



УТВЕРЖДЕНО  
Советом директоров  
ОАО «БелАТЭП»  
(Протокол от 10.06.2020 №16/2020)

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

**ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
«БелАТЭП»  
(ОАО «БелАТЭП»)**  
(полное и сокращенное наименование эмитента на русском языке)

**АДКРЫТАГА АКЦЫЯНЕРНАГА ТАВАРЫСТВА  
«БелАТЭП»  
(ААТ «БелАТЭП»)**  
(полное и сокращенное наименование эмитента на белорусском языке)

Минск,  
2020 год

**1. Полное и сокращенное наименование, место нахождения эмитента, телефон, факс, электронный адрес (e-mail), официальный сайт эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет.**

1.1. Полное наименование:

на русском языке: Открытое акционерное общество «БелАТЭП» (далее по тексту - Эмитент);

на белорусском языке: Адкрытае акцыянернае таварыства «БелАТЭП».

1.2. Сокращенное наименование:

на русском языке: ОАО «БелАТЭП»;

на белорусском языке: ААТ «БелАТЭП».

1.3. Адрес места нахождения Эмитента: 220033, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Стрелковая, 14, к. 5.

1.4. Номер телефона/факса: +375 (17) 369 25 72, +375 (17) 298-41-69 (факс), электронный адрес (e-mail): info@belatep.by, belatep@tut.by, официальный сайт Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет: www.belatep.by (далее по тексту - официальный сайт Эмитента).

**2. Дата принятия, дата утверждения решения о выпуске эмиссионных ценных бумаг, наименование уполномоченного органа Эмитента, принявшего (утвердившего) решение о выпуске эмиссионных ценных бумаг.**

В соответствии с законодательством Республики Беларусь и Уставом Эмитента принятие и утверждение решения о выпуске эмиссионных ценных бумаг относится к компетенции совета директоров Эмитента.

Решение о третьем выпуске жилищных облигаций принято и утверждено советом директоров Эмитента от 10.06.2020, протокол №16/2020.

**3. Вид эмиссионной ценной бумаги, форма эмиссионных ценных бумаг, номер выпуска, количество эмиссионных ценных бумаг в выпуске, номинальная стоимость эмиссионной ценной бумаги (с указанием валюты, в которой выражена номинальная стоимость эмиссионной ценной бумаги), объем выпуска эмиссионных ценных бумаг.**

Вид эмиссионной ценной бумаги: облигация.

Облигации Эмитента третьего выпуска являются именными, жилищными, конвертируемыми, бездоходными, обеспеченными, эмитируются в бездокументарной форме (далее по тексту - Облигации, при упоминании в отдельности - Облигация).

Количество Облигаций в выпуске: 1 671 (Одна тысяча шестьсот семьдесят одна) штука.

Облигация имеет номинальную стоимость в размере 2 350 (Две тысячи триста пятьдесят) белорусских рублей и эквивалент номинальной стоимости, равный одному метру квадратному общей площади жилого помещения (квартиры) в строящемся объекте строительства «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану. Указанный эквивалент номинальной стоимости Облигации, выраженный в квадратных метрах, остается неизменным.

Объем выпуска Облигаций составляет 3 926 850 (Три миллиона девятьсот двадцать шесть тысяч восемьсот пятьдесят) белорусских рублей.

Максимально допустимая цена размещения Облигации: 3 357 (Три тысячи триста пятьдесят семь) белорусских рублей.

#### **4. Права владельца Облигаций и обязанности Эмитента, удостоверяемые Облигациями.**

##### **4.1. Владелец Облигаций имеет право:**

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

- в период обращения Облигаций до даты начала их погашения, указанной в подпункте 14.1. пункта 14 настоящего эмиссионного документа, обратиться к Эмитенту с заявлением о приобретении (выкупе) Эмитентом Облигаций в порядке и на условиях, изложенных в пункте 13 настоящего эмиссионного документа;

- при погашении (досрочном погашении) Облигаций получить жилое помещение (квартиру) в строящемся объекте «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах, либо номинальную стоимость Облигаций в белорусских рублях;

- получить в полном объеме денежные средства, внесенные в оплату Облигаций, в случае признания Эмитентом эмиссии Облигаций несостоявшейся или запрещения эмиссии Облигаций, признания выпуска Облигаций недействительным республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг (далее по тексту - Республиканский орган, регулирующий рынок ценных бумаг) (возврат денежных средств осуществляется в порядке, установленном подпунктом 5.5. пункта 5 настоящего эмиссионного документа);

- при неисполнении Эмитентом обязательств по договору (соглашению), заключенному с владельцем Облигаций в простой письменной форме, предусматривающему обязательства Эмитента по строительству владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в строящемся объекте «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану, а также содержащему иные существенные условия в соответствии с законодательством Республики Беларусь (далее по тексту - Соглашение о строительстве), потребовать полного возмещения причиненных ему убытков, а также возврата денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения (квартиры) в строящемся объекте «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану путем приобретения Облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах.

##### **4.2. Эмитент обязан:**

- произвести общее финансирование строительства строящегося объекта «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану, с использованием как собственных, так и привлеченных средств, организовать и обеспечить строительство многоквартирного жилого дома в составе вышеуказанного объекта строительства своими силами или путем заключения с подрядчиком в установленном порядке договора строительного подряда и выполнения функций заказчика по этому договору;

- ввести в эксплуатацию строящийся объект «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану в сроки, предусмотренные проектной документацией, произвести его техническую инвентаризацию и обеспечить государственную регистрацию создания вышеуказанного объекта строительства в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

- при обращении владельца Облигаций сообщить ему сведения о ходе строительства строящегося объекта «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану, а также иную информацию, предусмотренную Соглашением о строительстве;

- при погашении (досрочном погашении) Облигаций передать владельцу Облигаций, исполнившему обязательства, предусмотренные Соглашением о строительстве, жилое помещение (квартиру) в строящемся объекте «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану, 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 13 настоящего эмиссионного документа;

- обеспечить возврат денежных средств владельцам Облигаций в случае признания Эмитентом эмиссии Облигаций несостоявшейся или запрещения эмиссии Облигаций, признания выпуска Облигаций недействительным Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг (возврат денежных средств осуществляется в порядке, установленном подпунктом 5.5. пункта 5 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 (квартиры) в строящемся объекте «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану путем приобретения Облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах. Возврат причитающихся денежных средств владельцам Облигаций осуществляется Эмитентом в течение 3 (Трех) месяцев с даты подписания соглашения о расторжении Соглашения о строительстве, но не позднее 1 (Одного) месяца с даты начала погашения Облигаций, установленной настоящим эмиссионным документом, за исключением случаев расторжения Соглашения о строительстве по решению суда;

- в сроки, установленные законодательством Республики Беларусь, представить в Департамент по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь (далее по тексту - Департамент по ценным бумагам) информацию о ходе погашения (досрочного погашения) Облигаций (за исключением случаев, установленных законодательством).

4.3. Иные права владельцев Облигаций и обязанности Эмитента регулируются настоящим эмиссионным документом, Соглашением о строительстве, договором купли-продажи Облигаций, заключенным между Эмитентом и владельцем Облигаций, а также 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 владельца с момента фиксации прав на Облигации депозитарием.

## **5. Условия размещения Облигаций.**

5.1. Способ размещения Облигаций - открытая продажа.

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

Эмитент самостоятельно осуществляет размещение (открытую продажу) Облигаций на неорганизованном рынке в течение срока размещения Облигаций, указанного в пункте 6 настоящего эмиссионного документа, в рабочие дни по следующему графику: понедельник – четверг с 09:00 до 17:00, пятница с 9:00 до 16:00 по адресу Эмитента, указанному в подпункте 1.3. пункта 1 настоящего эмиссионного документа.

При обращении инвесторов Эмитент предоставляет информацию о наличии свободных жилых помещений (квартир) в строящемся объекте «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану.

5.3. 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 и соотношения спроса и предложения на рынке ценных бумаг, но не превышающей максимально допустимую цену размещения Облигаций, указанную в пункте 3 настоящего эмиссионного документа.

**5.4. Основания, по которым эмиссия Облигаций может быть признана несостоявшейся, с указанием доли неразмещенных Облигаций, при которой эмиссия Облигаций считается несостоявшейся.**

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 3 настоящего эмиссионного документа.

Совет директоров Эмитента вправе признать эмиссию Облигаций несостоявшейся по вышеуказанному основанию в срок не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с момента государственной регистрации Облигаций.

**5.5. Условия и порядок возврата средств инвесторам (владельцам Облигаций) в случае признания Эмитентом эмиссии Облигаций несостоявшейся или запрещения эмиссии Облигаций, признания выпуска Облигаций недействительным Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг.**

В случае признания выпуска Облигаций недействительным или эмиссии Облигаций несостоявшейся, запрещения эмиссии Облигаций все Облигации подлежат изъятию из обращения, а средства, полученные Эмитентом от размещения выпуска Облигаций, признанного недействительным или эмиссия которого признана несостоявшейся, в месячный срок с даты признания выпуска Облигаций недействительным или эмиссии Облигаций несостоявшейся, запрещения эмиссии

Облигаций возвращаются владельцам Облигаций (инвесторам).

Возврат денежных средств инвесторам (владельцам Облигаций) осуществляется на основании данных реестра владельцев Облигаций, сформированного депозитарием Эмитента, сведения о котором указаны в подпункте 18.1. пункта 18 настоящего эмиссионного документа, по запросу Эмитента по состоянию на дату принятия решения о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся либо на дату, с которой запрещена эмиссия Облигаций, выпуск Облигаций признан недействительным.

Денежные средства возвращаются:

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

б) юридическим лицам - банковским переводом на текущий (расчетный) счет владельца Облигаций (инвестора), указанный в реестре владельцев Облигаций либо договоре купли-продажи Облигаций, либо на 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), несет Эмитент.

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, сведения о котором указаны в подпункте 18.1. пункта 18 настоящего эмиссионного документа.

Эмитент уведомляет владельцев Облигаций (инвесторов) в соответствии с законодательством Республики Беларусь о принятом решении о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, о приостановлении, возобновлении, запрещении эмиссии Облигаций, признании выпуска Облигаций недействительным, о формировании реестра владельцев Облигаций для целей возврата денежных средств владельцам Облигаций путем размещения соответствующей информации на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг (далее по тексту - Ресурс), а также на официальном сайте Эмитента.

Информация о приостановлении, возобновлении, запрещении эмиссии Облигаций раскрывается в срок не позднее двух рабочих дней, следующих за днем получения соответствующего уведомления о приостановлении, возобновлении, запрещении эмиссии Облигаций.

**6. Срок размещения Облигаций** (период проведения открытой продажи Облигаций).

Дата начала размещения (открытой продажи) Облигаций - 29.06.2020.

Дата окончания размещения (открытой продажи) Облигаций - 30.12.2022.

Размещение (открытая продажа) Облигаций осуществляется после регистрации проспекта эмиссии Облигаций, заверения краткой информации об эмиссии Облигаций Департаментом по ценным бумагам и раскрытия краткой информации об эмиссии Облигаций путем ее размещения на Ресурсе и официальном сайте Эмитента.

## **7. Порядок раскрытия Эмитентом информации.**

**7.1. Способ раскрытия Эмитентом информации на рынке ценных бумаг.**

Эмитент в случаях и порядке, установленных законодательством Республики Беларусь, раскрывает информацию на рынке ценных бумаг: путем ее размещения на Ресурсе, а также путем ее размещения на официальном сайте Эмитента, либо путем ее доведения до сведения неопределенного круга лиц иным образом, определенным законодательством Республики Беларусь, а также путем ее представления в случаях, установленных законодательством, определенному кругу лиц.

#### **7.2. Раскрытие информации об эмиссии Облигаций, об Облигациях.**

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации об эмиссии Облигаций и об Облигациях путем размещения на Ресурсе, а также на официальном сайте Эмитента краткой информации об эмиссии Облигаций после ее заверения Департаментом по ценным бумагам.

#### **7.3. Раскрытие информации о внесении изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций, изменений в решение о выпуске Облигаций.**

Изменения и (или) дополнения, внесенные в проспект эмиссии Облигаций, подлежат размещению на Ресурсе, а также на официальном сайте Эмитента в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их регистрации Департаментом по ценным бумагам.

Информация об изменениях, внесенных в решение о выпуске Облигаций, будет раскрыта Эмитентом в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь (при наличии таких требований).

#### **7.4. Раскрытие информации о результатах финансово-хозяйственной деятельности (бухгалтерской отчетности) Эмитента.**

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь раскрывает ежеквартальный отчет, содержащий бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках, не позднее тридцати пяти календарных дней после окончания отчетного квартала, годовой отчет, включающий бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет об изменении собственного капитала, отчет о движении денежных средств, аудиторское заключение по бухгалтерской (финансовой) отчетности (за исключением случаев освобождения от обязательного аудита годовой бухгалтерской отчетности), а также иную информацию, предусмотренную законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах, не позднее одного месяца после его утверждения в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь о хозяйственных обществах, путем размещения соответствующей информации на Ресурсе, а также на официальном сайте Эмитента.

#### **7.5. Раскрытие информации о существенных фактах (событиях, действиях), касающихся финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, которые могут повлиять на стоимость Облигаций, иной информации.**

##### **Раскрытие информации о реорганизации.**

Эмитент раскрывает информацию о своей реорганизации, а также о реорганизации своих дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при их наличии) в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе путем ее размещения на Ресурсе.

Информация о реорганизации раскрывается не позднее пяти рабочих дней:

с даты принятия такого решения:

с даты государственной регистрации организации, созданной в результате реорганизации; даты внесения в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей записи о прекращении деятельности присоединенной организации.

#### **Раскрытие информации о ликвидации.**

Эмитент раскрывает информацию о своей ликвидации, а также о ликвидации своих дочерних и зависимых хозяйственных обществ (при их наличии) в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе путем ее размещения на Ресурсе.

Информация о ликвидации раскрывается не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения.

Также, в случае принятия Эмитентом решения о ликвидации (прекращении деятельности), сведения о том, что Эмитент находится в процессе ликвидации (прекращения деятельности), подлежат размещению в глобальной компьютерной сети Интернет на официальном сайте юридического научно-практического журнала «Юстиция Беларуси» ([www.justbel.info](http://www.justbel.info)) в порядке и сроки, установленные законодательством Республики Беларусь.

#### **Раскрытие информации о возбуждении производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве).**

Эмитент раскрывает информацию о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве) в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе путем ее размещения на Ресурсе.

Информация о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве) раскрывается не позднее пяти рабочих дней с даты подачи Эмитентом заявления о банкротстве в экономический суд или получения извещения экономического суда о подаче такого заявления другими лицами.

Также вышеуказанная информация подлежит публикации в журнале «Судебный вестник Плюс: Экономическое правосудие» в порядке и сроки, установленные законодательством Республики Беларусь.

Раскрытие иной информации Эмитента, в том числе о результатах финансово-хозяйственной деятельности, о существенных фактах (событиях, действиях), касающихся финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, которые могут повлиять на стоимость Облигаций, осуществляется Эмитентом в порядке и сроки, установленные законодательством Республики Беларусь, в том числе Инструкцией о порядке раскрытия информации на рынке ценных бумаг, утвержденной Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 13.06.2016 №43, Инструкцией о порядке признания эмиссии эмиссионных ценных бумаг недобросовестной, а выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг недействительным, приостановления или запрещения эмиссии эмиссионных ценных бумаг, утвержденной Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 04.05.2018 № 32.

#### **8. 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 жилых помещений (квартир) в строящемся объекте «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения

улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану (далее по тексту - Жилой дом), а также на финансирование хозяйственной деятельности Эмитента, связанной с выполнением функций застройщика (заказчика), строительство других объектов недвижимости, в том числе возмещение ранее понесенных затрат на строительство, на иные расходы и финансирование иных мероприятий, связанных со строительством Жилого дома, пополнение оборотных средств Эмитента, временное размещение денежных средств, полученных от размещения (открытой продажи) Облигаций, на банковские депозитные счета, открытые на имя Эмитента.

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

#### **9. Доход по Облигациям.**

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

#### **10. Способ обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, а также сведения об этом обеспечении.**

10.1. Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям в соответствии с законодательством Республики Беларусь обеспечивается залогом недвижимого имущества (5 объектов недвижимости), правообладателем (владельцем) которого является Общество с дополнительной ответственностью «Мантранстех», УНП 101462691, адрес места нахождения: 220056, г. Минск, ул. Героев 120-й дивизии, п. 3А, комн. 3 (далее по тексту - Залогодатель).

Между Эмитентом и Залогодателем заключено Соглашение №1 о предоставлении в залог недвижимого имущества в качестве обеспечения исполнения обязательств по облигациям от 10 июня 2020 г.

Способ оценки недвижимого имущества, передаваемого в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, - независимая оценка.

Сведения об Оценщике недвижимого имущества, передаваемого в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям:

Унитарное предприятие по оказанию услуг «Минское отделение Белорусской торгово-промышленной палаты», УНП 100144204, адрес места нахождения: 220113, г. Минск, ул. Я. Коласа, 65 (далее по тексту - Оценщик), руководитель Оценщика - генеральный директор Набешко Сергей Владимирович.

Оценку провел ведущий оценщик Стапкевич Виктор Владимирович, свидетельства об аттестации оценщика:

- №30511 (выдано на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 19.12.2012 №273, срок действия продлен на три года с 20.12.2018 на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 12.12.2018 №245);

- №20424 (выдано на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 06.04.2015 №82, срок действия продлен на три года с 07.04.2018 на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29.03.2018 №58).

Оценщиком в отношении недвижимого имущества, передаваемого в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, выдано Заключение об оценке №4/530-2.0-4/465 от 28 мая 2020 года (далее по тексту - Заключение об оценке), согласно которому общая сумма оценочной (рыночной) стоимости объектов недвижимости, указанных в Заключении об оценке и передаваемых

залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, на дату оценки (26.05.2020) составляет **4 909 377 (Четыре миллиона девятьсот девять тысяч триста семьдесят семь) белорусских рублей.**

Сведения о составе и стоимости недвижимого имущества (объектов недвижимости), передаваемого в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям, указаны в нижеприведенной Таблице 1.

Таблица 1. «Сведения о составе и стоимости недвижимого имущества (объектов недвижимости), передаваемого в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям»:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость без НДС, бел. руб.
Комплекс в составе следующих пяти объектов недвижимости:		
1	капитальное строение (наименование - Производственная база с КПП №1, КПП №2 и гостевой автостоянкой) с инвентарным номером 500/С- 33021, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Ваупшасова, 22	4 861 527,42
2	капитальное строение (наименование - Хоз-бытовая водопроводная сеть) с инвентарным номером 500/С-1015855, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Ваупшасова, 22	5 455,07
3	капитальное строение (наименование - Хоз-бытовая канализационная сеть) с инвентарным номером 500/С-1015857, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Ваупшасова, 22	7 378,61
4	капитальное строение (наименование - Ливневая канализационная сеть) с инвентарным номером 500/С-1015858, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Ваупшасова, 22	23 993,90
5	капитальное строение (наименование - Сеть наружного освещения) с инвентарным номером 500/С-1015859, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 500000000001000050, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Ваупшасова, 22	11 022
Итого:		4 909 377

Объекты недвижимости, указанные в Таблице 1. «Сведения о составе и стоимости недвижимого имущества (объектов недвижимости), передаваемого в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям», далее по тексту именуются - Предмет залога.

Эмитент и Залогодатель подтверждают, что на дату утверждения настоящего эмиссионного документа обременения (ограничения) прав Залогодателя на Предмет залога, в том числе предшествующий залог, отсутствуют.

Облигации эмитируются в размере, не превышающем 80 процентов стоимости Предмета залога.

Последующий залог Предмета залога допускается в соответствии с законодательством Республики Беларусь при условии, что общий (суммарный) объем обязательств, обеспечиваемых залогом Предмета залога, не превысит 80 процентов стоимости Предмета залога.

Обеспечение исполнения обязательств Эмитента по Облигациям действует в течение всего срока обращения Облигаций, указанного в пункте 11 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.

#### **10.2. Случаи и порядок 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 (в отношении всего выпуска Облигаций или его части), предоставляет дополнительное обеспечение по Облигациям при принятии соответствующего решения советом директоров Эмитента в следующих случаях:

- по собственной инициативе Эмитента;
- в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь: в случае утраты (гибели), повреждения Предмета залога либо ином прекращении права собственности на него у Залогодателя по основаниям, установленным законодательством Республики Беларусь (далее по тексту - Обязательные случаи (основания), влекущие необходимость замены обеспечения по Облигациям).

Эмитент вправе принять решение о замене обеспечения исполнения обязательств по Облигациям по собственной инициативе. В случае принятия Эмитентом такого решения в пятидневный срок с даты его принятия Эмитент размещает соответствующую информацию на официальном сайте Эмитента, а также письменно уведомляет об этом каждого владельца Облигаций (с указанием изменений и (или) дополнений, вносимых в проспект эмиссии Облигаций, изменений, вносимых в решение о выпуске Облигаций в связи с заменой обеспечения, а также срока выражения своего согласия (несогласия) с заменой обеспечения), если Соглашением о строительстве не будет предусмотрено иное. В случае несогласия владельца Облигаций с заменой обеспечения исполнения обязательств по Облигациям Эмитент осуществляет у такого владельца Облигаций приобретение (выкуп) Облигаций в порядке, определенном пунктом 13 настоящего эмиссионного документа. В свою очередь, владелец Облигаций в случае несогласия с заменой обеспечения по Облигациям обязан продать Эмитенту принадлежащие ему Облигации в порядке, определенном пунктом 13 настоящего эмиссионного документа.

В период с даты принятия Эмитентом решения о замене по собственной инициативе обеспечения по Облигациям до момента государственной регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций, изменений в решение о выпуске Облигаций Департаментом по ценным бумагам 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 проспекте эмиссии Облигаций и (или) в решении о выпуске Облигаций.

В Обязательных случаях (основаниях), влекущих необходимость замены обеспечения по Облигациям, Эмитент осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям либо в части утраченного, поврежденного, выбывшего по иным основаниям Предмета залога и (или) принимает решение о досрочном погашении всего выпуска Облигаций либо его части. Досрочное

осуществляется в порядке, определенном пунктом 12 настоящего документа.

В случае обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям осуществляется Эмитентом в течение 2 (Двух) месяцев с момента возникновения влекущего необходимость замены обеспечения.

### **10.3. Порядок раскрытия информации (уведомления владельцев Облигаций) о замене Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям.**

В случае замены Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям Эмитент в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций, изменений в решение о выпуске Облигаций Департаментом по ценным бумагам уведомляет о такой замене владельцев Облигаций посредством размещения изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций на Ресурсе, а также на официальном сайте Эмитента.

Эмитент раскрывает информацию о выбытии обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям (в случае невозможности его замены) в соответствии с законодательством Республики Беларусь не позднее 2 (Двух) месяцев после даты выбытия обеспечения.

### **11. Срок обращения Облигаций.**

Срок обращения Облигаций - 915 календарных дней, с 29.06.2020 по 31.12.2022.

При расчете срока обращения Облигаций в соответствии с законодательством Республики Беларусь день начала размещения Облигаций и день начала погашения Облигаций считаются одним днем.

### **12. Условия и порядок досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части до даты окончания срока обращения Облигаций.**

12.1. Совет директоров Эмитента вправе принять решение о досрочном погашении всего выпуска Облигаций либо его части после подписания и утверждения Эмитентом акта ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Совет директоров Эмитента обязан 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 утраченного, поврежденного, выбывшего по иным основаниям Предмета залога или его части.

12.2. В случае принятия решения о досрочном погашении выпуска Облигаций либо части выпуска Облигаций Эмитент в таком решении определяет дату начала досрочного погашения Облигаций и в срок не позднее 35 (Тридцати пяти) календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций (если иной срок не установлен Соглашением о строительстве) уведомляет владельцев Облигаций о принятом решении путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Эмитента.

12.3. Досрочное погашение Облигаций осуществляется путем передачи владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах.

Владелец Облигаций при досрочном погашении Облигаций имеет право вместо получения жилого помещения (квартиры) в Жилом доме получить номинальную стоимость Облигаций.

12.4. Правом на получение жилого помещения (квартиры) в Жилом доме при досрочном погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения (квартиры) в Жилом доме, составляет 100% (Сто процентов) квадратных метров общей площади жилого помещения (квартиры) в Жилом доме, имеющий действующее Соглашение о строительстве и исполнивший в полном объеме обязательства перед Эмитентом, предусмотренные Соглашением о строительстве.

Передача владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме при досрочном погашении Облигаций осуществляется Эмитентом в течение восьмидесяти дней с даты начала досрочного погашения Облигаций, если иное не установлено Соглашением о строительстве, при условии выполнения владельцем Облигаций обязательств по Соглашению о строительстве и оформляется актом приемки-передачи соответствующего жилого помещения (квартиры) в Жилом доме (далее по тексту - акт приемки-передачи) в соответствии с условиями Соглашения о строительстве.

Акт приемки-передачи составляется по форме, содержащей сведения, установленные законодательством Республики Беларусь, и подписывается владельцем Облигаций при передаче ему ключей, документов на установленное оборудование и документов, необходимых для оформления в установленном порядке права собственности на жилое помещение (квартиру) в Жилом доме. При подписании акта приемки-передачи владелец Облигаций обязан представить для обозрения Эмитенту выписку о состоянии своего счета «депо», подтверждающую наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений (обременений) прав на ценные бумаги), а также для обозрения:

- 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).

12.5. Для реализации своего права на получение номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения (квартиры) в Жилом доме) владелец Облигаций не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до определенной Эмитентом даты начала досрочного погашения Облигаций должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить при досрочном погашении номинальную стоимость Облигаций. Владелец Облигаций вправе по соглашению с Эмитентом уведомить его в иные сроки.

Данное уведомление должно быть представлено Эмитенту по адресу его места нахождения, указанному в подпункте 1.3. пункта 1 настоящего эмиссионного документа, нарочным или почтовым отправлением. Датой получения такого уведомления считается дата его получения Эмитентом.

Досрочное погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости осуществляется Эмитентом только после получения от владельца Облигаций уведомления о намерении получить при досрочном погашении номинальную стоимость Облигаций и оформляется соглашением о досрочном погашении Облигаций установленной Эмитентом формы. Вышеуказанное соглашение о досрочном погашении, содержащее сроки выплаты владельцу Облигаций денежных средств и иные условия, составляется Эмитентом в течение 30 (Тридцати) календарных

ней со дня получения соответствующего уведомления от владельца Облигаций и подписывается сторонами. При подписании соглашения о досрочном погашении владелец Облигаций обязан представить Эмитенту для обозрения:

- 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 досрочно погасить Облигации путем получения их номинальной стоимости.

Перечисление Эмитентом денежных средств 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.

12.6. Досрочное погашение Облигаций осуществляется в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента, сведения о котором указаны в подпункте 18.1. пункта 18 настоящего эмиссионного документа, на дату начала досрочного погашения Облигаций.

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;
- размещения на официальном сайте Эмитента.

12.7. При досрочном погашении Облигаций не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем передачи владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме (подписания акта приемки-передачи жилого помещения (квартиры) в Жилом доме) либо перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, сведения о котором указаны в подпункте 18.1. пункта 18 настоящего эмиссионного документа.

12.8. 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 подпунктом 12.7. пункта 12 настоящего эмиссионного документа.

12.9. Начиная с даты начала досрочного погашения выпуска Облигаций прекращается заключение гражданско-правовых сделок с Облигациями (за исключением залога Облигаций, прекращения залоговых прав на Облигации, выкупа Облигаций Эмитентом в связи с их досрочным погашением и при условии их последующего аннулирования, правопреемства, наследования Облигаций, погашения Облигаций, исполнения обязательств по ранее заключенным сделкам купли-продажи (размещения) Облигаций).

12.10. В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций такое решение должно в обязательном порядке содержать сведения о досрочно погашаемых Облигациях и их владельцах с указанием фамилии, имени,

физического лица либо полного наименования владельца (физического или юридического лица), а также о количестве принадлежащих таким владельцам Облигаций.

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций заключение гражданско-правовых сделок согласно подпункту 12.9. настоящего эмиссионного документа прекращается только с Облигациями тех владельцев, в отношении которых принято решение о досрочном погашении Облигаций.

Облигации владельцев, в отношении которых 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.

### **13. Условия и порядок приобретения Облигаций Эмитентом до даты начала погашения Облигаций с возможностью их последующего обращения.**

13.1. В период обращения Облигаций и до даты начала погашения, указанной в подпункте 14.1. пункта 14 настоящего эмиссионного документа, владелец Облигаций вправе обратиться к Эмитенту с заявлением о приобретении (выкупе) Эмитентом Облигаций собственной эмиссии, принадлежащих их владельцу (далее по тексту - заявление о выкупе Облигаций), а Эмитент по своему усмотрению вправе осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у владельца Облигаций либо не осуществлять такой выкуп (за исключением случаев, указанных в подпункте 13.2. пункта 13 настоящего эмиссионного документа).

Заявление о выкупе Облигаций представляется Эмитенту по адресу его места нахождения, указанному в подпункте 1.3. пункта 1 настоящего эмиссионного документа, нарочным или почтовым отправлением, с приложением выписки о состоянии счета владельца Облигаций, подтверждающей наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений (обременений) прав на ценные бумаги). Эмитент рассматривает полученное заявление о выкупе Облигаций в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты его получения и в протяжении срока уведомляет владельца Облигаций о принятом решении, а также об условиях приобретения (выкупа) Облигаций (при положительном решении).

13.2. В случае несогласия владельца Облигаций с заменой обеспечения исполнения обязательства по Облигациям согласно подпункту 10.2. пункта 10 настоящего эмиссионного документа, а также в случае несогласия владельца Облигаций с конвертацией Облигаций согласно пункту 16 настоящего эмиссионного документа, Эмитент обязуется осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у такого владельца по договорной цене в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты поступления соответствующего заявления о выкупе Облигаций.

13.3. По согласованию владельца Облигаций с Эмитентом приобретение (выкуп) Облигаций до даты начала их погашения может осуществляться Эмитентом без представления владельцем Облигаций заявления о выкупе Облигаций.

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

Приобретение (выкуп) Облигаций осуществляется по договорной цене, определенной соглашением сторон.

13.5. В процессе обращения Облигаций Эмитент вправе приобретать Облигации собственной эмиссии в целях их досрочного погашения (аннулирования) либо последующей продажи. Облигации, приобретенные в целях их досрочного погашения (аннулирования), не могут предлагаться Эмитентом к продаже. Облигации, приобретенные в целях последующей продажи, могут быть проданы Эмитентом на неорганизованном рынке до даты окончания срока их обращения.

Эмитент вправе осуществлять с выкупленными Облигациями в зависимости от целей их приобретения:

- дальнейшую реализацию на неорганизованном рынке по цене, определяемой Эмитентом;

- досрочное погашение (аннулирование);

- иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

13.6. Заключенный с Эмитентом договор купли-продажи Облигаций может быть расторгнут по соглашению сторон в период его действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

#### **14. Порядок погашения Облигаций, дата начала погашения Облигаций.**

14.1. Дата начала погашения Облигаций: 31.12.2022.

14.2. Погашение Облигаций производится в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату, указанную в пункте 15 настоящего эмиссионного документа.

14.3. Погашение Облигаций осуществляется путем передачи владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах.

Владелец Облигаций при погашении Облигаций имеет право вместо получения жилого помещения (квартиры) в Жилом доме получить номинальную стоимость Облигаций.

14.4. Правом на получение жилого помещения (квартиры) в Жилом доме при погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения (квартиры) в Жилом доме, составляет 100% (Сто процентов) квадратных метров общей площади жилого помещения (квартиры) в Жилом доме, имеющий действующее Соглашение о строительстве и исполнивший в полном объеме обязательства перед Эмитентом, предусмотренные Соглашением о строительстве.

Передача владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме при погашении Облигаций осуществляется Эмитентом в течение восьмидесяти дней с даты начала погашения Облигаций, если иное не установлено Соглашением о строительстве, при условии выполнения владельцем Облигаций обязательств по Соглашению о строительстве и оформляется актом приемки-передачи владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме, составленным по форме, содержащей сведения, установленные законодательством Республики Беларусь, при этом применяются по аналогии положения, указанные в подпункте 12.4. пункта 12 настоящего эмиссионного документа.

14.5. Для реализации своего права на получение при погашении Облигаций номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения (квартиры) в Жилом доме) владелец Облигаций не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты начала погашения Облигаций, указанной в подпункте 14.1. пункта 14 настоящего эмиссионного документа, должен в письменной форме уведомить Эмитента о

намерении получить при погашении номинальную стоимость Облигаций. Владелец Облигаций вправе по соглашению с Эмитентом уведомить его в иные сроки.

Данное уведомление должно быть представлено Эмитенту по адресу его места нахождения, указанному в подпункте 1.3. пункта 1 настоящего эмиссионного документа, нарочным или почтовым отправлением. Датой получения такого уведомления считается дата его получения Эмитентом.

Погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости осуществляется Эмитентом только после получения от владельца Облигаций уведомления о намерении получить при погашении номинальную стоимость Облигаций. При этом применяются по аналогии положения, указанные в подпункте 12.5. пункта 12 настоящего эмиссионного документа.

14.6. При погашении Облигаций не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем передачи владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме (подписания акта приемки-передачи жилого помещения (квартиры) в Жилом доме) либо перечисления на счет владельца Облигаций денежных средств, необходимых для погашения Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, сведения о котором указаны в подпункте 18.1. пункта 18 настоящего эмиссионного документа.

14.7. 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 подпунктом 14.6. пункта 14 настоящего эмиссионного документа.

14.8. Эмитент в сроки, установленные законодательством Республики Беларусь, представляет в Департамент по ценным бумагам информацию о ходе погашения Облигаций (за исключением случаев, установленных законодательством).

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

Дата формирования реестра владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций - 31.12.2022.

В случае перехода (передачи) права собственности на Облигации путем наследования, правопреемства после даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей их погашения к другому лицу (новому владельцу Облигаций) такое лицо имеет право на погашение Облигаций после предъявления им документов, подтверждающих переход (передачу) права собственности на Облигации в соответствии с законодательством Республики Беларусь, а также заключения с Эмитентом Соглашения о строительстве.

В случае принятия решения о досрочном погашении всего выпуска Облигаций в соответствии с пунктом 12 настоящего эмиссионного документа, реестр владельцев Облигаций формируется только на дату начала досрочного погашения Облигаций в соответствии с подпунктом 12.6. пункта 12 настоящего эмиссионного документа.

#### **16. Информация о порядке и условиях конвертации Облигаций данного выпуска в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения.**

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

Решение о конвертации Облигаций принимается Советом директоров Эмитента. Раскрытие информации о принятии решения о конвертации Облигаций осуществляется

путем размещения (опубликования) соответствующей информации на сайте Эмитента либо иным способом, определенным в решении о конвертации, в срок, установленный решением Эмитента о конвертации Облигаций.

Конвертация Облигаций осуществляется на основании письменного согласия владельца Облигаций. Письменное согласие на конвертацию Облигаций должно быть получено Эмитенту владельцем Облигаций в срок, не позднее 1 (Одного) рабочего дня с 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, указанной в подпункте 14.1. пункта 14 настоящего эмиссионного документа (при осуществлении конвертации при погашении Облигаций), если иной срок не будет предусмотрен в принятом Эмитентом решении о конвертации Облигаций.

Конвертация Облигаций осуществляется путем заключения (подписания) между Эмитентом и владельцем Облигаций соответствующего договора (соглашения) на конвертацию, по форме, установленной Эмитентом. 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, указанной в подпункте 14.1. пункта 14 настоящего эмиссионного документа. Процедура конвертации Облигаций не является обращением эмиссионных ценных бумаг, соответственно, договоры (соглашения) на конвертацию не подлежат обязательной регистрации профессиональным участником рынка ценных бумаг (брокером или деноминарием).

Конвертация Облигаций осуществляется Эмитентом:

- до даты окончания срока обращения Облигаций - в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций (при этом Эмитент осуществляет досрочное погашение Облигаций);

- при погашении Облигаций - в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию Облигаций и указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном для целей погашения Облигаций на дату, установленную пунктом 15 настоящего эмиссионного документа.

Конвертация Облигаций 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 подпункте 14.1. пункта 14 настоящего эмиссионного документа.

Владелец Облигаций не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем зачисления на его счет «депо» облигаций, размещаемых путем конвертации Облигаций данного выпуска, обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, сведения о котором указаны в подпункте 18.1. пункта 18 настоящего эмиссионного документа.

При расторжении 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 погашения владельцем Облигаций с конвертацией Облигаций Эмитент обязуется осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у такого владельца по договору, предусмотренному с пунктом 13 настоящего эмиссионного документа.

## 17. Описание объекта жилищного строительства.

17.1. Объектом жилищного строительства по настоящему выпуску Облигаций является Жилой дом №1.3, возводимый в составе строящегося объекта «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в Минске».

Проектируемый участок для строительства объекта «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске» располагается в центральной планировочной зоне г. Минска, во 2 планировочном поясе, в юго-восточном секторе, в зоне сложившейся многоквартирной городской застройки.

Границами участка являются:

- с юга - территория ограничивается жилой застройкой и территорией школы;
- с запада - местным проездом жилой застройки;
- с востока - ул. Рыбалко;
- с севера - ул. Стрелковая;

К району примыкают:

- с севера - зона производственных предприятий;
- с востока - жилая зона и зона производственных предприятий;
- с юга - жилая зона;
- с запада - территория школы и жилая зона.

Проектируемая территория представляет собой полого-холмистую равнину с пересеченным рельефом.

Территория проектируемой группы жилых домов является составной частью Ленинского района.

Формирование внутренней структуры района основано на создании групп жилых домов с дворовыми пространствами, свободными от движения транспорта.

Стандарт социально-гарантированного обслуживания обеспечивается в соответствии с детальным планом за счет объектов, расположенных на прилегающих территориях. Места в детских садах и общеобразовательных школах предусмотрены в соседних кварталах в зоне пешеходной доступности.

На проектируемой территории во дворах размещены площадки: детские спортивно-игровые и для отдыха взрослого населения.

Транспортное обслуживание проектируемого участка предусмотрено с оакаймляющих улиц. Остановки общественного транспорта расположены в зоне пешеходной доступности.

Проектом предусмотрены мероприятия для беспрепятственного перемещения маломобильных групп населения. Исключены перепады высот в местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью. Предусмотрена организация парковок для машин с ручным управлением с установкой соответствующих информационно-указательных знаков. Предусмотрено устройство пандусов с нормативными уклонами на основных пешеходных связях.

Жилой дом - 10-ти этажный, односекционный, крупнопанельный. Количество квартир Жилого дома - 49.

Жилой дом запроектирован с техническим подпольем, «теплым» техническим чердаком и техническими надстройками для устройства выходов на кровлю. Подъезд Жилого дома имеет сквозной проход.

Техническое подполье предназначено для прокладки инженерных сетей и коммуникаций, размещения ИТП, водомерного узла, узла учета тепла, и обеспечивает свободный доступ для профилактического осмотра и регулировки оборудования. Выход на чердак/подполье предусмотрен непосредственно наружу.

Выходы на чердак предусмотрены из лестничных клеток через противопожарные двери 2 типа.

Выходы на кровлю предусмотрены из лестничных клеток через противопожарные двери 2 типа.

Кровля плоская рулонная, утепленная пенополистирольными плитами, с организованном внутренним водостоком.

Секция Жилого дома оборудована одним пассажирским лифтом грузоподъемностью 1 000 кг.

Общая площадь квартир в Жилом доме в соответствии с проектной документацией составляет 3 245,71 м<sup>2</sup>.

Нормативный срок продолжительности строительства Жилого дома - 14,5 месяца. в том числе подготовительный период - 1,0 месяц.

Предполагаемая дата приемки в эксплуатацию Жилого дома - 15.01.2022.

17.2. Проектными решениями по объекту «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске» строительство группы жилых домов предусмотрено в 4-е очереди:

1-я очередь:

-19-ти этажный жилой дом (№1.1 по ГП),

-16-ти этажный жилой дом (№1.2 по ГП),

-10-ти этажный жилой дом (№1.3 по ГП),

-повысительная насосная станция (№5 по ГП),

-трансформаторная подстанция (№6 по ГП),

-инженерные сети (электроснабжения, освещения, хозяйственно-бытовая канализация, дождевая канализация, водопровод, тепловые сети, сети связи).

2-я очередь:

-19-ти этажный жилой дом (№2.1 по ГП),

-16-ти этажный жилой дом (№2.2 по ГП),

-10-ти этажный жилой дом (№2.3 по ГП),

-инженерные сети (электроснабжения, освещения, хозяйственно-бытовая канализация, дождевая канализация, водопровод, тепловые сети, сети связи).

3-я очередь:

-19-ти этажный жилой дом (№3.1 по ГП),

-16-ти этажный жилой дом (№3.2 по ГП),

-10-ти этажный жилой дом (№3.3 по ГП),

-трансформаторная подстанция (№4 по ГП),

-инженерные сети (электроснабжения, освещения, хозяйственно-бытовая канализация, дождевая канализация, водопровод, тепловые сети, сети связи).

4-я очередь:

-многоуровневая гараж-стоянка (№4.1 по ГП) на 299 м/мест,

-инженерные сети (электроснабжения, освещения, хозяйственно-бытовая канализация, дождевая канализация, водопровод, сети связи).

17.3. На объект «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану у Эмитента имеются:

Заключение государственной экспертизы (положительное) Республиканского унитарного предприятия «Главгосстройэкспертиза» Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 22.11.2019 №691-15/19, объект строительства: «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и

Рыбалко в г. Минске. Проект застройки, объект государственной экспертизы: архитектурный проект

проектно-сметная документация по строительству объекта «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Проект застройки утверждена приказом управляющего Эмитента от 25.11.2019 №5).

Заключение государственной экспертизы (положительное) Республиканского унитарного предприятия «Главгосстройэкспертиза» Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 23.01.2020 №787-15/19, объект строительства: «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану, объект государственной экспертизы: строительный проект при одностадийном проектировании

проектно-сметная документация по строительству объекта «Группа многоквартирных жилых домов в районе пересечения улиц Стрелковой и Рыбалко в г. Минске». Жилой дом №1.3 по генплану утверждена приказом управляющего Эмитента от 27.01.2020 №6).

### 18. Иные условия эмиссии Облигаций.

18.1. Депозитарием Эмитента является Унитарное предприятие по ценным бумагам «ЭСПАС», сокращенное наименование - Унитарное предприятие «ЭСПАС», место нахождения: 220036, г. Минск, пер. Домашевский, д. 11а, ком. 709, 710.

18.2. 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 лица, требуется получение согласия (согласования, разрешения) на осуществление такой сделки, владелец Облигаций обязан заблаговременно принять данное решение, получить согласие (согласование, разрешение).

18.3. 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 сделок, установленных законодательством. Несоблюдение требования о регистрации сделок с Облигациями, совершаемой на неорганизованном рынке, влечет ее недействительность.

18.4. Покупка-продажа Облигаций при их обращении на неорганизованном рынке осуществляется по договорной цене, определяемой соглашением сторон.

18.5. В случае погашения Облигаций, указанную в подпункте 14.1. пункта 14 настоящего проспекта эмиссионного документа, сделки купли-продажи Облигаций не

18.4. Эмитент (совет директоров 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.

18.5. В случае принятия Эмитентом по собственной инициативе решения о внесении изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций, изменений в решение о выпуске Облигаций в соответствии с законодательством Республики Беларусь, с даты принятия такого решения и до момента государственной регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций, изменений в решение о выпуске Облигаций Департаментом по ценным бумагам 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 проспекте эмиссии Облигаций и (или) в решении о выпуске Облигаций.

18.6. Эмитент (должностные лица Эмитента) подтверждает (подтверждают), что объем выпуска Облигаций в суммарном эквиваленте номинальной стоимости, выраженном в квадратных метрах, не превышает общую площадь жилых помещений (квартир) в Жилом доме в соответствии с проектной документацией вышеназванного объекта жилищного строительства, на строительство которого Эмитенту предоставлены права заказчика (застройщика).

18.7. Залогодатель (должностные лица Залогодателя) подтверждает (подтверждают) достоверность и полноту сведений, содержащихся в эмиссионных документах по Облигациям, в том числе в настоящем эмиссионном документе, в части информации о себе, как о Залогодателе, а также о Предмете залога, и несет (несут) ответственность за достоверность и полноту таких сведений.

18.8. Оценщик (должностные лица Оценщика) подтверждает (подтверждают) достоверность и полноту сведений, содержащихся в эмиссионных документах по Облигациям, в том числе в настоящем эмиссионном документе, в части информации о Предмете залога и его оценке в рамках представленного Заключения об оценке и несет (несут) ответственность за достоверность и полноту таких сведений.

18.9. 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 участниками, 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 (должностные лица Эмитента) подтверждает (подтверждают) достоверность и полноту сведений, содержащихся в настоящем эмиссионном документе, и несет (несут) ответственность за достоверность и полноту таких сведений.

Подписи уполномоченных лиц Эмитента:

Управляющий Эмитента -  
индивидуальный предприниматель  
М.П.

 /Рябов Александр Александрович/

Главный бухгалтер Эмитента

 /Яцкевич Елена Анатольевна/

Подпись лица, предоставившего обеспечение по Облигациям:

Директор Залогодателя  
М.П.

  /Рудицкий Владимир Леонидович/

В настоящем Документе пронумеровано,  
прошито и скреплено печатью  
23 (двадцать три) листа

Управляющий Эмитента –  
индивидуальный предприниматель  
Рябов Александр Александрович  
М.П.

