029	25.03.2029	28	21.03.2029
33	26.03.2029	25.04.2029	31	20.04.2029
34	26.04.2029	25.05.2029	30	22.05.2029
35	26.05.2029	25.06.2029	31	20.06.2029
36	26.06.2029	25.07.2029	30	20.07.2029
37	26.07.2029	25.08.2029	31	22.08.2029
38	26.08.2029	25.09.2029	31	20.09.2029
39	26.09.2029	25.10.2029	30	22.10.2029
40	26.10.2029	25.11.2029	31	21.11.2029
41	26.11.2029	25.12.2029	30	20.12.2029
42	26.12.2029	25.01.2030	31	22.01.2030
43	26.01.2030	25.02.2030	31	20.02.2030
44	26.02.2030	25.03.2030	28	20.03.2030

45	26.03.2030	25.04.2030	31	22.04.2030
46	26.04.2030	25.05.2030	30	22.05.2030
47	26.05.2030	25.06.2030	31	20.06.2030
48	26.06.2030	25.07.2030	30	22.07.2030
49	26.07.2030	25.08.2030	31	21.08.2030
50	26.08.2030	25.09.2030	31	20.09.2030
51	26.09.2030	25.10.2030	30	22.10.2030
52	26.10.2030	25.11.2030	31	20.11.2030
53	26.11.2030	25.12.2030	30	20.12.2030
54	26.12.2030	25.01.2031	31	22.01.2031
55	26.01.2031	25.02.2031	31	20.02.2031
56	26.02.2031	25.03.2031	28	20.03.2031
57	26.03.2031	25.04.2031	31	22.04.2031
58	26.04.2031	25.05.2031	30	21.05.2031
59	26.05.2031	25.06.2031	31	20.06.2031
60	26.06.2031	21.07.2031	26	16.07.2031
Итого			1825	

В случае если дата выплаты дохода приходится на нерабочий день, фактическая выплата дохода осуществляется в ближайший следующий за ним рабочий день. При этом количество календарных дней в соответствующем периоде начисления дохода остается неизменным.

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

В случае если дата формирования реестра владельцев облигаций для целей выплаты дохода приходится на нерабочий день, формирование реестра осуществляется в ближайший следующий за ним рабочий день.

В случае несвоевременной выплаты суммы дохода по облигациям эмитент уплачивает владельцу облигаций пеню в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от подлежащей к перечислению суммы дохода за каждый календарный день просрочки платежа.

4.10. Порядок обращения облигаций. Возможность обращения облигаций на организованном и (или) неорганизованном рынках, категории лиц, среди которых возможно обращение облигаций.

Сделки с облигациями могут совершаться только на организованном рынке в торговой системе биржи в соответствии с законодательством о ценных бумагах и локальными правовыми актами биржи.

Круг лиц, среди которых осуществляется обращение облигаций:

квалифицированные инвесторы на рынке ценных бумаг (за исключением физических лиц), эмитент – резиденты Республики Беларусь.

Сделки с облигациями оформляются протоколами о результатах торгов, содержащими информацию, определяемую биржей.

Сделки с облигациями в процессе обращения прекращаются за три рабочих дня: до даты выплаты дохода (в дату выплаты дохода сделки возобновляются);

до установленной эмитентом даты досрочного погашения облигаций выпуска либо его части (в дату досрочного погашения облигаций части выпуска сделки возобновляются);
до даты погашения облигаций, установленной в части второй пункта 4.13 проспекта эмиссии.

4.11. Условия и порядок досрочного погашения облигаций выпуска либо его части до даты погашения облигаций.

Досрочное погашение облигаций выпуска либо его части осуществляется эмитентом при условии отсутствия не исполненных в срок обязательств по иным облигациям, эмитированным эмитентом.

Эмитент вправе по собственной инициативе принять решение о досрочном погашении облигаций выпуска либо его части до даты погашения облигаций, но не ранее 15 января 2027 г., в следующих случаях:

принятия соответствующего решения общим собранием участником эмитента;
досрочного выкупа облигаций эмитентом в порядке, определенном в пункте 4.12 проспекта эмиссии, для целей досрочного погашения облигаций.

Эмитент не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до установленной даты досрочного погашения облигаций выпуска либо его части уведомляет владельцев облигаций о дате и количестве досрочно погашаемых облигаций путем направления уведомления заказным письмом или нарочным по адресу владельца облигаций.

Информация о дате начала досрочного погашения облигаций выпуска либо его части передается в регистрирующий орган эмитентом, либо по его поручению брокером не позднее чем за три рабочих дня до даты их досрочного погашения. Регистрирующий орган не позднее рабочего дня, следующего за днем получения информации о досрочном погашении облигаций выпуска либо его части, раскрывает ее путем размещения на ЕПФР, а также на официальном сайте РУП «РЦДЦБ».

Депозитарий эмитента формирует реестр владельцев облигаций для целей досрочного погашения облигаций за три рабочих дня до установленной эмитентом даты досрочного погашения облигаций. В случае отсутствия в указанном реестре данных о счетах владельцев облигаций и (или) если реестр содержит ошибочные банковские реквизиты подлежащая выплате сумма денежных средств выплачивается после письменного обращения владельца облигаций к эмитенту по адресу, указанному в пункте 3.2 проспекта эмиссии.

В случае досрочного погашения облигаций части выпуска досрочное погашение облигаций осуществляется каждому владельцу облигаций пропорционально количеству принадлежащих ему облигаций. Расчет количества досрочно погашаемых облигаций осуществляется с округлением до целого числа согласно правилам математического округления, в меньшую сторону.

Досрочное погашение облигаций выпуска либо его части осуществляется по номинальной стоимости облигаций с выплатой причитающегося дохода, рассчитанного на дату досрочного погашения облигаций.

Причитающаяся к выплате сумма денежных средств при досрочном погашении облигаций выпуска либо его части перечисляется в безналичном порядке в соответствии с законодательством на счета владельцев облигаций, открытые в банках Республики Беларусь. Округление полученных значений осуществляется по каждой облигации в

соответствии с правилами математического округления с точностью до целой белорусской копейки.

В случае несвоевременного исполнения эмитентом обязательств по выплате денежных средств при досрочном погашении облигаций выпуска либо его части эмитент уплачивает владельцу облигаций пеню в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от подлежащей к выплате суммы денежных средств при досрочном погашении облигаций выпуска либо его части за каждый день просрочки платежа.

В соответствии с законодательством о ценных бумагах владельцы облигаций обязаны осуществить перевод досрочно погашаемых облигаций на счет «депо» эмитента не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления эмитентом денежных средств, необходимых для досрочного погашения облигаций.

В случае если в соответствии с условиями депозитарного договора с эмитентом начисление и выплата денежных средств при досрочном погашении облигаций осуществляется депозитарием эмитента, то перевод досрочно погашаемых облигаций на счет «депо» эмитента может быть произведен депозитарием эмитента на основании документов, подтверждающих перечисление на счет владельца облигаций денежных средств, необходимых для досрочного погашения облигаций.

Эмитент вправе принять решение об аннулировании неразмещенной части выпуска облигаций.

Эмитент раскрывает информацию о ходе досрочного погашения облигаций в соответствии с инструкцией № 65.

4.12. Условия и порядок досрочного выкупа облигаций.

4.12.1. Досрочный выкуп облигаций осуществляется эмитентом при условии отсутствия не исполненных в срок обязательств по иным облигациям, эмитированным эмитентом.

Эмитент осуществляет досрочный выкуп облигаций:

на организованном рынке в торговой системе биржи в соответствии с законодательством о ценных бумагах и локальными правовыми актами биржи. Расчеты производятся в соответствии с регламентом расчетов биржи;

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

в целях досрочного погашения либо последующего отчуждения облигаций.

Облигации, досрочно выкупленные в целях их досрочного погашения, не могут отчуждаться эмитентом. Облигации, досрочно выкупленные в целях последующего отчуждения, могут быть отчуждены эмитентом до даты окончания срока обращения облигаций.

4.12.2. Эмитент обязуется осуществлять досрочный выкуп облигаций у владельца облигаций:

в даты досрочного выкупа облигаций: 15.01.2027, 13.07.2027, 06.01.2028, 03.07.2028, 29.12.2028, 26.06.2029, 26.12.2029, 25.06.2030, 26.12.2030;

в количестве облигаций, указанном в заявлении владельца облигаций о досрочном выкупе облигаций (далее – заявление владельца облигаций), оформленном в соответствии с подпунктом 4.12.4 настоящего пункта.

Обязательство эмитента осуществить досрочный выкуп облигаций у их владельцев, является офертой эмитента (предложением заключить договор на определенных условиях), которая акцептуется владельцами облигаций путем направления заявления владельца облигаций в порядке и на условиях установленным проспектом эмиссии. Оферта определяет следующие существенные условия досрочного выкупа облигаций:

1) полное наименование, место нахождения и УНП эмитента – указаны в пунктах 3.1, 3.2. и 3.3 проспекта эмиссии;

2) предмет договора – облигации с датой и идентификационным номером выпуска облигаций, указанными в пункте 4.1 проспекта эмиссии;

3) номинальная стоимость облигации – указана в строке 9 таблицы 1 раздела 2 проспекта эмиссии;

4) количество и дата досрочно выкупаемых облигаций – указано в заявлении владельца облигаций;

5) цена одной облигации – цена, равная текущей стоимости облигации, рассчитанной в соответствии с подпунктом 4.4.3 пункта 4.4 проспекта эмиссии;

6) общая сумма обязательств по договору – результат математического умножения цены одной облигации на количество облигаций, указанное в заявлении владельца облигаций;

7) порядок и форма расчетов - в соответствии с регламентом расчетов биржи;

8) отсутствие в отношении досрочно выкупаемых облигаций ограничений и запретов на совершение сделки купли-продажи, а также отсутствие обременения облигаций залогом;

9) владельцы облигаций обязуются осуществить блокировку облигаций на торговом разделе, для последующей продажи.

Владельцы облигаций обязаны проинформировать эмитента о своем намерении осуществить продажу облигаций путем направления заявления владельца облигаций заказным письмом или непосредственно по адресу, указанному в пункте 3.2 проспекта эмиссии, не позднее 30 (тридцати) рабочих дней до даты досрочного выкупа облигаций, указанной в заявлении владельца облигаций.

Владельцы облигаций осуществляют продажу облигаций эмитенту с использованием услуг профучастников (за исключением владельцев облигаций – профучастников), в том числе унитарного предприятия «АСБ БРОКЕР», список которых размещен на официальном сайте Министерства финансов (реестр профучастников: https://www.minfin.gov.by/ru/securities_department/licensing/).

4.12.3. Кроме того, эмитент обязуется осуществлять досрочный выкуп облигаций у владельца облигаций, в следующих случаях:

1) в случае, установленном в части третьей подпункта 4.9.1 пункта 4.9 проспекта эмиссии;

2) наличия отрицательного значения чистых активов эмитента на 1-е число месяца, следующего за отчетным кварталом, по итогам бухгалтерской отчетности эмитента;

3) принятия решения о ликвидации эмитента (за исключением случаев принятия решения о ликвидации эмитента уполномоченными

государственными органами, в том числе судом).

Владельцы облигаций обязаны проинформировать эмитента о своем намерении осуществить продажу облигаций путем направления заявления владельца облигаций заказным письмом или непосредственно по адресу, указанному в пункте 3.2 проспекта эмиссии:

в случае, указанном в абзаце (1) части первой настоящего подпункта – не позднее 10 (десяти) рабочих дней до наступления периода, в котором начинает действовать новая ставка дохода по облигациям;

в случае наступления одного или нескольких событий, указанных в абзацах (2) и (3) части первой настоящего подпункта – не позднее 10 (десяти) рабочих дней до истечения двухмесячного срока с момента возникновения основания, влекущего обязанность эмитента по досрочному выкупу облигаций.

В случае, указанном в абзаце (1), досрочный выкуп осуществляется до наступления периода, в котором начинает действовать новая ставка дохода по облигациям.

В случае наступления одного или нескольких событий, указанных в абзацах (2) и (3), досрочный выкуп осуществляется до истечения двухмесячного срока с момента возникновения основания, влекущего обязанность эмитента по досрочному выкупу облигаций.

4.12.4. Для продажи облигаций эмитенту владельцы облигаций обязаны подготовить заявление владельца облигаций, содержащее:

полное наименование владельца облигаций, его учетный номер плательщика;

юридический адрес (место нахождения) владельца облигаций;

дату продажи облигаций;

номер выпуска облигаций, дату и идентификационный номер выпуска облигаций;

номинальную стоимость облигации;

цену одной облигации (указывается с учетом порядка ее определения, установленного абзацем (5) части второй подпункта 4.12.2);

количество облигаций, предлагаемых для продажи;

сумму денежных средств, подлежащую выплате (указывается с учетом порядка ее определения, установленного абзацем (6) части второй подпункта 4.12.2);

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

наименование профучастника, который будет осуществлять продажу облигаций на организованном рынке;

согласие владельца облигаций с условиями и порядком досрочного выкупа облигаций, изложенными в подпункте 4.12.2 или 4.12.3 настоящего пункта;

адрес электронной почты и номер телефона владельца облигаций;

подпись уполномоченного лица и печать (печать может не проставляться организациями, которые в соответствии с законодательными актами вправе не использовать печати) владельца облигаций.

4.12.5. Владельцы облигаций обязуются осуществить продажу облигаций по требованию эмитента в следующие даты: 15.01.2027, 13.07.2027, 06.01.2028, 03.07.2028, 29.12.2028, 26.06.2029, 26.12.2029, 25.06.2030, 26.12.2030.

Эмитент не позднее, чем за 30 (тридцать) рабочих дней до даты продажи облигаций владельцами облигаций по требованию эмитента направляет владельцам облигаций заявление о досрочном выкупе облигаций, которое должно содержать:

- полное наименование эмитента облигаций;
- дату досрочного выкупа облигаций по требованию эмитента;
- номер выпуска облигаций, дату и идентификационный номер выпуска облигаций;
- количество облигаций, планируемое к досрочному выкупу;
- подпись уполномоченного лица и печать (печать может не проставляться организациями, которые в соответствии с законодательными актами вправе не использовать печати).

Заявление о досрочном выкупе облигаций направляется эмитентом владельцу облигаций по его электронному адресу (e-mail) с последующим предоставлением оригинала заказным письмом или нарочным по адресу владельца облигаций.

Владельцы облигаций осуществляют продажу облигаций эмитенту с использованием услуг профучастников (за исключением владельцев облигаций – профучастников), в том числе унитарного предприятия «АСБ БРОКЕР», список которых размещен на официальном сайте Министерства финансов (реестр профучастников: https://www.minfin.gov.by/ru/securities_department/licensing/).

4.13. Порядок погашения облигаций.

Погашение облигаций осуществляется эмитентом при условии отсутствия не исполненных в срок обязательств по иным облигациям, эмитированным эмитентом.

Дата погашения облигаций – 21 июля 2031 г.

При погашении облигаций владельцам облигаций выплачивается номинальная стоимость облигаций, а также доход за последний период начисления дохода (иные неполученные доходы – при их наличии).

Погашение облигаций осуществляется эмитентом в отношении лиц, указанных в реестре владельцев облигаций, сформированном депозитарием эмитента на 16 июля 2031 г. для целей погашения облигаций.

Причитающаяся к выплате сумма денежных средств при погашении облигаций перечисляется в безналичном порядке в соответствии с законодательством на счета владельцев облигаций, открытых в банках Республики Беларусь. Округление полученных значений осуществляется по каждой облигации в соответствии с правилами математического округления с точностью до целой белорусской копейки.

В случае несвоевременного перечисления эмитентом денежных средств в счет погашения облигаций, эмитент уплачивает владельцам облигаций пеню в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от подлежащей к перечислению суммы денежных средств за каждый календарный день просрочки платежа.

В случае отсутствия в реестре владельцев облигаций данных о счетах владельцев облигаций и (или) если реестр содержит ошибочные банковские реквизиты, подлежащая к выплате сумма денежных средств при погашении облигаций выплачивается после письменного обращения владельцев облигаций к эмитенту по адресу, указанному в пункте 3.2 проспекта эмиссии.

В соответствии с законодательством владельцы облигаций обязаны осуществить перевод погашаемых облигаций на счет «депо» эмитента не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления эмитентом денежных средств, необходимых для погашения облигаций.

В случае если в соответствии с условиями депозитарного договора с эмитентом выплата денежных средств при погашении облигаций осуществляется депозитарием эмитента, то перевод погашаемых облигаций на счет «депо» эмитента может быть произведен депозитарием эмитента на основании документов, подтверждающих перечисление на счет владельца облигаций денежных средств, необходимых для погашения облигаций.

Эмитент раскрывает информацию о ходе погашения облигаций в соответствии с инструкцией № 65.

4.14. Конвертация облигаций в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения не предусмотрена.

4.15. Представитель владельцев облигаций не назначался (не избирался) на основании пункта 3 Положения о представителе владельцев облигаций, порядке осуществления деятельности общего собрания владельцев облигаций, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25 июля 2023 г. № 477.

4.16. Требования владельцев облигаций, включая требования по финансовым санкциям за неисполнение обязательств по облигациям, в том числе в случае открытия в отношении эмитента конкурсного либо ликвидационного производства, удовлетворяются при условии отсутствия неудовлетворенных требований владельцев иных облигаций эмитента.

РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА

Не раскрывается.

РАЗДЕЛ 6 ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА

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

Приоритетным направлением деятельности эмитента на 2027-2029 годы остается реализация в качестве заказчика инвестиционного проекта

«Многофункциональный экспериментальный комплекс «Минск-Мир», предусматривающего поэтапное строительство жилой недвижимости, объектов общественного, административного, торгового и социального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, инвестиционным договором.

Основной концепцией проекта стало строительство зданий Международного Финансового коммерческого Центра, задача которого - предоставить достойный уровень сервиса, который откроет в страну путь для инвестиций.

Стратегия развития эмитента на ближайшие три года направлена на наращивание объемов строительства жилой и коммерческой недвижимости, своевременное исполнение обязательств по инвестиционному договору, сохранение и усиление своих позиций, повышение эффективности управления строительными проектами, увеличение прибыли от реализации инвестиционных проектов.

Устойчивое финансовое положение эмитента обеспечивается фокусом на снижение уровня долговой нагрузки, повышение эффективности реализации строительных проектов, а также устойчивым уровнем спроса населения на реализуемые эмитентом проекты.

В качестве источников финансовых средств для реализации инвестиционных проектов предусматриваются: собственные средства эмитента, поступления от реализации объектов, привлечение заемных средств (в т.ч. банковское кредитование), иных источников финансирования, не запрещенных законодательством Республики Беларусь. Диверсификация источников финансирования направлена на снижение инвестиционных рисков реализации проектов.

Анализ основных факторов риска деятельности эмитента

Основными рисками, оказывающими влияние на деятельность эмитента, с учетом особенностей строительной отрасли, могут являться события, вызывающие неисполнение (ненадлежащее исполнение) договорных обязательств контрагентами, снижение спроса на услуги эмитента, резкое повышение цен на строительные материалы и услуги, прочее.

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;

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

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

резкое падение цен на вводимое жилье, в результате изменения спроса на

рынке жилья, изменения цен на вторичном рынке жилья.

К внутренним экономическим факторам риска относятся:

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

К социальным факторам риска относятся социально-общественные явления, следствием которых может быть остановка, вплоть до прекращения, строительных работ, срыв сроков ввода жилья, несоблюдение графика поставки строительных материалов, комплектующих, сырья.

События, относящиеся к данной группе факторов риска, условно, можно разделить на следующие подгруппы: забастовки, митинги рабочих, строителей; действия общественных организаций; митинги, стихийные выступления жильцов рядом прилегающих домов и т.д., которые могут привести к остановке строительства; прочие события, включая решения и действия местных исполнительных органов власти.

К техническим факторам риска относятся: невозможность окончания строительно-монтажных работ в связи с ошибками, допущенными в проектно-конструкторской документации, следствием которых будет срыв сроков строительства жилья вплоть до невозможности завершения проекта; группа технических рисков, связанных с обращением и организацией расчетов по облигациям; срыв сроков ввода жилья по технологическим причинам, по вине подрядных организаций и др.

К экологическим факторам 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), вызванное проведением эмитентом строительных работ и применением с экологической точки зрения вредных строительных материалов, следствием которых будет падение спроса на вводимое жилье; действия, предписания 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.

Благоприятный уровень инфраструктуры и экологичность используемых строительных материалов по строящимся объектам недвижимости – дополнительные факторы, снижающие возможные риски, определяющие формирование устойчивого покупательского спроса на объекты недвижимости.

Совмещение современных технологий с надежностью и низкозатратностью проверенных, оправдавших себя, конструктивных элементов строительства позволяет, с одной стороны, выполнить запросы заказчика в части планировки квартир с обеспечением оригинальности оформления фасадов зданий, с другой стороны, обеспечить преимущество в

ценообразовании построенных объектов.

Наличие значительного опыта реализации крупных инвестиционных проектов, поэтапный характер освоения территории, сформированная система взаимодействия с подрядными организациями и финансовыми институтами, применение процедур финансового планирования и управления рисками являются основополагающими факторами исполнения обязательств эмитента.

6.2. Прогноз финансовых результатов на три года.

Не раскрывается.

Директор
ООО «Дубай Инвестмент»

А.В.Гончаров

Главный бухгалтер
ООО «Дубай Инвестмент»

Р.К.Ефимова