



УТВЕРЖДЕНО

Внеочередным Общим собранием участников

ООО «Рэйнфол инвест»

(Протокол от 17.12.2020 №39)

**Изменения №2  
в Проспект эмиссии облигаций первого выпуска  
Общества с ограниченной ответственностью «Авант Лизинг»  
(ООО «Авант Лизинг»)**

1. Внести в Проспект эмиссии облигаций первого выпуска Общества с ограниченной ответственностью «Авант Лизинг» (ООО «Авант Лизинг»), утвержденный решением единственного участника ООО «Авант Лизинг» от 01.04.2020 №7 (далее по тексту - Проспект), следующие изменения:

1.1. пункты 1 – 4 Проспекта изложить в следующей редакции:

**«1. Полное и сокращенное наименование эмитента (на белорусском и русском языках).**

1.1. Полное наименование:

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

на белорусском языке: Таварыства з абмежаванай адказнасцю «Рэйнфол инвест».

1.2. Сокращенное наименование:

на русском языке: ООО «Рэйнфол инвест»,

на белорусском языке: ТАА «Рэйнфол инвест».

**2. Место нахождения Эмитента, номер телефона и факса, электронный адрес (e-mail), адрес официального сайта эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет.**

2.1. Адрес места нахождения Эмитента: 220092, г. Минск, ул. Б. Берута, 3Б, пом. 85, комн. 15.

2.2. Номер телефона/факса: +375 17 236 72 73, электронный адрес (e-mail): e.plytnik@gmail.com.

2.3. Официальный сайт в глобальной компьютерной сети Интернет у Эмитента отсутствует.

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

Согласно свидетельству о государственной регистрации юридического лица Минским горисполкомом 17.07.2019 в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации Эмитента с регистрационным номером 193283096.

30.11.2020 Эмитент реорганизован путем присоединения к нему Общества с ограниченной ответственностью «Авант Лизинг» (регистрационный номер 193349924). Эмитент является правопреемником всех прав и обязанностей Общества с ограниченной ответственностью «Авант Лизинг» в соответствии с передаточным актом.

Ранее Общество с ограниченной ответственностью «Авант Лизинг» было создано в результате реорганизации в форме выделения из Общества с ограниченной

ответственностью «ММК-ФанИнвест» (регистрационный номер 192273533) и 02.12.2019 зарегистрирован Минским горисполкомом в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей с регистрационным номером 193349924 как Общество с ограниченной ответственностью «Позитано инвест».

ООО «Авант Лизинг» 31.01.2020 переименован из Общества с ограниченной ответственностью «Позитано инвест» в Общество с ограниченной ответственностью «Авант Лизинг», в связи с чем Минским горисполкомом 31.01.2020 в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внесена соответствующая запись о государственной регистрации ООО «Авант Лизинг» с измененным наименованием с регистрационным номером 193349924.

В результате реорганизации ООО «Авант Лизинг» переданы по разделительному балансу имущество, финансовые, а также все иные обязательства ООО «ММК-ФанИнвест», в соответствии с разделительным балансом к ООО «Авант Лизинг» также перешли права и обязанности реорганизованного юридического лица.

#### **4. Номера текущих (расчётных) банковских счетов, на которые будут зачисляться средства, поступающие при размещении облигаций, наименование обслуживающего банка.**

Денежные средства, подлежащие внесению в оплату стоимости именных процентных бездокументарных конвертируемых обеспеченных облигаций Эмитента первого выпуска (далее по тексту - Облигации, при упоминании в отдельности - Облигация) в процессе их размещения (закрытой продажи), уплачиваются в безналичной форме в соответствии с законодательством Республики Беларусь и заключенным договором купли-продажи Облигаций по следующим банковским реквизитам Эмитента:

счет в белорусских рублях - №BY28ALFA30122515950010270000 в ЗАО «Альфа-Банк», адрес банка: г. Минск, ул. Сурганова, 43 - 47, БИК банка: ALFABY2X, УНП банка: 101541947.

Все издержки (комиссия банка и т.п.) покупателей Облигаций (инвесторов), связанные с уплатой денежных средств за Облигации, несут покупатели Облигаций (инвесторы).»

1.2. пункты 6 – 10 Проспекта изложить в следующей редакции:

#### **«6. Основные виды деятельности (предмет деятельности) Эмитента.**

Эмитент в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь осуществляет следующие основные виды деятельности:

покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

#### **7. Сведения о филиалах и представительствах Эмитента с указанием их количества и места нахождения.**

Эмитент не имеет филиалов и представительств.

**8. Сведения об органах управления Эмитента (о членах совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа Эмитента, лице, осуществляющем полномочия единоличного исполнительного органа, членах контрольных органов Эмитента, включающие их персональные данные (фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется), все занимаемые должности, в том числе вне органов управления Эмитента, в настоящее время), размер доли указанных лиц в уставном фонде Эмитента и его дочерних и зависимых хозяйственных обществ), а также сведения о дочерних и зависимых**

хозяйственных обществах Эмитента, унитарных предприятиях, учредителем которых является Эмитент.

8.1. В соответствии с Уставом Эмитента органами управления Эмитента являются:

- Общее собрание участников Эмитента;
- Исполнительный орган (директор) Эмитента.

Совет директоров (Наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган в составе органов управления Эмитента отсутствуют.

8.2. В соответствии с Уставом Эмитента текущее руководство деятельностью Эмитента осуществляет директор.

Директором Эмитента является Плытник Елена Геннадьевна (далее по тексту - Директор Эмитента).

Директор Эмитента в настоящее время занимает следующие должности (вне органов управления Эмитента):

- директор Общества с ограниченной ответственностью «Проект 108».

Директор Эмитента не является участником Эмитента и не имеет долю в уставном фонде Эмитента.

8.3. В соответствии с законодательством Республики Беларусь и Уставом Эмитента контрольным органом Эмитента является ревизор (аудиторская организация, аудитор).

Ревизором Эмитента является Смирнова Кристина Вадимовна (далее по тексту - Ревизор).

Ревизор Эмитента в настоящее время занимает следующие должности (в том числе вне органов управления Эмитента):

- инспектор по кадрам Эмитента.

Ревизор не является участником Эмитента (не имеет доли в уставном фонде Эмитента).

8.4. Эмитент не имеет дочерних и зависимых хозяйственных обществ.

8.5. Эмитент не является учредителем унитарных предприятий.

**9. Сведения о собственнике имущества (учредителях, участниках) Эмитента, включающие наименование и место нахождения; сведения о наличии доли государства в уставном фонде Эмитента; размер уставного фонда Эмитента.**

9.1. Участниками Эмитента являются:

- Общество с ограниченной ответственностью «Проект 108», УНП 193057598, место нахождения: 220049, г. Минск, ул. Суворова, 18, пом. 3 (далее по тексту - Участник 1). Доля Участника 1 Эмитента в уставном фонде Эмитента составляет 99,96 %;

- Мошкарлова Людмила Сергеевна гражданка Республики Беларусь (доля в уставном фонде Эмитента составляет 0,04%);

9.2. Доля государства в уставном фонде Эмитента отсутствует.

9.3. Уставный фонд Эмитента сформирован в размере 250 100 (Двести пятьдесят тысяч сто) белорусских рублей.

**10. Сведения о совершенных Эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность его аффилированных лиц.**

За период с 17.07.2019 (дата государственной регистрации Эмитента) по 30.09.2020 Эмитентом не были совершены сделки, в совершении которых имелась заинтересованность его аффилированных лиц.»

1.3. подпункт 15.1. пункта 15 Проспекта изложить в следующей редакции:  
**«15.1. Способ раскрытия информации на рынке ценных бумаг.**

Эмитент в случаях и порядке, установленных законодательством Республики Беларусь, раскрывает информацию на рынке ценных бумаг:

путем ее размещения на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг (далее по тексту - Ресурс),

а также путем ее размещения на официальном сайте центрального депозитария ценных бумаг - [www.centraldepo.by](http://www.centraldepo.by) (далее по тексту - Сайт центрального депозитария);

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.

1.4. По тексту Проспекта слова «официальный сайт Эмитента» заменить на «Сайт центрального депозитария» в соответствующем падеже.

1.5. Абзацы четвертый и пятый подпункта 23.1. пункта 23 Проспекта изложить в следующей редакции:

«Между Эмитентом и Залогодателем 1 заключены:

- Соглашение №1 о предоставлении в залог недвижимого имущества в качестве обеспечения исполнения обязательств по облигациям от 01 апреля 2020 г.,

- Дополнительное соглашение №1 от 10 июня 2020 г. к Соглашению №1 о предоставлении в залог недвижимого имущества в качестве обеспечения исполнения обязательств по облигациям от 01 апреля 2020 г.,

- Дополнительное соглашение №2 от 17 декабря 2020 г. к Соглашению №1 о предоставлении в залог недвижимого имущества в качестве обеспечения исполнения обязательств по облигациям от 01 апреля 2020 г.

Между Эмитентом и Залогодателем 2 заключены:

- Соглашение №2 о предоставлении в залог недвижимого имущества в качестве обеспечения исполнения обязательств по облигациям от 10 июня 2020 г.

- Дополнительное соглашение №1 от 17 декабря 2020 г. к Соглашению №2 о предоставлении в залог недвижимого имущества в качестве обеспечения исполнения обязательств по облигациям от 01 апреля 2020 г.».

1.6. Раздел III «ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА» Проспекта изложить в следующей редакции:

**«III. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА**  
(включая сведения о бухгалтерской и (или) финансовой отчетности Эмитента)

**37. Показатели финансово-хозяйственной деятельности Эмитента на 01.12.2020 (на дату реорганизации):**

Наименование показателей	Значение показателя на 01.12.2020 (тыс. бел. рублей)
Стоимость чистых активов	2 697
Остаточная стоимость основных средств (по группам) (строка 110 бухгалтерского баланса)	23
здания и сооружения	0
машины и оборудование	0
транспортные средства	19
прочие основные средства	4

Нематериальные активы (строка 120 бухгалтерского баланса)	3
Сумма нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) (строка 460 бухгалтерского баланса)	2 447
Сумма прибыли (убытка) до налогообложения (строка 150 Отчета о прибылях и убытках)	2 411
Сумма чистой прибыли (убытка) (строка 210 Отчета о прибылях и убытках)	1 977
Общая сумма дебиторской задолженности (строки 170, 250 бухгалтерского баланса)	1 074
Общая сумма кредиторской задолженности, всего (строки 520, 560, 630 бухгалтерского баланса), в т.ч.:	6 624
- долгосрочные обязательства по лизинговым платежам (строка 520 бухгалтерского баланса)	107
- прочие долгосрочные обязательства (строка 560 бухгалтерского баланса)	0
- краткосрочная кредиторская задолженность (строка 630 бухгалтерского баланса)	6 517
- просроченная задолженность (согласно статистической отчетности 12-ф (расчеты)),	0
- по платежам в бюджет, государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды (строки 633 и 634 бухгалтерского баланса)	13
Сумма полученных долгосрочных кредитов и займов (строка 510 бухгалтерского баланса)	4 029
Сумма полученных краткосрочных кредитов и займов (строка 610 бухгалтерского баланса)	0
Сведения о примененных к Эмитенту мерах административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах и налогового законодательства	Эмитент к административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах и налогового законодательства не привлекался

**38. Динамика финансово-хозяйственной деятельности Эмитента (за период его деятельности с 17.07.2019 (дата государственной регистрации) по 31.12.2019):**

Наименование показателей	Значение показателя на 01.01.2020*
	(согласно бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках Эмитента за 2019 год) (тыс. бел. рублей)
Стоимость чистых активов	35
Остаточная стоимость основных средств (по группам): (строка 110 бухгалтерского баланса)	996
1) здания и сооружения	996
2) инвентарь и принадлежности	0
3) машины и оборудование	0
4) транспорт	0
Нематериальные активы (строка 120 бухгалтерского баланса)	0
Сумма нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) (стр. 460 бухгалтерского баланса)	35

Сумма прибыли (убытка) до налогообложения (строка 150 Отчета о прибылях и убытках)**	44
Сумма чистой прибыли (убытка) (строка 210 Отчета о прибылях и убытках) **	35
Общая сумма дебиторской задолженности (стр. 170, стр. 250 бухгалтерского баланса)	344
Общая сумма кредиторской задолженности (стр. 630 бухгалтерского баланса), в том числе:	6 921
- просроченной,	0
задолженность по платежам в бюджет и государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды (строки 633 и 634 бухгалтерского баланса)	11
Сумма долгосрочных кредитов и займов (строка 510 бухгалтерского баланса)	2 032
Сумма краткосрочных кредитов и займов (строка 610 бухгалтерского баланса)	0
Сумма вложений в долгосрочные активы (строка 140 бухгалтерского баланса)	0
Сумма резервного капитала (строка 440 бухгалтерского баланса)	0
Сумма добавочного капитала (строка 450 бухгалтерского баланса)	0
Среднесписочная численность работников	2
Количество участников	1
Сведения о примененных к Эмитенту мерах административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах и налогового законодательства	Эмитент к административной ответственности за нарушение законодательства о ценных бумагах и налогового законодательства не привлекался

**39. Сведения о видах продукции либо видах деятельности, по которым Эмитентом получено десять и более процентов выручки от реализации товаров, продукции, работ, услуг (за период его деятельности с 17.07.2019 (дата государственной регистрации) по 31.12.2019).**

100% (Сто процентов) выручки Эмитента получено от продажи собственных жилых помещений.

**40. Сведения о рынках сбыта (внутренний и внешний рынки, их доли в общем объеме) (за период деятельности Эмитента с 17.07.2019 (дата государственной регистрации) по 31.12.2019).**

100% (Сто процентов) объема рынка сбыта Эмитента составляет внутренний рынок (Республика Беларусь).

**41. Наименование поставщиков сырья, материалов, комплектующих, поставляющих десять и более процентов от общего объема поставки (за период деятельности Эмитента с 17.07.2019 (дата государственной регистрации) по 31.12.2019).**

Основным поставщиком Эмитента является ООО «ММК-ФанИнвест», в 2019 году между обществами были заключены и действуют договора купли-продажи недвижимого имущества и договор купли-продажи транспортного средства (данный договор исполнен). Объем заключенных сделок с ООО «ММК-ФанИнвест» по приобретению активов Эмитентом превысил 90% (Девяносто процентов) от общего объема поставок».

1.7. Пункт 42 Проспекта изложить в следующей редакции:

**«42. Планы развития Эмитента на три года с указанием перспективы обеспечения ресурсами намечаемых проектов, предпринимательских рисков с учетом анализа экономических, социальных, технических и экологических факторов риска.**

В 2021 - 2023 годах Эмитент планирует продолжить реализацию готовых объектов жилой недвижимости (квартир в многоквартирных жилых домах, расположенных по адресам: г. Минск, ул. Карского, д. 23 и ул. Карского, д. 25).

Эмитент также изучает строящиеся объекты жилой недвижимости по г. Минску, которые в настоящее время находятся на начальном этапе строительства, с целью заключения договоров купли-продажи квартир по ценам ниже цен готового жилья для последующей их продажи по завершении строительства и ввода жилья в эксплуатацию по ценам готового жилья.

Перспективы обеспечения ресурсами намечаемых проектов:

В качестве источников финансовых средств для реализации Эмитентом хозяйственных сделок предусматриваются:

- собственные средства Эмитента (выручка по проданном в рассрочку объектам жилой недвижимости);
- заемные средства, получаемые в результате эмиссии и размещения облигаций;
- возвраты средств по ранее заключенным договорам финансового лизинга.

Возможно использование иных видов финансовых ресурсов.»

1.8. Пункты 44 – 45 Проспекта изложить в следующей редакции:

**«44. Анализ факторов риска.**

Предпринимательский риск - это риск, возникающий при любых видах предпринимательской деятельности Эмитента, связанных с производством продукции, товаров и услуг, их реализацией, товарно-денежными и финансовыми операциями Эмитента.

Риски, которым подвергается Эмитент, представляют собой вероятность наступления (математическое ожидание) событий, следствием которых может быть неисполнение обязательств по Облигациям в установленный срок в полном объеме.

Эмитент подвергается следующим видам факторов 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:

- финансовый кризис в мировой экономике, повлекший ухудшение финансово-экономической ситуации;
- изменение законодательства Республики Беларусь, регулирующего порядок осуществления финансово-хозяйственной деятельности, вопросы налогообложения операций с ценными бумагами и др.;

- резкое изменение цен на новое жилье, в результате изменения спроса, конъюнктуры на рынке жилья, изменения цен на вторичное жилье, как в Республике Беларусь, так и за ее пределами;

- прочие факторы.

К внутренним экономическим факторам риска относятся:

- возможность возникновения экономической несостоятельности Эмитента, и, как следствие, невозможности полного расчета с продавцом по ранее приобретенному жилью, вплоть до проведения процедуры банкротства и ликвидации Эмитента;

- ошибки, просчеты в планировании финансово-хозяйственной деятельности, которые могут привести к невозможности своевременного исполнения Эмитентом своих обязательств по Облигациям.

#### Социальные риски.

К данной группе факторов риска относятся социально-общественные явления, следствием которых может быть приостановка населением и организациями выполнения своих обязательств по договорам рассрочки и договорам лизинга.

События, относящиеся к данной группе факторов риска, можно разделить на следующие подгруппы:

- сознательное уклонение покупателей жилья в рассрочку и лизингополучателей от исполнения обязательств по договорам рассрочки (жилье) и договорам лизинга, сокрытие предмета лизинга;

- забастовки, митинги рабочих и организаций, с которыми заключены договора рассрочки и договора лизинга;

- забастовки, митинги сотрудников финансирующих организаций, с которыми будут заключены договоры на предоставление финансирования;

- прочие события, включая принятие решений, актов, писем и иных действий (бездействий) республиканских органов государственного управления и (или) местных исполнительных органов власти, учреждений и организаций, направленные на изменение сроков исполнения обязательств и иных существенных условий по договорам рассрочки (жилье) и договорам лизинга.

#### Технические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

- группа технических рисков, связанных с обращением, погашением и организацией расчетов по Облигациям;

- авария, взрыв, пожар, ведущие к уничтожению объектов жилой недвижимости, по которым заключены договора рассрочки, а также объектов жилой недвижимости, которые только выставлены на продажу Эмитентом;

- авария, взрыв, пожар, ведущие к сбою в подаче отопления, водоснабжения и прочих социально значимых услуг в жилые дома, в которых Эмитент обладает собственностью, и по данной причине ведущие к падению спроса и интереса населения на квартиры в этих многоквартирных жилых домах;

- авария, взрыв, пожар, ДТП, ведущее к уничтожению предметов лизинга по заключенным договорам лизинга.

#### Экологические риски.

К данной группе факторов риска относятся:



- риски изменения (ухудшения) экологической ситуации в районе (домах), в котором Эмитентом приобретена недвижимость (квартиры), следствием которых будет падение спроса на выставленное на продажу Эмитентом жилье (квартиры);
- риски загрязнения прилегающей территории вследствие халатной работы эксплуатационных организаций и товариществ собственников, следствием которых будет падение спроса на выставленное на продажу жилье в данных домах;
- прочие экологические риски.

#### Мероприятия, направленные на снижение факторов риска.

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Республики Беларусь в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь. Руководством страны проводится последовательная политика, направленная на минимизацию влияния мировой экономики на внутренний рынок, на расширение спектра и совершенствование условий финансовых услуг, предоставляемых банками и небанковскими кредитно-финансовыми организациями, на увеличение доступности товаров (в т.ч. нового жилья и автотранспорта) более высокой категории более широкому кругу населения, а также общее обновление жилого фонда г. Минска и городов-спутников.

Наличие накоплений и рост денежных доходов населения, развитая система финансирования покупки жилья в Республике Беларусь благоприятно сказываются как на потенциальном объеме рынка для Эмитента, так и на уровне его рисков.

Для решения вопросов комплексного снижения факторов риска реализации проекта эмиссии Облигаций предусмотрены следующие мероприятия:

1. размещение Облигаций путем закрытой продажи ограниченному списку покупателей;
2. по Облигациям не установлен постоянный процентный доход, что позволяет Эмитенту оперативно реагировать на изменение стоимости заемных средств на внутреннем рынке страны и управлять своими издержками, одновременно поддерживая конкурентную процентную ставку по Облигациям;
3. полное (100%) обеспечение исполнения обязательств Эмитента по Облигациям в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь;
4. расположение жилых домов, в которых Эмитентом приобретены квартиры, в престижной части города Минска с хорошей инфраструктурой, что способствует формированию устойчивого покупательского спроса на эти жилые помещения (квартиры).

#### **45. Прогноз финансовых результатов Эмитента на три года.**

В ближайшие три года Эмитентом планируется получение чистой прибыли в размерах:

- за 2021 г. - 130,0 тыс. бел руб.;
- за 2022 г. - 1 320,4 тыс. бел. руб.;
- за 2023 г. - 230,0 тыс. бел. руб.»

2. Остальные пункты Проспекта остаются неизменными.

Подписи уполномоченных лиц Эмитента:

Директор Эмитента  
М.П.

/Плытник Елена Геннадьевна/

Лицо, осуществляющее ведение  
бухгалтерского учета Эмитента

/Индивидуальный предприниматель  
Ходокевич Светлана Ростиславовна/  
5 п.

Подписи лиц, предоставивших обеспечение по облигациям:

Директор Общества  
с ограниченной ответственностью  
«УффисеПортале»  
М.П.

/Журавлева Оксана/

Индивидуальный предприниматель  
М.П.

/Мошкарлова Людмила Сергеевна/

Подпись уполномоченного лица исполнителя оценки:

Директор Частного  
экспертно-консалтингового  
унитарного предприятия  
«БелОценкаКонсалт»  
М.П.

/Бертош Александр Иванович/



Траншировано и  
проиндексировано в  
количестве 10 (десять)  
экз. /  
Р.И. / Е.И. Троицкий