



УТВЕРЖДЕНО

Наблюдательным советом

ОАО «10 УНР-инвест»

29 мая 2019 года (протокол № 11)

Решение

о сорок восьмом выпуске жилищных облигаций

Открытого акционерного общества
«10 УНР-инвест»

ОАО «10 УНР-инвест»

г. Минск

1. Полное наименование эмитента: Открытое акционерное общество «10 УНР – инвест». Сокращенное наименование эмитента: ОАО «10 УНР – инвест» (далее по тексту – Эмитент).

Место нахождения (юридический адрес) Эмитента: 220125, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Уручская, д. 21, офис № 427, официальный сайт Эмитента в глобальной компьютерной сети интернет (www.unr10.by).

1.1. 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.

1.2. Уставный фонд Эмитента составляет **20 430** (двадцать тысяч четыреста тридцать) белорусских рублей.

1.3. Наименование депозитария, обслуживающего Эмитента: Закрытое акционерное общество «Агрокапитал» (далее по тексту – депозитарий). **Место нахождения** депозитария: Республика Беларусь, 220030, г. Минск, ул. Революционная, 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 осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам выдано Министерством финансов Республики Беларусь.

1.4. Настоящее Решение о выпуске жилищных облигаций составлено Эмитентом с использованием услуг профессионального участника рынка ценных бумаг (далее по тексту – профучастник) – Общество с ограниченной ответственностью «УНР – ТрэйдБрокер». Лицо, уполномоченное подписывать настоящее Решение 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 (17) 265–01–47, факс: +375 (17) 266–09–62, e-mail: irinaburskaya@gmail.com; официальный сайт профучастника в глобальной компьютерной сети интернет (<http://www.unr10.by/unr-trbr>). 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 осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам выдано Министерством финансов Республики Беларусь.

2. Способ обеспечения исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям.

2.1. Исполнение обязательств Эмитента по жилищным облигациям обеспечивается залогом недвижимого имущества (ипотека), принадлежащего на праве собственности **обществу с ограниченной ответственностью «ЮНиРкомпани»** (далее по тексту – Залогодатель). Между Эмитентом и Залогодателем заключен договор о предоставлении залога от 26 апреля 2019 года № ДЗ/ЖОВ–48, на общую сумму **1 298 610, 28** (один миллион двести девяносто восемь тысяч шестьсот десять) белорусских рублей **28** (двадцать восемь) копеек.

Лицо, уполномоченное на заключение и подписание указанного в настоящем подпункте договора о предоставлении залога, и, соответственно, подписание настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций и Проспекта эмиссии жилищных облигаций от имени Залогодателя – директор, действующий на основании устава, – Шлег Юргита Игоревна.

Договор вступает в силу с момента его подписания Эмитентом и Залогодателем и действует в течение всего срока обращения облигаций, а также в течение трех месяцев после окончания срока обращения облигаций по 01 октября 2020 года.

Действие договора прекращается после исполнения обязательств по жилищным облигациям (в том числе досрочного погашения всего выпуска жилищных облигаций) либо по истечении трех месяцев после окончания срока обращения жилищных облигаций, если

владельцы жилищных облигаций не предъявят в указанный трехмесячный срок требований о выплате денежных средств по жилищным облигациям к Эмитенту или Залогодателю.

Залогодатель 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, учетный номер плательщика: 190522463.

Место нахождения Залогодателя: 220125, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Уручская, д. 21, офис № 413.

2.2. Оценку имущества, выступающего предметом залога, выполнило 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@tppm.by.

Оценщик – Станкевич В.В., ведущий эксперт ООИТС УП «Минское отделение Бел ТПП», Свидетельство об аттестации оценщика № 30511 (выдано на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 19.12.2012 г. № 273, срок действия продлен на три года с 20.12.2018), Свидетельство об аттестации оценщика № 20424 (выдано на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 06.04.2015 г. № 82, срок действия продлен на три года с 07.04.2018).

Согласно заключению об оценке от 19 апреля 2019 года № 4 / 309 – 2.0 – 4 / 281 общая стоимость объектов недвижимого имущества на дату оценки 11 апреля 2019 года составляет 1 298 610, 28 (один миллион двести девяносто восемь тысяч шестьсот десять) белорусских рублей 28 (двадцать восемь) копеек.

Расчет стоимости объектов оценки проведен рыночным методом с использованием сравнительного (метод количественного анализа) метода оценки.

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

– 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 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 11 апреля 2019 года – 186 001, 08 (сто восемьдесят шесть тысяч один) белорусский рубль 08 (восемь) копеек (заключение об оценке от 19 апреля 2019 года № 4/309–2.0–4/281 проведенной на основании договора от 04 апреля 2019 г. № 2.0–4/281 заключенного между Залогодателем 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 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 11 апреля 2019 года – 267 535, 80 (двести шестьдесят семь тысяч пятьсот тридцать пять) белорусских рублей 80 (восемьдесят) копеек (заключение об оценке от 19 апреля 2019 года № 4/309–2.0–4/281 проведенной на основании договора от 04 апреля 2019 г. № 2.0–4/281 заключенного между Залогодателем 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 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 11 апреля 2019 года – 405 550,30 (четыреста пять тысяч пятьсот пятьдесят) белорусских рублей 30 (тридцать) копеек (заключение об оценке от 19 апреля 2019 года № 4/309–2.0–4/281 проведенной на основании договора от 04 апреля 2019 г. № 2.0–4/281 заключенного между Залогодателем 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 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 11 апреля 2019 года – 269 659,10 (двести шестьдесят девять тысяч шестьсот пятьдесят девять) белорусских рублей 10 (десять) копеек (заключение об оценке от 19 апреля 2019 года № 4/309–2.0–4/281 проведенной на основании договора от 04 апреля 2019 г. № 2.0–4/281 заключенного между Залогодателем 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 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 11 апреля 2019 года – 169 864,00 (сто шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят четыре) белорусских рубля (заключение об оценке от 19 апреля 2019 года № 4/309–2.0–4/281 проведенной на основании договора от 04 апреля 2019 г. № 2.0–4/281 заключенного между Залогодателем 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 восьмого выпуска в количестве **472** (четыреста семидесяти двух) штук, номинальной стоимостью **2 200** (две тысячи двести) белорусских рублей на общую сумму эмиссии **1 038 400** (один миллион тридцать восемь тысяч четыреста) белорусских рублей, со сроком обращения – **379** календарных дней (с **17 июня 2019 года по 30 июня 2020 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 восьмого 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.

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

Замена обеспечения исполнения своих обязательств по жилищным облигациям осуществляется Эмитентом после внесения соответствующих изменений в настоящее Решение о выпуске жилищных облигаций и изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии жилищных облигаций. Замена обеспечения по инициативе Эмитента осуществляется с письменного согласия владельцев жилищных облигаций, до принятия данного решения Эмитентом.

При несогласии владельцев жилищных облигаций с заменой Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по жилищным облигациям, владельцы жилищных облигаций вправе предъявить Эмитенту жилищных облигаций к выкупу в течение двух месяцев с момента уведомления о замене Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по жилищным облигациям. В данном случае замена Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по жилищным облигациям осуществляется после удовлетворения требований владельцев жилищных облигаций, несогласных с заменой Эмитентом обеспечения исполнения своих обязательств по жилищным облигациям. Выкуп жилищных облигаций производится в порядке, аналогичном определенному в пункте 14 настоящего Решения о выпуске 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 способа обеспечения 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.unr10.by), а также опубликована в газете «Минский курьер».

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

3.1. В Государственном реестре ценных бумаг: 27 февраля 2009 года за № 5 – 200 – 01 – 17695 зарегистрированы **простые (обыкновенные) акции** эмитента 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 07 августа 2009 года за № 5 – 200 – 11 – 20455 зарегистрированы **привилегированные акции** в количестве 75 (семьдесят пять) штук, номинальной стоимостью 10 (десять) белорусских рублей, общей суммой 750 (семьсот пятьдесят) белорусских рублей.

Все указанные акции размещены полностью.

3.2. На 29 мая 2019 года в обращении находятся **жилищные облигации Эмитента:**

– **сорок четвертого выпуска** в количестве **3 433** (три тысячи четыреста тридцать три) штуки, тип – именные, номинальной стоимостью **720** (семьсот двадцать) белорусских рублей, на общую сумму **2 471 760** (два миллиона четыреста семьдесят одна тысяча семьсот шестьдесят) белорусских рублей. Объем размещения составляет 99, 6 %.

– **сорок пятого выпуска** в количестве **1 235** (одна тысяча двести тридцать пять) штук, тип – именные, номинальной стоимостью **2 200** (две тысячи двести) белорусских рублей, на общую сумму **2 717 000** (два миллиона семьсот семнадцать тысяч) белорусских рублей, зарегистрированы в Государственном реестре ценных бумаг 26 марта 2019 года за № 5 – 200 – 02 – 3701. Объем размещения – 35, 5 %.

– **сорок шестого выпуска** в количестве **1 235** (одна тысяча двести тридцать пять) штук, тип – именные, номинальной стоимостью **2 100** (две тысячи сто) белорусских рублей, на общую сумму **2 593 500** (два миллиона пятьсот девяносто три тысячи пятьсот) белорусских рублей, зарегистрированы в Государственном реестре ценных бумаг 26 марта 2019 года за № 5 – 200 – 02 – 3702. Объем размещения – 52, 5 %.

– **сорок седьмого выпуска** в количестве **1 017** (одна тысяча семнадцать) штук, тип – именные, номинальной стоимостью **1 900** (одна тысяча девятьсот) белорусских рублей, на общую сумму **1 932 300** (один миллион девятьсот тридцать две тысячи триста) белорусских рублей, зарегистрированы в Государственном реестре ценных бумаг 26 марта 2019 года за № 5 – 200 – 02 – 3703. Объем размещения – 48 %.

4. Целью эмиссии жилищных облигаций является привлечение денежных средств физических и (или) юридических лиц для финансирования строительства Жилого дома № 1 г в составе объекта – «Строительство многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями многофункционального назначения в районе пересечения пр. Дзержинского, ул. Гурского (по г/п № 1 в м-не № 3)». III очередь. (далее по тексту – Жилой дом № 1 г), выполнения функций заказчика, застройщика, услуг инженерной организации, затрат по рекламе, сбора разрешительной документации, содержание заказчика (застройщика), уплаты 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 Жилого дома № 1 г, приобретения строительных материалов, изделий, конструкций, инвентаря и оборудования, затрат по услугам машин и механизмов, прочих затрат Эмитента, связанных со строительством Жилого дома № 1 г.

III пусковой комплекс – по генплану Жилой дом № 1 г, а именно:

Участок застройки расположен в юго-западной части города Минска, в Московском административном районе. Проектируемая территория размещена на пересечении пр. Дзержинского, ул. Гурского, ул. Уманская, ул. Прилукская. Проектом предусмотрены элементы визуального адресного ориентирования: номерные знаки накладные (указатели подъездов), номерные знаки рисованные на стенах дома.

Жилой дом № 1 г: трехсекционный, 10 этажный, 216 квартирный. По составу квартир: 1 комнатных – 99 шт., 2 комнатных – 81 шт., 3 комнатных – 36 шт. Высота жилых этажей (со 2-ого этажа и выше) принята 2,8 м. Однокомнатные квартиры типа «квартира-студия» запроектированы для проживания одиноких граждан. Предусмотрено зонирование квартир на активную и спальную зоны. В квартирах обеспечена непосредственная связь кухни и гостиной, имеется возможность гибкой планировки. В каждой квартире предусмотрены лоджии с остеклением. В остеклении до пола нижняя часть предусмотрена глухой с заполнением многослойным безопасным стеклом.

Жилой дом № 1 г строится с: 3 лифтами и тремя лестничными клетками, техподпольем для размещения инженерного оборудования и коммуникаций, и теплым техническим чердаком. Кровля рулонная малоуклонная с внутренним водостоком. Мусоропровод в жилом доме не предусмотрен.

На 1 этаже: входные группы помещений жилого дома и встроенные помещения. В зоне вестибюля расположены помещения консьержа.

В состав помещений входной группы включены: помещения консьержа с санузелом, общедомовое помещение уборочного инвентаря.

В состав встроенных помещений включены 13 блоков помещений: общественного (расчетно-кассовый центр, стоматологический центр, салон красоты, офисное) и девять административно-торгового назначения со свободной планировкой и автономными входами снаружи. Перегородками выделены входные тамбуры, кладовые уборочного инвентаря, санузлы.

Основные технико-экономические показатели здания:

- площадь жилого здания – 14 869, 0 м²;
- общая площадь квартир – 13 433, 10 м²;
- общая площадь встроенных помещений – 1 378, 75 м².

Нормативный срок строительства Жилого дома № 1 г – 27 месяцев.

Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Жилого дома № 1 г – **30 июня 2020 года**.

Проектная документация на объект утверждена приказом директора ОАО «10 УНР-инвест» от 02 сентября 2016 года № 53.

Положительное экспертное заключение Республиканского унитарного предприятия «Главгосстройэкспертиза» по объекту от 15 февраля 2016 года № 5-15/16 в дополнение к заключению государственной экспертизы от 11 июля 2013 г. № 473-15/13.

Акт выбора места размещения земельного участка для строительства утвержден 06 ноября 2009 года Председателем Минского городского исполнительного комитета.

Решение Минского городского исполнительного комитета от 29 июля 2016 года № 2123 «Об изъятии, предоставлении земельных участков и разрешении строительства».

Свидетельство (удостоверение) № 500/1032–19150 о государственной регистрации земельного участка с кадастровым номером 500000000005007494 на право пользования ОАО «10 УНР-инвест» для строительства объекта – «Строительство многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями multifunctional назначения в районе пересечения пр. Дзержинского, ул. Гурского (по г/п № 1 в м-не № 3)». III очередь. Составлено РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» от 27 февраля 2018 года. Извещение № 500/1032–3428 о внесении исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в связи с продлением срока пользования земельным участком до 01 августа 2020 года.

Извещение о принятии объекта строительства на учет от 23 ноября 2018 года № 03/603, выданное Инспекцией Департамента контроля и надзора за строительством по г. Минску.

Средства, полученные от размещения жилищных облигаций, будут использованы исключительно на цели, указанные в части первой настоящего пункта.

5. Решение о сорок восьмом выпуске жилищных облигаций принято 26 апреля 2019 года Наблюдательным советом Эмитента (протокол № 10).

Решение о сорок восьмом выпуске жилищных облигаций и Проспект эмиссии жилищных облигаций сорок восьмого выпуска утверждены Наблюдательным советом Эмитента **29 мая 2019 года (протокол № 11).**

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

6. Объем сорок восьмого выпуска жилищных облигаций составляет 1 038 400 (один миллион тридцать восемь тысяч четыреста) белорусских рублей.

Количество жилищных облигаций – **472 (четыреста семьдесят две) штуки.**

6.1. Номинальная стоимость одной жилищной облигации составляет **2 200 (две тысячи двести) белорусских рублей** и имеет эквивалент, равный одному квадратному метру общей площади жилого помещения по СН Б в строящемся Жилом доме № 1 г.

6.2. Максимально допустимая цена размещения одной жилищной облигации – 3 142 (три тысячи сто сорок два) белорусских рубля.

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

7. Средства на покупку жилищных облигаций по заключенным договорам уплачиваются путем безналичного расчета белорусскими рублями в установленном законодательством порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения договора, указанного в подпункте 9.1 пункта 9 настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций, если иное не предусмотрено указанным договором с конкретным инвестором, по реквизитам Эмитента:

- получатель: ОАО «10 УНР-инвест»,
- УНП получателя: 191099537,
- наименование банка: ЗАО «Альфа – Банк» г. Минск,
- расчетный счет в формате IBAN: BY97ALFA30122013350090270000,
- БИК в формате IBAN: ALFABY2X,
- назначение платежа: оплата за жилищные облигации ОАО «10 УНР-инвест» 48 выпуска,
- адрес банка: 220013, г. Минск, ул. Сурганова, 43.

8. Права владельцев жилищных облигаций сорок восьмого выпуска и обязанности Эмитента.

8.1. Владелец жилищных облигаций сорок восьмого 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 14 настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций;
- при погашении жилищных облигаций получить вместо жилого помещения в Жилом доме № 1 г номинальную стоимость принадлежащих ему жилищных облигаций либо жилое помещение в соответствии с условиями заключенного с Эмитентом договора в порядке, установленном в пункте 13 настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций;
- при досрочном погашении жилищных облигаций получить номинальную стоимость принадлежащих ему жилищных облигаций либо жилое помещение в Жилом доме № 1 г в соответствии с условиями заключенного с Эмитентом договора в порядке, установленном в пункте 12 настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций;
- потребовать при неисполнении Эмитентом обязательств по договору, заключенному с ним на условиях, изложенных в части второй подпункта 9.1 пункта 9 настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций, полного возмещения причиненных ему убытков, а также возврата денежных средств, внесенных Эмитенту в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме № 1 г 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 в Жилом доме № 1 г 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 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 восьмого выпуска жилищных облигаций недействительным, запрещения эмиссии жилищных облигаций потребовать от Эмитента возврата денежных средств, внесенных ему в оплату стоимости жилого помещения в Жилом доме № 1 г путем приобретения жилищных облигаций сорок восьмого выпуска.

8.2. Эмитент обязан:

- произвести финансирование строительства жилых помещений Жилого дома № 1 г с использованием как собственных, так и привлеченных денежных средств;
- в установленном порядке: организовывать и обеспечивать строительство жилых помещений Жилого дома № 1 г 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 № 1 г;
- при обращении владельца жилищных облигаций сообщать ему сведения о ходе строительства жилых помещений Жилого дома № 1 г, 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 № 1 г) в РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»;

– погасить (досрочно погасить) жилищные облигации в порядке, определенном пунктами 12 и 13 настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций;

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

9. Открытая продажа (размещение) жилищных облигаций проводится с 17 июня 2019 года до 30 июня 2020 года.

9.1. Проведение открытой продажи жилищных облигаций осуществляется Эмитентом 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 в Жилом доме № 1 г жилых помещений владельцам жилищных облигаций.

9.2. Размещение Эмитентом жилищных облигаций может осуществляться по цене, превышающей номинальную стоимость, указанную в подпункте 6.1 пункта 6 настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций, (договорная цена).

10. Жилищные облигации обращаются на рынке ценных бумаг с 17 июня 2019 года по 30 июня 2020 года включительно (379 календарных дней).

Обращение жилищных облигаций осуществляется в соответствии с законодательством Республики Беларусь о ценных бумагах на неорганизованном рынке. Эмитент имеет право выкупать свои жилищные облигации для последующей реализации и производить по требованию владельцев жилищных облигаций досрочное погашение жилищных облигаций в порядке, определенном настоящим Решением о выпуске жилищных облигаций. 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.

11. Дата начала погашения жилищных облигаций: 30 июня 2020 года.

12. Условия и порядок досрочного погашения жилищных облигаций:

12.1. В течение срока обращения жилищных облигаций, но не ранее **30 сентября 2019 года** и не позднее **31 марта 2020 года**, владельцы жилищных облигаций имеют право требовать досрочно погасить жилищные облигации по номинальной стоимости, выраженной в белорусских рублях.

12.2. 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 тридцать календарных дней до даты досрочного погашения жилищных облигаций по месту проведения открытой продажи, указанному в подпункте 9.1 пункта 9 настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций.

12.3. При досрочном вводе в эксплуатацию Жилого дома № 1 г возможно досрочное погашение жилищных облигаций:

12.3.1. В случае намерения при досрочном погашении жилищных облигаций вместо получения жилого помещения в Жилом доме № 1 г получить номинальную стоимость жилищных облигаций в белорусских рублях владелец жилищных облигаций должен не позднее, чем за тридцать календарных дней до даты начала досрочного погашения жилищных облигаций в письменной форме уведомить Эмитента о таком намерении.

Досрочное погашение жилищных облигаций денежными средствами производится по номинальной стоимости и оформляется **соглашением о погашении по установленной Эмитентом форме**.

В пятидневный срок с даты начала досрочного погашения Эмитентом составляется соглашение о погашении жилищных облигаций, в котором оговариваются сроки выплаты владельцу жилищных облигаций денежных средств и иные условия. Перечисление денежных средств по досрочно погашаемым жилищным облигациям осуществляется в течение двух месяцев со дня оформления и подписания Эмитентом и владельцем жилищных облигаций соглашения о погашении.

12.3.2. Передача жилого помещения в Жилом доме № 1 г при досрочном погашении жилищных облигаций осуществляется Эмитентом жилищных облигаций в сроки и на условиях, предусмотренных подпунктом 12.4 пункта 12 настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций при условии выполнения владельцем жилищных облигаций обязательств по договору с Эмитентом и оформляется актом приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме № 1 г, который подписывается сторонами договора с Эмитентом.

Акт приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме № 1 г составляется Эмитентом по форме, установленной законодательством Республики Беларусь, и подписывается владельцем жилищных облигаций при передаче ему ключей, документов на установленное оборудование и документов, необходимых для оформления в установленном порядке права собственности на жилое помещение в Жилом доме № 1 г.

12.4. Жилищные облигации предъявляются к досрочному погашению, и их досрочное погашение проводится в течение двух 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 № 1 г (подписания акта приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме № 1 г), владелец жилищных облигаций обязан осуществить перевод погашаемых жилищных облигаций на счет «депо» Эмитента.

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

12.5. В случаях, указанных в законодательстве, Эмитент принимает решение о досрочном погашении сорок восьмого выпуска жилищных облигаций (либо его части) в сроки, отличные от указанных в подпункте 12.1 пункта 12 настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций, в том числе в случае, утраты (гибели), повреждении предмета залога либо ином прекращении права собственности Залогодателя на него и при невозможности замены обеспечения исполнения обязательств по жилищным облигациям по основаниям, установленным законодательством Республики Беларусь.

В случае принятия решения о досрочном погашении сорок восьмого выпуска жилищных облигаций (либо его части) 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) размещения соответствующей информации о принятом решении на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети интернет (www.unr10.by).

12.6. 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 дате 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 Министерства финансов Республики Беларусь (далее – 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 № 1 г (подписания акта приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме № 1 г), 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.

12.7. 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).

12.8. 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 юридического лица) 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 подпункту 12.7 пункта 12 настоящего эмиссионного документа прекращается только с жилищными облигациями тех владельцев жилищных облигаций, 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.

13. Порядок погашения жилищных облигаций.

13.1. Погашение жилищных облигаций осуществляется в порядке, определенном настоящим Решением о выпуске жилищных облигаций и Проспектом эмиссии жилищных облигаций, путем передачи владельцу жилищных облигаций жилого помещения в Жилом доме № 1 г, общая площадь которого (общая площадь по СНБ) соответствует эквиваленту номинальной стоимости, выраженному в квадратных метрах, принадлежащих ему жилищных облигаций либо путем выплаты Эмитентом владельцу жилищных облигаций номинальной стоимости жилищных облигаций, выраженной в белорусских рублях.

Правом на получение денежных средств или жилого помещения в Жилом доме № 1 г при погашении жилищных облигаций обладают лица, указанные в реестре владельцев жилищных облигаций, сформированном депозитарием Эмитента по состоянию на **30 июня 2020 года**.

13.2. В случае намерения при погашении жилищных облигаций вместо получения жилого помещения в Жилом доме № 1 г получить номинальную стоимость жилищных облигаций 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 владельцу жилищных облигаций денежных средств и иные условия. Перечисление денежных средств по погашаемым жилищным облигациям осуществляется в течение трех месяцев со дня оформления и подписания Эмитентом и владельцем жилищных облигаций соглашения о погашении.

13.3. Передача жилого помещения в Жилом доме № 1 г при погашении жилищных облигаций осуществляется Эмитентом жилищных облигаций в сроки и на условиях, предусмотренных подпунктом 13.4 пункта 13 настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций и Проспектом эмиссии жилищных облигаций, при условии выполнения владельцем жилищных облигаций обязательств по договору с Эмитентом и оформляется актом приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме № 1 г, который подписывается сторонами договора с Эмитентом.

Акт приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме № 1 г составляется Эмитентом по форме, установленной законодательством Республики Беларусь, и подписывается владельцем жилищных облигаций при передаче ему ключей, документов на установленное оборудование и документов, необходимых для оформления в установленном порядке права собственности на жилое помещение в Жилом доме № 1 г.

13.4. 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 № 1 г (подписания акта приемки-передачи жилого помещения в Жилом доме № 1 г), владелец жилищных облигаций обязан осуществить перевод погашаемых жилищных облигаций на счет «депо» Эмитента.

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

Эмитент осуществляет выкуп жилищных облигаций у владельцев жилищных облигаций, несогласных с заменой Эмитентом обеспечения, указанного в подпункте 2.3 пункта 2 настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций.

Эмитент имеет право осуществлять:

- выкуп жилищных облигаций по цене, определяемой Эмитентом;
- 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 **30 сентября 2019 года** и не позднее **31 марта 2020 года**.

15. При обращении инвестора Эмитент предоставляет информацию о наличии свободных жилых помещений в Жилом доме № 1 г.

16. Жилищные облигации сорок восьмого выпуска Эмитента 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 Проспектом эмиссии жилищных облигаций на основании письменного согласия владельца жилищных облигаций сорок восьмого выпуска с последующим заключением соответствующего договора.

Письменное согласие на конвертацию представляется владельцем жилищных облигаций сорок восьмого выпуска не позднее, чем за один месяц 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 восьмого выпуска – в отношении лиц, давших письменное согласие на конвертацию жилищных облигаций;

при погашении жилищных облигаций сорок восьмого выпуска – в отношении лиц давших письменное согласие на конвертацию жилищных облигаций и указанных в реестре владельцев жилищных облигаций, сформированном на **30 июня 2020 года**.

Срок, в течение которого должна быть осуществлена конвертация: с первого календарного дня после государственной регистрации жилищных облигаций, размещаемых путем конвертации жилищных облигаций настоящего выпуска, по **01 июля 2020 года**.

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

17. 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 6 настоящего Решения о выпуске жилищных облигаций.

При признании эмиссии жилищных облигаций несостоявшейся, полученные Эмитентом средства в оплату жилищных облигаций возвращаются владельцам жилищных облигаций в месячный срок со дня принятия Эмитентом соответствующего решения:

– физическим лицам – банковским переводом на текущий (расчетный) счет владельца жилищных облигаций или по иным реквизитам, согласованным с Эмитентом;

– юридическим лицам – банковским переводом на текущий (расчетный) счет владельца жилищных облигаций.

Денежные средства возвращаются в белорусских рублях.

18. 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 владельцам жилищных облигаций в месячный срок с даты признания выпуска жилищных облигаций недействительным, запрещения эмиссии жилищных облигаций:

– физическим лицам – банковским переводом на текущий (расчетный) счет владельца жилищных облигаций или по иным реквизитам, согласованным с Эмитентом;

– юридическим лицам – банковским переводом на текущий (расчетный) счет владельца жилищных облигаций.

Денежные средства возвращаются в белорусских рублях.

19. Порядок раскрытия информации Эмитентом.

19.1. 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–З «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 жилищных облигаций) и размещения на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети интернет (www.unr10.by).

19.2. Раскрытие информации осуществляется в следующие сроки:

- раскрытие информации об эмиссии жилищных облигаций осуществляется после регистрации Проспекта эмиссии жилищных облигаций, заверения краткой информации об эмиссии жилищных облигаций Департаментом 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;

- ежеквартальный отчет – в срок не позднее 35 (тридцати пяти) календарных дней после окончания отчетного квартала;

- информация о принятом решении о реорганизации или ликвидации Эмитента, а также о реорганизации или ликвидации своих дочерних и зависимых хозяйственных обществ, унитарных предприятий – в срок не позднее пяти рабочих дней в случае:

- ликвидации – с даты, принятия соответствующего решения уполномоченным органом Эмитента;

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

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

- внесенные изменения и (или) дополнения в Проспект эмиссии жилищных облигаций – в срок не позднее пяти рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующих изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии жилищных облигаций 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 восьмого выпуска, в порядке и сроки, установленные законодательством Республики Беларусь.

Директор
ОАО «10 УНР-инвест»



В.В.Колчанов

Главный бухгалтер



В.Г.Кирильчик

Залогодатель:
ООО «ЮНИРкомпани»
Директор



Ю.И.Шлег

Профучастник:
ООО «УНР-ТрэйдБрокер»
Директор

А.А.Дубов



Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью на
15 (пятнадцати) лист ex
Директор ОАО «10 УПР-инвест»
В.В. Колчанов