

Банк гарант на лістаўным паперы
Міністэрства Фінансаў
Рэспублікі Беларусь
ЗАКРЫТАГА ТОВАРЫСТВА
30 кастрычніка № 13
Сумка С.А.

УТВЕРЖДЕН

Внеочередным общим собранием
акционеров ЗАО "Топзапэлектро"
протокол № б/н от 8 октября 2013 года.

ПРОСПЕКТ ЭМИССИИ

ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ ЧЕТВЕРТОГО ВЫПУСКА

Закрытого акцiонернага грамадства "ТОПЗАПЭЛЕКТРО»
(ЗАО "ТОПЗАПЭЛЕКТРО")

Зкрытае акцыянернае таварыства " ТОПЗАПЭЛЕКТРА"
(ЗАТ " ТОПЗАПЭЛЕКТРА ")

г. Минск
2013

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

1.1	Полное и сокращенное наименование эмитента (на русском и белорусском языках)	4
1.2	Место нахождения эмитента	4
1.3	Основные виды деятельности эмитента	4
1.4	Номер расчетного счета эмитента, на которые будут зачисляться средства, поступающие при проведении открытой продажи, наименование обслуживающего банка	4
1.5	Наименование периодического печатного издания, определенное эмитентом для раскрытия информации, сроки ее публикации	4
1.6	Наименование депозитария, обслуживающего эмитента	5
1.7	Размер уставного фонда эмитента	5
1.8	Дата, номер государственной регистрации эмитента и наименование органа, его зарегистрировавшего	5
1.9	Сведения о филиалах и представительствах эмитента с указанием их количества и месте нахождения Органы управления эмитента, их численный состав, полномочия	5
1.10	Органы управления эмитента, их численный состав, полномочия	5
1.11	Сведения об исполнительном органе эмитента	7
1.12	Сведения о наличии доли государства в уставном фонде эмитента	7
1.13	Участие в уставных фондах других юридических лиц	7
1.14	Сотрудники эмитента, имеющие квалификационный аттестат на право деятельности на рынке ценных бумаг	7
1.15	Наименование профессионального участника рынка ценных бумаг, услуги которого использовались при подготовке Проспекта эмиссии облигаций	7

Раздел 2. СВЕДЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОТКРЫТОЙ ПРОДАЖИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ

2.1	Дата принятия решения о выпуске облигаций и наименование органа, принявшего решение	8
2.2	Форма выпуска и вид облигаций, объем эмиссии, количество, серия, номера:	8
2.3	Номинальная стоимость облигаций	8
2.4	Цель выпуска облигаций и направление использования средств, полученных от размещения облигаций	8
2.5	Сведения об обеспечении исполнения обязательств по жилищным облигациям	9
2.6	Период проведения открытой продажи облигаций	10
2.7	Место и время проведения открытой продажи облигаций	10
2.8	Срок обращения облигаций	10
2.9	Дата погашения облигаций	10
2.10.	Порядок размещения облигаций	10
2.11.	Порядок обращения облигаций	10
2.12	Доход по облигациям	11
2.13	Условия и порядок досрочного погашения облигаций	11
2.14	Порядок погашения облигаций. Дата формирования реестра владельцев облигаций	11
2.15	Условия и порядок возврата средств покупателям при запрете выпуска облигаций Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь	12
2.16	Дата и номер государственной регистрации облигаций	13

Раздел 3. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА

3.1	Показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента (млн. рублей)	13
3.2	Сведения о примененных к эмитенту мерах административной ответственности	13
3.3	Динамика финансово-хозяйственной деятельности эмитента за последние три года (млн. руб.)	13
3.4	Виды деятельности, по которым получено 10 и более процентов выручки	14
3.5	Рынки сбыта	14
3.6	Наименование поставщиков сырья, материалов, подрядчиках, поставляющих (выполняющих) 10 и более процентов от общего объема поставок, выполнения работ	14

Раздел 4. ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА

4.1	Планы будущей деятельности эмитента	14
4.2	Анализ факторов риска	14
4.2.1	Экономические риски	15
4.2.2	Социальные риски	15
4.2.3	Технические риски	15
4.2.4	Экологические риски	15
4.2.5	Мероприятия, направленные на снижение факторов риска	16
4.3	Прогноз финансовых результатов на три года	16

Раздел 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

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

На русском языке:

полное наименование: Закрытое акционерное общество "Топзапэлектро"

сокращенное наименование: ЗАО "Топзапэлектро";

На белорусском языке:

полное наименование: Закрытае акцыянернае таварыства "Топзапэлектра";

сокращенное наименование: ЗАТ "Топзапэлектра".

1.2. Место нахождения эмитента

Республика Беларусь, 220030, г. Минск, ул. К. Маркса, дом 25, комн. 1а, телефон: 8 (017) 290-89-54, факс: 8 (017) 253-04-16, e-mail: topzapelektro@mail.ru, www. tze.by.

1.3. Основные виды деятельности эмитента

Согласно Общегосударственному классификатору Республики Беларусь "Виды экономической деятельности" ОКРБ 005-2006:

Код	Наименование вида деятельности
45211	Общее строительство зданий
74201	Деятельность в области архитектуры, инженерные услуги
70110	Подготовка к продаже недвижимого имущества

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

Денежные средства при проведении открытой продажи жилищных облигаций четвертого выпуска эмитента (далее по тексту – облигации) будут поступать на расчетный счет эмитента № 3012004261000 в ЗАО "Идея Банк", код 755 (г. Минск, ул. К. Маркса, д. 25, УНП 807000122).

1.5. Наименование периодического печатного издания, определенное эмитентом для раскрытия информации, сроки ее публикации

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

Информация о принятом эмитентом решении о реорганизации подлежит публикации в газете «Звезда» не позднее двух месяцев с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом.

Информация о принятом эмитентом решении о ликвидации подлежит публикации в приложении к журналу «Юстиция Беларуси» в порядке определенном законодательством, но не позднее двух месяцев с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом эмитента.

Информация о возбуждении в отношении эмитента производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве) публикуется в журнале «Вестник Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь», а также в печатном органе определенном приказом Председателя Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, в течение пяти дней с момента получения соответствующего судебного постановления.

Информация об изменениях, внесенных в проспект эмиссии, будет опубликована Эмитентом в газете «Звезда» в семидневный срок с даты государственной регистрации соответствующих изменений в регистрирующем органе.

1.6. Наименование депозитария, обслуживающего эмитента

Депозитарное обслуживание эмитента осуществляет Закрытое акционерное общество "Минский транзитный банк" (ЗАО "МТБанк"), код депозитария 014, зарегистрирован Национальным банком Республики Беларусь 14 марта 1994 года, регистрационный номер 38, расположен по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, Партизанский пр-т, 6А.

Специальное разрешение (лицензия) №02200/5200-1246-1112 на право осуществления профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, продлено Министерством финансов Республики Беларусь на основании решений № 265 от 27.07.2007 на пять лет, №145 от 16.05.2012 на десять лет и действительно до 29.07.2022.

1.7. Размер уставного фонда

Уставный фонд эмитента сформирован в размере 5 000 000 (Пять миллионов) белорусских рублей. Уставный фонд разделен на простые (обыкновенные) акции в количестве 100 штук номинальной стоимостью 50 000 (Пятьдесят тысяч) белорусских рублей каждая. Уставный фонд сформирован за счет денежных средств.

1.8. Дата, номер государственной регистрации эмитента и наименование органа, его зарегистрировавшего

Закрытое акционерное общество «Топзапэлектро» (далее по тексту – эмитент) зарегистрировано решением Минского городского исполнительного комитета от 14 сентября 2000 года №1044 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за №100896485.

1.9. Сведения о филиалах и представительствах эмитента с указанием их количества и места нахождения

Эмитент не имеет филиалов и представительств.

1.10. Органы управления эмитента, их численный состав, полномочия

Органами управления эмитента являются:

- Общее собрание акционеров эмитента;
- Генеральный директор эмитента.

Высшим органом управления эмитента является Общее собрание акционеров ЗАО "Топзапэлектро". Количество акционеров – 2.

К исключительной компетенции Общего собрания акционеров эмитента относятся:

- изменение и (или) дополнение Устава эмитента;
- изменение размера уставного фонда эмитента;
- избрание членов Ревизионной комиссии (ревизора) 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 (ревизора);
- 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 Ревизионной комиссии (ревизору) эмитента за исполнение ими своих обязанностей;
- решение о предоставлении безвозмездной (спонсорской) помощи в соответствии с законодательными актами;
- предоставление иным органам управления эмитента принятия решений по отдельным вопросам, не отнесенным к исключительной компетенции Общего собрания акционеров;

- определение порядка ведения Общего собрания акционеров эмитента в части, не урегулированной законодательством, учредительными документами и локальными нормативными актами эмитента;
- принятие и утверждение решения о выпуске акций;
- приобретение эмитентом размещенных им акций по решению самого эмитента;
- принятие иных решений, отнесенных законодательством к исключительной компетенции высшего органа управления.

К компетенции Общего собрания акционеров эмитента относятся:

- определение основных направлений деятельности эмитента;
- принятие решения об участии в объединениях юридических лиц, объединениях юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, создаваемых в формах, предусмотренных законодательными актами;
- принятие решения о создании и ликвидации филиалов и представительств эмитента;
- принятие решения о создании других юридических лиц, а также об участии в них;
- принятие решения о создании, реорганизации и ликвидации эмитентом унитарных предприятий;
- определение условий оплаты труда членов исполнительных органов эмитента или размера оплаты услуг управляющей организации (управляющего);
- утверждение денежной оценки не денежных вкладов в уставный фонд эмитента на основании заключения экспертизы достоверности их оценки;
- утверждение годового финансово-хозяйственного плана эмитента и контроль за его выполнением;
- созыв годового Общего собрания акционеров и решение вопросов, связанных с его подготовкой и проведением;
- принятие решения о выпуске эмитентом ценных бумаг, за исключением принятия решения о выпуске акций;
- утверждение решения о выпуске эмиссионных ценных бумаг, за исключением утверждения решения о выпуске акций;
- 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;
- определение рекомендуемого размера вознаграждений и компенсаций расходов членам ревизионной комиссии (ревизору) эмитента за исполнение ими своих функциональных обязанностей;
- определение рекомендуемого размера дивидендов и срока их выплаты;
- формирование и использование резервных и других фондов эмитента;
- принятие решения о совершении крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность аффилированных лиц;
- 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 Уставом эмитента и законодательством, локальных нормативных актов эмитента;
- назначение Генерального директора эмитента и досрочное прекращение его полномочий;
- осуществление контроля за деятельностью исполнительного органа эмитента;
- привлечение Генерального директора к ответственности в случаях и порядке, предусмотренных законодательством;

- осуществление иных полномочий в соответствии с Уставом и решениями Общего собрания акционеров эмитента.

Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы им на решение исполнительного органа эмитента.

Единоличным исполнительным органом эмитента является Генеральный директор.

Генеральный директор имеет право принимать решения по всем вопросам, не отнесенным Уставом эмитента к компетенции Общего собрания акционеров эмитента.

Генеральный директор несет ответственность за результаты работы эмитента, соблюдение требований Устава эмитента, выполнение обязательств перед Общим собранием акционеров эмитента.

Генеральный директор:

- обеспечивает реализацию планов деятельности эмитента;
- нанимает и увольняет работников в соответствии с условиями трудовых договоров (контрактов) и законодательством;
- представляет эмитента без доверенности в отношениях с государственными органами Республики Беларусь и других государств, юридическими и физическими лицами;
- в пределах своей компетенции распоряжается имуществом и средствами эмитента;
- в пределах своей компетенции заключает договоры от имени эмитента;
- открывает в банках расчетный, валютный и другие счета;
- представляет на согласование Общему собранию акционеров штатное расписание эмитента;
- в соответствии с Правилами внутреннего трудового распорядка применяет меры поощрения и дисциплинарного взыскания к работникам эмитента;
- выдает доверенности;
- издает приказы и дает указания, обязательные для всех работников эмитента;

регулярно (не реже одного раза в год) отчитывается перед Общим собранием акционеров, а также предоставляет документы и информацию, касающуюся деятельности эмитента, в порядке, определяемом Общим собранием акционеров.

1.11. Сведения об исполнительном органе эмитента

Генеральный директор Косило Виктор Николаевич, 1953 года рождения. Образование – высшее, Белорусский политехнический институт (1981г.). Занимаемая должность за последние три года: генеральный директор ЗАО «Топзапэлектр».

Назначен на должность генерального директора на основании протокола общего собрания акционеров № 43 от 04/05-2007г.

Доля в уставном фонде эмитента: 50%.

1.12. Сведения о наличии доли государства в уставном фонде эмитента

Доля государства в уставном фонде эмитента отсутствует.

1.13. Сведения об инвестициях в уставные фонды других юридических лиц с долей, равной пяти и более процентам уставного фонда

Наименование	Доля эмитента:
ЧУП "ЭЗиС"	100 %

1.14. Сотрудники эмитента, имеющие квалификационный аттестат на право деятельности на рынке ценных бумаг

Бошко Юлия Михайловна, квалификационный аттестат 3-й категории №5200-3-14742 от 27.01.2012.

1.15. Наименование профессионального участника рынка ценных бумаг, услуги которого использовались при подготовке Проспекта эмиссии облигаций

Настоящий Проспект эмиссии составлялся с использованием услуг профессионального участника рынка ценных бумаг ЗАО "МТБанк" (специальное разрешение (лицензия) №02200/5200-1246-1112 на право осуществления профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам, продлено Министерством финансов Республики Беларусь на основании решений № 265 от 27.07.2007 на пять лет, №145 от 16.05.2012 на десять лет и действительно до 29.07.2022).

Раздел 2. СВЕДЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОТКРЫТОЙ ПРОДАЖИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ

2.1. Дата принятия решения о выпуске облигаций и наименование органа, принявшего решение

Решение о выпуске облигаций принято 8 октября 2013 года. на внеочередном Общем собрании акционеров ЗАО "Топзапэлектро" (протокол № б/н от 8 октября 2013 года).

2.2. Форма выпуска и вид облигаций, объем эмиссии, количество, серия, номера

Форма выпуска и вид облигаций	Жилищные, бездокументарные, именные, неконвертируемые
Объем эмиссии	60 000 000 000 (Шестьдесят миллиардов) белорусских рублей
Количество облигаций	10 000 (Десять тысяч) штук
Серия, номера облигаций	ТЗЭ-4, №№ 000001-010000

2.3. Номинальная стоимость облигаций

Номинальная стоимость одной облигации составляет 6 000 000 (Шесть миллионов) белорусских рублей и имеет эквивалент, равный одному квадратному метру общей площади жилых помещений в строящихся многоквартирных жилых домах со встроенно-пристроенными помещениями торгово-общественного назначения по генплану № 24 и № 25 по ул. Алибегова.

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

2.4. Цель выпуска облигаций и направление использования средств, полученных от размещения облигаций

Целью выпуска жилищных облигаций является привлечение денежных средств физических и (или) юридических лиц для осуществления строительства объекта – «Комплекс многоквартирных жилых домов с объектами торгового и общественного назначения по ул.Алибегова, Я.Брыля. Два многоквартирных жилых дома со встроенно-пристроенными помещениями торгово-общественного назначения по генплану № 24 и № 25 по ул.Алибегова (1-я очередь строительства)», в том числе для хозяйственной деятельности эмитента, связанной с выполнением им функций заказчика (застройщика) по указанному объекту строительства и возможностью временного размещения привлекаемых денежных средств на депозитные счета банков.

Строящиеся жилые дома расположены в Московском районе г.Минска, не относятся к категории повышенной комфортности. Конструктивная схема зданий - 1-секционные 14-этажные жилые дома с размещением в подвалах и на первых этажах встроенных помещений торгово-общественного назначения с устройством самостоятельных выходов наружу, в монолитном железобетонном каркасе с наружными стенами из газосиликатных блоков с теплым чердаком, с подвалом, с плоской кровлей, с внутренним водостоком. В подвалах размещены: водомерный узел, тепловой пункт, электрощитовая. Общее количество квартир в жилом доме № 24 – 130, в жилом доме № 25 - 134. Пристроенные помещения представляют собой помещения ТП и продовольственные магазины.

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

2.5. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по жилищным облигациям

Исполнение обязательств по облигациям 4-го выпуска (далее по тексту – облигации) обеспечивается залогом недвижимого имущества.

Объект залогового недвижимого имущества:

№	Наименование имущества	Месторасположение	Инв. №	Площадь, кв. м.
1	изолированное торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.7	500/D-708117692	372,8
2	изолированное торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.8	500/D-708117693	297,8
3	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.9	500/D-708117694	89,1
4	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.10	500/D-708117695	41,1
5	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.11	500/D-708117696	41,4
6	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.12	500/D-708117697	65,6
7	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.13	500/D-708117698	91,2
8	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.14	500/D-708117699	59,3
9	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.15	500/D-708117700	55,7
10	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.16	500/D-708117701	113,5
11	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.17	500/D-708117702	120,7
12	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.18	500/D-708117703	55,5
13	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.19	500/D-708117704	55,9
14	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.20	500/D-708117705	56,0
15	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.21	500/D-708117706	59,1
16	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.22	500/D-708117707	61,6
17	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.23	500/D-708117708	83,7
18	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.24	500/D-708117709	98,6
19	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.25	500/D-708117710	59,4
20	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.26	500/D-708117711	80,8
21	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.27	500/D-708117712	50,3
22	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.28	500/D-708117713	58,0
23	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.29	500/D-708117714	58,0
24	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.30	500/D-708117715	50,8
25	изолированное административно-торговое помещение	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.31	500/D-708117716	50,4
26	изолированное помещение ручной мойки	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.32	500/D-708117717	136,7
27	изолированное помещение неустановленного назначения	г. Минск, ул. Алибегова, 12Б, пом.33	500/D-708117718	16,7

Недвижимое имущество принадлежит эмитенту на праве собственности. Дополнительные обременения отсутствуют.

Оценка объекта залогового недвижимого имущества произведена собственником в соответствии с актом о внутренней оценке от 07 октября 2013 года.

При расчете стоимости объекта залогового недвижимого имущества использовалась средняя рыночная стоимость аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным характеристикам.

Оценочная стоимость объекта залогового недвижимого имущества в соответствии с актом о внутренней оценке составляет 75 291 398 780 (Семьдесят пять миллиардов двести девяносто один миллион триста девяносто восемь тысяч семьсот восемьдесят) белорусских рублей.

Объем обязательств по облигациям составляет 79,69% (Семьдесят девять целых и шестьдесят девять) процента от оценочной стоимости недвижимого имущества, обременяемого залогом.

В случае если по состоянию на дату, в которую в соответствии с настоящим Проспектом эмиссии должны быть осуществлены соответствующие выплаты денежных средств или передано жилое помещение владельцу облигаций, владелец не получил причитающиеся ему денежные средства в полном объеме, либо ему не передано по акту приемки-передачи жилое помещение, он вправе обратиться с иском на залоговое имущество, предоставленное в качестве обеспечения исполнения обязательств эмитента в установленном законодательством порядке.

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.

В случае утраты (гибели), повреждении залогового имущества (его части) либо ином прекращении прав собственности на него, эмитент проводит замену обеспечения (предоставляет дополнительное обеспечение) исполнения своих обязательств по облигациям.

Замена обеспечения (предоставление дополнительного обеспечения) осуществляется эмитентом в течение трех месяцев с момента возникновения основания, влекущего необходимость замены обеспечения.

Замена обеспечения исполнения своих обязательств по облигациям осуществляется эмитентом после внесения соответствующих изменений в Решение о выпуске облигаций и Проспект эмиссии и регистрации таких изменений в регистрирующем органе в установленном законодательством порядке.

Информация о замене обеспечения по облигациям публикуется в том же периодическом печатном издании, в котором ранее была опубликована краткая информация об открытой продаже облигаций, в течение семи дней с даты регистрации соответствующих изменений в регистрирующем органе.

В случае невозможности осуществить замену обеспечения в установленные сроки эмитент принимает решение о досрочном погашении выпуска, либо его необеспеченной части не позднее трех месяцев после возникновения оснований, влекущих необходимость замены обеспечения.

2.6. Период проведения открытой продажи облигаций

Дата начала открытой продажи облигаций: 01 ноября 2013 года.

Дата окончания открытой продажи облигаций: дата продажи последней облигации, но не позднее 27 марта 2015 года.

2.7. Место и время проведения открытой продажи облигаций

Размещение облигаций осуществляется эмитентом ежедневно в рабочие дни с 9.00 до 13.00 и с 14.00 до 16.00 по адресу: г. Минск, ул. Притыцкого, д. 39, офис 8Н.

2.8. Срок обращения облигаций

Срок обращения облигаций: 515 календарных дней, с 01 ноября 2013 года по 31 марта 2015 года включительно.

2.9. Дата начала погашения облигаций

Дата начала погашения облигаций: 31 марта 2015 года.

2.10. Порядок размещения облигаций

Размещение облигаций осуществляется путем открытой продажи физическим и юридическим лицам – резидентам и нерезидентам Республики Беларусь на внебиржевом рынке 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 жилищных облигаций.

Цена, по которой эмитент будет осуществлять размещение облигаций, определяется исходя из соотношения спроса и предложения, сложившегося в период размещения облигаций и может отличаться от номинальной стоимости облигаций.

2.11. Порядок обращения облигаций

Облигации обращаются на внебиржевом вторичном рынке в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Купля-продажа облигаций на вторичном рынке осуществляется по договорной цене.

В период обращения облигаций лицо, намеревающееся приобрести облигации, до такого приобретения должно заключить с эмитентом договор, предусматривающий обязательства эмитента по строительству жилого(ых) помещений покупателю облигаций.

В период обращения облигаций эмитент вправе осуществить приобретение (выкуп) облигаций с возможностью их последующего обращения у любого их владельца по цене, определяемой соглашением эмитента и владельца облигаций.

Выкуп облигаций осуществляется на основании письменного заявления владельца облигаций с приложением выписки о состоянии счета «депо» владельца облигаций, подтверждающей наличие отчуждаемого количества облигаций и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений связанных с обременением облигаций обязательствами). Заявление должно быть представлено эмитенту по месту его нахождения заказным письмом, курьерской почтой или экспресс-почтой. Поданное заявление рассматривается эмитентом в течение десяти календарных дней.

Выкуп облигаций оформляется договором купли-продажи, в котором оговариваются цена выкупа, сроки перевода ценных бумаг на счет «депо» эмитента и сроки оплаты денежных средств.

Договор с эмитентом, предусматривающий обязательства эмитента по строительству жилых помещений владельцам, заключенный владельцем жилищных облигаций, который осуществляет их отчуждение, подлежит расторжению.

Эмитент имеет право осуществить дальнейшую реализацию выкупленных облигаций на вторичном рынке по цене, определяемой эмитентом, либо их досрочное погашение, а также совершать иные действия с выкупленными облигациями в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Сделки с облигациями на вторичном рынке прекращаются с 30 марта 2015 года.

2.12. Доход по облигациям

Доход по облигациям не начисляется и не выплачивается.

2.13. Условия и порядок досрочного погашения облигаций

Эмитент осуществляет досрочное погашение облигаций в следующих случаях:

- невозможности осуществить замену обеспечения в установленные сроки;
- окончания строительства объекта (ввода объекта в эксплуатацию) до даты начала погашения облигаций.

В случае окончания строительства объекта (ввода объекта в эксплуатацию) до даты начала погашения облигаций, эмитент осуществляет досрочное погашение облигаций путем передачи жилого помещения владельцу жилищных облигаций, либо денежными средствами.

Эмитент не позднее 35 (Тридцати пяти) календарных дней до даты начала досрочного погашения уведомляет об этом владельцев облигаций. Досрочное погашение облигаций осуществляется на основании письменного заявления владельца облигаций с приложением выписки о состоянии счёта «депо», подтверждающей наличие требуемого количества

облигаций и возможностью их отчуждения (отсутствие ограничений связанных с обременением облигаций обязательствами). Заявление должно быть представлено эмитенту по месту его нахождения заказным письмом, курьерской почтой или экспресс-почтой.

Порядок досрочного погашения жилищных облигаций устанавливается аналогично порядку погашения жилищных облигаций, указанного в пункте 2.14. настоящего Проспекта эмиссии.

Владелец облигаций обязан осуществить перевод досрочно погашаемых облигаций на счет «депо» эмитента не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца облигаций денежных средств, необходимых для досрочного погашения облигаций, либо передачи жилого помещения по следующим реквизитам:

переводополучатель - ЗАО «Топзапэлектро», счет депо № 014-0-0-90091-3, раздел 4400000;

депозитарий переводополучателя - ЗАО «МТБанк», корреспондентский счет «депо» лоро – 1000014;

назначение перевода - перевод ценных бумаг на счет «депо» эмитента для целей их погашения

2.14. Порядок погашения облигаций. Дата формирования реестра владельцев облигаций

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

Погашение облигаций осуществляется в отношении лиц, указанных в реестре владельцев облигаций.

Формирование реестра владельцев облигаций для целей погашения осуществляется депозитарием эмитента по состоянию на 30 марта 2015 года.

2.14.1. 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.

Перечисление денежных средств по погашаемым облигациям осуществляется в двухмесячный срок с даты начала погашения облигаций.

Владелец жилищных облигаций обязан осуществить перевод погашаемых облигаций на счет "депо" эмитента не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет владельца облигаций денежных средств, необходимых для погашения облигаций по следующим реквизитам:

переводополучатель - ЗАО «Топзапэлектро», счет депо № 014-0-0-90091-3, раздел 4400000;

депозитарий переводополучателя - ЗАО «МТБанк», корреспондентский счет «депо» лоро – 1000014;

назначение перевода - перевод ценных бумаг на счет «депо» эмитента для целей их погашения.

2.14.2. В случае намерения владельца облигаций получить при погашении облигаций соответствующее жилое помещение, эмитент, после подписания акта ввода в эксплуатацию объекта, государственной регистрации создания объекта недвижимости и при условии выполнения владельцем облигаций обязательств по договору с эмитентом, в двухмесячный срок передает владельцу облигаций жилое помещение по акту приемки-передачи.

Владелец облигаций на основании акта приемки-передачи самостоятельно регистрирует возникновение права собственности на жилое помещение в РУП "Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру", а также обязан осуществить перевод погашаемых облигаций на счет "депо" эмитента не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания акта приемки-передачи жилого помещения по следующим реквизитам:

переводополучатель - ЗАО «Гопзапэлектро», счет депо № 014-0-0-90091-3, раздел 4400000;

депозитарий переводополучателя - ЗАО «МТБанк», корреспондентский счет «депо» лоро – 1000014;

назначение перевода - перевод ценных бумаг на счет «депо» эмитента для целей их погашения.

При предъявлении свидетельства о возникновении права собственности, а также выписки об операциях по счету "депо" владельца облигаций, подтверждающей перевод облигаций на счет эмитента, эмитент передает владельцу облигаций комплект ключей от жилого помещения, а также документы на установленное в жилом помещении оборудование.

При неисполнении эмитентом обязательств по договору, указанному в 2.10. настоящего Проспекта эмиссии, владельцы жилищных облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата внесенных в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения жилищных 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 г. Минску, к аналогичному индексу, действовавшему на дату перечисления владельцами жилищных облигаций денежных средств в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций на текущий (расчетный) счет эмитента.

Возврат владельцам жилищных облигаций денежных средств, внесенных в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций, в полном объеме осуществляется в течение 6 месяцев со дня подписания соглашения о расторжении договора с эмитентом (вступления в законную силу решения суда о расторжении договора с эмитентом), но не позднее одного месяца с даты начала погашения облигаций, установленной настоящим Проспектом эмиссии.

2.15. Условия и порядок возврата средств при признании выпуска облигаций несостоявшимся, запрете выпуска облигаций

Эмитентом не устанавливаются условия признания выпуска облигаций несостоявшимся.

В случае запрета Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь выпуска облигаций, эмитент в месячный срок с момента получения уведомления о запрете выпуска возвращает владельцам облигаций денежные средства, полученные в оплату размещенных облигаций и письменно уведомляет Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь о возврате указанных средств инвесторам в полном объеме.

Возврат средств осуществляется:

- физическим лицам – банковским переводом на лицевые(карт) счета;
- юридическим лицам - банковским переводом на расчетные(текущие) счета.

2.16. Дата и номер государственной регистрации облигаций

Облигации зарегистрированы Департаментом по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь 30 октября 2013 года.

Регистрационный номер: 5-200-02-2020.

Раздел 3. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА

3.1. Показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента (млн. рублей)

на 01.09.2013.

1.	Стоимость чистых активов	57 558
2.	Остаточная стоимость основных средств, итого	5 932
	в т.ч. по группам:	

	здания	5 460
	машины и оборудование	246
	производственный и хозяйственный инвентарь	45
3.	Балансовая прибыль	23 084
4.	Чистая прибыль	17 833
5.	Дебиторская задолженность	1 755
6.	Кредиторская задолженность	24 007

3.2. Сведения о примененных к эмитенту мерах административной ответственности
За нарушение законодательства о ценных бумагах и налогового законодательства эмитент не привлекался к административной ответственности.

3.3. Динамика финансово-хозяйственной деятельности эмитента за последние три года (млн. руб.)

	Наименование показателей	2010г.	2011г.	2012г.
1.	Стоимость чистых активов	8 656	29 389	39 725
2.	Остаточная стоимость основных средств, итого	2 419	4 632	4 858
	в т.ч. по группам:			
	здания	1 388	2 725	4 285
	машины и оборудование	873	1 686	292
	производственный и хозяйственный инвентарь	26	98	60
3.	Балансовая прибыль	5 039	10 049	15 243
4.	Чистая прибыль	3 589	8 775	12 334
5.	Дебиторская задолженность	826	1 359	2 347
6.	Кредиторская задолженность	3 591	10 522	45 375
7.	Вложения во внеоборотные активы	16 525	63 475	65 409
8.	Резервный фонд	0	0	0
9.	Добавочный фонд	2 490	22 432	23 157
10.	Среднесписочная численность работников	129	149	110
11.	Количество участников	2	2	2

3.4. Виды деятельности, по которым получено 10 и более процентов выручки (млн. руб.)

	Вид деятельности	2010	2011	2012
1.	Выполненные СМР	14 494	25 118	34 424
2.	Реализация объектов недвижимости, построенных предприятием	6 879	12 280	12 875
3.	Услуги заказчика	0	0	1 677

3.5. Рынки сбыта

Рынком сбыта продукции эмитента является Республика Беларусь.

3.6. Наименование поставщиков сырья, материалов, подрядчиков, поставляющих (выполняющих) 10 и более процентов от общего объема поставок, выполнения работ

1.	РУП «БМЗ»
2.	ОАО «МЖБ»
3.	ООО «Компактбетон»
4.	ОАО «МКСИ»
5.	ОАО «УНРМ 122»
6.	ООО «Белинжстрой»
7.	ООО «Падиан»
8.	ООО «Профсантехстрой»
9.	ОАО «Заславльстройиндустрия»

Раздел 4. ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА

4.1. Планы будущей деятельности эмитента

В сентябре 2013г. начата реализация строительства объекта «Комплекс многоквартирных жилых домов с объектами торгового и общественного назначения по ул.Алибегова, Я.Брыля», которое будет осуществляться в 3 этапа:

- 1-ая очередь строительства – жилые дома №24 и №25 по генплану со встроенно-пристроенными помещениями, инженерные сети и ТП, ПНС. Общая площадь жилых помещений – 13 278 м.кв. Плановый объем инвестиций – 100,6 млрд.руб. Планируемый срок ввода – 1 квартал 2015г.

- 2-ая очередь строительства – жилые дома №20, №28 по генплану со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянка на 134 м/места и ТП. Общая площадь жилых помещений – 15 794 кв.м. Плановый объем инвестиций – 103,1 млрд.руб. Планируемый срок ввода – 2 квартал 2016г.

- 3-я очередь строительства – жилые дома №21, №22 по генплану со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянка на 158 м/мест. Общая площадь жилых помещений – 18 568 кв.м. Плановый объем инвестиций – 120,8 млрд.руб. Планируемый срок ввода – 2 квартал 2017г.

Источник финансирования – собственные и привлеченные средства эмитента.

4.2. Анализ факторов риска

Риски, которым подвергаются владельцы жилищных облигаций, эмитент жилищных облигаций 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.

4.2.1. 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 жилищных облигаций;
- изменение законодательства, регулирующего вопросы налогообложения операций с ценными бумагами и других видов финансово-хозяйственной деятельности;
- резкое падение цен на вводимое жилье, в результате изменения спроса, изменения 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.

4.2.2. 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, митинги рабочих, строителей, ИТР генерального подрядчика и подрядных организаций;
- митинги, стихийные выступления жильцов рядом прилегающих домов;
- прочие события, включая решения и действия местных исполнительных органов власти, направленные на прекращение выполнения строительных работ.

4.2.3. 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 организаций и др.

4.2.4. 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 эмитентом 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;
- прочие экологические риски.

4.2.5. 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.

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

- многолетний опыт эмитента в проведении строительных работ и реализации построенных квартир собственными силами;
- сотрудничество с ведущими проектными организациями Республики Беларусь.

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

1. Срок обращения облигаций привязан к сроку строительства дома, таким образом, цена квадратного метра жилья к моменту сдачи дома в эксплуатацию будет значительно превышать номинальную стоимость жилищной облигации.
2. Расположение дома в престижной, экологически чистой части города, определяющее формирование устойчивого покупательского спроса на квартиры, а, следовательно, и на жилищные облигации.
3. Страхование ответственности эмитента в ведущей страховой организации Республики Беларусь.

4.3. Прогноз финансовых результатов на три года (млн. руб.)

Показатели	2013	2014	2015
Выручка от реализации ценных бумаг	36 000	0	70 000
Выручка от реализации СМР	14 000	60 000	60 000
Выручка от реализации объектов недвижимости, построенных предприятием	48 000	20 000	35 000
Чистая прибыль	20 000	15 000	30 000

От эмитента:

Генеральный директор



В.Н. Косило.

Главный бухгалтер

М.Л. Гришилова.

От профессионального участника рынка ценных бумаг:

Начальник отдела
ценных бумаг ЗАО «МТБанк»



С.Ф. Русинович