АУДИТ ТОКЕНА · 10.26

ИТОГОВЫЙ РЕЙТИНГ — D

GromaCoin ($GRO)

29/100

Аудит токена GromaCoin ($GRO)

www.groma.com/

Токенизированная акция REIT, владеющего небольшими многоквартирными домами в Бостоне и долей ETF недвижимости VNQ и XLRE. Оферта по Reg D, правило 506 (c), открыта с 2021 года.

БАЛЛ	ГРЕЙД	NAV ЗА ТОКЕН	АКТИВЫ	ПРЕДЛОЖЕНИЕ
29/100	D	$1,07	$92,3m	86,26m / 65,60m GRO

СРЕЗ ДАННЫХ

06-07.10.2026

Токен рискован: актив реальный, упаковка противоречива

Проверяемый эмитент в SEC с 2021 года, названные администратор фонда, трансфер-агент и платёжный агент, выкуп по NAV без комиссии

Активы, предложение токенов, комиссии и допуск инвесторов расходятся между источниками эмитента; NAV считает сам управляющий, оценщик и аудитор не названы

Как пользоваться аудитом

Аудит оценивает GromaCoin ($GRO) как инструмент для инвестора: что держатель получает по праву, кто и как считает стоимость, как из него выйти и что может пойти не так. Это не оценка недвижимости Groma и не инвестиционная рекомендация.

Каждый критерий получает балл по шкале 0-3: 0 - данных нет или находка негативная, 1 - раскрыто слабо или противоречиво, 2 - раскрыто достаточно, 3 - подтверждено независимым источником. Балл блока = сумма / (3 × число оценённых критериев) × вес блока. Поля, по которым данных нет, не удаляются, а помечаются «не раскрыто».

Срез данных: 06-07.10.2026. Источники перечислены в разделе 12, в тексте даны ссылкой вида [n].

1. Паспорт токена

Поле	Значение	Источник
Название, тикер	GromaCoin, GRO. Коллизия тикера: на рынке есть другие токены с тикером GRO (например, Gro DAO), проверять адрес контракта	[1], [7]
Эмитент	Сайт и rwa.xyz: Groma Real Estate Trust. В SEC: Groma NAV REIT, Inc. (ранее Strata NAV REIT, Inc.), корпорация штата Мэриленд, 2021, CIK 0001877066. Связь двух названий эмитент не поясняет	[1], [5]
Оператор, управляющий	GromaCORP, Inc. (платформа), Groma Advisor, LLC (управляющий). Регистрация Groma Advisor как инвестсоветника не найдена	[1], [3]
Базовый актив	Портфель небольших многоквартирных домов, в основном Бостон (стратегия «stabilized»), плюс ETF недвижимости VNQ и XLRE	[1], [4]
Правовая природа	Акция REIT (equity security), по заявлению эмитента. Оферта по Reg D Rule 506©	[4], [5]
Сеть, стандарт	Base. Whitepaper и rwa.xyz: ERC-3643. Фактический код: ERC-20 (OpenZeppelin) с ролями, паузой и UUPS-обновлением, без модуля идентичности	[4], [7], [8]
Адрес контракта	0xdb433b2c714d898Fdb81fEE9a6ca4a3f1c2A79a5 (прокси), реализация 0xd37AF9ea...2aD37Ba7E	[7]
Запуск	Деплой контракта 09.12.2025. Первая продажа акций по Form D: 04.11.2021. rwa.xyz: inception 01.01.2025	[5], [9], [1]
NAV	$1,07 за токен (сайт и rwa.xyz)	[1], [3]
Активы	$92,3m (rwa.xyz). На сайте: «Total Ecosystem Value» $137m. Modern Treasury: «above $119M in asset value». Form D: продано акций на $56,2m	[1], [3], [5], [12]
Предложение токенов	86 256 218 GRO (rwa.xyz). Basescan: 65 599 137 GRO	[1], [7]
Мин. подписка	rwa.xyz: 1 000 USDC. Form D: $50 000	[1], [5]
Допуск инвесторов	rwa.xyz: аккредитованные инвесторы США и профессиональные инвесторы вне США. Form D: неаккредитованных нет, 115 инвесторов. Whitepaper: цель - доступ без требования аккредитации	[1], [4], [5]
Вторичный рынок	Нет. Цены нет, пулов DEX нет, DeFi TVL $0	[1], [11]
Аудит кода	Не найден, на Basescan не подан	[7]

2. Вердикт и красные флаги

Поле	Значение
Одним предложением	За GRO стоит реальный REIT с недвижимостью и формами в SEC, но токен как инструмент раскрыт противоречиво, а его контракт не делает того, что обещает whitepaper.
Балл и грейд	29/100, грейд D (на границе с C). Сырой балл 33,7, штраф -5 за расхождение в раскрытии комиссий
Главный плюс	Проверяемый эмитент: Form D с 2021 года, брокер-дилер в оферте, названные администратор фонда (Apex), трансфер-агент и платёжный агент, программа выкупа без комиссии
Главный минус	Цифры по активам, предложению токенов, комиссиям, минимальному входу и допуску инвесторов расходятся между источниками эмитента. Оценку NAV делает сам управляющий, независимый оценщик и аудитор не названы
Что изменит оценку	Публичные аудированные отчёты с названием аудитора, имя оценщика, сверка «токены на Base = акции в реестре трансфер-агента», обьяснение расхождений по активам и комиссиям, мультисиг и аудит контракта. Реалистичный потолок после этого: 55-65 баллов

Красные флаги

Флаг	Последствие	Статус
NAV считает управляющий, независимый оценщик не назван	Оценка портфеля и, значит, цена входа и выкупа не проверяются извне. Потолок грейда C	Действует
Расхождение раскрытия комиссий	rwa.xyz ранее показывал 0%/0%, сейчас 1% и 12,5%. Подписка «0%», а Form D допускает до $32,55m комиссий андеррайтинга на $500m (до 6,5%). Штраф -5	Действует
Контракт без ограничений переводов	Заявлен ERC-3643, в коде нет белого списка и проверки KYC. Ограничения Reg D на перепродажу держатся только на кастоди эмитента	Действует
Все роли контракта на одном EOA при деплое	Один ключ мог выпускать токены, ставить паузу и подменять код. Передача ролей после 25.02.2026 не подтверждена	Требует проверки
Структура «акции - объекты» не раскрыта	Неизвестно, владеет ли REIT домами напрямую или через аффилированные фонды и DST Groma. Потолок B, если не раскрыто	Требует проверки
Отсутствие права требования	Не выявлено: токен заявлен как акция REIT, трансфер-агент назван	Не выявлено
Санкции, действия регулятора	В открытых источниках не найдены	Не выявлено

3. Юридическая природа и права держателя

Вес блока: 20. Вопрос блока: что держатель имеет по праву и можно ли это право предъявить.

#	Критерий	Находка	Балл 0-3
3.1	Токен = доля в юрлице, а не трекер	Whitepaper прямо называет GromaCoin акцией REIT и security [4]. Это сильнее, чем трекер-токен. Подтверждения из документа оферты нет: материалы закрыты анкетой пригодности	2
3.2	Связь токена с реестром акционеров	Трансфер-агент Colonial Stock Transfer указан на rwa.xyz [1]. Является ли запись в блокчейне записью реестра или её зеркалом, не раскрыто	1
3.3	Совпадение эмитента во всех документах	Сайт и rwa.xyz: Groma Real Estate Trust. SEC по тому же CIK: Groma NAV REIT, Inc., Мэриленд, ранее Strata NAV REIT [5]. Переименование или разные юрлица, не поясняется	1
3.4	Доступ к документам оферты	Меморандум на materials.groma.com, вход через проверку пригодности инвестора. Публично проверить права, ранжирование и условия нельзя	1
3.5	Статус REIT и налоговая модель	Whitepaper описывает распределение не менее 90% налогооблагаемого дохода [4]. Независимого подтверждения статуса REIT нет	1

Заключение по блоку

Балл: 8,0 из 20. Правовая конструкция сильнее средней по рынку RWA: заявлена акция REIT, а не синтетическая экспозиция. Слабое место в связи токена с реестром и в двух названиях эмитента. Риск: средний.

4. Цепочка владения и хранение

Вес блока: 15.

Заявленная цепочка: инвестор → токен GRO на Base → акция Groma NAV REIT, Inc. (по сайту Groma Real Estate Trust) → объекты недвижимости и ETF VNQ/XLRE. Промежуточные звенья между REIT и объектами не раскрыты.

#	Критерий	Находка	Балл 0-3
4.1	Структура REIT → объекты раскрыта	Нет. При этом в EDGAR у той же команды минимум восемь других структур: Groma Boston Fund II, Groma Boston Growth Fund III, Groma Growth Fund IV - Providence, три DST, Fund III Opportunity Zone [6], [13]. Кто из них чем владеет и продаёт ли REIT-у, неизвестно	1
4.2	Список объектов	Страница holdings.groma.com есть, но рендерится скриптом и автоматически не проверена. Числа о портфеле на сайте противоречат друг другу (блок 10)	1
4.3	Хранение токенов	По умолчанию токены лежат в кошельке, который держит Groma [4]. 65,3m GRO из 65,6m (99,57%) на одном адресе [10]. Вероятно, омнибус-кошелёк эмитента: «541 держатель» в основном не владеет ключами	1
4.4	Названные провайдеры	Администратор фонда Apex, трансфер-агент Colonial Stock Transfer, платёжный агент JPMorgan Chase, брокеры Morgan Stanley и Coinbase Prime [1]. Данные rwa.xyz, в документах эмитента не сверены	2
4.5	Сделки со связанными сторонами	Groma одновременно управляет REIT, управляет домами (Resident Center на сайте) и спонсирует параллельные фонды. Раскрытия конфликтов и сделок с аффилиатами не найдено	0

Заключение по блоку

Балл: 5,0 из 15. Главный пробел: неизвестно, как стоимость домов доходит до акции REIT и сколько звеньев между ними. Вертикальная интеграция Groma создаёт конфликт интересов, который не раскрыт. Риск: высокий.

5. Регулирование и допуск инвесторов

Вес блока: 10.

#	Критерий	Находка	Балл 0-3
5.1	Освобождение от регистрации подтверждено в реестре	Form D/A от 10.12.2025: Rule 506©, бессрочная оферта, продано $56 248 969, 115 инвесторов, неаккредитованных нет [5]	3
5.2	Брокер-дилер	В Form D указан OpenDeal Broker LLC (Republic), CRD 291387 [5]. В BrokerCheck вручную не сверялся	2
5.3	Согласованность допуска инвесторов	Form D: минимальная сумма $50 000, только аккредитованные. rwa.xyz: 1 000 USDC. Whitepaper: «доступно всем независимо от аккредитации» как цель [4]. Три разные картины для одного инструмента	1
5.4	Ограничения перепродажи в контракте	Акции по 506(c) являются ограниченными ценными бумагами. В контракте нет белого списка: любой держатель с ключом может перевести GRO на любой адрес [8]	0
5.5	Санкции и действия регулятора	По открытым источникам не найдены. SEC Litigation, FINRA и OFAC вручную не сверялись	2

Заключение по блоку

Балл: 5,3 из 10. Регуляторная база реальна и проверяема. Противоречие между Form D и публичными карточками по минимальному входу и кругу инвесторов требует объяснения, а соблюдение ограничений на перепродажу держится на кастоди, а не на коде. Риск: средний.

6. Оценка NAV и оракул

Вес блока: 15.

#	Критерий	Находка	Балл 0-3
6.1	Метод оценки	Ежеквартально: управляющий оценивает объекты, сторонний оценщик проводит «fact checks», годовой аудит от стороннего аудитора [4]. Метод описан	2
6.2	Независимый оценщик назван	Нет. Имя оценочной фирмы не раскрыто	0
6.3	Аудированная отчётность	Аудит заявлен, аудитор не назван, на rwa.xyz поле «Auditor» пустое [1]. Публичных отчётов нет	1
6.4	Согласованность стоимости между источниками	Активы: $92,3m [1], $137m [3], более $119m [12]. Токенов: 86,26m [1] против 65,60m [7]. По NAV $1,07 это $92,3m против $70,2m. Объяснения нет	0
6.5	Согласованность доходности	Сайт: годовая полная доходность с запуска 7,03%, из роста стоимости 5,56%, текущая дивидендная 3,74% [3]. 5,56% + 3,74% = 9,30%, а не 7,03%. Возможно, разные периоды, на странице не указано	1
6.6	Публикация NAV в сети	DefiLlama показывает поле оракула без подтверждённого провайдера [11]. NAV виден только на сайте и rwa.xyz	1

Заключение по блоку

Балл: 4,2 из 15. По этому NAV инвестор входит и выходит, а считает его тот же управляющий, который берёт комиссии от его размера. Без названного оценщика и аудитора срабатывает потолок грейда C. Риск: высокий.

7. Комиссии и чистая доходность

Вес блока: 10.

Комиссия	Значение	Источник и комментарий
Управление	1,00% в год	rwa.xyz [1]. Ранее та же карточка показывала 0% [1, архивный снимок в поиске]
Вознаграждение за результат	12,50%	rwa.xyz [1]. База, хёрдл и частота начисления не раскрыты. Ранее 0%
Подписка	0%	rwa.xyz [1]
Комиссия андеррайтинга	до 6,51% от суммы	Form D: до $32,55m при продаже $500m через брокеров [5]
Выкуп	0%	rwa.xyz [1]
Комиссии на уровне объектов	не раскрыто	Управление домами, сделки, лизинг: Groma оказывает эти услуги сама

Пример на $100 000

Допущение: валовая доходность портфеля 9% за год (середина цели 8-10% из whitepaper [4]). Вознаграждение за результат считается от дохода после комиссии за управление, без хёрдла. Это иллюстрация механики комиссий, а не прогноз.

Показатель	A: 1% + 12,5%	B: A + 6,5% входа	C: 0% / 0%
Вложено в портфель	$100 000	$93 500	$100 000
Валовый доход за год	$9 000	$8 415	$9 000
Комиссия за управление	$1 000	$935	$0
Вознаграждение за результат	$1 000	$935	$0
Стоимость через год	$107 000	$100 045	$109 000
Чистая доходность года 1	7,0%	0,04%	9,0%

Разница между версиями раскрытия: от 9% до почти нуля в первый год на одном и том же портфеле. Поэтому расхождение в комиссиях оценено как красный флаг, а не как техническая неточность.

#	Критерий	Находка	Балл 0-3
7.1	Комиссия за управление раскрыта	1% на rwa.xyz	2
7.2	База вознаграждения за результат	12,5% без хёрдла, базы и частоты	1
7.3	Входная нагрузка	«0%» против до 6,5% в Form D	0
7.4	Стабильность раскрытия	0%/0% ранее, 1%/12,5% сейчас, объяснения нет	0
7.5	Комиссии аффилиатов на уровне объектов	Не раскрыты	0

Заключение по блоку

Балл: 2,0 из 10, плюс штраф -5 к итогу. Полную стоимость владения по открытым данным посчитать нельзя: три источника дают три разных набора комиссий. Риск: высокий.

8. Ликвидность и выход

Вес блока: 15. Для REIT нет события IPO, поэтому блок оценивает программу выкупа и сценарий массового выхода.

#	Критерий	Находка	Балл 0-3
8.1	Программа выкупа	Раз в квартал: до 5% NAV REIT обрабатывается сразу, ещё до 2,5% NAV пропорционально заявкам. Минимум 100 USDC, комиссия 0% [1]	2
8.2	Право приостановить выкуп	Whitepaper упоминает «ограничения на общий объём» [4], условия приостановки и очередности не раскрыты	1
8.3	Вторичный рынок	Цены нет, пулов DEX нет, DeFi TVL $0 [1], [11]. За месяц 66 переводов на $560 244 и 12 активных адресов [1]	0
8.4	Концентрация держателей	99,57% токенов на одном адресе, вероятно омнибус Groma [10]. Реальное распределение по инвесторам ончейн не видно	1
8.5	Стресс-сценарий	Лимит 7,5% NAV в квартал при активах $92,3m: около $6,9m за квартал. Если на выход попросится четверть капитала, очередь растянется больше чем на три квартала	1
8.6	Срок удержания	Для бумаг по 506(c) обычно действует срок удержания по Rule 144. В публичных карточках не отражён	1

Заключение по блоку

Балл: 5,0 из 15. Выкуп по NAV без комиссии работает в спокойном рынке. В стрессе выход ограничен 7,5% NAV в квартал, а вторичного рынка, который мог бы принять продавцов, нет. Ликвидность ближе к закрытому фонду, чем к «монете». Риск: средний.

9. Смарт-контракт и технические права

Вес блока: 5.

Роль	Что даёт	Держатель
DEFAULT_ADMIN_ROLE	Выдаёт и отзывает все роли	При деплое 09.12.2025: EOA 0x6c44...3C64 [9]
MINTER_ROLE	Выпуск токенов без лимита	Тот же EOA при деплое
PAUSER_ROLE	Остановка всех переводов	Тот же EOA при деплое
UPGRADER_ROLE	Замена кода контракта (UUPS)	Тот же EOA при деплое

25.02.2026 с этого адреса выполнен grantRole [9]. Кому выдана роль и отозваны ли права у EOA, по открытым данным не установлено.

#	Критерий	Находка	Балл 0-3
9.1	Исходный код верифицирован	Да, exact match на Basescan [7], [8]	3
9.2	Функции комплаенса	Заявлен ERC-3643 [4]. В ABI нет identity registry, белого списка, принудительного перевода и заморозки. Это обычный ERC-20 с паузой	0
9.3	Привилегированные роли	Четыре роли на одном EOA при деплое, текущие держатели не подтверждены	0
9.4	Мультисиг или таймлок	Не обнаружены	0
9.5	Аудит кода	Не найден, не подан на Basescan	0
9.6	Восстановление при потере ключа	Принудительного перевода нет. Потерянный ключ означает потерянные токены, если эмитент не переиздаст их через mint и burn с одобрением	0

Заключение по блоку

Балл: 0,8 из 5. Для security-токена контракт слабый: нет защиты от перевода неквалифицированному лицу, нет восстановления, а один ключ мог обновить код. Вес блока небольшой, но это самое легко исправимое место. Риск: высокий.

10. Базовый актив: портфель недвижимости

Вес блока: 10.

Показатель	Значение	Источник
Тип объектов	Небольшие многоквартирные дома, roll-up, Бостон	[1], [4]
Число объектов	125 и «150+» на одной странице	[3]
Число квартир	«более 1 000» и «700+» на одной странице	[3]
Доход	«$1,6M в выручке» и «годовой арендный поток $25M+»	[3]
Доля прямых объектов	95%+ на конец 2025, остальное ETF VNQ и XLRE	[4]
Рост стоимости	4% в 2025 (заявление эмитента)	[4]
Дивиденды	3% годовых на 4 кв. 2025, цель 4-5% на 2026, текущая 3,74%	[3], [4]
Долговая нагрузка	не раскрыто	-

#	Критерий	Находка	Балл 0-3
10.1	Качество и тип активов	Доходное жильё, стабилизированные объекты, понятный денежный поток	2
10.2	Согласованность метрик портфеля	Объекты, квартиры и доход противоречат друг другу на одной странице сайта [3]	0
10.3	Долг и LTV	Не раскрыты. Партнёрство с Needham Bank упоминается в профилях компании, условия неизвестны	0
10.4	Концентрация	Один рынок (Бостон), тип объектов один	1
10.5	Индексная часть	VNQ и XLRE прозрачны и ликвидны, доля небольшая, добавляют рыночную бету	2
10.6	История результатов	Оферта с 2021 года, результаты только в самоотчётах эмитента	1

Заключение по блоку

Балл: 3,3 из 10. Бизнес реальный, но портфель описан противоречивыми цифрами, а долговая нагрузка не раскрыта. Для REIT на небольших многоквартирных домах LTV - главный параметр риска, и его нет. Риск: средний.

11. Скоринг и матрица рисков

Блок	Вес	Сумма / макс.	Балл	Риск
3. Юридическая природа	20	6 / 15	8,0	средний
4. Цепочка владения	15	5 / 15	5,0	высокий
5. Регулирование и допуск	10	8 / 15	5,3	средний
6. NAV и оракул	15	5 / 18	4,2	высокий
7. Комиссии	10	3 / 15	2,0	высокий
8. Ликвидность и выход	15	6 / 18	5,0	средний
9. Смарт-контракт	5	3 / 18	0,8	высокий
10. Базовый актив	10	6 / 18	3,3	средний
Сумма до штрафов	100	—	33,7	—
Штраф: расхождение комиссий	—	—	-5,0	—
Итог	—	—	28,7 ≈ 29	D

Шкала грейдов: A ≥80, B 60-79, C 30-59, D < 30. Потолки: NAV без независимой оценки ограничивает грейд уровнем C, нераскрытая структура владения - уровнем B. При 29 баллах потолки не влияют.

Матрица рисков

Риск	Вероятн.	Влияние	Что снижает	Блок
Завышенный NAV	средняя	высокое	Названный оценщик, публичный аудит	6
Очередь на выкуп в стрессе	средняя	высокое	Резерв ликвидности, раскрытый порядок очереди	8
Скрытые комиссии аффилиатов	высокая	среднее	Раскрытие сделок со связанными сторонами	4, 7
Расхождение токенов и реестра	низкая	высокое	Регулярная сверка с трансфер-агентом	3, 6
Компрометация ключа контракта	низкая	высокое	Мультисиг, таймлок, аудит	9
Перепродажа неквалифицированному лицу	средняя	среднее	Белый список в контракте (ERC-3643)	5, 9
Долг и рост ставок	средняя	среднее	Раскрытие LTV и сроков погашения	10

12. Вопросы эмитенту и источники

Вопросы эмитенту

- Groma Real Estate Trust и Groma NAV REIT, Inc. - одно юрлицо? Если нет, как они связаны?

- Является ли запись в контракте на Base записью реестра акционеров у Colonial Stock Transfer? Как часто они сверяются?
- Почему предложение токенов 86,26m на rwa.xyz и 65,60m на Basescan? Какая цифра совпадает с реестром?
- Как соотносятся активы $92,3m, «Total Ecosystem Value» $137m и «более $119M»?
- Кто независимый оценщик и кто аудитор REIT? Где опубликованы аудированные отчёты?
- Какие комиссии действуют: 0%/0% или 1%/12,5%? Какова база и хёрдл вознаграждения за результат? Берётся ли входная нагрузка до 6,5%?
- Какой минимальный вход и какой круг инвесторов действует сейчас: $50 000 и аккредитованные или 1 000 USDC?
- Владеет ли REIT домами напрямую или через фонды и DST Groma? Есть ли покупки у аффилированных структур?
- Какова долговая нагрузка портфеля и сроки погашения?
- Кто сейчас держит роли admin, minter, pauser и upgrader? Есть ли мультисиг и таймлок? Почему контракт не реализует ERC-3643?
- При каких условиях выкуп может быть приостановлен?

Право на ответ

Аудит построен только на открытых данных. Если эмитент предоставит документы по вопросам выше, A8A9 пересчитает баллы и опубликует обновлённую версию с указанием изменений.

Ограничения метода

- Меморандум оферты закрыт анкетой пригодности и не изучался. Часть ответов может быть в нём.
- Страница объектов holdings.groma.com рендерится скриптом и автоматически не проверена.
- Реестры SEC Litigation, FINRA BrokerCheck и OFAC вручную не сверялись.
- Поля rwa.xyz за логином (адреса, держатели по сетям, юрисдикции) недоступны.
- Баллы - экспертная оценка A8A9 по открытым данным, а не кредитный рейтинг.

Источники

[1] rwa.xyz, карточка GRO (срез 06.10.2026)

[2] rwa.xyz, платформа Groma

[3] groma.com, главная страница

[4] Whitepaper GromaCoin

[5] SEC, Form D/A Groma NAV REIT, Inc. от 10.12.2025

[6] SEC EDGAR, полнотекстовый поиск Form D по «Groma»

[7] Basescan, токен GRO (прокси)

[8] Basescan, реализация GromaCoin.sol

[9] Basescan, адрес деплоера

[10] Basescan, держатели токена

[11] DefiLlama RWA, GRO

[12] Modern Treasury, кейс Groma

[13] aum13f, фонды с участием Paul Bell (Groma)

Итоговое заключение по аудиту

> Вердикт: токен рискован. 29 из 100, грейд D, на границе с C.
>
> GRO - редкий случай RWA, где за токеном стоит настоящий REIT с формами в SEC с 2021 года и работающей недвижимостью. Оценку тянет вниз не базовый актив, а упаковка: эмитент сам себе противоречит в цифрах, а контракт токена слабее, чем обещает whitepaper.

Блок	Балл	Риск	Ключевой вывод
Юридическая природа	8,0 / 20	средний	Заявлена акция REIT, два названия эмитента
Цепочка владения	5,0 / 15	высокий	Звенья между REIT и домами не раскрыты
Регулирование	5,3 / 10	средний	Form D 506© подтверждена, допуск описан по-разному
NAV	4,2 / 15	высокий	Оценщик и аудитор не названы, активы расходятся
Комиссии	2,0 / 10	высокий	Три версии комиссий, штраф -5
Ликвидность	5,0 / 15	средний	Выкуп 7,5% NAV в квартал, вторички нет
Смарт-контракт	0,8 / 5	высокий	ERC-20 без белого списка, ключ обновления
Базовый актив	3,3 / 10	средний	Реальное жильё, LTV не раскрыт

Сильные стороны

- Проверяемый эмитент в EDGAR и брокер-дилер в оферте
- Названные администратор фонда, трансфер-агент и платёжный агент
- Доходная жилая недвижимость, квартальные дивиденды
- Выкуп по NAV без комиссии с понятным лимитом

Ключевые риски

- NAV без независимой проверки
- Противоречивые данные об активах, предложении токенов и комиссиях
- Ограниченный выход в стрессе и отсутствие вторичного рынка
- Контракт без комплаенса и с централизованными ролями

Кому подходит и кому нет

Подходит аккредитованному инвестору, который хочет доходную недвижимость Бостона с горизонтом от трёх-пяти лет, готов изучить меморандум и задать эмитенту вопросы из раздела 12.

Не подходит тем, кто ждёт от «монеты» ликвидности, DeFi-сценариев или быстрого выхода, а также тем, кто не может проверить NAV самостоятельно.

Что повысит оценку

Публичный аудит отчётности и имя оценщика (+6-8 баллов), единая версия комиссий (снятие штрафа и +3-4), сверка токенов с реестром и раскрытие структуры владения (+5-7), мультисиг, аудит кода и белый список в контракте (+3). Вместе это выводит GRO в диапазон 55-65 баллов, то есть в верх грейда C или в B.

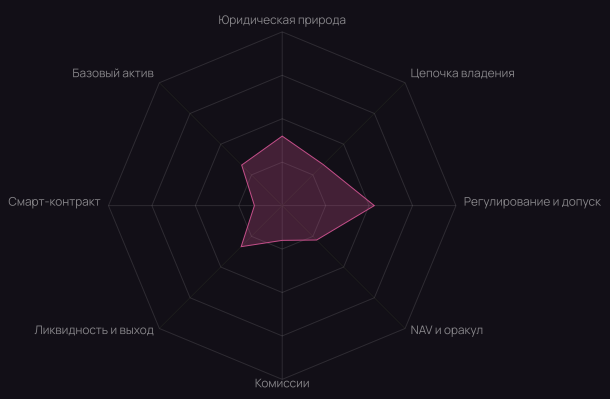
Триггеры повторной оценки

- Публикация аудированной отчётности или имени оценщика
- Изменение комиссий или допуска инвесторов, новая Form D
- Обновление кода контракта или передача ролей
- Приостановка выкупа или очередь заявок
- Появление вторичного рынка или DeFi-интеграций

Аудит носит информационный характер, не является инвестиционной, юридической или налоговой рекомендацией и не является предложением купить или продать ценные бумаги.

Итоговый рейтинг

ПРОФИЛЬ ПО БЛОКАМ



ДЕТАЛИЗАЦИЯ (0–100)

Юридическая природа	40
Цепочка владения	33.4
Регулирование и допуск	53
NAV и оракул	28
Комиссии	20
Ликвидность и выход	33.4
Смарт-контракт	16
Базовый актив	33

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

За GromaCoin стоит реальный REIT с формами в SEC и жильём в Бостоне, но токен набрал 29 из 100 и грейд D: цифры эмитента расходятся между источниками, NAV считает сам управляющий, а контракт в Base не реализует обещанный ERC-3643.

Аудит не является инвестиционной рекомендацией. Используйте его как часть собственного анализа.

ИТОГОВЫЙ РЕЙТИНГ

29 /100

РЕЙТИНГ D

Главный эксперт
Антон Ефименко in
Co-founder, A8A9

Блок	Вес	Оценка (0–5)	Оценка (0–100)	Вклад
Юридическая природа	20%	2	40	**8**
Цепочка владения	15%	1.67	33.4	**5**
Регулирование и допуск	10%	2.65	53	**5.3**
NAV и оракул	15%	1.4	28	**4.2**
Комиссии	10%	1	20	**2**
Ликвидность и выход	15%	1.67	33.4	**5**
Смарт-контракт	5%	0.8	16	**0.8**
Базовый актив	10%	1.65	33	**3.3**
Итого	**100%**	**1.7**	**34**	**33.6**