

## ДОГОВОР залога (об ипотеке)

Заключен в городе Минск, Республика Беларусь, «30» марта 2026 года, между:

**Обществом с ограниченной ответственностью «Уайт Бёрд Девелопмент»** (далее по тексту – ООО «Уайт Бёрд Девелопмент»), в лице директора Кузнецова Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Залогодатель**», с одной стороны, и

**Закрытое акционерное общество «Уайт Бёрд»** (далее по тексту – ЗАО «Уайт Бёрд»), в лице директора Шабанова Максима Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Залогодержатель**», с другой стороны,

при совместном упоминании в дальнейшем «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», подписанием настоящего договора залога (об ипотеке) (далее по тексту – Договор),

руководствуясь общими правилами заключения договора залога, установленными § 3 Главой 23 Гражданского кодекса Республики Беларусь, положениями Закона Республики Беларусь от 20.06.2008 № 345-З «Об ипотеке», Декрета Президента Республики Беларусь от 21.12.2017 № 8 «О развитии цифровой экономики», а также 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 Парка высоких технологий, Законом Республики Беларусь № 133-З от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», иным законодательством Республики Беларусь,

принимая во внимание Договор на создание и размещение цифровых знаков (токенов) № WBD-USD2602 от 25.03.2026, заключенный между ООО «Уайт Бёрд Девелопмент», выступающего в качестве «Заказчика», и ЗАО «Уайт Бёрд», выступающего в качестве «Организатора ICO» (далее по тексту – Договор № WBD-USD2602),

основываясь на положениях декларации «White Paper» о создании и размещении цифровых знаков (токенов) «WBD-USD2602» от 30.03.2026, одобренного внеочередным общим собранием участников ООО «Уайт Бёрд Девелопмент» на основании Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Уайт Бёрд Девелопмент» № 25/03/26 от 25.03.2026 (далее по тексту – декларация «White Paper») и Приказа № 30/03 от 30.03.2026 о создании и размещении собственных цифровых знаков (токенов) WBD-USD2602, а также

с учетом Заключения о независимой оценке № 62/2026-О от 25.03.2026 и Заключения экспертизы достоверности независимой оценки № 16/03 от 27.03.2026,

заключили настоящий Договор на нижеизложенных условиях:

1. В соответствии с Договором № WBD-USD2602 и декларацией «White Paper», в рамках которой Залогодержатель выступает в качестве «Организатора ICO», последний обязуется создать и разместить цифровые знаки (токены) в количестве 425 000 (четыреста двадцать пять тысяч) единиц на общую сумму в валюте равную 4 250 000,00 (четыре миллиона двести пятьдесят тысяч) долларам США, при этом токен WBD-USD2602 (в период обращения) номинируется в валюте доллар США (USD) и равен 10 (десяти) долларам США и относится к токenu USD.wb по курсу 1:10 (1 (один) токен WBD-USD2602 равен 10 (десяти) токенам USD.wb.).

2. Залогодатель обязуется обеспечить исполнение обязательств перед владельцами токенов (USD.wb.), выпущенных Залогодержателем на основании Договора № WBD-USD2602 в соответствии с декларацией «White Paper» в размере 4 250 000,00 (четыре миллиона двести пятьдесят тысяч) долларов США.

Срок исполнения обязательств со стороны Залогодателя по Договору № WBD-USD2602 и декларации «White Paper» – не позднее 30.03.2026.

В соответствии с декларацией «White Paper» дата (начало периода) исполнения обязательств по токенам – «30» марта 2026 года.

В соответствии с декларацией «White Paper» срок исполнения обязательства по погашению токенов – «04» апреля 2031 года.

Залогом (предметом залога, указанным в п. 3 настоящего Договора) обеспечивается исполнение Залогодателем обязательства перед владельцами токенов (USD.wb.), выпущенных по Договору № WBD-USD2602 в соответствии с декларацией «White Paper» на платформе Организатора ICO.

Объем требований владельцев токенов (USD.wb), обеспеченных залогом (предметом залога, указанным в п. 3 настоящего Договора), составляет сумму денежных средств, затраченных владельцем токенов (USD.wb) на их приобретение на платформе Организатора ICO.

Взыскание может быть обращено владельцем токенов (USD.wb) на имущество, являющееся предметом залога по настоящему Договору, в случае неисполнения или исполнения не в полном объеме по вине Залогодателя своего обязательства перед владельцами токенов (USD.wb).

В случае исполнения Залогодателем (ООО «Уайт Бёрд Девелопмент») обязательств перед владельцами токенов (USD.wb) в полном объеме, Залогодержатель (ЗАО «Уайт Бёрд») в течение 5 (пяти) календарных дней выдает справку об освобождении недвижимого имущества, указанного в п. 3 настоящего Договора, из-под залога в связи с полным исполнением Залогодателем своих обязательств перед владельцами токенов (USD.wb), выпущенных по Договору № WBD-USD2602 в соответствии с декларацией «White Paper», на платформе Организатора ICO.

3. В обеспечение надлежащего и своевременного исполнения обязательств по Договору № WBD-USD2602 в соответствии с декларацией «White Paper», Залогодатель передает в залог Залогодержателю недвижимое имущество, принадлежащее Залогодателю на праве собственности, а именно:

3.1. Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-7988228934, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Свердлова, 11-327, площадью 1 397,4 кв.м., назначение – торговое помещение, наименование – торговое помещение.

Право собственности зарегистрировано Республиканским унитарным предприятием «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», что удостоверено Свидетельством (удостоверением) № 500/2078-4728 о государственной регистрации с внесением соответствующей записи в Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

3.2. Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-7988228935, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Свердлова, 11-327а, площадью 1 294,7 кв.м., назначение – торговое помещение, наименование – торговое помещение.

Право собственности зарегистрировано Республиканским унитарным предприятием «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», что удостоверено Свидетельством (удостоверением) № 500/2078-4730 о государственной регистрации с внесением соответствующей записи в Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

3.3. Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-978816933, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Свердлова, 11-328, площадью 763,3 кв.м., назначение – помещение для организации азартных игр, наименование – казино.

Право собственности зарегистрировано Республиканским унитарным предприятием «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», что удостоверено Свидетельством (удостоверением) № 500/2078-4729 о государственной регистрации с внесением соответствующей записи в Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним,

далее – «предмет залога».

Ответственность за правомерность передачи предмета залога в залог несет Залогодатель, в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Настоящий Договор содержит весь объем договоренностей между Сторонами в отношении предмета залога настоящего Договора.

4. Предмет залога оценивается Сторонами в общей сумме 15 115 773,00 (пятнадцать миллионов сто пятнадцать тысяч семьсот семьдесят три рублей 00 копеек) белорусских рублей, что эквивалентно 5 210 000,00 (пять миллионов двести десять тысяч) долларов США, на основании данных Заключения о независимой оценке № 62/2026-О от 25.03.2022г., а именно:

4.1. Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-7988228934, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Свердлова, 11-327, площадью 1 397,4 кв.м., назначение – торговое помещение, наименование – торговое помещение, оценивается Сторонами в сумме 6 005 691,00 (шесть миллионов пять тысяч шестьсот девяносто один рубль 00 копеек) белорусских рублей, что эквивалентно 2 070 000,00 (два миллиона семьдесят тысяч) долларов США.

4.2. Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-7988228935, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Свердлова, 11-327а, площадью 1 294,7 кв.м., назначение – торговое помещение, наименование – торговое помещение, оценивается Сторонами в сумме 5 570 496,00 (пять миллионов пятьсот семьдесят тысяч четыреста девяносто шесть рублей 00 копеек), что эквивалентно 1 920 000,00 (один миллион девятьсот двадцать тысяч) долларов США.

4.3. Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-978816933, расположенное по адресу: г. Минск, ул. Свердлова, 11-328, площадью 763,3 кв.м., назначение – помещение для организации азартных игр, наименование – казино, оценивается Сторонами в сумме 3 539 586,00 (три миллиона пятьсот тридцать девять тысяч пятьсот восемьдесят шесть рублей 00 копеек) белорусских рублей, что эквивалентно 1 220 000,00 (один миллион двести двадцать тысяч) долларов США.

5. Права Залогодержателя по настоящему Договору заложной не удостоверяется. Заложенное имущество (предмет залога на основании п. 3 настоящего Договора) остается у Залогодателя. Допускается последующий залог предмета залога с письменного согласия Залогодержателя. Замена предмета залога допускается только с согласия Залогодержателя. Залогодатель вправе распоряжаться предметом залога с согласия Залогодержателя, за исключением передачи предметов залога в аренду и (или) лизинг, а также передавать их в собственность лизингополучателя.

Стороны договорились не страховать предмета залога. Риск случайной гибели предмета залога несет Залогодатель.

6. Залогодатель гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора предмет залога никому не отчужден, в споре (под арестом) не состоит, а также никому ранее не заложен и не ограничен (не обременен) иными правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений):

6.1. Договором аренды недвижимости (нежилого помещения) № 1 от 04.02.2026 заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Уайт Бёрд Девелопмент» (арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «Блокчейн Лабс» (арендатор).

6.2. Договором аренды недвижимости (нежилого помещения) № 2 от 04.02.2026, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Уайт Бёрд Девелопмент» (арендодатель) и Закрытым акционерным обществом «Уайт Бёрд» (арендатор).

6.3. Договором аренды недвижимости (нежилого помещения) № 3 от 04.02.2026, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Уайт Бёрд Девелопмент» (арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «УайтБёрд Лигал» (арендатор).

6.4. Договором аренды недвижимости (нежилого помещения) № 4 от 04.02.2026, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Уайт Бёрд Девелопмент» (арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «Коин Пэй» (арендатор).

6.5. Договором аренды недвижимости (нежилого помещения) № 5 от 04.02.2026, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Уайт Бёрд Девелопмент» (арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «АЕДекс» (арендатор).

6.6. Договором аренды недвижимости (нежилого помещения) № 6 от 04.02.2026, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Уайт Бёрд Девелопмент» (арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «ТерраЛинк Карго» (арендатор).

6.7. Договором аренды недвижимости (нежилого помещения) № 7 от 04.02.2026, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Уайт Бёрд Девелопмент» (арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «Персональный Идентификатор» (арендатор).

6.8. Договором аренды недвижимости (нежилого помещения) № 10 от 16.03.2026, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Уайт Бёрд Девелопмент» (арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «Квазар драйв» (арендатор).

7. Каждая из Сторон подтверждает, что она приняла все необходимые корпоративные и юридические решения, требуемые для одобрения, заключения и исполнения настоящего Договора, и, что настоящий Договор является действительным, обязательным и подлежащим исполнению в соответствии со своими условиями. Ни одна из Сторон не находится под действием каких-либо юридических ограничений, договорных обязательств, которые могли бы препятствовать или негативно повлиять на ее способность надлежащим образом исполнять положения настоящего Договора.

8. Стороны Договора заверяют, что сообщили все сведения, необходимые для заключения настоящего Договора и ознакомлены со всеми полученными друг от друга заверениями, обстоятельствами и информацией о финансовом состоянии Сторон на дату заключения Договора. Ответственность Сторон за недостоверность и полноту данных заверений наступит только в случае, когда будет доказано, что на момент выдачи заверений Стороне было известно об ином.

Стороны гарантируют действительность полномочий представителей.

Стороны гарантируют, что настоящий Договор не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

9. Каждое из заверений является самостоятельным и независимым от любого другого заверения, и не будет подлежать ограничительному толкованию в связи с каким-либо другим заверением или иным положением Договора.

10. В случае неисполнения или исполнения не в полном объеме обеспеченного залогом обязательства Залогодателем, владельцы токенов (USD.wb) вправе обратиться с иском на предмет залога в порядке, предусмотренном законодательством Республики Беларусь и настоящим Договором.

Владельцы токенов (USD.wb) имеет право получить удовлетворение своих требований, из стоимости заложенного по настоящему Договору недвижимого имущества Залогодателя преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

Обращение с иском на предмет залога в рамках настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

11. Права Залогодержателя:

11.1. Требовать от Залогодателя и любого лица прекращения любого посягательства на предмет залога, угрожающего его утратой или повреждением, а также сохранения предмета залога, принятия мер, направленных на обеспечения сохранности предмета залога, в том числе на его защиту от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

11.2. Если возникает реальная угроза утраты, недостачи либо повреждения предмета залога, вправе требовать замены предмета залога.

11.3. Без предварительного уведомления Залогодателя в любое время осуществлять проверку по документам и фактически наличия предмета залога, а также состояния и содержания заложенного имущества. Требовать предоставления документов, необходимых для проведения данных проверок. Периодичность проверок устанавливается Залогодержателем самостоятельно.

## 12. Обязанности Залогодателя:

12.1. Принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности предмета залога, в том числе на его защиту от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

12.2. Распоряжаться предметом залога на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

12.3. Незамедлительно любым возможным способом сообщать Залогодержателю о возникновении угрозы утраты либо повреждения предмета залога.

12.4. Не совершать действий, направленных на изменение стоимости и качественных характеристик предмета залога в сторону его ухудшения, своевременно осуществлять текущий и капитальный ремонт предмета залога.

12.5. Самостоятельно оплачивать за счет собственных средств налоги и сборы, связанные с предметом залога.

12.6. По требованию Залогодержателя предоставлять всю необходимую информацию, касающуюся предмета залога.

12.7. Передать Залогодержателю копии правоустанавливающих документов на предмет залога.

13. Настоящий Договор считается заключенным и основанное на нем право залога возникает с момента государственной регистрации настоящего Договора в Республиканском унитарном предприятии «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

Стороны договорились, что право подписи и подачи в РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» заявления, а также подачи экземпляров договоров и иных документов, необходимых и обязательных для государственной регистрации настоящего Договора и основанного на нем права, возлагается на Залогодателя. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и основанного на нем права залога несет Залогодатель.

14. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

15. Стороны обязуются не разглашать содержание Договора и любые данные, предоставляемые каждой из Сторон друг другу в связи с исполнением Договора, не открывать и не разглашать в общем или в частности эту информацию третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по Договору. Обязательства Сторон относительно неразглашения конфиденциальной информации и неиспользования ее в ущерб другой Стороне не распространяются на общедоступную информацию и ту, которую необходимо предоставить третьим лицам для исполнения предмета Договора.

16. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

17. Все требования, разногласия и споры между Сторонами, которые могут возникнуть в связи с исполнением условий Договора, Стороны будут стремиться урегулировать путем

переговоров, обмена письмами либо в медиативном порядке. Обязательным до обращения Стороны в суд является предъявление другой Стороне претензии (предложение о добровольном урегулировании спора). Получатель претензии в 10-дневный срок со дня ее получения письменно уведомляет Заявителя претензии о результатах ее рассмотрения. Если требования, разногласия и споры не будут разрешены вышеуказанными способами, они будут рассматриваться в суде по месту нахождения Ответчика.

18. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами, зарегистрированы в установленном законодательством Республики Беларусь порядке и сроки.

19. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменении адреса места нахождения, изменении банковских реквизитов, имеющих значение для исполнения Договора, в течение 5 (пять) календарных дней со дня соответствующих изменений (в том числе посредством электронной почты).

20. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Республики Беларусь.

**РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Залогодатель:**

**ООО «Уайт Бёрд Девелопмент»**  
УНП 193955382

Адрес места нахождения: Республика Беларусь, 220030, г. Минск, ул. Свердлова, дом 11, помещение 327а, к.5

Банковские реквизиты:  
BY05ALFA30122J32600010270000 (BYN)  
в ЗАО «Альфа-Банк», БИК: ALFABY2X

Адрес электронной почты: info@whitedevelopment.by

**Залогодержатель:**

**ЗАО «Уайт Бёрд»**  
УНП 591029489

Адрес места нахождения: Республика Беларусь, 220006, г. Минск, ул. Свердлова, д. 11, пом. 328

Адрес для корреспонденции: Республика Беларусь, 220050, г. Минск, а/я 10  
Банковские реквизиты:

BY19ALFA30122C24210100270000 (BYN)  
BY42ALFA30122C24210020270000 (USD)  
в ОАО «Альфа Банк», SWIFT/BIC: ALFABY2X, адрес банка: 220030, г. Минск, ул. Сурганова, 43

Адрес электронной почты: info@whitebird.by

Директор



О.А. Кузнецов

Директор



М.А. Шабанов

