



УТВЕРЖДЕНО
Общим собранием участников
ООО «ДГ-Центр»
06 октября 2014 (Протокол № 18)

ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ ВТОРОГО ВЫПУСКА

Таварыства з абмежаванай адказнасцю
«ДГ-Цэнтр»

(ТАА «ДГ-Цэнтр»)

Общества с ограниченной ответственностью
«ДГ-Центр»

(ООО «ДГ-Центр»)

г. Минск
2014 г.

Раздел 1. Общие сведения об эмитенте

1.1. Полное и сокращенное наименование эмитента.

На белорусском языке:

полное – Таварыства з абмежаванай адказнасцю «ДГ-Цэнтр»;

сокращенное – ТАА «ДГ-Цэнтр».

На русском языке:

полное – Общество с ограниченной ответственностью «ДГ-Центр»;

сокращенное – ООО «ДГ-Центр» (далее – эмитент).

1.2. Место нахождения эмитента, телефон, факс, электронный адрес (e-mail).

Место нахождения эмитента: Республика Беларусь, Минская область, Дзержинский район, 222750, г.Фаниполь, улица Заводская, д. 39А-4, каб. №14;

Телефон/факс: 8 (017) 385 68 39;

Электронный адрес (e-mail): ace-office@list.ru.

1.3. Основные виды деятельности эмитента.

- производство строительных растворов (код 26640);
- производство товарного бетона (код 26630).

1.4. Номер расчетного счета эмитента, на который будут зачисляться средства, поступающие при проведении открытой продажи облигаций, наименование обслуживающего банка.

Расчетный счет в белорусских рублях №3012159208069 в ОАО «БПС-Сбербанк» (адрес банка: бульвар имени Мулявина, 6, 220005, г. Минск, Республика Беларусь, БИК 153001369, УНП 100219673).

Денежные средства, подлежащие внесению в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения облигаций по заключенным соответствующим договорам, уплачиваются в безналичной форме в белорусских рублях в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения данных договоров, если иное не предусмотрено договором, по следующим реквизитам эмитента:

Получатель: ООО «ДГ-Центр»;

УНП Получателя: 690557618;

Расчетный счет №3012159208069;

Наименование банка: ОАО «БПС-Сбербанк»;

БИК 153001369

Назначение платежа: оплата жилищных облигаций ООО «ДГ-Центр» второго выпуска согласно договору №__ от _____.

1.5. Наименование периодических печатных изданий, определенных эмитентом для раскрытия информации и сроки таких публикаций.

Бухгалтерская отчетность эмитента будет публиковаться в газете

«Советская Белоруссия» в срок не позднее трех месяцев со дня окончания отчетного финансового года.

Информация о принятом решении о реорганизации или ликвидации эмитента будет публиковаться в приложении к журналу "Юстиция Беларуси" в срок не позднее двух месяцев с даты принятия соответствующего решения.

Информация о возбуждении в отношении эмитента производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве) будет публиковаться в печатных средствах массовой информации, учрежденных Высшим Хозяйственным Судом Республики Беларусь, в течение пяти дней с момента получения соответствующего судебного постановления.

Информация о внесенных изменениях в настоящий Проспект эмиссии будет публиковаться в газете «Советская Белоруссия» в срок не позднее 7 (Семи) дней с даты государственной регистрации соответствующих изменений в регистрирующем органе.

1.6. Наименование депозитария, обслуживающего эмитента, его место нахождения, дата, номер государственной регистрации и наименование органа, его зарегистрировавшего, номер специального разрешения (лицензии) на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, срок действия лицензии.

Наименование депозитария: Открытое акционерное общество «БПС-Сбербанк» (далее – депозитарий);

Место нахождения депозитария: Республика Беларусь, г. Минск, бульвар имени Мулявина, 6.

Депозитарий зарегистрирован в Национальном банке Республики Беларусь 28 декабря 1991 г. (Регистрационный №25).

Специальное разрешение (лицензия) на право осуществления профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам №02200/5200-1246-1086, выдано Министерством финансов Республики Беларусь, действительно по 30 января 2022 года.

1.7. Размер уставного фонда эмитента.

Уставный фонд эмитента составляет 2 700 000 (Два миллиона семьсот тысяч) белорусских рублей.

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

Общество с ограниченной ответственностью «ДГ-Центр» зарегистрировано Дзержинским районным исполнительным комитетом 24.06.2008 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за №690557618.

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

Филиалов и представительств эмитент не имеет.

1.10. Органы управления эмитента, их численный состав, полномочия.

1.10.1.1. Органами управления эмитента являются:

- Общее собрание участников эмитента – высший орган управления эмитентом;
- Директор эмитента – исполнительный орган эмитента, осуществляющий текущее руководство деятельностью эмитента.

1.10.1.2. Общее собрание участников эмитента:

Лицами, имеющими право на участие в Общем собрании участников эмитента, являются:

- участники эмитента или лица, уполномоченные на то доверенностью, выданной им участниками эмитента;
- иные лица, которым полномочия по участию в управлении деятельностью эмитента переданы участниками путем выдачи доверенности либо заключения договора в порядке, установленном законодательными актами.

Численный состав Общего собрания участников эмитента – 1 физическое лицо и 1 юридическое лицо.

Общее собрание участников эмитента правомочно принимать решения по вопросам деятельности эмитента, отнесенным к его компетенции уставом эмитента.

1.10.2.1. К исключительной компетенции Общего собрания участников эмитента относятся:

- определение основных направлений деятельности эмитента;
- избрание Директора эмитента и досрочное прекращение его полномочий, а также принятие решений о передаче полномочий исполнительного органа эмитента по договору другой коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему);
- избрание Ревизора эмитента и досрочное прекращение его полномочий;
- изменение Устава эмитента;
- изменение размера Уставного фонда эмитента;
- утверждение годовых отчетов, бухгалтерских балансов, отчетов о прибылях и убытках эмитента (данных книги учета доходов и расходов) и распределение прибыли и убытков эмитента при наличии и с учетом заключения Ревизора и в установленных законодательством случаях – аудиторской организации (аудитора – индивидуального предпринимателя);
- решение о реорганизации эмитента и об утверждении передаточного акта или разделительного баланса;
- решение о ликвидации эмитента, создание ликвидационной комиссии, назначение ее председателя или ликвидатора и утверждение промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов, за исключением случаев, когда

решение о ликвидации эмитента принято регистрирующим органом или судом в соответствии с законодательными актами;

- определение размера вознаграждения и компенсации расходов Ревизору эмитента за исполнение им своих обязанностей;

- утверждение в случаях, предусмотренных законодательными актами, локальных нормативных правовых актов эмитента;

- предоставление иным органам управления эмитента права принятия решений по отдельным вопросам, не отнесенным к исключительной компетенции Общего собрания участников эмитента;

- определение порядка ведения Общего собрания участников эмитента в части, не урегулированной законодательством, уставом эмитента и локальными нормативными правовыми актами эмитента;

- установление размера, формы, порядка и срока внесения участниками эмитента дополнительных вкладов в уставный фонд и определение размеров долей каждого участника в уставном фонде;

- решение о приобретении эмитентом доли (части доли) его участника в уставном фонде;

- решение о принятии новых участников в состав эмитента;

- принятие и утверждение решения о выпуске эмиссионных ценных бумаг;

- решение о совершении эмитентом сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, влекущих приобретение, отчуждение или возможность отчуждения эмитентом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет двадцать пять и более процентов балансовой стоимости активов эмитента (крупная сделка), определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении такой сделки;

- решение об участии эмитента в объединениях юридических лиц, объединениях юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, создаваемых в формах, предусмотренных законодательными актами;

- решение о создании других юридических лиц, а также об участии эмитента в них;

- решение о создании, реорганизации и ликвидации эмитентом унитарных предприятий;

- определение условий оплаты труда Директора эмитента или размера оплаты услуг управляющей организации (управляющего);

- утверждение оценки стоимости неденежных вкладов в уставный фонд эмитента на основании заключения об оценке и (или) экспертизы достоверности оценки стоимости неденежного вклада;

- решение о предоставлении безвозмездной (спонсорской) помощи в соответствии с законодательными актами;

- решение иных вопросов, предусмотренных законодательными актами.

Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции Общего собрания участников эмитента, не могут быть переданы на решение Директору эмитента.

1.10.2.2. Директор эмитента:

Единоличным исполнительным органом эмитента является Директор. Директор эмитента имеет право принимать решения по всем вопросам, не отнесенным к исключительной компетенции Общего собрания участников эмитента.

1.10.2.2.1.1. Полномочия Директора эмитента:

- осуществляет текущее руководство деятельностью эмитента;
- в пределах своей компетенции без доверенности действует от имени эмитента, в том числе представляет интересы эмитента и совершает сделки от имени эмитента;
- обладает правом подписи банковских, финансовых и иных документов, всех видов договоров;
- нанимает и увольняет работников в соответствии с условиями контрактов и законодательством;
- представляет эмитента без доверенности в отношениях с государственными органами Республики Беларусь и других государств, юридическими и физическими лицами;
- по согласованию с Общим собранием участников принимает решение о создании и (или) ликвидации представительств и филиалов эмитента, назначает их руководителей;
- в пределах своих полномочий, определенных в договоре (контракте), распоряжается имуществом, в том числе средствами эмитента;
- открывает в банках расчетный, валютный и другие счета;
- в соответствии с Правилами внутреннего трудового распорядка применяет меры поощрения и дисциплинарного взыскания;
- выдает доверенности;
- регулярно (не реже одного раза в год на годовом собрании) отчитывается перед Общим собранием участников эмитента, а также предоставляет документы и информацию, касающуюся деятельности эмитента, в порядке, определяемом Общим собранием участников эмитента;
- организует подготовку, созыв и проведение Общего собрания участников эмитента;
- ведет учет аффилированных лиц эмитента и в порядке, предусмотренном уставом эмитента, письменно уведомляет их об этом, либо назначает приказом ответственное за это лицо;
- осуществляет иные полномочия, не отнесенные законодательством и уставом эмитента к компетенции Общего собрания участников эмитента;
- в пределах своих полномочий издает приказы и дает указания, обязательные для всех работников эмитента.

1.11. Исполнительный орган эмитента, с указанием фамилии, имени, отчества, года рождения, образования, всех занимаемых должностей, в том числе вне органов управления эмитента, в настоящее время и за три

предшествующих года, размер доли в процентах в уставном фонде эмитента.

Функции исполнительного органа – директора эмитента переданы по договору передачи управляющему полномочий исполнительного органа эмитента от 02.07.2013г. №б/н индивидуальному предпринимателю Довгялло Владимиру Георгиевичу:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Год рождения	Образование	Занимаемые должности	Размер доли в процентах в уставном фонде эмитента
1	Довгялло Владимир Георгиевич	1991	Высшее – окончил Белорусский государственный университет в 2013г.	С июля 2013г. по настоящее время – управляющий эмитента; с апреля по июль 2013г. – заместитель директора эмитента по коммерческим вопросам; с июля 2011 по апрель 2013 – руководитель группы материально-технического снабжения в ООО «Спортивный клуб «Эйс»	0%

1.12. Сведения о наличии доли государства в уставном фонде эмитента в процентах с указанием количества принадлежащих государству долей и наименование государственного органа, осуществляющего владельческий надзор.

Доля государства в уставном фонде эмитента отсутствует.

1.13. Сведения об инвестициях в уставные фонды других юридических лиц с долей, равной пяти и более процентам уставного фонда (сумма инвестированных средств, количество акций (размер долей) в уставном фонде).

Инвестиции в уставные фонды других юридических лиц отсутствуют.

1.14. Фамилии, инициалы и телефоны сотрудников эмитента, имеющих квалификационный аттестат на право деятельности на рынке ценных бумаг.

Сотрудники, имеющие квалификационный аттестат на право деятельности на рынке ценных бумаг, у эмитента отсутствуют.

Раздел 2. Сведения о проведении открытой продажи облигаций.

2.1. Дата принятия решения о выпуске облигаций и наименование органа, принявшего это решение.

Решение о втором выпуске жилищных облигаций (далее – облигации) принято Общим собранием участников эмитента 01 октября 2014г. (протокол от 01.10.2014 №17).

2.2. Форма выпуска и вид облигаций. Объем эмиссии, количество, серия и номера облигаций.

Форма выпуска и вид облигаций	Бездокументарные, именные, конвертируемые
Объем эмиссии облигаций	8 838 900 000 (Восемь миллиардов восемьсот тридцать восемь миллионов девятьсот тысяч) белорусских рублей
Количество облигаций	1 449 (Одна тысяча четыреста сорок девять) штук
Серия облигаций	ДГЦ-2
Номера облигаций	000001-001449

2.3. Номинальная стоимость облигации.

Номинальная стоимость одной облигации составляет 6 100 000 (шесть миллионов сто тысяч) белорусских рублей и имеет эквивалент, равный 1 (Одному) квадратному метру общей площади жилого помещения в составе объекта «Строительство многоквартирного жилого дома по ул. Зеленая в г. Фаниполь, Дзержинского района, Минской области» (далее – Жилой дом).

2.4. Цель выпуска облигаций и направления использования средств, полученных от размещения облигаций.

2.4.1. Облигации выпускаются с целью привлечения денежных средств юридических и (или) физических лиц на осуществление строительства жилого дома, на финансирование иных мероприятий, связанных со строительством Жилого дома, а также на пополнение оборотных средств эмитента. Денежные средства, полученные от размещения облигаций используются в соответствии с целями их выпуска.

2.4.2. Объектом жилищного строительства является «Строительство многоквартирного жилого дома по ул. Зеленая в г. Фаниполь, Дзержинского района, Минской области», здание Жилого дома – крупнопанельное, 10-этажное, 2-секционное с техническим подпольем и малоуклонной совмещенной кровлей. Проектно-сметная документация по объекту «Строительство многоквартирного жилого дома по ул. Зеленая в г. Фаниполь, Дзержинского района, Минской области» утверждена приказом Управляющего ООО «ДГ-Центр» от 27.12.2013 №7/13-вн, положительное заключение по генплану объекта строительства – дочернее РУП «Госстройэкспертиза по Минской области» от 12.02.2014 №240-70/14. Права эмитента жилищных облигаций на земельный участок, необходимый для обеспечения строительства Жилого дома, удостоверены Свидетельством (удостоверением) №620/837-7901

26.03.2014 года о государственной регистрации в отношении земельного участка с кадастровым номером 622250600001001875.

2.4.3. В течение трех лет, предшествующих дате принятия решения о выпуске жилищных облигаций, эмитент не принимал участие в строительстве других жилых домов и иных объектов недвижимости.

2.5. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по облигациям.

Исполнение обязательств по облигациям обеспечивается залогом недвижимого имущества, которое принадлежит на праве собственности Индивидуальному предпринимателю - резиденту Республики Беларусь Довгялло Елене Викторовне, регистрационный номер 192022907, проживающей по адресу: Республики Беларусь, г. Минск, тракт Логойский, 9, кв. 91. Между ИП Довгялло (Залогодатель) Е.В. и ООО «ДГ-Центр» (Эмитент) 06 октября 2014 г. заключен Договор № 9 об обеспечении обязательства.

Состав и стоимость имущества, выступающего в качестве предмета залога:

- изолированное помещение с инвентарным номером 620/D-17192 (на земельном участке с кадастровым номером 622200000001000884 площадью 3,0276 га) расположенное по адресу: Республика Беларусь, Минская область, Дзержинский район, г. Фаниполь, ул. Заводская, 39А-5, общая площадь - 1300,7 кв.м., назначение - Складское помещение, наименование - помещение склада (далее - Имущество). Общая рыночная стоимость объекта залога по состоянию на дату оценки 03.10.2014 г. составляет 11 051 000 000 (Одиннадцать миллиардов пятьдесят один миллион) белорусских рублей. Независимая оценка УП «Минское отделение Бел ТПП», юридический адрес: 220113, г. Минск, ул. Я. Коласа, 65, заключение об оценке №4/953 от 06.10.2014. Объект залога не обременен требованиями третьих лиц, не заложен, не описан, не арестован.

Общий объем обязательств Эмитента по жилищным облигациям второго выпуска, обеспечиваемых залогом Имущества и не превышает 80% стоимости обременяемого залогом Имущества.

Исполнение обязательств Эмитента по Облигациям обеспечивается в течение всего срока обращения Облигаций, а также в течение трех месяцев после окончания срока обращения Облигаций данного выпуска, за исключением случаев исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в полном объеме до истечения указанного трехмесячного срока.

В случаях утраты (гибели), повреждения, выбытия по иным основаниям предмета залога (либо его части) выступающего в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по облигациям, либо ином прекращении права собственности на него по основаниям, установленным законодательством Республики Беларусь, 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 данного выпуска Облигаций либо

его части. Замена обеспечения осуществляется Эмитентом в течение двух месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения, после внесения соответствующих изменений в Проспект эмиссии и Решение о выпуске облигаций. Эмитент в десятидневный срок обязан информировать о таких изменениях Департамент по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь.

Кроме этого, уполномоченный орган Эмитента по собственной инициативе вправе принять решение о замене обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям.

При этом Эмитент письменно согласовывает данный вопрос с владельцами облигаций, если соглашением в простой письменной форме, предусматривающим обязательства Эмитента по строительству жилых помещений владельцам жилищных облигаций, не предусмотрено иное.

Замена обеспечения осуществляется Эмитентом после внесения соответствующих изменений в Проспект эмиссии и в Решение о выпуске облигаций. Эмитент в десятидневный срок информирует о данном факте Департамент по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь.

При несогласии владельца(ев) облигаций с заменой эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям, владелец(цы) облигаций вправе предъявить эмитенту облигации к выкупу, в течение 90 (Девяноста) календарных дней с момента получения письменного уведомления о замене эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям. При этом эмитент осуществляет выкуп облигаций в порядке, изложенном в пункте 2.14 Проспекта эмиссии. В данном случае замена эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям осуществляется после удовлетворения требований владельцев облигаций, несогласных с заменой эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям.

Порядок раскрытия информации (уведомления владельцев облигаций) о замене Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям следующий: в случае замены обеспечения Эмитент в семидневный срок с момента регистрации соответствующих изменений в Департаменте по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь уведомляет о такой замене владельцев облигаций посредством публикации соответствующей информации в газете «Советская Белоруссия».

2.6. Период размещения облигаций.

Дата начала размещения облигаций – 20.10.2014.

Дата окончания размещения облигаций – 30.12.2015.

2.7. Место, время и порядок размещения облигаций.

Проведение открытой продажи облигаций осуществляется эмитентом самостоятельно ежедневно (за исключением выходных дней (субботы и

воскресенья), государственных праздников и праздничных дней, установленных и объявленных нерабочими в соответствии с законодательством Республики Беларусь) с 09.00 до 13.00 и с 14.00 до 18.00 по адресу: 220113, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Мележа, д.5, корп. 1, пом. 210.

Открытая продажа облигаций осуществляется физическим и (или) юридическим лицам в соответствии с законодательством Республики Беларусь путем заключения соответствующего договора.

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 в простой письменной форме (далее - договор с эмитентом), предусматривающий обязательства эмитента по строительству жилых помещений владельцам жилищных облигаций.

Открытая продажа облигаций осуществляется по цене, определяемой эмитентом в зависимости от ситуации на рынке строительства и недвижимости на момент продажи жилищных облигаций, а также исходя из соотношения спроса и предложения на рынке ценных бумаг.

2.8. Срок обращения облигаций.

Срок обращения облигаций устанавливается с 20.10.2014 по 30.01.2016 (467 календарных дней).

2.9. Дата начала погашения облигаций.

Датой начала погашения облигаций является 30.01.2016.

2.10. Размер или порядок определения размера дохода по облигациям, условия его выплаты.

Доход по облигациям не начисляется и не выплачивается.

2.11. Условия и порядок досрочного погашения данного выпуска облигаций.

2.11.1. Досрочное погашение облигаций осуществляется при принятии соответствующего решения эмитентом в следующих случаях:

2.11.1.1. При досрочном окончании строительства Жилого дома.

2.11.1.2. При невозможности замены обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям (предоставления дополнительного обеспечения), указанных в п. 2.5 настоящего Проспекта эмиссии.

2.11.2. Информацию о начале досрочного погашения облигаций эмитент раскрывает путем публикации соответствующего объявления в газете «Советская Белоруссия» не позднее чем за 35 (Тридцать пять) календарных дней до даты начала досрочного погашения облигаций.

Досрочное погашение облигаций осуществляется в отношении лиц, указанных в реестре владельцев облигаций, сформированном депозитарием эмитента за 5 рабочих дней до даты досрочного погашения облигаций.

Досрочное погашение облигаций осуществляется на основании письменного заявления владельца облигаций, предоставленного не позднее чем

за 30 (Тридцать) календарных дней до даты начала досрочного погашения облигаций с приложением выписки с его счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением облигаций обязательствами). Заявление о досрочном погашении облигаций должно быть представлено эмитенту по месту проведения открытой продажи облигаций, указанному в пункте 2.7 настоящего Проспекта эмиссии.

Одновременно с заявлением владелец облигаций должен представить эмитенту для обозрения:

- владелец облигаций (физическое лицо) – паспорт либо иной документ, удостоверяющий личность;

- владелец облигаций (юридическое лицо) – устав (оригинал либо нотариально заверенная копия и копия, заверенная юридическим лицом), решение (при оформлении документом) компетентного органа юридического лица об отчуждении облигаций (протокол собрания, приказ и т. п.).

В течение 30 (Тридцати календарных дней) со дня получения заявления владельца облигаций эмитентом составляется Соглашение о досрочном погашении облигаций, в котором оговариваются сроки выплаты владельцу облигаций денежных средств и иные условия. Перечисление денежных средств по погашаемым облигациям осуществляется не позднее двух месяцев с даты начала погашения облигаций.

2.11.3. Владелец облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых облигаций на счет «депо» эмитента не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца облигаций (выплаты владельцу облигаций) денежных средств за досрочно погашаемые облигации, либо передачи ему соответствующего жилого помещения в Жилом доме.

2.11.4. Прочие условия досрочного погашения облигаций устанавливаются по аналогии с порядком погашения облигаций, указанным в пункте 2.12 настоящего Проспекта эмиссии.

2.11.5. После досрочного погашения облигаций эмитент уведомляет Департамент по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь о необходимости исключения из Государственного реестра ценных бумаг (аннулирования) досрочно погашенных облигаций.

2.12. Порядок погашения облигаций.

2.12.1. Погашение (досрочное погашение) облигаций осуществляется путем выплаты эмитентом владельцу облигации номинальной стоимости облигации, выраженной в белорусских рублях, либо путем передачи владельцу облигаций жилого помещения в Жилом доме, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему облигаций, выраженному в квадратных метрах общей площади данного жилого помещения.

2.12.2. Правом на получение денежных средств при погашении облигаций обладают лица, указанные в реестре владельцев облигаций, сформированном

депозитарием эмитента по состоянию на дату, указанную в пункте 2.13 настоящего Проспекта эмиссии.

В случае намерения получить при погашении облигаций их номинальную стоимость владелец облигаций должен не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты начала погашения облигаций в письменной форме уведомить эмитента о таком намерении путем представления письменного заявления с приложением выписки со своего счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением облигаций обязательствами). Данное заявление должно быть представлено эмитенту по месту проведения открытой продажи облигаций, указанному в пункте 2.7 настоящего Проспекта эмиссии.

Одновременно с заявлением владелец облигаций должен представить эмитенту для обозрения:

- владелец облигаций (физическое лицо) – паспорт либо иной документ, удостоверяющий личность;

- владелец облигаций (юридическое лицо) – устав (оригинал либо нотариально заверенная копия и копия, заверенная юридическим лицом), решение (при оформлении документом) компетентного органа юридического лица об отчуждении облигаций (протокол собрания, приказ и т. п.).

Погашение облигаций оформляется Соглашением о погашении облигаций установленной эмитентом формы. Погашение облигаций денежными средствами производится по номинальной стоимости.

В течение 30 (Тридцати календарных дней) со дня получения заявления владельца облигаций эмитентом составляется Соглашение о погашении облигаций, в котором оговариваются сроки выплаты владельцу облигаций денежных средств и иные условия. Перечисление денежных средств по погашаемым облигациям осуществляется не позднее двух месяцев с даты начала погашения облигаций.

2.12.3. Правом на получение жилого помещения в Жилом доме при погашении облигаций обладают лица, указанные в реестре владельцев облигаций, сформированном депозитарием эмитента по состоянию на дату, указанную в пункте 2.13 настоящего Проспекта эмиссии, и которые владеют облигациями, общий эквивалент номинальной стоимости которых равен 100 (Ста) процентам целых квадратных метров общей площади жилого помещения (без дробных значений), расположенного в Жилом доме.

В случае намерения получить при погашении (досрочного погашения) облигаций жилое помещение в Жилом доме владелец облигаций должен в письменной форме уведомить эмитента о таком намерении путем представления письменного заявления с приложением выписки со своего счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением облигаций обязательствами). Данное заявление должно быть представлено эмитенту до момента подписания акта приемки-передачи

соответствующего жилого помещения по месту проведения открытой продажи облигаций, указанному в пункте 2.7 настоящего Перспекта эмиссии.

Одновременно с заявлением владетель облигаций должен представить эмитенту для обозрения:

- владетель облигаций (физическое лицо) – паспорт либо иной документ, удостоверяющий личность;

- владетель облигаций (юридическое лицо) – устав (оригинал либо нотариально заверенная копия и копия, заверенная юридическим лицом), решение (при оформлении документом) компетентного органа юридического лица об отчуждении облигаций (протокол собрания, приказ и т. п.).

При погашении (досрочном погашении) облигаций путем передачи владетелю облигаций соответствующего жилого помещения в Жилом доме начиная со дня начала погашения (досрочного погашения) облигаций их владетель и эмитент подписывают акт приемки-передачи соответствующего жилого помещения.

После подписания акта ввода в эксплуатацию объекта жилищного строительства, государственной регистрации создания объекта жилищного строительства и при условии выполнения владетелем облигаций обязательств по соответствующему договору с эмитентом эмитент в двухмесячный срок передает владетелю облигаций документы, необходимые для оформления в установленном порядке права собственности на жилое помещение. После государственной регистрации такого права эмитент должен передать владетелю облигаций жилое помещение, комплект ключей и документы на установленное оборудование.

2.12.4. Владетель облигаций обязан осуществить перевод погашаемых облигаций на счет «депо» эмитента не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владетель облигаций (выплаты владетелю облигаций) денежных средств за погашаемые облигации, либо передачи ему соответствующего жилого помещения в Жилом доме, по следующим реквизитам:

переводополучатель – ООО «ДГ-Центр», счет «депо» №334-28641, раздел счета «депо» - 25;

депозитарий переводополучателя – ОАО "БПС-Сбербанк" - код 007, корсчет "депо" ЛОРО 1000007, раздел счета - 00;

назначение перевода: перевод облигаций на счет «депо» эмитента в связи с их погашением.

После погашения облигаций эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь уведомляет Департамент по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь о необходимости исключения из Государственного реестра ценных бумаг (аннулирования) облигаций данного выпуска.

2.12.5. При неисполнении эмитентом обязательств по договору, указанному в пункте 2.7 настоящего Перспекта, владетель жилищных облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков,

а также возврата внесенных в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме путем приобретения жилищных облигаций денежных средств, проиндексированных в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Возврат владельцам жилищных облигаций денежных средств, внесенных в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме путем приобретения жилищных облигаций, в полном объеме осуществляется в течение 6 месяцев со дня подписания соглашения о расторжении договора с эмитентом (вступления в законную силу решения суда о расторжении договора с эмитентом), но не позднее одного месяца с даты начала погашения жилищных облигаций, установленной настоящим Проспектом эмиссии.

2.13. Дата, на которую формируется реестр владельцев облигаций, либо порядок определения такой даты для целей погашения облигаций.

Реестр владельцев облигаций формируется депозитарием эмитента за 5 рабочих дней до даты начала погашения облигаций, указанной в пункте 2.9 настоящего Проспекта эмиссии (25.01.2016 г.).

2.14. Условия и порядок выкупа облигаций эмитентом до даты начала их погашения.

В период обращения облигаций эмитент вправе осуществлять их выкуп у владельцев облигаций на основании договора купли-продажи, заключенного между эмитентом и владельцем облигаций, по цене, в сроки и на условиях, установленные данным договором.

Для продажи облигаций эмитенту владельцы облигаций направляют заявление с приложением выписки со своего счета «депо», подтверждающей наличие требуемого количества облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением облигаций обязательствами). Данное заявление должно быть представлено эмитенту по месту проведения открытой продажи облигаций, указанному в пункте 2.7 настоящего Проспекта. Поступающие заявления Эмитент рассматривает в течение 30 (Тридцать) рабочих дней. После рассмотрения поступающих заявлений, Эмитент в кратчайшие сроки уведомляет владельцев облигаций о своем решении и об условиях выкупа облигаций.

Эмитент имеет право осуществлять дальнейшую реализацию выкупленных облигаций, осуществлять досрочное погашение выкупленных облигаций, а также совершать иные действия с выкупленными облигациями в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

2.15. Информация о порядке конвертации облигаций данного выпуска в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения.

2.15.1. Конвертация облигаций осуществляется на основании письменного согласия владельца облигаций с последующим заключением соответствующего договора.

2.15.2. Конвертация облигаций осуществляется эмитентом:

до даты окончания срока их обращения – в отношении владельцев

облигаций, давших письменное согласие на конвертацию облигаций;

при их погашении – в отношении владельцев облигаций, давших письменное согласие на конвертацию облигаций, указанных в реестре владельцев облигаций, сформированном на дату, указанную в пункте 2. настоящего Проспекта эмиссии.

2.15.3. Конвертация облигаций осуществляется в течение следующего срока:

начало конвертации – после государственной регистрации жилищных облигаций нового выпуска, размещаемых путем конвертации облигаций данного выпуска;

окончание конвертации – не позднее следующего дня после даты, указанной в пункте 2.9. настоящего Проспекта эмиссии.

2.15.4. Письменное согласие владельца облигаций на их конвертацию должно быть представлено Эмитенту не позднее 5 рабочих дней до даты начала погашения облигаций, подлежащих конвертации.

2.15.5. Заключение соответствующих договоров между эмитентом и владельцем облигаций осуществляется не позднее дня, следующего за днем получения письменного согласия владельца облигаций на их конвертацию.

2.15.6. Владелец облигаций не позднее рабочего дня, следующего за днем зачисления на его счет «депо» жилищных облигаций эмитента, размещаемых путем конвертации облигаций данного выпуска, обязан осуществить перевод облигаций данного выпуска (погашаемых облигаций) на счет «депо» эмитента.

2.16. Условия и порядок возврата средств инвесторам при запрещении выпуска облигаций Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь.

При запрещении выпуска облигаций Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь эмитент обязан в месячный срок с момента получения уведомления о запрещении выпуска облигаций вернуть владельцам облигаций денежные средства, полученные в оплату размещенных облигаций, и письменно уведомить Департамент по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь о возврате указанных средств владельцам облигаций в полном объеме.

Денежные средства возвращаются владельцам облигаций в безналичной форме в белорусских рублях.

2.17. Основания, по которым выпуск облигаций может быть признан несостоявшимся.

Эмитент не устанавливает основания, по которым выпуск облигаций может быть признан несостоявшимся.

2.18. Дата и номер государственной регистрации облигаций.

Облигации зарегистрированы Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь 27 октября 2014 г.

Регистрационный номер: 6-222-02-2332

Раздел 3. Финансово-хозяйственная деятельность эмитента

3.1. Показатели финансово-хозяйственной деятельности на первое число месяца (нарастающим итогом с начала года), предшествующего дате принятия решения о размещении облигаций путем проведения открытой продажи.

млн. бел. руб.

№ п/п	Показатель	На 01.09.2014
1.	Стоимость чистых активов	4 961
2.	Остаточная стоимость основных средств (по группам):	5 892
2.1.	Здания и сооружения	3 241
2.2.	Оборудование, установки	943
2.3.	Транспортные средства	1 591
2.4.	Прочее	117
3.	Сумма прибыли	106
4.	Сумма чистой прибыли	106
5.	Сумма дебиторской задолженности	9 023
6.	Общая сумма кредиторской задолженности, в том числе:	3 426
6.1.	просроченная	-
6.2.	по платежам в бюджет	-
6.3.	по платежам в государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды	-

3.1.1. Меры административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах и налогового законодательства.

За указанный период меры административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах и налогового законодательства к эмитенту не применялись.

3.2. Динамика финансово-хозяйственной деятельности за последние три года:

млн. бел. руб.

№ п/п	Показатель	на 01.01.2012	на 01.01.2013	на 01.01.2014
1.	Стоимость чистых активов	2 947	3 563	4 948
2.	Остаточная стоимость основных средств (по группам):	1 407	1 428	6 154
2.1.	Здания, сооружения	-	-	2 928
2.2.	Транспортные средства	1 268	1 368	1 886
2.3.	Оборудование, установки	139	60	1 263
2.4.	Прочее	-	-	77
3.	Сумма прибыли	2 617	616	1 262
4.	Сумма чистой прибыли	2 616	616	1 262
5.	Сумма дебиторской задолженности	2 556	3 178	2 974
6.	Общая сумма кредиторской задолженности, в том числе:	1 496	3 136	5 893

6.1.	просроченная	-	-	-
6.2.	по платежам в бюджет	65	27	555
6.3.	по платежам в государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды	-	-	-
7.	Сумма вложений во внеоборотные активы	0	1 585	28
8.	Сумма резервного фонда (при его наличии)	-	-	-
9.	Сумма добавочного фонда	5	5	128
10.	Среднесписочная численность работников, чел.	6	10	20
11.	Количество участников	2	2	2

3.2.1. Меры административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах и налогового законодательства за последние три года.

За указанный период меры административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах не применялись. За нарушение налогового законодательства к эмитенту применялась административная ответственность в виде штрафа в сумме 3 400 001 (Три миллиона четыреста тысяч один) белорусский рубль.

3.3. Сведения за последние три года о видах продукции либо видах деятельности, по которым получено десять и более процентов выручки от реализации товаров, продукции, работ, услуг.

№ п/п	Вид продукции либо вид деятельности	2011 г.	2012 г.	2013 г.
1.	Производство бетона, услуги по изготовлению бетона	87	63	91
2.	Оказание услуг автобетононасосом	5	10	2
3.	Транспортные услуги	8	27	7

3.4. Сведения за последние три года о рынках сбыта (внутренний и внешний рынки, их доли в общем объеме).

№ п/п	Рынки сбыта	2011 г.	2012 г.	2013 г.
1.	Внутренний рынок	100 %	100 %	100 %
2.	Внешний рынок	-	-	-

3.5. Сведения за последние три года о наименовании основных поставщиков сырья, материалов, комплектующих, поставляющих десять и более процентов от общего объема поставки.

2011 г.	2012 г.	2013 г.
ООО «Спортивный клуб «Эйс»»	ООО «Спортивный клуб «Эйс»»	ООО «Спортивный клуб «Эйс»»
	ОАО "Красносельскстройматериалы"	ООО "Боритех"
	РУПП "Гранит", РБ	СООО "БетонБокс"
	СООО "Стахема-М"	Частное предприятие "ПолиСтройХим"
		РУПП "Гранит", РБ
		ОАО "Красносельскстройматериалы"
		ОАО "Белорусский цементный завод"
		ООО "МБ-Компани "
		СООО "Стахема-М"

Раздел 4. Планы развития эмитента

4.1. Планы развития эмитента на три года с освещением перспективы обеспечения ресурсами намечаемых проектов.

В настоящее время в планы развития эмитента на три ближайших года входят несколько проектов:

1) «Строительство многоквартирных жилых домов по ул. Зеленая в г. Фаниполь, Дзержинского района, Минской области». Проект разработан в 2013 году.

В состав проекта входят десятиэтажные жилые дома со встроенными административными помещениями, связанные между собой в единый комплекс.

Строительство жилых домов предусматривает две пусковые очереди:

- первая очередь – жилой дом №1 по генплану;

- вторая очередь – жилой дом №2 по генплану.

2) «Строительство многофункционального производственно-складского комплекса в г. Фаниполь Дзержинского района (СЭЗ Минск)».

В состав данного проекта входят три складских помещения категорий «А» и «В» и одно производственное помещение.

Начало реализации проекта сентябрь-октябрь 2014 года.

3) Проект расширения производства товарного бетона в регионах Республики Беларусь.

На 2014 год намечено открытие производственных участков по выпуску бетона в г. Новополоцк, г. Бобруйск, г. Солигорск. Данные производства планируется ввести в эксплуатацию в апреле-июне 2014 года.

Отличительная особенность деятельности эмитента – высокое качество строительства, грамотный и функциональный подход к зонированию территории, использование передовых инженерных решений и постоянно обновляющаяся архитектура проектов.

С целью обеспечения дальнейшего долгосрочного и устойчивого развития эмитента планируется:

- диверсифицировать источники финансирования строительных проектов;

- повысить эффективность реализации строительных проектов, включая уровень их рентабельности;

- минимизировать риски, оказывающие влияние на реализацию строительных проектов;

- увеличить объем прибыли в средне- и долгосрочной перспективе.

Обеспечение проектов эмитента ресурсами планируется за счет использования различных источников. Диверсификация источников финансирования направлена на снижение инвестиционных рисков реализации проектов.

Основные источники ресурсов для реализации проектов эмитента:

- собственные средства эмитента;

- заемные средства, получаемые в результате выпуска и размещения облигаций, предоставления кредитов банками;
- средства физических и (или) юридических лиц, привлекаемые в рамках их долевого участия в строительстве объектов недвижимости.

Возможно привлечение и использование финансирования из иных источников.

4.2. Анализ экономических, социальных, технических и экологических факторов риска.

Основными рисками, оказывающими влияние на деятельность эмитента, с учетом особенностей строительной отрасли, могут являться события, следствием которых может быть неисполнение (ненадлежащее исполнение) договорных обязательств контрагентами, снижение спроса на услуги эмитента, неблагоприятное изменение ценовой конъюнктуры на рынке строительных материалов и услуг, на рынке недвижимости, а также обстоятельства, связанные со способностью владельцев облигаций выполнять свои обязательства.

Эмитентом рассматриваются следующие виды риска:

- экономические;
- социальные;
- технические;
- экологические.

Экономические риски.

Экономические риски, которым может быть подвергнуто исполнение обязательств по облигациям, в зависимости от факторов, их вызывающих, подразделяются на внешние и внутренние.

К внешним экономическим факторам риска относятся:

- 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, 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, изменения конъюнктуры на рынке жилья, изменения цен на вторичном рынке жилья;
- прочие факторы.

К внутренним экономическим факторам риска относятся:

- экономическая несостоятельность эмитента, приведшая к невозможности окончания строительных работ, вплоть до проведения процедуры банкротства и ликвидации;

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

Оценка: вероятность наступления экономических рисков – умеренная; влияние на эмитента – высокое.

Социальные риски.

К данной группе факторов риска относятся социально-общественные явления, следствием которых может быть остановка, вплоть до прекращения строительных работ, срыв сроков ввода жилья, не соблюдения графика поставки строительных материалов, комплектующих, сырья и т.д.

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, направленные на прекращение выполнения строительных работ.

Оценка: вероятность наступления социальных рисков – низкая; влияние на эмитента – умеренное.

Технические риски

К данной группе факторов риска относятся:

- невозможность окончания строительно-монтажных работ в связи с ошибками, допущенными в проектно-конструкторской документации, следствием которых будет срыв сроков строительства 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.

Оценка: вероятность наступления технических рисков – умеренная, влияние на эмитента – низкое.

Экологические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

- риски экологического загрязнения окружающей территории на этапе строительства, следствием которых может быть резкое падение спроса на жилье в данном районе, вплоть до проведения вынужденного переселения жильцов;
- риски изменения (ухудшения) экологической ситуации в данном районе (доме), 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.

Оценка: вероятность наступления экологических рисков – низкая, влияние на эмитента – умеренное.

Дополнительными факторами, снижающими возможные риски являются:

- Расположение строящихся объектов недвижимости имеет благоприятный уровень инфраструктуры и экологичности. Данное обстоятельство определяет формирование устойчивого покупательского спроса на квартиры, а, следовательно, обеспечивает дополнительную надежность реализации проекта.

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

- Срок обращения облигаций привязан к сроку строительства дома, таким образом, рыночная цена квадратного метра жилья к моменту сдачи дома в эксплуатацию с высокой степенью вероятности будет значительно превышать номинальную стоимость облигации.

4.3. Прогноз финансовых результатов на три года.

№ п/п	Показатель	млн. бел. руб.		
		2014 г.	2015 г.	2016 г.
1.	Выручка от реализации продукции (работ, услуг)	28 255	30 656	33 262
2.	Затраты на производство и сбыт реализованной продукции	25 208	27 350	29 675
3.	Балансовая прибыль, всего в том числе:	1 826	1 981	2 150
3.1.	От реализации продукции (работ, услуг)	1 826	1 981	2 150
4.	Чистая прибыль	1 388	1 506	1 634
5.	Основные источники средств всего, в т.ч.:	25 208	27 350	29 675
5.1.	Собственные средства	25 208	27 350	29 675
5.2.	Заемные средства			
5.3.	Планируемая прибыль	1 388	1 506	1 634
6.	Рентабельность, %	7%	6%	6%

Раздел 5. Иные сведения, указываемые по усмотрению эмитента

5.1. Порядок обращения облигаций.

Обращение облигаций осуществляется среди физических и юридических лиц (резидентов и нерезидентов) на внебиржевом рынке в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Для своевременного формирования депозитарием эмитента реестра владельцев облигаций сделки с облигациями на вторичном рынке прекращаются за 5 (Пять) рабочих дней до даты начала погашения (досрочного погашения) облигаций.

5.2. Информация о профессиональном участнике рынка ценных бумаг, услуги которого использовались при подготовке проспекта эмиссии.

Наименование: ОАО «БПС-Сбербанк».

Место нахождения: Республика Беларусь, 220005, г. Минск, бульвар имени Мулявина, 6.

Специальное разрешение (лицензия) на право осуществления профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам №02200/5200-1246-1086, выдано Министерством финансов Республики Беларусь, действительно по 30 января 2022 года.

5.3. Данные о размещении ранее выпущенных ценных бумаг эмитента по состоянию на 01.10.2014:

№	Номер выпуска, серия	Номинальная стоимость	Номер государственной регистрации	Количество, штук	Объем размещения по номинальной стоимости по состоянию на 01.10.2014
1	Первый, ДГЦ-1	6 100 000 бел. руб.	6-222-02-2138	2 029	12 376 900 000

Управляющий эмитента


В.Г. Довгялло

Ответственный бухгалтер эмитента


В.В. Яскевич

Директор Департамента финансовых рынков ОАО «БПС-Сбербанк»


С.А. Стецюра