

**УТВЕРЖДЕНО**

**Общим собранием акционеров**

**ОАО «10 УНР-инвест»**

**29 января 2010 года (протокол № 1)**

**ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ  
ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ  
ПЕРВОГО ВЫПУСКА**

**Открытого акционерного общества  
«10 УНР-инвест»  
(ОАО «10 УНР-инвест»)**

## 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** эмитента: 220125, Республика Беларусь, ул. Уручская, д. 21, комн. 17а;

**телефоны:** (+375-17) 266-57-00, 289-62-38; (+375-44) 766-84-84, (+375-33) 666-84-84;

**факс:** (+375-17) 286-35-51;

**электронный адрес (e-mail):** 10unr@mail.ru.

### 1.3. Основные виды деятельности эмитента:

согласно Общегосударственному классификатору Республики Беларусь «Виды экономической деятельности» ОКРБ 005-2006:

70110. Подготовка к продаже недвижимого имущества.

70120. Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Эмитент вправе осуществлять функции заказчика (застройщика) согласно «Инструкции о застройщике, заказчике в строительстве», утвержденной приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь 22 июня 1999 г. № 174 (с учетом изменений в действующей редакции).

**1.4. Номер расчетного счета** эмитента, на который будут зачисляться средства, поступающие при проведении открытой продажи, наименование **обслуживающего банка:** № 3012017105013 в «Приорбанк» ОАО ЦБУ 117 г. Минск, БИК 153001749, 220141, г. Минск, пр. Независимости, 172.

**1.5. Бухгалтерская отчетность** эмитента в составе, определенном законодательством, будет **публиковаться** в газете «Народная газета», не позднее **трех месяцев** со дня окончания отчетного финансового года.

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

**Место нахождения** депозитария: Республика Беларусь, 220004, г. Минск, пр. Победителей, д. 5, ком. 226.

Депозитарий **зарегистрирован** Минским городским исполнительным комитетом решением от 18 августа 2000 № 931 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 101000004.

Специальное разрешение (**лицензия**) № 02200/0385533 на осуществление профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, выдано (продлена) Министерством финансов Республики Беларусь депозитарию на основании решения от 27 июля 2007 года № 931 сроком на пять лет и действительна до 29 июля 2012 года.

**1.7. Размер уставного фонда** эмитента составляет **204 300 000** (двести четыре миллиона триста тысяч) белорусских **рублей**.

**1.8.** Открытое акционерное общество «10 УНР-инвест» (далее по тексту - эмитент) **зарегистрировано** Минским городским исполнительным комитетом 30 декабря 2008 года в

Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 191099537.

**1.9.** Эмитент не имеет филиалов и представительств.

**1.10. Органы управления** эмитента, их **численный состав, полномочия.**

**1.10.1. Высший орган управления** эмитента - **общее собрание акционеров.** Количество акционеров 11: 4 юридических лица и 7 физических лиц.

К **компетенции** общего собрания акционеров относятся:

- изменение устава эмитента;
- изменение размера уставного фонда эмитента;
- избрание членов ревизионной комиссии эмитента и досрочное прекращение их полномочий;
- утверждение годовых отчетов, бухгалтерских балансов, счетов прибыли и убытков эмитента и распределение прибыли и убытков эмитента при наличии и с учетом заключения ревизионной комиссии и в установленных законодательными актами случаях – аудиторского заключения;
- решение о реорганизации эмитента и об утверждении передаточного акта или разделительного баланса;
- решение о ликвидации эмитента, создание ликвидационной комиссии, назначение ее председателя или ликвидатора и утверждение промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов, за исключением случаев, когда решение о ликвидации эмитента принято регистрирующим органом или судом в соответствии с законодательными актами;
- определение размера вознаграждений и компенсации расходов членам ревизионной комиссии эмитента за исполнение ими своих обязанностей;
- решение о предоставлении безвозмездной (спонсорской) помощи в соответствии с законодательными актами;
- предоставление Директору эмитента права принятия решений по отдельным вопросам, не отнесенным к исключительной компетенции общего собрания акционеров;
- определение порядка ведения общего собрания акционеров в части, не урегулированной законодательством, уставом и локальными нормативными актами эмитента;
- принятие и утверждение решений о выпуске акций и (или) облигаций;
- избрание Директора эмитента и досрочное прекращение его полномочий;
- принятие решения о приобретении эмитентом размещенных им акций;
- определение основных направлений деятельности эмитента;
- решение об участии эмитента в объединениях юридических лиц, объединениях юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, создаваемых в формах, предусмотренных законодательными актами;
- решение о создании других юридических лиц, а также об участии эмитента в них;
- решение о создании, реорганизации и ликвидации эмитентом унитарных предприятий;
- определение условий оплаты труда Директора эмитента или размера оплаты услуг управляющей организации (управляющего);
- утверждение оценки стоимости неденежных вкладов в уставный фонд эмитента на основании заключения экспертизы достоверности их оценки;
- решение о совершении эмитентом сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, влекущих приобретение, отчуждение или возможность отчуждения эмитентом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет двадцать пять и более процентов балансовой стоимости активов эмитента (крупная сделка), определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении такой сделки;

- решение о сделке, в совершении которой имеется заинтересованность аффилированных лиц эмитента;
- утверждение стоимости имущества эмитента в случаях совершения крупной сделки и сделки, в совершении которой имеется заинтересованность аффилированных лиц, определения объемов выпуска ценных бумаг, а также в иных случаях необходимости определения стоимости имущества эмитента, установленных законодательством и уставом эмитента;
- использование резервных и других фондов эмитента;
- утверждение аудиторской организации (аудитора-индивидуального предпринимателя) и условий договора с аудиторской организацией (аудитором-индивидуальным предпринимателем);
- утверждение депозитария и условий договора с депозитарием эмитента;
- утверждение условий договоров с управляющей организацией (управляющим) и оценщиком;
- утверждение в случаях, предусмотренных законодательными актами, локальных нормативных актов эмитента;
- решение иных вопросов, предусмотренных законодательством и уставом эмитента.

**1.10.2. 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 общего собрания акционеров, определенную законодательными актами и уставом эмитента.

Директор эмитента в пределах своей компетенции без доверенности действует от имени эмитента, в том числе представляет его интересы в отношениях с государственными органами и учреждениями Республики Беларусь и других государств, юридическими и физическими лицами, а также в суде; совершает сделки от имени эмитента и предъявляет от его имени иски. Полномочия Директора могут быть прекращены досрочно по решению общего собрания акционеров.

К компетенции Директора относятся:

- подготовка программ развития эмитента и его унитарных предприятий, в том числе инвестиционных;
- оперативное руководство финансово-хозяйственной деятельностью эмитента;
- текущее планирование;
- рассмотрение отчетов руководителей унитарных предприятий и структурных подразделений эмитента;
- списание имущества эмитента;
- решение о поставках продукции за пределы Республики Беларусь без предварительной оплаты;
- решение о сделках, связанных с приобретением, отчуждением либо возможностью отчуждения имущества, отнесенного к основным средствам, кроме сделок, решение о которых входит в компетенцию общего собрания акционеров;
- предварительное рассмотрение вопросов создания, реорганизации и ликвидации унитарных предприятий, участия эмитента в иных хозяйственных обществах и товариществах;
- повышение тарифной ставки первого разряда, применяемой для оплаты труда работников эмитента;
- выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания акционеров.

При осуществлении своих прав и исполнении обязанностей Директор эмитента:

- выдает от имени эмитента доверенности;
- открывает и закрывает в банках текущие (расчетные) банковские и другие счета, совершает расчетные операции по ним и любые действия, связанные с операциями по распоряжению этими счетами, в пределах своих полномочий;
- в пределах своей компетенции и своих полномочий, определенных в договоре (контракте), а также в порядке, определенном уставом эмитента, распоряжается имуществом эмитента, в том числе его средствами, а также решает вопросы отчуждения, сдачи в аренду, лизинг, залог и (или) распоряжения иным способом недвижимого имущества эмитента;
- заключает и подписывает от имени эмитента любые виды договоров (иных сделок) и контрактов без ограничения по всем видам и суммам сделок, за исключением сделок, решение по которым принимает общее собрание акционеров эмитента;
- утверждает штатное расписание эмитента;
- утверждает уставы унитарных предприятий эмитента, а также положения о филиалах и представительствах эмитента;
- принимает на работу и увольняет работников эмитента в соответствии с условиями контрактов (договоров) и законодательством;
- в соответствии с правилами внутреннего трудового распорядка применяет меры поощрения и дисциплинарного взыскания к работникам эмитента;
- в пределах своих полномочий издает приказы и дает указания, обязательные для всех работников эмитента;
- издает распоряжения и другие локальные нормативные акты, входящие в его компетенцию;
- обеспечивает помещение для проведения заседаний общего собрания акционеров, извещение акционеров о созыве собрания, регистрацию его участников, печатание, тиражирование, рассылку и хранение протоколов общего собрания акционеров, других документов органов управления и контроля эмитента;
- обеспечивает сохранность и возможность использования документов эмитента и документов юридического лица, правопреемником которого является эмитент, до сдачи их в государственный архив;
- организует учет аффилированных лиц эмитента и в порядке, предусмотренном законодательными актами, письменно уведомляет их об этом, а также создает необходимые условия для правильного учета таких лиц;
- регулярно (не реже одного раза в год на годовом собрании) отчитывается перед общим собранием акционеров эмитента, а также предоставляет документы и информацию, касающуюся деятельности эмитента, в порядке, определяемом уставом эмитента;
- решает вопросы создания и ликвидации представительств и филиалов эмитента, а также назначение их руководителей;
- назначает руководителей унитарных предприятий, учрежденных эмитентом;
- созывает годовое общее собрание акционеров и решает вопросы, связанные с его подготовкой и проведением;
- решает другие вопросы, связанные с финансовой и хозяйственной деятельностью эмитента, и осуществляет иные полномочия, не отнесенные законодательством и (или) уставом эмитента к компетенции общего собрания акционеров.

### **1.11. Исполнительный орган.**

| № п/п  | Фамилия, имя, отчество         | Год рождения | Образование   | Занимаемые должности   | Размер доли в % в уставном фонде | Кол-во принадлежащих акций* (шт.) |
|--|--------------------------------|--------------|---|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>единичный исполнительный орган - директор</b> |                                |              |   |  |                                  |                                   |
| 1.   | Устинчик Василий Александрович | 1955         | высшее – окончил Белорусский политехнический институт в 1977 г. | С 06.01.2009 г. по н.в. – директор ОАО «10 УНР-инвест». С 01.06.2004 г. по н.в. – председатель наблюдательного совета ОАО «10 Управление начальника работ»; с 09.01.2008 г. по 06.01.2009 г. – начальник отдела инвестиций и перспективного строительства ОАО «10 Управление начальника работ» | 4,9                              | 100                               |
| * - привилегированные акции (тип – АП-1)         |                                |              |   |  |                                  |                                   |

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

| № п/п | Полное наименование  | Кол-во принадлежащих акций (в т.ч. голосующих акций) | Размер доли в уставном фонде в % |
|-------|--|--|----------------------------------|
| 1.    | Открытое акционерное общество «10 Управление начальника работ» | 354 (354)  | 17,3                             |
| 2.    | Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИР инвест»         | 380 (380)  | 18,6                             |
| 3.    | Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИРкомпани»         | 380 (380)  | 18,6                             |
| 4.    | Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИРэлектрострой»    | 380 (380)  | 18,6                             |

**1.13.** Доля государства в уставном фонде эмитента отсутствует.

**1.14.** Инвестиции в уставные фонды других юридических лиц с долей, равной пяти и более процентам уставного фонда, отсутствуют.

**1.15. Сотрудник эмитента,** имеющие квалификационный аттестат на право деятельности на рынке ценных бумаг: **Листунов О.В.**, (+375-17) 266-09-61; квалификационный аттестат 1 категории № 5200-1-10240 от 29 декабря 2006 г., продлен на срок до 29 декабря 2011 г.

## **Раздел 2. Сведения о проведении открытой продажи жилищных облигаций**

**2.1.** Сведения о жилищных облигациях.

**Решение о выпуске жилищных облигаций** принято 29 января 2010 года на внеочередном общем собрании акционеров (**протокол № 1**).

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

Данные о размещении уже выпущенных жилищных облигациях: ранее не выпускались.

**2.2. Объем эмиссии** составляет **4 950 000 000** (четыре миллиарда девятьсот пятьдесят миллионов) белорусских **рублей**.

**Количество** жилищных облигаций – **1 650** (одна тысяча шестьсот пятьдесят) **штук**.

Серия жилищных облигаций – «ОУИ-1».

Номера жилищных облигаций: «000001-001650».

**2.3. Номинальная стоимость** одной жилищной облигации составляет **3 000 000** (три миллиона) белорусских **рублей** и имеет эквивалент, равный одному квадратному метру общей площади жилого помещения по СНБ в проектируемом объекте - «Многokвартирный жилой дом, не относящийся к категории повышенной комфортности, со встроенными торговыми и многофункциональными помещениями и подземной гараж-стоянкой № 1 по генплану на земельном участке в районе пересечения пр. Независимости и ул. Ложинской с выделением пусковых комплексов» (далее по тексту – жилой дом № 1 по улице Ложинской в городе Минске).

**2.4. Целью выпуска** жилищных облигаций является привлечение денежных средств физических и (или) юридических лиц для осуществления проектирования и строительства жилого дома № 1 по улице Ложинской в городе Минске.

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

**2.5.1.** Исполнение обязательств эмитента по жилищным облигациям обеспечивается **поручительством Общества с ограниченной ответственностью «ЮНиРкомпани»** (далее по тексту – поручитель) согласно договору о предоставлении поручительства № ДП/жо-1 от 29.01.2010 года, заключенному между эмитентом и поручителем на общую сумму **4 950 000 000** (четыре миллиарда девятьсот пятьдесят миллионов) белорусских **рублей**.

Место нахождения поручителя: 220125, Республика Беларусь, ул. Уручская, д. 21, комната № 24; учетный номер плательщика: 190522463.

Поручитель зарегистрирован Минским городским исполнительным комитетом решением от 12 марта 2004 года № 535 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 190522463.

**2.5.2.** Требования к поручителю в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения эмитентом обязательств перед владельцами жилищных облигаций предъявляются в письменной форме с приложением выписки по счету «депо», подтверждающей право собственности на жилищные облигации данного владельца и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением облигаций обязательствами). При получении указанного письменного требования поручитель в соответствии с условиями заключенного на основании оферты договора поручительства, которая выдается поручителем согласно договору о предоставлении поручительства, выплачивает кредитору денежные средства в установленном размере. Офертой предусматривается субсидиарная ответственность поручителя.

**2.5.3. Стоимость чистых активов поручителя** на первое число квартала, предшествующего дате принятия эмитентом решения о проведении открытой продажи жилищных облигаций (на **01 октября 2009 года**): **5 008 584 193** (пять миллиардов восемь миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи сто девяносто три) белорусских **рубля**.

**2.6. Открытая продажа** (размещение) жилищных облигаций проводится с **09 марта 2010** года и по **01 июля 2010 года** включительно.

**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, комн. 17а. Открытая продажа инвесторам жилищных облигаций осуществляется путем заключения договора с эмитентом на приобретение жилищных облигаций (далее по тексту – договор).

Размещение выпускаемых эмитентом жилищных облигаций может осуществляться по цене, превышающей их номинальную стоимость, указанную в пункте 2.3. настоящего раздела Проспекта эмиссии (договорная цена).

**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 действующим законодательством и (или) настоящим Проспектом эмиссии;
- 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);
- в результате приобретения инвестором жилищных облигаций объем находящихся в обращении облигаций превысит действующую на момент такого приобретения стоимость чистых активов поручителя.

**2.9.** Решение об отказе от выпуска жилищных облигаций может быть принято общим собранием акционеров эмитента в срок не позднее девяноста календарных дней с момента государственной регистрации жилищных облигаций в Государственном реестре ценных бумаг.

При отказе от выпуска жилищных облигаций уплаченные владельцами жилищных облигаций денежные средства возвращаются им не позднее шестидесяти календарных дней с момента принятия эмитентом соответствующего решения:

- физическим лицам – банковским переводом на лицевой счет инвестора 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.

**2.10.** Основным документом, определяющим отношения владельца жилищных облигаций и эмитента, является указанный в пункте 2.7. настоящего раздела 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 выпуск ценных бумаг, а также наименование ценной бумаги с указанием ее вида; 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; условия и порядок возврата инвесторам денежных средств в случае неисполнения обязательства или расторжения договора ранее установленного срока, при признании выпуска жилищных облигаций несостоявшимся, запрещении выпуска облигаций. 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 **09 марта 2010 года по 01 января 2012 года** включительно (664 календарных дня).

**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 облигаций досрочное погашение жилищных облигаций в порядке, определенном настоящим Проспектом эмиссии.

Сделки с собственными жилищными облигациями на вторичном рынке ценных бумаг 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: с **01 января 2012 года**.

**2.15.** Доход по жилищным облигациям не выплачивается.

**2.16.** Условия и порядок досрочного погашения жилищных облигаций:

**2.16.1.** В течение срока обращения жилищных облигаций, но **не ранее 01 декабря 2010 года и не позднее 01 июля 2011 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 облигаций обязательствами). Поданное заявление рассматривается эмитентом в течение тридцати календарных дней.

Заявление о досрочном погашении жилищных облигаций должно быть представлено эмитенту по месту проведения открытой продажи, указанному в пункте 2.7. настоящего раздела Проспекта эмиссии.

Досрочное погашение жилищных облигаций оформляется актом сдачи-приемки установленной эмитентом формы. В сорокапятидневный срок со дня получения заявления владельца жилищных облигаций эмитентом составляется акт сдачи-приемки жилищных облигаций, в котором оговариваются сроки перевода ценных бумаг на счет «депо» эмитента и сроки возврата денежных средств. Возврат денежных средств по сданным жилищным

облигациям осуществляется в течение трех месяцев со дня оформления и подписания эмитентом и владельцем жилищных облигаций акта сдачи-приемки.

Эмитент обязуется погашать жилищные облигации по договорной цене, предусмотренной соглашением между эмитентом и владельцем жилищной облигации при оформлении акта сдачи-приемки, но не ниже номинальной стоимости.

**2.16.2.** В случае, если стоимость чистых активов поручителя станет меньше объема находящихся в обращении жилищных облигаций, эмитент производит замену обеспечения исполнения обязательств по жилищным облигациям либо принимает меры по досрочному погашению данного выпуска либо его части. По заявлениям владельцев жилищных облигаций досрочное погашение данного выпуска жилищных облигаций либо его части производится эмитентом до действующего размера стоимости чистых активов поручителя, рассчитанной по состоянию на первое число каждого квартала. Досрочное погашение в этом случае происходит в порядке и на условиях, указанных в подпунктах 2.16.1. или 2.16.3. пункта 2.16. либо в пункте 2.18. настоящего раздела Проспекта эмиссии.

В случае невозможности досрочного погашения жилищных облигаций в порядке и на условиях, указанных в подпунктах 2.16.1. или 2.16.3. пункта 2.16., эмитент обязан произвести выкуп жилищных облигаций в течение девяносто календарных дней со дня получения заявления владельца жилищных облигаций.

**2.16.3.** Эмитент имеет право досрочного погашения жилищных облигаций путем передачи жилого помещения инвестору с оформлением документов установленной эмитентом формы с соблюдением требований действующего законодательства. Досрочное погашение в этом случае возможно при досрочном вводе в эксплуатацию жилого дома № 1 по улице Ложинской в городе Минске.

### **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 жилого помещения в построенном жилом доме № 1 по улице Ложинской в городе Минске общей площадью по СНБ, равной сумме номинальных стоимостей жилищных облигаций, выраженных в квадратных метрах.

Правом на получение денежных средств или жилого помещения при погашении жилищных облигаций обладают лица, указанные в реестре владельцев жилищных облигаций, сформированном депозитарием эмитента по состоянию на **30 декабря 2011 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 актом сдачи-приемки** установленной эмитентом формы.

В сорокапятидневный срок со дня получения заявления владельца жилищных облигаций эмитентом составляется акт сдачи-приемки жилищных облигаций, в котором оговариваются сроки выплаты инвестору 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 акта сдачи-приемки.

**2.17.3.** Погашение жилищных облигаций путем передачи жилого помещения владельцу жилищных облигаций осуществляется в сроки, указанные в пункте 2.17.4. настоящего раздела Проспекта эмиссии, и оформляется актом приемки-передачи данного жилого

помещения после ввода в эксплуатацию жилого дома № 1 по улице Ложинской в городе Минске.

О своем намерении приобрести жилое помещение (квартиру) исходя из его общей площади по СНБ при погашении жилищных облигаций владелец жилищных облигаций должен в письменной форме уведомить эмитента не позднее, чем за тридцать 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 акта сдачи-приемки.

**2.18.** В период обращения жилищных облигаций эмитент вправе приобретать жилищные облигации до даты начала их погашения в порядке, предусмотренном в настоящем Проспекте эмиссии для досрочного погашения жилищных облигаций. Эмитент имеет право осуществлять:

- выкуп жилищных облигаций в сроки, отличные от указанных в пункте 2.16. настоящего раздела Проспекта эмиссии, в том числе в случае, если стоимость чистых активов поручителя станет меньше объема находящихся в обращении 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.

**2.19.** При обращении инвестора эмитент предоставляет информацию о наличии свободных жилых помещений в жилом доме № 1 по улице Ложинской в городе Минске.

**2.20.** Жилищные облигации первого 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 облигаций и проспектом эмиссии облигаций, на основании письменного согласия владельца жилищных облигаций первого выпуска с последующим заключением соответствующего договора.

**2.21.** По решению общего собрания акционеров эмитента выпуск жилищных облигаций может быть признан несостоявшимся в случаях:

- 1) если в период размещения (проведения открытой продажи) жилищных облигаций они не будут проданы на весь объем эмиссии, указанный в пункте 2.2. настоящего раздела Проспекта эмиссии;
- 2) если в период размещения (проведения открытой продажи) жилищных облигаций стоимость чистых активов поручителя станет меньше объема находящихся в обращении жилищных облигаций.

**2.22.** При признании выпуска жилищных облигаций несостоявшимся, полученные эмитентом средства в оплату жилищных облигаций возвращаются инвесторам в трехмесячный 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 выпуска жилищных облигаций Департаментом по ценным бумагам полученные эмитентом средства в оплату жилищных облигаций возвращаются инвесторам в месячный срок с момента получения эмитентом уведомления о запрещении выпуска:

- 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 и номер государственной регистрации жилищных облигаций в Государственном реестре ценных бумаг:**

### Раздел 3. Финансово-хозяйственная деятельность эмитента

**3.1.** Показатели финансово-хозяйственной деятельности на первое число месяца (нарастающим итогом с начала года), предшествующего дате принятия решения о проведении открытой продажи.

| №<br>п/п | Наименование показателей  | млн.руб.         | млн.руб.         |
|----------|---|------------------|------------------|
|          |   | на<br>01.01.2009 | на<br>01.01.2010 |
| 1.       | Стоимость чистых активов  | -                | 323              |
| 2.       | Остаточная стоимость основных средств (по группам)  |                  |                  |
| 2.1.     | Здания  | -                | 110              |
| 2.2.     | Сооружения  | -                | -                |
| 2.3.     | Передаточные устройства   | -                | -                |
| 2.4.     | Машины и оборудование   | -                | 6                |
| 2.5.     | Транспортные средства   | -                | 178              |
| 2.6.     | Инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности   | -                | -                |
| 2.7.     | Другие виды основных средств  | -                | -                |
| 2.8.     | Итого (сумма строк 2.1 - 2.7)<br>в том числе: непроизводственные  | -<br>-           | 294<br>-         |
| 3.       | Прибыль   | -                | 6                |
| 4.       | Чистая прибыль  | -                | 4                |
| 5.       | Дебиторская задолженность   | -                | 2 003            |
| 6.       | Кредиторская задолженность (всего)<br>в том числе просроченная, по платежам в бюджет,<br>государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды | -<br>-           | 5 770<br>-       |

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

**3.2.** Динамика финансово-хозяйственной деятельности за 12 месяцев 2009 года:

| №<br>п/п | Наименование показателей                           | млн.руб.         | млн.руб.         |
|----------|--|------------------|------------------|
|          |  | на<br>01.01.2009 | на<br>01.01.2010 |
| 1.       | Стоимость чистых активов                           | -                | 323              |
| 2.       | Остаточная стоимость основных средств (по группам) |                  |                  |
| 2.1.     | Здания   | -                | 110              |
| 2.2.     | Сооружения   | -                | -                |
| 2.3.     | Передаточные устройства                            | -                | -                |
| 2.4.     | Машины и оборудование                              | -                | 6                |

|      |  |   |        |
|------|--|---|--------|
| 2.5. | Транспортные средства  | - | 178    |
| 2.6. | Инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности                                | - | -      |
| 2.7. | Другие виды основных средств   | - | -      |
| 2.8. | Итого (сумма строк 2.1 - 2.7)  | - | 294    |
|      | в том числе: непроизводственные  | - | -      |
| 3.   | Прибыль  | - | 6      |
| 4.   | Чистая прибыль   | - | 4      |
| 5.   | Дебиторская задолженность  | - | 2 003  |
| 6.   | Кредиторская задолженность (всего)   | - | 5 770  |
|      | в том числе просроченная по платежам в бюджет и государственные целевые бюджетные и внебюджетные фонды | - | -      |
| 7.   | Вложения в необоротные активы  | - | 36 768 |
| 8.   | Резервный фонд*  | - | -      |
| 9.   | Добавочный фонд*   | - | -      |
| 10.  | Сумма начисленных дивидендов, приходящихся на одну акцию*  | - | -      |
| 11.  | Стоимость чистых активов, приходящаяся на одну акцию   | - | 0,158  |

\* в соответствии с учетной политикой эмитента прибыль организации (от осуществления хозяйственной деятельности) определяется в течение 3-х месяцев после сдачи объектов строительства и предъявления услуг заказчика (застройщика) дольщикам; так как по состоянию на 01.01.2010 года сдан один объект, то и прибыль будет отражена в учете в первом квартале 2010 года, соответственно не формировались резервный и добавочный фонды.

Среднесписочная численность работников эмитента - 5 человек.

Количество участников (акционеров): одиннадцать, в том числе четыре юридических лица и семь физических лиц.

3.3. Сведения за 12 месяцев 2009 года:

| № п/п | Наименование  | на 01.01.2010 |
|-------|---|---------------|
| 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***           | -             |

\* в соответствии с учетной политикой эмитента выручка организации определяется по мере отгрузки (в течение 3-х месяцев после сдачи объектов строительства). Так как по состоянию на 01.01.2010 года сдан один объект, то, следовательно, и выручка будет отражена в учете в первом квартале 2010 года;

\*\* деятельность эмитента нацелена на внутренний рынок;

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

За период активной финансово-хозяйственной деятельности с марта 2009 года по конец 2009 года эмитент смог значительно нарастить оборотные активы более чем в 24 раза. Вместе с тем, произошел рост и краткосрочной кредиторской задолженности в 192 раза. Кредиторская задолженность возросла главным образом по статье «Расчеты с поставщиками и подрядчиками». Системная и ритмичная работа эмитента позволила к концу прошедшего года увеличить чистый оборотный капитал до 1 523 млн. руб., что в 5,6 раза больше, чем в

марте 2009 года. При этом доля денежных средств в оборотных активах составляет более 50 %. К концу 2010 года планируется увеличить чистый оборотный капитал до 4 043 млн. руб.

## **Раздел 4. Планы развития эмитента**

**4.1. Основными направлениями развития эмитента на ближайшие три года являются:**

Увеличение объема вводимого жилья, в том числе:

- завершение строительства жилого дома № 3 в микрорайоне «Лошица-4» в г. Минске и ввод его в эксплуатацию – март 2010 года.

Объемно-планировочные показатели: площадь застройки – 2157 кв.метров, общая площадь – 12320 кв.метров.

- строительство жилого дома № 41 в микрорайоне «Каменная Горка-1» в г. Минске и ввод его в эксплуатацию - IV квартал 2010 года; строительство жилого дома № 42 в микрорайоне «Каменная Горка-1» в г. Минске и ввод его в эксплуатацию - I квартал 2011 года;

Объемно-планировочные показатели каждого из указанных домов: площадь застройки – 829 кв.метров, общая площадь квартир – 11784 кв.метров.

Оба 25-ти этажных одноподъездных жилых дома запроектированы с учетом максимального снижения затрат на отопление здания и относятся к энергоэффективным зданиям;

В настоящее время рассматривается вопрос о строительстве жилых домов по пр. Дзержинского

- многоэтажный жилой дом, не относящийся к категории повышенной комфортности, со встроенными помещениями многофункционального назначения и подземной гараж-стоянкой в районе пересечения пр. Дзержинского, ул. Гурского (по генплану № 1 в микрорайоне №3).

Предполагаемый срок начала разработки проектно-сметной документации – I квартал 2010 года, срок начала строительства – II квартал 2010 г. Ориентировочная площадь объекта – 58 000 кв.метров (5 400 кв.метров – встроенные помещения);

- многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями универсального назначения и подземной гараж-стоянкой в районе пересечения пр. Дзержинского, ул. Прилуцкой (по генплану № 2 в микрорайоне №3).

Предполагаемый срок начала разработки проектно-сметной документации – III квартал 2010 года, срок начала строительства – IV квартал 2010 года Ориентировочная площадь объекта – 19 800 кв.метров (2 000 кв.метров - встроенные помещения).

Стоимость 1 кв.метра 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. Преимуществом является и то, что эмитент выделяет в своих домах квартиры для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в местных исполнительных и распорядительных органах г. Минска (около 80 % строящегося жилья).

**4.2.** Для достижения поставленных перед эмитентом целей потребуется увеличение численности работающих до 12 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: экономические, социальные, технические, экологические.

#### 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 ценными бумагами и других видов финансово-хозяйственной деятельности;
- ✓ резкое падение цен на вводимое жилье, в результате изменения спроса, изменении конъюнктуры на рынке жилья, изменения цен на вторичное жилье;
- ✓ 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 жилья, не соблюдения графика 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 жилья вплоть до невозможности завершения проекта;
- ✓ группа технических рисков, связанных с обращением, погашением и организацией расчетов по жилищным облигациям;
- ✓ срыв сроков ввода жилья 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 жилье в данном районе, вплоть до проведения вынужденного переселения жильцов;
- ✓ 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 вводимое жилье;
- ✓ действия государственных экологических служб, направленные на осуществление эмитентом дополнительных работ, не предусмотренных проектно-сметной документацией, затраты по которым существенно повлияют на себестоимость вводимого жилья;
- ✓ 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 жилищного строительства и одновременно на обеспечение доступности жилья для населения.

Макроэкономическая обстановка способствует дальнейшему развитию строительной отрасли.

При рассмотрении факторов риска и мероприятий, направленных на снижение вероятности их наступления, учитываются:

- ✓ существенное снижение инфляции;
- ✓ многолетний опыт в проведении строительных работ и реализации построенных квартир собственными силами у одного из основных акционеров эмитента – ОАО «10 Управление начальника работ», участвующего в реализации инвестиционных проектов;
- ✓ 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.

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

1) срок обращения жилищных облигаций привязан к сроку строительства жилого дома, таким образом, цена квадратного метра жилья к моменту сдачи дома в эксплуатацию будет значительно превышать номинальную стоимость жилищной облигации;

2) расположение жилого дома в престижной, экологически чистой части города, определяющее формирование устойчивого покупательского спроса на квартиры, следовательно, и на жилищные облигации.

#### **4.4. Прогноз финансовых результатов на три года.**

Чистая прибыль эмитента по итогам работы за 2009 год будет незначительная и составит порядка 5 млн. руб. по причине того, что реализация услуг по сданным объектам в декабре 2009 года будет отражена в бухгалтерском учете в I квартале 2010 года.

В ближайшие три года эмитентом планируется получение чистой прибыли в размерах:  
2010 год - 1 млрд. 900 млн. белорусских рублей;  
2011 год - 2 млрд. белорусских рублей;  
2012 года – 2 млрд. 400 млн. белорусских рублей.

**Директор**

**ОАО «10 УНР-инвест»**

М.П.

**В.А.Устинчик**

**Главный бухгалтер**

**В.Г.Кирильчик**