



Утверждено решением общего собрания  
участников ООО «Архитектурная мастерская  
«Апрель»

Протокол № 07/05 от 07.05.2018 г.

## **РЕШЕНИЕ О ТРЕТЬЕМ ВЫПУСКЕ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ ООО «Архитектурная мастерская «Апрель»**

г. Минск

2018 год

### **1. Полное и сокращенное наименование Эмитента:**

Полное наименование:

на русском языке - общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская «Апрель»;

на белорусском языке – таварыства з абмежаванай адказнасцю «Архітэктурная майстэрня «Красавік».

Сокращенное наименование:

на русском языке – ООО «Архитектурная мастерская «Апрель»;

на белорусском языке – ТАА «Архітэктурная майстэрня «Красавік».

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская «Апрель» (далее по тексту Эмитент) зарегистрировано Минским городским исполнительным комитетом 30 апреля 2009 года в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 191186358.

### **2. Место нахождения Эмитента:**

Место нахождения Эмитента: Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Авакяна, д.21, помещение 13. Тел.: + (375 44) 550 90 00. E-mail: [arch@aprel.by](mailto:arch@aprel.by). Сайт Эмитента в глобальной сети Интернет [www.aprel.by](http://www.aprel.by).

### **3. Уставный фонд**

Сумма зарегистрированного уставного фонда Эмитента составляет 200,00 (двести) белорусских рублей 00 копеек.

### **4. Цель эмиссии облигаций.**

Целью эмиссии облигаций является привлечение денежных средств физических и юридических лиц для осуществления строительства жилого дома №16 согласно проектной документации по строительству объекта «Многоквартирный жилой дом №16 по генплану с подземной гараж-стоянкой в районе ул.Быховской, Пензенской, Сенницкой, Радищева» (1-я очередь строительства) (далее- жилой дом), объектов инфраструктуры, в том числе конструкций, инженерных сетей, сооружений, благоустройства, необходимых для функционирования жилого дома, а также для финансирования хозяйственной деятельности Эмитента, связанной с выполнением им функций заказчика (застройщика) по строительству жилого дома и возможностью временного размещения привлекаемых денежных средств на депозитные счета банков. Направление использования денежных средств, полученных от продажи облигаций- в соответствии с целью эмиссии облигаций.

### **5. Порядок раскрытия информации на рынке ценных бумаг.**

Раскрытие информации на рынке ценных бумаг осуществляется в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, путем ее размещения на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг (далее – Ресурс), путем ее опубликования в печатном средстве массовой информации и (или) размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной сети интернет либо доведения до сведения неопределенного круга лиц иным образом, определенным Законом Республики Беларусь «О рынке ценных бумаг» от 05 января 2015 года №231-З (далее – Законом) либо Республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг (далее- Республиканский орган), а также ее представление в случаях, установленных Законом, определенному кругу лиц.

Информация об эмитируемых Эмитентом жилищных облигаций настоящего выпуска раскрывается путем размещения краткой информации об эмиссии жилищных облигаций третьего выпуска Эмитента на Ресурсе, а также путем опубликования в газете «Экономическая газета» и (или) размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной сети Интернет ([www.aprel.by](http://www.aprel.by)).

Изменения и (или) дополнения, внесенные в Проспект эмиссии, раскрываются Эмитентом на Ресурсе, а также путем их опубликования Эмитентом в газете «Экономическая газета» и (или) размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной сети Интернет ([www.aprel.by](http://www.aprel.by)), в срок не позднее пяти рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь (далее Департамент по ценным бумагам).

Эмитент раскрывает в соответствии с законодательством Республики Беларусь иную информацию о существенных фактах (событиях, действиях), касающихся его финансово-хозяйственной деятельности, которые могут повлиять на стоимость Облигаций, в порядке и сроки, установленные законодательством Республики Беларусь.

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь раскрывает годовой отчет, в том числе путем размещения соответствующей информации в объеме, определенном законодательством, на Ресурсе, а также путем опубликования в газете «Экономическая газета», либо путем размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет ([www.aprel.by](http://www.aprel.by)), в срок не позднее одного месяца после утверждения годового отчета в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь о хозяйственных обществах.

В случае, если после государственной регистрации выпуска жилищных облигаций и до даты окончания срока обращения жилищных облигаций принято решение о реорганизации или ликвидации Эмитента либо в отношении Эмитента судом, рассматривающим экономические дела, возбуждено производство по делу об экономической несостоятельности (банкротстве), Эмитент в двухдневный срок со дня принятия соответствующего решения информирует Департамент по ценным бумагам и раскрывает информацию о принятии решения о реорганизации или ликвидации Эмитента либо о возбуждении производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве) путем ее размещения на Ресурсе, также путем опубликования в газете «Экономическая газета» и (или) размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной сети Интернет ([www.aprel.by](http://www.aprel.by)).

Иная информация Эмитента раскрывается в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

#### **6. Описание объекта жилищного строительства.**

«Многоквартирный жилой дом №16 по генплану с подземной гараж-стоянкой в районе ул.Быховской, Пензенской, Сенницкой, Радищева» запроектирован двухсекционным башенного типа (Одна секция 13-этажная, другая 19-этажная) в конструкциях монолитного железобетонного каркаса с плоскими сплошными монолитными перекрытиями с ограждающими конструкциями из керамзитобетонных блоков для жилой части и витражных систем для административных помещений. Пластика фасадов строится динамичным чередованием открытых балконов, «французских» балконов и окон. Жилые этажи начинаются с 3-го надземного этажа.

Под жилым домом размещается подземная одноуровневая гараж-стоянка на 61 машиноместо.

Общая площадь квартир – 13515,28 кв.м., общее количество квартир- 176. Высота жилых этажей – 3,0 м. Внутренняя отделка квартир- подготовка стен и потолков под отделку.

13-этажная секция жилого дома оборудована одним пассажирским и одним грузовым лифтами, 19-этажная секция оборудована двумя пассажирскими и одним грузовым лифтами.

Республиканским унитарным предприятием «Главгосстройэкспертиза» проведена экспертиза проектной документации:

- отрицательное экспертное заключение № 379-15/14 от 30.05.2014 г.;
- положительное экспертное заключение № 636-15/14 от 21.07.2014 г.;
- положительное экспертное заключение № 787-15/16 от 26.12.2016 г.

Утверждена проектная документация приказами директора Эмитента № 1/16 от 01 июня 2016 года и № 10/01-ПР от 10.01.2017 г.

Земельный участок для осуществления строительства жилого дома предоставлен решением Минского городского исполнительного комитета № 779 от 02 апреля 2015 года. Свидетельство о государственной регистрации создания земельного участка № 500/1109-8168 от 04 июня 2015 года (право временного пользования).

Нормативная продолжительность строительства- 32 месяца (подготовительный период пройден).

Планируемый срок сдачи жилого дома в эксплуатацию- четвертый квартал 2018 года.

#### **7. Вид и категория эмиссионных ценных бумаг.**

Облигации являются именованными, неконвертируемыми, эмитируются в бездокументарной форме.

Депозитарное обслуживание Эмитента осуществляет депозитарий Эмитента – Республиканское унитарное предприятие «Республиканский центральный депозитарий ценных бумаг».

- Юридический адрес депозитария Эмитента: 220004, г. Минск, ул. Мельникайте 2, 4-ый этаж;
- Дата и регистрационный номер депозитария Эмитента как юридического лица, наименование регистрирующего органа: Мингорисполком, № 100967318 от 06 марта 2003 года;
- Номер специального разрешения (лицензии) на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, выданное Министерством финансов Республики Беларусь: № 02200/5200-4-1111.

## **8. Параметры облигаций.**

Решение о третьем выпуске жилищных облигаций (далее по тексту облигаций) принято и утверждено Общим собранием Участников Эмитента 07 мая 2018 года, (протокол № 07/05 от 07.05.2018г.)

Общий объем третьего выпуска жилищных облигаций Эмитента составляет 3 518 200,00 (три миллиона пятьсот восемнадцать тысяч двести) белорусских рублей 00 копеек.

Количество облигаций – 4900 (четыре тысячи девятьсот) штук.

Номинальная стоимость облигации третьего выпуска составляет 718,00 (семьсот восемнадцать) белорусских рублей ноль копеек и имеет эквивалент номинальной стоимости равный одному метру квадратному общей площади жилого помещения в строящемся «Многоквартирном жилом доме №16 по генплану с подземной гараж-стоянкой в районе ул.Быховской, Пензенской, Сенницкой, Радищева» (1-я очередь строительства) в городе Минске. Эквивалент номинальной стоимости жилищной облигации не подлежит изменению в течение срока обращения жилищных облигаций.

Срок обращения облигаций третьего выпуска с 28 мая 2018 года по 30 июня 2019 года, 398 календарных дней.

## **9. Обеспечение выпуска облигаций**

Эмиссия жилищных облигаций третьего выпуска осуществляется в соответствии с абзацем четвертым части первой подпункта 1.8 Указа Президента Республики Беларусь № 277 от 28 апреля 2006 года.

Стоимость чистых активов Эмитента по состоянию на 01 апреля 2018 года составляет 3 529 000,00 (три миллиона пятьсот двадцать девять тысяч) белорусских рублей 00 копеек.

Эмитент, не имеет отрицательные финансовые результаты от реализации продукции, товаров (работ, услуг) или чистого убытка на дату принятия решения о выпуске облигаций, а также в течение двух лет, предшествовавших принятию такого решения.

В случае, если общий объем третьего выпуска превысит размер собственного капитала (чистых активов) Эмитента, Эмитент не позднее двух месяцев с даты, на которую им определялся размер собственного капитала (чистых активов), обязан представить на сумму такого превышения обеспечение в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством, за исключением обеспечения исполнения обязательств страхованием ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств эмитента облигаций, либо принять меры по погашению части выпуска облигаций в размере разницы, возникшей между общим объемом выпусков необеспеченных облигаций и размером собственного капитала (чистых активов) Эмитента.

Предоставление дополнительного обеспечения исполнения обязательств по облигациям осуществляется Эмитентом после внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии и в настоящее Решение о выпуске облигаций.

В случае предоставления обеспечения Эмитент, не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии Департаментом по ценным бумагам, раскрывает внесенные изменения и (или) дополнения в Проспект эмиссии путем их размещения на Ресурсе, а также путем опубликования в газете «Экономическая газета» и (или) размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной сети Интернет ([www.aprel.by](http://www.aprel.by)).

## **10. Условия размещения облигаций.**

Размещение облигаций осуществляет ОАО «Интертраст групп» (профессиональный участник рынка ценных бумаг, номер специального разрешения (лицензии) на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, выданное Министерством финансов Республики Беларусь: №02200/5200-12-1108), путем открытой продажи облигаций на неорганизованном рынке ежедневно (кроме субботы и воскресенья) с 10-00 до 17-00 по адресу: г. Минск, ул. Сурганова, д. 28А, комн. 513.

Срок размещения облигаций- с 28 мая 2018 года до 30 июня 2019 года.

Оплата облигаций осуществляется на основании договора купли-продажи по следующим реквизитам:

- текущий счет № BY55BLBB30120191186358001001 в ЦБУ №537 ОАО «Белинвестбанк», код BLBBBY2X;
- текущий счет № BY05BLNB30120000013613000933 в ОАО «Белорусский народный банк», код BLNBVY2PX, г.Минск.

Цена, по которой будет осуществляться размещение, определяется исходя из соотношения спроса и предложения на рынке ценных бумаг.

Жилищные облигации имеют право приобретать (как в процессе размещения жилищных облигаций, так и в процессе их обращения) юридические и физические лица, заключившие с Эмитентом договор, предусматривающий обязательства Эмитента по строительству жилых помещений владельцам жилищных облигаций (далее- договор с Эмитентом).

#### **11. Условия и порядок возврата средств инвесторам при запрещении эмиссии облигаций, признания выпуска облигаций недействительным. Основания по которым эмиссия облигаций может быть признана несостоявшейся.**

При запрещении эмиссии облигаций, признании выпуска облигаций недействительным Республиканским органом, денежные средства, внесенные инвесторами, в оплату размещенных жилищных облигаций, возвращаются инвесторам в месячный срок с даты запрещения эмиссии, признания выпуска облигаций недействительным:

- а) физическим лицам – банковским переводом на лицевые счета;
- б) юридическим лицам - банковским переводом на текущий счет.

Эмитентом не устанавливаются основания для признания эмиссии облигаций несостоявшейся.

#### **12. Порядок и сроки погашения облигаций.**

Погашение жилищных облигаций – операция, связанная с выплатой Эмитентом владельцу жилищной облигации номинальной стоимости жилищной облигации или передачей владельцу жилищных облигаций жилого помещения в «Многоквартирном жилом доме №16 по генплану с подземной гараж-стоянкой в районе ул.Быховской, Пензенской, Сенницкой, Радищева» в г. Минске.

Сроки погашения жилищных облигаций- с 30 июня 2019 года по дату погашения последней облигации.

Дата начала погашения облигаций и дата формирования реестра владельцев жилищных облигаций третьего выпуска для погашения- 30 июня 2019 года.

Депозитарий Эмитента по состоянию на 30 июня 2019 года выполняет операцию по формированию реестра владельцев жилищных облигаций и передает информацию о владельцах жилищных облигаций Эмитенту.

О своем намерении получить денежные средства либо жилое помещение владелец жилищных облигаций обязан уведомить Эмитента не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала погашения облигаций. Возврат денежных средств при погашении осуществляется в срок не позднее тридцати календарных дней с даты начала погашения облигаций.

Погашение жилищных облигаций путем передачи жилого помещения оформляется актом приемки-передачи жилого помещения.

В срок не более одного рабочего дня с момента подписания акта приемки-передачи либо получения денежных средств владелец жилищных облигаций обязан перевести жилищные облигации на счет «депо» Эмитента.

#### **13. Условия и порядок досрочного погашения жилищных облигаций.**

Досрочное погашение жилищных облигаций начинается после ввода «Многоквартирного жилого дома №16 по генплану с подземной гараж-стоянкой в районе ул.Быховской, Пензенской, Сенницкой, Радищева» в эксплуатацию и технической инвентаризации и регистрации данного жилого дома в уполномоченном органе.

Досрочное погашение жилищных облигаций третьего выпуска осуществляется в случае, указанном в п.9 настоящего Решения, и невозможности предоставления дополнительного обеспечения.

Информацию о начале досрочного погашения облигаций Эмитент раскрывает путем публикации соответствующего объявления в газете «Экономическая газета» и (или) размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной сети Интернет ([www.aprel.by](http://www.aprel.by)), а также путем размещения соответствующего объявления на Ресурсе, не позднее чем за тридцать пять рабочих дней до даты начала досрочного погашения облигаций.

Досрочное погашение жилищных облигаций осуществляется на основании письменного заявления владельца облигаций с приложением выписки о состоянии счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением облигаций обязательствами).

Досрочное погашение жилищных облигаций путем передачи жилого помещения оформляется актом приемки-передачи жилого помещения.

Владелец жилищных облигаций после начала их досрочного погашения вправе получить номинальную стоимость жилищных облигаций. О своем намерении получить денежные средства владелец жилищных облигаций обязан в письменной форме уведомить Эмитента не позднее чем за тридцать календарных дней до даты начала досрочного погашения облигаций.

Возврат денежных средств при досрочном погашении осуществляется в срок не позднее 60 (шестьдесят) календарных дней с даты начала досрочного погашения облигаций.

В срок не более одного рабочего дня с момента подписания акта приемки-передачи либо получения денежных средств владелец жилищных облигаций обязан перевести жилищные облигации на счет «депо» Эмитента.

#### **14. Порядок приобретения облигаций Эмитентом до даты начала погашения облигаций.**

Облигации обращаются на неорганизованном рынке в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Покупка-продажа облигаций может быть по цене как равной номинальной стоимости облигации, так выше или ниже.

Эмитент имеет право выкупать свои облигации с возможностью их последующей реализации в течение всего срока обращения облигаций по ценам, определяемым Эмитентом.

Для продажи облигаций Эмитенту владельцы облигаций направляют Эмитенту письменное заявление с приложением выписки о состоянии счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением облигаций обязательствами). В течение тридцати календарных дней с момента получения письменного заявления Эмитент уведомляет владельца облигаций о принятом решении и об условиях выкупа облигаций.

#### **15. Права владельцев и обязанности Эмитента.**

##### **15.1. Владелец облигаций вправе:**

- при погашении (досрочном погашении) жилищных облигаций получить номинальную стоимость жилищных облигаций в белорусских рублях либо жилое помещение, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему жилищных облигаций, выраженному в квадратных метрах;
- при неисполнении Эмитентом обязательств по договору с Эмитентом потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в жилом доме либо его части путем приобретения жилищных облигаций, с уплатой эмитентом процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на дату выплаты Эмитентом денежных средств владельцам жилищных облигаций, за весь период нахождения этих денежных средств у Эмитента;

- распоряжаться приобретенными жилищными облигациями только после их полной оплаты, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь;
- проводить любые операции с жилищными облигациями, разрешенные законодательством Республики Беларусь, в том числе передавать облигации в залог.

15.2. Эмитент обязан:

- при погашении (досрочном погашении) жилищных облигаций выплатить владельцу жилищных облигаций номинальную стоимость жилищных облигаций в белорусских рублях либо передать жилое помещение, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему жилищных облигаций, выраженному в квадратных метрах;
- при неисполнении своих обязательств по договору с Эмитентом осуществить полное возмещение причиненных владельцам облигаций убытков, а также возврат денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в жилом доме либо его части путем приобретения жилищных облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на дату выплаты Эмитентом денежных средств владельцам жилищных облигаций, за весь период нахождения этих денежных средств у Эмитента;
- в случае неисполнении своих обязательств по договору с Эмитентом осуществить возврат владельцам жилищных облигаций денежных средств, внесенных в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций, в полном объеме в течение трех месяцев с даты подписания соглашения о расторжении договора с Эмитентом, но не позднее одного месяца с даты начала погашения жилищных облигаций, установленной решением о выпуске жилищных облигаций, за исключением случаев расторжения договора с Эмитентом по решению суда.
- при запрещении эмиссии облигаций, признании выпуска облигаций недействительным республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг, в месячный срок с даты запрещения эмиссии облигаций, признания выпуска облигаций недействительным возвратить денежные средства, внесенные инвесторами, в оплату размещенных жилищных облигаций.

Директор

Е.Е. Остроумова

Главный бухгалтер

И.В. Ярошевич

