

РЕШЕНИЕ О ВЫПУСКЕ ЦИФРОВЫХ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ

Дело-1

Москва, «12» декабря 2024

1. Сведения об Эмитенте

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Байкалов"	
Сокращенное наименование	ООО "Байкалов"	
Адрес	664033, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Улан-Баторская, д. 2, помещ. 8	
Сведения о государственной регистрации	Дата регистрации	ОГРН
	30.05.2014	1143850021941
Сайт Эмитента	http://invest.baikal-alaska.ru	
Описание деятельности эмитента	<p>ООО «Байкалов» организывает яркие путешествия по Байкалу, объединяет бизнес и создает инфраструктуру эко-туризма. Начиная с туроператора в 2007 году, за 17 лет компания в Иркутске обустроила Парк «Поляна» и развила набережную «Солнечная дорога», реализовала экспедицию от Байкала до Аляски, и на коллективные инвестиции создала парк-отель «Байкал-Аляска». Основатель проекта, лично рассказал о проекте Президенту России и получил поддержку. Проекты создаются уже много лет на коллективные инвестиции.</p> <p>В парк-отель «Байкал-Аляска» в Иркутске уже вложилось более 100 инвесторов. Первая очередь отеля открыта, в активной фазе завершается монтаж объектов. Привлекаются инвестиции на завершение монтажа объектов, отделку, оснащение. Владельцы ЦФА DELO1 получают права на 148 выплат в размере 50% выручки от 7 гостиничных номеров в новом корпусе «Калифорния» в период с 06.2025 по 04.2037 г.</p>	

2. Параметры ЦФА

2.1.	Целевое назначение	Не предусмотрено
2.2.	Цена приобретения ЦФА при выпуске	10 000 ₽
2.3.	Дата погашения Московское время (GMT+3)	01.05.2037 в 16:00
2.4.	Дополнительные обязательства Эмитента	Не предусмотрено

2.5. Вид прав, удостоверенных ЦФА

Обладатель ЦФА получает право на получение следующих выплат:

2.5.1. ежемесячных выплат, размер которых рассчитывается по следующей формуле:

$ПП = ВГН / 2 / 4360$, где

- ПП – величина выплаты по каждому ЦФА в рублях;
- ВГН – выручка от 7 гостиничных номеров класса категории «стандарт» в гостинице «Парк-отель «Байкал-Аляска», корпус «Калифорния», расположенных по адресу г. Иркутск, ул. Овражная 1/1, принадлежащих ООО «Байкалов».

Значение ПП округляется в меньшую сторону до 2 знака после запятой.

Эмитент выплачивает доход по ЦФА 15-го числа каждого календарного месяца, начиная с 15.06.2025 (включительно) по 15.04.2037 (включительно).

Справка о расчете суммы выплаты предоставляется Эмитентом оператору не позднее 10 числа каждого календарного месяца, следующего за отчетным. Справка о расчете выплаты 15.06.2025 предоставляется Эмитентом Оператору не позднее 10.06.2025. В справке должна содержаться следующая информация: выручка за каждый день и общая выручка по 7 гостиничным номерам за месяц, % загрузки указанных номеров и % общей загрузки, размер выплаты на 1 ЦФА, общая сумма выплат.

2.5.2. единовременной выплаты в размере 1 рубль на 1 ЦФА 01.05.2037.

2.6.	Тип цифрового права	DFA1	
3. Параметры выпуска			
3.1.	Наименование и тикер выпуска	Наименование	Тикер
		Дело-1	DELO1
3.2.	Даты приема заявок на приобретение ЦФА	Начало	Окончание
		Московское время (GMT+3)	Московское время (GMT+3)
		12.12.2024 10:00	25.12.2024 23:00
3.3.	Максимальное количество ЦФА	4 360	
3.4.	Минимальное количество ЦФА	240	
3.5.	Лица, которым адресовано решение о выпуске	Пользователи платформы Токеон	
4. Обеспечение			
4.1.	Вид обеспечения	Поручительство ООО «Парк-отель «Байкал-Аляска» (ИНН 3812159689, ОГРН 1243800000784) на условиях раздела 5 Общих условий решения о выпуске ЦФА.	
5. Ограничения для неквалифицированных инвесторов			
5.1.	Юридическое лицо	Доступно только квалифицированным инвесторам	
5.2.	Физическое лицо/ Индивидуальный предприниматель	Доступно только квалифицированным инвесторам	

Общие условия решения о выпуске цифровых финансовых активов (версия 2.0) являются неотъемлемой частью данного решения о выпуске. Общие условия решения о выпуске ЦФА размещены на сайте Оператора <https://tokeon.ru>

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ РЕШЕНИЯ О ВЫПУСКЕ ЦИФРОВЫХ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ

Версия 2.0

Утверждены Приказом № 76661-П от 08.07.2024

1. Сведения об операторе информационной системы, в которой осуществляется выпуск ЦФА

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Токены – Цифровые Инвестиции»
Сокращенное наименование	ООО «Токены»
Сайт	tokenon.ru

2. Параметры ЦФА

2.1.	Цена приобретения при выпуске	Устанавливается для 1 ЦФА, равна номинальной стоимости 1 ЦФА.
2.2.	Порядок округления сумм, подлежащих выплате	Сумма в рублях, подлежащая выплате на 1 ЦФА, округляется вниз до второго знака после запятой.
2.3.	Порядок исполнения обязательств, удостоверенных ЦФА	Исполнение обязательств, удостоверенных ЦФА, осуществляется в российских рублях путем перечисления денежных средств с использованием Номинального счета. Денежные средства перечисляются на счет аналитического учета инвестора в соответствии с графиком, установленным в Специальных условиях решения о выпуске.
2.4.	Дробление ЦФА	Не предусмотрено.
2.5.	Досрочное погашение ЦФА по требованию Эмитента	Не предусмотрено.
2.6.	Досрочное погашение ЦФА по требованию инвестора	Не предусмотрено.
2.7.	Ограничение оснований и (или) размера ответственности Эмитента	Не предусмотрено.

3. Параметры выпуска

3.1.	Условия, при наступлении которых выпуск признается состоявшимся	<ul style="list-style-type: none"> – Достижение минимального количества приобретенных Инвесторами ЦФА в Дату окончания приема Заявок на приобретение ЦФА, либо – достижение максимального количества приобретенных Инвесторами ЦФА ранее Даты окончания приема Заявок на приобретение ЦФА. Минимальное количество ЦФА и максимальное количество ЦФА устанавливаются в Специальных условиях.
3.2.	Порядок заключения и исполнения договоров купли-продажи ЦФА	Договоры купли-продажи ЦФА заключаются в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 10.21 – 10.32 Правил, и исполняются в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 10.38 – 10.41 Правил.
3.3.	Частичное удовлетворение Заявки на приобретение ЦФА	Заявка удовлетворяется в части доступного количества ЦФА для приобретения.
3.4.	Подача Заявок после даты окончания приема Заявок	Не допускается.
3.5.	Способ и порядок оплаты приобретаемых ЦФА	Перечисление денежных средств Эмитенту в оплату приобретаемых ЦФА осуществляется с использованием номинального счета в порядке, предусмотренном в Правилах.
3.6.	Порядок выплат обладателям ЦФА	Денежные средства выплачиваются обладателям ЦФА с использованием номинального счета в порядке, предусмотренном в Правилах.

3.7.	Последствия приобретения ЦФА Эмитентом	Если Эмитент становится обладателем ЦФА, записи о таких ЦФА не погашаются.
3.8.	Возможность выбора Эмитентом иной формы расчета (кроме номинального счета)	Не предусмотрено.
3.9.	Сведения о смарт-контракте	Применяются смарт-контракты: для выпуска ЦФА используются сделки, предусматривающие исполнение сторонами возникающих из них обязательств при наступлении определенных обстоятельств без направленного на исполнение обязательств отдельно выраженного дополнительного волеизъявления сторон.

4. Обеспечение

Общие положения: договор залога

4.1.	Заключение и изменение договора залога	<p>Договор залога считается заключенным, если это указано в Специальных условиях.</p> <p>Договор залога может быть изменен только при условии подписания новой редакции Решения о выпуске, включающей положения договора залога, Эмитентом и Залогодателем и публикации новой редакции Решения о выпуске на сайте Оператора и сайте Эмитента.</p>
4.2.	Обеспечиваемое обязательство	Залог обеспечивает обязательства Эмитента по Решению о выпуске.
4.3.	Залогодержатели	Обладатели ЦФА. Для целей статьи 335.1 ГК РФ владельцы ЦФА являются залогодержателями в отношении предмета залога. Требования залогодержателей являются солидарными.
4.4.	Момент возникновения залога	<p>Залог возникает в момент возникновения у первого владельца ЦФА прав на ЦФА.</p> <p>Если на дату возникновения у первого владельца прав на ЦФА предмет залога еще не создан, либо не приобретен, залог возникает с момента создания предмета залога, либо возникновения у Залогодателя права собственности на предмет залога. При этом Залогодатель обязуется указать описание предмета залога с учетом характеристик, позволяющих установить подлежащий передаче в залог предмет залога.</p>
4.5.	Предмет залога	<p>Описание предмета залога содержится в Специальных условиях.</p> <p>Предмет залога может быть изменен с согласия владельцев ЦФА.</p>
4.6.	Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета залога	Риск несет залогодатель.
4.7.	Требования третьих лиц	Эмитент заверяет Оператора и Инвесторов в том, что Предмет залога свободен от требований третьих лиц, не находится в залоге, под арестом, либо иным обременением.
4.8.	Заключение договора залога	Договор залога считается заключенным с момента возникновения у первого Обладателя ЦФА прав на ЦФА, при этом письменная форма договора залога считается соблюденной.
4.9.	Переход прав по договору залога	<p>Обладатель ЦФА пользуется всеми правами залогодержателя по договору залога.</p> <p>С переходом прав на ЦФА к новому Обладателю ЦФА переходят все права по договору залога.</p>

		Уступка прав залогодержателя по договору залога без передачи прав на ЦФА является недействительной.
4.10.	Объем требований Обладателей ЦФА, обеспечиваемых залогом	<p>Залогом обеспечивается исполнение всех обязательств Эмитента по ЦФА (в том числе, в случае досрочного погашения ЦФА), включая уплату Эмитента суммы долга в размере:</p> <ul style="list-style-type: none"> — номинальной стоимости ЦФА; — суммы периодических платежей; — неустоек; — процентов за пользование чужими денежными средствами; — иных сумм. <p>Залогом также обеспечиваются возмещение убытков, в том числе расходов, связанных с применением мер гражданско-правовой ответственности, расходов, связанных с обращением взыскания на Предмет залога и его реализацией, включая судебные расходы и иные убытки, причиненные обладателям ЦФА вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по ЦФА («Обеспечиваемые обязательства»).</p>
4.11.	Права Обладателей ЦФА на получение удовлетворения из стоимости заложенного имущества	Обладатели ЦФА имеют право на получение в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по ЦФА удовлетворения требований по принадлежащим им ЦФА из стоимости заложенного имущества преимущественно перед Обладателями последующих выпусков цифровых финансовых активов, обеспеченных заложенным имуществом, и другими кредиторами Эмитента.
4.12.	Соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на Предмет залога	<p>Решение содержит оферту на заключение соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на Предмет залога.</p> <p>Акцептом оферты на заключение соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на Предмет залога считается направление Заявки на приобретение ЦФА.</p> <p>В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по ЦФА обращение взыскания на заложенное имущество может осуществляться по усмотрению Обладателя ЦФА во внесудебном порядке на условиях, предусмотренных ГК РФ и Решением.</p> <p>Основания для обращения взыскания на заложенное имущество:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Эмитент не перечислил периодический платеж в порядке и в сроки, установленные Решением; — Эмитент не погасил ЦФА в срок, установленный Решением. <p>Способ реализации Предмета залога:</p> <p>При наступлении оснований для обращения взыскания на Предмет залога Обладатель ЦФА имеет право направить Эмитенту уведомление о начале обращения взыскания на предмет залога, о чем обязательно уведомляется Оператор в срок не более 1 дня с даты направления уведомления.</p> <p>Уведомление направляется Обладателем ЦФА Эмитенту на адрес Эмитента, указанный в Решении.</p> <p>В течение 15 дней с даты получения уведомления о начале обращения взыскания на Предмет залога Эмитент продает Предмет залога по цене не ниже рыночной стоимости.</p>

		<p>В течение 7 календарных дней с даты реализации Предмета залога Эмитент перечисляет каждому из Обладателей ЦФА из вырученных денег сумму обеспеченного залогом обязательства.</p> <p>Эмитент обязан предоставить Оператору и Обладателям ЦФА заключенный договор купли-продажи в течение 2 рабочих дней с даты его заключения.</p> <p>Иные условия соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога могут быть установлены Специальными условиями.</p>
4.13.	Порядок уведомления об установлении последующих залогов	Приобретая ЦФА, Обладатели ЦФА тем самым соглашаются, что для целей соблюдения п. 4 ст. 342 ГК РФ в части необходимости уведомления Эмитентом предшествующих залогодержателей о заключении Эмитентом нового договора залога достаточным будет являться раскрытие Эмитентом и Оператором информационной системы на своих сайтах решений о выпуске иных цифровых финансовых активов, которые будут обеспечены Залоговым обеспечением.
4.14.	Регистрация уведомления о залоге	Залогодержатель обязан внести сведения об обременении залогом движимого имущества в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц.
4.15.	Прекращение договора залога	Залог прекращается с момента полного исполнения обеспеченного залогом обязательства.
4.16.	Разрешение споров	Споры, возникающие при исполнении условий договора залога, стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.
		Все споры, которые стороны не могут урегулировать путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения залогодателя.

5. Обеспечение

Общие положения: договор поручительства

5.1.	Заключение договора поручительства	<p>Договор поручительства считается заключенным, если это указано в Специальных условиях.</p> <p>Договор поручительства может быть изменен только при условии подписания новой редакции Решения о выпуске, включающей положения договора поручительства, Эмитентом и Поручителем, и публикации новой редакции Решения о выпуске на сайте Оператора и сайте Эмитента.</p>
5.2.	Обеспечиваемое обязательство	Поручительство обеспечивает обязательства Эмитента по Решению о выпуске.
5.3.	Поручитель	Поручитель указан в Специальных условиях.
5.4.	Должник	Должником по договору поручительства признается Эмитент.
5.5.	Кредитор	Кредитором по договору поручительства признается Обладатель ЦФА.
5.6.	Солидарные требования	Для целей ст. 363 ГК РФ Стороны признают, что Поручитель и Должник отвечают перед кредитором солидарно, если иное не установлено в Специальных условиях.
5.7.	Заключение договора поручительства	Договор поручительства считается заключенным с момента возникновения у Первого приобретателя прав на ЦФА. Подача Заявки на приобретение ЦФА является согласием на заключение Первым обладателем договора поручительства, при этом письменная форма договора поручительства считается соблюденной.
5.8.	Переход прав по договору поручительства	<p>Обладатель ЦФА пользуется всеми правами кредитора по договору поручительства. С переходом прав на ЦФА к новому Обладателю ЦФА переходят все права по договору поручительства.</p> <p>Уступка прав кредитора по договору поручительства без передачи прав на ЦФА является недействительной.</p>

		Поручитель соглашается отвечать перед всеми будущими Обладателями ЦФА в случае перехода к ним прав на ЦФА в результате заключенных на платформе сделок между Пользователями.
5.9.	Объем требований Обладателей ЦФА, обеспечиваемых поручительством	<p>Если иное не установлено в Специальных условиях, Поручительством обеспечивается исполнение всех обязательств Эмитента по ЦФА (в том числе, будущих обязательств и обязательств, возникших в случае досрочного погашения ЦФА), включая обязательств Эмитента по уплате суммы долга в размере:</p> <ul style="list-style-type: none"> – номинальной стоимости ЦФА; – суммы периодических платежей; – неустоек; – процентов за пользование чужими денежными средствами; – иных сумм. <p>Поручительством также обеспечиваются возмещение убытков, в том числе расходов, связанных с применением мер гражданско-правовой ответственности, включая судебные расходы и иные убытки, причиненные Обладателям ЦФА вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по ЦФА («Обеспечиваемые обязательства»), если иное не установлено в Специальных условиях</p>
5.10.	Исполнение требований кредиторов	<p>Обладатель ЦФА имеет право предъявить требование к Поручителю по истечении 10 календарных дней с даты неисполнения Эмитентом своих обязательств по погашению ЦФА. Размер требований Обладателя ЦФА определяется документами, выданными Оператором, подтверждающими приобретение ЦФА. Все документы, предоставляемые Поручителю, должны быть подписаны уполномоченным лицом и скреплены печатью (при наличии печати).</p> <p>Эмитент считается не исполнившим обязательство, если по вине Эмитента обязательства по ЦФА не были исполнены в дату, предусмотренную Решением о выпуске.</p> <p>Поручитель обязан в срок, не превышающий 3 рабочих дней с даты получения требования Обладателя ЦФА и необходимых документов, рассмотреть их и уведомить Обладателя ЦФА о принятом решении. При отсутствии обоснованных возражений Поручитель в срок не позднее 3 рабочих дней с даты предъявления требования Обладателя ЦФА перечисляет денежные средства на указанный в требовании Обладателя ЦФА банковский счет.</p> <p>Обязательства Поручителя считаются исполненными надлежащим образом с момента зачисления денежных средств на счет Обладателя ЦФА.</p> <p>К Поручителю, исполнившему обязательство, переходят права Обладателя ЦФА по этому обязательству в том объеме, в котором Поручитель удовлетворил требование Обладателя ЦФА.</p>
5.11.	Ограничение ответственности Поручителя	Ответственность Поручителя может быть ограничена Специальными условиями.
5.12.	Обязанности Эмитента	<p>Эмитент обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Не позднее 3 рабочих дней, следующих за днем нарушения условий погашения ЦФА, в письменной форме известить Поручителя обо всех допущенных им нарушениях, а также обо всех других обстоятельствах, влияющих на исполнение Эмитентом своих обязательств.

		<ul style="list-style-type: none"> – В срок не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного запроса Поручителя предоставить Поручителю документы и (или) информацию об исполнении обязательств, в том числе о допущенных нарушениях. – При изменении адреса в течение 3 рабочих дней поставить об этом в известность Поручителя путем направления информации Поручителю в письменной форме. – В случае исполнения обязательств, обеспеченных поручительством, известить об этом Поручителя немедленно.
5.13.	Согласие поручителя	Поручитель дает согласие в случае изменения обязательства отвечать перед кредиторами на измененных условиях.
5.14.	Прекращение договора поручительства	<p>Договор вступает в силу со дня опубликования Специальных условий Решения о выпуске ЦФА и прекращается с прекращением обеспеченного им обязательства.</p> <p>Поручительство прекращается с прекращением обеспеченного поручительством обязательства.</p> <p>Поручительство в отношении обязательств по каждому ЦФА прекращается, если Обладатель такого ЦФА отказался принять надлежащее исполнение, предложенное Эмитентом или Поручителем.</p>

6. Обеспечение

Общие положения: неустойка

6.1.	Обеспечение обязательства неустойкой	<p>Обязательства считаются обеспеченными неустойкой в соответствии с Общими условиями, если это прямо предусмотрено в Специальных условиях.</p> <p>При нарушении обязательств Эмитентом, Эмитент выплачивает Обладателю ЦФА неустойку (пени) в размере 0,1% от номинальной стоимости ЦФА за каждый день просрочки.</p>
6.2.	Заключения соглашения о неустойке	Письменная форма настоящего соглашения о неустойке считается соблюденной и является неотъемлемой частью Специальных условий Решения о выпуске.

7. Термины и определения

7.1.	Инвестор	Первый приобретатель ЦФА.
7.2.	Специальные условия	Специальные условия решения о выпуске, подписанные УКЭП Эмитента и лица, предоставившего обеспечение
7.3.	Обладатель ЦФА	Лицо, являющееся Владелец ЦФА в соответствии с Правилами.
7.4.	Правила	Правила ИС ООО «Токены».
7.5.	Платформа	Платформа ИС ООО «Токены».

Термины используются в значении, которое установлено для них в Правилах, если иное не предусмотрено Общими условиями или Специальными условиями.

Если положения Специальных условий и Общих условий различаются, применяются положения Специальных условий.