

РЕШЕНИЕ О ВЫПУСКЕ ЦИФРОВЫХ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ

ГринРеал-1

Москва, «03» июля 2024

1. Сведения об Эмитенте

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОЛЛЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ ГРИН РЕАЛ ЭСТЕЙТ"	
Сокращенное наименование	ООО "КИ ГРИН РЕАЛ ЭСТЕЙТ"	
Адрес	101000, Москва г, ул Покровка, дом 14/2, стр 1, помещ./ком./РМ/этаж VI/2/12a/1	
Сведения о государственной регистрации	Дата регистрации	ОГРН
	31.01.2022	1227700036948
Сайт Эмитента	https://koinvest.ru/	
Описание деятельности эмитента	Основным видом деятельности ООО "КИ ГРИН РЕАЛ ЭСТЕЙТ" является разработка компьютерного программного обеспечения.	

2. Параметры ЦФА

2.1.	Целевое назначение	Не предусмотрено
2.2.	Цена приобретения ЦФА при выпуске	50 000 Р
2.3.	Дата погашения Московское время (GMT+3)	13.01.2025 в 17:00
2.4.	Дополнительные обязательства Эмитента	Не предусмотрено
2.5.	Вид прав, удостоверенных ЦФА Вид прав, удостоверенных ЦФА Обладатель ЦФА получает право на получение следующих выплат:	

Дата и время выплаты	Тип платежа	Размер выплаты на 1 ЦФА, Р
13.10.2024 16:00	Выплата по графику	5 000
13.01.2025 16:00	Выплата по графику	5 000
13.01.2025 17:00	Погашение	50 000

Для справки: эффективная ставка доходности составляет **38.8% - 39.5%** годовых в зависимости от даты признания выпуска состоявшимся.

2.6.	Тип цифрового права	DFA1
------	---------------------	------

3. Параметры выпуска

3.1.	Наименование и тикер выпуска	Наименование ГринРеал-1	Тикер GRL1
3.2.	Даты приема заявок на приобретение ЦФА	Начало Московское время (GMT+3) 09.07.2024 в 10:00	Окончание Московское время (GMT+3) 12.07.2024 в 23:00
3.3.	Максимальное количество ЦФА	13 единиц	
3.4.	Минимальное количество ЦФА	13 единиц	
3.5.	Лица, которым адресовано решение о выпуске	Пользователи платформы Токеон	

4. Обеспечение

4.1.	Вид обеспечения	Поручительство – в соответствии с разделом 5 Общих условий Решения о выпуске ЦФА.
4.2.	Объем ответственности Поручителя	Объем ответственности Поручителя перед Инвесторами ограничивается суммой, полученной по итогам реализации предмета залога по договору № 1 от 03.07.2024 между Индивидуальным предпринимателем Балан Виктором (Залогодержатель) и гражданином Республики Молдова Куруогло Василием (Залогодатель). Проект договора является приложением к Решению о выпуске ЦФА.
4.3.	Поручитель	ИП Балан Виктор, ОГРНИП 321774600374381
4.4.	Заключение договора поручительства	Подписывая Решение о выпуске УКЭП Поручителя Поручитель соглашается на заключение договора Поручителем с Инвесторами на условиях настоящего Решения о выпуске. Направляя заявку на приобретение ЦФА, Инвестор соглашается заключить договор поручительства с Поручителем на условиях настоящего Решения о выпуске.

5. Ограничения для неквалифицированных инвесторов

5.1.	Юридическое лицо	Доступно неквалифицированным инвесторам без лимита
5.2.	Физическое лицо/ Индивидуальный предприниматель	Доступно неквалифицированным инвесторам с лимитом

Общие условия решения о выпуске цифровых финансовых активов (версия 1.0) являются неотъемлемой частью данного решения о выпуске. Общие условия решения о выпуске ЦФА размещены на сайте Оператора <https://tokeon.ru>

ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ № 1

г. Тула

03 июля 2024

Индивидуальный предприниматель Балан Виктор, далее именуемый «Залогодержатель», действующий на основании ОГРНИП 321774600374381 от 26.06.2021, с одной стороны и гражданин Республики Молдова Куруогло Василий (вид на жительство иностранного гражданина 82 № 1643004, выдан 21.11.2019 УМВД России по Тульской области), далее именуемый «Залогодатель», с другой стороны заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залог предоставлен во исполнение обязательств Общества с ограниченной ответственностью «КОЛЛЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ ГРИН РЕАЛ ЭСТЕЙТ» («Эмитент»), удостоверенных цифровыми финансовыми активами (ЦФА), включающими денежное требование обладателей ЦФА («Кредиторы») к Эмитенту, на основании Решения о выпуске ЦФА (Наименование: «ГринРеал-1» Тикер: GRL1) от 03.07.2024.

1.2. Залогодержатель и Залогодатель, по обоюдному согласию, в качестве способа обеспечения исполнения обязательств, удостоверенных ЦФА подписали настоящий договор, по которому Залогодержатель приобретает право в случае неисполнения Эмитентом обязательств, удостоверенных ЦФА, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество. Залогодатель дает согласие отвечать перед Залогодержателем при неисполнении или ненадлежащем исполнении Эмитентом своих обязательств, удостоверенных ЦФА

1.3. Залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения.

1.4. Залог по настоящему договору обеспечивает в полном объеме не только все обязательства, удостоверенные ЦФА, расходы Залогодержателя на содержание предмета залога, расходы, связанные с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией, но также и требование Залогодержателя о возврате полученного по выпуску ЦФА при его недействительности или возврате неосновательного обогащения, процентов за пользование денежными средствами при аннулировании выпуска ЦФА, либо признании договора о переходе ЦФА недействительным либо незаключенным.

1.5. Предметом залога является недвижимое имущество:

— помещение жилого назначения (квартира) площадью 28,7 кв.м., кадастровый номер: 71:14:030501:2808, дата присвоения кадастрового номера: 23.12.2014, расположенное по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Ильинское, село Осиновая Гора, микрорайон Левобережный, Второй Восточный проезд, дом №6, квартира 3.

В состав предмета залога входит весь комплекс инженерного обеспечения и коммуникации внутри зданий, включая:

— системы отопления, в том числе котельную установку и любое иное водонагревательное оборудование для отопления и водоснабжения (если последние находятся в самом здании);

- внутренние сети газопровода, водопровода и водоотведения (канализации) со всеми устройствами;
- внутренние сети силовой проводки со всеми распределительными, защитными и преобразовательными устройствами, сети осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой, электрические посты, включая выключатели и розетки;
- внутренние телефонные, сети;
- оборудование и кабельная инфраструктура сетей пожарной сигнализации, охранной сигнализации;
- вентиляционные устройства общесанитарного назначения, системы кондиционирования воздуха и микроклимата, если они являются конструктивными элементами здания;
- подъемные устройства и лифты.
- Встроенные котельные установки (бойлерные, тепловые пункты), включая их оборудование по принадлежности, также относятся к зданиям.

Водо-, газо- и теплопроводные устройства, а также устройства канализации, включаются в состав зданий, согласно актам разграничения балансовой принадлежности, а в случае их отсутствия, начиная от вводного вентиля или тройника у зданий или от ближайшего смотрового колодца, в зависимости от места присоединения подводящего трубопровода.

Проводку электрического освещения и слаботочные сети включают в состав зданий, согласно актам разграничения балансовой принадлежности, а в случае их отсутствия, начиная от вводного ящика или кабельных концевых муфт (включая ящик и муфты), или проходных втулок (включая сами втулки).

В соответствии со ст.135 ГК РФ указанное выше имущество (оборудование) является вещью (имуществом), предназначенной для обслуживания другой, главной, вещи и связанной с ней общим назначением (принадлежностью).

1.6. По соглашению Сторон залоговая стоимость заложенного имущества определяется в сумме 1 534 101,67 рублей. Согласованная Залогодателем и Залогодержателем в настоящем пункте договора стоимость признается ценой реализации (начальной продажной ценой) заложенного имущества при обращении на него взыскания.

1.7. Недвижимость, являющаяся предметом Залога, находится у Залогодателя.

1.8. Залогодатель гарантирует Залогодержателю, что заложенное имущество, законно принадлежащее ему на праве собственности, никому ранее не заложено, в споре и под арестом не состоит, предметом другого залога быть не может.

1.9. В случае частичного исполнения обеспеченных Залогом обязательств, предмет Залога сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обеспеченных Залогом обязательств.

1.10. Последующий залог запрещен.

1.11. Залогодатель заверяет Залогодержателя в том, что предмет залога свободен от требований третьих лиц, не находится в залоге, под арестом, либо иным обременением.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН:

2.1. Поддерживать имущество, заложенное по настоящему договору, в исправном состоянии и нести расходы по содержанию этого имущества до момента прекращения Залога.

2.2. Производить текущий и капитальный ремонт имущества, заложенного по договору.

2.3. Не производить перепланировку, переустройство, реконструкцию предмета залога без письменного согласия Залогодержателя.

- 2.4. Не допускать ухудшения предмета Залога и уменьшения его стоимости.
- 2.5. Принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц, от огня и стихийных бедствий.
- 2.6. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества, а также о наличии притязаний со стороны третьих лиц на заложенное имущество.
- 2.7. Не отчуждать предмет Залога, не передавать его в аренду или безвозмездное пользование, либо иным образом распоряжаться предметом Залога без письменного согласия Залогодержателя. В противном случае наступают последствия нарушения правил об отчуждении заложенного имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.8. При заключении договора письменно предупредить Залогодержателя обо всех известных ему к моменту заключения договора правах третьих лиц на предмет залога.

«ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» ВПРАВЕ:

- 2.9. Использовать заложенное имущество в соответствии с его назначением.
- 2.10. В любое время до продажи предмета залога прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено.

«ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ» ВПРАВЕ:

- 2.11. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания заложенного имущества.
- 2.12. Участвовать в деле при предъявлении третьими лицами к Залогодателю иска в суде, арбитражном суде о признании за ними права собственности или иных прав на заложенное имущество, о его изъятии или обременении либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого имущества.
- 2.13. Использовать все способы защиты от имени Залогодателя без специальной доверенности и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных, в связи с этим необходимых расходов, если Залогодатель отказался от защиты своих прав на заложенное имущество или не осуществляет ее.
- 2.14. Действуя от своего имени, истребовать имущество из чужого незаконного владения в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации для передачи во владение Залогодателя, если имущество, заложенное по настоящему договору, оказалось в незаконном владении других лиц.
- 2.15. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения предмета залога.
- 2.16. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем (Эмитентом) обеспеченного залогом обязательства обратиться с взысканием на предмет залога в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Ответственность сторон определяется действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора виновная Сторона возмещает другой стороне причиненные убытки, в том числе и упущенную выгоду.

4. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

4.1. Залогодатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения заложенного имущества.

4.2. Обременение, возникающее на основании настоящего договора, подлежит государственной регистрации.

4.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией обременения, внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке, оплачиваются за счет Залогодержателя.

4.4. С момента заключения настоящего договора Залогодатель/субъект персональных данных дает свое согласие на осуществление Залогодержателем обработки (путем сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения, передачи третьим лицам, обновления, изменения, но не ограничиваясь ими), использования, распространения, обезличивания, блокирования и уничтожения, в том числе автоматизированной, своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Согласие дается в отношении персональных данных, включающих в себя любую информацию, относящуюся к субъекту персональных данных, в том числе фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, семейное положение, профессию и любую иную информацию, содержащуюся в предоставленных документах, либо полученную в результате ее проверки, а также в отношении копий всех страниц документа, удостоверяющего личность.

4.5. Указанные персональные данные предоставляются в целях исполнения заключаемого договора, а также в целях исполнения возложенных на Залогодержателя законодательством обязанностей.

4.6. Настоящее согласие действует на период до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, определяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и может быть отозвано посредством направления Залогодателем/субъектом персональных данных письменного заявления Залогодержателю по его юридическому адресу за 30 дней до даты отзыва.

4.7. Залогодатель заявляет и заверяет, что вся информация, предоставленная Залогодателем Залогодержателю, в связи с заключением настоящего Договора, является верной, полной и точной во всех отношениях, и Залогодатель не скрыл обстоятельств, которые могли бы, при их обнаружении, повлиять на решение Залогодержателя заключить настоящий Договор.

4.8. Изменение условий договора, его досрочное расторжение или прекращение возможно по соглашению Сторон.

4.9. Настоящий Договор заключен в электронном виде и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон.

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

5.1. При невозможности разрешения спора путем переговоров, спор рассматривается в суде общей юрисдикции по месту нахождения истца. Стороны признают, что положение настоящего пункта не является условием об обязательном досудебном порядке урегулирования спора.

6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения обеспеченного залогом обязательства.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

**Индивидуальный предприниматель
Балан Виктор**

Адрес: 121351, г. Москва, ул. Маршала
Сергеева дом 3, квартира 215

Электронная почта:
victor_balan@icloud.com

Телефон: + 7 (916) 557-53-65

ОГРНИП 321774600374381

ИНН 500715459406

Р/сч 40802810838000268270

В ПАО «Сбербанк»

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Куруогло Василий

Адрес проживания: г. Тула., мкр.
Левобережный., 2й Восточный Проезд, д.6
кВ.3

Электронная почта: Kuruoglo.v@gmail.com

Телефон: +7 910 944-81-81

Вид на жительство иностранного
гражданина: 82 № 1643004, выдан
21.11.2019 УМВД России по Тульской
области, гражданство: Республика
Молдова, дата рождения: 02.12.1984

Р/сч 40820810366000984540

В Тульское отделение N8604 ПАО
«СБЕРБАНК»

К/с 30101810300000000608

БИК 047003608

_____ В. Балан

М.П.

_____ В. Куруогло

М.П.