

**ЗАВЕРЕНО**  
 Департаментом по ценным бумагам  
 Министерства финансов  
 Республики Беларусь  
 20.01.2018 г.  
 Лихачевский В. В.

## КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭМИССИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ ДЕСЯТОГО ВЫПУСКА Закрытого акционерного общества «ТОПЗАПЭЛЕКТРО»

- Полное и сокращенное наименование Эмитента (на русском и белорусском языках):  
 На русском языке:  
 полное наименование: Закрытое акционерное общество «Топзапэлектро» (далее по тексту – Эмитент), сокращенное наименование: ЗАО «Топзапэлектро».  
 На белорусском языке:  
 полное наименование: Закрытае акцыянернае таварыства «Топзапэлектра», сокращенное наименование: ЗАТ «Топзапэлектра».
- Местонахождение Эмитента: Республика Беларусь, 220030, г. Минск, ул. Карла Маркса, дом 25, пом. 12Н, почтовый адрес: Республика Беларусь, 220121, г. Минск, ул. Прытыцкого, 39-8Н, телефон: +375 (17) 338-16-15, факс: +375 (17) 318-79-48, e-mail: tze@tze.by, сайт: www.tze.by
- Закрытое акционерное общество «Топзапэлектро» зарегистрировано решением Минского городского исполнительного комитета от 14 сентября 2000 года № 1044 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 100896485.
- Денежные средства при проведении открытой продажи облигаций будут поступать на текущий (расчетный) счет Эмитента: BY20OLMP30120000826580000933 в ОАО «Белгазпромбанк», БИК OLMPBY2X (г. Минск, ул. Прытыцкого, 60/2, УНП 100429079).
- Депозитарий Эмитента – Закрытое акционерное общество «Минский транзитный банк» (ЗАО «МТБанк»), код депозитария 014, расположен по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, Толстого, 10. ЗАО «МТБанк» зарегистрирован Национальным банком Республики Беларусь 14 марта 1994 года, регистрационный номер 38. Специальное разрешение (лицензия) №02200/5200-1246-1112 на право осуществления профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, выдано Министерством финансов Республики Беларусь, срок действия бессрочно.
- Согласно Общегосударственному классификатору Республики Беларусь «Виды экономической деятельности» ОКРБ 005-2011:

Код	Наименование вида деятельности
41200	Общее строительство зданий
71110	Деятельность в области архитектуры
68100	Покупка и продажа собственного имущества

7. Решение о 10 выпуске жилищных облигаций принято внеочередным общим собранием акционеров Закрытого акционерного общества «Топзапэлектро» от 23 ноября 2017 года, протокол №б/н, утверждено 20.12.2017 г. (протокол №б/н от 20.12.2017).

8. Форма и вид облигаций, объем выпуска облигаций, количество облигаций, номинальная стоимость облигаций:

Форма и вид облигаций	Жилищные, бездокументарные, именные, конвертируемые облигации (далее – облигация)
Объем выпуска	3 375 900 (три миллиона триста семьдесят пять тысяч девятьсот) белорусских рублей
Количество облигаций	5 115 (пять тысяч сто пятнадцать) штук
Номинальная стоимость одной облигации	660 (шестьсот шестьдесят) белорусских рублей и имеет эквивалент, равный одному квадратному метру общей площади помещения в Жилом доме № 21, входящего в состав Объекта строительства

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

9. Цель эмиссии облигаций и направление использования средств, привлеченных путем эмиссии облигаций. Описание объекта строительства:

Цель эмиссии жилищных облигаций является привлечение денежных средств физических и (или) юридических лиц для осуществления строительства Жилого дома № 21, входящего в состав строящегося объекта – «Комплекс многоквартирных жилых домов с объектами торгового и общественного назначения по ул. Алибегова, ул. Я. Брыля». Четвертая очередь строительства. Жилые дома № 21 со встроенными помещениями, № 22 со встроенно-пристроенными помещениями торгового и общественного назначения и автостоянка № 21а по г/п» (далее – Объект), в том числе для хозяйственной деятельности Эмитента, связанной с выполнением им функций заказчика (застройщика) по указанному Объекту строительства и возможностью размещения привлекаемых денежных средств на депозитные счета банков.

Денежные средства, полученные от размещения облигаций, будут использоваться Эмитентом в соответствии с целью их эмиссии.

9.1. Решением Минского городского исполнительного комитета от 07.07.2016 № 1932 предоставлены земельные участки ЗАО «Топзапэлектро» во временное пользование сроком до 01.08.2018 г. на период строительства Объекта, а также разрешение на строительство данного Объекта.

9.2. Свидетельство (удостоверение) № 500/1393-7824 о государственной регистрации возникновения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок (права временного пользования) от 30.08.2016 г. выдано РУП «Минское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

9.3. Архитектурный проект согласован Комитетом архитектуры и градостроительства Мингорисполкома (заключение № 12-28/1386М от 28.12.2015). Положительное заключение государственной экспертизы РУП «Главгосстройэкспертиза» по проектной документации Объекта от 07.04.2016 г. № 55-15/16).

9.4. Письмо РУП «Главгосстройэкспертиза» от 25.04.2016 г. № 01-09/1848.

9.5. Приказ Эмитента об утверждении проектной документации на строительство Объекта от 07.07.2016 № 41. Нормативный срок продолжительности строительства – 24,5 месяца.

Предполагаемый срок сдачи в эксплуатацию Объекта 1 квартал 2019 года.

9.6. Проектируемый участок расположен в юго-западной части г. Минска в водоохранной зоне, частично в прибрежной полосе р. Мышка. Территория ограничена: с севера – свободной от застройки территорией, с юга – территорией детского сада и территорией многоквартирной жилой застройки (существующая, ЗАО «Топзапэлектро»), с запада – ул. Янки Брыля, с востока – существующей жилой многоэтажной застройкой.

9.7. Строящийся жилой дом расположен в Московском районе г. Минска, не относится к категории повышенной комфортности. Конструктивная схема здания – 1-секционный 20-этажный жилой дом с цокольным и техническими этажами, к которому примыкают пристроенные помещения жилого дома № 22 по генплану и паркинг № 21а по генплану. Жилой дом № 21 по г/п – 20-этажный, односекционный, на 187 квартир с цокольным и техническими этажами. В части цокольного и первого этажа запроектированы встроенные помещения торгового и общественного назначения с отдельными входами. Несущая система жилого дома запроектирована в монолитном железобетонном рамно-связевом каркасе, состоящем из монолитных железобетонных колонн, монолитных железобетонных стен и жестко сопряженных с ними монолитных дисков перекрытий. Лестничные марши сборные железобетонные. Фундаменты – сплошная монолитная железобетонная плита на естественном основании толщиной 1200 мм. Цокольные стены – железобетонные монолитные толщиной 250 мм. Общая площадь квартир в Жилом доме № 21 – 10273,34 кв. м.

### 10. Сведения об обеспечении исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям.

10.1. Исполнение обязательств по жилищным облигациям 10 выпуска обеспечивается залогом недвижимого имущества, принадлежащего Эмитенту (УНП 100896485, 220030, г. Минск, ул. Карла Маркса, дом 25, пом.12Н, зарегистрирован решением Минского городского исполнительного комитета от 14 сентября 2000 года № 1044, генеральный директор – Новиков Дмитрий Валерьевич) на праве собственности. Объектом залога выступает недвижимое имущество, указанное в нижеприведенной Таблице «Сведения о составе недвижимого имущества, передаваемого в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Эмитента по облигациям»:

№ п/п	Наименование	Адрес	Свидетельство (удостоверение) о гос. рег.	Площадь, кв. м	Оценочная стоимость, бел. руб.
1	изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708117687, назначение, наименование – Административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б-1	№ 500/451-6607 от 04.10.2013	35,8	161 716,56
2	изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708117690, назначение, наименование – Административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б-4	№ 500/451-6857 от 26.11.2013	53,7	241 368,00
3	изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708117692, назначение, наименование – торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б-7	№ 500/451-6608 от 04.10.2013	372,8	951 995,62
4	изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708117693, назначение, наименование – торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б-8	№ 500/451-6609 от 04.10.2013	297,8	765 337,70
5	изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708171572, назначение-помещение неустановленного назначения, наименование-помещение общественного назначения	г. Минск, ул. Алибегова, 22-152	№ 500/1355-6422 от 06.07.2016	65,9	154 676,66
6	изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708144610, назначение-помещение неустановленного назначения, наименование-помещение торгового-общественного назначения	г. Минск, ул. Алибегова, 26-135	№ 500/1355-4681 от 09.04.2015	62,6	117 666,90
7	изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708144611, назначение-помещение неустановленного назначения, наименование-помещение торгового-общественного назначения	г. Минск, ул. Алибегова, 26-136	№ 500/1355-4490 от 09.03.2015	40,2	75 829,78

8	изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708144615, назначение-помещение неустановленного назначения, наименование-помещение торгового-общественного назначения	г. Минск, ул. Алибегова, 26-140	№ 500/1355-4493 от 09.03.2015	84,7	158 900,60
9	изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708144589, назначение – торговое помещение, наименование – помещение торгового-общественного назначения	г. Минск, ул. Алибегова, 28-131	№ 500/1355-4349 от 09.01.2015	44,3	83 271,96
10	изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708144590, назначение-помещение неустановленного назначения, наименование-помещение торгового-общественного назначения	г. Минск, ул. Алибегова, 28-132	№ 500/1355-4506 от 12.03.2015	97,1	182 031,70
11	изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708144592, назначение-помещение неустановленного назначения, наименование-помещение торгового-общественного назначения	г. Минск, ул. Алибегова, 28-134	№ 500/1355-4507 от 12.03.2015	87,4	155 078,94
12	изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-708144593, назначение – торговое помещение, наименование – помещение торгового-общественного назначения	г. Минск, ул. Алибегова, 28-135	№ 500/1355-4508 от 12.03.2015	63,1	118 471,46
13 – 68	56 машино-мест с инвентарными номерами с 500/D-708121305 по 500/D-708121360	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, со 155 по 210	с № 500/451-6980 от 06.12.2013 по №500/451-7035 от 06.12.2013	874,70	1 053 863,49
<b>ИТОГО:</b>				<b>2 180,1</b>	<b>4 220 209,37</b>

Оценка объекта залогового недвижимого имущества произведена Обществом с ограниченной ответственностью «БЕЛЦІТН» (УНП 100960022, зарегистрирован Минским городским исполнительным комитетом 27.07.2000 г., местонахождение: 220089, г. Минск, ул. Раковская, 27, директор – Простолупов Николай Павлович, ответственный оценщик – Ковалевская Тамара Викторовна, Свидетельство об аттестации оценщика № 30250 от 28.12.2007 г. выдано Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь, срок действия продлен до 30.12.2019 г. на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь) в соответствии с Заключениями о независимой оценке (далее – Заключение):

№ и дата заключения	Предмет оценки	Место нахождения предмета оценки
№122/17 от 14.12.2017 г.	56 Машино-мест	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б
№123/17 от 14.12.2017 г.	изолированное помещение торгового-общественного назначения с инвентарным номером 500/D-708144593	г. Минск, ул. Алибегова, 28-135
№124/17 от 15.12.2017 г.	изолированное помещение торгового-общественного назначения с инвентарным номером 500/D-708144592	г. Минск, ул. Алибегова, 28-134
№125/17 от 15.12.2017 г.	изолированное помещение торгового-общественного назначения с инвентарным номером 500/D-708144590	г. Минск, ул. Алибегова, 28-132
№126/17 от 15.12.2017 г.	изолированное помещение торгового-общественного назначения с инвентарным номером 500/D-708144589	г. Минск, ул. Алибегова, 28-131
№127/17 от 16.12.2017 г.	изолированное помещение общественного назначения с инвентарным номером 500/D-708171572	г. Минск, ул. Алибегова, 22-152
№128/17 от 16.12.2017 г.	изолированное помещение торгового-общественного назначения с инвентарным номером 500/D-708144610	г. Минск, ул. Алибегова, 26-135
№129/17 от 16.12.2017 г.	изолированное помещение торгового-общественного назначения с инвентарным номером 500/D-708144611	г. Минск, ул. Алибегова, 26-136
№130/17 от 16.12.2017 г.	изолированное помещение торгового-общественного назначения с инвентарным номером 500/D-708144615	г. Минск, ул. Алибегова, 26-140
№131/17 от 18.12.2017 г.	изолированное торговое помещение с инвентарным номером 500/D-708117692	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б-7
№132/17 от 18.12.2017 г.	изолированное торговое помещение с инвентарным номером 500/D-708117693	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б-8
№133/17 от 19.12.2017 г.	изолированное административно-торговое помещение с инвентарным номером 500/D-708117687	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б-1
№134/17 от 20.12.2017 г.	изолированное административно-торговое помещение с инвентарным номером 500/D-708117690	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б-4

Совокупная рыночная оценочная стоимость объектов залогового недвижимого имущества в соответствии с вышеуказанными Заключениями по состоянию на 04.12.2017 г. составляет 4 220 209,37 (четыре миллиона двести двадцать тысяч двести девять) белорусских рублей и 37 копеек.

Объем обязательств по облигациям составляет 79,99 % (семьдесят девять целых девяносто девять сотых) процента от оценочной стоимости недвижимого имущества, обременяемого залогом.

В настоящее время недвижимое имущество, предоставляемое в качестве обеспечения исполнения обязательств по облигациям, не находится в залоге и не обременено иными правами (притязаниями) третьих лиц, никому ранее не отчуждено, в споре и под запретом (арестом) не состоит и не подлежит удержанию. Иные обременения, за исключением договоров аренды на недвижимое имущество (указанное в п.п. 1-10,12 Таблицы), отсутствуют.

Ранее недвижимое имущество, предоставляемое в качестве обеспечения исполнения обязательств по облигациям настоящего выпуска, было предметом залога:

– недвижимое имущество, указанное в п.п. 1–4 Таблицы – для исполнения обязательств по кредитному договору № 00K14-230НЛ-BYR от 22.10.2014 г., заключенного между Эмитентом и ОАО «Белгазпромбанк» (сумма кредита – 2 512 594,98 белорусских рублей 98 копеек, дата погашения – 23.11.2017 г.);

– недвижимое имущество, указанное в п.п. 3–4 Таблицы для исполнения обязательств по жилищным облигациям Эмитента 4 выпуска (объем выпуска – 6 000 000 белорусских рублей, дата аннулирования выпуска – 02.04.2015);

– недвижимое имущество, указанное в п.п. 33-59 Таблицы для исполнения обязательств по жилищным облигациям Эмитента 5 выпуска (объем выпуска – 1 342 000 белорусских рублей, дата аннулирования выпуска – 07.07.2016);

– недвижимое имущество, указанное в п.п. 1, 2, 30–32, 60–68 Таблицы для исполнения обязательств по жилищным облигациям Эмитента 6 выпуска (объем выпуска – 1 708 000 белорусских рублей, дата аннулирования выпуска – 20.06.2017 г.).

Эмитент исполнил свои обязательства по погашению кредитного договора, жилищных облигаций 4, 5 и 6 выпусков своевременно и в полном объеме.

Продажа облигаций возможна только после фиксации обременения залогом имущества, являющегося предметом залога по облигациям в соответствии с законодательством и предоставления в Регистрирующий орган копий документов, подтверждающих фиксацию обременения залогом, указанного имущества.

Обеспечение по обязательствам Эмитента в отношении облигаций действует в течение всего срока обращения облигаций, а также в течение трех месяцев после окончания срока обращения облигаций, за исключением случаев исполнения обязательств по облигациям в полном объеме до истечения указанного трехмесячного срока.

Срок действия обеспечения может быть сокращен в случае досрочного погашения облигаций Эмитентом в соответствии с настоящим эмиссионным документом.

Указанное выше недвижимое имущество, может быть использовано в качестве последующего залога.

### 10.2. Порядок замены обеспечения исполнения обязательств по облигациям

В случае утраты (гибели), повреждения предмета залога либо ином прекращении у Эмитента права собственности на него по основаниям, установленным законодательством, Эмитент осуществляет полную замену обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям выпуска либо в части утраченного, поврежденного, выбывшего по иным основаниям предмета залога и (или) принимает решение о досрочном погашении облигаций (части облигаций) данного выпуска.

В случае принятия решения о замене обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям Эмитент осуществляет внесение соответствующих изменений в Решение о выпуске облигаций и Проспект эмиссии облигаций.

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

В случае замены обеспечения Эмитент, не позднее пяти рабочих дней с даты регистрации изменений и (или) дополнений в Проспект эмиссии облигаций Регистрирующим органом, раскрывает внесенные изменения и (или) дополнения в Проспект эмиссии облигаций путем их размещения на Ресурсе и (или) на официальном сайте Эмитента в глобальной компьютерной сети Интернет, указанном в пункте 2 настоящего эмиссионного документа, а также путем опубликования в газете «Звезда».

### 11. Срок размещения облигаций

Дата начала открытой продажи облигаций: 22 января 2018 года.

Дата окончания открытой продажи облигаций: дата продажи последней облигации, но не позднее 27 февраля 2019 года.

### 12. Способ размещения облигаций

Размещение облигаций осуществляется путем их открытой продажи физическим и юридическим лицам – резидентам и нерезидентам Республики Беларусь на неорганизованном рынке в соответствии с законодательством Республики Беларусь.