




УТВЕРЖДАЮ
Директор
Унитарного предприятия
«СИ-трейдинг-Строй»
 / Ланюк И.И.
15.06.2022

Строительное унитарное предприятие «СИ-трейдинг-Строй»

**ДЕКЛАРАЦИЯ
«WHITE PAPER»**

**О СОЗДАНИИ И РАЗМЕЩЕНИИ ЦИФРОВЫХ ЗНАКОВ
(ТОКЕНОВ) SIT_(BYN_320)
выпуск ICO № 320 в белорусских рублях**

г. Минск, 2022 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 цифровых знаков (токенов), и компании, планирующей ее осуществлять.

Заказчик ICO – строительное унитарное предприятие «СИ-трейдинг-Строй», обратившееся 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 на Площадке.

ООО ДФС (Организатор ICO) – 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.

Площадка – информационная система Организатора ICO, с использованием которой осуществляется размещение Токенов, доступная по адресу <https://finstore.by/>.

Токен – цифровой знак, представляющий собой запись в реестре блоков транзакций (блокчейне), иной распределенной 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 реализации Инвесторам фиксированного количества цифровых знаков (токенов), полученных разовым или ускоренным размещением, или форма первичного предложения цифровых знаков (токенов).

Stable Coin (BYN.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 белорусских рублях. Номинальная стоимость одного Stable Coin равна сумме денежных средств в белорусских рублях, права на которую он удостоверяет.

Информация о Заказчике ИСО

Строительное унитарное предприятие «СИ-трейдинг-Строй» (далее – Заказчик ИСО) является частью группы компаний ООО «СИ-трейдинг». Группа компаний осуществляет собственные комплексные инвестиционные проекты в сфере строительства жилой и коммерческой недвижимости, охватывая весь процесс: от приобретения земельного участка, получения окончательных разрешений на строительство, надзора и производства всего комплекса работ, до передачи готовых объектов клиентам. Для выполнения строительных работ на территории Российской Федерации действует филиал Строительного предприятия «СИ-трейдинг-Строй» в г. Смоленске.

Заказчик ИСО является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение строителей» в Российской Федерации, аттестован на право строительства объектов первого-четвертого классов сложности с полным комплексом выполняемых работ и располагает широким перечнем современной высокотехнологичной техники и оборудования (буровая установка, самосвалы, экскаваторы, погрузчики, краны, бульдозера, бетононасосы, опалубка и др.).

Построены и введены в эксплуатацию многоквартирные и блокированные жилые дома, магазины, здание бизнес-центра с помещениями многофункционального назначения и многоуровневым паркингом, медицинский центр, детское дошкольное учреждение, автомобильные стоянки и паркинги, инженерно-транспортная инфраструктура и др.

Ключевые бизнес-показатели Заказчика ИСО:



Собственный капитал компании в рассматриваемом периоде имел тенденцию к постоянному увеличению и вырос с 11,04 млн. ВУН по итогам 2019 года до более 12 млн. ВУН по итогам 2021 года.



Коэффициенты финансовой устойчивости Заказчика ICO также свидетельствуют о стабильном функционировании компании.

Показатель	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	Нормативное значение
Коэффициент текущей ликвидности	1,82	1,23	1,94	$K1 \geq 1,1$
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,45	0,19	0,48	$K2 \geq 0,2$
Коэффициент обеспеченности финансовых обязательства активами	0,49	0,43	0,52	$K3 \leq 0,85$

В рамках ICO, проводимого в соответствии с настоящей Декларацией, Заказчик ICO планирует привлечь инвестиции для финансирования своей деятельности путем размещения Токенов.

1. Характеристики размещаемых Токенов

Токены, эмитируемые в рамках настоящего ICO, номинированы в BYN.sc (выпуск в белорусских рублях), имеют равную номинальную стоимость и сроки осуществления прав вне зависимости от времени приобретения Токенов Инвесторами.

2. Количество размещаемых Токенов, номинал, объем выпуска

В рамках проведения настоящего ICO эмитируются Токены в количестве 10 000 (десять тысяч) единиц, номиналом 50 BYN.sc (эквивалент 50 (пятьдесят) белорусских рублей), в объеме – 500 000 (пятьсот тысяч) BYN.sc (эквивалент 500 000 белорусских рублей).

3. Способ размещения Токенов

Размещение Токенов в рамках настоящего ICO осуществляется Организатором ICO через собственную онлайн-площадку www.finstore.by путем открытой продажи Инвесторам от имени и по поручению Заказчика ICO.

4. Срок размещения и период обращения Токенов

Дата начала первичного размещения Токенов – 16.06.2022.

Дата окончания первичного размещения Токенов – 16.04.2023.

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

Период обращения Токенов: 16.06.2022 – 09.06.2023.

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

Заказчик ICO вправе аннулировать (изъять из обращения) частично или в полном объеме нереализованные инвесторам Токены, заранее проинформировав об этом на сайте Заказчика ICO.

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 BYN.sc., путем их приобретения за белорусские рубли.

6. Цена Токенов при размещении.

Токены в рамках настоящего ICO размещаются по цене, равной номинальной стоимости Токена.

1 Токен = 50 BYN.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 BYN.sc (белорусские рубли), исчисляемый в процентах от номинала токена (далее – доход).

Номинальная процентная ставка дохода – **35 (тридцать пять) % годовых.**

Расчет дохода производится:
в BYN.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:

$$\text{РСП} = \sum_{i=1}^{\text{ДП}} \text{ОЗ}_i \cdot \frac{\text{НПС}}{100} \cdot \frac{1}{\text{ДГ}}$$

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 BYN.sc осуществляется в соответствии с правилами математики до двух десятичных знаков после запятой (целая часть – рубли, дробная часть – копейки).

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 десятого 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.	16.06.2022	30.06.2022	15	10.07.2022
2.	01.07.2022	30.09.2022	92	10.10.2022
3.	01.10.2022	31.12.2022	92	10.01.2023
4.	01.01.2023	31.03.2023	90	10.04.2023
5.	01.04.2023	09.06.2023	70	10.06.2023

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.

В случаях, когда дата выплаты дохода выпадает на нерабочий день, фактическая выплата дохода может осуществляться в первый рабочий день, следующий за нерабочим днем. При этом количество дней в соответствующем периоде начисления дохода остается неизменным.

Под нерабочими днями в настоящей Декларации понимаются выходные дни, государственные праздники и праздничные дни, установленные и объявленные нерабочими днями в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

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

9. 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:

принятия в установленном порядке соответствующего решения Заказчиком ICO;
выкуп Токенов Заказчиком ICO в порядке, определенном настоящей декларацией.

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

В случае досрочного погашения части выпущенных в обращение токенов досрочное погашение осуществляется каждому инвестору (владельцу Токенов) пропорционально количеству принадлежащих ему Токенов. Расчет количества досрочно погашаемых Токенов производится с учетом округления до целого числа в меньшую сторону.

Заказчик ICO уведомляет Инвесторов – владельцев токенов о намерении досрочно погасить находящиеся в обращении Токены (их части) не менее чем за 5 (пять)

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.

При наличии соответствующих требований Инвесторов Заказчик ICO обязуется осуществить приобретение Токенов до даты начала погашения Токенов (далее – досрочный выкуп) не позднее следующих периодов:

01.10.2022 – 05.10.2022;

01.01.2023 – 05.01.2023;

01.04.2023 – 05.04.2023.

Инвесторы вправе требовать досрочного выкупа Токенов при условии размещения на платформе <https://finstore.by> заявки на досрочный выкуп Токенов в следующие даты (периоды):

01.08.2022 – 31.08.2022;

01.11.2022 – 30.11.2022;

01.02.2023 – 28.02.2023.

Инвесторы вправе требовать от Заказчика ICO досрочного погашения всех принадлежащих ему токенов путем размещения соответствующей заявки на платформе <https://finstore.by>. В течение каждого периода Заказчик ICO обязуется погашать Токены в объеме, не превышающем 50% от проданных и находящихся в обращении Токенов (на момент завершения очередного периода сбора заявок на досрочное погашение). В случае, если суммарный объем представленных заявок на досрочное погашение Токенов превышает установленный выше максимальный объем досрочного погашения Токенов, удовлетворение заявок производится на пропорциональной основе. Расчет количества досрочно погашаемых Токенов производится с учетом округления до целого числа в меньшую сторону.

Расчет и выплата дохода по досрочно погашенным токенам осуществляется в порядке, описанном в разделе 8 настоящей декларации.

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

10. Порядок и сроки погашения Токенов ICO

Дата начала погашения Токенов, эмитированных в соответствии с настоящей декларацией – 10.06.2023.

Период погашения Токенов: 10.06.2023 – 15.06.2023.

При погашении Токенов Инвесторам выплачивается номинальная стоимость Токенов, а также доход за последний период начисления дохода. Погашение Токенов осуществляется путем зачисления Токенов BYN.sc в виртуальные кошельки владельцев Токенов в соответствии с условиями, указанными в настоящей декларации.

Раскрытие информации

11. О реестре блоков транзакций (блокчейне)

Токены 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: Республика Беларусь, Минская обл., Минский р-н, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Лопатина, д. 6, оф. 1-6; официальный сайт Заказчика ICO в глобальной компьютерной сети Интернет – <http://sit-stroy.by/>, адрес электронной почты – info@sit.by.

Строительное унитарное предприятие «СИ-трейдинг-Строй» зарегистрировано Минским районным исполнительным комитетом 06.11.2012 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за номером (учетный номер плательщика) 691526626.

Информационным ресурсом, посредством которого Заказчик ICO раскрывает информацию, является официальный сайт Заказчика ICO <http://sit-stroy.by/> и/или лендинговая страница Заказчика ICO в сети интернет.

На информационном ресурсе Заказчика ICO раскрываются:

настоящая декларация и сведения об эмитируемых Заказчиком ICO токенах; годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность (бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет об изменении собственного капитала, отчет о движении денежных средств, примечания к бухгалтерской отчетности) за календарный год – не позднее 31 марта года, следующего за отчетным;

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

В период обращения Токенов 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://www.sit-stroy.by/>.

14. Информация об Организаторе ICO

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

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 30.12.2021 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 18.03.2022.

15. «Якорный» инвестор¹

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:

кредитный риск – риск возникновения у Заказчика ICO потерь (убытков), неполучения запланированных доходов вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения должником финансовых и иных имущественных обязательств перед Заказчиком ICO в соответствии с условиями договора или законодательством;

рыночный риск – риск возникновения у Заказчика ICO потерь (убытков), неполучения запланированных доходов в результате волатильности на рынках Токенов и иных финансовых рынках;

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 Общества, некомпетентности или ошибок работников Заказчика ICO, несоответствия или отказа используемых Заказчиком ICO систем, в том числе информационных, а также в результате действия внешних факторов;

риск потери деловой репутации (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;

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, учитывающей текущую экономическую ситуацию в Республике Беларусь и предусматривающую комплекс мероприятий,

¹ Под «якорным» инвестором понимается субъект хозяйствования, обладающий известностью и положительной деловой репутацией, инвестирование со стороны которого в приобретение Stable Coin при их размещении воспринимается (может быть воспринято) иными инвесторами (потенциальными инвесторами) в качестве показателя надежности размещаемых Stable Coin как объекта инвестирования.

направленных на минимизацию предпринимательских, экономических и технических факторов риска.

Конкурентами Заказчика ICO являются строительные и девелоперские организации, осуществляющие деятельность на территории Республики Беларусь.

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

	ФИО / наименование	Гражданство (подданство) / юрисдикция
Учредитель (собственник) Заказчика ICO	Общество с ограниченной ответственностью «СИ-трейдинг» (доля - 100%)	Республика Беларусь
Руководитель Заказчика ICO	Ланюк Иван Иванович	Республика Беларусь
главный бухгалтер Заказчика ICO	Гулецкая Инина Сергеевна	Республика Беларусь
ответственное лицо Заказчика ICO	Анципович Павел Николаевич	Республика Беларусь

Заказчик ICO в период с 01.11.2018 (за 3 года, предшествующих дате выпуска токенов) выступал стороной по делу в качестве истца в четырех судебных (арбитражных) процессах и в качестве ответчика в одном судебном процессе.

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 Площадки.

Токены не могут быть переданы лицам, которые являются гражданами (подданными) 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.

19. Обеспечение исполнения обязательств по Токенам

Заказчик ICO создан и действует в юрисдикции Республики Беларусь.

Белорусское право предусматривает, что размещенные Токены удостоверяют обязательство, которое должно быть исполнено надлежащим образом: «юридическое лицо, создавшее и разместившее собственный Токен через резидента Парка высоких технологий, обязано удовлетворять требования владельца Токена, обусловленные при его создании и размещении. Отказ от удовлетворения требований владельца Токена со ссылкой на отсутствие основания обязательства либо на его недействительность не допускается».

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)

Заказчик ICO, юридические лица, собственником имущества, учредителями (участниками), руководителем которых являются (являлись) учредители (участники), руководитель Заказчика ICO 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 и/или лэндинговой странице Заказчика ICO в сети интернет.

22. Об изменении законодательства

В случае внесения изменений в Правила или иные акты законодательства, регулирующие операции с цифровыми знаками (токенами), Заказчик ICO в одностороннем порядке вносит изменения в настоящую декларацию, приводит ее в соответствие с измененными Правилами или актами законодательства.

Заказчик ICO и Организатор ICO уведомляют инвесторов и владельцев Токенов о внесенных изменениях в настоящую декларацию путем размещения изменений на своих информационных ресурсах.

23. 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 ними, 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.