ЖИЛИЩНЫЙ БАЛАНС

УТВЕРЖДАЮ
Председатель правления
ПК ««Жилищный баланс»»
_____ Дайнеко Р.В.
29.09.2026

Потребительский кооператив «Жилищный баланс»

ДЕКЛАРАЦИЯ «WHITE PAPER» О СОЗДАНИИ И РАЗМЕЩЕНИИ ЦИФРОВЫХ ЗНАКОВ (ТОКЕНОВ) ZHILBALANSENS_(USD_919)

(выпуск ICO №919 в долларах США)

Уведомление о рисках владельцев токенов:

Цифровые знаки (токены) (далее – токены) не являются законным платежным средством.

Токены не обеспечиваются государством.

Приобретение токенов может привести к полной потере денежных средств и иных объектов гражданских прав (инвестиций), переданных в обмен на токены (в том числе в результате волатильности стоимости токенов; риска возникновения технических сбоев (ошибок) в т.ч. в работе реестра блоков транзакций (блокчейн); риска совершения противоправных действий, включая хищение; риска, что в отдельных государствах договоры между клиентом и ООО «ДФС» или отдельные их условия могут являться недействительными и (или) невыполнимыми).

Отсутствие достаточного уровня знаний (компетентности) для совершения сделок (операций) с токенами может стать причиной неблагоприятных последствий для лица, совершающего такие сделки (операции).

Организатор ICO ООО «ДФС» является технологическим посредником (оказывает услуги по созданию и (или) размещению токенов), удовлетворение прав (требований) владельцев токенов, обусловленных при их создании и размещении, является обязанностью Заказчика ICO.

г. Минск, 2026 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 – ПК «Жилищный баланс» (УНП 790908838), 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.

Информация о Заказчике ICO

ПК «Жилищный баланс» – некоммерческая организация, созданная добровольно объединившимися гражданами с целью решения жилищного вопроса и удовлетворения потребности в жилье.

Деятельность осуществляется в организационно-правовой форме «потребительский кооператив» (ПК). «Жилищный баланс» относится к «иным потребительским кооперативам» и действует в рамках статьи 116 Гражданского Кодекса Республики Беларусь.

К органам управления относятся: Общее собрание членов кооператива (Собрание уполномоченных), Правление кооператива и Председатель Правления кооператива. Высшим органом управления является Общее собрание членов кооператива (Собрание уполномоченных).

«Жилищный баланс» приобретает жилье более чем в 160 городах и населенных пунктах Беларуси.

Больше информации: сайт.

Заказчик ICO намеревается привлечь инвестиции путем размещения и реализации Токенов с использованием информационной системы Организатора ICO, наделенного правом осуществлять в том числе деятельность организатора ICO в значении Декрета Президента Республики Беларусь №8 «О развитии цифровой экономики» от 21 декабря 2017 г., являющегося оператором онлайн-площадки https://finstore.by/ (далее – «Площадка»).

Привлеченные инвестиции путем размещения и реализации Токенов в общем объеме **1 000 000 долларов США** планируется направить на финансирование приобретения объектов недвижимости для членов потребительского кооператива «Жилищный баланс».

Основные виды деятельности Заказчика ICO

Согласно Общегосударственному классификатору Республики Беларусь «Виды экономической деятельности» ОКРБ 005-2011, основными видами деятельности Заказчика ICO являются: 94990 - Деятельность прочих организаций, основанных на членстве, не включенных в другие группировки.

Сведения о видах деятельности, по которым получено десять и более процентов выручки от реализации товаров, продукции, работ, услуг за последние три года

Год	Вид деятельности
2023	94990 - Деятельность прочих организаций, основанных на членстве, не включенных в другие группировки – 100%
2024	94990 - Деятельность прочих организаций, основанных на членстве, не включенных в другие группировки – 100%
2025	94990 - Деятельность прочих организаций, основанных на членстве, не включенных в другие группировки – 100%

1. Договорные отношения между организатором ICO и заказчиком ICO

Выпуск Токенов осуществляется на основе договора между организатором ICO (ООО «ДФС») и Заказчиком ICO. Примерная Форма этого договора утверждена в Приложении 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[1] (долларах США), имеют равную номинальную стоимость и сроки осуществления прав вне зависимости от времени приобретения Токенов Инвестором.

3. Количество эмитируемых Токенов, номинал, объем выпуска

В рамках проведения настоящего ICO эмитируются Токены в количестве 1000 (Одна тысяча) единиц, номинал одного Токена равен 1 000 USD.sc (эквивалент 1 000 (Одна тысяча) долларов США), объем выпуска – 1 000 000 USD.sc (эквивалент 1 000 000 (Один миллион) долларов США.

4. Способ размещения Токенов

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

5. Срок размещения и период обращения Токенов

Дата начала первичного размещения Токенов – **15.10.2026.**

Дата окончания первичного размещения Токенов – **12.10.2028.**

По решению Заказчика ICO срок первичного размещения Токенов может быть продлен. Инвесторы уведомляются о продлении данного срока не менее чем за 2 (два) календарных дня до даты окончания первичного размещения Токенов путем публикации соответствующей информации на официальных сайтах Заказчика ICO и Организатора ICO.

В течение действующего срока первичного размещения Токенов их размещение может быть приостановлено и (или) возобновлено в любой момент по решению Заказчика ICO силами и средствами Организатора ICO без предварительного уведомления инвесторов.

В течение действующего срока первичного размещения Токенов их размещение может быть приостановлено и (или) возобновлено по основаниям, предусмотренным законодательством или договором между Организатором ICO и Заказчиком ICO.

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

Период обращения Токенов: **15.10.2026 – 12.10.2029.**

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

[1] См. декларация WhitePaper «Создание и размещение ООО «ДФС» собственных цифровых знаков (токенов) «Stable Coin»

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 иметь в своем виртуальном кошельке соответствующую сумму USD.sc, при необходимости пополнить виртуальный кошелек путем их приобретения за доллары США.

Токены в рамках настоящего ICO можно приобрести в обмен на USD.sc.

Возможность приобретения Токенов в рамках настоящего ICO ограничивается положениями действующего законодательства, актов Наблюдательного совета ПВТ, договора между Организатором ICO и Заказчиком ICO, связанными с квалификационным статусом инвесторов.

7. Цена Токенов при размещении.

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

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

Настоящей декларацией «White Paper» 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).

Номинальная процентная ставка дохода – **9% (Девять процентов) годовых**.

Расчет дохода производится:

в USD.sc с учетом округления;

исходя из номинального значения ставки процентного дохода за каждый день владения Токеном (ставка процентного дохода, годовых).

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

Расчетная сумма процентов (РСП) определяется по следующей формуле:

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

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)

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

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

ЖИЛИЩНЫЙ БАЛАНС

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 ежемесячно в соответствии с Графиком начисления дохода по Токенам (Таблица 1).

Инвестор признается владельцем Токенов на конкретный день при условии, что он был их владельцем исходя из фактического остатка Токенов в его виртуальном кошельке по состоянию на 23:59:59 этого дня. Лицо, которое передало Токен другому лицу в конкретный день до наступления 23:59:59 по той или иной сделке (операции) для целей начисления и выплаты дохода владельцем Токена в этот день не считается.

Если иное не указано прямо при упоминании даты и времени в настоящей Декларации, договоре, ином документе, дата и время определяются и указываются по всемирному координированному времени (UTC±0:00).

Расчетный период:

- за первый месяц – с даты приобретения Токена по последний календарный день месяца включительно;

- расчетный период в следующих месяцах – с первого календарного дня месяца по последний календарный день месяца включительно;

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

График начисления дохода по Токенам: Таблица 1

№ п/п	Период начисления дохода:			Дата выплаты дохода
	Начало	Конец	Продолжительность	
1.	15.10.2026	31.10.2026	17	10.11.2026
2.	01.11.2026	30.11.2026	30	10.12.2026
3.	01.12.2026	31.12.2026	31	10.01.2027
4.	01.01.2027	31.01.2027	31	10.02.2027
5.	01.02.2027	28.02.2027	28	10.03.2027
6.	01.03.2027	31.03.2027	31	10.04.2027
7.	01.04.2027	30.04.2027	30	10.05.2027
8.	01.05.2027	31.05.2027	31	10.06.2027
9.	01.06.2027	30.06.2027	30	10.07.2027
10.	01.07.2027	31.07.2027	31	10.08.2027
11.	01.08.2027	31.08.2027	31	10.09.2027
12.	01.09.2027	30.09.2027	30	10.10.2027
13.	01.10.2027	31.10.2027	31	10.11.2027
14.	01.11.2027	30.11.2027	30	10.12.2027
15.	01.12.2027	31.12.2027	31	10.01.2028
16.	01.01.2028	31.01.2028	31	10.02.2028
17.	01.02.2028	29.02.2028	29	10.03.2028
18.	01.03.2028	31.03.2028	31	10.04.2028
19.	01.04.2028	30.04.2028	30	10.05.2028
20.	01.05.2028	31.05.2028	31	10.06.2028
21.	01.06.2028	30.06.2028	30	10.07.2028
22.	01.07.2028	31.07.2028	31	10.08.2028
23.	01.08.2028	31.08.2028	31	10.09.2028

ЖИЛИЩНЫЙ БАЛАНС

№ п/п	Период начисления дохода:			Дата выплаты дохода
	Начало	Конец	Продолжительность	
24.	01.09.2028	30.09.2028	30	10.10.2028
25.	01.10.2028	31.10.2028	31	10.11.2028
26.	01.11.2028	30.11.2028	30	10.12.2028
27.	01.12.2028	31.12.2028	31	10.01.2029
28.	01.01.2029	31.01.2029	31	10.02.2029
29.	01.02.2029	28.02.2029	28	10.03.2029
30.	01.03.2029	31.03.2029	31	10.04.2029
31.	01.04.2029	30.04.2029	30	10.05.2029
32.	01.05.2029	31.05.2029	31	10.06.2029
33.	01.06.2029	30.06.2029	30	10.07.2029
34.	01.07.2029	31.07.2029	31	10.08.2029
35.	01.08.2029	31.08.2029	31	10.09.2029
36.	01.09.2029	30.09.2029	30	10.10.2029
37.	01.10.2029	12.10.2029	12	13.10.2029

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.

В случае, если Заказчик ICO допустит просрочку периода и срока погашения Токенов, установленную в разделе 10 настоящей Декларации, доход Инвесторам начисляется вплоть до дня фактического погашения Токенов. Доход за период просрочки выплачивается ежемесячно за каждый полный календарный месяц просрочки 10 числа месяца, следующего за соответствующим полным календарным месяцем просрочки, а за последний (неполный) календарный месяц просрочки – в день фактического погашения Токенов.

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 – **13.10.2029.**

Период погашения Токенов: **13.10.2029 – 20.10.2029.**

При погашении Токенов в рамках настоящего ICO инвесторам выплачивается номинальная стоимость Токенов ICO. 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

ЖИЛИЩНЫЙ БАЛАНС

Досрочное погашение и выкуп Токенов представляют собой выплату владельцу Токена ICO его номинальной стоимости ранее срока, предусмотренного условиями настоящей Декларации.

Досрочное погашение и(или) выкуп Токенов не могут осуществляться в течение одного года с даты начала их размещения, предусмотренной настоящей Декларацией. Данное ограничение применяется ко всем иным нормам о досрочном погашении и выкупе, упомянутым в настоящей Декларации.

Досрочное погашение Токенов либо их части до завершения периода их обращения может быть осуществлено по собственной инициативе Заказчика ICO в случае принятия в установленном порядке соответствующего решения Заказчиком ICO в соответствии с настоящей Декларацией.

В случае принятия соответствующего решения о досрочном погашении Заказчик ICO уведомляет Инвесторов – владельцев Токенов о намерении досрочно погасить находящиеся в обращении Токены (их части) не менее чем за 10 (Десять) 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.

Выкуп Токенов либо их части в период их обращения осуществляется по требованию Инвестора – владельца Токенов в порядке, определенном настоящей Декларацией либо на основании взаимного согласия Заказчика ICO и Инвестора – владельца Токенов.

Выкуп Токенов Заказчиком ICO в порядке, определенном настоящей Декларацией, осуществляется на основании требований Инвесторов. Инвесторы вправе требовать выкупа Токенов только в указанные даты при условии размещения на платформе https://finstore.by/ заявки на выкуп Токенов в следующем периоде (Таблица 2):

Заказчик ICO обязуется осуществить выкуп Токенов до даты начала погашения Токенов в следующих периодах, при наличии соответствующих требований Инвесторов (Таблица 2).

Периоды подачи и досрочного погашения Токенов Таблица 2

№ п/п	Периоды подачи заявок на досрочный выкуп Токенов:			Периоды досрочного выкупа Токенов по поступившим заявкам:		
	начало периода		окончание периода	начало периода		окончание периода
1.	15.10.2027	–	22.10.2027	01.11.2027	–	10.11.2027
2.	13.03.2028	–	22.03.2028	01.04.2028	–	10.04.2028
3.	13.09.2028	–	22.09.2028	01.10.2028	–	10.10.2028
4.	13.03.2029	–	22.03.2029	01.04.2029	–	10.04.2029

В течение каждого указанного периода Заказчик ICO обязуется выкупать Токены в объеме, не превышающем **50%** от общего объема размещенных (проданных) и находящихся в обращении на дату окончания подачи заявок Токенов.

В случае, если суммарный объем представленных заявок на выкуп Токенов превышает установленный выше максимальный объем досрочного погашения Токенов, удовлетворение заявок производится на пропорциональной основе. Расчет количества выкупаемых Токенов производится с учетом округления до целого числа в меньшую сторону.

В период обращения Токенов Заказчик ICO вправе осуществить выкуп Токенов у любого отдельного Инвестора путем подачи заявки Заказчиком ICO Организатору ICO.

ЖИЛИЩНЫЙ БАЛАНС

Заказчик ICO в период обращения Токенов при достижении договоренности между Заказчиком ICO и владельцем (ми) Токенов вправе осуществлять выкуп Токенов в даты, отличные от вышеуказанных.

Реализация права на досрочное погашение и (или) выкуп Токенов может быть ограничена в связи с техническими или иными объективными ограничениями на платформе https://finstore.by.

При досрочном погашении и выкупе 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 9).

Раскрытие информации

12. О реестре блоков транзакций (блокчейне)

Токены в рамках настоящего выпуска ICO созданы Организатором ICO с использованием распределенной информационной системы ПО СОВ 2.0, основанной на технологии блокчейн. Данное программное обеспечение первоначально было разработано в рамках деятельности Совета владельцев узлов информационной сети блокчейн (Совет НОДов), созданного на основании постановления Правления НБРБ от 14 июля 2017 г. № 280 «О функционировании информационной сети, построенной с использованием технологии блокчейн» с целью построения технической платформы с использованием технологии распределенных реестров (блокчейн) для создания и продвижения инновационных бизнес-моделей, включая смарт-контракты.

С 2023 года завершен процесс модернизации платформы на базе существующих современных программных решений в области блокчейн – новая версия ПО СОВ функционирует с использованием технологии open-source решения Hyperledger Fabric.

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:

Юридический адрес: Республика Беларусь, 212030, Могилевская область, г. Могилев, ул. Яцыно, д.5, офис 325;

Почтовый адрес: 220005, г. Минск, ул. В.Хоружей, д. 4, оф. 810.

Официальный сайт Заказчика ICO в глобальной компьютерной сети Интернет (далее – сайт Заказчика ICO): https://c-ens.by/

Адрес электронной почты: Findirbalans@gmail.com

ПК «Жилищный баланс» зарегистрирован Администрацией Ленинского района г. Могилева 08.02.2017 в Едином государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 790908838.

Информационным ресурсом, посредством которого Заказчик ICO раскрывает информацию, является официальный сайт Заказчика ICO – https://c-ens.by/

На информационном ресурсе Заказчика ICO раскрываются:

настоящая Декларация и сведения об эмитируемых Заказчиком ICO Токенах;

годовая и промежуточная (квартальная) бухгалтерская (финансовая) отчетность в составе, предусмотренном законодательством о бухгалтерском учете и отчетности, с приложением расчета стоимости чистых активов и расчета оценки степени риска наступления банкротства. При этом годовая отчетность подлежит раскрытию не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, квартальная – не позднее последнего дня месяца, следующего за истекшим кварталом, если иной срок не установлен согласно законодательства Республики Беларусь.

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, 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://c-ens.by/

Балансовые данные ПК «Жилищный баланс» (в тыс. BYN) 2024-30.06.2026 гг.

Активы	Код строки	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2026
I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	110	119	159	177
Нематериальные активы	120	2	17	16
Доходные вложения в материальные активы	130	-	-	-
в том числе: инвестиционная недвижимость	131	-	-	-
предметы финансовой аренды (лизинга)	132	-	-	-
прочие доходные вложения в материальные активы	133	-	-	-
Вложения в долгосрочные активы	140	2	-	27
Долгосрочные финансовые вложения	150	-	-	-
Отложенные налоговые активы	160	-	-	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	170	-	-	-
Прочие долгосрочные активы	180	389 720	697 762	**892 445**
ИТОГО по разделу I	**190**	**389 843**	**697 938**	**892 665**
II. КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	210	55	31	61
в том числе: материалы	211	55	31	61
животные на выращивании и откорме	212	-	-	-
незавершенное производство	213	-	-	-
готовая продукция и товары	214	-	-	-
товары отгруженные	215	-	-	-
прочие запасы	216	-	-	-

Долгосрочные активы, предназначенные для реализации	220	-	-	-
Расходы будущих периодов	230	9	14	9
Налог на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам	240	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность	250	7	423	496
Краткосрочные финансовые вложения	260	-	-	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	270	10 890	8 088	19 491
Прочие краткосрочные активы	280	-	-	-
ИТОГО по разделу II	**290**	**10 961**	**8 556**	**20 057**
БАЛАНС	**300**	**400 804**	**706 494**	**912 722**
Собственный капитал и обязательства	**Код строки**			
III. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ				
Уставный капитал	410	-	-	-
Неоплаченная часть уставного капитала	420	-	-	-
Собственные акции (доли в уставном капитале)	430	-	-	-
Резервный капитал	440	-	-	-
Добавочный капитал	450	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	460	-	-	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	470	-	-	-
Целевое финансирование	480	398 072	702 472	907 457
ИТОГО по разделу III	**490**	**398 072**	**702 472**	**907 457**
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочные кредиты и займы	510	-	-	1 466
Долгосрочные обязательства по лизинговым платежам	520	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	530	-	-	-
Доходы будущих периодов	540	-	-	
Резервы предстоящих платежей	550	-	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	560	-	-	
ИТОГО по разделу IV	**590**	**-**	**-**	**1 466**
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Краткосрочные кредиты и займы	610	-	-	-
Краткосрочная часть долгосрочных обязательств	620	1 759	1 470	1 471
Краткосрочная кредиторская задолженность	630	973	2 552	2 328
в том числе: поставщикам, подрядчикам, исполнителям	631	587	2 048	1 642
по авансам полученным	632	-	-	-
по налогам и сборам	633	154	175	235
по социальному страхованию и обеспечению	634	28	31	96
по оплате труда	635	196	293	316
по лизинговым платежам	636	-	-	-
собственнику имущества (учредителям, участникам)	637	-	-	-
прочим кредиторам	638	8	5	39
Обязательства, предназначенные для реализации	640	-	-	-
Доходы будущих периодов	650	-	-	-
Резервы предстоящих платежей	660	-	-	-

ЖИЛИЩНЫЙ БАЛАНС

Прочие краткосрочные обязательства	670	-	-	-
ИТОГО по разделу V	**690**	**2 732**	**4 022**	**3 799**
БАЛАНС	**700**	**400 804**	**706 494**	**912 722**

Показатели финансовой устойчивости компании ПК «Жилищный баланс» представлены в таблице ниже:

Наименование показателя	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2026
Коэффициент текущей ликвидности	4,01	2,13	5,28
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,75	0,53	0,81
Коэффициент обеспеченности финансовых обязательства активами	0,01	0,01	0,01
Коэффициент финансовой устойчивости	0,99	0,99	1

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, в составе предусмотренном законодательством Республики Беларусь за год, предшествующий году утверждения декларации «White paper», промежуточная (квартальная) бухгалтерская (финансовая) отчетность, в составе предусмотренном законодательством Республики Беларусь за квартал, предшествующий кварталу утверждения декларации «White paper», расчет стоимости чистых активов, расчет оценки степени риска наступления банкротства, аудиторское заключение по годовой отчетности и сведения о размере уставного фонда заказчика предоставлены в Приложении к настоящей декларации

15. Информация об Организаторе ICO

Общество с ограниченной ответственностью «ДФС», местонахождения: Республика Беларусь, 220069, г. Минск, пр-т Дзержинского, д. 3Б, пом. 12, ком. 32, УНП 192824270, адрес электронной почты: info@finstore.by.

Организатором ICO пройден аудит информационной системы на соответствие требованиям, предъявляемым к деятельности резидентов ПВТ, законодательству и актам Наблюдательного совета ПВТ (отчет от 26.01.2026 подготовлен индивидуальным предпринимателем Мурашко Владиславом Игоревичем).

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, подтверждено отчетом о соответствии требованиям, составленным ООО «Б1 Аудиторские услуги» от 31.03.2026.

16. «Якорный» инвестор[2]

[2] Под «якорным» инвестором понимается субъект хозяйствования, обладающий известностью и положительной деловой репутацией, инвестирование со стороны которого в приобретение Токенов при

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 контрагентами какой-либо страны (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);

отраслевой риск – риск возникновения у Заказчика ICO потерь (убытков), неполучения запланированных доходов в результате временного неисполнения или ненадлежащего исполнения контрагентами из какой-либо одной отрасли (юридическими, физическими лицами) обязательств из-за экономических, политических, социальных изменений в этой отрасли;

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 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

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

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

их размещении воспринимается (может быть воспринято) иными инвесторами (потенциальными инвесторами) в качестве показателя надежности размещаемых Токенов как объекта инвестирования.

ЖИЛИЩНЫЙ БАЛАНС

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

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 предусматривающей комплекс мероприятий, направленных на минимизацию предпринимательских, экономических и технических факторов риска.

Сведения об основных конкурентах Заказчика ICO. ПК «Жилищный баланс» - некоммерческая организация, действующая на основании Устава, созданная добровольно объединившимися гражданами, с целью решения жилищного вопроса и удовлетворения потребности в жилье. Деятельность осуществляется в организационно-правовой форме «потребительский кооператив» (ПК). «Жилищный баланс» относится к «иным потребительским кооперативам» и действуем в рамках статьи 116 Гражданского Кодекса Республики Беларусь. Деятельность подобных потребительских кооперативов на территории Республики Беларусь не распространена.

18. Сведения о собственнике имущества, учредителях (участниках), руководителе, главном бухгалтере, ответственном лице Заказчика ICO

Статус лица	ФИО / наименование	Гражданство (подданство) / юрисдикция
Собственники имущества	ПК «Жилищный баланс»	Республика Беларусь
Учредители (участники) Заказчика ICO	Члены потребительского кооператива	Республика Беларусь
Руководитель Заказчика ICO	Дайнеко Роман Валерьевич	Республика Беларусь
Главный бухгалтер Заказчика ICO	Валевашникова Галина Сергеевна	Республика Беларусь
Ответственное лицо Заказчика ICO	Эйсмонт Александр Иосифович	Республика Беларусь

Сведения о наличии и итогах судебных (арбитражных) процессов, в которых участвовал (участвует) Заказчик в качестве стороны по делу, а также о фактах привлечения к административной ответственности (о наличии производств по делам об административных правонарушениях) за 3 года, предшествующих дате утверждения настоящей Декларации «White paper»:

За период с 29.09.2023 Заказчик ICO участвовал (участвует) в качестве стороны по делу в следующих судебных (арбитражных) процессах внесудебных процедурах:

В качестве истца ПК «Жилищный баланс» участвовало в 8 судебных процессах, из них:

- о снятии с регистрационного учета бывших собственников недвижимого имущества – 5 исковых заявлений – удовлетворены в полном объеме;

- о взыскании задолженности по внесению взносов – 2 исковых заявления – удовлетворены в полном объеме;

- о расторжении договора найма и выселении – 1 исковое заявление – в процессе судебного разбирательства.

В качестве ответчика ПК «Жилищный баланс» участвовало в 3 судебных процессах, из них:

- о признании договора купли-продажи недействительным – 1 исковое заявление – удовлетворены в полном объеме;

- о признании недействительным протокола заседания правления ПК «Жилищный баланс» - в удовлетворении отказано.

- о взыскании ущерба, причиненного залитием квартиры – утверждено мировое соглашение о выплате ущерба нанимателем жилого помещения.

В других судебных (арбитражных) процессах и внесудебных процедурах ПК «Жилищный баланс» не участвовал (не участвует).

Заказчик ICO не привлекался к административной ответственности за 3 года, предшествующих дате утверждения настоящей Декларации. Производства по делам об административных правонарушениях, возбужденных в отношении Заказчика ICO за 3 года, предшествующих дате утверждения настоящей Декларации, и не завершенных на дату ее утверждения, отсутствуют.

19. Ограничения передачи Токенов от их первых владельцев иным лицам

Первые владельцы Токенов, размещенных в соответствии с настоящей Декларацией, вправе передавать их иным лицам в рамках информационной системы Организатора ICO в соответствии с действующими у организатора ICO Правилами (Правила осуществления деятельности оператора криптоплатформы). В течение срока обращения Токенов право передавать Токены иным лицам в рамках информационной системы Организатора ICO может быть приостановлено, запрещено и (или) возобновлено в любой момент по решению Организатора ICO без предварительного уведомления инвесторов (владельцев Токенов).

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

В рамках настоящего выпуска Токенов ZHILBALANSENS_(USD_919) применяется такой способ обеспечения обязательств по Токенам ZHILBALANSENS_(USD_919), как неустойка.

В случае нарушения сроков исполнения обязательств по Токенам ZHILBALANSENS_(USD_919) со стороны Заказчика ICO, Заказчик ICO обязуется по требованию Инвестора уплатить неустойку в виде пени в размере 0,1 % (одной десятой

процента) от стоимости неисполненного в срок обязательства за каждый день просрочки исполнения. Неустойка уплачивается в белорусских рублях по курсу, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату осуществления платежа. Стоимость Stable Coin и стоимость Токенов в фиатных деньгах для целей расчета размера неустойки определяются в соответствии с настоящей Декларацией (раздел «Глоссарий», раздел 9 настоящей Декларации).

Вышеуказанные способы обеспечения исполнения обязательств действуют в течение всего срока обращения Токенов ZHILBALANSENS_(USD_919), а в случае неисполнения обязательств в пределах этого срока – вплоть до дня фактического исполнения обязательств по токенам.

21. Юрисдикция и судебная защита

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 охраняется законом и подлежит в случае нарушения судебной защите.

22. Сведения о размещенных Заказчиком ICO облигациях, Токенах, находящихся в обращении, а также фактах нарушения обязательств по цифровым знакам (Токенам)

По состоянию на 29.09.2026 Заказчиком ICO размещены цифровые знаки (Токены), находящихся в обращении на онлайн-площадках https://finstore.by и других площадках:

№	Наименование выпуска	Тип выпуска	Дата начало обращения токенов	Объем эмиссии	% ставка годовых	% продаж	Дата окончания обращения токенов
1.	ENS-USD2604	открытый	25.08.2026	500 000	8	12,8%	31.08.2027
2.	ZHILBALANCE_(USD_910)	закрытый	25.09.2026	1 000 000	10	0.0%	24.09.2029

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), облигациям за последние три года.

23. 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 в сети интернет.

24. 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.

25. О порядке удовлетворения прав (требований) владельцев Токенов в случае наступления обстоятельств, препятствующих осуществлению Организатором ICO своей деятельности.

Ликвидация Организатора ICO или наступление иных обстоятельств, препятствующих осуществлению Организатором ICO своей деятельности не является основанием для прекращения обязательств Заказчика ICO перед владельцами Токенов.

В случае ликвидации Организатора ICO или наступления иных обстоятельств, препятствующих осуществлению Организатором ICO своей деятельности:

факт владения Токенами, перечень неисполненных обязательств Заказчика ICO перед владельцами Токенов может быть подтвержден любым не запрещенным законодательством образом, включая справки и выписки, полученные от Организатора ICO, чеки, квитанции, иные документы о приобретении Токенов, и иные полученные законным образом доказательства, позволяющие достоверно установить искомые сведения;

права (требования) владельцев Токенов, обусловленные при их создании и размещении удовлетворяются фиатными средствами в денежном эквиваленте в безналичном порядке с использованием банковских счетов владельцев Токенов с учетом требований законодательства о расчетах.

На случай споров Заказчик ICO признает факт нахождения с владельцем Токенов в отношениях займа.

26. 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.

ЖИЛИЩНЫЙ БАЛАНС