



УТВЕРЖДЕНО
Наблюдательным советом
ОАО «10 УНР-инвест»
04 мая 2018 года (протокол № 9)

ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ СОРОК ЧЕТВЕРТОГО ВЫПУСКА

Открытого акционерного общества
«10 УНР-инвест»
ОАО «10 УНР-инвест»

г. Минск

Раздел 1. Общие сведения об эмитенте

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

На белорусском языке:

полное наименование: Адкрытае акцыянернае таварыства «10 УНР-інвест»;

сокращенное наименование: ААТ «10 УНР-інвест».

На русском языке:

полное наименование: Открытое акционерное общество «10 УНР-инвест»;

сокращенное наименование: ОАО «10 УНР-инвест».

1.2. Место нахождения Открытого акционерного общества «10 УНР-инвест» (далее по тексту – эмитент): 220125, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Уручская, д. 21, офис №427;

телефоны: (+375-17) 286-35-51, 289-62-38; (+375-44) 766-84-84, (+375-33) 666-84-84;

факс: (+375-17) 266-09-62; электронный адрес (e-mail): minsk.invest@gmail.com.

1.3. Основные виды деятельности эмитента согласно Общегосударственному классификатору Республики Беларусь «Виды экономической деятельности» ОКРБ 005-2011:

41 100. Реализация проектов, связанных со строительством зданий.

68 100. Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

68 200. Сдача внаем собственного и арендуемого недвижимого имущества.

Эмитент вправе самостоятельно осуществлять функции заказчика (застройщика), а также оказывать заказчику (застройщику) инженерные услуги в строительстве (деятельность инженерной организации) согласно «Инструкции о порядке оказания инженерных услуг в строительстве», утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 10 мая 2011 года № 18.

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

– получатель: ОАО «10 УНР-инвест»,

– УНП получателя: 191099537,

– наименование банка: ЦБУ №537 ОАО «Белинвестбанк» г. Минска,

– расчетный счет в формате IBAN: BY64BLBB 30120191099537001001,

– БИК в формате IBAN: BLBBVY2X,

– назначение платежа: оплата за жилищные облигации ОАО «10 УНР-инвест» 44 выпуска,

– адрес банка: 220007, г. Минск, ул. Могилевская, 5 – 14.

1.5. Раскрытие информации осуществляется в порядке, установленном законодательством, путем ее размещения на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг либо доведения до сведения неопределенного круга лиц иным образом, определенным Законом Республики Беларусь от 05 января 2015 года № 231 – 3 «О рынке ценных бумаг» либо республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг, а также ее представление в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь, определенному кругу лиц.

Раскрытие информации осуществляется эмитентом также путем опубликования в газете «Минский курьер» (бухгалтерская отчетность, информация о принятом решении о реорганизации или ликвидации эмитента либо о возбуждении в отношении эмитента производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве), о внесенных изменениях и (или) дополнениях в проспект эмиссии) и размещения на официальном сайте эмитента в глобальной компьютерной сети интернет (www.unr10.by).

Раскрытие информации осуществляется в следующие сроки:

– раскрытие информации об эмиссии жилищных облигаций осуществляется после регистрации проспекта эмиссии жилищных облигаций, заверении краткой информации об эмиссии жилищных облигаций Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь (далее – Департамент по ценным бумагам) и ее размещения на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг, а также путем размещения указанных документов на официальном сайте эмитента в глобальной компьютерной сети интернет (www.unr10.by);

– бухгалтерская отчетность эмитента (годовой отчет) – в срок не позднее одного месяца после его утверждения в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь о хозяйственных обществах;

– информация о принятом решении о реорганизации или ликвидации эмитента и (или) его дочерних и зависимых хозяйственных обществ, унитарных предприятий – в срок не позднее двух рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом эмитента;

– информация о возбуждении в отношении эмитента и (или) его дочерних и зависимых хозяйственных обществ, унитарных предприятий производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве) – не позднее двух рабочих дней с даты получения эмитентом, копии заявления в экономический суд о банкротстве эмитента;

– внесенные изменения и (или) дополнения в проспект эмиссии облигаций – в срок не позднее пяти рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений Департаментом по ценным бумагам.

Эмитент раскрывает информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности, информацию о существенных фактах (событиях, действиях), касающихся его финансово-хозяйственной деятельности, которые могут повлиять на стоимость жилищных облигаций сорок четвертого выпуска, в порядке и сроки, установленные законодательством Республики Беларусь.

1.6. Наименование депозитария, обслуживающего эмитента: Закрытое акционерное общество «Агрокапитал» (далее по тексту – депозитарий).

Место нахождения депозитария: Республика Беларусь, 220004, г. Минск, ул. Революционная, д. 6 «В». Депозитарий зарегистрирован Минским городским исполнительным комитетом решением от 18 августа 2000 года № 931 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 101000004.

Специальное разрешение (лицензия) № 02200/5200-1246-1097 на право осуществления профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, выдано Министерством финансов Республики Беларусь.

1.7. Настоящий Проспект эмиссии составлен эмитентом и подготовлен с использованием услуг профессионального участника рынка ценных бумаг (далее по тексту – профучастник) – Общество с ограниченной ответственностью «УНР – ТрэйдБрокер». Уполномоченное лицо подписывать настоящий Проспект эмиссии от имени профучастника – директор, действующий на основании устава – Дубов Андрей Алексеевич.

Место нахождения профучастника: Республика Беларусь, 220125, г. Минск, ул. Уручская, д. 21, офис № 434 «Б»; телефон: +375 (017) 265-01-47, факс: +375 (017) 266-09-62, e-mail: jiraburskaya@gmail.com; официальный сайт профучастника в глобальной компьютерной сети интернет (<http://www.unr10.by/unr-tbr>). Профучастник зарегистрирован Минским городским исполнительным комитетом 03 октября 2013 года в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 192134075.

Специальное разрешение (лицензия) № 02200/5200-12-1145 на право осуществления профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, выдано Министерством финансов Республики Беларусь.

1.8. Размер уставного фонда эмитента составляет 20 430 (двадцать тысяч четыреста тридцать) белорусских рублей. Уставный фонд эмитента разделен на: простые (обыкновенные) акции в количестве 1 968 (одна тысяча девятьсот шестьдесят восемь) штук, номинальной стоимостью 10 (десять) белорусских рублей, на общую сумму 19 680 (девятнадцать тысяч шестьсот восемьдесят) белорусских рублей, и привилегированные акции в количестве 75 (семьдесят пять) штук, номинальной стоимостью 10 (десять) белорусских рублей, на общую сумму 750 (семьсот пятьдесят) белорусских рублей. Все указанные акции размещены полностью.

1.9. Эмитент зарегистрирован Минским городским исполнительным комитетом 30 декабря 2008 года в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 191099537. Новая редакция устава эмитента утверждена решением внеочередного общего собрания акционеров эмитента (протокол от 17 ноября 2016 года № 2/16) и зарегистрирована Минским городским исполнительным комитетом 21 ноября 2016 года, регистрационный номер 191099537.

1.10. Эмитент не имеет филиалов и представительств.

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

1.11.1. Высший орган управления эмитента – Общее собрание акционеров. Количество акционеров 20: 2 юридических лица и 18 физических лиц.

1.11.2. К компетенции Наблюдательного совета эмитента относятся вопросы общего руководства деятельностью эмитента.

Количественный состав Наблюдательного совета составляет пять человек. Членами Наблюдательного совета могут быть только физические лица.

1.11.3. Исполнительным органом эмитента является Директор, действующий на правах единоначалия.

К компетенции Директора относится осуществление текущего руководства деятельностью эмитента и решение всех вопросов, не составляющих исключительную компетенцию других органов управления, определенную законодательными актами и уставом эмитента.

1.12. Сведения о членах Наблюдательного совета, исполнительного органа и ревизионной комиссии эмитента.

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Год рождения	Образование	Занимаемые должности (в настоящее время, в т.ч. вне органов управления эмитента)	Размер доли в % в уст. фонде	Кол-во принадлежащих акций (шт.)
Наблюдательный совет						
1.	Устинчик Василий Александрович	1955	высшее – окончил Белорусский политехнический институт в 1977 г.	С 02.06.2011 г. – по н.в. – председатель Наблюдательного совета ОАО «10 УНР-кивест».	4895%	100
¹ – простые (обыкновенные) акции ² – привилегированные акции (тип – АП-1)						
2.	Кухенова Ирина Николаевна	1988	высшее – окончила Белорусский государственный экономический университет в 2011 г.	С 01.08.2011 г. – по н.в. – экономист 1 категории ОАО «10 Управление начальника работ».	–	–
3.	Шлег Юргита Игоревна	1985	высшее – окончила Минский институт управления в 2008 г.	До 01.07.2014 г. – бухгалтер ООО «ЮНИРкомпани»; С 01.07.2014 г. – по н.в. – директор ООО «ЮНИРкомпани».	–	–

4	Люцко Александр Викторович	1964	высшее – окончил Институт предпринимательской деятельности 2013 г.	С 2016 г. – по н.в. – ведущий экономист-логист отдела материально-технического снабжения ОАО «10 Управление начальника работ».	0,88 %	18
5	Корытко Сергей Леонидович	1970	двухгодичное высшее военное командное училище в 1991 г. и Белорусский государственный институт правоведения в 1999 г.	С 05.12.2011 г. по 04.12.2014 г. – начальник отдела маркетинга и сбыта ОАО «140 Ремонтный завод»; С 08.12.2014 г. – по н.в. – юрист ОАО «10 УНР-инвест».	–	–
Единый исполнительный орган – директор						
1.	Цыплаков Игорь Владимирович	1972	высшее – окончил Пушкинское высшее военное инженерное строительное училище в 1994 г.	С 02.06.2011 г. – по н.в. – директор ОАО «10 УНР-инвест».	–	–
Ревизионная комиссия						
1.	Антонович Елена Евгеньевна	1960	высшее – окончила БГУ им. Ленина в 1982 г. БГЭУ Бух учет и аудит в 2002 г.	В настоящее время пенсионер. Индивидуальный предприниматель	–	–
2.	Люцко Виктор Сергеевич	1966	высшее – окончил Пушкинское высшее военное инженерное строительное училище в 1990 г.	С 02.06.2011 г. – по н.в. – заместитель директора ОАО «10 УНР-инвест».	4,895 %	100
3.	Устинчик Татьяна Васильевна	1987	высшее – окончила БНТУ в 2010 г.	С 02.06.2010 г. – по н.в. – ведущий экономист ОАО «10 Управление начальника работ»	3,86 %	79

1.13. Сведения о собственниках имущества (учредителях, участниках) эмитента:

1.13.1. Юридические лица:

– Открытое акционерное общество «10 Управление начальника работ» зарегистрировано в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 100185369 решением Минского городского исполнительного комитета от 30 октября 2003 года № 1871. Место нахождения: 220125, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Уручская, д. 21, доля в уставном фонде эмитента составляет 3 (три) процента;

– Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИРкомпани» зарегистрировано в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 190522463 решением Минского городского исполнительного комитета от 12 марта 2004 г. № 535. Место нахождения: 220125, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Уручская, д. 21, офис № 413, доля в уставном фонде эмитента составляет 24 (двадцать четыре) процента.

1.13.2. Физические лица в количестве 18 (восемнадцать) акционеров и соответственно, совокупно их доля в уставном фонде эмитента составляет 73 (семьдесят три) процента.

1.14. Список акционеров, которые имеют пять и более процентов от общего количества акций эмитента:

№ п/п	Полное наименование юридического лица/ фамилия, имя, отчество физического лица	Кол-во принадлежащих простых (обыкновенных) акций	Размер доли в уставном фонде в %
1.	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИРкомпани»	505	24

1.15. Доля государства в уставном фонде эмитента отсутствует.

1.16. За последний отчетный год, а также в первом квартале текущего финансового года, эмитентом не осуществлялись сделки в совершении которых имелась заинтересованность его аффилированных лиц.

1.17. Эмитент не осуществляет инвестиции в уставные фонды других юридических лиц с долей, равной пяти и более процентам уставного фонда.

Эмитент не является участником (учредителем) других юридических лиц и у него отсутствуют дочерние и зависимые хозяйственные общества, унитарные предприятия.

1.18. Сотрудник эмитента, имеющий квалификационный аттестат на право деятельности на рынке ценных бумаг: Устинчик А.В. (+375-17) 289-62-38; квалификационный аттестат I категории № 5200-1-16362 от 04 ноября 2013 г.

1.19. Наименование и реквизиты аудиторской организации, обслуживающей эмитента:

Аудитор – индивидуальный предприниматель Богданович Ирина Александровна.

Адрес местонахождения: 220114, Республика Беларусь, г. Минск, пр. Независимости, 145–45. Телефон: +375–29–622–31–43.

Зарегистрирован в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 191322750. Свидетельство о государственной регистрации от 17. 02. 10 г. № 191322750. УНП 191322750.

Квалификационный аттестат аудитора № 0000224, выданный на основании приказа Министерства финансов Республики Беларусь от 13.12.02г. №1763.

1.20. Наименование и реквизиты организации, выполнившей оценку имущества выступающего предметом залога:

Унитарное предприятие «Минское отделение Бел ТПП», зарегистрировано Минским городским исполнительным комитетом 11 апреля 2016 года в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 100144204; свидетельство о государственной регистрации № 0119364 выдано Минским городским исполнительным комитетом; УНП 100144204, ОКПО 02944952.

Адрес местонахождения: 220113, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Я. Коласа, 65. телефон: +375 (017) 351–04–73, факс: +375 (017) 347–49–22, e-mail: torg@tppn.by.

Оценщик – Богдан С.М., ведущий эксперт ООИТС УП «Минское отделение Бел ТПП», Свидетельство об аттестации оценщика № 30281 (выдано на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 03 марта 2008 года № 65, срок действия продлен на три года с 05 марта 2017 года), Свидетельство об аттестации оценщика № 20318 (выдано на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 09 сентября 2014 года № 224, срок действия продлен на три года с 10 сентября 2017 года).

Уполномоченные лица подписывать настоящий Проспект эмиссии от имени организации выполнившей оценку имущества выступающего предметом залога:

– заместитель директора по экспертизе и сертификации, действующий на основании доверенности от 02 мая 2018 года № 10 – Нуднова Ольга Викторовна;

– оценщик – Богдан Светлана Михайловна.

Раздел 2. Сведения об эмиссии жилищных облигаций

2.1. Сведения о жилищных облигациях.

Решение о сорок четвертом выпуске жилищных облигаций принято **21 февраля 2018 года** Наблюдательным советом эмитента (протокол № 4).

Решение о сорок четвертом выпуске жилищных облигаций и Проспект эмиссии жилищных облигаций сорок четвертого выпуска утверждены Наблюдательным советом эмитента **04 мая 2018 года** (протокол № 9).

Жилищные облигации являются **именными конвертируемыми эмиссионными ценными бумагами**, эмитируемыми в **бездokumentарной форме** (в виде записей на счетах), которые подлежат передаче на централизованное хранение в депозитарную систему Республики Беларусь.

Сведения о размещенных эмитентом эмиссионных ценных бумагах находящихся в обращении:

1.) Жилищные облигации **сорокового выпуска** в количестве **3 838** (три тысячи восемьсот тридцать восемь) штук, тип – именные, номинальной стоимостью **700** (семьсот) белорусских рублей, на общую сумму **2 686 600** (два миллиона шестьсот восемьдесят шесть тысяч шестьсот) белорусских рублей, зарегистрированы в Государственном реестре ценных бумаг 23 марта 2017 года за № 5 – 200 – 02 – 2920. Объем размещения – 100 %.

2.) Жилищные облигации **сорок первого выпуска** в количестве **2 294** (две тысячи двести девяносто четыре) штуки, тип – именные, номинальной стоимостью **700** (семьсот) белорусских рублей, на общую сумму **1 605 800** (один миллион шестьсот пять тысяч восемьсот) белорусских рублей, зарегистрированы в Государственном реестре ценных бумаг 23 июня 2017 года за № 5 – 200 – 02 – 3033. Объем размещения – 100 %.

3.) Жилищные облигации **сорок третьего выпуска** в количестве **469** (четыреста шестьдесят девять) штук, тип – именные, номинальной стоимостью **700** (семьсот) белорусских рублей, на общую сумму **328 300** (триста двадцать восемь тысяч триста) белорусских рублей, зарегистрированы в Государственном реестре ценных бумаг 24 ноября 2017 года за № 5 – 200 – 02 – 3187. Объем размещения – 100 %.

2.1.1. Сведения о жилых домах и иных объектах недвижимости, в строительстве которых принимал участие эмитент жилищных облигаций в течение пяти лет, предшествующих дате принятия решения о выпуске жилищных облигаций, с указанием информации о фактических сроках строительства данных объектов:

1.) введены в эксплуатацию два жилых дома: жилой дом №1 по улице Ложинской в городе Минске (в марте 2012, фактический срок строительства – 22 месяца) и жилой дом № 17 в микрорайоне «Каменная Горка-5» в городе Минске (в сентябре 2012 года, фактический срок строительства – 21 месяц);

2.) в декабре 2013 года введен в эксплуатацию жилой дом № 1 по ул. Рафиева в городе Минске, фактический срок строительства – 27 месяцев, в июле 2014 введен в эксплуатацию жилой дом № 2 по ул. Рафиева в городе Минске, фактический срок строительства – 27 месяцев;

3.) в январе 2015 года введен в эксплуатацию жилой дом № 27 по ул. Казимировская в городе Минске, фактический срок строительства – 20 месяцев;

4.) в декабре 2015 года введен в эксплуатацию жилой дом № 1а по пр. Дзержинского в городе Минске, фактический срок строительства – 21 месяц;

5.) в июне 2016 года введен в эксплуатацию жилой дом по ул. Рогачевской в городе Минске, фактический срок строительства – 17 месяцев;

6.) в марте 2017 года введен в эксплуатацию жилой дом № 1б по пр. Дзержинского в городе Минске, фактический срок строительства – 17 месяцев;

7.) в декабре 2017 года введен в эксплуатацию торгово-развлекательный центр по пр. Дзержинского в городе Минске, фактический срок строительства – 17 месяцев.

2.2. Целью эмиссии жилищных облигаций является привлечение денежных средств физических и (или) юридических лиц для осуществления строительства объекта – «Жилая многоквартирная застройка на пересечении улицы Голодеда и улицы Ауэзова», а именно:

Участок застройки расположен в Заводском административном районе города Минска. Проектируемая территория размещена на пересечении улицы Голодеда и улицы Ауэзова.

Проектом предусмотрены элементы адресного ориентирования: номерные знаки, указатель подъезда, указатели проезда к жилому дому с применением светоотражающих материалов.

Жилой дом : односекционный, 18 этажный, с техподпольем и техническим чердаком, 215 квартир. По составу квартир: 1 комнатных – 144 шт., 2 комнатных – 36 шт., 3 комнатных – 35 шт. Высота жилых этажей (со 2-ого этажа и выше) принята 2,8 м. В части квартир кухни объединены со смежно расположенными комнатами, в части квартир предусмотрены кухни-ниши. Все квартиры имеют летние помещения, места для встроенных шкафов или кладовок. В малогабаритных квартирах санузлы совмещенные.

Жилой дом строится с: 2 лифтами и одной лестничной клеткой, техподпольем для размещения инженерного оборудования и теплым чердаком. Кровля плоская с организованным внутренним водостоком. Мусоропровод в жилом доме не предусмотрен.

Наружная отделка:

- стены: декоративная штукатурка с последующей покраской акриловой краской в 2 слоя;
- оконные блоки, балконные блоки: из ПВХ-профиля, цвет белый с коэффициентом сопротивления теплопередаче не менее 1,0м²град С/Вт;
- металлические ограждения: окраска эмалью по предварительно подготовленной поверхности;
- цоколь, крыльца: плиты декоративные типа "Бессер";
- металлические двери: окраска эмалью или полимерное покрытие в заводских условиях.

Внутренняя отделка мест общего пользования:

- потолки: шпатлевка с последующей покраской акриловой краской в 2 слоя;
- стены: декоративная штукатурка с последующей покраской акриловой краской;
- полы: керамическая плитка «ГРЭС».

На 1 этаже: входная группа в жилую часть и отдельный вход в помещения товарищества собственников.

В состав помещений входной группы включены: помещения консьержа с санузлом, общедомовая кладовая уборочного инвентаря, неотапливаемое помещение для хранения уличного уборочного инвентаря и помещение товарищества собственников с автономным входом снаружи. Перегородками выделены входные тамбуры, кладовые уборочного инвентаря, санузлы.

Внутренняя отделка помещения товарищества собственников:

- потолки: подвесные типа «Армстронг» из плит 600х600 мм;
- стены: декоративная штукатурка с последующей покраской акриловой краской;
- полы: керамическая плитка «ГРЭС».

Основные технико-экономические показатели здания:

- площадь жилого здания – 11 402, 39 м²;
- общая площадь квартир – 9 744, 17 м².

(Далее по тексту – Жилой дом).

Нормативный срок строительства Жилого дома – 14 месяцев.

Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Жилого дома – 30 июня 2019 года.

Проектная документация на объект утверждена приказом директора Открытого акционерного общества «10 УНР-инвест» от 03 января 2017 года № 03.

Положительное экспертное заключение Республиканского унитарного предприятия «Главгосстройэкспертиза» по объекту от 29 ноября 2016 года № 737-15/16.

Акт выбора места размещения земельного участка для строительства утвержден 17 марта 2014 года Председателем Минского городского исполнительного комитета.

Решение Минского городского исполнительного комитета от 28 декабря 2017 года № 4424 «Об изъятии, предоставлении земельных участков и разрешении строительства».

Решение Минского городского исполнительного комитета от 05 апреля 2018 года № 1089 «Об изъятии, предоставлении земельных участков и разрешении строительства».

Договор аренды земельного участка от 24 апреля 2018 года заключенный между Минским городским исполнительным комитетом и Открытым акционерным обществом «10 УНР-инвест».

Свидетельство (удостоверение) № 500 / 1393 – 10515 о государственной регистрации земельного участка с кадастровым номером 500000000002009619, на право аренды Открытым акционерным обществом «10 УНР-инвест» на период строительства объекта – «Жилая многоквартирная застройка на пересечении улицы Голодеда и улицы Ауэзова», составлено РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» от 28 апреля 2018 года.

Разрешение на производство строительно-монтажных работ от 06 февраля 2018 года № 2-201Ж-001/18 выданное Инспекцией Департамента госстройнадзора по г. Минску.

Средства, полученные от размещения жилищных облигаций, направляются на финансирование строительства Жилого дома, выполнение функций заказчика, застройщика, услуг инженерной организации, затрат по рекламе, сбора разрешительной документации, содержание заказчика (застройщика), уплату налогов, сборов (пошлин), иных платежей в бюджет и государственные внебюджетные фонды, страховых взносов, инженерно-геодезических и изыскательских работ, технического и авторского надзоров, затрат по снабжению электроэнергией и отоплением объекта (жилых помещений Жилого дома) приобретения строительных материалов, изделий, конструкций, инвентаря и оборудования, затрат по услугам машин и механизмов, прочих затрат эмитента, связанных со строительством объекта.

2.3. Объем жилищных облигаций сорок четвертого выпуска составляет 7 015 680 (семь миллионов пятнадцать тысяч шестьсот восемьдесят) белорусских рублей.

Количество жилищных облигаций – 9 744 (девять тысяч семьсот сорок четыре) штуки.

2.4. Номинальная стоимость одной жилищной облигации составляет 720 (семьсот двадцать) белорусских рублей и имеет эквивалент, равный одному квадратному метру общей площади жилого помещения по СН Б в строящемся Жилом доме.

2.5. Сведения об обеспечении исполнения обязательств эмитента по жилищным облигациям:

2.5.1. Исполнение обязательств эмитента по жилищным облигациям обеспечивается залогом недвижимого имущества (ипотека) третьих лиц:

2.5.1.1. Открытое акционерное общество «10 Управление начальника работ» (далее по тексту – Залогодатель 1) согласно договора о предоставлении залога от 20 апреля 2018 года № ДЗ / ЖОВ – 44/1, заключенного между эмитентом и Залогодателем 1 на общую сумму 3 089 842, 80 (три миллиона восемьдесят девять тысяч восемьсот сорок два) белорусских рубля, 80 (восемьдесят) копеек.

Уполномоченное лицо, на заключение и подписание указанного в настоящем подпункте договора о предоставлении залога, и, соответственно подписание настоящего Проспекта эмиссии от имени Залогодателя 1 – директор, действующий на основании устава – Василюк Валерий Павлович.

Место нахождения Залогодателя 1: 220125, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Уручская, д. 21; учетный номер плательщика: 100185369. Залогодатель 1 зарегистрирован, решением Минского городского исполнительного комитета от 30 октября 2003 года № 1871, в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 100185369; свидетельство о государственной регистрации № 0092450 выдано Минским городским исполнительным комитетом 03 ноября 2003 года.

Состав имущества, выступающего в качестве предмета залога и его стоимость согласно независимой оценке:

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–798200450, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Уручская, д. 21 – 6, площадь – 791,6 м², назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 1 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 04 апреля 2018 года № 500/1719–3071, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 05 апреля 2018 года – 1 296 121,20 (один миллион двести девяносто шесть тысяч сто двадцать один) белорусский рубль, 20 (двадцать) копеек (заключение об оценке от 09 апреля 2018 года № 4/302–2.0–4/245 проведенной на основании договора от 04 апреля 2018 г. № 2.0–4/245 заключенного между Залогодателем 1 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–708160356, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Уручская, д. 21 – 7, площадь – 1 104,9 м², назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 1 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 28 июля 2015 года № 500/1517–2060, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 05 апреля 2018 года – 1 793 721,60 (один миллион семьсот девяносто три тысячи семьсот двадцать один) белорусский рубль, 60 (шестьдесят) копеек (заключение об оценке от 09 апреля 2018 года № 4/302–2.0–4/245 проведенной на основании договора от 04 апреля 2018 г. № 2.0–4/245 заключенного между Залогодателем 1 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

2.5.1.2. Общество с ограниченной ответственностью «ЮниРкомпани» (далее по тексту – Залогодатель 2) согласно договора о предоставлении залога от 27 апреля 2018 года № ДЗ/ЖОВ–44/2, заключенного между эмитентом и Залогодателем 2 на общую сумму **5 741 466,09** (пять миллионов семьсот сорок одна тысяча четыреста шестьдесят шесть) белорусских рублей, **09** (девять) копеек.

Уполномоченное лицо, на заключение и подписание указанного в настоящем подпункте договора о предоставлении залога, и, соответственно подписание настоящего Проспекта эмиссии от имени Залогодателя 2 – директор, действующий на основании устава – Шлег Юргита Игоревна.

Место нахождения Залогодателя 2: 220125, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Уручская, д. 21, офис № 413; учетный номер плательщика: 190522463. Залогодатель 2 зарегистрирован, решением Минского городского исполнительного комитета от 12 марта 2004 года № 535, в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 190522463; свидетельство о государственной регистрации № 0080493 выдано Минским городским исполнительным комитетом 16 марта 2004 года.

Состав имущества, выступающего в качестве предмета залога и его стоимость согласно независимой оценке:

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–7055443, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Шпилюевского, д. 59, пом. 2 Н, площадь – 115,7 м², назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 2 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 08 апреля 2011 года № 500/451–4836, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 22 февраля 2018 года – 202 116,90 (двести две тысячи сто шестнадцать) белорусских рублей, 90 (девяносто) копеек (заключение об оценке от 28 февраля 2018 года № 4/165–2.0–4/128 проведенной на основании договора от 20 февраля 2018 г. № 2.0–4/128 заключенного между Залогодателем 2 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–7055444, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Шпилевского, д. 59, пом. 3 Н, площадь – 139, 6 м², назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 2 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 08 апреля 2011 года № 500/451–4837, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 22 февраля 2018 года – 243 325, 20 (двести сорок три тысячи триста двадцать пять) белорусских рублей, 20 (двадцать) копеек (заключение об оценке от 28 февраля 2018 года № 4/165–2.0–4/128 проведенной на основании договора от 20 февраля 2018 г. № 2.0–4/128 заключенного между Залогодателем 2 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–7055445, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Шпилевского, д. 59, пом. 5 Н, площадь – 135, 1 м², назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 2 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 08 апреля 2011 года № 500/451–4838, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 22 февраля 2018 года – 237 438, 30 (двести тридцать семь тысяч четыреста тридцать восемь) белорусских рублей, 30 (тридцать) копеек (заключение об оценке от 28 февраля 2018 года № 4/165–2.0–4/128 проведенной на основании договора от 20 февраля 2018 г. № 2.0–4/128 заключенного между Залогодателем 2 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–7055446, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Шпилевского, д. 59, пом. 6 Н, площадь – 127, 6 м², назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 2 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 08 апреля 2011 года № 500/451–4839, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 22 февраля 2018 года – 223 702, 20 (двести двадцать три тысячи семьсот два) белорусских рубля, 20 (двадцать) копеек (заключение об оценке от 28 февраля 2018 года № 4/165–2.0–4/128 проведенной на основании договора от 20 февраля 2018 г. № 2.0–4/128 заключенного между Залогодателем 2 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–798186283, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Гурского, д. 43 – 158, площадь – 66, 9 м², назначение – Административно-торговое помещение, наименование – Административно-торговое помещение (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 2 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 07 июня 2017 года № 500/1473–7420, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 22 февраля 2018 года – 166 403, 04 (сто шестьдесят шесть тысяч четыреста три) белорусских рубля, 04 (четыре) копейки (заключение об оценке от 28 февраля 2018 года № 4/165–2.0–4/128 проведенной на основании договора от 20 февраля 2018 г. № 2.0–4/128 заключенного между Залогодателем 2 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–798186284, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Гурского, д. 43 – 159, площадь – 96, 0 м², назначение – Административно-торговое помещение, наименование – Административно-торговое помещение (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 2 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 07 июня 2017 года № 500/1473–7421, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 22 февраля 2018 года – 239 400, 60 (двести тридцать девять тысяч четыреста) белорусских рублей, 60 (шестьдесят) копеек (заключение об оценке от 28 февраля 2018 года № 4/165–2.0–4/128 проведенной на

основании договора от 20 февраля 2018 г. № 2.0–4/128 заключенного между Залогодателем 2 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–798186285, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Гурского, д. 43–160, площадь – 145,8 м², назначение – Торговое помещение, наименование – Аптека (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 2 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 07 июня 2017 года № 500/1473–7422, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 22 февраля 2018 года – 364 987,80 (триста шестьдесят четыре тысячи девятьсот восемьдесят семь) белорусских рублей, 80 (восемьдесят) копеек (заключение об оценке от 28 февраля 2018 года № 4/165–2.0–4/128 проведенной на основании договора от 20 февраля 2018 г. № 2.0–4/128 заключенного между Залогодателем 2 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–798186286, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Гурского, д. 43–161, площадь – 96,9 м², назначение – Административно-торговое помещение, наименование – Административно-торговое помещение (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 2 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 07 июня 2017 года № 500/1473–7423, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 22 февраля 2018 года – 241 362,90 (двести сорок одна тысяча триста шестьдесят два) белорусских рубля, 90 (девяносто) копеек (заключение об оценке от 28 февраля 2018 года № 4/165–2.0–4/128 проведенной на основании договора от 20 февраля 2018 г. № 2.0–4/128 заключенного между Залогодателем 2 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–798186287, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Гурского, д. 43–162, площадь – 61,1 м², назначение – Административно-торговое помещение, наименование – Административно-торговое помещение (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 2 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 07 июня 2017 года № 500/1473–7424, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 22 февраля 2018 года – 152 078,25 (сто пятьдесят две тысячи семьдесят восемь) белорусских рублей, 25 (двадцать пять) копеек (заключение об оценке от 28 февраля 2018 года № 4/165–2.0–4/128 проведенной на основании договора от 20 февраля 2018 г. № 2.0–4/128 заключенного между Залогодателем 2 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–708160357, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Уручская, д. 21–8, площадь – 1110,6 м², назначение – Административное помещение, наименование – Административное помещение (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 2 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 28 июля 2015 года № 500/1571–2067, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 22 февраля 2018 года – 1 797 466,80 (один миллион семьсот девяносто семь тысяч четыреста шестьдесят шесть) белорусских рублей, 80 (восемьдесят) копеек (заключение об оценке от 28 февраля 2018 года № 4/165–2.0–4/128 проведенной на основании договора от 20 февраля 2018 г. № 2.0–4/128 заключенного между Залогодателем 2 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–798200164, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Гурского, д. 43 А–2, площадь – 259,9 м², назначение – Торговое помещение, наименование – Помещение магазина (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 2 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 14 марта 2018 года № 500/1719–2910, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 20 апреля 2018 года – 393 509,20 (триста девяносто три тысячи пятьсот девять) белорусских рублей, 20 (двадцать) копеек

(заключение об оценке от 26 апреля 2018 года № 4/346–2.0–4/293 проведенной на основании договора от 20 апреля 2018 г. № 2.0–4/293 заключенного между Залогодателем 2 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–798200601, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Гурского, д. 43 А–3, площадь – 246,5 м², назначение – Помещение общественного питания, наименование – Кафе (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 2 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 03 апреля 2018 года № 500/1719–3069, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 20 апреля 2018 года – 754 895,20 (семьсот пятьдесят четыре тысячи восемьсот девяносто пять) белорусских рублей, 20 (двадцать) копеек (заключение об оценке от 26 апреля 2018 года № 4/346–2.0–4/293 проведенной на основании договора от 20 апреля 2018 г. № 2.0–4/293 заключенного между Залогодателем 2 и УП «Минское отделение Бел ТПП»);

– изолированное помещение с инвентарным номером 500/D–798200165, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Гурского, д. 43 А–4, площадь – 137,8 м², назначение – Торговое помещение, наименование – Помещение магазина (далее – предмет залога), государственная регистрация возникновения права собственности Залогодателя 2 на предмет залога подтверждается: свидетельством о государственной регистрации от 14 марта 2018 года № 500/1719–2911, выданным РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», стоимость на дату оценки 20 апреля 2018 года – 724 779,70 (семьсот двадцать четыре тысячи семьсот семьдесят девять) белорусских рублей, 70 (семьдесят) копеек (заключение об оценке от 26 апреля 2018 года № 4/346–2.0–4/293 проведенной на основании договора от 20 апреля 2018 г. № 2.0–4/293 заключенного между Залогодателем 2 и УП «Минское отделение Бел ТПП»).

Названное имущество (предмет залога) будет находиться в залоге в течение всего срока обращения облигаций, а также в течение трех месяцев после окончания срока обращения облигаций данного выпуска, за исключением случаев исполнения обязательств по облигациям в полном объеме до истечения указанного трехмесячного срока.

Названное имущество используется в качестве предмета залога при эмиссии жилищных облигаций эмитента сорок четвертого выпуска в количестве **9 744** (девять тысяч семьсот сорок четыре) штуки, номинальной стоимостью **720** (семьсот двадцать) белорусских рублей на общую сумму выпуска **7 015 680** (семь миллионов пятнадцать тысяч шестьсот восемьдесят) белорусских рублей, со сроком обращения – **396** календарных дней (с **30 мая 2018 года по 30 июня 2019 года**).

Эмитент вправе обеспечивать вышеуказанным предметом залога (ипотеки) иные свои обязательства в размере не более разницы между стоимостью данного предмета залога и требуемым размером обеспечения обязательств эмитента по жилищным облигациям сорок четвертого выпуска, обеспеченных названным предметом залога (последующий залог). Последующий залог допускается в случаях, установленных законодательством, в том числе, если общий объем обязательств, обеспечиваемых залогом недвижимого имущества, не превысит 80 процентов их стоимости.

2.5.2. По решению Наблюдательного совета эмитента обеспечение исполнения своих обязательств по жилищным облигациям сорок четвертого выпуска может быть заменено (полностью либо частично) в порядке и на условиях, определенных в Решении о выпуске жилищных облигаций и в настоящем Проспекте эмиссии, а также в случаях, указанных в законодательстве.

Замена обеспечения исполнения своих обязательств по жилищным облигациям осуществляется эмитентом после внесения соответствующих изменений в Решение о выпуске жилищных облигаций и в настоящий Проспект эмиссии. Замена обеспечения по инициативе эмитента осуществляется с письменного согласия владельцев жилищных облигаций.

Замена обеспечения исполнения своих обязательств по жилищным облигациям осуществляется эмитентом в течение двух месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения.

При замене эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по жилищным облигациям либо при выкупе жилищных облигаций, информация (уведомление владельцев жилищных облигаций) о такой замене (выкупе жилищных облигаций) будет размещена на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг и на официальном сайте эмитента в глобальной компьютерной сети интернет (www.unp10.by), а также опубликована в газете «Минский курьер».

2.6. Открытая продажа (размещение) жилищных облигаций проводится с 30 мая 2018 года и до 30 июня 2019 года.

2.7. Проведение открытой продажи жилищных облигаций осуществляется эмитентом (ОАО «10 УНР-инвест»), ежедневно (кроме субботы и воскресенья, а также за исключением государственных праздников и праздничных дней, установленных и объявленных нерабочими в соответствии с законодательством Республики Беларусь) с 8.00 по 12.00 и с 13.00 по 17.00 по адресу: г. Минск, ул. Уручская, д. 21, офис № 427.

Открытая продажа инвесторам жилищных облигаций осуществляется путем заключения договора купли-продажи с эмитентом на приобретение жилищных облигаций. Жилищные облигации имеют право приобретать (как в процессе размещения жилищных облигаций, так и в процессе их обращения) юридические и физические лица, заключившие с эмитентом договор (соглашение) (далее по тексту – договор) в простой письменной форме предусматривающий обязательства эмитента по строительству жилых помещений владельцам жилищных облигаций.

2.8. В заключении договора и (или) в продаже жилищных облигаций может быть отказано если:

- лицо, подавшее заявление, либо заключившее договор не может быть признано субъектом приобретения жилищных облигаций в соответствии с законодательством и (или) проспектом эмиссии жилищных облигаций;
- лицо, подавшее заявление, не представило обязательных документов, необходимых для заключения договора;
- инвестор предлагает передать в оплату жилищных облигаций полностью либо частично не денежные средства, а другие вещи, включая ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, или выполнить работы (оказать услуги);
- инвестором нарушены установленные эмитентом условия размещения и (или) обращения жилищных облигаций;
- инвестором не соблюдены требования, установленные законодательством Республики Беларусь;
- эмитентом уже заключен договор (заключены договоры) на все размещаемые жилищные облигации с другим инвестором (другими инвесторами);
- если в результате приобретения инвестором жилищных облигаций объем находящихся в обращении жилищных облигаций превышает 80 (восемьдесят) процентов стоимости предмета залога недвижимого имущества, выступающего в качестве обеспечения исполнения обязательств эмитента по жилищным облигациям;
- эмитентом принято решение о досрочном погашении жилищных облигаций в порядке установленном в настоящем Проспекте эмиссии и Решении о выпуске жилищных облигаций.

2.9. Права владельцев жилищных облигаций сорок четвертого выпуска и обязанности Эмитента.

2.9.1. Владелец жилищных облигаций сорок четвертого выпуска имеет право:

- распоряжаться жилищными облигациями после их полной оплаты;
- в период обращения жилищных облигаций до даты начала их погашения обратиться к эмитенту с заявлением о выкупе эмитентом жилищных облигаций в соответствии с условиями изложенными в пункте 2.18 настоящего Проспекта эмиссии;

– при погашении жилищных облигаций получить номинальную стоимость принадлежащих ему жилищных облигаций либо жилое помещение в соответствии с условиями заключенного с эмитентом договора;

– при досрочном погашении жилищных облигаций получить номинальную стоимость принадлежащих ему жилищных облигаций либо жилое помещение в соответствии с условиями заключенного с эмитентом договора;

– потребовать при неисполнении эмитентом обязательств по договору, заключенному с ним на условиях изложенных частью второй пункта 2.7 настоящего Проспекта эмиссии жилищных облигаций, полного возмещения причиненных ему убытков, а также возврата денежных средств, внесенных эмитенту в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций, с уплатой эмитентом процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, установленной на дату выплаты эмитентом денежных средств владельцу жилищных облигаций, за весь период нахождения этих денежных средств у эмитента. Возврат владельцу жилищных облигаций в полном объеме денежных средств, внесенных в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций, с уплатой процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь осуществляется эмитентом в течение трех месяцев с даты подписания соглашения о расторжении договора с эмитентом, но не позднее одного месяца с даты начала погашения жилищных облигаций, установленной Решением и настоящим Проспектом о выпуске жилищных облигаций, за исключением случаев расторжения договора с эмитентом по решению суда.

– в месячный срок с даты признания республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг, сорок четвертого выпуска жилищных облигаций недействительным, запрещения эмиссии жилищных облигаций, потребовать от эмитента возврата денежных средств, внесенных ему в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций сорок четвертого выпуска.

2.9.2. Эмитент обязан:

– произвести финансирование строительства жилых помещений Жилого дома с использованием как собственных, так и привлеченных денежных средств;

– в установленном порядке: организовывать и обеспечивать строительство жилых помещений Жилого дома своими силами и путем заключения с подрядной организацией договора строительного подряда, выполнять функции заказчика по этому договору, в том числе по обеспечению технадзора за ходом строительства и качеством выполняемых строительных работ;

– организовать эмиссию жилищных облигаций и продавать владельцу жилищных облигаций необходимое количество жилищных облигаций на условиях заключенного с ним договора;

– в сроки предусмотренные заключенным с владельцем жилищных облигаций договором ввести в эксплуатацию Жилой дом;

– при обращении владельца жилищных облигаций, сообщать ему сведения о ходе строительства жилых помещений Жилого дома, обстоятельствах, влияющих на ход строительства, а также предоставлять другую информацию, предусмотренную заключенным с владельцем жилищных облигаций договором;

– произвести техническую инвентаризацию и государственную регистрацию создания объекта строительства (жилых помещений Жилого дома) в РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;

– погасить жилищные облигации в порядке, определенном пунктами 2.16 и 2.17 настоящего Проспекта эмиссии жилищных облигаций;

– в месячный срок с даты признания республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг, сорок четвертого выпуска жилищных облигаций недействительным, запрещения эмиссии жилищных облигаций, возвратить владельцам жилищных облигаций денежные средства, полученные в оплату размещенных жилищных облигаций сорок четвертого выпуска.

2.10. Основным документом, определяющим отношения владельца жилищных облигаций и эмитента, является указанный в пункте 2.7 настоящего Проспекта эмиссии договор, заключенный по месту проведения размещения в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, и с соблюдением установленных эмитентом условий продажи.

Договор должен содержать следующие существенные условия: вид договора; полное наименование и место нахождения (для юридических лиц), фамилию, имя, отчество, место жительства (место пребывания), указанное в документе, удостоверяющем личность (для физических лиц) сторон, их учетный номер плательщика (при его наличии); предмет договора, включая полное наименование юридического лица, осуществившего эмиссию ценных бумаг, а также наименование ценной бумаги с указанием ее вида и типа; сведения об отсутствии (наличии) ограничений и запретов на совершение сделки, об отсутствии (наличии) обременения ценных бумаг залогом; номинальную стоимость ценной бумаги; количество ценных бумаг; цену (договорную) одной ценной бумаги; сумму договора; сроки и порядок расчетов, включая размер и порядок внесения денежных средств инвесторами; права и обязанности сторон, включая срок исполнения обязательств, их ответственность за нарушение условий договора либо за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательства; порядок перехода права собственности на ценные бумаги; основания и порядок изменения или расторжения договора ранее установленного срока (досрочного расторжения договора); условия и порядок возврата инвесторам денежных средств в случае неисполнения обязательства или расторжения договора ранее установленного срока, при признании эмиссии жилищных облигаций несостоявшейся, запрещении выпуска жилищных облигаций, а также иные существенные условия, предусмотренные законодательством. По взаимному согласию сторон в договор могут включаться и другие условия.

Документом, подтверждающим право владения жилищными облигациями инвестором, является выписка о состоянии счета «депо», выдаваемая депозитарием эмитента или другим депозитарием депозитарной системы Республики Беларусь, открывшим счет «депо» на имя инвестора.

2.11. Оплата жилищных облигаций по заключенным договорам производится путем безналичного расчета белорусскими рублями в установленном законодательством порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения данных договоров, если иное не предусмотрено договором с конкретным инвестором, по реквизитам эмитента, указанным в пункте 1.4 раздела 1 настоящего Проспекта эмиссии.

Текущие вопросы, связанные с организацией и проведением размещения жилищных облигаций, их обращением и погашением, определяются Директором эмитента.

2.12. Жилищные облигации обращаются на рынке ценных бумаг с 30 мая 2018 года по 30 июня 2019 года включительно (396 календарных дней).

2.13. Обращение жилищных облигаций осуществляется в соответствии с законодательством о ценных бумагах. Эмитент имеет право выкупать свои жилищные облигации для последующей реализации и производить по требованию владельцев жилищных облигаций досрочное погашение жилищных облигаций в порядке, определенном в Решении о выпуске и в настоящем Проспекте эмиссии. Сделки с собственными жилищными облигациями в процессе их обращения эмитент совершает по цене, как равной номинальной стоимости жилищной облигации, так и выше этой стоимости (договорная цена) в зависимости от соотношения спроса и предложения на данные ценные бумаги.

2.14. Дата начала погашения жилищных облигаций: 30 июня 2019 года.

2.15. Доход по жилищным облигациям не начисляется и не выплачивается.

2.16. Условия и порядок досрочного погашения жилищных облигаций:

2.16.1. В течение срока обращения жилищных облигаций, но не ранее **31 августа 2018 года** и не позднее **31 марта 2019 года**, владельцы жилищных облигаций имеют право требовать досрочно погасить жилищные облигации по номинальной стоимости, выраженной в белорусских рублях.

Досрочное погашение жилищных облигаций осуществляется на основании письменного заявления владельца жилищных облигаций с приложением выписки о состоянии счета «депо» владельца жилищных облигаций, подтверждающей наличие требуемого количества жилищных облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением жилищных облигаций обязательствами). Поданное заявление рассматривается эмитентом в течение десяти календарных дней.

Заявление о досрочном погашении жилищных облигаций должно быть представлено эмитенту не позднее, чем за десять календарных дней до даты досрочного погашения жилищных облигаций по месту проведения открытой продажи, указанному в пункте 2.7 настоящего Проспекта эмиссии.

Досрочное погашение жилищных облигаций оформляется соглашением о погашении по установленной эмитентом форме. В пятидневный срок с даты начала досрочного погашения жилищных облигаций эмитентом составляется соглашение о погашении жилищных облигаций, в котором оговариваются сроки перевода ценных бумаг и сроки возврата денежных средств. Возврат денежных средств по досрочно погашаемым жилищным облигациям осуществляется в течение десяти календарных дней со дня оформления и подписания эмитентом и владельцем жилищных облигаций соглашения о погашении.

При этом не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца жилищных облигаций (выплату владельцу жилищных облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения жилищных облигаций, либо передачи жилого помещения в Жилом доме, владелец жилищных облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых жилищных облигаций на счет «депо» эмитента.

Эмитент обязуется досрочно погашать жилищные облигации при оформлении соглашения о погашении по номинальной стоимости.

2.16.2. Эмитент имеет право досрочного погашения жилищных облигаций путем передачи инвестору жилого помещения в Жилом доме с оформлением документов по установленной эмитентом форме с соблюдением требований законодательства. Досрочное погашение в этом случае возможно при досрочном вводе в эксплуатацию Жилого дома.

2.16.3. В случаях, указанных в законодательстве, эмитент принимает решение о досрочном погашении жилищных облигаций (части жилищных облигаций) сорок четвертого выпуска в сроки, отличные от указанных в пункте 2.16.1 настоящего Проспекта эмиссии, в том числе в случае, утраты (гибели), повреждения предмета залога либо ином прекращении права собственности залогодателя на него и, при невозможности замены обеспечения исполнения обязательств по жилищным облигациям по основаниям, установленным законодательством.

В случае принятия решения о досрочном погашении жилищных облигаций (части жилищных облигаций) эмитент в срок не позднее 35 календарных дней до даты начала досрочного погашения жилищных облигаций уведомляет владельцев жилищных облигаций о принятом решении путем публикации соответствующей информации о принятом решении в газете «Минский курьер», и (или) на официальном сайте эмитента в глобальной компьютерной сети интернет (www.unr10.by).

2.16.4. Досрочное погашение жилищных облигаций осуществляется в отношении лиц, указанных в реестре владельцев жилищных облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату начала досрочного погашения жилищных облигаций.

Эмитент в соответствии с законодательством Республики Беларусь осуществляет раскрытие информации о факте формирования реестра владельцев жилищных облигаций для целей досрочного погашения жилищных облигаций путем размещения такой информации на едином информационном ресурсе рынка ценных бумаг, опубликования в газете «Минский курьер», либо размещения на официальном сайте Эмитента (либо на официальном сайте центрального депозитария), а также путем направления сообщения в Департамент по ценным бумагам.

При досрочном погашении жилищных облигаций не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца жилищных облигаций (выплаты владельцу жилищных облигаций) денежных средств, необходимых для досрочного погашения жилищных облигаций, либо передачи жилого помещения в Жилом доме (подписания акта приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме), владелец жилищных облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых жилищных облигаций на счет «депо» Эмитента.

В случае досрочного погашения выпуска жилищных облигаций до даты окончания срока обращения выпуска жилищных облигаций Эмитент уведомляет Департамент по ценным бумагам, о необходимости исключения из Государственного реестра ценных бумаг (аннулирования) жилищных облигаций данного выпуска до даты окончания срока их обращения.

2.16.5. С даты начала досрочного погашения выпуска жилищных облигаций прекращается заключение гражданско-правовых сделок с жилищными облигациями (за исключением залога жилищных облигаций, прекращения залоговых прав на жилищные облигации; выкупа жилищных облигаций Эмитентом в связи с их досрочным погашением и при условии их последующего аннулирования; правопреемства, наследования жилищных облигаций; погашения жилищных облигаций).

2.16.6. В случае принятия Эмитентом решения о досрочном погашении части выпуска жилищных облигаций, такое решение должно в обязательном порядке содержать сведения о количестве досрочно погашаемых жилищных облигаций и их владельцах (с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) физического лица либо полного наименования владельца жилищных облигаций), либо в нём должно быть указано, что досрочное погашение части выпуска жилищных облигаций будет осуществлено в отношении лиц, указанных в реестре владельцев жилищных облигаций, сформированном депозитарием Эмитента на дату начала досрочного погашения части выпуска жилищных облигаций.

Заключение гражданско-правовых сделок согласно пункту 2.16.5 настоящего эмиссионного документа прекращается только с жилищными облигациями тех владельцев, в отношении которых принято решение о досрочном погашении жилищных облигаций.

Жилищные облигации тех владельцев, по которым не было принято решение о досрочном погашении, могут обращаться на рынке ценных бумаг в соответствии с законодательством Республики Беларусь, Эмитент также вправе осуществлять размещение таких жилищных облигаций.

2.17. Порядок погашения жилищных облигаций.

2.17.1. Погашение жилищных облигаций – операция, связанная с выплатой эмитентом владельцу жилищных облигаций номинальной стоимости жилищных облигаций, выраженной в белорусских рублях, либо передачей владельцу жилищных облигаций построенного жилого помещения в Жилом доме, общая площадь которого (общая площадь по СНБ) соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему жилищных облигаций, выраженному в квадратных метрах.

Правом на получение денежных средств или жилого помещения в Жилом доме при погашении жилищных облигаций обладают лица, указанные в реестре владельцев жилищных облигаций, сформированном депозитарием эмитента по состоянию на 30 июня 2019 года.

2.17.2. В случае намерения получить при погашении жилищных облигаций их номинальную стоимость в белорусских рублях владелец жилищных облигаций должен не позднее, чем за тридцать календарных дней до даты начала погашения жилищных облигаций в письменной форме уведомить эмитента о таком намерении.

Погашение жилищных облигаций денежными средствами производится по номинальной стоимости и оформляется соглашением о погашении по установленной эмитентом форме.

В пятидневный срок с даты начала погашения эмитентом составляется соглашение о погашении жилищных облигаций, в котором оговариваются сроки выплаты инвестору денежных средств и иные условия. Перечисление денежных средств по погашаемым жилищным облигациям осуществляется в течение семидесяти дней со дня оформления и подписания эмитентом и владельцем жилищных облигаций соглашения о погашении.

2.17.3. Погашение жилищных облигаций путем передачи жилого помещения в Жилом доме владельцу жилищных облигаций осуществляется в сроки, указанные в пункте 2.17.4 настоящего Проспекта эмиссии, и оформляется актом приемки-передачи данного жилого помещения после ввода в эксплуатацию Жилого дома. О своем намерении приобрести жилое помещение исходя из его общей площади по СНБ при погашении жилищных облигаций владелец жилищных облигаций должен в письменной форме уведомить эмитента не позднее чем за 30 календарных дней до даты начала погашения жилищных облигаций.

2.17.4. Жилищные облигации предъявляются к погашению, и их погашение проводится в течение трех месяцев со дня оформления и подписания эмитентом и владельцем жилищных облигаций соглашения о погашении (акта приемки-передачи).

При этом не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца жилищных облигаций (выплаты владельцу жилищных облигаций) денежных средств, необходимых для погашения жилищных облигаций, либо передачи жилого помещения в Жилом доме (подписания акта приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме), владелец жилищных облигаций обязан осуществить перевод погашаемых жилищных облигаций на счет «депо» эмитента.

2.18. В период обращения жилищных облигаций эмитент вправе приобретать жилищные облигации до даты начала их погашения с возможностью их последующего обращения в порядке, предусмотренном в Решении о выпуске и в настоящем Проспекте эмиссии жилищных облигаций. Эмитент имеет право осуществлять:

- выкуп жилищных облигаций по цене, определяемой эмитентом, и в сроки, отличные от указанных в пункте 2.16 настоящего Проспекта эмиссии;
- дальнейшую реализацию выкупленных жилищных облигаций по цене, определяемой эмитентом;
- иные действия с выкупленными жилищными облигациями в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Жилищные облигации могут быть приобретены эмитентом до даты начала их погашения в срок, не ранее 31 августа 2018 года и не позднее 31 марта 2019 года.

2.19. При обращении инвестора эмитент предоставляет информацию о наличии свободных жилых помещений в Жилом доме.

2.20. Жилищные облигации сорок четвертого выпуска ОАО «10 УНР–инвест» могут быть конвертированы в жилищные облигации другого выпуска с более поздней датой погашения.

Конвертация осуществляется в порядке и на условиях, определенных Решением о выпуске жилищных облигаций и настоящим Проспектом эмиссии жилищных облигаций, на основании письменного согласия владельца жилищных облигаций сорок четвертого выпуска с последующим заключением соответствующего договора.

Письменное согласие на конвертацию представляется владельцем жилищных облигаций сорок четвертого выпуска не позднее месяца до даты конвертации по запросу эмитента. Срок заключения соответствующих договоров – пять рабочих дней с момента предоставления эмитенту письменного согласия владельца жилищных облигаций, но не позднее следующего дня после даты начала погашения жилищных облигаций настоящего выпуска, подлежащих конвертации.

Конвертация осуществляется эмитентом:

до даты окончания срока обращения жилищных облигаций сорок четвертого выпуска – в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию жилищных облигаций;

при погашении жилищных облигаций сорок четвертого выпуска – в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию жилищных облигаций, указанных в реестре владельцев жилищных облигаций, сформированном на 30 июня 2019 года.

Срок, в течение которого должна быть осуществлена конвертация: с первого календарного дня после государственной регистрации жилищных облигаций, размещаемых путем конвертации жилищных облигаций предыдущих выпусков, по 01 июля 2019 года.

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

2.21. В течение шести месяцев с даты начала размещения (открытой продажи) жилищных облигаций по решению Наблюдательного совета эмитента эмиссия жилищных облигаций может быть признана несостоявшейся в случае, если в период размещения (проведения открытой продажи) жилищных облигаций они будут проданы в количестве менее 40 (сорока) процентов от количества жилищных облигаций, указанного в пункте 2.3 настоящего Проспекта эмиссии.

2.22. При признании эмиссии жилищных облигаций несостоявшейся, полученные эмитентом средства в оплату жилищных облигаций возвращаются инвесторам в месячный срок со дня принятия эмитентом соответствующего решения:

– физическим лицам – банковским переводом на лицевой либо банковский счет инвестора или иным реквизитам, согласованным с эмитентом;

– юридическим лицам – банковским переводом на текущий (расчетный) счет инвестора.

Денежные средства возвращаются в белорусских рублях.

2.23. При запрещении эмиссии жилищных облигаций и признании выпуска жилищных облигаций недействительным республиканским органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование рынка ценных бумаг, полученные эмитентом средства в оплату жилищных облигаций возвращаются инвесторам в месячный срок с даты признания выпуска жилищных облигаций недействительным, запрещении эмиссии жилищных облигаций:

– физическим лицам – банковским переводом на лицевой либо банковский счет инвестора или иным реквизитам, согласованным с эмитентом;

– юридическим лицам – банковским переводом на текущий (расчетный) счет инвестора.

Денежные средства возвращаются в белорусских рублях.

2.24. Дата регистрации выпуска жилищных облигаций и государственный регистрационный номер выпуска жилищных облигаций в Государственном реестре ценных бумаг: от 31 мая 2018 года № 5-200-02-3371.

Раздел 3. Финансово-хозяйственная деятельность эмитента

3.1. Показатели финансово-хозяйственной деятельности на первое число месяца (нарастающим итогом с начала года), предшествующего дате принятия (утверждения) решения о выпуске жилищных облигаций.

№ п/п	Наименование показателей	тыс. руб.
		на 01.04.2018
1.	Стоимость чистых активов	6 997
2.	Остаточная стоимость основных средств (по группам)	-
2.1.	Здания	711
2.2.	Сооружения	155
2.3.	Передаточные устройства	-
2.4.	Машины и оборудование	7
2.5.	Транспортные средства	54
2.6.	Инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности	1
2.7.	Другие виды основных средств	-
2.8.	Итого (сумма строк 2.1 - 2.7)	928
	в том числе:	
	строка баланса 110	850
	строка баланса 131	78
	в том числе: непроизводственные	-
3.	Нематериальные активы	236
4.	Сумма нераспределенной прибыли (непокрытого убытка)	9611
5.	Сумма прибыли (убытка) до налогообложения	-2651
6.	Сумма чистой прибыли (убытка)	-2651
7.	Общая сумма дебиторской задолженности	5 057
8.	Общая сумма кредиторской задолженности (всего):	3 630
	в том числе просроченная	-
	по платежам в бюджет, государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды	368
9.	Сумма полученных долгосрочных кредитов и займов	-
10.	Сумма полученных краткосрочных кредитов и займов	-

Меры административной **ответственности** за нарушение законодательства о ценных бумагах и налогового законодательства к эмитенту **не применялись**.

3.2. Динамика финансово-хозяйственной деятельности за последние три года указана в денежных знаках образца 2000 и 2009 года:

№ п/п	Наименование показателей	млн. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
		на 01.01.2016	на 01.01.2017	на 01.01.2018
1.	Стоимость чистых активов	26 587	9 429	9 648
2.	Остаточная стоимость основных средств (по группам)	-	-	-
2.1.	Здания	7 535	735	716
2.2.	Сооружения	1 546	173	169
2.3.	Передаточные устройства	-	-	-

2.4.	Машины и оборудование	41	3	7
2.5.	Транспортные средства	774	67	57
2.6.	Инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности	13	1	1
2.7.	Другие виды основных средств	-	-	-
2.8.	Итого (сумма строк 2.1 - 2.7)	9 909	979	950
	в том числе : строка баланса 110	9253	929	872
	строка баланса 131	656	50	78
	в том числе: непроемственные	-	-	-
3.	Нематериальные активы	4	-	-
4.	Сумма нераспределенной прибыли (непокрытого убытка)	25789	9350	9611
5.	Сумма прибыли (убытка) до налогообложения	10064	7787	3869
6.	Сумма чистой прибыли (убытка)	7999	6303	3128
7.	Общая сумма дебиторской задолженности	25733	4614	6006
8.	Кредиторская задолженность (всего):	37 047	2 043	3 956
	в том числе просроченная	-	-	-
	по платежам в бюджет и государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды	35	21	4
9.	Сумма полученных долгосрочных кредитов и займов	32591	-	-
10.	Сумма полученных краткосрочных кредитов и займов	1956	-	-
11.	Сумма вложений в долгосрочные активы	781	81	-
12.	Сумма резервного капитала	-	-	-
13.	Сумма добавочного капитала	594	59	17
14.	Сумма начисленных дивидендов, приходящихся на одну акцию	-	-	-
15.	Стоимость чистых активов, приходящаяся на одну акцию	13, 014	4, 615	4, 722
12.	Среднесписочная численность работников эмитента	12	12	13
13.	Количество участников (акционеров), в том числе:	15	15	15
	юридических лиц	3	3	3
	физических лиц	12	12	12

* резервный фонд по решению общего собрания акционеров не образовывался.

3.3. Сведения за последние три года:

№ п/п	Наименование	на 01.01.2015	на 01.01.2016	на 01.01.2017
1.	Виды продукции (виды деятельности), по которым получено десять и более процентов выручки от реализации товара, продукции, работ, услуг	*	*	*
2.	Рынки сбыта (внутренний и внешние рынки, их доли в общем объеме)	**	**	**
3.	Наименование поставщиков сырья, материалов, комплектующих, поставляющих десять и более процентов от общего объема поставки***	-	-	-

* основными видами деятельности эмитента, по которым получено десять и более процентов выручки от реализации услуг являются: услуги заказчика (застройщика) в области долевого строительства объектов недвижимости (жилых и нежилых помещений); продажа собственного недвижимого имущества (изолированные помещения).

** деятельность эмитента нацелена на внутренний рынок.

*** в поставщиках сырья, материалов, комплектующих нет необходимости, так как по условиям контракта поставку обеспечивает генеральный подрядчик.

**Результаты расчета коэффициентов платежеспособности эмитента
по состоянию на 31 декабря 2017 года**

№ п/п	Наименование показателя	На начало периода	На момент установления неплатежеспособности	Нормативное значение коэффициента
1	2	3	4	5
1	Коэффициент текущей ликвидности (K_1): $K_1 = \frac{\text{стр.290}}{\text{стр.690}}$	1,56	1,50	$K_1 \geq 1,1$
2	Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (K_2): $K_2 = \frac{\text{стр.490} + \text{стр.590} - \text{стр.190}}{\text{стр.290}}$	0,36	0,33	$K_2 \geq 0,1$

**Результаты расчета коэффициентов платежеспособности эмитента
по состоянию на 31 марта 2018 года**

№ п/п	Наименование показателя	На начало периода	На момент установления неплатежеспособности	Нормативное значение коэффициента
1	2	3	4	5
1	Коэффициент текущей ликвидности (K_1): $K_1 = \frac{\text{стр.290}}{\text{стр.690}}$	1,50	1,34	$K_1 \geq 1,1$
2	Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (K_2): $K_2 = \frac{\text{стр.490} + \text{стр.590} - \text{стр.190}}{\text{стр.290}}$	0,33	0,25	$K_2 \geq 0,1$

Ниже размещенная информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента указана в денежных знаках образца 2000 и 2009 года.

За 2014 год объем выручки составил 87 800 млн. неденоминированных рублей. В объеме выручки 100 % занимает текущая деятельность: выручка по услугам заказчика (застройщика) – 13 %, выручка по продаже недвижимого имущества – 35 %, выручка по продаже жилья через жилищные облигации – 52 %. Прибыль по текущей деятельности составила 17 636 млн. неденоминированных рублей. Убыток от инвестиционной и финансовой деятельности – 593 млн. неденоминированных рублей. Балансовая прибыль – 17 043 млн. неденоминированных рублей. Чистая прибыль – 13 776 млн. неденоминированных рублей. Валовая рентабельность продаж недвижимости определяемая отношением валовой прибыли к выручке и доходам по текущей, инвестиционной, финансовой деятельности, составила 10,3 %. Валовая рентабельность производства определяемая отношением валовой прибыли к себестоимости и расходам по текущей, инвестиционной финансовой деятельности составила 11,5 %.

Для поддержания стабильного финансового положения необходим постоянный рост объемов выручки. Одной из проблем финансового состояния эмитента является строительство многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями. Договоры создания объекта долевого строительства на встроенно-пристроенные помещения практически не заключаются из-за отсутствия дольщиков. В результате на финансирование строительства встроенно-пристроенных помещений отвлекаются значительные собственные финансовые ресурсы эмитента. По этой причине жилые дома в городе Минске по г/п ул. Рафиева № 1 и № 2, по г/п в м-не Каменная Горка № 17 и № 34, г/п в м-не Восточный М-2, запроектированы и построены без встроенно-пристроенных помещений. Строительные материалы приобретаются генподрядчиком, что в некоторой степени снижает издержки эмитента, т.к. нет необходимости в дополнительном персонале, площадках хранения, транспортных и погрузо-разгрузочных работах. Исключения составляют некоторые позиции материалов и оборудования. Одним из наиболее важных направлений производственной деятельности эмитента является разработка новых пятач застройки, т.к. отсутствие в перспективе объектов строительства может негативно сказаться на темпах роста и рентабельности. Данное направление требует и определенных затрат, которые отвлекают прибыль и оборотные средства. Так, например, под застройку жилых домов по пр-ту Дзержинского затрачено более 1,7 млрд. неденоминированных рублей.

За 2015 год объем выручки составил 54 797 млн. неденоминированных рублей. В объеме выручки 100 % занимает текущая деятельность: выручка по услугам заказчика (застройщика) – 10 %, выручка по продаже недвижимого имущества – 40 %, выручка по продаже жилья через жилищные облигации – 50 %. Прибыль по текущей деятельности составила 9 925 млн. неденоминированных рублей. Прибыль от инвестиционной и финансовой деятельности – 239 млн. неденоминированных рублей. Балансовая прибыль – 10 064 млн. неденоминированных рублей. Чистая прибыль – 7 999 млн. неденоминированных рублей. Валовая рентабельность продаж недвижимости определяемая отношением валовой прибыли к выручке и доходам по текущей, инвестиционной, финансовой деятельности, составила 10,3 %. Валовая рентабельность производства определяемая отношением валовой прибыли к себестоимости и расходам по текущей, инвестиционной финансовой деятельности составила 11,5 %.

За 2016 год объем выручки составил 15 613 тыс. рублей. В объеме выручки 100 % занимает текущая деятельность: выручка по продаже недвижимого имущества (квартиры и машино-места) – 44 %, выручка по продаже жилья через жилищные облигации – 57 %. Прибыль по текущей деятельности с учетом прочих доходов и расходов по текущей деятельности составила 7 797 тыс. рублей. Убыток от инвестиционной и финансовой деятельности – 10 тыс. рублей. Чистая прибыль – 6 303 тыс. рублей. Валовая рентабельность продаж недвижимости определяемая отношением валовой прибыли к выручке и доходам по текущей, инвестиционной, финансовой деятельности, составила 26,0 %. Валовая рентабельность производства определяемая отношением валовой прибыли к себестоимости и расходам по текущей, инвестиционной финансовой деятельности составила 35,0 %.

За 2017 год объем выручки составил 8 883 тыс. рублей. В объеме выручки 100 % занимает текущая деятельность: выручка по продаже недвижимого имущества (квартиры и машино-места) – 48 %, выручка по продаже жилья через жилищные облигации – 52 %. Прибыль по текущей деятельности с учетом прочих доходов и расходов по текущей деятельности составила 3 865 тыс. рублей. Прибыль от инвестиционной и финансовой деятельности – 4 тыс. рублей. Чистая прибыль – 3 128 тыс. рублей. Валовая рентабельность продаж недвижимости определяемая отношением валовой прибыли к выручке и доходам по текущей, инвестиционной, финансовой деятельности, составила 21,0 %. Валовая рентабельность производства определяемая отношением валовой прибыли к себестоимости и расходам по текущей, инвестиционной финансовой деятельности составила 26,6 %.

Раздел 4. Планы развития эмитента

4.1. Основными направлениями развития эмитента на ближайшие три года являются:
Увеличение объема вводимого жилья, в том числе:

В настоящее время рассматривается вопрос о строительстве по пр. Держинского по п/п жилого дома № 1 г (Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями универсального назначения и подземной гараж-стоянкой в районе пересечения пр. Держинского, ул. Прилуцкой (по генплану № 2 в микрорайоне №3) с ориентировочной площадью объекта – 19 800 м², в том числе 2 000 м² – встроенные помещения) и на пересечении улиц Чижевских и Уборевича одного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями универсального назначения (с ориентировочной площадью объекта – 13 500 м², в том числе 1 500 м² – встроенные помещения).

Стоимость 1 кв. метра во всех домах ОАО «10 УНР-инвест» является фиксированной на протяжении всего срока строительства. В настоящее время стоимость квадратного метра в организации эмитента ниже среднего уровня по городу Минску.

4.2. Для достижения поставленных перед эмитентом целей потребуется увеличение численности работающих до 15 человек.

4.3. Анализ факторов риска.

Риски, которым подвергаются владельцы жилищных облигаций, эмитент и другие участники проекта представляют собой вероятность наступления (математическое ожидание) событий, следствием которых может быть неисполнение обязательств, вытекающих из ценных бумаг, в срок и в полном объеме. Владельцы жилищных облигаций подвергаются следующим видам риска: экономическим, социальным, техническим, экологическим.

4.3.1. Экономические риски.

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

К внешним экономическим факторам риска относятся:

- ✓ 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 выпуска, изменение законодательства, регулирующего вопросы налогообложения ценных бумаг;
- ✓ резкое падение цен на вводимые жилые и нежилые помещения, в результате изменения спроса и предложения на рынке недвижимости в новостройках, колебания цен на вторичном рынке недвижимости;
- ✓ прочие факторы.

К внутренним экономическим факторам риска относятся:

- ✓ экономическая несостоятельность эмитента, приведшая к невозможности окончания строительных работ, вплоть до проведения процедуры банкротства и ликвидации;
- ✓ ошибки, просчеты в планировании финансово-хозяйственной деятельности, приведшие к невозможности исполнения эмитентом в срок своих обязательств по жилищным облигациям.

4.3.2. Социальные риски.

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

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

- ✓ забастовки, локауты, митинги рабочих, строителей, ИТР генерального подрядчика и подрядных организаций;
- ✓ митинги, стихийные выступления жильцов рядом прилегающих домов;
- ✓ войны, военные действия, вооруженные конфликты, гражданские войны, бунт и революция, пиратские действия, акты саботажа, акты терроризма;
- ✓ прочие события, включая принятие решений, актов, писем и иных действий (бездействия) республиканских органов государственного управления и (или) местных органов местного управления и самоуправления, учреждений и организаций, направленные на перенос сроков строительства и (или) прекращение выполнения строительных работ.

4.3.3. Технические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

- ✓ невозможность окончания строительно-монтажных работ в связи с ошибками, допущенными в проектно-конструкторской документации, следствием которых будет срыв сроков строительства вплоть до невозможности завершения проекта;
- ✓ группа технических рисков, связанных с обращением, погашением и организацией расчетов по жилищным облигациям;
- ✓ срыв сроков ввода по технологическим причинам, по вине подрядных и (или) проектных организаций либо предприятия-изготовителя, импортера, продавца, комиссионера, поверенного или иного посредника при закупке товаров и др.;
- ✓ авария, взрыв, пожар, уничтожение машин, предприятий и всякого рода оборудования (в том числе, эмитента и (или) подрядчика), включая незначительные аварии у него, в том числе в случае, если они были вызваны отсутствием запасных частей, износом оборудования и другими обстоятельствами, которые эмитент должен был предвидеть при принятии на себя обязательств.

4.3.4. Экологические риски.

К данной группе факторов риска относятся:

- ✓ риски экологического загрязнения окружающей территории на этапе строительства, следствием которых может быть резкое падение спроса на недвижимость в данном районе;
- ✓ риски изменения (ухудшения) экологической ситуации в данном районе (доме), вызванном проведением строительных работ, применением с экологической точки зрения вредных строительных материалов следствием которых будет падение спроса на вводимые жилые и нежилые помещения;
- ✓ действия государственных экологических служб, направленные на осуществление эмитентом дополнительных работ, не предусмотренных проектно-сметной документацией, затраты по которым существенно повлияют на себестоимость вводимой недвижимости;
- ✓ эпидемии, эпизоотии, природные стихийные явления и (или) бедствия, например: наводнение, паводок, половодье, землетрясение, буря, ураган, занос, циклон, цунами, вред, причиненный молнией;
- ✓ прочие экологические риски.

4.3.5. Мероприятия, направленные на снижение факторов риска.

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Республики Беларусь. Руководством страны проводится последовательная политика, направленная на активизацию строительства и одновременно на обеспечение доступности недвижимости для населения. При рассмотрении факторов риска и мероприятий, направленных на снижение вероятности их наступления, учитываются:

- ✓ снижение инфляции;
- ✓ многолетний опыт в проведении строительных работ и реализации построенной недвижимости совместно с основным акционером эмитента – ОАО «10 Управление начальника работ» участвующим в реализации инвестиционных проектов в качестве генподрядной организации;
- ✓ сотрудничество с ведущими подрядными и проектными организациями Республики Беларусь;
- ✓ внедрение новых технологических решений в строительстве;
- ✓ снижение себестоимости строительства за счет проектных решений и применения новых, более экономичных строительных материалов и технологий.

Для решения вопросов комплексного снижения факторов риска реализации проекта выпуска облигаций предусмотрены так же следующие мероприятия:

- 1.) срок обращения жилищных облигаций привязан к сроку строительства объекта, таким образом, цена квадратного метра помещения к моменту сдачи объекта в эксплуатацию будет превышать номинальную стоимость жилищной облигации;

2.) объект расположен в части города относящейся к «шаговой доступности» линии метро, что определяет формирование устойчивого покупательского спроса на недвижимость, следовательно, и на жилищные облигации.

4.4. Прогноз финансовых результатов на три года.

В ближайшие три года эмитентом планируется получение чистой прибыли (сведения указаны в денежных знаках образца 2009 года) в размерах:

2019 год – 7 млн. белорусских рублей;

2020 год – 8 млн. белорусских рублей;

2021 год – 9 млн. белорусских рублей.

Директор
ОАО «10 УНР-инвест»



И.В.Цыплаков

Главный бухгалтер

В.Г.Кирильчик

Залогодатель 1:
ОАО «10 Управление начальника работ»
Директор



В.П.Василюк

Залогодатель 2:
ООО «ЮНИРкомпани»
Директор



Ю.И.Шлег

Профучастник:
ООО «УНР-ТрэйдБрокер»
Директор



А.А.Дубов

Аудитор – индивидуальный предприниматель



И.А.Богданович

Организация выполнившая оценку имущества выступающего предметом залога:
Унитарное предприятие «Минское отделение Бел ТПП»
Заместитель директора
по экспертизе и сертификации



О.В.Нуднова

Оценщик



С.М.Богдан



Всего три листа, пронумеровано
и скреплено скрепкой на **27**
дважды семь лист **ах**
Директор ОАО «10 УНР-инвест»
И.В. Цыплаков И.В.Цыплаков

