



УТВЕРЖДЕНО
Наблюдательным советом
ОАО «Гродножилстрой»
(Протокол от 27.09.2019 №28)

РЕШЕНИЕ
О СТО ПЯТЬДЕСЯТ СЕДЬМОМ ВЫПУСКЕ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ
(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,
2019 год

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

1.1. Полное наименование:

на русском языке: Открытое акционерное общество «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».

1.3. Адрес места нахождения Эмитента: 230001, Республика Беларусь, г. Гродно, ул. Суворова, д. 135.

1.4. 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).

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

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

Решение о сто пятьдесят седьмом выпуске жилищных облигаций принято и утверждено наблюдательным советом Эмитента от 27.09.2019, протокол №28.

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

Вид эмиссионной ценной бумаги: облигация.

Облигации Эмитента сто пятьдесят седьмого выпуска являются именными, жилищными, неконвертируемыми, бездоходными, необеспеченными, эмитируются в бездокументарной форме (далее по тексту - Облигации, при упоминании в отдельности - Облигация).

Количество Облигаций в выпуске: 33 000 (Тридцать три тысячи) штук.

Облигация имеет номинальную стоимость в размере 90 (Девяносто) белорусских рублей и эквивалент номинальной стоимости, равный 0,1 (Ноль целых одна десятая) метра квадратного общей площади жилого помещения (квартиры) в строящемся объекте «Группа жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь. Жилой дом №2». Указанный эквивалент номинальной стоимости Облигации, выраженный в квадратных метрах, остается неизменным.

Объем выпуска Облигаций составляет 2 970 000 (Два миллиона девятьсот семьдесят тысяч) белорусских рублей.

Максимально допустимая цена размещения Облигации: 128,57 (Сто двадцать восемь) белорусских рублей 57 копеек.

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

4.1. Владелец Облигаций имеет право:

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

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

- при погашении (досрочном погашении) Облигаций получить жилое помещение (квартиру) в строящемся объекте «Группа жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь. Жилой дом №2», общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах, либо номинальную стоимость Облигаций в белорусских рублях;

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

- при неисполнении Эмитентом обязательств по договору (соглашению), заключенному с владельцем Облигаций в простой письменной форме, предусматривающему обязательства Эмитента по строительству владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в строящемся объекте «Группа жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь. Жилой дом №2», а также содержащему иные существенные условия в соответствии с законодательством Республики Беларусь (далее по тексту - Соглашение о строительстве), потребовать полного возмещения причиненных ему убытков, а также возврата денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения (квартиры) в строящемся объекте «Группа жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь. Жилой дом №2» путем приобретения Облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах.

4.2. Эмитент обязан:

- при обращении владельца Облигаций сообщить ему сведения о ходе строительства строящегося объекта «Группа жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь. Жилой дом №2», а также иную информацию, предусмотренную Соглашением о строительстве;

- при погашении (досрочном погашении) Облигаций передать владельцу Облигаций, исполнившему обязательства, предусмотренные Соглашением о строительстве, жилое помещение (квартиру) в строящемся объекте «Группа жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь. Жилой дом №2», указанное в Соглашении о строительстве (за исключением погашения (досрочного погашения) Облигаций путем выплаты их номинальной стоимости);

- обеспечить выкуп Облигаций в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 13 настоящего эмиссионного документа;

- обеспечить возврат денежных средств владельцам Облигаций в случае признания Эмитентом эмиссии Облигаций несостоявшейся или запрещения эмиссии Облигаций, признания выпуска Облигаций недействительным Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг (возврат денежных средств осуществляется в порядке, установленном подпунктом 5.5. пункта 5 настоящего эмиссионного документа);

- при неисполнении Эмитентом обязательств по Соглашению о строительстве обеспечить полное возмещение убытков, причиненных владельцу Облигаций, а также возврат денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения (квартиры) в строящемся объекте «Группа жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь. Жилой дом №2» путем приобретения Облигаций, с уплатой Эмитентом процентов в соответствии с законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах. Возврат причитающихся денежных средств владельцам Облигаций осуществляется Эмитентом в течение 3 (Трех) месяцев с даты подписания соглашения о расторжении Соглашения о строительстве, но не позднее 1 (Одного) месяца с даты начала погашения Облигаций, установленной настоящим эмиссионным

документом, за исключением случаев расторжения Соглашения о строительстве по решению суда;

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

4.3. Иные права владельцев Облигаций и обязанности Эмитента регулируются настоящим эмиссионным документом, Соглашением о строительстве, договором купли-продажи Облигаций, заключенным между Эмитентом и владельцем Облигаций, а также законодательством Республики Беларусь.

Права на Облигации возникают с момента зачисления Облигаций на счет «депо» владельца в порядке, установленном Республиканским органом, регулирующим рынок ценных бумаг. Права, удостоверяемые Облигациями, считаются возникшими у их владельца с момента фиксации прав на Облигации депозитарием.

5. Условия размещения Облигаций.

5.1. Способ размещения Облигаций - открытая продажа.

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

Эмитент самостоятельно осуществляет размещение (открытую продажу) Облигаций на неорганизованном рынке в течение срока размещения Облигаций, указанного в пункте 6 настоящего эмиссионного документа, в рабочие дни по следующему графику: понедельник, среда, пятница - с 08:30 до 17:00, вторник, четверг - с 08:30 до 19:00 по следующему адресу: Республика Беларусь, г. Гродно, ул. Суворова, д. 135, кабинет №200.

При обращении инвесторов Эмитент предоставляет информацию о наличии свободных жилых помещений (квартир) в строящемся объекте «Группа жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь. Жилой дом №2».

5.3. Размещение (открытая продажа) Облигаций осуществляется физическим и (или) юридическим лицам, резидентам и (или) нерезидентам Республики Беларусь в соответствии с законодательством Республики Беларусь путем заключения соответствующего договора купли-продажи Облигаций.

Облигации имеют право приобретать лица, заключившие с Эмитентом Соглашение о строительстве.

Размещение (открытая продажа) Облигаций осуществляется по цене, определяемой Эмитентом в зависимости от ситуации на рынке строительства и недвижимости и соотношения спроса и предложения на рынке ценных бумаг, но не превышающей максимально допустимую цену размещения Облигаций, указанную в пункте 3 настоящего эмиссионного документа.

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

Основанием, по которому Эмитентом может быть принято решение о признании эмиссии Облигаций несостоявшейся, является размещение Облигаций в количестве менее 20% от общего количества Облигаций, указанного в пункте 3 настоящего эмиссионного документа.

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

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

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

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

Денежные средства возвращаются:

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

б) юридическим лицам - банковским переводом на текущий (расчетный) счет владельца Облигаций (инвестора), указанный в реестре владельцев Облигаций либо договоре купли-продажи Облигаций, либо на иной счет, согласованный заранее с Эмитентом.

Возврат денежных средств владельцу Облигаций, приобретшему Облигации на неорганизованном рынке в процессе их обращения, осуществляется на основании данных Соглашения о строительстве и (или) договоренности между владельцем Облигаций и Эмитентом.

Все издержки, связанные с возвратом средств владельцам Облигаций (инвесторам), несет Эмитент.

Владелец Облигаций не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем возврата денежных средств, обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, сведения о котором указаны в подпункте 18.1. пункта 18 настоящего эмиссионного документа.

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

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

Дата начала размещения (открытой продажи) Облигаций - 28.10.2019.

Дата окончания размещения (открытой продажи) Облигаций - 25.07.2020.

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

7. Порядок раскрытия Эмитентом информации.

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

путем ее размещения на Ресурсе,
а также путем ее размещения на официальном сайте Эмитента,
либо путем ее доведения до сведения неопределенного круга лиц иным образом, определенным законодательством Республики Беларусь, а также путем ее представления в случаях, установленных законодательством, определенному кругу лиц.

7.2. Раскрытие информации об эмиссии Облигаций, об Облигациях.

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

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

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

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

7.4. Раскрытие информации о результатах финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.

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

При эмиссии облигаций Эмитент руководствуется финансовыми показателями, содержащимися в годовой и ежеквартальной отчетности за соответствующий период согласно законодательству Республики Беларусь о ценных бумагах.

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

Раскрытие информации о реорганизации.

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

Информация о реорганизации раскрывается не позднее пяти рабочих дней:

с даты принятия такого решения;

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

Раскрытие информации о ликвидации.

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

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

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

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

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

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

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

Раскрытие иной информации Эмитента, в том числе о существенных фактах (событиях, действиях), касающихся его финансово-хозяйственной деятельности, которые могут повлиять на стоимость Облигаций, осуществляется Эмитентом в порядке и сроки, установленные законодательством Республики Беларусь.

8. Цель эмиссии Облигаций и направления использования средств, полученных от размещения Облигаций.

Эмиссия Облигаций осуществляется с целью привлечения денежных средств юридических и (или) физических лиц, резидентов и (или) нерезидентов Республики Беларусь на осуществление строительства жилых помещений (квартир) в строящемся объекте «Группа жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь. Жилой дом №2» (далее по тексту - Жилой дом №2), а также на финансирование хозяйственной деятельности Эмитента, связанной с выполнением функций застройщика (заказчика), строительство других объектов недвижимости, в том числе возмещение ранее понесенных затрат на строительство, на иные расходы, связанные со строительством, финансирование иных мероприятий, пополнение оборотных средств Эмитента, временное размещение денежных средств, полученных от размещения (открытой продажи) Облигаций, на банковские депозитные счета, открытые на имя Эмитента.

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

9. Доход по Облигациям.

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

10. Способ обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям.

10.1. 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» без учета положений, предусмотренных в подпункте 1.7. пункта 1 вышеназванного Указа.

Стоимость чистых активов Эмитента, рассчитанная в соответствии с законодательством Республики Беларусь по состоянию на 01.08.2019 (на первое число месяца, предшествующего дате принятия решения о выпуске Облигаций), составляет 97 962 тыс. белорусских рублей.

Эмитент подтверждает, что общий объем выпусков необеспеченных облигаций Эмитента не превышает размера чистых активов Эмитента, рассчитанного в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Эмитент определяет размер чистых активов на 1-е число каждого месяца с представлением таких сведений в Департамент по ценным бумагам в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

10.2. В случае, если общий объем выпусков необеспеченных облигаций Эмитента превысит размер чистых активов Эмитента (далее по тексту - Обязательный случай предоставления обеспечения по Облигациям), Эмитент обязан в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с даты возникновения факта такого превышения (с даты, на которую Эмитентом определялся размер чистых активов) предоставить на сумму такого превышения обеспечение по Облигациям в соответствии с законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах либо принять меры по погашению (досрочному погашению) части выпуска Облигаций в размере разницы, возникшей между общим объемом выпусков необеспеченных облигаций Эмитента и размером чистых активов Эмитента.

10.3. Эмитент осуществляет предоставление обеспечения исполнения своих обязательств по Облигациям по решению наблюдательного совета Эмитента. При принятии наблюдательным советом Эмитента решения о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по Облигациям Эмитент вносит соответствующие изменения и (или) дополнения в проспект эмиссии Облигаций, изменения в решение о выпуске Облигаций.

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

10.4. В период с даты возникновения Обязательного случая предоставления обеспечения по Облигациям до даты государственной регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций, изменений в решение о выпуске Облигаций (в случае принятия Эмитентом решения о предоставлении обеспечения по Облигациям) либо до даты начала погашения (досрочного погашения) части выпуска Облигаций в размере разницы, возникшей между общим объемом выпусков необеспеченных облигаций Эмитента и размером чистых активов Эмитента, Эмитент и владельцы Облигаций вправе осуществлять в соответствии с законодательством все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в проспекте эмиссии Облигаций и (или) в решении о выпуске Облигаций.

11. Срок обращения Облигаций.

Срок обращения Облигаций - 277 календарных дней, с 28.10.2019 по 31.07.2020.

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

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

12.1. Наблюдательный совет Эмитента вправе принять решение о досрочном погашении всего выпуска Облигаций либо его части после подписания и утверждения Эмитентом акта ввода в эксплуатацию Жилого дома №2.

При наступлении Обязательного случая предоставления обеспечения по Облигациям, если у Эмитента нет возможности предоставить обеспечение по Облигациям на сумму превышения общего объема выпусков необеспеченных облигаций Эмитента размера чистых активов Эмитента, наблюдательный совет Эмитента обязан принять решение о досрочном погашении части выпуска Облигаций в размере разницы, возникшей между общим объемом выпусков необеспеченных облигаций Эмитента и размером чистых активов Эмитента.

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

12.3. Досрочное погашение Облигаций осуществляется путем передачи владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах.

Владелец Облигаций при досрочном погашении Облигаций имеет право вместо получения жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2 получить номинальную стоимость Облигаций.

12.4. Правом на получение жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2 при досрочном погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2, составляет 100% (Сто процентов) квадратных метров общей площади жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2, имеющий действующее Соглашение о строительстве и исполнивший в полном объеме обязательства перед Эмитентом, предусмотренные Соглашением о строительстве.

Передача владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2 при досрочном погашении Облигаций осуществляется Эмитентом в трехмесячный срок с даты начала досрочного погашения Облигаций, если иное не установлено Соглашением о строительстве, при условии выполнения владельцем Облигаций обязательств по Соглашению о строительстве и оформляется актом приемки-передачи соответствующего жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2 (далее по тексту - акт приемки-передачи) в соответствии с условиями Соглашения о строительстве.

Акт приемки-передачи составляется по форме, содержащей сведения, установленные законодательством Республики Беларусь, и подписывается владельцем Облигаций при передаче ему ключей, документов на установленное оборудование и документов, необходимых для оформления в установленном порядке права собственности на жилое помещение (квартиру) в Жилом доме №2. При подписании акта приемки-передачи владелец Облигаций обязан представить для обозрения Эмитенту выписку о состоянии своего счета «депо», подтверждающую наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений (обременений) прав на ценные бумаги), а также для обозрения:

- владелец Облигаций - физическое лицо - документ, удостоверяющий личность;
- владелец Облигаций - юридическое лицо - свидетельство о государственной регистрации юридического лица либо его нотариально удостоверенную копию, устав либо его нотариально удостоверенную копию, документы, подтверждающие полномочия руководителя (иного уполномоченного лица).

12.5. Для реализации своего права на получение номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2) владелец Облигаций не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до определенной Эмитентом даты начала

досрочного погашения Облигаций должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить при досрочном погашении номинальную стоимость Облигаций. Владелец Облигаций вправе по соглашению с Эмитентом уведомить его в иные сроки.

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

Досрочное погашение Облигаций путем получения владельцем Облигаций их номинальной стоимости осуществляется Эмитентом только после получения от владельца Облигаций уведомления о намерении получить при досрочном погашении номинальную стоимость Облигаций и оформляется соглашением о досрочном погашении Облигаций установленной Эмитентом формы. Вышеуказанное соглашение о досрочном погашении, содержащее сроки выплаты владельцу Облигаций денежных средств и иные условия, составляется Эмитентом в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления от владельца Облигаций и подписывается сторонами. При подписании соглашения о досрочном погашении владелец Облигаций обязан представить Эмитенту для обозрения:

- владелец Облигаций - физическое лицо - документ, удостоверяющий личность;

- владелец Облигаций - юридическое лицо - свидетельство о государственной регистрации юридического лица либо его нотариально удостоверенную копию, устав либо его нотариально удостоверенную копию, документы, подтверждающие полномочия руководителя (иного уполномоченного лица), а также соответствующее решение уполномоченного органа управления юридического лица, из которого очевидно усматривается намерение владельца Облигаций досрочно погасить Облигации путем получения их номинальной стоимости.

Перечисление Эмитентом денежных средств по досрочно погашаемым Облигациям осуществляется в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с даты начала досрочного погашения Облигаций, если иной срок не установлен соглашением о досрочном погашении Облигаций.

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

Эмитент в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь, осуществляет раскрытие информации о дате формирования реестра владельцев Облигаций для целей досрочного погашения Облигаций в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты принятия решения о досрочном погашении Облигаций путем:

- размещения на Ресурсе;

- размещения на официальном сайте Эмитента.

12.7. При досрочном погашении Облигаций не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем передачи владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2 (подписания акта приемки-передачи жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2) либо перечисления на счет владельца Облигаций (выплаты владельцу Облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, сведения о котором указаны в подпункте 18.1. пункта 18 настоящего эмиссионного документа.

12.8. В случае, если Облигации, подлежащие досрочному погашению, переданы их владельцем в залог, такой владелец Облигаций обязан заблаговременно совершить все юридически значимые действия и формальности, направленные на снятие залоговых прав с Облигаций, в целях обеспечения их своевременного перевода на счет «депо» Эмитента в соответствии с подпунктом 12.7. пункта 12 настоящего эмиссионного документа.

12.9. Начиная с даты начала досрочного погашения выпуска Облигаций прекращается заключение гражданско-правовых сделок с Облигациями (за исключением залога Облигаций, прекращения залоговых прав на Облигации, выкупа Облигаций Эмитентом в связи с их досрочным погашением и при условии их последующего аннулирования, правопреемства,

наследования Облигаций, погашения Облигаций, исполнения обязательств по ранее заключенным сделкам купли-продажи (размещения) Облигаций).

12.10. В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций такое решение должно в обязательном порядке содержать сведения о досрочно погашаемых Облигациях и их владельцах с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) физического лица либо полного наименования владельца Облигаций (юридического лица), а также о количестве принадлежащих таким владельцам Облигаций.

12.11. В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций заключение гражданско-правовых сделок согласно подпункту 12.9. пункта 12 настоящего эмиссионного документа прекращается только с Облигациями тех владельцев, в отношении которых принято решение о досрочном погашении Облигаций.

Облигации владельцев, в отношении которых не было принято решение о досрочном погашении, могут обращаться на рынке ценных бумаг в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска Облигаций Эмитент также вправе осуществлять размещение (открытую продажу) Облигаций, которые ранее не были размещены.

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

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

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

13.2 Заявление о выкупе Облигаций представляется Эмитенту по адресу его места нахождения, указанному в подпункте 1.3. пункта 1 настоящего эмиссионного документа, нарочным или почтовым отправлением, с приложением выписки о состоянии счета «депо» владельца Облигаций, подтверждающей наличие требуемого количества Облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений (обременений) прав на ценные бумаги). Эмитент рассматривает полученное заявление о выкупе Облигаций в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты его получения и в кратчайшие сроки 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 о выкупе Облигаций.

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

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

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

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

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

- досрочное погашение (аннулирование);
- иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

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

14. Порядок погашения Облигаций, дата начала погашения Облигаций.

14.1. Дата начала погашения Облигаций: 31.07.2020.

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

14.3. Погашение Облигаций осуществляется путем передачи владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах.

Владелец Облигаций при погашении Облигаций имеет право вместо получения жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2 получить номинальную стоимость Облигаций.

14.4. Правом на получение жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2 при погашении Облигаций обладает владелец Облигаций, общий эквивалент номинальной стоимости которых, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2, составляет 100% (Сто процентов) квадратных метров общей площади жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2, имеющий действующее Соглашение о строительстве и исполнивший в полном объеме обязательства перед Эмитентом, предусмотренные Соглашением о строительстве.

Передача владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2 при погашении Облигаций осуществляется Эмитентом в трехмесячный срок с даты начала погашения Облигаций, если иное не установлено Соглашением о строительстве, при условии выполнения владельцем Облигаций обязательств по Соглашению о строительстве и оформляется актом приемки-передачи владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2, составленным по форме, содержащей сведения, установленные законодательством Республики Беларусь, при этом применяются по аналогии положения, указанные в подпункте 12.4. пункта 12 настоящего эмиссионного документа.

14.5. Для реализации своего права на получение при погашении Облигаций номинальной стоимости Облигаций (вместо получения жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2) владелец Облигаций не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты начала погашения Облигаций, указанной в подпункте 14.1. пункта 14 настоящего эмиссионного документа, должен в письменной форме уведомить Эмитента о намерении получить при погашении номинальную стоимость Облигаций. Владелец Облигаций вправе по соглашению с Эмитентом уведомить его в иные сроки.

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

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

14.6. При погашении Облигаций не позднее 1 (Одного) рабочего дня, следующего за днем передачи владельцу Облигаций жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2 (подписания акта приемки-передачи жилого помещения (квартиры) в Жилом доме №2) либо перечисления на счет владельца Облигаций денежных средств, необходимых для погашения Облигаций, владелец Облигаций обязан осуществить перевод погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента, открытый в депозитарии Эмитента, сведения о котором указаны в подпункте 18.1. пункта 18 настоящего эмиссионного документа.

14.7. В случае, если Облигации, подлежащие погашению, переданы их владельцем в залог, такой владелец Облигаций обязан заблаговременно совершить все юридически значимые действия и формальности, направленные на снятие залоговых прав с Облигаций, в целях обеспечения их своевременного перевода на счет «депо» Эмитента в соответствии с подпунктом 14.6. пункта 14 настоящего эмиссионного документа.

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

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

Дата формирования реестра владельцев Облигаций для целей погашения Облигаций - 31.07.2020.

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

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

Эмитентом не предусматривается возможность конвертации Облигаций данного выпуска в облигации другого выпуска с более поздней датой погашения.

17. Описание объекта жилищного строительства.

17.1. Объектом жилищного строительства по настоящему выпуску Облигаций является Жилой дом №2, возводимый в составе строящегося объекта «Группа жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь. Жилой дом №2».

Жилой дом №2 запроектирован 119-квартирным, 4-секционным 7, 8, 9-ти этажным, с техническим чердаком и техническим подпольем. Крыша запроектирована плоская, с «теплым» чердаком, не эксплуатируемая. Кровля - двухслойная наплавленная из рулонных материалов, водосток - внутренний.

Проектируемый Жилой дом №2 входит в структуру группы жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь, в границах расположения зоны многоэтажной застройки согласно генплану г. Сморгонь (объект №54.98).

В планировочной структуре города проектируемый жилой дом размещается в центральной части города в структуре сложившейся застройки и граничит:

- с северо - запада - 2-х секционный жилой дом №1;
- с юга - ул. Комсомольская;
- с запада - усадебные жилые дома, в перспективе - магазин и 4-х секционный жилой дом;
- с востока - свободная от застройки территория.

Основной подъезд к жилому дому осуществляется с улицы Комсомольская. Парковки личного автотранспорта организованы с учетом возможных условий общего решения благоустройства, размещаются вдоль проектируемых проездов. Подъезды и пешеходные подходы проектируемого дома увязаны с существующей застройкой и перспективным строительством.

Расчет количества автомобильных парковок и стоянок для Жилого дома №2 составляет 119 машино-мест из расчета 1 квартира - 1 машино-место. Проектом предусмотрены парковки общей вместимостью 53 машино-места (парковки вместимостью 53 машино-места входят в границу производства работ Жилого дома №2, размещение недостающих 66 м/м предполагается на двух автостоянках, расположенных по адресу: пер. Комсомольский, 4) с соблюдением нормативной доступности (не более 800 м от проектируемого микрорайона). Из общего количества парковок выделены места для спецавтотранспорта инвалидов с нарушением

функций опорно-двигательного аппарата из расчета 4% - от общего количества мест. Проектом предусмотрено 5 парковочных машино-мест для автомобилей инвалидов с соблюдением нормативной доступности 50 м.

Благоустройство дворовых и прилегающей территорий предусматривает:

- устройство покрытий проездов, площадок, тротуаров, отмостки;
- размещение площадок различного функционального назначения для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для чистки домашних вещей, для сбора твердых коммунальных отходов, все площадки оснащены эстетичными малыми архитектурными формами в соответствии с их назначением;
- озеленение (в том числе восстановительное после прокладки сетей водопровода).

Озеленение дворовой и прилегающей территорий решено с учетом функционального зонирования, наличия подземных коммуникаций.

Общая площадь квартир в Жилом доме №2 в соответствии с проектной документацией составляет 8 270,77 м².

Нормативный срок продолжительности строительства Жилого дома №2 - 9,5 месяца, в том числе подготовительный период - 1,0 месяц.

Предполагаемая дата приемки в эксплуатацию Жилого дома №2 - 31.05.2020.

17.2. На объект «Группа жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь. Жилой дом №2» у Эмитента имеется Заключение государственной экспертизы (положительное) дочернего республиканского унитарного предприятия «Госстройэкспертиза по Гродненской области» Республиканского унитарного предприятия «Главгосстройэкспертиза» Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 28.05.2019 №604-50/19, объект строительства: «Группа жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь. Жилой дом №2», объект государственной экспертизы: строительный проект при одностадийном проектировании.

Проектно-сметная документация по строительству объекта «Группа жилых домов по ул. Комсомольская в г. Сморгонь. Жилой дом №2» утверждена приказом генерального директора Эмитента от 31.05.2019 №1020.

18. Иные условия эмиссии Облигаций.

18.1. Депозитарием Эмитента является Открытое акционерное общество «Сбергательный банк «Беларусбанк», сокращенное наименование - ОАО «АСБ Беларусбанк», место нахождения: 220089, Республика Беларусь, г. Минск, проспект Дзержинского, 18.

18.2. В случае принятия Эмитентом по собственной инициативе решения о внесении изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций, изменений в решение о выпуске Облигаций в соответствии с законодательством Республики Беларусь с даты принятия такого решения и до момента государственной регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в проспект эмиссии Облигаций, изменений в решение о выпуске Облигаций Департаментом по ценным бумагам Эмитент и владельцы Облигаций вправе осуществлять в соответствии с законодательством Республики Беларусь все разрешенные законодательством гражданско-правовые сделки с Облигациями, за исключением случаев, указанных в проспекте эмиссии Облигаций и (или) в решении о выпуске Облигаций.

18.3. Эмитент (должностные лица Эмитента) подтверждает (подтверждают) отсутствие наличия в течение пяти лет до даты представления документов для государственной регистрации Облигаций факта (фактов):

- неисполнения обязательств по облигациям, ранее эмитированным Эмитентом;
- неисполнения обязательств по облигациям, ранее эмитированным иным эмитентом, собственником имущества или участниками, владевшими более чем 25 процентами долей в уставном фонде (акций), членами совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа, лицом, осуществляющим полномочия единоличного исполнительного органа, которого являлись собственник имущества или участники, владеющие более чем 25 процентами долей в уставном фонде, члены совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа Эмитента, лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента.

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

Подписи уполномоченных лиц Эмитента:

Генеральный директор Эмитента
М.П.

/Ушкевич Олег Иванович/

Заместитель главного бухгалтера Эмитента



/Аношко Елена Николаевна,
действующая на основании доверенности
от 20.08.2019 №01-09/7688/

Пронумеровано,
прошнуровано и
скреплено печатью

15/12/2014
Листа(ов)
Генеральный директор
ООО «Гропжолстрой»

О.И.Ушкевич

