

УТВЕРЖДАЮ

Директор

30.03.2021



/С. Ю. Жадьков

**Общество с ограниченной ответственностью
«СкиСтройИнвест»**

ДЕКЛАРАЦИЯ «WHITE PAPER»

**О СОЗДАНИИ И РАЗМЕЩЕНИИ ЦИФРОВЫХ ЗНАКОВ
(ТОКЕНОВ) SKISTROY_(USD_94)
(выпуск ICO № 94 в долларах США)**

г. Минск, 2021 г.

ГЛОССАРИЙ

Блокчейн – выстроенная на основе заданных алгоритмов в распределенной децентрализованной информационной системе, использующей криптографические методы защиты информации, последовательность блоков с информацией о совершенных в такой системе операциях.

Декларация «White Paper» (далее – Декларация) – документ, содержащий сведения о деятельности, для которой привлекаются инвестиции посредством размещения Токенов, и лице, планирующем ее осуществлять.

Заказчик ICO – лизинговая компания ООО «СкиСтройИнвест», обратившаяся к Организатору ICO за оказанием услуг, связанных с созданием и размещением Токенов.

Инвесторы – физические и юридические лица – резиденты и нерезиденты Республики Беларусь, зарегистрированные в установленном порядке в информационной системе Организатора ICO.

Организатор ICO – ООО «ДФС» – резидент Парка высоких технологий, в бизнес-проекте которого указан вид деятельности, предусматривающий оказание услуг, связанных с созданием и размещением Токенов с использованием сети Интернет, включая услуги по продвижению Токенов, консультационные и иные сопутствующие услуги; оператор криптоплатформы в значении Декрета Президента Республики Беларусь №8 «О развитии цифровой экономики» от 21 декабря 2017 г.

Токен – цифровой знак, представляющий собой запись в реестре блоков транзакций (блокчейне), иной распределённой информационной системе, которая удостоверяет наличие у владельца цифрового знака (токена) прав на объекты гражданских прав и (или) является криптовалютой.

ICO – первичное размещение цифровых знаков (токенов) – форма привлечения инвестиций в виде продажи инвесторам фиксированного количества цифровых знаков (токенов), полученных разовой или ускоренной эмиссией, или форма первичного предложения цифровых знаков (токенов).

Stable Coin (USD.sc) – цифровой знак (токен), используемый в качестве единицы расчета для совершения операций в информационной системе Организатора ICO, который удостоверяет наличие у его владельца прав на определенное при его создании и размещении количество денежных средств в долларах США. Номинальная стоимость одного Stable Coin равна сумме денежных средств в долларах США, права на которую он удостоверяет.

Общая информация об ООО «СкиСтройИнвест» (Заказчик ICO)

Общество с ограниченной ответственностью «СкиСтройИнвест» - опытный девелопер жилой и коммерческой недвижимости в городе Минске.

Компания была основана 2018 году командой профессионалов, которая на протяжении 10 лет успешно реализовывала различные проекты строительства недвижимости в Беларуси. Только за последних четыре года в городе Минске сотрудниками нашей компании построено около 100 тысяч квадратных метров жилья в районах Зеленый Луг, Каменная горка, Сухарево, в 2019 г. закончено строительство жилого дома в районе Запад.

На фото представлены только несколько из успешно возведенных жилых кварталов в городе Минске по ул. Тимошенко, Янковского и Олешева:

улица Тимошенко



улица Янковского



улица Олешева



В настоящее время ООО «СкиСтройИнвест» приступило к практической стадии реализации одного из крупных проектов современной квартальной застройки в городе Минске в формате доступного жилья: «Жилой квартал «БЕЛЫЕ САДЫ».

Размер выделенного земельного участка для застройки 4,57 га. Всего в квартале запроектировано 6 жилых домов. Дома будут возводиться в конструкциях МАПИД. Ввод в эксплуатацию объекта планируется в течение 3-х лет. Строительство первого жилого дома серии «М 111-90 МАПИД» начнется во втором квартале 2021 года.

Квартал расположен в тихом зеленом месте в 10 минутах ходьбы от станции метро «Михалово» и в нескольких шагах от остановок общественного городского транспорта, средней школы №83 и детской поликлиники. От проезжей части жилой комплекс будет отделять многоуровневый паркинг, на первом уровне которого будут располагаться торговые и коммерческие помещения.

При разработке проекта наша компания особое внимание уделила организации внутреннего дворового пространства. Мы считаем, что благоустройство территории является неотъемлемым атрибутом современной жилой застройки. Дворовая территория данного комплекса будет огорожена, детские игровые площадки обустроены с использованием безопасного эластичного покрытия из резиновой крошки, предусмотрен безбарьерный проезд по всему кварталу, что облегчит перемещение колясок с детьми и людей с ограниченными возможностями.

Также, будут оборудованы места для хранения велосипедов, спортивные площадки, места для отдыха и релаксационные зоны как для жителей, так и для гостей квартала. В вечернее время уют придаст красивая подсветка.

Все дома будут оборудованы современной домофонной системой распознавания лица с интегрированной системой бесконтактного автоматического открывания дверей. У жителей квартала будет возможность наблюдать за территорией онлайн на мобильном устройстве.



Дома в квартале будут оснащены входными группами с витражным остеклением. Во всех домах будут установлены скоростные и бесшумные лифты Otis. На северо-западных участках фасадов домов мы предусмотрели увеличение оконных проемов, так называемые «французике окна». Учитывая погодные условия Беларуси мы позаботились об установке энергосберегающих стеклопакетов с микропроветриванием и детским замком, а также предусмотрели панели, для размещения блоков для кондиционеров.

Это первый проект, в котором наша компания представила еще одно типовое решение: квартиры евро-формата с двумя спальнями и просторной объединенной гостиной с кухонной зоной общей площадью 64 квадратных метра (так называемая «евротрешка»). Новый тип трехкомнатной квартиры по достоинству оценят семьи с детьми, для которых приобретение трехкомнатной квартиры с отдельной кухней не целесообразно или не вписывается в бюджет.

Мы продумали каждую деталь от входа в подъезд до двери квартиры, чтобы каждый приобретая квартиру в Белых садах обрел комфорт и спокойствие, которых так не хватает в мегаполисе.

ООО «СкиСройИнвест» - команда единомышленников, для которой работа, жизнь и строительный бизнес стоят на одной шкале ценностей. Безупречно выполненная работа — это наша гордость. А справедливой оценкой результатов и дополнительной мотивацией для движения вперед мы считаем искреннюю благодарность даже от самых требовательных заказчиков.

1. Характеристики эмитируемых Токенов

Токены, эмитируемые в рамках настоящего ICO, номинированы в USD.sc (долларах США), имеют равную номинальную стоимость и сроки осуществления прав вне зависимости от времени приобретения токенов Инвесторами.

2. Количество эмитируемых Токенов, номинал, объем выпуска

В рамках проведения настоящего ICO эмитируются Токены в количестве 7 (семь) единиц, номиналом 25 000 USD.sc (эквивалент 25 000 (двадцать пять тысяч) долларов США) в объеме – 175 000 (сто семьдесят пять тысяч) долларов США в эквиваленте.

3. Способ размещения Токенов

В рамках настоящего ICO размещение Токенов осуществляется Организатором ICO через собственную онлайн-площадку <https://finstore.by/> путем открытой продажи Токенов Инвесторам, от имени и по поручению Заказчика ICO.

4. Срок размещения и период обращения Токенов

Дата начала размещения Токенов - 31.03.2021.

Дата окончания размещения Токенов – 30.04.2021.

Токены, не реализованные инвесторам в период размещения, считаются аннулированными Заказчиком ICO.

Период обращения Токенов: 31.03.2021 – 30.09.2021.

При расчете фактического срока обращения размещенных токенов первый и последний день периода обращения токена считается, как два дня.

5. Порядок приобретения Токенов

Инвесторы осуществляют приобретение Токенов в рамках настоящего ICO с использованием личного кабинета и виртуального кошелька, открытого в информационной системе Организатора ICO в установленном порядке.

Для приобретения Токенов в рамках настоящего ICO Инвестор должен пополнить виртуальный кошелек на соответствующую сумму USD.sc, путем их приобретения за доллары США.

Токены в рамках настоящего ICO можно приобрести в обмен на USD.sc. USD.sc, полученные в результате размещения Токенов, будут использованы для финансирования текущей и (или) финансовой и (или) инвестиционной деятельности.

6. Цена Токенов при размещении

Токены в рамках настоящего ICO размещаются по цене, равной номинальной стоимости Токена: 1 Токен = 25 000 USD.sc.

7. Основания, по которым эмиссия Токенов может быть признана несостоявшейся

Настоящей Декларацией не устанавливаются основания, по которым эмиссия токенов может быть признана несостоявшейся.

8. Порядок расчета и выплаты дохода по Токенам

По Токенам в рамках настоящего ICO установлен постоянный доход в USD.sc, исчисляемый в процентах от номинала Токена (далее – доход).

Ставка процента (годовых) – 14 (**четырнадцать**) процентов.

Расчет дохода производится:

в USD.sc с учетом округления;

исходя из номинального значения процентной ставки за каждый день владения Токеном (ставка процента, годовых);

исходя из фактического количества дней в году – 365 или 366 дней.

Расчетная сумма процентов (РСП) определяется по следующей формуле:

$$РСП = \sum_{i=1}^{ДП} ОЗ_i * \frac{НПС}{100} * \frac{1}{ДГ}$$

где,

РСП – расчетная сумма процентов

НПС – номинальная процентная ставка в виде процентов годовых

ДГ – количество дней в году (принято в расчет 365 дней в году или в високосном году – 366 дней)

ДП – количество дней пользования (владения Токеном)

ОЗ_i – остаток задолженности за каждый день i в период [1;ДП]

Округление сумм начисленных процентов в USD.sc осуществляется в соответствии с правилами математики до двух десятичных знаков после запятой (целая часть – доллары США, дробная часть – центы).

Округление осуществляется с учетом третьей цифры после запятой в следующем порядке:

- если третья цифра после запятой больше или равна 5, то вторая цифра после запятой увеличивается на единицу;

- если третья цифра после запятой меньше 5, то увеличение не производится.

Зачисление (выплата) дохода Инвесторам на Токены в рамках настоящего ICO производится ежеквартально не позднее пятого числа месяца, следующего за отчетным кварталом (день зачисления в кошелек Инвесторов).

Расчетный период:

за первый квартал – с даты приобретения Токена по последний календарный день последнего месяца квартала включительно;

расчетный период в следующих кварталах – с первого календарного дня первого месяца квартала по последний календарный день последнего месяца квартала включительно;

расчетный период за последний квартал – с первого календарного дня первого месяца квартала по день окончания обращения Токена включительно.

График начисления дохода по Токенам:

Таблица 1

№ п/п	Период начисления дохода:			дата выплаты дохода
	начало периода	конец периода	продолжительность периода, календарных дней	
1.	31.03.2021	31.03.2021	1	05.04.2021
2.	01.04.2021	30.06.2021	91	05.07.2021
3.	01.07.2021	30.09.2021	92	01.10.2021

Доход выплачивается Инвесторам, являющимся владельцами Токенов исходя из фактического остатка Токенов в виртуальных кошельках по состоянию на 23:59:59 последнего дня периода начисления и выплаты дохода. Фактическое зачисление дохода в виртуальные кошельки инвесторов осуществляет Организатор ICO по поручению Заказчика ICO.

Доход инвесторам выплачивается путем зачисления в виртуальные кошельки инвесторов Токенов USD.sc.

9. Порядок и сроки погашения токенов ICO

Дата начала погашения Токенов, эмитированных в соответствии с настоящей декларацией – 01.10.2021.

Период погашения Токенов: 01.10.2021 - 05.10.2021.

При погашении Токенов в рамках настоящего ICO Инвесторам выплачивается номинальная стоимость Токенов ICO, а также доход за последний период начисления дохода. Погашение Токенов осуществляется путем зачисления Токенов USD.sc в виртуальные кошельки инвесторов в соответствии с условиями, указанными в настоящей Декларации.

10. Условия и порядок досрочного погашения токенов

Заказчик ICO вправе по собственной инициативе осуществить досрочное погашение выпущенных в обращение в соответствии с настоящей декларацией Токенов (либо их части) до завершения периода обращения Токенов в следующих случаях:

- по решению Заказчика ICO;
- выкуп Токенов Заказчиком ICO в порядке, определенном в настоящей декларации.

При досрочном погашении Токенов в рамках настоящего ICO Инвесторам выплачивается номинальная стоимость Токенов ICO, а также доход за фактическое количество дней владения Токенами, начиная с первого дня начала периода начисления (Таблица 1). Погашение Токенов осуществляется путем зачисления Токенов USD.sc в виртуальные кошельки Инвесторов. Округление полученных значений осуществляется в соответствии с правилами математического округления (раздел 8).

Заказчик ICO уведомляет Инвесторов – держателей Токенов о намерении досрочно погасить находящиеся в обращении Токены (их части) не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты совершения процедуры досрочного погашения. Инвесторы уведомляются о досрочном погашении находящихся в обращении токенов путем публикации соответствующей информации на официальных сайтах Заказчика ICO и Организатора ICO.

Заказчик ICO в период обращения Токенов при достижении договоренности между Заказчиком ICO и владельцем (ми) Токенов вправе осуществлять досрочный выкуп Токенов.

Расчет и выплата дохода по досрочно погашаемым (выкупленным) Токенам осуществляется в порядке, описанном в разделе 8 настоящей декларации.

Заказчик ICO вправе повторно разместить досрочно выкупленные Токены или принять решение об аннулировании (изъятия из обращения) досрочно (выкупленных) Токенов после реализации такой возможности Организатором ICO (оператором криптоплатформы).

В период обращения Токенов Заказчик ICO вправе в любой момент осуществить

досрочный выкуп Токенов у любого Инвестора путем подачи заявки Заказчиком ICO Организатору ICO.

Раскрытие информации

11. О реестре блоков транзакций (блокчейне)

Токены в рамках настоящего ICO созданы Организатором ICO с использованием информационной сети блокчейн, функционирующей в соответствии с постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь от 14.07.2017 № 280 «О функционировании информационной сети, построенной с использованием технологии блокчейн». Данная система надежна и устойчива к техническим сбоям (ошибкам), противоправным действиям и соответствует требованиям по защите информации, предусмотренным приказом Оперативно-аналитического центра при Президенте Республики Беларусь от 30.08.2013 № 62 «О некоторых вопросах технической и криптографической защиты информации» (в редакции приказа Оперативно-аналитического центра при Президенте Республики Беларусь от 11.10.2017 № 64), что подтверждено Аттестатом соответствия системы защиты информации информационной системы требованиям по защите информации от 10.09.2018 №3.

12. Информация о Заказчике ICO

Место нахождения Заказчика ICO: 220053, Республика Беларусь, Минск, ул. Старовиленский тракт, д.87 пом. 104; официальный сайт Заказчика ICO в глобальной компьютерной сети Интернет (далее – сайт Заказчика ICO): <http://skistroy.by/>; адрес электронной почты: INFO@SKISTROY.BY

ООО «СкиСтройИнвест» зарегистрировано Минским городским исполнительным комитетом 09.10.2018 в Едином государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за номером 193148968

Информационным ресурсом, посредством которого Заказчик ICO раскрывает информацию, является официальный сайт Заказчика ICO – <http://skistroy.by/>.

На информационном ресурсе Заказчика ICO раскрывается:

настоящая декларация и сведения об эмитируемых Заказчиком ICO токенах; бухгалтерская (финансовая) отчетность Заказчика ICO (в составе, определенном законодательством Республики Беларусь) – не позднее 31 марта года, следующего за отчетным;

информация о реорганизации и ликвидации Заказчика ICO – в течении пяти рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом Заказчика ICO;

о ходе осуществления проекта, для реализации которого привлекаются инвестиции посредством размещения токенов.

В период обращения токенов, эмитированных в рамках настоящей декларации, Заказчик ICO несет ответственность по возмещению их владельцам (инвесторам) убытков, причиненных недостоверной и (или) неполной информацией, раскрытие которой предусмотрено в настоящей декларации.

13. Информация о финансово-хозяйственной деятельности Заказчика ICO

Информация о финансово-хозяйственной деятельности Заказчика ICO содержится на официальном сайте Заказчика ICO в сети интернет по адресу: <http://skistroy.by/>;

14. Информация об Организаторе ICO

Общество с ограниченной ответственностью «ДФС», место нахождения: Республика Беларусь, 220114, г. Минск, ул. Филимонова, дом 25Г, каб. 509, УНП 192824270, адрес электронной почты: info@finstore.by.

Заказчик ICO и Организатор ICO не могут оказывать влияние на решения, принимаемые друг другом.

Организатор ICO заинтересован в надлежащем исполнении Заказчиком ICO обязательств по Токенам, поскольку от этого зависит репутация Организатора ICO.

Организатором ICO пройден аудит информационной системы на соответствие требованиям, предъявляемым к деятельности резидентов ПВТ, законодательству и актам Наблюдательного совета ПВТ (отчет от 05.11.2020 подготовлен ООО «Активные технологии»).

Выполнение Организатором ICO требований, определенных Положением о требованиях, которым должны соответствовать отдельные заявители для регистрации их в качестве резидентов Парка высоких технологий, утвержденным решением Наблюдательного совета Парка высоких технологий (далее – Положение о требованиях), в том числе наличие локальных нормативных правовых актов, предусмотренных Положением о требованиях, соответствие этих актов требованиям Положения о требованиях и иных актов Наблюдательного совета ПВТ, законодательству Республики Беларусь, рекомендациям Группы разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег, достаточность содержания указанных локальных нормативных правовых актов (в том числе в плане эффективности предусмотренных в них мер) для осуществления Организатором ICO деятельности в качестве резидента ПВТ, подтверждено аудиторским отчетом, подготовленным компанией ООО «Эрнст энд Янг», по вопросам выполнения требований, предусмотренных Положением о требованиях, от 29.01.2021.

15. «Якорный» инвестор

В создании и размещении Токенов в рамках настоящего ICO не будет участвовать «якорный» инвестор.

16. Риски, которым подвергается Заказчик ICO

Заказчик ICO в своей деятельности подвергается следующим основным видам рисков:

- *страновой риск* – риск возникновения у Заказчика ICO потерь (убытков), неполучения запланированных доходов в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения иностранными контрагентами (юридическими, физическими лицами) обязательств из-за экономических, политических, социальных изменений, а также вследствие того, что валюта денежного обязательства может быть недоступна контрагенту из-за особенностей законодательства (независимо от финансового положения самого контрагента);

- *риск ликвидности* – вероятность возникновения у Заказчика ICO потерь (убытков), неполучения запланированных доходов вследствие неспособности обеспечить исполнение своих обязательств своевременно и в полном объеме;

- *операционный риск* – риск возникновения у Заказчика ICO потерь (убытков) и (или) дополнительных затрат в результате несоответствия установленных Обществом порядков и процедур совершения и (или) исполнения сделок (операций) с цифровыми

знаками (токенами) и иных сделок (операций) законодательству или их нарушения работниками Заказчика ICO, некомпетентности или ошибок работников Заказчика ICO, несоответствия или отказа используемых Заказчиком ICO систем, в том числе информационных, а также в результате действия внешних факторов;

- *репутационный риск* – риск возникновения у Заказчика ICO потерь (убытков), неполучения запланированных доходов в результате сужения клиентской базы, снижения иных показателей развития вследствие формирования в обществе негативного представления о финансовой надежности Заказчика ICO, качестве оказываемых услуг или характере деятельности в целом;

- *правовой риск* – это риск возникновения убытков, неполучения дохода в связи с нарушениями или несоответствием внутренним и внешним правовым нормам, таким как законы, подзаконные акты регуляторов, правила, регламенты, предписания, учредительные документы;

- *риск концентрации* – риск возникновения у Заказчика ICO потерь (убытков), неполучения запланированных доходов в результате концентрации отдельных видов рисков.

С целью снижения рисков Заказчик ICO осуществляет свою деятельность в соответствии со стратегией развития, учитывающую текущую экономическую ситуацию в Республике Беларусь и предусматривающую комплекс мероприятий, направленных на минимизацию предпринимательских, экономических и технических факторов риска.

Основными конкурентами компании являются организации, занимающиеся реализацией проектов, связанных со строительством зданий в г.Минске.

17. Информация об учредителях (участниках) и отдельных должностных лицах Общества

	ФИО / наименование	Гражданство (подданство) / юрисдикция
Учредители (участники) заказчика ICO	Жадьков Сергей Юрьевич	Республика Беларусь
	Шитковский Сергей Сергеевич	Республика Беларусь
	Сологуб Эдуард Анатольевич	Республика Беларусь
	Закрытое акционерное общество «СД Девелопмент»	Республика Беларусь
Руководитель заказчика ICO	Жадьков Сергей Юрьевич	Республика Беларусь
главный бухгалтер заказчика ICO	Гаева Галина Николаевна	Республика Беларусь
ответственное лицо заказчика ICO	Жадьков Сергей Юрьевич	Республика Беларусь

В период с 09.10.2018 Заказчик ICO не участвовал в качестве стороны по делу в следующих судебных (арбитражных) процессах и внесудебных процедурах.

Заказчик ICO не привлекался к административной ответственности, в отношении него не было возбуждено производств по делам об административных правонарушениях.

18. Ограничения передачи Токенов от их первых владельцев иным лицам

Первые владельцы Токенов, размещенных в соответствии с настоящей Декларацией, вправе свободно передавать их иным лицам в рамках информационной системы Организатора ICO.

Токены, размещенные в рамках настоящего ICO, не могут быть переданы лицам, которые являются гражданами (подданным) государства, территории, имеют постоянное место жительства в соответствии с видом на жительство (или аналогичным документом) либо место нахождения (учрежден, зарегистрирован) на территории государства, иной территории, которое (которая) включено (включена) в перечень запрещенных юрисдикций, содержащихся на сайте Организатора ICO (<https://finstore.by/documents/forbiddenRules.pdf>).

19. Обеспечение исполнения обязательств по Токенам

Заказчик ICO не будет применять такие меры обеспечения исполнения обязательств по Токенам в рамках настоящего ICO, как залог, поручительство, банковская гарантия, страхование и т.д.

Заказчик ICO создан и действует в юрисдикции Республики Беларусь. Белорусское право предусматривает, что размещенные Токены удостоверяют обязательство, которое должно быть исполнено надлежащим образом. Таким образом, Исполнение Заказчиком ICO своих обязательств по Токенам обеспечивается со стороны государства на законодательном уровне, на уровне судебной защиты.

20. О фактах нарушения обязательств по цифровым знакам (Токенам)

Общество, юридические лица, собственником имущества, учредителями (участниками), руководителем которых являются (являлись) учредители (участники), руководитель Общества не нарушали свои обязательства по каким-либо цифровым знакам (Токенам).

21. О способах получения владельцами Токенов информации о ходе осуществления деятельности Заказчика ICO

Информация о ходе осуществления деятельности Заказчика ICO будет публиковаться на официальном сайте Заказчика ICO

22. О включении в договор, предусматривающий оказание услуг по размещению Токенов, всех существенных и обязательных условий

Заказчик ICO и Организатор ICO включили в договор, предусматривающий оказание услуг по размещению Токенов, заключенный между сторонами, все условия, предусмотренные частью шестой пункта 9 Правил оказания услуг, связанных с созданием и размещением цифровых знаков (Токенов), и осуществления операций по созданию и размещению собственных цифровых знаков (Токенов), утвержденных решением Наблюдательного совета ПВТ.