



УТВЕРЖДЕНО
Наблюдательным советом
ОАО «Гродножилстрой»
(Протокол от 30.11.2023 №46)

**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ОБЛИГАЦИЙ
ДВЕСТИ ДВАДЦАТЬ ПЯТОГО ВЫПУСКА**
(порядковый номер выпуска облигаций)

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

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

Гродно,
2023 год

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ.

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

1.1. Полное наименование:

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

на белорусском языке: Адкрытае акцыянернае таварыства «Гроднажылбуд».

1.2. Сокращенное наименование:

на русском языке: ОАО «Гродножилстрой»;

на белорусском языке: ААТ «Гроднажылбуд».

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: 230001, Республика Беларусь, г. Гродно, ул. Суворова, д. 135.

2.2. Номер телефона/факса: 8 (0152) 73-83-88 (приёмная), 8 (0152) 73-84-08 (факс), электронный адрес (e-mail): info@ghb.by, официальный сайт Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет: www.ghb.by (далее по тексту - официальный сайт Эмитента).

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

Согласно свидетельству о государственной регистрации коммерческой организации Эмитент зарегистрирован решением Гродненского городского исполнительного комитета от 29.12.2000 №1049 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за номером 500013575.

4. Номер текущего (расчетного) банковского счета, на который будут зачисляться средства, поступающие при размещении облигаций, наименование обслуживающего банка.

Денежные средства, подлежащие внесению в оплату стоимости именных процентных бездокументарных конвертируемых необеспеченных облигаций Эмитента двести двадцать пятого выпуска (далее по тексту - Облигации, при упоминании в отдельности - Облигация) в процессе их размещения, уплачиваются в безналичном порядке в белорусских рублях в соответствии с законодательством по следующим банковским реквизитам Эмитента:

текущий (расчетный) счет Эмитента № BY83OLMP30126004089220000933 в Совместном белорусско-российском открытом акционерном обществе «Белгазпромбанк», БИК OLMPBY2X.

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

5. Наименование депозитария, с которым заключен депозитарный договор с эмитентом, 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, наименование профучастника, оказывающего Эмитенту услуги, связанные с эмиссией Облигаций, его место нахождения, телефон, факс, электронный адрес (e-mail), дата и номер государственной регистрации, наименование органа, его зарегистрировавшего, номер специального разрешения (лицензии) на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам.

5.1. Депозитарием Эмитента является Открытое акционерное общество «Сберегательный банк «Беларусбанк», сокращенное наименование - ОАО «АСБ Беларусбанк» (далее по тексту - депозитарий Эмитента), место нахождения: 220089, Республика Беларусь, г. Минск, проспект Дзержинского, 18.

Депозитарий Эмитента зарегистрирован Национальным банком Республики Беларусь 27 октября 1995 г., номер государственной регистрации 56; действует на основании лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, предоставленной Министерством финансов Республики Беларусь, номер лицензии в Едином реестре лицензий 39200000016226.

5.2. Профессиональным участником рынка ценных бумаг, оказывающим Эмитенту услуги, связанные с эмиссией Облигаций (в части подготовки настоящего проспекта эмиссии Облигаций (далее по тексту - настоящий эмиссионный документ)), является Открытое акционерное общество «Технобанк», место нахождения: 220002, г. Минск, ул. Кропоткина, 44, телефон: (+375 17) 283 27 27, (+375 17) 388 57 80, (+375 17) 237 43 80, факс: (+375 17) 283 15 10, электронный адрес (e-mail): info@tb.by.

ОАО «Технобанк» зарегистрировано Национальным банком Республики Беларусь 05.08.1994, регистрационный номер 47. ОАО «Технобанк» создано в соответствии с законодательством путем преобразования ООО СКБ «Технобанк» в ОАО СКБ «Технобанк» с последующим переименованием в ОАО «Технобанк». ОАО «Технобанк» является правопреемником всех прав и обязанностей ООО СКБ «Технобанк», ЗАО «Торгово-Промышленный Банк», ОАО «Белорусский Индустриальный Банк».

ОАО «Технобанк» как профессиональный участник рынка ценных бумаг действует на основании лицензии на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, предоставленной Министерством финансов Республики Беларусь, номер лицензии в Едином реестре лицензий 39200000016666.

6. Основные виды деятельности (предмет деятельности) Эмитента.

Основным видом деятельности Эмитента в соответствии с Общегосударственным классификатором Республики Беларусь «Виды экономической деятельности» является общее строительство зданий (код группировки 41200). Согласно вышеуказанному основному виду деятельности Эмитент осуществляет проектирование и строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности и проведение инженерных изысканий.

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

В соответствии с Уставом Эмитента:

жилищно-коммунальное подразделение Эмитента, расположенное по адресу: г. Гродно, ул. О. Соломовой, д. 128 А;

деревообрабатывающее подразделение Эмитента, расположенное по адресу: г. Гродно, ул. Индустриальная, д. 6;

филиал «Охотничье - рыболовное хозяйство» Эмитента, расположенный по адресу: г. Гродно, ул. Индустриальная, 6/8.

8. Сведения о членах наблюдательного совета Эмитента, коллегиального исполнительного органа Эмитента, лице, осуществляющем полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента, 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 акционеров; наблюдательный совет; исполнительные органы: дирекция (коллегиальный исполнительный орган) и генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

В соответствии с Уставом Эмитента текущее руководство деятельностью Эмитента осуществляет единоличный исполнительный орган Эмитента (генеральный директор).

В соответствии с законодательством и Уставом Эмитента контрольным органом Эмитента является ревизионная комиссия.

Персональные данные, все занимаемые должности, в том числе вне органов управления Эмитента, в настоящее время	Количество простых (обыкновенных) акций Эмитента, штук	Доля в уставном фонде:	
		Эмитента, %	дочерних и зависимых хозяйственных обществ Эмитента, %
Члены наблюдательного совета Эмитента:			
1. Биран Алексей Владимирович - председатель наблюдательного совета: начальник юридического отдела Эмитента, председатель наблюдательного совета ОАО «АгроГЖС»	—	—	—
2. Путова Наталья Григорьевна - заместитель председателя наблюдательного совета: начальник отдела кадров Эмитента	—	—	—
3. Гринь Ольга Сергеевна - член наблюдательного совета: заместитель главного бухгалтера Эмитента	—	—	—
4. Филиппович Светлана Казимировна - член наблюдательного совета: бухгалтер 2-й категории группы учета материальных ценностей Эмитента	—	—	—
5. Петрище Александр Вячеславович - член наблюдательного совета: начальник производственного отдела Эмитента	—	—	—
6. Колошик Александр Анатольевич - член наблюдательного совета, представитель государства: заместитель начальника отдела производственного развития и координации деятельности в строительном комплексе Комитета по архитектуре и строительству Гродненского областного исполнительного комитета	—	—	—
7. Стасюкевич Валентина Леонидовна - член наблюдательного совета, представитель государства:	—	—	—

начальник отдела прогноза экономического развития отрасли и внешнеэкономической деятельности Комитета по архитектуре и строительству Гродненского областного исполнительного комитета			
Члены дирекции Эмитента (коллегияльного исполнительного органа) и генеральный директор Эмитента (единоличный исполнительный орган):			
1. Ушкевич Олег Иванович - генеральный директор Эмитента	78	0,0018	-
2. Смородский Александр Игоревич - заместитель генерального директора по безопасности, режиму и кадрам Эмитента	-	-	-
3. Полхович Геннадий Николаевич - заместитель генерального директора по идеологической работе и социальным вопросам - директор жилищно-коммунального подразделения Эмитента	56	0,0013	-
4. Рысь Ирина Сергеевна - главный бухгалтер Эмитента	-	-	-
5. Грицев Александр Леонидович - директор завода крупнопанельного домостроения Эмитента	10	0,0002	-
6. Маркевич Антон Антонович - заместитель генерального директора по экономике Эмитента	64	0,0014	-
7. Костюкевич Петр Владимирович - заместитель генерального директора по строительству Эмитента	-	-	-
8. Скорб Сергей Викторович - директор проектного управления Эмитента	88	0,0020	-
9. Рудник Сергей Александрович - директор филиала «Охотничье - рыболовное хозяйство» Эмитента	-	-	-
10. Чиряч Владимир Васильевич - директор деревообрабатывающего подразделения Эмитента	2 069	0,0469	-
11. Бартош Виктор Иванович - первый заместитель генерального директора - главный инженер Эмитента	-	-	-
Члены ревизионной комиссии Эмитента:			
1. Боярчук Ирина Викторовна - начальник отдела маркетинга, договоров и цен Эмитента	-	-	-
2. Жаворонок Ирина Георгиевна - юрист юридического отдела Эмитента	-	-	-
3. Пигалева Евгения Юрьевна - инженер по организации и нормированию труда 2-й категории Эмитента	-	-	-

8.2. Сведения о дочерних и зависимых хозяйственных обществах Эмитента, унитарных предприятиях, учредителем которых является Эмитент:

Наименование. Место нахождения. УНП (ИНН)	Доля Эмитента в уставном фонде, %
Дочернее хозяйственное общество Эмитента:	
1. ООО «Специализированный застройщик «Гродновнестрой». Российская федерация, 248030, Калужская обл., г. Калуга, ул. Вооруженного восстания, д. 2/23, офис 2. ИНН 4028067517.	100
Зависимые хозяйственные общества Эмитента:	
1. ООО «Неманстройинвест». 230001, Гродненская область, г. Гродно, пр. Я.Купалы, 84, нежилое помещение № 3. УНП 590619056.	55
2. ОАО «АгроГЖС». 231536, Гродненская обл., Щучинский р-н, г.п. Острино, ул. Гродненская, д. 32. УНП 590356882.	89,58

Эмитент не является учредителем унитарных предприятий.

9. Сведения об общем количестве акционеров, в том числе в разрезе физических и юридических лиц, об общем количестве акционеров, которые имеют

пять и более процентов простых (обыкновенных) акций Эмитента от их общего количества, в том числе в разрезе физических и юридических лиц), а также сведения о наличии доли государства в уставном фонде Эмитента в процентах с указанием количества принадлежащих государству акций (долей) и наименование государственного органа, осуществляющего владельческий надзор, сведения о бенефициарных владельцах Эмитента, сведения о представителе владельцев Облигаций.

9.1. Сведения об общем количестве акционеров Эмитента, в том числе в разрезе физических и юридических лиц на 17.11.2023:

Общее количество акционеров	в том числе:	
	количество акционеров - физических лиц	количество акционеров - юридических лиц
5 277	5 274	3

9.2. Сведения об общем количестве акционеров, которые имеют 5 и более процентов простых (обыкновенных) акций Эмитента от их общего количества, в том числе в разрезе физических и юридических лиц:

Общее количество акционеров, которые имеют пять и более процентов простых (обыкновенных) акций Эмитента от их общего количества	в том числе:	
	количество акционеров - физических лиц	количество акционеров - юридических лиц
1	0	1

9.3. Сведения о наличии доли государства в уставном фонде Эмитента. Наименование государственного органа, осуществляющего владельческий надзор:

Наименование акционера. Место нахождения. УНП	Общее количество принадлежащих акционеру простых (обыкновенных) акций Эмитента, штук	Доля в уставном фонде Эмитента, %
Комитет государственного имущества Гродненского областного исполнительного комитета, 230023, г. Гродно, ул. 17 Сентября, 39, УНП 500044549	4 066 909	92,1283
Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, 220005, г. Минск, пер. Красноезвездный, 12, УНП 100745627	50	0,0011
Главное управление юстиции Гродненского областного исполнительного комитета, 230023 Гродненская область, г. Гродно, ул. Ожешко, д. 3, УНП 500037201	70	0,0016

Комитет по архитектуре и строительству Гродненского областного исполнительного комитета является государственным органом, осуществляющим владельческий надзор.

9.4. Сведения о бенефициарных владельцах Эмитента:

бенефициарные владельцы Эмитента в значении, определенном законодательством, отсутствуют.

9.5. Сведения о представителе владельцев Облигаций:

На основании пункта 3 Положения о представителе владельцев облигаций, порядке осуществления деятельности общего собрания владельцев облигаций, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.07.2023 № 477, представитель владельцев Облигаций Эмитентом не назначался.

10. Сведения о сделках Эмитента, совершенных им за последний отчетный год и кварталы текущего года, предшествующие кварталу, в котором утвержден настоящий эмиссионный документ, в совершении которых имела заинтересованность его аффилированных лиц (за исключением сделок, для совершения которых не требуется принятие решения общего собрания акционеров Эмитента либо наблюдательного совета Эмитента).

10.1. За последний отчетный год, а также за первый и третий кварталы текущего года (за период с 01.01.2022 по 31.12.2022, с 01.01.2023 по 31.03.2023, с 01.07.2023 по 30.09.2023), Эмитентом не были совершены сделки, в совершении которых имела заинтересованность его аффилированных лиц и для совершения которых требуется принятие решения общего собрания акционеров Эмитента либо наблюдательного совета Эмитента.

10.2. Сведения о сделках Эмитента, совершенных им за второй квартал текущего года (за период с 01.04.2023 по 30.06.2023):

№ п/п	Дата и номер протокола наблюдательного совета Эмитента, принявшего решение о совершении сделки	Наименование аффилированного лица, предмет сделки	Критерии заинтересованности
1	№ 5 от 27.04.2023	ОАО «АгроГЖС», приобретение акций дополнительного выпуска ОАО «АгроГЖС»	абзац второй ч. 1 ст. 57 Закона Республики Беларусь «О хозяйственных обществах»

11. Сведения об инвестициях Эмитента в уставные фонды других юридических лиц с долей, равной пяти и более процентам.

Наименование. УНП	Сумма инвестированных средств / размер доли (количество акций) в уставном фонде
Дочернее хозяйственное общество Эмитента:	
1. ООО «Специализированный застройщик «Гродножстстрой». ИНН 4028067517	80 000 рос. руб./100%
Зависимые хозяйственные общества Эмитента:	
1. ООО «Неманстройинвест». УНП 590619056	5 288,90 бел. руб./55%
2. ОАО «АгроГЖС». УНП 590356882	21 378 460,26 бел. руб./89,58% количество акций – 357 141 акция

12. Сведения о размещенных Эмитентом эмиссионных ценных бумагах, находящихся в обращении.

12.1. Сведения об акциях Эмитента собственной эмиссии:

по состоянию на 01.11.2023 акции Эмитента собственной эмиссии размещены в полном объеме в количестве 4 414 395 простых (обыкновенных) акций номинальной стоимостью 0,24 (ноль) рублей 24 копейки каждая на общую сумму 1 059 454,80 (один миллион пятьдесят девять тысяч четыреста пятьдесят четыре) белорусских рубля 80 копеек. Уставный фонд Эмитента сформирован в полном объеме.

12.2. Сведения об облигациях Эмитента собственной эмиссии:
по состоянию на 01.11.2023 Эмитентом осуществлена эмиссия 220 выпусков облигаций, 7 из которых находятся в обращении:

№ п/п	Порядковый номер выпуска	Номинал (в валюте номинала)	Валюта номинала	Количество облигаций, штук	Данные о размещении (остаток облигаций на счете «депо» Эмитента к размещению), штук
1.	211	1 000	BYN	7 000	295
2.	214	1 000	BYN	4 000	18
3.	215	1 000	BYN	5 000	49
4.	217	1 000	BYN	6 000	51
5.	218	1 000	BYN	8 000	6 541
6.	219	1 000	BYN	8 000	328
7.	220	10 000	BYN	600	0

13. Сведения о лицах, подписавших настоящий эмиссионный документ.

В соответствии с законодательством о ценных бумагах настоящий эмиссионный документ подписан следующими лицами:

заместителем генерального директора по экономике Эмитента Маркевичем Антоном Антоновичем, действующим на основании доверенности от 06.01.2023 № 01-09/143;

главным бухгалтером Эмитента Рысь Ириной Сергеевной.

14. Порядок раскрытия Эмитентом информации.

14.1. Способ раскрытия Эмитентом информации на рынке ценных бумаг.

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

путем ее размещения на едином портале финансового рынка (далее по тексту - ЕПФР),

а также путем ее размещения на официальном сайте Эмитента,

либо путем ее доведения до сведения неопределенного круга лиц иным образом, определенным законодательством, а также путем ее представления в случаях, установленных законодательством, определенному кругу лиц.

14.2. Раскрытие информации об эмиссии Облигаций, об Облигациях.

Эмитент в соответствии с законодательством осуществляет раскрытие информации об эмиссии Облигаций и об Облигациях путем размещения на ЕПФР, а также на официальном сайте Эмитента настоящего эмиссионного документа, зарегистрированного Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь (далее по тексту - Департамент по ценным бумагам).

14.3. Раскрытие информации о внесении изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ.

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

14.4. Раскрытие информации о результатах финансово-хозяйственной деятельности (бухгалтерской отчетности) Эмитента.

Эмитент в соответствии с законодательством раскрывает путем размещения на ЕПФР, а также на официальном сайте Эмитента:

ежеквартальный отчет, содержащий бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках, форму 2 «Информация об эмитенте облигаций и его деятельности» согласно Инструкции о порядке раскрытия информации на рынке ценных бумаг, утвержденной Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 13.06.2016 № 43 (далее по тексту - Инструкция № 43), не позднее 35 (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 Инструкцией № 43, не позднее 1 (Одного) месяца после его утверждения в порядке, установленном законодательством о хозяйственных обществах.

14.5. 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 путем размещения на ЕПФР, а также на официальном сайте Эмитента.

Информация о реорганизации раскрывается не позднее 5 (Пяти) рабочих дней:

с даты принятия решения о реорганизации;

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 путем размещения на ЕПФР, а также на официальном сайте Эмитента.

Информация о ликвидации раскрывается не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты принятия решения о ликвидации.

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) в порядке и сроки, установленные законодательством.

Раскрытие информации о возбуждении производства по делу о несостоятельности или банкротстве.

Эмитент раскрывает информацию о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу о несостоятельности или банкротстве (далее – банкротство) в соответствии с законодательством путем размещения на ЕПФР, а также на официальном сайте Эмитента.

Информация о возбуждении в отношении Эмитента производства по делу о банкротстве раскрывается не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подачи Эмитентом заявления о банкротстве в суд, рассматривающий экономические дела (далее по тексту – 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.

Раскрытие информации о прекращении в отношении Эмитента производства по делу о банкротстве.

Эмитент раскрывает информацию о прекращении в отношении Эмитента производства по делу о банкротстве в соответствии с законодательством путем размещения на ЕПФР, а также на официальном сайте Эмитента.

Информация о прекращении в отношении Эмитента производства по делу о банкротстве раскрывается не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты вынесения экономическим судом определения о прекращении производства по делу о банкротстве в отношении Эмитента.

Раскрытие иной информации.

Эмитент уведомляет владельцев Облигаций (инвесторов) о принятом решении о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся (в соответствии с пунктом 26 настоящего эмиссионного документа), о приостановлении, возобновлении, запрещении эмиссии Облигаций, признании выпуска Облигаций недействительным путем

размещения соответствующей информации на ЕПФР, а также на официальном сайте Эмитента в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней, следующих за днем принятия Эмитентом решения о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, либо за днем получения соответствующего уведомления Министерства финансов Республики Беларусь (далее – Министерство финансов) о приостановлении, возобновлении, запрещении эмиссии Облигаций.

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении выпуска Облигаций либо его части согласно пункту 30 настоящего эмиссионного документа Эмитент раскрывает указанную информацию (уведомляет владельцев Облигаций о принятии данного решения) путем размещения на официальном сайте Эмитента в срок не менее чем за 10 (Десять) календарных дней до установленной даты досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части.

В случаях, установленных законодательством, Эмитент осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций для досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части путем размещения на ЕПФР, а также на официальном сайте Эмитента в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты принятия Эмитентом решения, установившего дату формирования реестра.

В случае принятия Эмитентом решения о приобретении (выкупе) Облигаций по требованию Эмитента согласно подпункту 31.1. пункта 31 настоящего эмиссионного документа Эмитент раскрывает указанную информацию (уведомляет владельцев Облигаций о принятии данного решения) путем размещения на официальном сайте Эмитента в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до установленной Эмитентом даты выкупа Облигаций.

В случае принятия Эмитентом решения о конвертации Облигаций в соответствии с пунктом 34 настоящего эмиссионного документа Эмитент раскрывает указанную информацию (уведомляет владельцев Облигаций о принятии данного решения) путем размещения на официальном сайте Эмитента либо иным способом, определенным в решении о конвертации, в срок, установленный решением Эмитента о конвертации Облигаций.

Эмитент раскрывает информацию о ходе погашения (досрочного погашения) Облигаций путем направления сообщения в Департамент по ценным бумагам не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после даты начала погашения (досрочного погашения) Облигаций, а также не ранее 60 (Шестидесяти) и не позднее 80 (Восьмидесяти) календарных дней после окончания срока обращения Облигаций (информация не раскрывается, если выпуск Облигаций исключен из Государственного реестра ценных бумаг).

Раскрытие иной информации осуществляется Эмитентом в порядке и сроки, установленные законодательством, в том числе Инструкцией № 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.

II. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИССИИ ОБЛИГАЦИЙ.

15. Дата принятия решения о выпуске Облигаций, дата утверждения настоящего эмиссионного документа, наименование уполномоченного органа Эмитента, принявшего решение о выпуске Облигаций и утвердившего настоящий

эмиссионный документ.

В соответствии с законодательством и Уставом Эмитента принятие решения о выпуске эмиссионных ценных бумаг относится к компетенции наблюдательного совета Эмитента (далее по тексту - Уполномоченный орган Эмитента).

Решение о двести двадцать пятом выпуске Облигаций принято Уполномоченным органом Эмитента 27.11.2023, протокол №45.

Настоящий эмиссионный документ утвержден Уполномоченным органом Эмитента 30.11.2023, протокол №46.

16. Указание вида эмиссионной ценной бумаги, формы Облигаций, номера выпуска Облигаций.

Вид эмиссионной ценной бумаги: облигация.

Облигации являются именными, конвертируемыми, с постоянным процентным доходом, необеспеченными, эмитируются в бездокументарной форме.

Номер выпуска Облигаций: двести двадцать пятый.

17. Количество Облигаций в выпуске.

Количество Облигаций в выпуске: 3 000 (Три тысячи) штук.

18. Номинальная стоимость Облигации (с указанием валюты, в которой выражена номинальная стоимость Облигаций).

Номинальная стоимость Облигации: 1 000 (Одна тысяча) белорусских рублей.

19. Объем выпуска Облигаций.

Объем выпуска Облигаций составляет 3 000 000 (Три миллиона) белорусских рублей.

20. Дата государственной регистрации выпуска Облигаций и государственный регистрационный номер выпуска Облигаций (заполняется Департаментом по ценным бумагам):

дата государственной регистрации выпуска: 19 декабря 2023 г.;

государственный регистрационный номер выпуска: 4-401-02-4983.

21. Цель эмиссии Облигаций и направления использования средств, привлеченных путем эмиссии Облигаций.

Эмиссия Облигаций осуществляется в целях привлечения временно свободных денежных средств юридических лиц (включая банки) и (или) физических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, резидентов и (или) нерезидентов Республики Беларусь, для пополнения основных и оборотных средств Эмитента, финансирования текущей и (или) финансовой и (или) инвестиционной деятельности Эмитента, с возможностью временного размещения денежных средств, полученных от размещения (открытой продажи) Облигаций, на банковские депозитные счета, открытые на имя Эмитента, а также для погашения кредитных и (или) иных обязательств Эмитента.

Направления использования средств, полученных от размещения (открытой продажи) Облигаций, - в соответствии с вышеуказанными целями.

22. Способ обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям.

22.1. Эмитент осуществляет эмиссию необеспеченных Облигаций в соответствии с подпунктом 1.8. пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 28.04.2006 № 277

«О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг» (далее по тексту - Указ № 277) без учета положений, предусмотренных в подпункте 1.7. пункта 1 Указа № 277.

Стоимость чистых активов Эмитента, рассчитанная в соответствии с законодательством по состоянию на 01.10.2023 (на первое число месяца, предшествующего дате принятия решения о выпуске Облигаций), составляет 176 027 тыс. белорусских рублей.

Объем выпусков необеспеченных облигаций Эмитента и объем обязательств по выпускам стрип-облигаций или выпускам стрипов на эти облигации в совокупности не превышает 80 процентов стоимости чистых активов Эмитента, рассчитанной в соответствии с законодательством, уменьшенной на суммы предоставленного Эмитентом обеспечения исполнения обязательств в виде поручительства, гарантии, залога имущества и иных способов обеспечения, не прекращенных на дату определения стоимости чистых активов (далее по тексту - лимит объема выпусков (объема обязательств по выпускам)).

Эмитент в соответствии с законодательством определяет стоимость чистых активов на первое число каждого месяца с представлением расчета стоимости чистых активов и информации о суммах предоставленного обеспечения исполнения обязательств в виде поручительства, гарантии, залога имущества и иных способов обеспечения, не прекращенных на эту же дату, в Департамент по ценным бумагам в установленном им порядке.

22.2. В случае, если объем выпусков необеспеченных облигаций Эмитента, не исключенных из Государственного реестра ценных бумаг, и (или) объем обязательств по выпускам стрип-облигаций или выпускам стрипов на эти облигации, не исключенным из Государственного реестра ценных бумаг, в совокупности превысят лимит объема выпусков (объема обязательств по выпускам) (далее по тексту - Обязательный случай предоставления обеспечения по Облигациям), Эмитент не позднее 2 (Двух) месяцев с даты, на которую им определялась стоимость чистых активов, обязан по своему выбору осуществить:

предоставление на сумму такого превышения обеспечения (за исключением стрип-облигаций, стрипов), соответствующего требованиям, предусмотренным в подпункте 1.7. пункта 1 Указа № 277, за исключением страхования ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств Эмитента;

досрочное погашение части выпуска (частей выпусков) облигаций в размере разницы, возникшей между совокупным объемом выпусков необеспеченных облигаций Эмитента, не исключенных из Государственного реестра ценных бумаг, и объемом обязательств по выпускам стрип-облигаций или выпускам стрипов на эти облигации, не исключенным из Государственного реестра ценных бумаг, и лимитом объема выпусков (объема обязательств по выпускам).

22.3. Эмитент осуществляет предоставление обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям либо досрочное погашение части выпуска Облигаций по решению Уполномоченного органа Эмитента. При принятии решения о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по Облигациям Эмитент вносит соответствующие изменения и (или) дополнения в настоящий эмиссионный документ.

О внесении соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ после их регистрации Департаментом по ценным бумагам Эмитент уведомляет владельцев Облигаций в порядке, предусмотренном подпунктом 14.3. пункта 14 настоящего эмиссионного документа.

23. Способ размещения Облигаций.

Размещение Облигаций осуществляется путем проведения открытой продажи Облигаций юридическим лицам (включая банки) и (или) физическим лицам и (или) индивидуальным предпринимателям, резидентам и (или) нерезидентам Республики Беларусь.

24. Срок размещения Облигаций (период проведения открытой продажи Облигаций).

Дата начала размещения (открытой продажи) Облигаций: 20.12.2023.

Дата окончания размещения (открытой продажи) Облигаций: 15.04.2024.

Размещение (открытая продажа) Облигаций осуществляется после регистрации настоящего эмиссионного документа Департаментом по ценным бумагам и его раскрытия путем размещения на ЕПФР и на официальном сайте Эмитента.

25. Место, дата и время проведения размещения (открытой продажи) Облигаций, порядок определения стоимости Облигаций при проведении размещения (открытой продажи) Облигаций.

25.1. Эмитент самостоятельно осуществляет размещение (открытую продажу) Облигаций на неорганизованном рынке в течение срока размещения (периода проведения открытой продажи) Облигаций, указанного в пункте 24 настоящего эмиссионного документа, по следующему графику: понедельник, среда, пятница - с 08:30 до 17:00, вторник, четверг - с 08:30 до 19:00, за исключением нерабочих дней, по адресу: Республика Беларусь, г. Гродно, ул. Суворова, д. 135, кабинет № 200.

Размещение (открытая продажа) Облигаций осуществляется путем заключения соответствующих договоров купли-продажи Облигаций согласно законодательству.

Облигации размещаются каждому покупателю в количестве не менее 30 (Тридцати) штук, если между покупателем и Эмитентом не достигнуто соглашение о приобретении иного количества Облигаций.

По соглашению с Эмитентом иное количество Облигаций при размещении (открытой продаже) вправе приобрести покупатель, являющийся владельцем не менее 30 (Тридцати) штук Облигаций.

25.2. Порядок определения стоимости Облигаций при проведении размещения (открытой продажи) Облигаций следующий.

В дату начала размещения (открытой продажи) Облигаций, указанную в пункте 24 настоящего эмиссионного документа, Облигации размещаются по номинальной стоимости, указанной в пункте 18 настоящего эмиссионного документа. В последующие дни в течение всего периода проведения размещения (открытой продажи) Облигации продаются покупателю (инвестору) по текущей стоимости, рассчитываемой по состоянию на дату совершения сделки.

Текущая стоимость Облигации рассчитывается по формуле:

$$C = Nn + Dn,$$

где:

C - текущая стоимость Облигации;

Nn - номинальная стоимость Облигации, указанная в пункте 18 настоящего эмиссионного документа;

Dn - накопленный доход, который рассчитывается по формуле:

$$Дн = \frac{Нп \times Пд}{100} \times \left(\frac{T_{365}}{365} + \frac{T_{366}}{366} \right),$$

где:

Дн - накопленный доход;

Нп - номинальная стоимость Облигации, указанная в пункте 18 настоящего эмиссионного документа;

Пд - ставка дохода (в процентах годовых), установленная Эмитентом в подпункте 29.1. пункта 29 настоящего эмиссионного документа;

T - период начисления дохода (дней)

(T₃₆₅ - количество дней периода начисления дохода, приходящееся на календарный год, состоящий из 365 дней;

T₃₆₆ - количество дней периода начисления дохода, приходящееся на календарный год, состоящий из 366 дней).

Период начисления дохода по Облигациям определяется с даты начала размещения Облигаций по дату расчета текущей стоимости. День начала размещения Облигаций и день расчета текущей стоимости Облигаций считаются одним днем.

Расчет текущей стоимости Облигации осуществляется по каждой Облигации. Округление полученных значений осуществляется в соответствии с правилами математического округления до целой белорусской копейки.

26. 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 17 настоящего эмиссионного документа.

Уполномоченный орган Эмитента вправе признать эмиссию Облигаций несостоявшейся по вышеуказанному основанию в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента государственной регистрации выпуска Облигаций.

27. Условия и порядок возврата средств инвесторам (владельцам Облигаций) в случае признания Эмитентом эмиссии Облигаций несостоявшейся или запрещения эмиссии Облигаций, признания выпуска Облигаций недействительным Министерством финансов.

27.1. В случае признания Эмитентом эмиссии Облигаций несостоявшейся или запрещения эмиссии Облигаций, признания выпуска Облигаций недействительным Министерством финансов, все Облигации подлежат изъятию из обращения, а средства, полученные Эмитентом от размещения (открытой продажи) выпуска Облигаций, а также накопленный по Облигациям процентный доход (далее по тексту - причитающаяся к выплате сумма денежных средств) возвращаются владельцам Облигаций (инвесторам) в месячный срок с даты признания Эмитентом эмиссии Облигаций несостоявшейся или запрещения эмиссии Облигаций, признания выпуска Облигаций недействительным Министерством финансов.

27.2. Возврат причитающейся к выплате суммы денежных средств инвесторам (владельцам Облигаций) осуществляется на основании данных реестра владельцев

Облигаций, сформированного депозитарием Эмитента 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.

Причитающаяся к выплате сумма денежных средств возвращается владельцам облигаций путем перечисления в безналичном порядке в соответствии с законодательством на счета владельцев Облигаций, указанные в реестре владельцев Облигаций, либо на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

Все издержки, связанные с возвратом причитающейся к выплате суммы денежных средств владельцам Облигаций (инвесторам), относятся на счет Эмитента.

Владелец Облигаций не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем возврата причитающейся к выплате суммы денежных средств, обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

28. Срок обращения Облигаций, дата начала погашения Облигаций.

Срок обращения Облигаций - 132 календарных дня, с 20.12.2023 по 30.04.2024.

Дата начала погашения Облигаций - 30.04.2024.

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

29. Сведения о доходе по Облигациям.

29.1. Размер дохода по Облигациям.

По Облигациям выплачивается постоянный процентный доход (далее по тексту - Доход) по ставке, установленной Эмитентом в виде фиксированного процента к номинальной стоимости Облигации, в размере 4 (Четыре) процента годовых.

Доход по Облигациям устанавливается на весь срок обращения Облигаций и выплачивается владельцам Облигаций единовременно при погашении Облигаций.

Величина Дохода по Облигациям, выплачиваемого единовременно при погашении Облигаций, рассчитывается по формуле:

$$Д = \frac{Нп \times Пд}{100} \times \left(\frac{T_{365}}{365} + \frac{T_{366}}{366} \right),$$

где:

Д - Доход по Облигациям, выплачиваемый единовременно при погашении Облигаций;

Нп - номинальная стоимость Облигации, указанная в пункте 18 настоящего эмиссионного документа;

Пд - ставка Дохода (в процентах годовых), установленная Эмитентом в настоящем подпункте;

T_{365} - количество дней срока обращения Облигаций, приходящееся на календарный год, состоящий из 365 дней;

T_{366} - количество дней срока обращения Облигаций, приходящееся на календарный год, состоящий из 366 дней.

Расчет Дохода осуществляется по каждой Облигации, исходя из фактического количества дней в году. Округление полученных значений осуществляется в

соответствии с правилами математического округления до целой белорусской копейки. Доход начисляется за каждый календарный день года.

29.2. Порядок и сроки выплаты Дохода по Облигациям.

Период начисления Дохода по Облигациям: с 21.12.2023 по 30.04.2024 (с даты, следующей за датой начала размещения (открытой продажи) Облигаций, по дату начала погашения Облигаций включительно).

Выплата Дохода владельцам Облигаций осуществляется единовременно при погашении Облигаций в дату начала погашения Облигаций, указанную в пункте 28 настоящего эмиссионного документа. Доход выплачивается лицам, указанным в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату, указанную в пункте 33 настоящего эмиссионного документа, путем перечисления денежных средств в безналичном порядке в соответствии с законодательством на счета владельцев Облигаций, указанные в реестре владельцев Облигаций, либо на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

В случае отсутствия в реестре владельцев Облигаций соответствующих банковских реквизитов владельцев Облигаций либо при наличии в таком реестре ошибочных банковских реквизитов, сумма, подлежащая выплате, выплачивается Эмитентом после непосредственного письменного обращения владельца Облигаций к Эмитенту с указанием корректных банковских реквизитов. Проценты по суммам, подлежащим выплате, не начисляются и не выплачиваются.

Расходы по оплате услуг банков по открытию и обслуживанию банковских счетов владельцев Облигаций, а также по оплате комиссии банков за снятие с таких счетов сумм Дохода несут владельцы Облигаций.

В случае, если дата выплаты Дохода будет являться нерабочим днем, выплата Дохода по Облигациям будет осуществлена в первый рабочий день, следующий за этим нерабочим днем. При этом количество календарных дней в периоде начисления Дохода останется неизменным.

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

30.1. При наступлении Обязательного случая предоставления обеспечения по Облигациям, если у Эмитента нет возможности предоставить обеспечение по Облигациям в соответствии с подпунктом 22.2. пункта 22 настоящего эмиссионного документа, Уполномоченный орган Эмитента обязан принять решение о досрочном погашении части выпуска Облигаций в размере разницы, возникшей между совокупным объемом выпусков необеспеченных облигаций Эмитента, не исключенных из Государственного реестра ценных бумаг, и объемом обязательств по выпускам стрип-облигаций или выпускам стрипов на эти облигации, не исключенным из Государственного реестра ценных бумаг, и лимитом объема выпусков (объема обязательств по выпускам).

30.2. До даты окончания срока обращения Облигаций Уполномоченный орган Эмитента вправе по собственной инициативе принять решение о досрочном погашении выпуска Облигаций либо его части.

30.3. В решении о досрочном погашении выпуска Облигаций Уполномоченный орган Эмитента устанавливает дату досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части, а в случае досрочного погашения части выпуска Облигаций - также процент от объема выпуска Облигаций, подлежащий досрочному погашению.

30.4. Раскрытие информации о принятии решения о досрочном погашении выпуска Облигаций либо его части осуществляется в порядке, предусмотренном подпунктом 14.5. пункта 14 настоящего эмиссионного документа.

30.5. Досрочное погашение выпуска Облигаций либо его части осуществляется в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента за 3 (Три) рабочих дня до установленной Эмитентом даты досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части, путем перечисления причитающихся денежных средств в безналичном порядке в соответствии с законодательством на счета владельцев Облигаций, указанные в реестре владельцев Облигаций, либо на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

В случае досрочного погашения части выпуска Облигаций досрочному погашению подлежит определенный процент от принадлежащих каждому владельцу Облигаций, установленный решением Уполномоченного органа Эмитента. Расчет количества досрочно погашаемых Облигаций осуществляется с округлением полученных значений в соответствии с правилами математического округления до целого числа. В случае, если в результате математического округления количество принадлежащих владельцу Облигаций, подлежащих досрочному погашению, составляет менее одной Облигации, в отношении такого владельца Облигаций осуществляется досрочное погашение одной Облигации.

30.6. При досрочном погашении Облигаций владельцам Облигаций выплачивается номинальная стоимость Облигаций, а также причитающийся Доход по Облигациям на дату досрочного погашения Облигаций в соответствии с пунктом 29 настоящего эмиссионного документа.

30.7. Обязанность Эмитента по досрочному погашению выпуска Облигаций либо его части считается исполненной с момента списания причитающихся владельцам Облигаций денежных средств со счета (счетов) Эмитента по реквизитам банковских счетов владельцев Облигаций.

В случае отсутствия в реестре владельцев Облигаций, сформированном для целей досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части, соответствующих банковских реквизитов владельцев Облигаций либо при наличии в таком реестре ошибочных банковских реквизитов, сумма, подлежащая выплате, выплачивается Эмитентом после непосредственного письменного обращения владельца Облигаций к Эмитенту с указанием корректных банковских реквизитов. Проценты по суммам, подлежащим выплате, не начисляются и не выплачиваются.

30.8. Расходы по оплате услуг банков по открытию и обслуживанию банковских счетов владельцев Облигаций, а также по оплате комиссии банков за снятие с таких счетов сумм, перечисленных Эмитентом для досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части, несут владельцы Облигаций.

30.9. Не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части, владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

30.10. 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 30.9. настоящего пункта.

30.11. Начиная с даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей

досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части прекращается совершение гражданско-правовых сделок с Облигациями, в отношении которых Эмитентом принято решение о досрочном погашении (за исключением прекращения залоговых прав на Облигации, правопреемства, наследования Облигаций). Облигации, в отношении которых Эмитентом не принято решение о досрочном погашении (в случае досрочного погашения части выпуска Облигаций), могут обращаться на рынке ценных бумаг в соответствии с настоящим эмиссионным документом, законодательством.

30.12. В случае перехода права собственности на Облигации в результате наследования, правопреемства после даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части к другому лицу (новому владельцу Облигаций) такое лицо имеет право на досрочное погашение Облигаций после предъявления им документов, подтверждающих переход права собственности на Облигации в соответствии с законодательством.

30.13. В случае, если дата досрочного погашения выпуска Облигаций либо его части приходится на нерабочий день, досрочное погашение Облигаций осуществляется в первый рабочий день, следующий за этим нерабочим днем. Проценты на сумму, причитающуюся владельцу Облигаций в связи с их досрочным погашением, за указанные нерабочие дни не начисляются и не выплачиваются.

31. Условия и порядок приобретения (выкупа) Облигаций Эмитентом до даты начала погашения Облигаций с возможностью их последующего отчуждения.

31.1. Приобретение (выкуп) Облигаций по требованию Эмитента.

Уполномоченный орган Эмитента в период обращения Облигаций до даты начала их погашения, указанной в пункте 28 настоящего эмиссионного документа, вправе принять решение о приобретении (выкупе) Облигаций по требованию Эмитента у владельцев Облигаций с обязательной их продажей последними. Такое решение должно содержать количество приобретаемых (выкупаемых) Эмитентом Облигаций, дату (даты) приобретения (выкупа) Облигаций и иные сведения по усмотрению Эмитента.

Раскрытие информации о принятии решения о приобретении (выкупе) Облигаций по требованию Эмитента осуществляется в порядке, предусмотренном подпунктом 14.5. пункта 14 настоящего эмиссионного документа.

В случае принятия Эмитентом решения о приобретении (выкупе) Облигаций по требованию Эмитента владельцы Облигаций обязаны осуществить такую продажу Облигаций, а также перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента во исполнение заключенной сделки купли-продажи.

31.2. Приобретение (выкуп) Облигаций в случае несогласия владельца Облигаций с конвертацией Облигаций.

Эмитент обязуется осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у владельца Облигаций в случае его несогласия с конвертацией Облигаций согласно пункту 34 настоящего эмиссионного документа.

Раскрытие информации о принятии Эмитентом решения о конвертации Облигаций осуществляется в порядке, предусмотренном подпунктом 14.5. пункта 14 настоящего эмиссионного документа.

В целях осуществления Эмитентом такого приобретения (выкупа) владелец Облигаций после раскрытия Эмитентом информации о принятии решения о конвертации Облигаций направляет Эмитенту письменное заявление на приобретение (выкуп) Облигаций, содержащее следующие сведения:

полное наименование владельца Облигаций - для юридического лица (в том числе банка) / фамилию, собственное имя, отчество (при наличии) - для физического лица (индивидуального предпринимателя);

место нахождения владельца Облигаций - для юридического лица (в том числе банка) / место жительства (место пребывания) - для физического лица (индивидуального предпринимателя);

учетный номер плательщика - для юридического лица (в том числе банка) (индивидуального предпринимателя) / данные документа, удостоверяющего личность, - для физического лица;

указание страны, в которой владелец Облигаций является налоговым резидентом; количество Облигаций, предлагаемых к продаже (выкупу);

подпись уполномоченного лица и печать владельца Облигаций - для юридического лица (в том числе банка) (печать может не проставляться организациями, которые в соответствии с законодательными актами вправе не использовать печати) / подпись владельца Облигаций - для физического лица, индивидуального предпринимателя.

Указанное заявление направляется заказным почтовым отправлением либо предоставляется нарочным по адресу Эмитента, указанному в подпункте 2.1. пункта 2 настоящего эмиссионного документа, вместе с соответствующим письменным несогласием, направляемым Эмитенту в соответствии с подпунктом 34.3. пункта 34 настоящего эмиссионного документа.

К заявлению на приобретение (выкуп) Облигаций по согласованию с Эмитентом может прилагаться выписка о состоянии счета «депо» владельца Облигаций, подтверждающая наличие соответствующего количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений (обременений) прав на ценные бумаги).

Эмитент осуществляет приобретение (выкуп) Облигаций у владельца Облигаций в связи с его несогласием с конвертацией Облигаций в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты получения Эмитентом соответствующего заявления на приобретение (выкуп) Облигаций, если иной срок не будет определен соглашением сторон.

По согласованию владельца Облигаций с Эмитентом приобретение (выкуп) Облигаций в случае несогласия владельца Облигаций с конвертацией Облигаций может осуществляться Эмитентом без представления владельцем Облигаций заявления на приобретение (выкуп) Облигаций.

31.3. Приобретение (выкуп) Облигаций в даты выкупа.

Эмитентом не предусмотрены даты приобретения (выкупа) Облигаций, в которые владельцы Облигаций вправе требовать у Эмитента обязательного выкупа Облигаций.

31.4. Приобретение (выкуп) Облигаций по инициативе владельца Облигаций.

В период обращения Облигаций до даты начала их погашения, указанной в пункте 28 настоящего эмиссионного документа, владелец Облигаций вправе обратиться к Эмитенту с ходатайством о приобретении (выкупе) Эмитентом Облигаций, принадлежащих такому владельцу (в случаях, не указанных в подпунктах 31.1., 31.2. настоящего пункта), а Эмитент по своему усмотрению вправе осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у их владельца либо не осуществлять такое приобретение (выкуп).

Для продажи Облигаций Эмитенту владелец Облигаций направляет Эмитенту по адресу, указанному в подпункте 2.1. пункта 2 настоящего эмиссионного документа, заказным почтовым отправлением либо предоставляет нарочным соответствующее письменное заявление на приобретение (выкуп) Облигаций, содержащее сведения, установленные подпунктом 31.2. настоящего пункта. К заявлению на приобретение

(выкуп) Облигаций по согласованию с Эмитентом может прилагаться выписка о состоянии счета «депо» владельца Облигаций, подтверждающая наличие соответствующего количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений (обременений) прав на ценные бумаги).

Эмитент рассматривает полученное заявление на приобретение (выкуп) Облигаций в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты его получения и в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты его рассмотрения письменно уведомляет владельца Облигаций о принятом решении, а также об условиях приобретения (выкупа) Облигаций (при положительном решении).

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

31.5. Приобретение (выкуп) Облигаций осуществляется Эмитентом по текущей стоимости Облигаций, рассчитываемой на дату заключения сделки.

31.6. Между Эмитентом и владельцами Облигаций может быть заключено отдельное соглашение о приобретении (выкупе) Облигаций, в котором стороны могут предусмотреть иные основания и условия приобретения (выкупа) Облигаций, а также порядок и сроки подачи и рассмотрения заявления на приобретение (выкуп) Облигаций в соответствии с законодательством.

31.7. Эмитентом в порядке и на условиях, установленных настоящим пунктом, осуществляется приобретение (выкуп) Облигаций до даты начала погашения Облигаций в целях их досрочного погашения либо последующего отчуждения в соответствии с законодательством.

31.8. Заключенный с Эмитентом договор купли-продажи Облигаций может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в период его действия в соответствии с законодательством.

31.9. Облигации, приобретенные (выкупленные) в целях их досрочного погашения, не могут отчуждаться Эмитентом. Облигации, приобретенные (выкупленные) в целях последующего отчуждения, могут быть отчуждены Эмитентом в соответствии с законодательством до даты окончания срока их обращения.

31.10. Эмитент вправе осуществлять с приобретенными (выкупленными) Облигациями в зависимости от целей их приобретения:

- досрочное погашение (аннулирование);
- последующее отчуждение, в том числе путем продажи;
- иные действия в соответствии с законодательством.

31.11. В случае, если для совершения сделки по продаже (отчуждению) Облигаций их владельцу необходимо принятие соответствующего решения уполномоченного органа либо требуется получение согласия (согласования, разрешения) на осуществление такой сделки, владелец Облигаций обязан заблаговременно принять данное решение, получить согласие (согласование, разрешение).

32. Порядок и срок погашения Облигаций.

32.1. Датой начала погашения Облигаций является дата, указанная в пункте 28 настоящего эмиссионного документа. Дата окончания погашения Облигаций совпадает с датой начала погашения Облигаций.

При погашении Облигаций владельцам Облигаций выплачивается номинальная стоимость Облигаций, а также причитающийся Доход по Облигациям в соответствии с пунктом 29 настоящего эмиссионного документа.

32.2. Погашение Облигаций осуществляется в дату начала погашения Облигаций в отношении лиц, указанных в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату, указанную в пункте 33 настоящего эмиссионного документа, путем перечисления причитающихся денежных средств в безналичном порядке в соответствии с законодательством на счета владельцев Облигаций, указанные в реестре владельцев Облигаций, либо на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

В случае, если дата начала погашения Облигаций приходится на нерабочий день, погашение Облигаций осуществляется в первый рабочий день, следующий за этим нерабочим днем. Проценты на сумму, причитающуюся владельцу Облигаций в связи с их погашением, за указанные нерабочие дни не начисляются и не выплачиваются.

32.3. Обязанность Эмитента по погашению Облигаций считается исполненной с момента списания причитающихся владельцам Облигаций денежных средств со счета (счетов) Эмитента по реквизитам банковских счетов владельцев Облигаций.

В случае отсутствия в реестре владельцев Облигаций, сформированном для целей погашения Облигаций, соответствующих банковских реквизитов владельцев Облигаций либо при наличии в таком реестре ошибочных банковских реквизитов, сумма, подлежащая выплате, выплачивается Эмитентом после непосредственного письменного обращения владельца Облигаций к Эмитенту с указанием корректных банковских реквизитов. Проценты по суммам, подлежащим выплате, не начисляются и не выплачиваются.

32.4. Расходы по оплате услуг банков по открытию и обслуживанию банковских счетов владельцев Облигаций, а также по оплате комиссии банков за снятие с таких счетов сумм, перечисленных Эмитентом для погашения Облигаций, несут владельцы Облигаций.

32.5. Не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца (выплаты владельцу Облигаций) Облигаций денежных средств, причитающихся владельцу Облигаций при погашении Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

32.6. 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 32.5. настоящего пункта.

33. Дата, на которую формируется реестр владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций.

Дата формирования реестра владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций - 16.04.2024.

В случае, если дата формирования реестра владельцев Облигаций приходится на нерабочий день, формирование реестра осуществляется в первый рабочий день, следующий за этим нерабочим днем.

Начиная с даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций прекращается совершение гражданско-правовых сделок с Облигациями (за исключением прекращения залоговых прав на Облигации, правопреемства, наследования Облигаций).

В случае перехода права собственности на Облигации в результате 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 права собственности на Облигации в соответствии с законодательством.

В случае принятия решения о досрочном погашении всего выпуска Облигаций в соответствии с пунктом 30 настоящего эмиссионного документа, реестр владельцев Облигаций формируется только на дату досрочного погашения выпуска Облигаций в соответствии с подпунктом 30.5. пункта 30 настоящего эмиссионного документа.

34. Порядок и условия конвертации Облигаций в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения.

34.1. Облигации могут быть конвертированы в облигации Эмитента последующих выпусков с более поздней датой погашения.

34.2. Решение о конвертации Облигаций принимается Уполномоченным органом Эмитента. Раскрытие информации о принятии решения о конвертации Облигаций осуществляется в порядке, предусмотренном подпунктом 14.5. пункта 14 настоящего эмиссионного документа.

34.3. Конвертация Облигаций осуществляется на основании письменного согласия владельца Облигаций. Письменное уведомление о согласии либо несогласии на конвертацию Облигаций должно быть представлено Эмитенту владельцем Облигаций в срок не позднее 1 (одного) месяца до даты начала конвертации Облигаций (при осуществлении конвертации до даты окончания срока обращения Облигаций) либо не позднее 1 (одного) месяца до даты начала погашения Облигаций, указанной в пункте 28 настоящего эмиссионного документа (при осуществлении конвертации при погашении Облигаций).

Указанное письменное уведомление о согласии либо несогласии на конвертацию Облигаций направляется владельцем Облигаций заказным почтовым отправлением либо предоставляется нарочным по адресу Эмитента, указанному в подпункте 2.1. пункта 2 настоящего эмиссионного документа.

В случае несогласия владельца Облигаций с осуществляемой Эмитентом конвертацией облигаций, владелец Облигаций обязан предъявить Облигации Эмитенту к приобретению (выкупу), а Эмитент обязуется осуществить приобретение (выкуп) Облигаций у такого владельца в порядке и на условиях, определенных подпунктом 31.2. пункта 31 настоящего эмиссионного документа.

34.4. 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 нового выпуска облигаций Эмитента с более поздней датой погашения и не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций, указанной в пункте 28 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 депозитарием).

34.5. 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 33 настоящего эмиссионного документа.

Конвертация Облигаций должна быть осуществлена в срок после государственной регистрации нового выпуска облигаций Эмитента, размещаемых путем конвертации Облигаций, и не позднее следующего дня после даты начала погашения Облигаций, указанной в пункте 28 настоящего эмиссионного документа.

34.6. Владелец Облигаций не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем зачисления на его счет «депо» облигаций нового выпуска, размещаемых путем конвертации Облигаций, обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента.

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

35. Показатели финансово-хозяйственной деятельности Эмитента на 01.10.2023 (на первое число месяца, предшествующего дате принятия решения о выпуске Облигаций и дате утверждения настоящего эмиссионного документа):

Наименование показателей	Значение показателя (тыс. бел. рублей)
Стоимость чистых активов	176 627
Остаточная стоимость основных средств (по группам) (строка 110 бухгалтерского баланса)	71 556
здания и сооружения	57 711
машины и оборудование	11 315
транспортные средства	1 499
прочие основные средства	1 031
Нематериальные активы (строка 120 бухгалтерского баланса)	357
Сумма нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) (строка 460 бухгалтерского баланса)	71 526
Сумма прибыли (убытка) до налогообложения (строка 150 Отчета о прибылях и убытках)	31 719
Сумма чистой прибыли (убытка) (строка 210 Отчета о прибылях и убытках)	24 244
Общая сумма дебиторской задолженности (строки 170, 250 бухгалтерского баланса)	39 168
Общая сумма кредиторской задолженности, (строки 520, 560, 630 баланса), в том числе:	61 480
задолженность по платежам в бюджет (строка 633 баланса)	6 477
задолженность по платежам в государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды (строка 634 баланса)	2 474
Сумма полученных долгосрочных кредитов и займов (строка 510 бухгалтерского баланса)	8 005
Сумма полученных краткосрочных кредитов и займов (строка 610 бухгалтерского баланса)	36 450

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
---	--

36. Динамика финансово-хозяйственной деятельности Эмитента за последние три года:

Показатель	01.01.2021 (по данным годовой бухгалтерской отчетности Эмитента на 31.12.2021)	01.01.2022 (по данным годовой бухгалтерской отчетности Эмитента на 31.12.2022)	01.01.2023 (по данным бухгалтерской отчетности Эмитента на 30.09.2023)
	тыс. бел. руб.	тыс. бел. руб.	тыс. бел. руб.
Стоимость чистых активов	131 916	130 087	155 752
Остаточная стоимость основных средств (строка 110 баланса), в том числе по группам:	60 367	61 178	78 139
здания и сооружения	40 446	44 215	62 026
машины и оборудование	16 568	14 061	13 761
транспортные средства	1 816	1 465	1 319
прочие основные средства	1 537	1 437	1 033
Нематериальные активы (строка 120 баланса)	668	423	368
Сумма нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) (строка 460 баланса)	70 796	68 356	75 725
Сумма прибыли (убытка) до налогообложения (строка 150 отчета о прибылях и убытках)	25 092	4 761	12 515
Сумма чистой прибыли (убытка) (строка 210 отчета о прибылях и убытках)	19 097	2 710	8 243
Общая сумма дебиторской задолженности (строки 170, 250 баланса)	20 570	23 043	16 854
Общая сумма кредиторской задолженности (строки 520, 560, 630 баланса), в том числе:	100 682	92 210	45 147
по платежам в бюджет (строка 633 баланса)	1437	1 807	1 777
по платежам в государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды (строка 634 баланса)	1610	1247	834
Сумма полученных долгосрочных кредитов и займов (строка 510 баланса)	-	3 904	-
Сумма полученных краткосрочных кредитов и займов (строка 610 баланса)	2 451	27 518	55 228
Сумма вложений в долгосрочные активы (строка 140 баланса)	7 621	2 986	319
Сумма резервного капитала (строка 440 баланса)	4 355	5 305	5 398
Сумма добавочного капитала (строка 450 баланса)	55 706	55 367	73 570
Сумма начисленных дивидендов, приходящихся на одну акцию (руб.)	0,997170	0,35686	0,89896
Стоимость чистых активов, приходящаяся на одну акцию (руб.)	29,88	29,47	35,28

Среднесписочная численность работников	3 467	3 436	3 330
Количество акционеров	5 317	5 295	5 285

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.

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

Наименование видов продукции, работ, услуг (видов деятельности)	2020 г.	2021 г.	2022 г.
	тыс. руб.		
строительно-монтажные работы (генеральный подряд)	274 760	265 741	310 123
строительно-монтажные работы (собственные силы)	253 117	251 830	289 921

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

Год	Внутренний рынок, %	Внешний рынок, %
2020 г.	99,4	0,6
2021 г.	98,21	1,79
2022 г.	95,4	4,6

39. Наименование поставщиков сырья, материалов, комплектующих, поставляющих десять и более процентов от общего объема поставки за последние три года:

№ п/п	Наименование поставщика	Наименование продукции, товара (работ, услуг)	Срок Совместной работы
1	ОАО «Красносельскстройматериалы» (входит в состав холдинга «Белорусская цементная компания»)	Цемент	Более 30 лет
2	ОАО Белорусский металлургический завод управляющая компания холдинга БМК г. Жлобин	Металлопродукция	Более 35 лет
3	РУПП «Гранит» г. Микашевичи	Щебень	Более 35 лет
4	ОАО «Лакокраска» г. Лида	Лакокрасочная продукция	Более 20 лет
5	ОАО «Гомельстройматериалы»	Минеральная вата	Более 20 лет
6	ОАО «Могилевлифтмаш»	Лифтовое оборудование	Более 20 лет
7	Филиал № 5 «Гродненский КСМ» (входит в состав холдинга «Белорусская цементная компания»)	Кирпич и блоки газосиликатные	Более 20 лет

IV. ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА.

40. Планы развития Эмитента на три года с указанием перспектив обеспечения ресурсами намечаемых проектов, предпринимательских рисков с

учетом анализа экономических, социальных, технических и экологических факторов риска.

Главной задачей перспективного стратегического развития любого предприятия является сохранение и усиление своих позиций, так как эффективная работа предприятия - важнейшее условие благосостояния нации и процветания государства. Поэтому основной целью Эмитента является увеличение прибыли от производственно-хозяйственной деятельности.

В 2024-2026 гг.:

планируется строительство жилых домов в микрорайонах по ул. Лидской, по ул. Весенней, ул. Магистральной и в микрорайонах Грандичи-1, Грандичи-4, Девятровка, Фолюш, Понемунь;

будет продолжена работа по расширению географии строительства жилья в Гродненской области.

Эмитентом планируется строительство жилых домов в городах: Лида, Сморгонь, Островец, Ошмяны, Слоним, Скидель, а также жилых домов в агрогородке Поречье и в деревне Новая Гожа Гродненского района. В микрорайоне «Барановичи-6» и в микрорайоне «Заболоть» г. Гродно продолжится строительство группы блокированных и усадебных домов.

Одной из основных задач на 2024-2026 гг. для руководства и специалистов Эмитента остается постоянный поиск инвесторов и объектов с целью сохранения существующих и поиска новых рынков сбыта.

Для обеспечения необходимых объемов вводимого жилья планируется дальнейшее развитие завода КПД Эмитента и других структурных подразделений посредством реконструкции, модернизации и технического переоснащения. Планируемое обновление и пополнение производственных мощностей завода КПД и управления механизации Эмитента позволит обеспечить устойчивое и поступательное развитие строительного комплекса Гродненской области, выполнить директивные показатели развития строительного комплекса на 2024-2026 гг.

Перспективы обеспечения ресурсами намечаемых проектов следующие.

В качестве источников финансовых средств для реализации Эмитентом строительных проектов предусматриваются:

собственные средства Эмитента;

заемные средства;

банковские кредиты.

Возможно использование иных видов финансовых ресурсов.

41. Сведения о финансово-экономическом состоянии Эмитента и его предпринимательских рисках.

Под финансовым состоянием Эмитента понимается способность Эмитента финансировать свою деятельность. Оно характеризуется обеспеченностью финансовыми ресурсами, необходимыми для нормального функционирования Эмитента, целесообразностью их размещения и эффективностью использования, финансовыми взаимоотношениями с другими юридическими и физическими лицами, владельцами Облигаций, платежеспособностью и финансовой устойчивостью.

Основные бухгалтерские показатели деятельности Эмитента указаны в пунктах 35 - 37 настоящего эмиссионного документа.

**Значения коэффициентов текущей ликвидности и обеспеченности
собственными оборотными средствами**

Наименование показателя	Значение показателя по состоянию на 30.09.2023
Коэффициент текущей ликвидности (K1)	1,78
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (K2)	0,44

42. 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 Облигаций 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;
- резкий рост цен на основные покупные строительные материалы и комплектующие, услуги подрядных и иных сторонних организаций, который может привести к невозможности финансирования строительных работ в пределах, запланированных на момент принятия решения о выпуске Облигаций;

изменение законодательства, регулирующего порядок осуществления финансово-хозяйственной деятельности, вопросы налогообложения операций с ценными бумагами и др.;

резкое изменение цен на вводимое 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:

вероятность возникновения экономической несостоятельности Эмитента и, как следствие, невозможности окончания строительных работ, вплоть до проведения процедуры банкротства и ликвидации Эмитента;

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

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, несоблюдение графика поставки строительных материалов, комплектующих, сырья и т.д.

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

забастовки, митинги рабочих, строителей, ИТР генерального подрядчика и подрядных организаций;

митинги, стихийные выступления жильцов рядом расположенных домов;

риск невыполнения в срок работ, риск порчи оборудования и материалов, риск потери рабочей силы;

ошибки персонала, которые заключаются в нарушении технологии и, как следствие, плохое качество работ;

злоумышленные действия, а именно порча оборудования, кража материалов;

внутренние конфликты между отделами или рабочими;

дефицит кадров (персонала);

неверная оценка необходимого периода подготовки и переподготовки кадров;

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 перенос сроков строительства и (или) прекращение выполнения строительных работ.

Технические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

невозможность окончания строительно-монтажных работ в связи с ошибками, допущенными в проектно-сметной документации, следствием которых может быть срыв сроков строительства жилья, вплоть до невозможности завершения проекта;

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

срыв сроков ввода жилья по технологическим причинам, по вине подрядных и (или) проектных организаций либо Эмитента, импортера, продавца, комиссионера, поверенного или иного посредника при закупке товара и др.;

авария, взрыв, пожар, уничтожение машин, предприятий и всякого рода оборудования (в том числе Эмитента и (или) подрядчика), включая незначительные аварии, в том числе вызванные отсутствием запасных частей, износом оборудования и другими обстоятельствами, которые Эмитент должен был предвидеть при принятии на себя обязательств.

Технические риски Эмитента также могут возникнуть вследствие следующих обстоятельств:

недостижения запланированных технических параметров в ходе конструкторских и технологических разработок;

возникновения при использовании новых технологий и продуктов, побочных или отсроченных по времени проявления проблем (включая экономические и эргономические, т.е. проблемы взаимодействия с окружающей средой и человеком), которые не могут быть решены при современном уровне науки и техники.

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), вызванные проведением Эмитентом строительных работ, применением вредных с экологической точки зрения строительных материалов, следствием которых может быть падение спроса на вводимое жилье;

действия государственных экологических служб, направленные на осуществление Эмитентом дополнительных работ, не предусмотренных проектно-сметной документацией, затраты по которым существенно повлияют на себестоимость вводимого жилья;

рост заболеваемости сотрудников вследствие ухудшения экологической обстановки;

риск штрафов и других издержек за причинение вреда окружающей среде и здоровью других людей;

пожары на объектах, вызванные неосторожными действиями строительного персонала, третьих лиц, злоумышленные действия третьих лиц;

прочие экологические риски.

Мероприятия, направленные на снижение факторов риска.

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Республики Беларусь в соответствии с законодательством. Руководством страны проводится последовательная политика, направленная на минимизацию влияния мирового финансового кризиса на экономику и финансовую систему страны, активизацию жилищного строительства и одновременно на обеспечение доступности жилья для населения.

Рост реальных денежных доходов населения благоприятно сказывается как на потенциальном объеме рынка для Эмитента, так и на уровне его рисков.

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

размещение Облигаций осуществляется путем открытой продажи;
по Облигациям установлен Доход.

К мероприятиям, направленным на минимизацию факторов риска Эмитента, также можно отнести следующие:

усиление сметного отдела проектного управления и отдела маркетинга, цен и договоров предприятия;

проведение ежемесячного анализа фактически понесенных затрат и затрат, предусмотренных сметой на возведение строительного объекта;

изучение и анализ банковских предложений по условиям предоставления и размерам процентных ставок на привлекаемые заемные ресурсы, и, как следствие, выбор оптимального для предприятия варианта финансирования;

анализ состоятельности контрагентов, их ценовой политики, работа с постоянными, проверенными поставщиками и подрядчиками;

тщательный выбор заказчиков и постоянная работа с ними по вопросам своевременного финансирования;

усиление контроля над сроками производства строительно-монтажных и проектных работ подразделениями предприятия, подрядчиками и субподрядчиками;

устранение причин нарушения договоров, имущественная и личная ответственность виновников;

повышение квалификации руководящих работников, прием новых специалистов, разрыв трудовых договоров;

разработка и соблюдение политики Эмитента в области промышленной безопасности, охраны труда и окружающей среды;

выявление вредных и опасных факторов производства, влияющих на технологическую безопасность, здоровье работников, окружающую среду;

обеспечение работников средствами индивидуальной защиты, установление компенсаций работникам за работу во вредных и опасных условиях труда;

обеспечение работников качественным лечением в медцентре Эмитента;

выплата премий работникам, перевыполнившим план, выплата материальной помощи нуждающимся работникам, предоставление общежитий.

43. Прогноз финансовых результатов Эмитента на три года.

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

№ п/п	Прогнозный показатель	2024 г.	2025 г.	2026 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
1	Выручка от реализации продукции (работ, услуг)	355 123	357 770	359 650
2	Себестоимость продукции, включая управленческие расходы и расходы на реализацию	334 620	338 123	340 163
3	Прибыль от реализации продукции (работ, услуг)	20 503	19 647	19 487
4	Чистая прибыль	5 610	5 430	5 650

При этом, дальнейшее стабильное наращивание производственных мощностей и развитие Эмитента возможно лишь при условии поступательного развития экономики Республики Беларусь, которое предполагает доступность недорогих кредитных ресурсов, рост благосостояния граждан и замедление инфляционных процессов.

V. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, УКАЗЫВАЕМЫЕ ПО УСМОТРЕНИЮ ЭМИТЕНТА.

44. Порядок обращения Облигаций.

44.1. Облигации могут обращаться в соответствии с законодательством на неорганизованном рынке ценных бумаг путем совершения гражданско-правовых сделок, предусмотренных законодательством.

44.2. Владельцами Облигаций в процессе их обращения могут быть любые юридические лица (включая банки) и (или) физические лица и (или) индивидуальные предприниматели, резиденты и (или) нерезиденты Республики Беларусь.

44.3. Сделки с Облигациями, совершаемые на неорганизованном рынке, совершаются в простой письменной форме путем заключения соответствующего договора, существенные условия которого определяются законодательством, и подлежат обязательной регистрации в соответствии с законодательством профессиональным участником рынка ценных бумаг (брокером или депозитарием).

44.4. Сделки с Облигациями в процессе их обращения прекращаются:

в случае, указанном в подпункте 30.11. пункта 30 настоящего эмиссионного документа;

с даты формирования реестра владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций согласно пункту 33 настоящего эмиссионного документа.

45. Иные сведения об эмиссии Облигаций.

45.1. В случае принятия Эмитентом решения о внесении изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ в соответствии с законодательством с даты принятия такого решения и до момента регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий эмиссионный документ Департаментом по ценным бумагам Эмитент и владельцы Облигаций вправе совершать в соответствии с законодательством все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в настоящем эмиссионном документе.

45.2. Под нерабочими днями в настоящем эмиссионном документе понимаются выходные дни, государственные праздники и праздничные дни, установленные и объявленные нерабочими днями в соответствии с законодательством.

45.3. Эмитент вправе принять решение об аннулировании выпуска Облигаций (его части) в отношении неразмещенных Облигаций, а также Облигаций, ранее приобретенных (выкупленных) Эмитентом в порядке, определенном пунктом 31 настоящего эмиссионного документа.

45.4. Эмитент (должностные лица Эмитента) подтверждает (подтверждают) отсутствие наличия в течение пяти лет до даты представления документов для государственной регистрации выпуска Облигаций факта (фактов) неисполнения обязательств по облигациям в течение более десяти дней с даты окончания срока исполнения обязательств:

Эмитентом, представившим документы для государственной регистрации выпуска Облигаций;

эмитентом, собственником имущества или участником (за исключением Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц), владевшим более чем 25 процентами долей в уставном фонде (акций), либо членом совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа, лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа, которого на дату неисполнения обязательств по облигациям являлось лицо, являющееся собственником имущества или участником (за исключением Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц), владеющим более чем 25 процентами долей в уставном фонде (акций), либо членом совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа, лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа, Эмитента, представившего документы для государственной регистрации выпуска Облигаций;

эмитентом, у которого на дату неисполнения обязательств по облигациям собственником имущества или участником (за исключением Республики Беларусь или ее административно-территориальных единиц), владевшим более чем 25 процентами долей в уставном фонде (акций), являлся Эмитент, представивший документы для государственной регистрации выпуска Облигаций;

эмитентом, руководителем управляющей организации которого на дату неисполнения обязательств по облигациям являлось лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента, представившего документы для государственной регистрации выпуска Облигаций.

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:

Заместитель генерального директора
по экономике Эмитента
М.П.

Главный бухгалтер Эмитента



Маркевич Антон Антонович
(действующий на основании
доверенности от 06.01.2023
№ 01-09/143)

Рысь Ирина Сергеевна

Пронумеровано,
прошнуровано и
скреплено печатью
А.А. Маркевич листа(ов)
Зам. генерального
директора по экономике
ОАО «Водоканал»
А.А. Маркевич