



Утверждено  
Протокол  
внеочередного общего собрания  
участников ООО «ЮНИВЕСТ-М»  
18 марта 2013г. № 31

## РЕШЕНИЕ

**О восемнадцатом выпуске жилищных облигаций  
(далее – «Решение о выпуске Облигаций»)**

**Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИВЕСТ-М»  
(далее – Эмитент)**

г. Минск

## **1. Полное и сокращенное наименование Эмитента (на белорусском и русском языках)**

на белорусском языке:

полное: Таварыства з абмежаванай адказнасцю «ЮНИВЕСТ-М»;

сокращенное: ТАА «ЮНИВЕСТ-М»;

на русском языке:

полное: Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИВЕСТ-М»;

сокращенное: ООО «ЮНИВЕСТ-М»(далее – Эмитент).

## **2. Место нахождения Эмитента, телефон, факс, электронный адрес (e-mail)**

Республика Беларусь, 220005, г. Минск, ул. Гикало, 3, телефон: (017) 2845954, телефон/факс: (017) 2845964, e-mail: univest\_minsk@mail.ru.

## **3. Размер уставного фонда Эмитента**

Уставный фонд Эмитента в размере, предусмотренном Уставом, составляет 20 512,82 (Двадцать тысяч пятьсот двенадцать, 82/100) долларов США.

## **4. Информация об обеспечении исполнения обязательств**

4.1. Исполнение обязательств по жилищным облигациям восемнадцатого выпуска Эмитента (далее – Облигации) обеспечивается поручительством. Договор № 84/13 о предоставлении поручительства от 18 марта 2013г. заключен с Иностранным обществом с ограниченной ответственностью «Юнис Ойл» (УНП –190638719; место нахождения: 220050, г. Минск, ул. К.Маркса, д.15, ком.103; почтовый адрес: 220005, г.Минск, ул.Гикало, д.3) (далее – поручитель). Указанный договор действует в течение всего срока обращения Облигаций, а также в течение 3(трех) месяцев после окончания срока обращения Облигаций. Сумма поручительства, в пределах которой поручитель отвечает перед владельцами Облигаций в рамках данного выпуска Облигаций, составляет 9 000 000 000 (Девять миллиардов) белорусских рублей. Стоимость чистых активов поручителя по состоянию на 01.10.2012 г. – 110 205 000 000 (Сто десять миллиардов двести пять миллионов) белорусских рублей.

4.2. На основании указанного договора поручитель считает себя заключившим договор с любым лицом, являющимся владельцем Облигаций. Осуществление владельцем Облигаций прав кредитора по договору поручительства не требует участия в иных соглашениях с Эмитентом и поручителем и основывается на договоре.

4.3. Эмитент вправе в соответствии с законодательством заменить данное обеспечение (предоставить дополнительное обеспечение) исполнения своих обязательств по жилищным облигациям в следующих случаях:

- принятие соответствующего решения собранием участников Эмитента;
- в случае если стоимость чистых активов поручителя, рассчитанная на первое число каждого квартала, станет меньше объема находящихся в обращении жилищных облигаций данного выпуска;
- принятие решения о ликвидации поручителя.

Замена обеспечения осуществляется эмитентом:

- в течение трех месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения;
- после внесения изменений в настоящее Решение и Проспект эмиссии Облигаций.

В случае замены обеспечения Эмитент, в семидневный срок с момента регистрации соответствующих изменений в Департаменте по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь, оповещает о таких изменениях владельцев Облигаций посредством публикации соответствующей информации в периодическом печатном издании, определенном Эмитентом для раскрытия информации.

### 5. Наименование документа, регулирующего хозяйственную деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИВЕСТ-М» создано в результате реорганизации путем преобразования Иностранного частного унитарного производственно-торгового предприятия «ЮНИВЕСТ-М» ООО «ЮНИВЕСТ Консалтинг энд Трейдинг ГмбХ» (ИП ЮНИВЕСТ-М»), зарегистрировано 16.04.2012 г. в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за №800009861, с местом нахождения по адресу: 220005, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Гикало, д.3, и является преемником прав и обязанностей последнего.

### 6. Перечень руководящих должностных лиц Эмитента:

Генеральный директор – Здобнов Владимир Николаевич,

Главный бухгалтер – Шатровская Наталия Алексеевна.

### 7. Данные о размещении уже выпущенных ценных бумаг

Эмитентом ранее выпущены следующие облигации:

| № выпуска | Дата государственной регистрации | Номер государственной регистрации | Количество облигаций в выпуске, шт. | Дата начала обращения | Дата окончания обращения | Количество размещенных облигаций, в % от общего количества облигаций в выпуске (по состоянию на 18.03.2013г.) |
|-----------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|---|
| 1         | 23.12.2010                       | 5-200-02-0922                     | 250                                 | 27.12.2010            | 31.12.2011               | Выпуск аннулирован  |
| 2         | 23.12.2010                       | 5-200-02-0923                     | 250                                 | 27.12.2010            | 31.12.2011               | Выпуск аннулирован  |
| 3         | 23.12.2010                       | 5-200-02-0924                     | 375                                 | 27.12.2010            | 31.12.2011               | Выпуск аннулирован  |
| 4         | 23.12.2010                       | 5-200-02-0925                     | 375                                 | 27.12.2010            | 31.12.2011               | Выпуск аннулирован  |
| 5         | 23.12.2010                       | 5-200-02-0926                     | 500                                 | 27.12.2010            | 31.12.2011               | Выпуск аннулирован  |
| 6         | 23.12.2010                       | 5-200-02-0927                     | 500                                 | 27.12.2010            | 31.12.2011               | Выпуск аннулирован  |
| 7         | 01.03.2011                       | 5-200-02-1021                     | 20000                               | 04.03.2011            | 31.03.2012               | Выпуск аннулирован  |
| 8         | 01.03.2011                       | 5-200-02-1022                     | 5000                                | 04.03.2011            | 30.06.2012               | Выпуск аннулирован  |
| 9         | 01.03.2011                       | 5-200-02-1023                     | 10000                               | 04.03.2011            | 15.02.2013               | 100%  |
| 10        | 24.01.2012                       | 5-200-02-1357                     | 7000                                | 25.01.2012            | 15.02.2013               | 99,4%   |
| 11        | 11.05.2012                       | 5-200-02-1466                     | 2450                                | 21.05.2012            | 31.12.2014               | 98%   |
| 12        | 20.06.2012                       | 5-200-02-1506                     | 3450                                | 25.06.2012            | 31.12.2014               | 100%  |
| 13        | 24.08.2012                       | 5-200-02-1619                     | 2000                                | 01.09.2012            | 31.08.2013               | 99,8%   |
| 14        | 24.08.2012                       | 5-200-02-1620                     | 5000                                | 01.09.2012            | 31.12.2014               | 99,3%   |
| 15        | 12.10.2012                       | 5-200-02-1670                     | 2100                                | 15.10.2012            | 15.02.2013               | 97,6%   |
| 16        | 30.11.2012                       | 5-200-02-1711                     | 5000                                | 05.12.2012            | 31.12.2014               | 98,4%   |
| 17        | 14.02.2013                       | 5-200-02-1791                     | 5000                                | 01.03.2013            | 31.03.2015               | 0%  |

**8. Форма выпуска и вид Облигаций, объем эмиссии, количество, серия, номера:**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Форма выпуска и вид Облигаций | Жилищные, бездокументарные, именные, неконвертируемые |
| Объем эмиссии                 | 9 000 000 000 (Девять миллиардов) белорусских рублей  |
| Количество Облигаций          | 1 500 (Одна тысяча пятьсот) штук                      |
| Серия, номера Облигаций       | ЮН-18, №№ 000001-001500                               |

**9. Номинальная стоимость Облигаций.**

Номинальная стоимость одной Облигации составляет 6 000 000 (Шесть миллионов) белорусских рублей и имеет эквивалент, равный 1 (одному) метру квадратному общей площади квартир (далее – жилое помещение) в строящемся жилом доме № 4 А,Б (по генплану) в районе жилой застройки в границах ул. Кальварийская - ул.Скрыганова - железная дорога.

Общий эквивалент номинальной стоимости Облигаций составляет 1 500 (Одна тысяча пятьсот) квадратных метров.

Эквивалент номинальной стоимости Облигаций не подлежит изменению в течение срока обращения Облигаций настоящего выпуска.

**10. Цель выпуска Облигаций и направление использования средств, полученных от их размещения**

Выпуск Облигаций осуществляется в целях финансирования затрат, связанных с созданием объекта строительства, указанного в п. 9 Решения о выпуске Облигаций, в т.ч. для хозяйственной деятельности Эмитента, связанной с выполнением им функций застройщика.

Эмитент использует средства, полученные от размещения Облигаций, в соответствии с целями их выпуска.

**11. Доход по Облигациям**

Доход по Облигациям не начисляется и не выплачивается.

**12. Место и время проведения открытой продажи Облигаций**

Размещение Облигаций осуществляется Эмитентом путем открытой продажи по договорной цене физическим и юридическим лицам – резидентам и нерезидентам Республики Беларусь (далее – покупатели) в соответствии с законодательством Республики Беларусь. До момента покупки Облигаций, покупатели должны заключить с Эмитентом договор в простой письменной форме, предусматривающий обязательства Эмитента по строительству жилых помещений владельцам Облигаций.

Для приобретения Облигаций покупатели могут обратиться в офис продаж Эмитента, начиная с даты начала открытой продажи, ежедневно в рабочие дни (кроме воскресенья) с 09-00 до 19-00 по адресу: г. Минск, ул. Скрыганова, 2.

**13. Номера расчетного счета Эмитента, на который будут зачисляться средства, поступающие при проведении открытой продажи Облигаций, порядок оплаты Облигаций**

Денежные средства при проведении открытой продажи жилищных Облигаций 18-го выпуска Эмитента будут поступать на счет Эмитента:

№ 3012407350019 (BYR), 3012407355014 (USD) в ЗАО Банк ВТБ (Беларусь) (адрес банка: г. Минск, Московская, 14), код 108;

№ 3012012370018 (BYR), 3012012370021 (USD) в ОАО «БПС-Банк» (адрес банка: г. Минск, бульвар имени В. Мулявина, д.б) код 369.

**14. Условия и порядок возврата средств инвесторам при признании выпуска несостоявшимся, запрете выпуска Облигаций Департаментом по ценным бумагам** Эмитентом не устанавливаются основания признания выпуска Облигаций несостоявшимся.

В случае запрета выпуска Облигаций Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь, Эмитент обязан в течение одного месяца с момента получения от Департамента по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь соответствующего уведомления вернуть инвесторам средства, полученные в оплату размещенных Облигаций, и письменно уведомить Департамент по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь о возврате указанных средств инвесторам в полном объеме.

**15. Период проведения открытой продажи Облигаций**

Датой начала открытой продажи Облигаций является 15 апреля 2013 года.

Датой окончания открытой продажи Облигаций является 30 декабря 2014 года.

**16. Срок обращения Облигаций**

Срок обращения Облигаций устанавливается с 15 апреля 2013 года по 31 декабря 2014 года включительно и составляет 625 календарных дней.

**17. Дата начала погашения Облигаций**

Датой начала погашения Облигаций является 31 декабря 2014 года.

**18. Условия и порядок досрочного погашения Облигаций**

18.1. Эмитент имеет право принять решение о досрочном погашении Облигаций после ввода жилого помещения в эксплуатацию и технической инвентаризации и регистрации в уполномоченном органе жилых домов, указанных в п. 9. Решения о выпуске Облигаций.

18.2. Владельцы Облигаций для целей досрочного погашения определяются на основании реестра владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента по состоянию на дату начала досрочного погашения Облигаций.

18.3. Владелец Облигаций при досрочном погашении Облигаций имеет право получить номинальную стоимость Облигаций либо жилое помещение, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах.

18.4. Досрочное погашение Облигаций путем передачи жилого помещения оформляется актом приемки-передачи жилого помещения установленной Эмитентом формы. Владелец Облигаций и Эмитент подписывают вышеуказанный акт приемки-передачи соответствующего жилого помещения начиная со дня начала досрочного погашения Облигаций.

18.5. В случае намерения получить при досрочном погашении Облигаций их номинальную стоимость владелец Облигаций должен не позднее, чем за тридцать календарных дней до даты начала досрочного погашения Облигаций в письменной форме уведомить Эмитента о таком намерении.

18.6. Возврат денежных средств при досрочном погашении Облигаций осуществляется в срок не позднее 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты досрочного погашения.

18.7. В день подписания акта приемки-передачи жилого помещения или, в случае погашения Облигаций денежными средствами, в день перечисления денежных средств Эмитентом, но не позднее рабочего дня, следующего за указанными днями, владелец Облигаций обязан осуществить перевод Облигаций на счет «депо» Эмитента в соответствии с требованиями законодательства.

18.8. В случае если стоимость чистых активов поручителя станет меньше объема находящихся в обращении Облигаций или будет принято решение о ликвидации

поручителя, Эмитент обязан в течение трех месяцев с момента возникновения указанных обстоятельств произвести замену обеспечения, либо предоставить дополнительное обеспечение исполнения обязательств по Облигациям, либо досрочно погасить Облигации.

#### **19. Порядок погашения Облигаций. Дата формирования реестра владельцев Облигаций**

19.1. Владелец Облигаций при погашении Облигаций имеет право получить номинальную стоимость Облигаций либо жилое помещение, общая площадь которого соответствует эквиваленту номинальной стоимости принадлежащих ему Облигаций, выраженному в квадратных метрах.

19.2. Правом на получение денежных средств или жилого помещения при погашении Облигаций обладают лица, указанные в реестре владельцев Облигаций, сформированном депозитарием Эмитента по состоянию на 31 декабря 2014 года.

19.3. В случае намерения получить при погашении Облигаций их номинальную стоимость владелец Облигаций должен не позднее, чем за тридцать календарных дней до даты начала погашения Облигаций в письменной форме уведомить Эмитента о таком намерении.

19.4. В случае наличия намерения получить при погашении Облигаций соответствующее жилое помещение, начиная со дня начала погашения Облигаций, владелец Облигаций и Эмитент подписывают акт приемки-передачи соответствующего жилого помещения, а также Эмитент передает владельцу Облигаций комплект ключей от соответствующего жилого помещения.

19.5. Владельцы Облигаций обязаны осуществить перевод погашаемых Облигаций на счет «депо» Эмитента в день перечисления Эмитентом денежных средств, необходимых для погашения Облигаций либо в день подписания акта приемки-передачи жилого помещения, но не позднее рабочего дня, следующего за указанными днями.

#### **20. Условия и порядок приобретения Облигаций Эмитентом до даты начала их погашения**

20.1. В период обращения Облигаций Эмитент вправе осуществлять приобретение (выкуп) Облигаций у любого их владельца по номинальной стоимости.

20.2. При неисполнении Эмитентом предусмотренных законодательством обязательств по договору, указанному в п. 12 настоящего Решения о выпуске Облигаций, владельцы Облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата внесенных в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения Облигаций денежных средств, проиндексированных путем умножения на коэффициент, определяемый отношением действующего на фактическую дату возврата средств индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ, утверждаемого Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь по каждой области и г. Минску, к аналогичному индексу, действовавшему на дату перечисления владельцами Облигаций денежных средств в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения Облигаций на счет Эмитента.

Индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ определяются в соответствии с официально опубликованными данными Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Возврат владельцам Облигаций денежных средств, внесенных в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения Облигаций, в полном объеме осуществляется не позднее 6 месяцев с момента подписания акта о расторжении договора с Эмитентом (постановления суда – в случае отказа одной из сторон от подписания названного акта), но не позднее одного месяца с даты начала погашения Облигаций.

20.3. Приобретение Облигаций осуществляется на внебиржевом рынке, на основании договора купли-продажи, заключаемого между Эмитентом и владельцем Облигаций.

20.4. Для продажи Облигаций Эмитенту до даты их погашения владельцы Облигаций должны подать Эмитенту заявление о намерении осуществить такую продажу, которое должно содержать:

- полное фирменное наименование владельца Облигаций (Ф.И.О. – для физического лица);
- место нахождения и контактные телефоны владельца Облигаций (место жительства – для физического лица);
- серию выпуска Облигаций;
- количество Облигаций, предлагаемых для продажи;
- согласие с условиями приобретения Облигаций Эмитентом, изложенными в настоящем Решении о выпуске Облигаций;
- подпись уполномоченного лица и печать владельца Облигаций (для юридических лиц).

В случае если для осуществления продажи Облигаций Эмитенту владельцу Облигаций необходимо принятие решения соответствующего органа, или получение согласования, или получение разрешения, владелец продаваемых Облигаций обязан заблаговременно принять (получить) данное решение (согласование, разрешение).

20.5. Заявление о продаже Облигаций должно быть представлено Эмитенту за 20(двадцать) рабочих дней до предполагаемой даты продажи Облигаций владельцем. Заявление, представленное Эмитенту после указанного срока, к рассмотрению не принимается.

20.6. Заявление передается Эмитенту по факсу (с последующим предоставлением оригинала не позднее трех дней до предполагаемой даты приобретения), заказным письмом или непосредственно в офис продаж ежедневно в рабочие дни (кроме воскресенья) с 09-00 до 19-00 по адресу: г. Минск, ул. Скрыганова, 2.

Кроме того, в период обращения Облигаций Эмитент имеет право осуществлять:

- дальнейшую реализацию приобретенных (выкупленных) Облигаций Эмитентом на вторичном рынке по цене, определяемой Эмитентом;
- иные действия с приобретенными Облигациями в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

## **21. Порядок обращения Облигаций**

Обращение Облигаций может осуществляться среди физических и юридических лиц на внебиржевом рынке в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Владелец Облигаций вправе совершать сделки купли-продажи Облигаций на вторичном рынке при условии их полной оплаты эмитенту в ходе первичного размещения, а также совершать иные операции, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

## **22. Информация о депозитарии Эмитента**

Депозитарием Эмитента является депозитарий ЗАО Банк ВТБ (Беларусь), код Депозитария – 016 (зарегистрирован Национальным банком Республики Беларусь 07.10.1996 года, регистрационный номер 57), расположенный по адресу: Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Московская, 14, действующий на основании специального разрешения (лицензии) на право осуществления профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам № 02200/5200-1246-1077 от 26.03.1997 года, срок действия лицензии - до 29.07.2022 года.

## **23. Участие профучастника в подготовке Решения о выпуске Облигаций**

В соответствии с действующим законодательством настоящий документ подготовлен Эмитентом с использованием услуг профессионального участника рынка ценных бумаг –

ЗАО «Генеральная система инвестиций», расположенного по адресу: г.Минск, пр-т Независимости, 117а, пом. 12, к.4, действующего на основании лицензии на право осуществления профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам № 02200/5200-124-1128 сроком действия до 29.07.2022 г.(договор № 64/12 об оказании консультационных услуг от 16.04.2012 г.).

#### **24. Порядок реализации прав владельцев Облигаций в рамках предоставленного обеспечения**

24.1.Если по состоянию на дату, в которую в соответствии с настоящим Решением о выпуске Облигаций должны быть осуществлены соответствующие выплаты денежных средств владельцам Облигаций, владелец не получил причитающиеся ему денежные средства (жилое помещение) в полном объеме, он вправе предъявить к поручителю письменное требование (заявление) о выплате этих денежных средств (далее – «Требование»).

24.2. До предъявления Требования владелец Облигаций должен направить (заказным письмом с уведомлением о вручении) письменное требование Эмитенту о выплате причитающихся сумм денежных средств. Письменный отказ Эмитента в исполнении обязательств по выплате денежных средств, либо неполучение владельцем Облигаций от Эмитента ответа по заявленному требованию в течение 10(десяти) рабочих дней, являются основанием для предъявления Требования к Поручителю.

24.3.В Требовании, предъявляемом к поручителю, должна содержаться следующая информация:

- характер неисполненных обязательств Эмитента перед владельцем Облигаций;
- размер неисполненных обязательств Эмитента перед владельцем Облигаций;
- полное фирменное наименование владельца Облигаций (Ф.И.О. – для физического лица);
- место нахождения владельца Облигаций (место жительства – для физического лица);
- серия и номер паспорта, кем и когда выдан – для физического лица;
- указание страны, в которой владелец Облигаций является налоговым резидентом;
- количество принадлежащих владельцу Облигаций, по которым должны производиться выплаты;
- реквизиты банковского счета владельца Облигаций.

Требование должно быть подписано владельцем Облигаций либо его представителем. Если Требование предъявляется юридическим лицом, оно должно быть скреплено печатью этого юридического лица.

К требованию должны прилагаться следующие документы:

- копия выписки по счету «депо» владельца Облигаций с указанием количества Облигаций, принадлежащих владельцу;
- документы, подтверждающие полномочия лица, предъявившего Требование (копия паспорта – для физического лица; документ, удостоверяющий право на представление интересов владельца Облигаций, заверенный в установленном порядке);
- письменный отказ Эмитента в исполнении обязательств по погашению Облигаций, данный Эмитентом владельцу Облигаций, либо документы подтверждающие, что владелец Облигаций обращался к Эмитенту за соответствующим документом (отказом) в порядке, предусмотренном настоящим Решением о выпуске Облигаций.

24.4.Требование и приложенные к нему документы должны быть направлены поручителю заказным письмом, курьерской почтой или экспресс-почтой. Днем предъявления Требования поручителю считается дата его получения поручителем. Требование рассматривается поручителем в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента его получения.

24.5.В случае принятия решения о платеже или мотивированном отказе в его совершении поручитель немедленно уведомляет об этом владельцев Облигаций.

При положительном решении исполнить обязательство Эмитента по Облигациям поручитель осуществляет платеж в пользу владельцев Облигаций в течение 5 банковских дней с даты принятия соответствующего решения.

24.6. Исполнение обязательств осуществляется денежными средствами в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь.

**ОТ ЭМИТЕНТА:**  
Генеральный директор  
ООО «ЮНИВЕСТ-М»  
  
Главный бухгалтер  
ООО «ЮНИВЕСТ-М»



Здобнов Владимир Николаевич

Шатровская Наталия Алексеевна