



/О.О. Навицкий

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Свисс Лизинг»**

## **ДЕКЛАРАЦИЯ «WHITE PAPER»**

**О СОЗДАНИИ И РАЗМЕЩЕНИИ ЦИФРОВЫХ ЗНАКОВ  
(ТОКЕНОВ) SWISS\_(USD\_342)  
(выпуск ICO № 342 в долларах США)**

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 Токенов, и лице, планирующем ее осуществлять.

**Заказчик ICO** – ООО «Свисс Лизинг», 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 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 «Свисс Лизинг» (Заказчик ICO)

ООО «Свисс Лизинг» – специализированная лизинговая компания. Основным направлением лизинговой деятельности является финансовый и возвратный лизинг коммерческой недвижимости юридическим лицам.

Компания входит в группу предприятий UAB Lemures ([www.lemures.eu](http://www.lemures.eu)). Интересы в Беларуси – это строительство и реализация коммерческой, а в перспективе и жилой недвижимости ([www.alfa-m.by](http://www.alfa-m.by)) и ряд IT-проектов. ООО «Свисс-Лизинг» будет оказывать финансовые услуги по реализации коммерческой недвижимости построенной группой компаний и иной недвижимости.

Рынок коммерческой недвижимости в г. Минске имеет свою уникальную амплитуду движения цен. Исходя из информации сайта [realt.by](http://realt.by) с 2010 года по 2020 год, цены на коммерческую недвижимость колебались от 1000\$ до 1600\$ за 1 м<sup>2</sup>. Преимущество работы в этом сегменте, это отсутствие каких-либо быстротеряющих характеристик объекта лизинга.

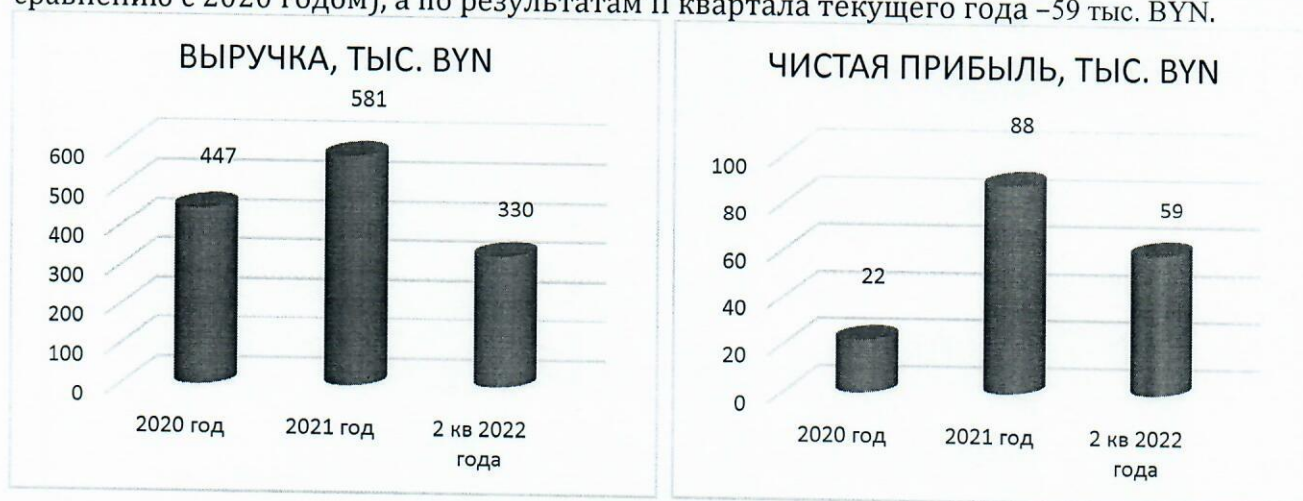
Финансовая устойчивость ООО «Свисс Лизинг» определяется участием в финансировании проектов за счет собственного капитала, капитала материнской организации.

Финансирование обозначенных планов развития планирует осуществлять за счет собственных ресурсов, а также за счет привлеченных ресурсов (эмиссии облигаций, размещения и реализации токенов).

**Финансовое состояние Заказчика ICO** характеризуется устойчивостью. Основные финансовые показатели свидетельствуют о стабильном функционировании.

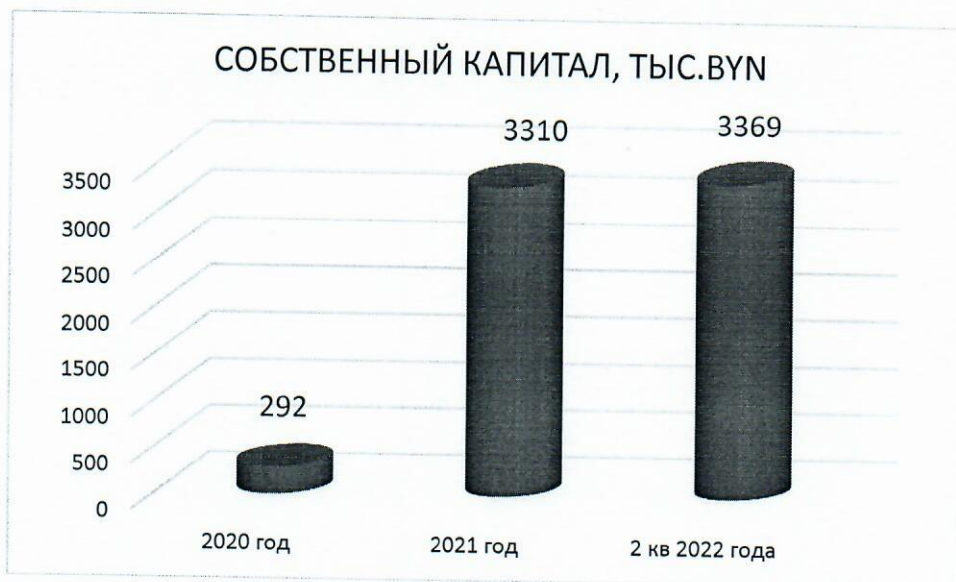
Так, выручка компании по итогам 2020 года составила 447 тыс. BYN. По итогам 2021 года показатель выручки составил 581 тыс. BYN. По результатам II квартала текущего года данный показатель сложился на уровне 330 тыс. BYN, составив 57% от уровня выручки всего 2021 года и увеличившись более чем в 13 раз к показателю выручки за II квартала 2021 года.

Чистая прибыль компании по итогам 2020 года сложилась на уровне 22 тыс. BYN. По итогам 2021 года этот показатель составил около 88 тыс. BYN (рост в 4 раза по сравнению с 2020 годом), а по результатам II квартала текущего года – 59 тыс. BYN.



Для своевременного обеспечения достаточности собственного капитала и контроля за надлежащим исполнением обязательств законодательством предусмотрено определение стоимости чистых активов.

Чистые активы компании в рассматриваемом периоде имели тенденцию к постоянному увеличению и выросли с 292 тыс. BYN по итогам 2020 года до 3 369 тыс. BYN по итогам II квартала 2022 года (рост более чем в 11 раз).



Показатели финансовой устойчивости компании представлены в таблице ниже:

Показатель	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	30.06.2022	Нормативное значение
Коэффициент текущей ликвидности	0,61	1,61	4,28	4,67	$K1 \geq 1,1$
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,63	0,38	0,77	0,79	$K2 \geq 0,1$
Коэффициент обеспеченности финансовых обязательства активами	0,56	0,65	0,37	0,58	$K3 \leq 1,2$
Коэффициент финансовой устойчивости	0,61	0,76	0,85	0,84	$K4 \geq 0,6$

Привлечение инвестиций путем размещения текущего выпуска токенов, объем эмиссии которых составляет 125 000 USD, позволит компании сохранять органичный темп роста лизингового портфеля. Инвестиции привлекаются для финансирования текущей и (или) финансовой деятельности.

### **1. Договорные отношения между организатором ICO и заказчиком ICO**

Выпуск токенов осуществляется на основе договора между организатором ICO (ООО «ДФС») и Заказчиком ICO. Форма этого договора утверждена в Приложение 7 к Порядку взаимодействия ООО «ДФС» с Заказчиком ICO, размещенном на сайте как часть Договора между ООО «ДФС» и его клиентами.

### **2. 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.

### **3. Количество эмитируемых Токенов, номинал, объем выпуска**

В рамках проведения настоящего ICO эмитируются Токены в количестве 1250 (одна тысяча двести пятьдесят) единиц, номиналом 100 USD.sc (эквивалент 100 (сто) долларов США) в объеме – 125 000 (сто двадцать пять тысяч) долларов США в эквиваленте.

#### **4. 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.

#### **5. Срок размещения и период обращения Токенов**

Дата начала первичного размещения токенов – 01.09.2022.

Дата окончания первичного размещения токенов – 01.10.2022.

По решению Заказчика ICO срок первичного размещения токенов может быть продлен. Инвесторы уведомляются о продлении данного срока не менее чем за 5 (пять) календарных дней до даты окончания первичного размещения токенов путем публикации соответствующей информации на официальных сайтах Заказчика ICO и Организатора ICO.

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 (выкупа).

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

Период обращения Токенов: 01.09.2022 – 09.11.2023.

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.

#### **6. 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.

#### **7. Цена Токенов при размещении**

Токены в рамках настоящего ICO размещаются по цене, равной номинальной стоимости Токена: 1 Токен = 100 USD.sc.

**8. Основания, по которым эмиссия Токенов может быть признана несостоявшейся**

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

### **9. 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) – **15,0 (пятнадцать)** 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<sub>i</sub> – 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 разово в дату приобретения Токенов инвестором (день начисления и зачисления в кошелек Инвесторов).

Расчетный период:

с даты приобретения токена по день окончания обращения токена включительно.

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.

### **10. Порядок и сроки погашения токенов ICO**

Дата начала погашения Токенов, эмитированных в соответствии с настоящей декларацией – 10.11.2023.

Период погашения Токенов: 10.11.2023 – 15.11.2023.

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.

### **11. Условия и порядок досрочного погашения токенов**

Не предусмотрено.

### **Раскрытие информации**

#### **12. О реестре блоков транзакций (блокчейне)**

Токены в рамках настоящих выпусков 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 Положением о порядке технической и криптографической защиты информации в информационных системах, предназначенных для обработки информации, распространение и (или) предоставление которой ограничено, утвержденным приказом Оперативно-аналитического центра при Президенте Республики Беларусь от 20.02.2020 № 66. Аттестат соответствия системы защиты информации информационной системы требованиям по защите информации от 10.09.2018 №3.

#### **13. Информация о Заказчике ICO**

Место нахождения Заказчика ICO: 220099, г. Минск, ул. Казинца, д. 11А, оф. 801Б; официальный сайт Заказчика ICO в глобальной компьютерной сети Интернет (далее – сайт Заказчика ICO): <https://swissleasing.by/>; адрес электронной почты: [office@swissleasing.by](mailto:office@swissleasing.by).

ООО «Свисс Лизинг» зарегистрировано Минским районным исполнительным комитетом 17.12.2019 в Едином государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за номером 692152925.

Информационным ресурсом, посредством которого Заказчик ICO раскрывает информацию, является официальный сайт Заказчика ICO – <https://swissleasing.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;

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.

#### **14. 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: <https://swissleasing.by/>;

#### **15. 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](mailto: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 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.

#### **16. «Якорный» инвестор**

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

#### **17. 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 Заказчика ICO являются лизинговые организации Республики Беларусь.

#### **18. Информация об учредителях (участниках) и отдельных должностных лицах Общества**

	<b>ФИО / наименование</b>	<b>Гражданство (подданство) / юрисдикция</b>
<b>Учредители (участники) заказчика ICO</b>	<b>ООО «КГС-Торг» (доля – 100%)</b>	Республика Беларусь
<b>Руководитель заказчика ICO</b>	<b>Навицкий Олег Олегович</b>	Республика Беларусь
<b>главный бухгалтер заказчика ICO</b>	<b>Кардаш Татьяна Алексеевна</b>	Республика Беларусь
<b>ответственное лицо заказчика ICO</b>	<b>Навицкий Олег Олегович</b>	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.

#### **19. Ограничения передачи Токенов от их первых владельцев иным лицам**

Первые владельцы Токенов, размещенных в соответствии с настоящей Декларацией, не 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.

Организатором ICO может быть наложен запрет на исполнение обязательств Заказчика ICO по Токенам, необходимый для предотвращения легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения. В таком случае Заказчик ICO не сможет исполнить свои обязательства до снятия такого запрета и освобождается от ответственности за неисполнение обязательств перед инвесторами.

## ***20. 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.

Организатором ICO может быть наложен запрет на исполнение обязательств Заказчика ICO по Токенам, необходимый для предотвращения легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения. В таком случае Заказчик ICO не сможет исполнить свои обязательства до снятия такого запрета и освобождается от ответственности за неисполнение обязательств перед инвесторами.

## ***21. 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).

## ***22. 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.

## ***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 сторонами, все существенные и обязательные условия, предусмотренные Правилами 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.

## ***24. 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 существенные и обязательные условия, предусмотренные Правилами 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.