დამტკიცებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ

17.12.2018წ.

ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის N

GE2700603717-1-01

ფასიანი ქაღალდების საერთაშორისო სარეგისტრაციო N

GE2700603717

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ემისიის პროსპექტის დამტკიცება შეეხება პროსპექტის ფორმას და იგი არ შეიძლება განხილულ იქნეს, როგორც დასკვნა მისი შინაარსის სისწორის ან მასში აღწერილი ინვესტიციების ღირებულების შესახებ.

ემისიის საბოლოო პროსპექტი

ლისი
დეველოპმენტი

სააქციო საზოგადოება
„ლისი ლეიქ დეველოპმენტ"
(საიდენტიფიკაციო კოდი: **404857534**)

ობლიგაციები, რომელთა საერთო ძირი თანხა შეადგენს 12,000,000 (თორმეტ მილიონ) აშშ დოლარს, ხოლო დარიცხული პროცენტი - 8% და რომლებიც ვადამოსული ხდება 2021 წლის 17 დეკემბერს
გამოშვების ფასი: 100%

ობლიგაციები, რომელთა საერთო ძირი თანხა შეადგენს 12,000,000 (თორმეტი მილიონი) აშშ დოლარს, ხოლო დარიცხული პროცენტი - 8% და რომლებიც ვადამოსული ხდება 2021 წლის 17 დეკემბერს (ობლიგაციები), გამოშვებულ იქნება რეგისტრირებული ფორმით სააქციო საზოგადოება "ლისი ლეიქ დეველოპმენტის" (**კომპანია, ჯგუფი, ემიტენტი** ან **ლისი ლეიქ დეველოპმენტ**) მიერ 2018 წლის 17 დეკემბერს (**გამოშვების თარიღი**), 10,000 (ათი ათასი) აშშ დოლარი ნომინალური ღირებულების ობლიგაციებად, და მათი გამოსყიდვა მოხდება 2021 წლის 17 დეკემბერს (**გამოსყიდვის თარიღი**), მათი ძირი ღირებულებით. ობლიგაციების გამოსყიდვა დაუშვებელია აღნიშნულ თარიღამდე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტის გადახდა უნდა მოხდეს კვარტალურად. გამოშვების ფასი შეადგენს ნომინალური ღირებულების 100%-ს.

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის პირდაპირ და არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს.

განთავსების, გადაბდისა და კალკულაციის აგენტი

შპს „თიბისი კაპიტალი"

თიბისი კაპიტალი

ემისიის პროსპექტის თარიღი: 14 დეკემბერი 2018წ.

წინამდებარე ემისიის პროსპექტის გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ მისი მიმღების მიერ, ინვესტიციის განხორციელების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მიზნით. დაუშვებელია წინამდებარე ემისიის პროსპექტის მთლიანად ან ნაწილობრივ გამრავლება ან გავრცელება ნებისმიერი სხვა მიზნით, გარდა წინამდებარე ემისიის პროსპექტში განსაზღვრული მიზნებისა.

კომპანია იღებს პასუხისმგებლობას წინამდებარე ემისიის პროსპექტში არსებულ ინფორმაციაზე. კომპანია აცხადებს, რომ მან მიიღო ყველა გონივრული ზომა ემისიის პროსპექტში მოცემული ინფორმაციის სისწორის და სისრულის უზრუნველსაყოფად და აღნიშნული ინფორმაცია შეესაბამება არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებს და მასში არ არის გამოტოვებული რაიმე ისეთი გარემოება, რომელმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინოს პროსპექტის შინაარსზე.

წინამდებარე ემისიის პროსპექტის გავრცელება და ობლიგაციების შეთავაზება შესაძლებელია აკრძალული იყოს ზოგიერთ სახელმწიფოში. ის პირები, ვის მფლობელობაშიც წინამდებარე ემისიის პროსპექტი აღმოჩნდება, ვალდებულნი არიან შეატყობინონ კომპანიას და განთავსების აგენტს (როგორც ეს განმარტებულია **განთავსებასა და გაყიდვაში**) ამგვარი შეზღუდვების არსებობის და მათი დაცვის შესახებ.

დაუშვებელია ობლიგაციების განთავსება, საჯარო შეთავაზება ან რეკლამირება (როგორც თითოეული ტერმინი განმარტებულია საქართველოს კანონმდებლობით) საქართველოს გარდა სხვა ნებისმიერ სახელმწიფოში. წინამდებარე ემისიის პროსპექტი და მასში მოცემული ინფორმაცია არ წარმოადგენს ობლიგაციების რეკლამას, შეთავაზებას, მოწვევას ოფერტზე, გაყიდვას, გაცვლას და/ან სხვაგვარ გადაცემას საქართველოს ფარგლებს გარეთ. წინამდებარე შეთავაზება წარმოადგენს ობლიგაციების შეთავაზებას მხოლოდ საქართველოს ფარგლებს შიგნით. წინამდებარე ემისიის პროსპექტი არ არის დამტკიცებული არც ერთი მარეგულირებელი ორგანოს მიერ, გარდა საქართველოს ეროვნული ბანკისა (**სებ**), რომელიც ამჟამად წარმოადგენს ფასიანი ქაღალდების ბაზრის ოფიციალურ მარეგულირებელ ორგანოს.

შეთავაზება მოხდება მხოლოდ საქართველოს ტერიტორიაზე. საჯარო შეთავაზების პრინციპების მიხედვით, შეთავაზება შეიძლება განხორციელდეს როგორც საცალო, ასევე გათვითცნობიერებულ ინვესტორებზე. ობლიგაციების შეთავაზება არ უნდა მოხდეს სხვა სახელმწიფოში. უცხოელმა რეზიდენტებმა, რომლებიც შესაძლებელია გახდნენ წინამდებარე ემისიის პროსპექტის ადრესატები, უნდა უზრუნველყონ, რომ ჰქონდეთ უფლებამოსილება მონაწილეობა მიიღონ საქართველოს ტერიტორიაზე ფასიანი ქაღალდებით ვაჭრობაში იმგვარად, რომ არ გახდნენ რეზიდენტობის ქვეყნის მარეგულირებელი კანონმდებლობის სუბიექტები. ამასთან, რეზიდენტობის ქვეყნის მარეგულირებელი კანონმდებლობისადმი დაქვემდებარების შემთხვევაში, ადრესატებმა დაუყოვნებლივ უნდა შეატყობინონ აღნიშნულის შესახებ კომპანიასა და განთავსების აგენტს.

ნებისმიერმა პირმა, რომელსაც სურს შეიძინოს ან შეისყიდოს ობლიგაციები, უნდა უზრუნველყოს შესაბამისი სახელმწიფოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვა და მიიღოს ყველა აუცილებელი სამთავრობო ან სხვაგვარი თანხმობა და დაიცვას ყველა შესაბამისი ფორმალობა.

ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ წინამდებარე ემისიის პროსპექტში პირდაპირ მოცემულ ან მითითების გზით მასში ჩართულ ინფორმაციას. ობლიგაციების გამოცემასთან ან გაყიდვასთან დაკავშირებით, არც ერთ პირს არ აქვს უფლება გასცეს ისეთი ინფორმაცია ან გააკეთოს ისეთი განცხადება, რომელიც არ არის მოცემული ან ჩართული წინამდებარე ემისიის პროსპექტში. კომპანია არ იღებს პასუხისმგებლობას ნებისმიერი ინფორმაციაზე,

რომელიც მოცემული ან ჩართული არ არის წინამდებარე ემისიის პროსპექტში. წინამდებარე ემისიის პროსპექტის მიწოდება ან მის საფუძველზე ობლიგაციების გაყიდვა არ გულისხმობს, რომ ემისიის პროსპექტის გაცემის თარიღიდან კომპანიის საქმეებში არ შესულა ცვლილებები.

წინამდებარე ემისიის პროსპექტი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას შეთავაზების მიზნებისათვის ნებისმიერ ისეთ სახელმწიფოში, სადაც ამგვარი შეთავაზება არ არის კანონიერი ან ნებადართული, ან ნებისმიერი ისეთი პირის მიმართ, რომლის მიმართაც ამგვარი შეთავაზების გაკეთება არ არის კანონიერი ან ნებადართული; არ ხორციელდება რაიმე ისეთი ქმედება, რომელიც დაუშვებდა ობლიგაციების შეთავაზებას ან ემისიის პროსპექტის გავრცელებას იმ სახელმწიფოში, სადაც ამგვარი ქმედება აუცილებელია.

შეთავაზება შეიცავს რისკის მაღალ ხარისხს. იხილეთ რისკ-ფაქტორები. არც წინამდებარე ემისიის პროსპექტი და არც კომპანიის ან განთავსების აგენტის მიერ ობლიგაციებთან მიმართებით მიწოდებული ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია არ შეიცავს ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელებასთან დაკავშირებული რისკების შეფასებას და დაუშვებელია მათი ამ კუთხით განმარტება. თითოეულმა ინვესტორმა თავად უნდა განახორციელოს პოტენციური რისკების შეფასება. ემისიის პროსპექტი არ შეიცავს ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელებასთან დაკავშირებული ყველა რისკის და საინვესტიციო (მათ შორის, თითოეული ინვესტორის კონკრეტულ გარემოებებთან დაკავშირებული) შეფასების აღწერას. წინამდებარე ემისიის პროსპექტში იდენტიფიცირებული რისკები და საინვესტიციო შეფასებები მოცემულია ზოგადი ინფორმაციის სახით. ინვესტორებმა კონსულტაცია უნდა გაიარონ საკუთარ ფინანსურ და სამართლებრივ მრჩევლებთან ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელებასთან დაკავშირებულ რისკებთან და საინვესტიციო შეფასებებთან მიმართებით; ინვესტორებს უნდა გააჩნდეთ შესაბამისი რესურსები ამგვარი ინვესტიციის ანალიზისა და თავიანთ კონკრეტულ გარემოებებთან ინვესტიციის შესაბამისობის დასადგენად. არც კომპანია და არც განთავსების აგენტი არ აკეთებს რაიმე განცხადებას ობლიგაციების რომელიმე მყიდველის ან ოფერტის მიმღების წინაშე, ობლიგაციების მყიდველის ან ოფერტის მიმღების მიერ შესაბამისი საინვესტიციო ან მსგავსი კანონმდებლობის საფუძველზე ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელების კანონიერებასთან დაკავშირებით.

წინამდებარე ემისიის პროსპექტის გამოცემა და გავრცელება, ასევე ობლიგაციების ნებისმიერი შეთავაზება ან გაყიდვა, არ წარმოადგენს კომპანიის ან მისი ნებისმიერი აღმასრულებელი დირექტორის, თანამდებობის პირის ან დასაქმებულის მიერ, კომპანიის წესდებით (**წესდება**), კანონმდებლობით ან სხვა რეგულაციით მინიჭებულ რაიმე ისეთ უფლებაზე, იმუნიტეტზე, პრივილეგიაზე ან შეღავათზე უარის თქმას, რომელიც მათ უნარჩუნდებათ წინამდებარე ემისიის პროსპექტის საფუძველზე.

წინამდებარე ემისიის პროსპექტი მომზადებულია ინგლისურ და ქართულ ენებზე. თარგმანებს შორის ნებისმიერი წინააღმდეგობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება ქართულ ვერსიას.

წინამდებარე ემისიის პროსპექტში ქართულ ლარზე და **GEL**-ზე მითითება გულისხმობს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაზე მითითებას, ხოლო აშშ დოლარზე და **USD**-ზე მითითება - ამერიკის შეერთებული შტატების ეროვნულ ვალუტაზე მითითებას.

განთავსების აგენტი არ იღებს პასუხისმგებლობას წინამდებარე ემისიის პროსპექტში მოცემული ან ჩართული ინფორმაციის სისწორეზე და პოტენციურმა ინვესტორებმა სიფრთხილით უნდა გამოიყენონ აღნიშნული ინფორმაცია.

ობლიგაციების გამოშვებისა თარიღი	ობლიგაციების გამოშვება და განთავსება მოხდება 2018 წლის 17
გადახდის და კალკულაციის	ობლიგაციების გამოსყიდვა მოხდება 202 წლის 17 დეკემბერს მათი ძირი თანხით/ნომინალური ღირებულებით, დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის (ასეთის შპს „თიბისი შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961)
მინიმალური განთავსების სტატუსი	სს არ“ ობლიგაცია (10,000 აშშ დოლარი)
გამოსყიდვა და ყიდვა	თუ ობლიგაციების გაუქმება ან ყიდვა არ მოხდა გამოსყიდვის თარიღამდე, ობლიგაციების გამოსყიდვა მოხდება მათი ძირი თანხით გამოსყიდვის თარიღზე. ობლიგაციების გამოსყიდვა დაუშვებელია გამოსყიდვის თარიღამდე. კომპანია უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს იყიდოს ობლიგაციები ღია ბაზარზე ან სხვაგვარად, ნებისმიერ ფასად თითოეულ შემთხვევაში. კომპანიის მიერ შესყიდული ობლიგაციები
იურისდიქცია	ობლიგაციებთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა უნდა გადაწყდეს საქართველოს სასამართლოების მიერ,
დეფოლტის	წინამდებარე ემისიის პროსპექტში განსაზღვრული წესების
მიღებული სახსრების გამოყენება	8,000,000 აშშ დოლარი მოხმარდება ბუკნარში საცხოვრებელი უბნის განვითარებას; 4,000,000 აშშ დოლარი ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე ვილების უბნის მოსაწყობად მიწის ნაკვეთების განვითარებას (გზების მშენებლობა,

	შეყვანა ა.შ.)
გაყიდვის შეზღუდვები	განთავსების აგენტმა განაცხადა თანხმობა, რომ ის ობლიგაციების პირდაპირ ან არაპირდაპირ გაყიდვას ან შეთავაზებას და წინამდებარე ემისიის პროსპექტის გავრცელებას განახორციელებს მხოლოდ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესების შესაბამისად. განთავსების აგენტმა განაცხადა თანხმობა, რომ ობლიგაციების შეთავაზება ან გაყიდვა არ განხორციელდება საქართველოს გარდა სხვა იურისდიქციაში. საქართველოს შიგნით, საჯარო შეთავაზების პრინციპების მიხედვით, შეთავაზება შეიძლება განხორციელდეს როგორც საცალო, ასევე გათვითცნობიერებულ ინვესტორებზე. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ობლიგაციების მხოლოდ არარეზიდენტ ინვესტორებზე გაყიდვა არ ჩაითვლება ობლიგაციების შეთავაზებად/გაყიდვად სხვა იურისდიქციაში თუ განთავსების აგენტი არ ახორციელებს ობლიგაციების მარკეტინგს აღნიშნულ იურისდიქციებში.
წყაროსთან დასაკავებელი გადასახადი	იმ შემთხვევაში, თუ ობლიგაციები სავაჭროდ იქნება დაშვებული „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ A ან B ლისტინგის კატეგორიაში, მას არ შეეხება არც წყაროსთან დაბეგვრის და არც გადაყიდვის დროს წარმოშობილ ნამეტზე გადასახადის გადახდის ვალდებულება. ობლიგაციების დაბეგვრასთან დაკავშირებული სრული ინფორმაცია და დეტალები იხ. *წინამდებარე ემისიის პროსპექტის თავში - ობლიგაციის დაბეგვრა საქართველოში.*
რისკ-ფაქტორები	პოტენციურმა ინვესტორებმა, ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე, ყურადღებით უნდა გაანალიზონ წინამდებარე ემისიის პროსპექტში მოცემული ინფორმაცია და, განსაკუთრებით, ის ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია რისკ-ფაქტორებში.
ემიტენტის საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ მისამართი: ნაკვეთი № 1/5 ლისის ტბის მიმდებარედ, ვაკის რაიონი, თბილისი, საქართველო ელ. ფოსტა: tbi@lisi.ge ტელ.: +995 32 2 00 27 27
განთავსების აგენტის საკონტაქტო ინფორმაცია	შპს „თიბისი კაპიტალი“ მისამართი: მარჯანიშვილის ქუჩა 7, თბილისი 0102, საქართველო ელ. ფოსტა: info@tbccapital.ge ტელ.: (+995 32) 227 27 33
რეგისტრატორის საკონტაქტო ინფორმაცია	**სს „სი ეს არ“** მის: ვაკე-საბურთალოს რაიონი, გამზირი ი.ჭავჭავაძე, N 74/11 ელ. ფოსტა: merabvardiashvili@gmail.com
აუდიტორი	შპს „გრანთ თორნთონ“ მისამართი: ქეთევან წამებულის გამზირი 54, 0144 თბილისი, საქართველო ელ. ფოსტა: info@ge.gt.com ტელ.: (+995) 322 604 406
ფასიანი ქაღალდების კოდი (ISIN)	ფასიანი ქაღალდის კოდის (ISIN) მინიჭება მოხდება სებ-ის მიერ, წინამდებარე ემისიის პროსპექტის დამტკიცების დროს ან შემდეგ.

ინტერესთა კონფლიქტი

ემიტენტი და განთავსების, გადახდისა და კალკულაციის აგენტი წარმოადგენენ დაკავშირებულ მხარეებს. ამ სუბიექტების მმართველი საბჭოების (სამეთვალყურეო საბჭო/დირექტორთა საბჭო) წევრები შესაძლოა ასევე იყვნენ სხვა დაკავშირებული მხარეების მმართველი საბჭოების წევრები, რაც, თავის მხრივ, ქმნის ინტერესთა კონფლიქტის წარმოქმნის საფრთხეს. თუმცა, მიუხედავად ზემოთქმულისა, კომპანიას მიაჩნია, რომ ინტერესთა კონფლიქტის საკითხი ადექვატურად არის მართული შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

1. „თიბისი“ ჯგუფის თითოეული კომპანია სარგებლობს დამოუკიდებლობით შიდა საკითხების მართვაში და თითოეული კომპანიის მენეჯმენტი მოქმედებს, პირველ რიგში, მის მმართველობაში არსებული კომპანიის საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით;
2. აფილირებულ მხარეებს, მათ შორის, „თიბისი ბანკს“, არ აქვთ არც განთავსების აგენტის და არც ემიტენტის ყოველდღიურ საქმიანობაში ჩარევის ბერკეტები. შესაბამისად, წინამდებარე განთავსების აგენტი და ემიტენტი ბანკს მოექცევიან როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;
3. მიუხედავად იმისა, რომ პირველ ეტაპზე განთავსების აგენტი წარმოადგენს ობლიგაციების ნომინალურ მფლობელს, „ობლიგაციონერებს“ უფლება აქვთ შეწყვიტონ შესაბამისი ურთიერთობა განთავსების აგენტთან და „ობლიგაციებს“ ფლობდნენ სხვა ნომინალური მფლობელის ან პირდაპირ რეგისტრატორის მეშვეობით;
4. როგორც „ემიტენტსა“ და „თიბისი კაპიტალს“ შორის არსებული ხელშეკრულებები, ასევე წინამდებარე ემისიის „პროსპექტი“ ითვალისწინებს გადახდისა და კალკულაციის აგენტის შეცვლის შესაძლებლობას; და
5. აღნიშნული სუბიექტები (და მათი მმართველი საბჭოების წევრები) მოქმედებენ შესაბამისი კანონმდებლობის თანახმად (მათ შორის ინტერესთა კონფლიქტთან დაკავშირებული კანონმდებლობის თანახმად) ობლიგაციების ემისიასთან დაკავშირებული ტრანზაქციების დამტკიცებასთან/ტრანზაქციებში მონაწილეობასთან მიმართებაში და ყველა ასეთ ტრანზაქციაში მონაწილეობა ხორციელდება გაშლილი ხელის პრინციპით. ისინი უზრუნველყოფენ, რომ ტრანზაქცია შეფასდება ისე, თითქოს ის განხორციელებული ყოფილიყოს დამოუკიდებელ (არა-დაკავშირებულ) მხარეებს შორის, რომელთაგანაც თითოეული მოქმედებს საკუთარი ინტერესებიდან გამომდინარე).

განთავსების აგენტთან ხელშეკრულების ძირითადი პირობები

განთავსების აგენტი არ იღებს რაიმე სახის ვალდებულებას ობლიგაციების განთავსებასთან ან/და ობლიგაციების მთლიან ან ნაწილობრივ შესყიდვასთან დაკავშირებით. განთავსების აგენტი მიმართავს მაქსიმალურ ძალისხმევას განახორციელოს ობლიგაციების განთავსება მხარეთა შორის შეთანხმებული პირობებით.

1. რისკ-ფაქტორები

ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელება შეიცავს რისკის მაღალ ხარისხს. პოტენციურმა ინვესტორებმა ყურადღებით უნდა შეისწავლონ წინამდებარე პროსპექტი და ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე, სხვა საკითხებს შორის, უნდა გაანალიზონ ამგვარი ინვესტიციის განხორციელებასთან დაკავშირებული ყველა რისკი, ქვემოთ მოცემული რისკ-ფაქტორების ჩათვლით. აღნიშნულმა რისკ-ფაქტორებმა, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, შესაძლებელია მნიშვნელოვნად უარყოფითი გავლენა იქონიონ კომპანიის შესაძლებლობაზე დაფაროს ობლიგაციების ძირი თანხები და ასევე ობლიგაციებთან დაკავშირებით დარიცხული პროცენტები და სხვა თანხები. ეს რისკები უნდა გაანალიზდეს წინამდებარე ემისიის პროსპექტში მოცემულ ყველა სხვა ინფორმაციასთან ერთად.

ამასთან, ქვემოთ ასევე აღწერილია ის ფაქტორები, რომლებიც, კომპანიის აზრით, მნიშვნელოვანია ობლიგაციებთან დაკავშირებული საბაზრო რისკების შეფასების მიზნით. ობლიგაციების ღირებულება შესაძლებელია შემცირდეს ნებისმიერი ქვემოთ მოცემული რისკის გამო და პოტენციურმა ინვესტორებმა შესაძლებელია ნაწილობრივ ან მთლიანად დაკარგონ მათ მიერ განხორციელებული ინვესტიცია. კომპანიის აზრით, ქვემოთ აღწერილი რისკები წარმოადგენს ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელებასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკებს, თუმცა შესაძლებელია არსებობდეს დამატებითი რისკები და გაურკვეველი საკითხები, რომელსაც კომპანია ამჟამად მიიჩნევს უმნიშვნელოდ ან არ გააჩნია მათ შესახებ ინფორმაცია, და ნებისმიერმა ასეთმა რისკმა ან გაურკვეველმა საკითხმა შესაძლებელია იქონიოს ქვემოთ აღწერილი რისკების მსგავსი შედეგები.

ასევე, ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელებასთან დაკავშირებულ რისკებთან და საკითხებთან დაკავშირებით, ინვესტორებმა კონსულტაცია უნდა გაიარონ მათ ფინანსურ და სამართლებრივ მრჩევლებთან და ინვესტორებს უნდა გააჩნდეთ შესაბამისი რესურსები ამგვარი ინვესტიციის ანალიზისა და თავიანთ კონკრეტულ გარემოებებთან ინვესტიციის შესაბამისობის დასადგენად.

1.1. კომპანიის ბიზნესთან დაკავშირებული რისკები

დეველოპერული ინდუსტრია ხასიათდება ციკლური ბუნებით, რაც ინდუსტრიის მაღალ რისკიანობაზე მიუთითებს.

უძრავი ქონების ბაზარი ციკლური ხასიათისაა, რაც გულისხმობს, რომ მოთხოვნა, უძრავ ქონებაზე, პირდაპირ კავშირშია ეკონომიკურ ზრდასთან. შესაბამისად, ნებისმიერ უარყოფით მაკროეკონომიკურ ცვლილებას (იხ. *საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური რისკის ფაქტორები*) შეუძლია მნიშვნელოვნად შეამციროს დეველოპერული ბაზრის ზომა.

კომპანია კონცენტრირებულია გეოგრაფიულად (ძირითადად თბილისში), სეგმენტურად (პრემიუმ საფასო სეგმენტში) და შემოსავლის წყაროების მიხედვით (ძირითადად უძრავი ქონების რეალიზაცია), რაც ქმნის დივერსიფიკაციის რისკს.

პრემიუმ საფასო სეგმენტი - კომპანიის მიმდინარე და ყველა დაგეგმილი პროექტი კონცენტრირებულია პრემიუმ საფასო სეგმენტზე. უარყოფით მაკროეკონომიკურ ცვლილებებს უარყოფითი გავლენა შეიძლება ჰქონდეს მომხმარებლის ქცევაზე და შესაბამისად, კომპანიის შემოსავლიანობასა და მომგებიანობაზე.

გეოგრაფიული კონცენტრაცია - კომპანიის ბიზნესი კონცენტრირებულია თბილისში, მიუხედავად იმისა, რომ 2017 წელს კომპანიამ შეიძინა 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი აჭარის რეგიონში - ბუკნარში და აპირებს მასზე დეველოპერული პროექტის განხორციელებას, ახლო მომავალში ძირითადი შემოსავლის წყაროდ კვლავ დარჩება ლისის ტბის პროექტი, საიდანაც კომპანია შემოსავალს მიიღებს საცხოვრებელი ფართების და მიწის ნაკვეთების გაყიდვით, ასევე, კომერციული ფართების იჯარით. თბილისში, ახლად აშენებული საცხოვრებელი ბინების ჭარბმა მიწოდებამ, შესაძლოა კომპანიის გაყიდვებზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს. მიუხედავად ზემოთქმულისა, კომპანიის მენეჯმენტის შეფასებით,

ემიტენტის საკუთრებაში არსებული მიწის ზომიდან და უნიკალური ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე, მსგავსი პროდუქტის დუბლირება წარმოადგენს დიდ სირთულეს.

კომპანიის ამჟამინდელი შემოსავალი ასევე არაა დივერსიფიცირებული სერვისების სახეობების მიხედვით, მაგალითისთვის, 2017 წელს კომპანიის კონსოლიდირებული შემოსავლების 95% მოდიოდა საცხოვრებელი ფართების და მიწის ნაკვეთების რეალიზაციაზე. ინდუსტრიაში ნეგატიური ტენდენციის არსებობის შემთხვევაში, კომპანიას შესაძლოა არ ჰქონდეს სათანადო ბერკეტები, რომ შეინარჩუნოს არსებული მომგებიანობა.

გარე და შიდა ფაქტორების გავლენით, კომპანიის გაყიდვები შესაძლოა შემცირდეს ან/და საპროგნოზო პერიოდში, ვერ მიაღწიოს დაგეგმილ ნიშნულს.

არსებობს ორი ტიპის რისკი, რომლის წინაშეც შეიძლება აღმოჩნდეს კომპანიის გაყიდვები საპროგნოზო პერიოდში დაგეგმილი ნიშნულის ვერ მიღწევის და გაყიდვების შემცირების კუთხით:

- სისტემური გაყიდვების რისკი შეიძლება გამოწვეული იქნეს გარე ფაქტორებით, როგორიც არის საცხოვრებელი სახლების პროექტების მიწოდების ზრდა და ბინებზე მოთხოვნის ვარდნა;
- გაუარესებული ეკონომიკური მდგომარეობის ან/და რეგულაციის ცვლილების ან სხვა ფაქტორების გამო შესაძლოა კლიენტებს შეეზღუდოთ წვდომა ფინანსურ რესურსებთან მათთვის ხელსაყრელი პირობებით;

კომპანიამ შესაძლოა ვერ მოახერხოს დაგეგმილი პროექტების განხორციელება ან/და დაწყებული მშენებლობების დასრულება.

დაუსრულებელი მშენებლობის რისკი შეიძლება წარმოიშვას შემდეგ კომპონენტებთან მიმართებაში:

- საწყისი ხარჯების გადაჭარბება – ძირითადი სამშენებლო მასალების ფასები შეიძლება გაიზარდოს და/ან სამუშაოთა მოცულობის უწყისის შედგენის დროს გამოყენებული შეფასებები შესაძლებელია სუბიექტური იყოს და შეიცვალოს, რაც შემდეგში საწყისი ხარჯების გადაჭარბებას გამოიწვევს. კომპანიის მენეჯმენტის განცხადებით მსგავსი ფაქტი წარსულში არ დაფიქსირებულა, გარდა ამისა, კონტრაქტორებთან ფორმდება 1 წლიანი ხელშეკრულებები, რაც ერთი ბლოკის ასაშენებლად არის საჭირო და კომპანიის მენეჯმენტი მიიჩნევს რომ 1 წლიან ბიუჯეტირებაში განუზღვრელობის ფაქტორი ნაკლებია);
- დაუმთავრებელი სამუშაო – პროექტი შეიძლება დროულად ვერ ჩაბარდეს. ასეთ შემთხვევაში კომპანია იძულებული იქნება მყიდველებს გადაუხადოს ჯარიმა (კომპანიის მენეჯმენტი განცხადებით, მსგავსი ფაქტი წარსულში არ დაფიქსირებულა), თუმცა აღსანიშნავია, რომ ჯარიმები სამუშაოს დაგვიანებით ან/და უხარისხოდ შესრულების შემთხვევაში გათვალისწინებულია ქვეკონტრაქტორებთან ხელშეკრულებაშიც;
- ხარისხი – სამშენებლო მასალები და/ან სამშენებლო სამუშაოების შესრულება შესაძლოა სათანადო ხარისხის არ იყოს, რაც პროექტის მთლიან ღირებულებას გაზრდის ხარვეზების გამოსწორების ხარჯზე, თუმცა აქვე აღსანიშნავია, რომ კომპანია თავის კონტრაქტორებს სთხოვს საბანკო გარანტიებს სამუშაოს დასრულების დროულობასა და ხარისხზე.
- ქვეკონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკი – კონტრაქტორებმა შესაძლოა დროულად არ ჩააბაროონ სამუშაო და არ უზრუნველყონ სათანადო ხარისხი. თუმცა, როგორც ზემოთ იყო აღნიშნული, კომპანია თავის კონტრაქტორებს სთხოვს საბანკო გარანტიებს სამუშაოს დასრულების დროულობასა და ხარისხზე.

შპს „ბლექ სი რიზორთმა“ შესაძლოა ვერ შეასრულოს საინვესტიციო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები

შპს „ბლექ სი რიზორთმა“ ბუკნარში მდებარე მიწის ნაკვეთი შეიძინა სსიპ „საქართველოს ქონების ეროვნული სააგენტოს“ მიერ გამოცხადებულ აუქციონზე. ქონების საპრივატიზებო ვალდებულებად განსაზღვრული იყო ნასყიდობის თანხის გადახდა 2019 წლის სექტემბრამდე, ასევე მიწის ნაკვეთზე 100 ნომრიანი სასტუმროს აშენება და მინიმუმ 20 მილიონი ლარის ინვესტიციის განხორციელება. შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ ფორმალურად საკუთრების უფლება გადაცემულია, იგი მთელი რიგი ვალდებულებებით არის დატვირთული.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი ადგენს, რომ მყიდველის მიერ საპრივატიზებო ვალდებულებების არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, სახელმწიფო ცალმხრივად არის უფლებამოსილი მოშალოს ხელშეკრულება, ხოლო სახელმწიფო ქონების პრივატიზების მიზნით დადებული შესაბამისი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობების დარღვევის გამო ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში პრივატიზებული ქონება ბრუნდება სახელმწიფო საკუთრებაში. ამასთანავე, ქონების შემძენს სახელმწიფო არ აუნაზღაურებს გადახდილ თანხებსა და გაწეულ ხარჯებს. შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ შპს „ბლექ სი რიზორთი“ ვერ შეასრულებს საინვესტიციო ვალდებულებებს, იგი დაკარგავს როგორც საკუთრების უფლებას აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, ასევე იმ მომენტისათვის შესრულებული ინვესტიციის შედეგსაც, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის რეპუტაციასა და საოპერაციო მაჩვენებლებზე.

კომპანიამ შესაძლოა ვერ მოიზიდოს პროექტების განსახორციელებლად საჭირო დაფინანსება.

მიუხედავად იმისა, რომ კომპანია დეველოპერულ სამუშაოებს ძირითადად აფინანსებს საკუთარი კაპიტალით და მშენებლობის პროცესში მყოფი ობიექტების წინასწარი გაყიდვით, პროექტების დაფინანსებისას იგი ნაწილობრივ დამოკიდებულია საკრედიტო დაფინანსებაზე. არ არსებობს გარანტია, რომ ასეთი დაფინანსება ხელმისაწვდომი იქნება კომერციულად მისაღები პირობებით, განსაკუთრებით მაშინ, თუ საქართველოში დაიწევს უძრავი ქონების ფასები.

სამართლებრივი და მარეგულირებელი გარემოს ცვლილებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ოპერაციებზე.

რამდენადაც კომპანია ძირითადად ოპერირებს მშენებლობის სექტორში, აღნიშნული სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობა ყოველთვის იყო საზოგადოებრივად მგრძნობიარე საკითხი. 2004 წლის შემდეგ, მთავრობის მიერ ლიბერალური ეკონომიკის საფუძვლებზე წარმოებული საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად, შეინიშნებოდა სამშენებლო რეგულაციების შემსუბუქების ტენდენცია. თუმცა, ბოლო პერიოდში განვითარებული პოლიტიკური, სოციალური თუ სამართლებრივი მოვლენები მიგვანიშნებს, რომ სამშენებლო რეგულაციები, როგორც მასალის ხარისხის კონტროლის, ასევე მშენებლობის უსაფრთხოების კუთხით, შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეიცვალოს.

მათ შორის, მარეგულირებელი კანონმდებლობა შესაძლებელია შეიცვალოს, რამდენადაც საქართველო, ევროკავშირის ბაზარზე სრული ინტეგრაციის მიზნით, ახორციელებს საკუთარი კანონმდებლობის ჰარმონიზაციას ევროკავშირის კანონმდებლობასთან „ასოცირების ხელშეკრულებისა“ და „ევროკავშირთან ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ შეთანხმების“ („DCFTA“) საფუძველზე. კომპანიის მენეჯმენტის აზრით, საქართველომ, მსგავსი ჰარმონიზაციის ფარგლებში, მომავალში შესაძლოა მიიღოს ევროკავშირის მშენებლობის უსაფრთხოების რეგულაციების ეკვივალენტური რეგულაციები, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის დანახარჯების ზრდა და/ან მიმდინარე პროექტების დაგვიანება, რამაც, საბოლოო ჯამში, შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საოპერაციო შედეგებზე. გარდა ამისა, კომპანია შესაძლოა დადგეს გარკვეული დაგვიანებების საფრთხის წინაშე პროექტის დამტკიცებისა და მასთან დაკავშირებული ნებართვების მიღების პროცესში, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს პროექტის დაგვიანებით დაწყება ან/და მისი სრულად ან ნაწილობრივ დასრულების გადავადება. სახელმწიფო სააგენტოებმა შესაძლოა კომპანიას არ მისცენ უფლება პროექტის დაგეგმილი სახით განხორციელებაზე, რამაც შესაძლოა შეამციროს აღნიშნული პროექტების მომგებიანობა.

ლარის სავალუტო გაცვლითი კურსის მერყეობამ, ასევე ცვლილებებმა მონეტარულ პოლიტიკაში, შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ბიზნესზე.

ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობა პირდაპირ გავლენას ახდენს კომპანიის ფინანსურ მაჩვენებლებზე, რადგან მისი საბალანსო უწყისი ორ ვალუტაშია დივერსიფიცირებული (ლარი, აშშ დოლარი), მაშინ, როდესაც კომპანიის საანგარიშო ვალუტა ლარია. მიუხედავად იმისა რომ კომპანიის ვალდებულებები და შემოსავლები დენომინირებულია დოლარში რაც ამცირებს სავალუტო რყევების გავლენას კომპანიაზე, ვალუტის ცვალებადობა შესაძლოა უარყოფითად აისახოს კომპანიის ფინანსურ მაჩვენებლებზე. კომპანიის მომხმარებლები ძირითადად საქართველოს მოქალაქეები არიან, რომელთაც შემოსავალი ლარში აქვთ. კომპანია ბინების ფასს ადგენს დოლარში. ლარის გაუფასურება დოლართან მიმართებაში ამცირებს კომპანიის კლიენტების მსყიდველობით უნარს, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს მოთხოვნის შემცირება ბინებზე, რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის შემოსავალზე.

არსებობს კომპანიასა და განთავსების აგენტს, განთავსების აგენტსა და სს „თიბისი ბანკს", ასევე ემიტენტსა და სს „თიბისი ბანკს" შორის პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის საფრთხე.

წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის, განთავსების აგენტია „თიბისი კაპიტალი", რომელიც ასევე იქნება გადახდისა და კალკულაციის აგენტი. იმავდროულად, არსებობს იმის ალბათობა, რომ ობლიგაციების ნაწილის შემძენი იქნება „თიბისი კაპიტალი" (ანდერრაითინგის მიზნით) ან სს „თიბისი ბანკი", რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია როგორც განთავსების აგენტთან, ასევე ემიტენტთან. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთის მხრივ, განთავსების აგენტსა და კომპანიას, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტსა და სს „თიბისი ბანკს" ან ემიტენტსა და სს „თიბისი ბანკს" შორის, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციონერების ინტერესებზე.

კომპანიამ შესაძლოა დაკარგოს წამყვანი პერსონალი, რაც უარყოფითად იმოქმედებს მის საოპერაციო საქმიანობასა ან/და გაყიდვებზე.

კომპანია დამოკიდებულია წამყვან თანამშრომლებზე და კვალიფიციურ კადრებზე, ამდენად, წამყვანი პერსონალის ორგანიზაციიდან წასვლა უარყოფითად შეიძლება აისახოს კომპანიის საქმიანობაზე, თუნდაც მცირე ხნით. კომპანიის გადაწყვეტილების მიმღები წამყვანი თანამშრომლები არიან გენერალური დირექტორი, კომერციული დირექტორი, ფინანსური დირექტორი, უძრავი ქონების დეველოპმენტის დირექტორი და გაყიდვების დირექტორი.

ახალი კონკურენტების გამოჩენამ ან/და არსებული დეველოპერების პრემიუმ სეგმენტში შემოსვლამ, შესაძლოა გაზარდოს მიწოდება და შეამციროს ფასები.

უკანასკნელ წლებში პრემიუმ სეგმენტზე ინტერესი დეველოპერული კომპანიების მხრიდან ზრდის ტენდენციით ხასიათდებოდა, თუმცა ასევე იზრდებოდა პრემიუმ სეგმენტში ერთ კვ.მ საცხოვრებელი ფართის ფასი (იხ. წინამდებარე პროსპექტის თავი *ძირითადი ბაზრები*), რაც მიუთითებს რომ მიწოდების ზრდას ასევე თან ერთვოდა მოთხოვნის ზრდა, თუმცა არსებობს რისკი რომ ამ სეგმენტში მიწოდების ზრდით შემცირდეს ფასები, რაც უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის გაყიდვებისა და შემოსავლის მოცულობაზე.

1.2. საქართველოში განვითარებულ მაკროეკონომიკურ და პოლიტიკურ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები

კომპანიის ოპერაციები სრულად ხორციელდება საქართველოში და მისი შემოსავალი მთლიანად მიღებულია საქართველოში არსებული წყაროებიდან. შესაბამისად, კომპანიის საერთო ფინანსური მდგომარეობა და მისი ოპერაციების შედეგები მნიშვნელოვნად დამოკიდებულია საქართველოში არსებულ ეკონომიკურ, სამართლებრივ და პოლიტიკურ პირობებზე. ისეთ ფაქტორებს, როგორიცაა მთლიანი შიდა პროდუქტი (**მშპ**), ინფლაცია, საპროცენტო განაკვეთები და ვალუტის გაცვლითი კურსები, ასევე უმუშევრობა, პირადი შემოსავალი და კომპანიების ფინანსური მდგომარეობა, არსებითი გავლენა აქვს მომხმარებლების მოთხოვნაზე კომპანიის მომსახურების მიმართ.

ინვესტიციის განხორციელება ისეთ განვითარებად ბაზრებში, როგორიც საქართველოა, შეიცავს უფრო მაღალ რისკს, ვიდრე ინვესტიციის განხორციელება შედარებით განვითარებულ ბაზრებში.

ინვესტორები, რომლებიც ინვესტიციას ახორციელებენ ისეთ განვითარებად ბაზრებში, როგორიც საქართველოა, უნდა გაითვალისწინონ, რომ ამგვარ ბაზრებზე არსებობს უფრო მაღალი რისკები განვითარებულ ბაზრებთან შედარებით, მათ შორის, მნიშვნელოვანი სამართლებრივი, ეკონომიკური და პოლიტიკური რისკები. აღნიშნული რისკები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება, მაღალი ცვალებადობით, შეზღუდული ლიკვიდურობით, ვიწრო საექსპორტო ბაზით და ცვლილებებით პოლიტიკურ, ეკონომიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და მარეგულირებელ სფეროში. ინვესტორებმა ასევე უნდა გაითვალისწინონ, რომ იმგვარი განვითარებადი ეკონომიკა, როგორიც აქვს საქართველოს, ხშირად იცვლება და წინამდებარე ემისიის პროსპექტში მოცემული ინფორმაცია შესაძლებელია შედარებით სწრაფად გახდეს მოძველებული. მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს მთავრობამ მნიშვნელოვნად შეამცირა კორუფცია, განვითარებად ბაზრებში, განვითარებულ ბაზრებთან შედარებით, შეიძლება ადგილი ჰქონდეს მთავრობის წარმომადგენლების კორუფციულ ქმედებებს და სახელმწიფო სახსრების არამართლზომიერ გამოყენებას.

ამასთან, გლობალურმა ფინანსურმა კრიზისმა, რომელიც დაიწყო 2008 წელს, მძიმედ იმოქმედა საერთაშორისო ბაზრებზე. ფინანსურმა ბაზრებმა ამერიკის შეერთებულ შტატებში, ევროპასა და აზიაში განიცადა და ზოგიერთი მათგანი დღემდე განიცდის ისეთ უპრეცედენტო ცვლილებებსა და გარდაქმნებს, რომლისთვისაც დამახასიათებელია ფასიანი ქაღალდების ფასების უკიდურესი ცვალებადობა და შემცირება, მკვეთრად შემცირებული ლიკვიდურობა და კრედიტის ხელმისაწვდომობა, კაპიტალის ბაზრების შეზღუდული ფუნქციონირება, სხვადასხვა ფინანსური ინსტიტუტების გაკოტრება, წარუმატებლობა ან გაყიდვა, ასევე ინტერვენციის უპრეცედენტო დონე მთავრობების და სააგენტოების (მაგალითად, ამერიკის შეერთებული შტატების ფედერალური მთავრობა და ევროპის ცენტრალური ბანკი) მხრიდან. გლობალური ფინანსური კრიზისის გარდა, რამდენიმე სახელმწიფოს მთავრობის საჭიროებამ დაეფინანსებინათ ბიუჯეტის ზრდადი დეფიციტი, განსაკუთრებით ნავთობის დაბალი საერთაშორისო ფასების გათვალისწინებით, და სხვა ფაქტორებმა უარყოფითად იმოქმედა ფასიანი ქაღალდების სუვერენული და კვაზი-სუვერენული ემიტენტების ფინანსურ მდგომარეობასა და საკრედიტო რეიტინგებზე.

კომპანიებზე, რომლებიც საქმიანობენ ისეთ განვითარებად ბაზრებზე, როგორიც საქართველოა, შესაძლებელია გავლენა იქონიოს კაპიტალის საერთაშორისო ბაზრების რღვევამ და დაფინანსების ხარჯების ზრდამ ან ხელმისაწვდომობის შემცირებამ, რამაც შედეგად შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური სირთულეები ამ კომპანიებისთვის. კომპანია ვერ იწინასწარმეტყველებს იმ გავლენას, რაც გლობალური ბაზრების ცვალებადობის გაგრძელებამ ან განახლებამ შეიძლება მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, თავის მხრივ, კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერაციების შედეგებსა და პერსპექტივებზე, და ასევე ობლიგაციების სავაჭრო ფასზე.

გარდა ამისა, კომპანიებისთვის კრედიტის ხელმისაწვდომობა განვითარებად ბაზრებზე მნიშვნელოვნად დამოკიდებულია ინვესტორის ნდობის ხარისხზე აღნიშნული ბაზრების მიმართ. საერთაშორისო ინვესტორების რეაქციას იმ მოვლენებზე, რომლებიც ხდება ერთ განვითარებად ბაზარზე, აქვს „გადამდები“ ეფექტი და ამ შემთხვევაში მთლიანი რეგიონი ან ინვესტიციის კლასი კარგავს

მიმზიდველობას ინვესტორებისთვის. ამგვარი მოვლენები მოიცავს საკრედიტო რეიტინგის შემცირებას ან სახელმწიფოს ან ცენტრალური ბანკის ჩარევას ერთ ან რამდენიმე ბაზარზე, მიუხედავად იმისა, ეს დაკავშირებულია თუ არა კონკრეტულ ქვეყანასთან ან რეგიონთან. თუ ადგილი ექნება ამგვარ „გადამდებ“ ეფექტს, შესაძლებელია საქართველოზე უარყოფითი გავლენა მოახდინოს სხვა ქვეყნების განვითარებად ბაზრებზე განვითარებულმა ნეგატიურმა ეკონომიკურმა ან ფინანსურმა მოვლენებმა. წარსულში „გადამდებმა“ ეფექტებმა უარყოფითი გავლენა იქონია საქართველოზე, მათ შორის, რუსეთის ფინანსურმა კრიზისმა 1998 წელს და გლობალურმა ფინანსურმა კრიზისმა, ასევე რეგიონში განგრძობადმა პოლიტიკურმა და ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ და ბაზრის ცვალებადობამ. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ მასზე მსგავსი მოვლენები მომავალშიც არ იქონიებს გავლენას.

შედეგად, ინვესტიციის განხორციელება კომპანიაში“ შეიცავს იმ რისკებს, რომელიც არ არის ტიპიურად დამახასიათებელი განვითარებული ბაზრებისთვის. აღნიშნულ რისკებს ემატება არასრული, არასარწმუნო ან ხელმიუწვდომელი ეკონომიკური და სტატისტიკური მონაცემები საქართველოზე. შესაბამისად, პოტენციურმა ინვესტორებმა განსაკუთრებული ყურადღებით უნდა შეაფასონ შესაძლო რისკები და, აღნიშნული რისკების გათვალისწინებით, თავად გადაწყვიტონ რამდენად არის მათ მიერ ინვესტიციის განხორციელება მიზანშეწონილი. განვითარებად ბაზრებში ინვესტიციის განხორციელება მიზანშეწონილია მხოლოდ გამოცდილი ინვესტორებისთვის, რომლებიც სრულად აცნობიერებენ შესაძლო რისკების მნიშვნელობას. ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე, პოტენციური ინვესტორებისთვის აუცილებელია კონსულტაცია გაიაროონ თავიანთ სამართლებრივ და ფინანსურ მრჩევლებთან.

რეგიონალურმა დაძაბულობამ შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე.

საქართველო ესაზღვრება რუსეთს, აზერბაიჯანს, სომხეთსა და თურქეთს და შესაძლებელია მასზე უარყოფითი გავლენა იქონიოს პოლიტიკურმა არეულობამ მის საზღვრებს შიგნით და მეზობელ ქვეყნებში. კერძოდ, 1991 წელს დამოუკიდებლობის გამოცხადების შემდეგ, საქართველოს დაძაბული ურთიერთობა აქვს აფხაზეთისა და სამხრეთ ოსეთის რეგიონებთან და ასევე რუსეთთან. აღნიშნული დაძაბული ურთიერთობა დროთა განმავლობაში გამოიხატა სამშვიდობო შეთანხმებების დარღვევასა და არარეგულარულ ძალადობაში. 2008 წლის აგვისტოში მოხდა კონფლიქტის ესკალაცია სამხრეთ ოსეთის რეგიონში, სადაც ქართული სამხედრო ძალები დაუპირისპირდნენ ადგილობრივ სამართალდამცავ ორგანოებს და რუსეთის სამხედრო ძალებს, რომლებმაც გადმოკვეთეს საერთაშორისო საზღვარი. შედეგად, საქართველოში გამოცხადდა საბრძოლო მდგომარეობა. მიუხედავად იმისა, რომ საქართველომ და რუსეთმა ხელი მოაწერეს ცეცხლის შეწყვეტის შესახებ შეთანხმებას, რომლის საფუძველზეც რუსეთს საკუთარი სამხედრო ძალები უნდა გაეყვანა საქართველოს ტერიტორიიდან. იმავე თვის ბოლოს რუსეთმა სცნო გამოყოფილი რეგიონების დამოუკიდებლობა და მას შემდეგ დაძაბულობა მუდმივად გრძელდება, რამდენადაც რუსეთის სამხედრო ძალები აგრძელებენ აფხაზეთისა და სამხრეთ ოსეთის რეგიონებს ოკუპაციას. მაგალითად, 2013 წლის ზაფხულიდან დაწყებული, რუსეთის სასაზღვრო პოლიციამ რამდენჯერმე აღმართა მავთულხლართები საქართველოსა და სამხრეთ ოსეთს შორის არსებული დემარკაციული ხაზების გასწვრივ. მსგავსმა ქმედებებმა მომავალში შესაძლებელია კიდევ უფრო გაზარდოს დაძაბულობის დონე. რუსეთი ასევე წინააღმდეგია დასავლეთ ევროპაში „NATO”-ს გაფართოებით, რამაც პოტენციურად შეიძლება მოიცვას ყოფილი საბჭოთა კავშირის ქვეყნები, მათ შორის, საქართველო. საქართველოს მთავრობამ მიიღო გარკვეული ზომები რუსეთთან ურთიერთობის გასაუმჯობესებლად, თუმცა აღნიშნულს შედეგი არ მოჰყოლია ორ ქვეყანას შორის ურთიერთობის ფორმალური თუ სამართლებრივი ცვლილების კუთხით.

ურთიერთობები აზერბაიჯანსა და სომხეთს შორის არის დაძაბული და ამ ორ ქვეყანას შორის მუდმივად ხდება ძალადობრივი დაპირისპირების ეპიზოდები.

გარდა ამისა, გეოპოლიტიკურმა დაძაბულობამ რუსეთსა და უკრაინას შორის ასევე შესაძლებელია უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე. კრიზისი უკრაინაში დაიწყო 2013 წლის ბოლოს და ჯერ კიდევ გრძელდება. ამერიკის შეერთებულმა შტატებმა და ევროკავშირმა სავაჭრო სანქციები დაუწესეს რუსეთს, რუს მაღალჩინოსნებს და კრემლის თანამდებობის პირებს, ასევე რამდენიმე რუსულ ბანკსა და კომპანიას. მიმდინარე პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ, სამოქალაქო არეულობამ და სამხედრო კონფლიქტმა უკრაინაში, რუსეთსა და უკრაინას შორის არსებული

გეოპოლიტიკური კონფლიქტის გაგრძელებამ ან შემდგომმა ესკალაციამ, სავაჭრო სანქციების შედეგად რუსეთის ეკონომიკის შემდგომმა შემცირებამ, ნავთობის ფასის დაცემამ ან ვალუტის გაუფასურებამ, გაურკვევლობის დონის ზრდამ, რეგიონალური, პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობის დონის ზრდამ და საქართველოსა და რუსეთს შორის ურთიერთობის ნებისმიერმა შემდგომმა გაუარესებამ, შესაძლებელია უარყოფითი გავლენა იქონიოს პოლიტიკურ ან ეკონომიკურ სტაბილურობაზე საქართველოში.

დაძაბულობა ამერიკის შეერთებულ შტატებსა (აშშ) და თურქეთს შორის შედარებით ახალ მოვლენას წარმოადგენს რეგიონში. ამერიკელი პასტორის, ენდრიუ ბრუნსონის, დაპატიმრების შემდეგ, აშშ-მ თურქეთის ორ ოფიციალურ პირს - აბდულჰამიტ გულს, თურქეთის იუსტიციის მინისტრს და სულეიმან სოილუს, თურქეთის შინაგან საქმეთა მინისტრს - სანქციები დაუწესა, რასაც მოყვა თურქული ლირის სწრაფი გაუფასურება სხვა ქვეყნების ვალუტების მიმართ. ამ ყველაფრის ფონზე, შეიქმნა თურქეთის ეკონომიკის რეცესიის მოლოდინები, რამაც უბიძგა საკრედიტო სააგენტოებს შეემცირებინათ თურქეთის საკრედიტო რეიტინგი. საქართველოს პოლიტიკურ და ეკონომიკურ სტაბილურობაზე შესაძლებელია გავლენა იქონიოს ამ ორ ქვეყანას შორის ურთიერთობის მნიშვნელოვანმა გაუარესებამ, ასევე თურქეთში ეკონომიკური სიტუაციის გაუარესებამ.

საქართველოში პოლიტიკური არასტაბილურობის რისკმა შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე.

1991 წელს დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ, საქართველომ განიცადა მნიშვნელოვანი პოლიტიკური ტრანსფორმაცია და ფედერალური სოციალისტური სახელმწიფოს შემადგენელი რესპუბლიკიდან გარდაიქმნა დამოუკიდებელ და სუვერენულ სახელმწიფოდ. პოლიტიკური გარემო საქართველოში მკვეთრად ცვალებადი იყო 1990-იან წლებში და 2000-იანი წლების დასაწყისში.

2012 წლის ოქტომბერში გამართულ საპარლამენტო არჩევნებში კოალიცია „ქართულმა ოცნებამ", რომელსაც მეთაურობდა ბ-ნი ბიძინა ივანიშვილი, მოიპოვა ხმების უმრავლესობა (54.97%). პრეზიდენტ მიხეილ სააკაშვილის მმართველმა პარტიამ დამარცხება აღიარა, რასაც შედეგად მოჰყვა ძალაუფლების გადაცემა. საქართველოს პარლამენტმა პრემიერ-მინისტრად აირჩია ბ-ნი ივანიშვილი; თუმცა, 2013 წლის ნოემბერში ბ-ნი ივანიშვილი გადადგა 2018 წლის აპრილში ბიძინა ივანიშვილი კვლავ დაუბრუნდა პოლიტიკურ ცხოვრებას „ქართული ოცნების" თავმჯდომარის რანგში.

ირაკლი ღარიბაშვილი, რომელიც წარმოადგენდა ბ-ნი ივანიშვილის ახლო მოკავშირეს და იყო კოალიცია „ქართული ოცნების" წევრი, დასახელებულ იქნა ბ-ნი ივანიშვილის შემცვლელად და 2013 წლის 20 ნოემბერს საქართველოს პარლამენტის მიერ არჩეულ იქნა პრემიერ-მინისტრის თანამდებობაზე. ირაკლი ღარიბაშვილი დაკავებული თანამდებობიდან გადადგა 2015 წლის 23 დეკემბერს. 2015 წლის 30 დეკემბერს იგი ჩაანაცვლა საგარეო საქმეთა მინისტრმა - გიორგი კვირიკაშვილმა. ბოლო საპარლამენტო არჩევნები საქართველოში ჩატარდა 2016 წლის ოქტომბერში. 2018 წლის ივნისში ბნ-მა გიორგი კვირიკაშვილმა დატოვა თანამდებობა და პრემიერ-მინისტრის პოსტზე არჩეულ იქნა ბ-ნი მამუკა ბახტაძე, რომელიც მანამდე იკავებდა ფინანსთა მინისტრის პოსტს, ხოლო მინისტრობამდე იყო სს „საქართველოს რკინიგზის" გენერალური დირექტორი.

2003 წელს საქართველოში მომხდარი მშვიდობიანი რევოლუციის შემდგომ, რომელიც ცნობილია „ვარდების რევოლუციის" სახელით, 2004 წლის იანვრიდან 2013 წლის ნოემბრამდე საქართველოს პრეზიდენტი იყო მიხეილ სააკაშვილი. 2013 წლის 27 ოქტომბერს გამართულ საპრეზიდენტო არჩევნებში გაიმარჯვა გიორგი მარგველაშვილმა, რომელიც წარმოადგენდა კოალიცია „ქართული ოცნების" კანდიდატს. შემდეგი საპრეზიდენტო არჩევნები საქართველოში დაგეგმილია 2018 წლის ოქტომბერში. მთავრობის პროგრამის თანახმად, საქართველოს ეკონომიკური პოლიტიკა ეფუძნება თავისუფალი ბაზრის ეკონომიკის პრინციპებს, რაც მოიცავს ქონებრივი უფლებების დაცვას, თავისუფალ კონკურენციას და კერძო სექტორის თავისუფლებას ეფექტური და გამჭირვალე მთავრობის საფუძველზე. კოალიცია „ქართული ოცნება" მიიჩნევა ბიზნესისა და ინვესტორების მიმართ მეგობრულად განწყობილ მმართველ ძალად და დღემდე რჩება იმ მნიშვნელოვანი ეკონომიკური და ფინანსური პოლიტიკის მხარდამჭერად, რომელიც ემსახურება საქართველოს ეკონომიკის ლიბერალიზაციასა და განვითარებას. ახალმა პრემიერ-მინისტრმა განაცხადა, რომ წარადგენს დამატებით რეფორმებს, მათ შორის, საგადასახადო სისტემის რეფორმებს, რათა ხელი შეუწყოს ეკონომიკურ ზრდას და სამუშაო ადგილების

შექმნას. ამასთან, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ დაგეგმილი რეფორმები განხორციელდება ან აღნიშნულ ეკონომიკურ ზრდაზე ან სამთავრობო პოლიტიკაზე გავლენას არ იქონიებს ცვლილებები მთავრობაში ან მის სტაბილურობაში.

ნებისმიერმა პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ საქართველოში შეიძლება ნეგატიური გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერაციების შედეგებსა და პერსპექტივებზე, და ასევე ობლიგაციების სავაჭრო ფასზე.

ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე.

ადრეულ 1990-იან წლებში, საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდგომ, საქართველოს საზოგადოებამ და ეკონომიკამ განიცადა სწრაფი ტრანსფორმაცია ცენტრალიზებული ეკონომიკის მქონე ერთპარტიული სახელმწიფოდან საბაზრო ეკონომიკის მქონე პლურალისტულ დემოკრატიად. აღნიშნული ტრანსფორმაციისთვის პერიოდულად დამახასიათებელი იყო მნიშვნელოვანი არასტაბილურობა, რაც იწვევდა მშპ-ს შემცირებას, ჰიპერინფლაციას, ვალუტის არამდგრადობას, სახელმწიფო ვალების მაღალ დონეს მშპ-თან მიმართებით, „შავი" და „ნაცრისფერი" ბაზრის ეკონომიკის არსებობას, უმუშევრობის მაღალ დონეს და საქართველოს მოსახლეობის ნაწილის გაღარიბებას.

2008 და 2009 წლებში მომხდარი ეკონომიკური ვარდნის შემდგომ, რაც გამოიწვია 2008 წლის კონფლიქტმა სამხრეთ ოსეთში და გლობალურმა ფინანსურმა კრიზისმა (რამაც შეაჩერა მთავრობის მიერ 2004 წელს განხორციელებული რამდენიმე ეკონომიკური რეფორმის შედეგად დაწყებული მაღალი ეკონომიკური ზრდა), საქართველოს ეკონომიკა ზრდას დაუბრუნდა. საქსტატის ინფორმაციით, პირდაპირი უცხოური ინვესტიციის ოდენობამ 2014 წელს მიაღწია 1,818 მილიონ აშშ დოლარს, 2015 წელს - 1,665.6 მილიონ აშშ დოლარს, 2016 წელს - 1,565.8 მილიონ აშშ დოლარს, ხოლო 2017 წელს - 1,894.5 მილიონ აშშ დოლარს. ამასთან, მშპ-ს რეალური ზრდის მაჩვენებელმა 2014 წელს მიაღწია 4.6%-ს, 2015 წელს - 2.9%-ს, 2016 წელს - 2.8%-ს, ხოლო 2017 წელს - 4.8%-ს. ზრდის ტემპის გაუმჯობესება უმთავრესად გამოწვეული იყო ფაქტობრივი ზრდით მშენებლობაში, ფინანსურ წარმომადგენლობაში, უძრავ ქონებაში, სასტუმროებსა და რესტორნებში, და ასევე სავაჭრო და სატრანსპორტო სექტორებში. ამასთან, პირდაპირი უცხოური ინვესტიციის ზრდა უმთავრესად გამოიწვია პირდაპირი უცხოური ინვესტიციის შემოდინებამ ნიდერლანდებიდან, აზერბაიჯანიდან, ჩინეთიდან და შეერთებული შტატებიდან. საქსტატის მონაცემებით, 2017 წელს პირდაპირმა უცხოურმა ინვესტიციებმა მშპ-ს 12.6% შეადგინეს (2016 წელს: 10.9%).

საქსტატის და სებ-ის მონაცემებზე დაყრდნობით, მიმდინარე ანგარიშგების დეფიციტმა 2015 წელს მშპ-ს 12.6% შეადგინა, 2016 წელს - 13.1%, ხოლო 2017 წელს 8.8%. მიმდინარე ანგარიშების ბალანსის გაუმჯობესება საქონლის და ტურიზმის მომსახურების ექსპორტის ზრდამ გამოიწვია, ასევე დადებითი წვლილი ჰქონდა გზავნილების ზრდას. ბალანსის გაუმჯობესების მიუხედავად, უარყოფითი სალდო კვლავ წარმოადგენს მნიშვნელოვან რისკს. მიმდინარე ანგარიშის დეფიციტი ძირითადად პირდაპირი უცხოური ინვესტიციებით ფინანსდება, იმ შემთხვევაში, თუ არ გაგრძელდება პირდაპირი უცხოური ინვესტიციის შემოსვლა, მიმდინარე ანგარიშის მაღალი დეფიციტის გამო შესაძლოა მოხდეს ვალის ზრდა ან ლარის კურსის გაუფასურება და იმპორტის შემცირება, რაც არსებით ნეგატიურ გავლენას მოახდენს საქართველოს ეკონომიკის ზრდაზე.

გარდა ამისა, საქართველოს ეკონომიკა არის საკმაოდ დოლარიზებული. „სებ"-ის მონაცემებით, დოლარიზაციის მაჩვენებელმა კომერციულ ბანკებში განთავსებული იურიდიული და ფიზიკური პირების დეპოზიტებისათვის 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 59.58%-ს წარმოადგენდა, 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - 69.67%-ს, 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - 71.62%, ხოლო 2017 წლის მონაცემებით 67.95%-ს. მიუხედავად იმისა, რომ სებ-მა მიიღო ზომები საქართველოს სავალუტო ბაზრის განვითარების მხარდასაჭერად, დოლარიზაციის მაჩვენებელმა შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს სებ-ის სავალუტო და გაცვლითი კურსების პოლიტიკის განხორციელების ეფექტურობაზე.

საქართველოს ეკონომიკაზე ასევე გავლენა მოახდინა რამდენიმე გარე ფაქტორმა, მათ შორის, რუსეთ-უკრაინის კრიზისმა, ეკონომიკის ვარდნამ რუსეთში და ვალუტის გაუფასურებამ პარტნიორ ქვეყნებში (თურქეთის, რუსეთის, აზერბაიჯანის და სომხეთის ჩათვლით). აღნიშნული ფაქტორების შედეგად 2014-2016 წლებში შემცირდა საქართველოდან ექსპორტის ოდენობა, რამაც გამოიწვია უცხოეთიდან მიღებული შემოსავლის ნაკლებობა და, აშშ დოლარის კურსის გამყარების გათვალისწინებით, 2015 წელს ლარის 22%-ით გაუფასურება აშშ დოლართან მიმართებით. იმ დროს, როცა არსებული გაუფასურება დაეხმარა საქართველოს ეკონომიკას ამგვარ გარე ფაქტორებთან ადაპტაციაში, აღნიშნულმა დაამძიმა იმ მსესხებლების მდგომარეობა, რომლებსაც სესხები აღებული ჰქონდათ აშშ დოლარში, და გაზარდა მოთხოვნა ლარში დენომინირებულ სესხებზე. გარდა ამისა, საქსტატის მიერ გამოქვეყნებული მონაცემების თანახმად, წლიური ინფლაციის მაჩვენებელმა (დეკემბერი დეკემბერთან), რომელიც გაიზომა სამომხმარებლო ფასის ინდექსის საფუძველზე, 2014 წელს მიაღწია 2.0%, 2015 წელს - 4.9%-ს, ხოლო 2016 წელს - 1.8%-ს და 2017 წელს - 6.7%. 2017 წელს გაზრდილი ინფლაცია უმეტესად ისეთი ერთჯერადი ფაქტორებით იყო გამოწვეული როგორიცაა აქციზის განაკვეთის ზრდა თამბაქოს, ალკოჰოლსა და ნავთობპროდუქტებზე. მაღალმა და უწყვეტმა ინფლაციამ შეიძლება გამოიწვიოს ბაზრის არასტაბილურობა, ფინანსური კრიზისი, მომხმარებლის ყიდვა-უნარიანობის და თვითდაჯერებულობის შემცირება. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ საქართველო თავს გაართმევს არსებულ გარე ფაქტორებს, რომლებიც გავლენას ახდენს მის ეკონომიკაზე.

ნებისმიერმა ცვლილებამ სავალუტო პოლიტიკაში, აშშ დოლართან ან ევროსთან ლარის შემდგომმა გაუფასურებამ, ინფლაციის განგრძობადმა ზრდამ ან სხვა ნეგატიურმა, მათ შორის, გარე ფაქტორებმა, შესაძლებელია მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე. აღნიშნულმა კი, თავის მხრივ, შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერაციების შედეგებსა და პერსპექტივებზე, და ასევე ობლიგაციების სავაჭრო ფასზე.

შესაძლებელია წარმოიქმნას გამოწვევები „DCFTA"-ის საფუძველზე საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის კუთხით.

2014 წლის 27 ივნისს საქართველომ ევროკავშირთან ხელი მოაწერა „ასოცირების ხელშეკრულებას" და გახდა „ევროკავშირთან ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ შეთანხმების" („DCFTA") მხარე, რაც გულისხმობს ევროკავშირთან ვაჭრობის ლიბერალიზაციას. მოსალოდნელია, რომ ასოცირების ხელშეკრულების განხორციელება შექმნის ახალ ბიზნეს-შესაძლებლობებს, თუმცა შესაძლებელია ასევე წარმოშვას გამოწვევები ბიზნესისთვის, მეურნეობისთვის და სახელმწიფოსთვის. „ასოცირების ხელშეკრულებისა" და „DCFTA"-ის განხორციელების მიზნით, საქართველო შეიძლება ვალდებული გახდეს მოახდინოს თავისი კანონმდებლობის ჰარმონიზაცია ევროკავშირის ვაჭრობის და კონკრეტული სექტორების მარეგულირებელ კანონმდებლობასთან და მოსალოდნელია, რომ აღნიშნული ჰარმონიზაციის პროცესი გარკვეულ გამოწვევებთან იქნება დაკავშირებული.

მას შემდეგ, რაც საქართველო 2000 წელს გახდა „WTO"-ს წევრი, იგი ეტაპობრივად ახდენდა თავისი ვაჭრობის მარეგულირებელი კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობის ნორმებთან და პრაქტიკასთან ჰარმონიზაციას. უახლესი საკანონმდებლო ცვლილებები მოიცავს 2013 წელს საქართველოს შრომის კოდექსში შეტანილ ცვლილებებს, რაც ემსახურებოდა საქართველოს შრომითი კანონმდებლობის ასოცირების ხელშეკრულებითა და „DCFTA"-ით ნაკისრ ვალდებულებებთან დაახლოებას. აღნიშნული ცვლილებებით დამსაქმებლებს დაეკისრათ ზეგანაკვეთური სამუშაოს ანაზღაურების ვალდებულება, ასევე გაიზარდა ხელშეკრულების შეწყვეტის შედეგად დასაქმებულისთვის გადასახდელი კომპენსაციის ოდენობა (ერთი თვის ხელფასიდან ორი თვის ხელფასამდე), გამყარდა დასაქმებულის უფლებები დამსაქმებლის გადაწყვეტილების სასამართლოში გასაჩივრებასთან დაკავშირებით, აიკრძალა სამსახურიდან განთავისუფლება ობიექტური მიზეზის არსებობის გარეშე და გარანტირებულ იქნა საბაზისო სამუშაო პირობები. კანონმდებლობაში შესული ცვლილებებით ასევე გაძლიერდა კონკურენციის სფეროს მარეგულირებელი სამართალი, რამაც შეიძლება შეზღუდოს კომპანიის შესაძლებლობა გაზარდოს თავისი საბაზრო წილი.

აქვე აღსანიშნავია, რომ 2018 წლის 7 მარტს მიღებული იქნა სრულიად ახალი კანონი შრომის უსაფრთხოების შესახებ. აღნიშნული კანონი ამჟამად ვრცელდება მხოლოდ მომეტებული საფრთხის

შემცველ, მძიმე, მავნე და საშიშპირობებიან სამუშაოებზე. მომეტებული საფრთხის შემცველ, მძიმე, მავნე და საშიშპირობებიანი სამუშაოების ჩამონათვალს განსაზღვრავს საქართველოს მთავრობა სოციალურ პარტნიორებთან შეთანხმებით. აღნიშნული ჩამონათვალში, დღეის მდგომარეობით, შედის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და შესაბამისად, კომპანიას ეკისრება აღნიშნული კანონიდან გამომდინარე ვალდებულებები. კერძოდ, იგი ვალდებულია დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში მომეტებული საფრთხის შემცველ, მძიმე, მავნე და საშიშპირობებიანი სამუშაოების განმახორციელებელ პირად, დაიცვას კანონმდებლობით გათვალისწინებული შრომის უსაფრთხოების ნორმები და ექვემდებარება პერიოდულ შემოწმებას შრომის უსაფრთხოების ზედამხედველი ორგანოს მხრიდან..

ასევე, შესაძლებელია სხვა ცვლილებები განხორციელდეს მთავრობის პოლიტიკაში, მათ შორის, ცვლილებები შეიძლება შეეხოს ადრე გამოცხადებული სამთავრობო ინიციატივების განხორციელებას. გარდა ამისა, ასოცირების ხელშეკრულების განხორციელება შეიძლება მძიმე ტვირთად დააწვეს მარეგულირებელ ორგანოებს, მოხდეს მათი რესურსების გადახრა მიმდინარე რეფორმებიდან და შეამციროს ამ ორგანოების ეფექტურობა.

ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის მიზნით განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად, კომპანია შესაძლებელია ვალდებული გახდეს შესაბამისად შეცვალოს თავისი პოლიტიკა და პროცედურები, რათა შესაბამისობაში იყოს ამგვარი საკანონმდებლო ცვლილებების მოთხოვნებთან. მაგალითად, კომპანიამ, შრომის კოდექსში ზემოთ მითითებული ცვლილებების გათვალისწინებით, შეიტანა ცვლილებები თავის შრომით ხელშეკრულებებში. ცვლილებები მოსალოდნელია მშენებლობის უსაფრთხოების რეგულაციებშიც. კომპანია ვარაუდობს, რომ ცვლილებები მომავალშიც გაგრძელდება, თუმცა შეუძლებელია იმის პროგნოზირება, თუ რა გავლენას მოახდენს ამგვარი ცვლილებები კომპანიაზე და რამდენად შეძლებს კომპანია დაიცვას ამგვარი ცვლილებებით განსაზღვრული მოთხოვნები.

საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებული არაპროგნოზირებადი გარემო.

საქართველო ჯერ კიდევ ავითარებს ადეკვატურ სამართლებრივ ჩარჩოს, რომელიც აუცილებელია საბაზრო ეკონომიკის სათანადო ფუნქციონირებისთვის. რამდენიმე ფუნდამენტური სამოქალაქო, სისხლისსამართლებრივი, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული კანონი ახლახან შევიდა ძალაში. აღნიშნული კანონმდებლობის სიახლემ და საქართველოს სამართლებრივი სისტემის სწრაფმა განვითარებამ წარმოშვა ეჭვები ამ საკანონმდებლო აქტების ხარისხთან და აღსრულებადობასთან მიმართებით, და ასევე გამოიწვია გაუგებრობა და არათანმიმდევრულობა მათ გამოყენებასთან დაკავშირებით. ამასთან, რამდენადაც საქართველოს კანონმდებლობა და მისი ინტერპრეტაცია შეიძლება იყოს გაუგებარი და ცვალებადი, შესაძლებელია, რომ პასუხისმგებელმა პირებმა და საწარმოებმა, მიუხედავად მათ მიერ მიღებული ყველა გონივრული ზომისა, მაინც ვერ დაიცვან კანონმდებლობის მოთხოვნები. აღნიშნულმა შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი უარყოფითი შედეგები, მათ შორის, ჯარიმები და გაყინული საბანკო ანგარიშები.

გარდა ამისა, საქართველოს სასამართლო სისტემა არის რეფორმირების პროცესში და მუდმივად განიცდის საკადრო ნაკლებობას. ბოლო წლებში საქმეების მუდმივად ზრდის ხარჯზე, მნიშვნელოვნად იმატა თითო მოსამართლის დატვირთვამ, რამაც თავის მხრივ გამოიწვია საქმეების გაჭიანურება. დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალებებისადმი ნდობის ნაკლებობის და სასამართლოში ადამიანური რესურსების სიმცირის გამო, სასამართლო პროცესები შეიძლება გაგრძელდეს წლების განმავლობაში. როგორც წესი, სხვა ქვეყნებთან შედარებით (კერძოდ, ევროპა და შეერთებული შტატები), საქართველოს სასამართლოების მოსამართლეებს ნაკლები გამოცდილება აქვთ კომერციულ და კორპორაციულ სამართალში. გადახდისუუნარობის სამართალი და სასამართლო პრაქტიკა შედარებით მწირია, რაც ქმნის დამატებით გაურკვევლობებს კრედიტორებისათვის. სასამართლო სისტემის დამოუკიდებლობა და მასზე ეკონომიკური, პოლიტიკური და ნაციონალისტური ზეგავლენის არარსებობა არ არის შემოწმებული. სასამართლო პრეცედენტებს არ აქვს სავალდებულო ძალა შემდგომ გადაწყვეტილებებზე და კომპანიები რჩებიან საკანონმდებლო ხელისუფლების მოწყალების იმედად. გაურკვევლობებმა საქართველოს სასამართლო სისტემაში შესაძლებელია ნეგატიურად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

გადახდისუუნარობის მარეგულირებელი კანონმდებლობა საქართველოში საკმაოდ განუვითარებელია, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ინვესტორების მიერ ამონაგების მიღებაზე.

საქართველოში საწარმოთა (გარდა კომერციული ბანკების, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულების და სადაზღვევო კომპანიების) გადახდისუუნარობის მარეგულირებელი ძირითადი საკანონმდებლო აქტია „გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის საფუძველზეც ობლიგაციების ინვესტორები ჩაითვლებიან არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებად და განთავსდებიან კრედიტორთა დაკმაყოფილების რიგითობის ბოლოში - მე-6 რიგში, მხოლოდ დაგვიანებულ კრედიტორებზე (კრედიტორები, რომლებმაც დროულად არ წარადგინეს მოთხოვნა სასამართლოში) წინ.

იმ შემთხვევაში, თუ არ განხორციელდება გადახდისუუნარობის სისტემის დეკლარირებული რეფორმა ან თუ რეფორმის ფარგლებში არ დაიხვეწება არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების უფლებები, ემიტენტის შესაძლო გადახდისუუნარობის შემთხვევაში, ამან შესაძლოა არსებითად უარყოფით გავლენა მოახდინოს ინვესტორების უფლებებზე ან მათ მიერ ინვესტირებული თანხების ამოღების შესაძლებლობაზე.

საქართველოს საგადასახდო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ შეიძლება გამოიწვიოს გადასახადების ან ჯარიმების დაკისრება კომპანიაზე. ამასთან, შესაძლებელია ცვლილებები შევიდეს არსებულ საგადასახადო კანონმდებლობასა და პოლიტიკაში, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე.

განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის მქონე ქვეყნებთან შედარებით, დიდი ხანი არ არის რაც საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ძალაში შევიდა. აღნიშნული წარმოშობს გამოწვევებს კომპანიების მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვასთან დაკავშირებით, რამდენადაც აღნიშნული მოთხოვნები არის გაუგებარი და არსებობს მათი სხვადასხვანაირი ინტერპრეტაცია და, შესაბამისად, კომპანიებისთვის არსებობს იმის რისკი, რომ საგადასახადო კანონმდებლობის მოთხოვნების დასაცავად მათ მიერ განხორციელებულ ქმედებებს საგადასახდო ორგანოები ჩათვლიან არასათანადოდ.

გარდა ამისა, საგადასახადო კანონმდებლობაში შედის ცვლილებები და შესწორებები, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს უჩვეულო სირთულეები კომპანიისა და მისი ბიზნესისთვის. ახალი საგადასახადო კოდექსი ძალაში შევიდა 2011 წლის 1 იანვარს. 2017 წლის 1 იანვრიდან ამოქმედდა ე. წ. „ესტონური მოდელი“, რომლის საფუძველზეც საწარმოები გათავისუფლდნენ მოგების გადასახადისგან გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ისინი ახდენენ მოგების განაწილებას. ამასთან, შეიცვალა დღგ-ს გადახდასთან დაკავშირებული რეგულაციები, მათ შორის, დამატებული ღირებულების გადასახადით დაბეგვრის ობიექტი გახდა ავანსები.

სამინისტროებსა და სამთავრობო ორგანოებში, მათ შორის, საგადასახადო ორგანოებში, არსებობს განსხვავებული მოსაზრებები საგადასახადო კოდექსის სხვადასხვა დებულებების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით, რაც ქმნის გაურკვევლობასა და გაუგებრობას მათ მნიშვნელობასთან დაკავშირებით. თუმცა, საქართველოს საგადასახადო კოდექსი იძლევა საგადასახადო ორგანოებისთვის მიმართვის შესაძლებლობას, გადასახადის გადამხდელების მიერ დაყენებული საგადასახადო საკითხების წინასწარ გადაწყვეტის მიზნით. მართალია, კომპანია თვლის, რომ მის მიერ ამჟამად სრულად ხორციელდება საგადასახადო კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვა, თუმცა არსებობს შესაძლებლობა, რომ საგადასახადო ორგანოები განსხვავებულ ინტერპრეტაციას მისცემენ კანონმდებლობის მოთხოვნებს, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიაზე გადასახადების ან ჯარიმების დაკისრება. არსებობს ასევე იმის რისკი, რომ კომპანიას შესაძლებელია ჯარიმები და საურავები დაეკისროს რეგულარული საგადასახადო შემოწმების შედეგად.

ამასთან, საგადასახადო კანონმდებლობა და მთავრობის საგადასახადო პოლიტიკა შეიძლება შეიცვალოს მომავალში, მათ შორის, მთავრობის ცვლილების შედეგად. ამგვარმა ცვლილებებმა შეიძლება მოიცვას ახალი გადასახადების დაწესება ან გადასახადების გაზრდა კომპანიის ან კომპანიის კლიენტების მიმართ, რამაც შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე.

1.3. ობლიგაციებთან დაკავშირებული რისკები

ობლიგაციები წარმოადგენს pari passu ფასიან ქაღალდებს

ობლიგაციების პირობებში მითითებული ფინანსური შეზღუდვების გათვალისწინებით კომპანიამ დამატებით შეიძლება გამოუშვას ფასიანი ქაღალდები, რომლებიც რიგითობით გაუთანაბრდება ობლიგაციებს. ნებისმიერმა ამგვარმა ფასიანი ქაღალდების გამოშვებამ შესაძლებელია შეამციროს იმ თანხის ოდენობა, რომელიც ინვესტორებმა შესაძლებელია ამოიღონ ობლიგაციებთან დაკავშირებით, რამდენადაც დამატებითი ვალის წარმოშობამ შეიძლება გავლენა მოახდინოს კომპანიის შესაძლებლობაზე დაფაროს ობლიგაციების ძირი თანხა და დარიცხული პროცენტი. აღნიშნულმა შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს ობლიგაციების გადაყიდვის ფასზე.

ობლიგაციები არ არის დაცული შემზღუდავი პირობებით

ობლიგაციები არ არის დაცული შემზღუდავი პირობებით. შესაბამისად, კომპანიის მენეჯმენტი შეძლებს არსებითი ხასიათის გადაწყვეტილებების მიღებას და/ან დამატებითი ფინანსური ვალდებულებების აღებას ობლიგაციონერების თანხმობის გარეშე, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის სასესხო ვალდებულებებით გადატვირთვა და საბოლოო ჯამში, გავლენა იქონიოს კომპანიის უნარზე ჯეროვნად შეასრულოს ვალდებულებები ობლიგაციონერების წინაშე.

ობლიგაციების დაფარვის რისკი

არსებობს რისკი, რომ სხვადასხვა მიზეზების გამო, კომპანიამ ვერ მოახერხოს პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციის პროცენტების და/ან ძირის დაფარვა დროულად, მათი გადახდის ვალდებულების დადგომისთანავე ან ვერ დაფაროს საერთოდ.

ობლიგაციების სავაჭრო ფასი, ლიკვიდურობა და სარგებელი შეიძლება იყოს ცვალებადი

ობლიგაციების ბაზარზე გავლენას მოახდენს საქართველოში არსებული ეკონომიკური და საბაზრო პირობები და ასევე, სხვადასხვა ხარისხით, საპროცენტო განაკვეთები, ვალუტის გაცვლითი კურსები და ინფლაციის მაჩვენებლები სხვა ქვეყნებში (შეერთებული შტატები, ევროკავშირის წევრი ქვეყნები და სხვ.). არ არსებობს იმის გარანტია, რომ საქართველოში განვითარდება ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი ან, თუ განვითარდა, საქართველოში ან სხვაგან მომხდარი მოვლენები არ გამოიწვევს ბაზრის ცვალებადობას ან ამგვარი ცვალებადობა არსებითად უარყოფით გავლენას არ იქონიებს ობლიგაციების ფასზე ან ლიკვიდურობაზე ან ეკონომიკურ და საბაზრო პირობებს არ ექნებათ სხვაგვარი უარყოფითი ეფექტი. თუ ობლიგაციებით ვაჭრობა მოხდება მათი საწყისი გამოშვების შემდგომ, ვაჭრობა შეიძლება განხორციელდეს იმაზე ნაკლებ ფასად, ვიდრე მათი შეთავაზების ფასია; აღნიშნული დამოკიდებულია არსებულ საპროცენტო განაკვეთებზე, მსგავსი ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე, ზოგად ეკონომიკურ პირობებზე, კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე და სხვა ფაქტორებზე. ნებისმიერმა მსგავსმა ცვალებადობამ შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერაციების შედეგებსა და პერსპექტივებზე, და ასევე ობლიგაციების სავაჭრო ფასზე.

ობლიგაციები არის გაცვლით კურსთან და სავალუტო კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული რისკის მატარებელი

კომპანია ობლიგაციების ძირ თანხას და პროცენტს გადაიხდის აშშ დოლარში. ეს წარმოშობს ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებულ რისკებს, თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ძირითადად დენომინირებულია აშშ დოლარის გარდა სხვა ვალუტაში (**ინვესტორის ვალუტა**). აღნიშნული რისკები მოიცავს გაცვლითი კურსების მკვეთრი ცვლილების რისკს (აშშ დოლარის გაუფასურების ან ინვესტორის ვალუტის რევალვაციის ჩათვლით) და რისკს, რომ ინვესტორის ვალუტაზე შესაბამისი კომპეტენციის მქონე ორგანოებმა დააწესონ ან შეცვალონ სავალუტო კონტროლის მექანიზმები.

მთავრობებმა და სავალუტო ორგანოებმა (როგორც ამას ადგილი ჰქონდა წარსულში) შეიძლება დააწესონ სავალუტო კონტროლის მექანიზმები, რომლებმაც შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა

იქონიოს გამოსაყენებელ გაცვლით კურსზე. შედეგად, ინვესტორებმა შეიძლება საერთოდ ვერ მიიღონ ან მიიღონ იმაზე ნაკლები ძირი თანხა ან პროცენტი, რასაც მოელოდნენ. აღნიშნულმა შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს ობლიგაციების გადაყიდვის ფასზე.

არსებობს კომპანიასა და განთავსების აგენტს, განთავსების აგენტსა და სს „თიბისი ბანკს", ასევე ემიტენტსა და სს „თიბისი ბანკს" შორის პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის საფრთხე

წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის განთავსების აგენტია „თიბისი კაპიტალი", რომელიც ასევე იქნება გადახდისა და კალკულაციის აგენტი. იმავდროულად, არსებობს იმის ალბათობა, რომ ობლიგაციების ნაწილის შემძენი იქნება სს „თიბისი ბანკი", რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია როგორც განთავსების აგენტთან, ასევე ემიტენტთან. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთის მხრივ, განთავსების აგენტსა და კომპანიას, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტსა და სს „თიბისი ბანკს" ან ემიტენტსა და სს „თიბისი ბანკს" შორის. თუმცა, ემიტენტს მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდგომი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) ბანკს არ აქვს არც განთავსების აგენტის და არც ემიტენტის ყოველდღიურ საქმიანობაში ჩარევის ბერკეტები. შესაბამისად, განთავსების აგენტი და ემიტენტი მას მოექცევიან როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;

(ბ) მიუხედავად იმისა, რომ პირველ ეტაპზე განთავსების აგენტი წარმოადგენს ობლიგაციების ნომინალურ მფლობელს, „ობლიგაციონერებს" უფლება აქვთ შეწყვიტონ შესაბამისი ურთიერთობა განთავსების აგენტთან და ობლიგაციებს ფლობდნენ სხვა ნომინალური მფლობელის ან პირდაპირ რეგისტრატორის მეშვეობით; და

(გ) როგორც „ემიტენტსა" და „თიბისი კაპიტალს" შორის არსებული ხელშეკრულებები, ასევე წინამდებარე ემისიის „პროსპექტი" ითვალისწინებს გადახდისა და კალკულაციის აგენტის შეცვლის შესაძლებლობას.

ინვესტიციის კანონიერების დადგენა

ინვესტორებმა კონსულტაცია უნდა გაიარონ მათ სამართლებრივ მრჩევლებთან იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად და რა ფარგლებში წარმოადგენენ ობლიგაციები კანონიერ ინვესტიციას ამგვარი ინვესტორებისთვის და რამდენად და რა ფარგლებში არის შესაძლებელი ობლიგაციები გამოყენებულ იქნას სხვადასხვა ტიპის სესხის უზრუნველყოფის საგნად. გარდა ამისა, ფინანსურმა ინსტიტუტებმა კონსულტაცია უნდა გაიარონ მათ სამართლებრივ მრჩევლებთან ან მარეგულირებლებთან, რათა განსაზღვრონ ობლიგაციებთან მარეგულირებელი რეჟიმი, რისკზე-დაფუძნებული კაპიტალის ან მსგავსი წესების საფუძველზე.

ინვესტორებს, რომელთა საინვესტიციო საქმიანობა არის საინვესტიციო კანონმდებლობის ან გარკვეული ორგანოების მიერ შემუშავებული რეგულაციების საგანი, შესაძლებელია შეზღუდული ჰქონდეთ ინვესტიციების განხორციელება ზოგიერთი ტიპის სავალო ფასიან ქაღალდებში, მათ შორის, ობლიგაციებში. ინვესტორებმა უნდა შეისწავლონ და გაანალიზონ მსგავსი შეზღუდვები ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელებამდე.

2. კაპიტალიზაცია

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია, ჯგუფის კაპიტალიზაცია 2017 და 2016 წლების 31 დეკემბრის და 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით. 2017 და 2016 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით ინფორმაცია აღებულია აუდირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებებიდან, ხოლო 2018 წლის 30 ივნისის მონაცემები - არააუდირებულია. ეს ცხრილი წაკითხულ უნდა იქნეს წინამდებარე პროსპექტში მოცემულ ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და მის შენიშვნებთან ერთობლიობაში.

ათასი აშშ დოლარი	30-ივნ-18 კორექტირებული[1]	30-ივნ-18 არააუდირებული	31-დეკ-17 აუდირებული	31-დეკ-16 აუდირებული
მიღებული სესხები	10,734	10,734	8,884	4,312
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	12,000	-	-	-
სულ სესხები და ვალები	**22,734**	**10,734**	**8,884**	**4,312**
ჩვეულებრივი "ა" კლასის აქციები	173	173	173	173
ჩვეულებრივი "ბ" კლასის აქციები	777	777	777	777
პრივილეგირებული აქციები	5,178	5,178	5,487	9,113
საემისიო კაპიტალი	1,937	1,937	1,937	1,937
წარდგენის ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	(33,751)	(33,751)	(34,194)	(35,898)
გაუნაწილებელი მოგება	174,517	174,517	171,485	144,720
მფლობელების საკუთარი კაპიტალი	**148,831**	**148,831**	**145,665**	**120,822**
სრული კაპიტალიზაცია (სესხები და საკუთარი კაპიტალი)	**171,565**	**159,565**	**154,549**	**125,134**

2018 წლის 30 ივნისიდან წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცებამდე ჯგუფის კაპიტალიზაციაში არ მომხდარა არსებითი ცვლილებები.

ობლიგაციების განთავსებიდან მიღებულ სახსრებით, კომპანია დააფინანსებს შემდეგ პროექტებს:

- 8,000,000 აშშ დოლარი მოხმარდება ბუკნარში საცხოვრებელი უბნის განვითარებას;
- 4,000,000 აშშ დოლარი - ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ვილების უბნის მოსაწყობად, მიწის ნაკვეთების განვითარებას (გზების მშენებლობა, ინფრასტრუქტურის განვითარება, კომუნიკაციების შეყვანა ა.შ.)

დეტალები იხილეთ თავში: *„მიღებული სახსრების გამოყენება“.*

[1] კორექტირებულია იმ დაშვებით, რომ კომპანია უშვებს დამატებით 12 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციებს და რომ სხვა ფინანსური მაჩვენებლები რჩება უცვლელი

დაუფარავი სესხები 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით

მსესხებელი	სესხის მიზნობრიობა	ვალუტა	სესხის აღების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის თარიღი	ნაშთი ათას აშშ დოლარში
ფ/პ ბოზ მეიერი	მიწის ნაკვეთის შეძენა	USD	მარტი 2013	15.00%	დეკემბერი 2018	340
ფ/პ მამუკა ხაზარაძე	მიწის ნაკვეთის შეძენა	USD	მარტი 2013	15.00%	დეკემბერი 2018	340
ფ/პ ბადრი ჯაფარიძე	მიწის ნაკვეთის შეძენა	USD	მარტი 2013	15.00%	დეკემბერი 2018	340
სს "პაშა ბანკი"	ბუკნარის მიწის შეძენა	USD	მაისი 2018	7.00%	დეკემბერი 2018	1,500
FMO 1-ელი ტრანში	"მწვანე ქალაქი ლისზე" - განვითარება	USD	დეკემბერი 2016	7.37%	სექტემბერი, 2019	880
FMO მე-2 ტრანში	"მწვანე ქალაქი ლისზე" - განვითარება	USD	ივნისი 2017	7.64%	სექტემბერი, 2020	4,154
FMO მე-3 ტრანში	"მწვანე ქალაქი ლისზე" - განვითარება	USD	მარტი 2018	8.51%	სექტემბერი, 2020	3,180
სულ						**10,734**

დამფუძნებლებთან არსებული სესხები დაიფარება დეკემბერში ერთიანი ტრანშით. პაშა ბანკის მიმდინარე სასესხო ვალდებულება დაიფარება დეკემბრამდე რამდენიმე ტრანშად.

რაც შეეხება FMO-ს სესხს, ჯგუფმა აითვისა სამ ტრანშად. სამივე ტრანშის დაფარვის გრაფიკი მოცემულია შემდეგი სახით:

FMO 1-ელი ტრანში:

თარიღი	ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	პროცენტის დარიცხვა	გადახდა	ნაშთი პერიოდის ბოლოს
6/30/18	880	-	-	880
9/15/18	880	14	190	704
12/15/18	704	13	189	528
3/15/19	528	10	186	352
6/15/19	352	7	183	176
9/15/19	176	3	179	-

FMO მე-2 ტრანში:

თარიღი	ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	პროცენტის დარიცხვა	გადახდა	ნაშთი პერიოდის ბოლოს
6/30/18	4,154	-	-	4154
9/15/18	4,154	67	529	3,692
12/15/18	3,692	70	532	3,230
3/15/19	3,230	61	523	2,768
6/15/19	2,768	53	515	2,306
9/15/19	2,306	44	506	1,844
12/15/19	1,844	35	497	1,382
3/15/20	1,382	26	488	920
6/15/20	920	18	480	458
9/15/20	458	9	467	-

FMO მე-3 ტრანში

თარიღი	ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	პროცენტის დარიცხვა	გადახდა	ნაშთი პერიოდის ბოლოს
6/30/18	3,180	-	-	3,180
9/17/18	3,180	53	406	2,827
12/17/18	2,827	54	407	2,474
3/15/19	2,474	46	399	2,121
6/17/19	2,121	42	395	1,768
9/16/19	1,768	34	387	1,415
12/16/19	1,415	27	380	1,062
3/16/20	1,062	20	373	709
6/15/20	709	14	367	356
9/15/20	356	7	363	-

FMO-სთან არსებული სასესხო ხელშეკრულება (დეტალურად, იხილეთ *„ემიტენტის არსებითი ხელშეკრულებები“*) კომპანიას გარკვეულ ფინანსურ და არა-ფინანსურ ვალდებულებებს აკისრებს. ზემოთაღნიშნული საანგარიშგებო თარიღებისთვის და წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, კომპანიას არ დაურღვევია არცერთი ვალდებულება (covenant).

სს "პაშა ბანკთან" და დამფუძნებლებთან არსებულ სესხებს არ აქვთ ფინანსური დათქმები (ე.წ. covenant).

ჯგუფის შვილობილ კომპანიას შპს „ბლექ სი რიზორთს“ სს „ტერა ბანკთან“ გაფორმებული აქვს 2 მილიონი ლარის საბანკო გარანტის ხელშეკრულება, სახელმწიფოსთან აღებული საინვესტიციო ვალდებულებების შესრულებაზე. საბანკო გარანტიის უზრუნველსაყოფად ჯგუფს სს „ტერა ბანკის“ სასარგებლოდ უზრუნველყოფაში ჩადებულია სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ საკუთრებაში არსებული 3 ჰა მიწა, რომლის საბალანსე ღირებულება, წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის, შეადგენდა 1,337 ათას აშშ დოლარს. საბანკო გარანტიის ხელშეკრულება გაფორმებულია 2023 წლის 30 იანვრამდე.

წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ საკუთრებაში არსებული 2 ჰა მიწა, საბალანსე ღირებულებით 852 ათასი აშშ დოლარი, იპოთეკით დატვირთულია სს „საქართველოს ბანკის“ სასარგებლოდ, როგორც შპს „ეიჩ არ სი თბილისის“ გრძელვადიანი სესხის უზრუნველყოფა. შპს „ეიჩ არ სი თბილისი“ წარმოადგენს ჯგუფის დაკავშირებულ მხარეს, რამდენადაც მათ ყავთ საერთო დამფუძნებლები. შპს „ეიჩ არ სი თბილისის“ სესხის ვადა იწურება 2027 წლის 21 ივლისს.

წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის, ჯგუფს არ ჰქონდა დამტკიცებული, აუთვისებელი საკრედიტო ლიმიტები.

სასტუმროს მშენებლობის მიზნებისთვის, ემიტენტის შვილობილი კომპანია „ბლექ სი რიზორთი“ გეგმავს გრძელვადიანი სესხის აღებას საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტიდან, 7 მილიონი აშშ დოლარის ფარგლებში.

3. მიღებული სახსრების გამოყენება

ობლიგაციის ემისიიდან მიღებული სახსრები დაიხარჯება შემდეგ პროექტებზე:

1) **8 მილიონი აშშ დოლარი დაიხარჯება სოფელ ბუკნარში სატხოვრებელი უბნის განსავითარებლად** - ემიტენტის შვილობილმა, შპს „ბლექ სი რიზორთ"-მა, 2017 წლის ბოლოს შეიძინა 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, აჭარის რეგიონში - ბუკნარში. კომპანია გეგმავს ამ მიწის ნაკვეთზე განავითაროს მრავალ-ფუნქციური ტურისტული კომპლექსი. კომპლექსი მოიცავს პრემიუმ კლასის აპარტამენტებს, კომერციულ ობიექტებს და სასტუმროს.

   პროექტის ფარგლებში, დაახლოებით, 8 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე აშენდება აპარტამენტები, ჯამური გასაყიდი ფართით 74,171 კვ.მ. პროექტი განვითარდება სამ ფაზად და დასრულებული აპარტამენტების მიწოდება მოხდება ეტაპობრივად 2020 წლიდან 2026 წლის ჩათვლით. ბიუჯეტირებული დანახარჯები პროექტზე შეადგენს 118,849 ათას აშშ დოლარს (მიწის ღირებულების გარეშე), საიდანაც 20,111 აშშ დოლარი გაიწევა 2019-2020 წლებში. კომპანია მშენებლობის საწყის ეტაპზე დანახარჯების დაფინანსებას გეგმავს განთავსებული ობლიგაციებით, 2019 წლის მეორე კვარტლიდან კომპანია დაიწყებს წინასწარ გაყიდვებს და მშენებლობისთვის საჭირო შემდგომი დანახარჯებისთვის მოახდენს თანხების გენერირებას. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ჯგუფის საკუთარი კაპიტალით მოხდა იმ მიწის შეძენა რომელზეც უნდა განხორციელდეს აღნიშნული პროექტი, მიწის ჯამური ღირებულება დაახლოებით, 5,600 ათასი აშშ დოლარია.

   ბუკნარში სასტუმროს მშენებლობისთვის, 2019 წელს, კომპანია დამატებით გეგმავს გრძელვადიანი სესხის მოძიებას საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტისგან. სასტუმროს მშენებლობისთვის ბიუჯეტირებული დანახარჯი 9,000 ათასი აშშ დოლარია, საიდანაც 7,000 ათასი აშშ დოლარი დაფინანსდება ზემოთაღნიშნული სესხით. სასტუმროს მშენებლობის დაწყება იგეგმება 2019 წელს, ხოლო ოპერირება იგეგმება დაიწყოს 2021 წელს.

2) **4 მილიონი აშშ დოლარი მოხმარდება ლისის ტბის მიმდებარე 40 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის მომზადებას მცირე ნაკვეთებად გაყიდვისთვის, ვილების უბნის განსავითარებლად** - 2018 წლიდან ჯგუფმა დაიწყო ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების გაყიდვა ფიზიკურ პირებზე, ვილების უბნის მშენებლობისთვის. აღნიშნული პროექტი მოიცავს 40 ჰა მიწის ნაკვეთს. მიწის განვითარება მოიცავს ინფრასტრუქტურის (მ.შ. გზების) მოწყობას/მშენებლობას, კომუნიკაციების გაყვანას, ა.შ.

   პროექტის ჯამური ღირებულება არის დაახლოებით 18,500 აშშ დოლარი (მიწის ღირებულების გარეშე), საიდანაც, დაახლოებით, 8 მილიონი აშშ დოლარი 2018-2019 წლებში დაიხარჯება. წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, კომპანიას წინასწარი გაყიდვებიდან უკვე ჰქონდა დაფინანსებული დაახლოებით, 4 მილიონი აშშ დოლარის დანახარჯები, დანარჩენი 4 მილიონი აშშ დოლარის დაფინანსება იგეგმება განთავსებული ობლიგაციებიდან.

   აღნიშნული მიწის საბალანსო ღირებულება წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის შეადგენდა დაახლოებით, 20 მილიონ აშშ დოლარს.

4. კომპანიის საოპერაციო გარემოსა და ბაზრის მიმოხილვა

2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა ორი მიმდინარე დეველოპერული პროექტი და ორივე მათგანი გათვლილი იყო პრემიუმ სეგმენტზე.

პროექტი „მწვანე ქალაქი ლისზე" - პროექტი ხორციელდება კომპანიის შვილობილის „ლისი ფო"-ს მიერ. პირველი სამი უბნის ფარგლებში, , რომელიც მიმდინარეობს 20 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე და გულისხმობს აპარტამენტების, თაუნჰაუსის სტილის სახლების და ვილების მშენებლობას, მათი შემდგომი რეალიზაციის მიზნით. პროექტის მთლიანი სამშენებლო ფართი, დაახლოებით, 131,000 კვ.მ-ია, საიდანაც, 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, გასაყიდად დარჩენილი იყო 46,600 კვ.მ, აქედან 5,000 კვ.მ-ზე მიმდინარეობდა სამშენებლო სამუშაოები, ხოლო 41,600 კვ.მ-ის მშენებლობა ჯერ არ იყო დაწყებული. გარდა ამისა, კომპანია ამავე ტერიტორიაზე დამატებით ფლობს, დაახლოებით, 200 ჰექტარ მიწის ნაკვეთს, საიდანაც 40 ჰექტარი მიწის რეალიზაცია იგეგმება მცირე ფართების სახით ვილების უბნის მოსაწყობად; 50 ჰა მიწის ნაკვეთზე მოეწყობა სარეკრეაციო ზონა და მოხდება სხვადასხვა კომერციული დანიშნულების ობიექტების განვითარება; ხოლო დანარჩენ ნაწილს კომპანია ფლობს გრძელვადიან პერიოდში მისი ფასის ცვლილებით სარგებლის მისაღებად.

მეორე დეველოპერული პროექტი მიმდინარეობს აჭარის რეგიონში, ბუკნარში, 9 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე. პროექტი ხორციელდება, კომპანიის 100%-ით ფლობილი შვილობილის - შპს „ბლექ სი რიზორთ"-ის მიერ. პროექტის ფარგლებში, იგეგმება მრავალ-ფუნქციური კომპლექსის განვითარება (მთლიანი სამშენებლო ფართობი 97,000 კვ.მ). პროექტის ფარგლებში, აშენდება აპარტამენტები და ვილები, შემდგომი რეალიზაციის მიზნით. ასევე აშენდება სასტუმროები, რესტორნები, მოეწყობა აკვა ცენტრები და განვითარდება სხვა ინფრასტრუქტურა. სასტუმროები და სხვა კომერციული ობიექტები დარჩება კომპანიის საკუთრებაში. პროექტი სრულად 2026 წლისთვის დასრულდება.

ფაქტორები, რომლებიც გავლენას ახდენენ უძრავი ქონების ბაზარზე

კომპანია მიიჩნევს, რომ უძრავი ქონების ბაზარზე გავლენას ახდენს სხვადასხვა ფაქტორი. ფაქტორების ნაწილს ბაზარზე აქვს მოკლევადიანი, ნაწილს კი - გრძელვადიანი გავლენა. ეს ფაქტორები მოიცავს როგორც მაკროეკონომიკურ ასევე სოციალურ და დემოგრაფიულ ფაქტორებს. მაკროეკონომიკური ფაქტორებიდან აღსანიშნავია მთლიანი შიდა პროდუქტის („მშპ") განვითარების დინამიკა, ინფლაციის დონე, საპროცენტო განაკვეთების დინამიკა. კომპანიის აზრით, სხვადასხვა სამომხმარებლო სეგმენტი განსხვავებულად რეაგირებს აღნიშნულ ფაქტორებზე. მაგალითად, ეკონომიკური შოკები და აღმასვლები ნაკლებად მოქმედებს მაღალი და პრემიუმ სეგმენტის ქცევაზე უძრავ ქონებასთან მიმართებაში, ვიდრე დაბალი საფასო სეგმენტზე. მშპ-ის ზრდა შესაძლოა თანაბრად არ მოქმედებდეს ყველა სეგმენტზე, რადგან მშს-ის ზრდასთან ერთად არ იზრდებოდეს მსყიდველობითი უნარი საზოგადოების ყველა სეგმენტში.

გარდა მაკროეკონომიკური ფაქტორებისა, უძრავი ქონების ბაზარზე მოთხოვნას და მიწოდებას ასევე განსაზღვრავს სოციალური და დემოგრაფიული ფაქტორები: ზოგადი დემოგრაფიული განვითარება, ცვლილებები მომხმარებელთა ქცევაში, ასევე ცხოვრების წესი და გემოვნება/დამოკიდებულება საცხოვრებელი ფართების მიმართ. ეს ფაქტორები შეიძლება გამოისახოს შემდეგ ცვლადებში: ოჯახის საშუალო ზომა, საცხოვრებელი ფართების საკუთრების ფორმა (შეძენა/იჯარით აღება), საცხოვრებელი ფართის სასურველი ფორმა (აპარტამენტი/კერძო სახლი) ან ადგილმდებარეობა (ურბანული ან ქალაქისგან მოშორებით).

4.1. საქართველოს მაკროეკონომიკური გარემოს მიმოხილვა

ეკონომიკური ზრდა და დასაქმება

საქართველოს გააჩნია ფართოდ დივერსიფიცირებული მშპ, რომელიც ხელს უწყობს ეკონომიკის მდგრად განვითარებას. საქსტატის მონაცემებით, 2016 წელს რეალური მშპ 2.8%-ით გაიზარდა და მიმდინარე ფასებით 14.4 მილიარდ აშშ დოლარს მიაღწია (3,865 აშშ დოლარი ერთ სულ მოსახლეზე), ხოლო 2017 წელს რეალური მშპ 4.8%-ით გაიზარდა და მიმდინარე ფასებით 15.1 მილიარდ აშშ დოლარს მიაღწია (4,046 აშშ დოლარი ერთ სულ მოსახლეზე). ბოლო ხუთი წლის განმავლობაში რეალური მშპ წელიწადში საშუალოდ 3.74%-ით იზრდებოდა. მშპ-ის ზრდა განპირობებული იყო, ძირითადად, მომსახურების სექტორის ზრდით. ორნიშნა ზრდა დაფიქსირდა სამშენებლო სექტორში - 2017 წელს წინა წელთან შედარებით, სამშენებლო სექტორი, მიმდინარე ფასებით, 27%-ით გაიზარდა, 16%-იანი ზრდა დაფიქსირდა უძრავი ქონებით ოპერაციებშიც (იჯარა). 2017 წელს მშენებლობის წილი მშპ-ში 8.3%, ხოლო უძრავი ქონებით ოპერაციების წილი - 6.1% იყო.

საქართველოს ეკონომიკურ ზრდაზე პოზიტიური გავლენა იქონია ევროკავშირის - საქართველოს ყველაზე მსხვილი სავაჭრო პარტნიორის - ეკონომიკის მოსალოდნელზე მაღალმა ზრდამ. გარდა ამისა, ყოფილი დსთ-ის ქვეყნების უმრავლესობის ეკონომიკებმა დაიწყეს იმ რეცესიიდან გამოსვლა, რომელსაც ადგილი ჰქონდა 2014-2016 წლებში. ეს ვითარება აისახა ექსპორტის ზრდაში, ტურიზმის გაზრდილ მოცულობასა და გაზრდილ ფულად ტრანსფერებში.

სარეიტინგო კომპანია Moody's-მა, 2017 წლის სექტემბერში, საქართველოს სახელმწიფო საკრედიტო რეიტინგი „Ba3"-დან Ba2-მდე გაზარდა, სტაბილური პერსპექტივით. საკრედიტო რეიტინგის ცვლილება განაპირობა გაუმჯობესებულმა სავაჭრო და საინვესტიციო ურთიერთობებმა, ასევე გაუმჯობესებულმა საბანკო ზედამხედველობის მეთოდოლოგიამ. 2018 წლის მარტში სარეიტინგო კომპანია Fitch-მაც გადახედა საქართველოს საკრედიტო რეიტინგს და სტაბილურიდან, „BB-„ პოზიტიურად, შეცვალა. „S&P"-ის მიხედვით საქართველოს სახელმწიფო საკრედიტო რეიტინგი ასევე „BB-" არის.

საგადამხდელო ბალანსი და საერთაშორისო ვაჭრობა

ქვეყნის სახელმწიფო ვალის ფარდობა მშპ-სთან 2014 წლიდან 2017 წლამდე 35%-დან 44%-მდე გაიზარდა. სახელმწიფო ვალის 80% საგარეო ვალზე მოდის. ბოლო წლებში დაფიქსირებული ზრდა გარკვეულწილად გამოწვეული იყო ინფრასტრუქტურული პროექტების დასაფინანსებლად აღებული შეღავათიანი ვალებით და ლარის გაუფასურებით, რადგან საგარეო ვალის უდიდესი ნაწილი უცხოურ ვალუტაშია დენომინირებული. მთავრობის სახელმწიფო ვალის პოლიტიკა მოიცავს ლარში დენომინირებული შიდა ვალის წილის ზრდის მეშვეობით სავალუტო რისკების შემცირებას და შედეგად სახელმწიფო ვალის მდგრადობის გაუმჯობესებას. საგარეო ვალის უმეტესობა ორმხრივი ან მრავალმხრივი შეთანხმებების შედეგადაა წარმოქმნილი და ძირითადად გრძელვადიანია, რაც რეფინანსირების რისკს ამცირებს, ამასთან სახელმწიფოს საგარეო ვალზე საშუალო საპროცენტო განაკვეთი 2%-ს შეადგენს, რაც საპროცენტო გადასახდელების დაბალ ტვირთზე მიუთითებს.

2017 წელს ექსპორტის მოცულობა, წინა წელთან, შედარებით 29.5%-ით გაიზარდა. ყველაზე მეტად ექსპორტი დსთ-ის ქვეყნებში გაიზარდა (60.6%-ით, წინა წელთან შედარებით), რაც განპირობებული იყო ამ ქვეყნების 2013-2016 წლების ეკონომიკური რეცესიიდან გამოსვლით. ექსპორტი 15.8%-ით გაიზარდა ევროკავშირის ქვეყნებშიც. აღსანიშნავია, ჩინეთში ექსპორტის 15.7%-იანი ზრდა. 2017 წლის მონაცემებით, ჩინეთი საქართველოს მეხუთე უმსხვილესი პარტნიორი იყო ექსპორტირებული საქონლის მიხედვით. ჩინეთთან თავისუფალი ვაჭრობის ხელშეკრულება, რომელიც ძალაში შევიდა 2018 წლის დასაწყისიდან, ხელს შეუწყობს ექსპორტის კიდევ უფრო მეტ ზრდას ჩინეთში, რომელიც მსოფლიოში ყველაზე დიდი ბაზარია

2017 წელს წინა წელთან შედარებით საქონლის იმპორტი 8.85%-ით გაიზარდა, რაც განპირობებული იყო ერთის მხრივ გაზრდილი სამომხმარებლო მოთხოვნით, ხოლო მეორეს მხრივ საწვავზე ფასების ზრდით. 2017 წელს, წინა წელთან შედარებით, ნავთობპროდუქტების იმპორტის მოცულობა გაიზარდა 12.42%-ით. სავაჭრო ბალანსი წინა წელთან შედარებით, დაახლოებთ, 0.4%-ით გაუარესდა და აბსოლუტურ მაჩვენებლებში, 5,204 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა.

ტურიზმიდან შემოსავალი 2017 წელს, წინა წელთან შედარებით, 27%-ით გაიზარდა და შეადგინა დაახლოებით 2.75 მილიარდი აშშ დოლარი. 2017 წელს საქართველოს 7.9 მილიონი საერთაშორისო ვიზიტორი ეწვია, ვიზიტორების ძირითადი ნაწილი მეზობელი ქვეყნებიდან იყვნენ, თუმცა მზარდია ტურისტების ნაკადი ევროკავშირის და შუა აღმოსავლეთის ქვეყნებიდან.

ინფლაცია და მონეტარული პოლიტიკა

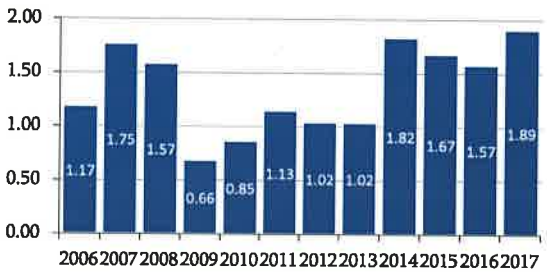
ფასების სტაბილურობის მისაღწევად სებ-ი ინფლაციის თარგეთირების რეჟიმს მისდევს. სებ-ის ინფლაციის სამიზნე ნიშნული 2017 წლისთვის იყო 4%, 2018 წლისთვის კი - 3%. 2017 წელს წლიურმა ინფლაციამ 6.7% შეადგინა (დეკემბერი დეკემბერთან), რაც აღემატებოდა სებ-ის სამიზნე ნიშნულს. წლიური ინფლაციის ზრდა გამოწვეული იყო საწვავის საერთაშორისო ფასების ზრდითა და აქციზის განაკვეთის ზრდის შედეგად გამოწვეული ფასების ერთჯერადი ეფექტით. 2018 წლის ოქტომბრის წლიური ინფლაცია 2.3%-მდე შემცირდა ერთჯერადი ეფექტების ამოწურვასთან ერთად.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მონეტარული პოლიტიკის კომიტეტის 2018 წლის 25 ივლისს მიღებული გადაწყვეტილებით, რეფინანსირების განაკვეთი 25 საბაზისო პუნქტით, 7.0%-მდე შემცირდა. საქართველოს ეროვნული ბანკი მიიჩნევს, რომ შესუსტებულია ინფლაციის პროგნოზზე ზრდის მიმართულებით მოქმედი რისკები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სებ-ის მონეტარულმა კომიტეტმა მიზანშეწონილად მიიჩნია ზომიერად გამკაცრებული მონეტარული პოლიტიკიდან ეტაპობრივად გამოსვლის დაწყება. თუმცა, მოთხოვნის გაუმჯობესების ფონზე, რამაც შესაძლოა ზეწოლა მოახდინოს ინფლაციაზე, მონეტარული პოლიტიკის შერბილება უფრო ნელი ტემპით გაგრძელდება, ვიდრე ეს წინა პროგნოზით იყო ნავარაუდევი. შესაბამისად, 7.0%-იანი მაჩვენებელი უცვლელი დარჩა 2018 წლის 5 სექტემბრის და 2018 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილებებით.

ბიზნეს გარემო საქართველოში და პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები

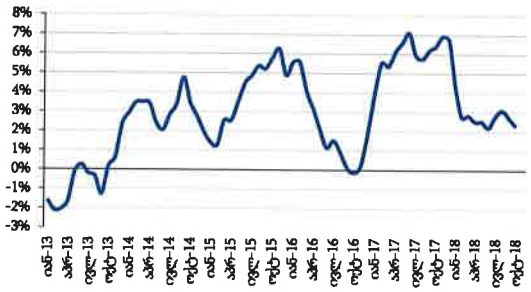
ბოლო ათწლეულის განმავლობაში გატარებულმა წარმატებულმა რეფორმებმა მნიშვნელოვნად გააუმჯობესეს ბიზნეს-გარემო საქართველოში. 2019 წელს მსოფლიო ბანკის მონაცემებით საქართველო მე-6 ადგილზე გავიდა ბიზნესის სიმარტივით, ხოლო „Heritage Foundation"-ის 2018 წლის ეკონომიკური თავისუფლების ინდექსის შეფასებით საქართველო მე-16 ყველაზე თავისუფალი ეკონომიკის მქონე ქვეყანა იყო. საქართველოს საინვესტიციო გარემო მიმზიდველს ხდის მას საერთაშორისო ინვესტორებისთვის. 2014 წელს მიღებულ იქნა ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულება, ხოლო სხვადასხვა ქვეყნებთან გაფორმებული თავისუფალი ვაჭრობის შესახებ შეთანხმებები ხელს უწყობს ინვესტიციების შემოდინებას. პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების შემოდინება დადებითია საქართველოს დამოუკიდებლობის აღდგენიდან მოყოლებული. 2016 წელს ინვესტიციების მოცულობამ 1.57 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა, ხოლო 2017 წელს - 1.89 მილიარდი აშშ დოლარი. საქართველოს არ გააჩნია შეზღუდვები კაპიტალის მოძრაობაზე და აქვს საგადასახადო შეღავათები, რომლებიც ხელს უწყობენ პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების შემოდინებას.

დიაგრამა №1: პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები (მილიარდი აშშ დოლარი)



წყარო: საქსტატი

დიაგრამა №2: სამომხმარებლო ფასების ინფლაცია



4.2. ძირითადი დემოგრაფიული მონაცემები

საქსტატის მონაცემების მიხედვით, 2018 წლის 1-ელი იანვრის მდგომარეობით, ქვეყნის მოსახლეობამ 3.7 მილიონი ადამიანი შეადგინა, რაც თითქმის უცვლელია წინა წლის მონაცემებთან შედარებით. თბილისში 1.2 მილიონი ადამიანი ცხოვრობს, რაც მთლიანი მოსახლეობის 31.1%-ს შეადგენს. ქვეყნის მოსახლეობის ნახევარზე მეტი ქალაქებში ცხოვრობს. შემდგომი ცხრილი აჩვენებს მოსახლეობის რაოდენობას რეგიონების მიხედვით:

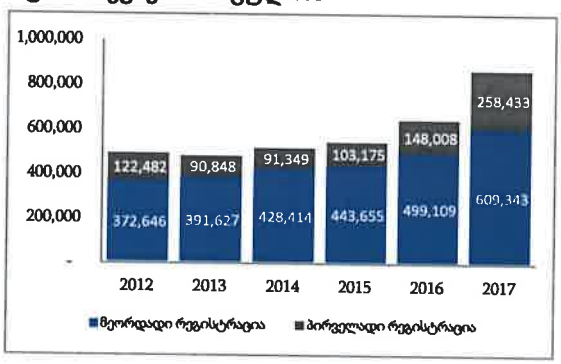
(ათასებში)	2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	
თბილისი	1,159	31.1%
იმერეთი	507	13.6%
ქვემო ქართლი	432	11.6%
აჭარის არ	346	9.3%
სამეგრელო-ზემო სვანეთი	321	8.6%
კახეთი	315	8.4%
შიდა ქართლი	259	6.9%
სამცხე-ჯავახეთი	156	4.2%
გურია	111	3.0%
მცხეთა-მთიანეთი	94	2.5%
რაჭა-ლეჩხუმი და ქვემო სვანეთი	30	0.8%
	3,730	100.0%

4.3. ძირითადი ბაზრები

4.3.1. დეველოპერული სექტორის მიმოხილვა

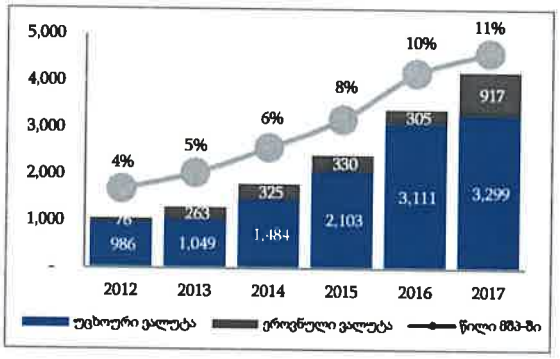
საქართველოს სამშენებლო და დეველოპერული ბაზარი საკმაოდ სწრაფად განვითარებად სექტორს წარმოადგენს. უძრავი ქონების რეგისტრაცია 2017 წლის განმავლობაში, წინა წელთან შედარებით, 34%-ით გაიზარდა და 867,776 ტრანზაქციას მიაღწია. აქედან უძრავი ქონების პირველადმა ტრანზაქციებმა 29.8% შეადგინა (74.6%-იანი ზრდა წინა წელთან შედარებით). უძრავი ქონების აღნიშნული ტრანზაქციები მოიცავს საცხოვრებელ ფართებს, კომერციულ უძრავ ქონებას და მიწას (იხ. დიაგრამა №3).

დიაგრამა №3: უძრავი ქონების რეგისტრაციის ტრანზაქციების მოცულობა



წყარო: NAPR

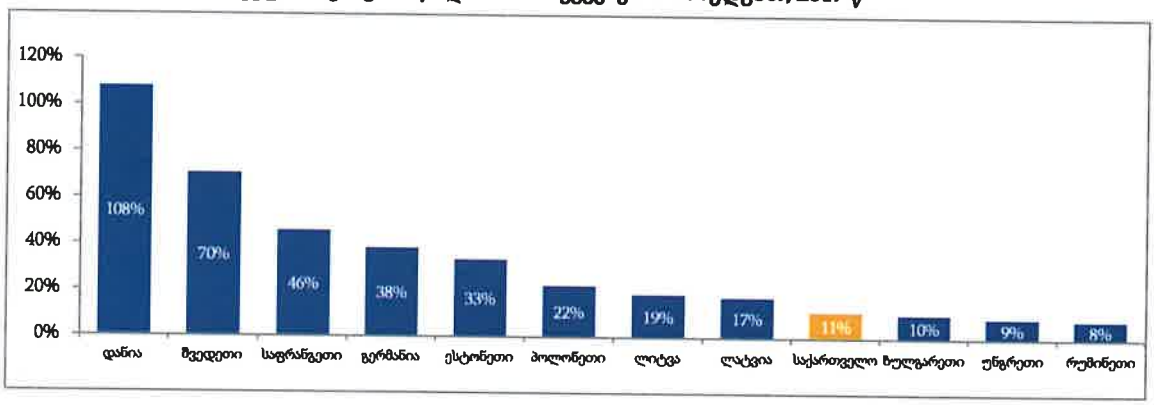
დიაგრამა №4: იპოთეკური სესხების სტატისტიკა მილიონ ლარში



წყარო: სებ

კომერციული ბანკების მიერ გაცემული იპოთეკური სესხების ბალანსი 2017 წლის ბოლოს, წინა წელთან შედარებით, 23.4%-ით გაიზარდა და 4.216 მილიონი ლარი შეადგინა (იხ. დიაგრამა №4). იპოთეკური სესხების წილი მშპ-ში შეადგენს 11%-ს რაც მნიშვნელოვნად ჩამორჩება ევროკავშირის საშუალოს (იხ. დიაგრამა №5).

დიაგრამა №5: იპოთეკური სესხების წილი მშპ-ში ქვეყნების მიხედვით, 2017 წ



წყარო: საქსტატი, სებ, ECB

საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანებით ცვლილებები შევიდა "კომერციულ ბანკებში კრედიტების კონცენტრაციისა და მსხვილი რისკების შესახებ დებულებაში", რის მიხედვითაც, 2018 წლის 7 მაისიდან კომერციულ ბანკებს შეეზღუდათ გადამხდელ-უნარიანობის სრულფასოვანი ანალიზის გარეშე სესხების გაცემა - უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხების შემთხვევაში, მსესხებლის გადამხდელ-უნარიანობის სრულფასოვანი ანალიზის გარეშე უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხების საერთო თანხა არ უნდა აღემატებოდეს ბანკის საზედამხედველო კაპიტალის 15%-ს და სესხის გაცემისას, სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტი (Loan to Value Ratio) არ უნდა იყოს 80%-ზე მეტი

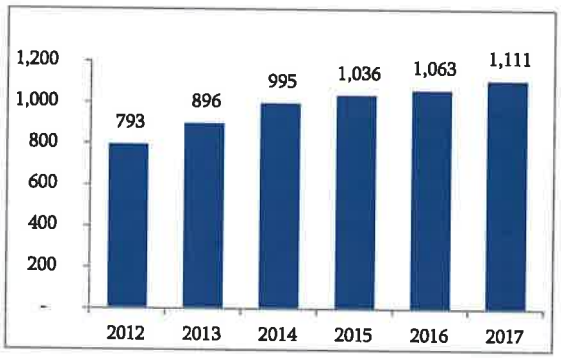
ლარში გაცემული სესხების შემთხვევაში და 70%-ზე მეტი, დოლარით გაცემული სესხების შემთხვევაში. რადგან კომპანია მუშაობს პრემიუმ სეგმენტზე, ვარაუდობს, რომ ამ ცვლილებას არ ექნება ეფექტი მის გაყიდვებსა და მისი კლიენტების იპოთეკური სესხებით დაფინანსებაზე.

2016 წლის მონაცემებით, საშუალო ოჯახის ზომა საქართველოში 3.3 ადამიანი იყო, რაც ევროკავშირის საშუალოზე (2.3 ადამიანი) მაღალია. აღსანიშნავია, რომ საშუალო ოჯახის ზომა 2005 წლიდან 2017 წლამდე 13%-ით შემცირდა და მომავალ წლებში მოსალოდნელია რომ ეს მაჩვენებელი დაუახლოვდება ევროპის საშუალოს.

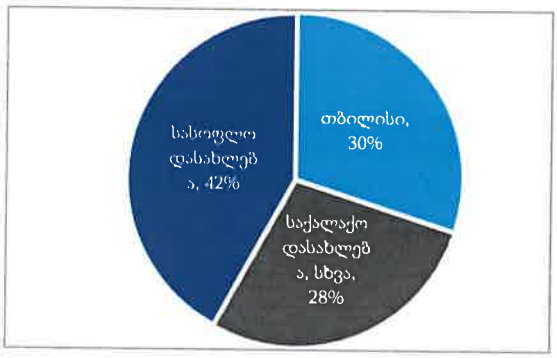
საქართველოში დაკავებული საცხოვრებელი ფართების 93% კერძო საკუთრებაზე მოდის, რაც საგრძნობლად აღემატება ევროკავშირის საშუალოს - 70%-ს.

2012-2017 წლებში საქართველოში, ოჯახების საშუალო-თვიური შემოსავლის ერთობლივი წლიური ზრდის ტემპმა 5% შეადგინა და 2017 წელს 1,111 ლარს გაუტოლდა (იხ. დიაგრამა № 6). ოჯახების შემოსავალი შედგება ხელფასების, ფულადი გზავნილების, თვითდასაქმებიდან მიღებული შემოსავლის, დანაზოგების, პენსიების, სტიპენდიების და დახმარებების, აგრეთვე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ოპერაციებისგან.

გრაფი №6: საშუალო-თვიური შემოსავალი ოჯახზე, ლარში



დიაგრამა №7: მოსახლეობის განაწილება, 2017



წყარო: საქსტატი

საქართველოს დემოგრაფიულ სტრუქტურაში ურბანიზაციის ტენდენცია შეინიშნება. ბოლო ათწლეულის მანძილზე მუდმივად იზრდებოდა ქალაქში (მ.შ. თბილისში) დასახლებული მოსახლეობის წილი, 2007 წლიდან 2018 წლის 1 იანვრამდე სოფლის მოსახლეობა 7%-ით შემცირდა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მთლიანი მოსახლეობის 42% შეადგინა. მოსახლეობის 58% ქალაქში ცხოვრობს, მათ შორის, 30 % - თბილისში (იხ. დიაგრამა № 7).

4.3.1.1. თბილისის დეველოპერული ბაზრის მიმოხილვა[2]

2017 წელს თბილისში 197 დეველოპერული პროექტი დასრულდა, ჯამში 11,160 ერთეული საცხოვრებელი ფართით, რაც 2016 წელთან შედარებით 30%-იანი ზრდაა. დასრულებული საცხოვრებელი ფართების 76% გაყიდული იყო 2017 წლის ბოლოსთვის.

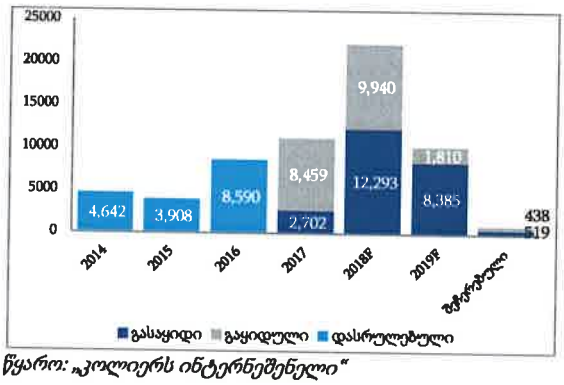
2017 წლის ბოლოს, თბილისში 525 დეველოპერული პროექტი მიმდინარეობდა (2016: 580 პროექტი), რომლის ჯამური ფართობი, დასრულების შემდეგ, 3.12 მილიონი კვადრატული მეტრი იქნება და 33,385 ბინას მოიცავს.

2017 წლის ბოლოს, დაუმთავრებელი პროექტების 37% იყო გაყიდული (იხ. დიაგრამა № 8 და 9). ამ პროექტებიდან 45%-ს ფლობდნენ და/ან მართავდნენ მცირე მასშტაბის დეველოპერები, 36 %-ს -

[2] ამ ქვეთავის ძირითად წყაროდ გამოყენებულია „კოლიერს ინტენეიშენელის“ უძრავი ქონების ბაზრის კვლევები

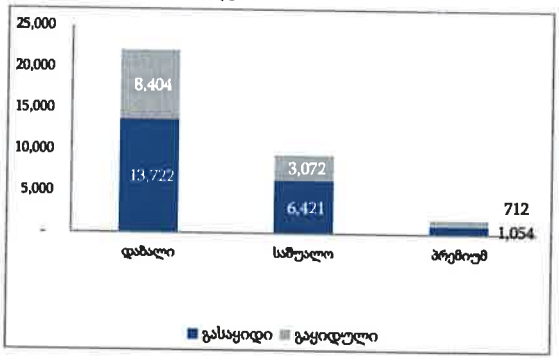
საშუალო მასშტაბის დეველოპერები, ხოლო 16 %-ს - მსხვილი დეველოპერები. რთულ ფინანსურ მდგომარეობაში მყოფი დეველოპერები მართავდნენ დაუმთავრებელი პროექტების 3%-ს.

დიაგრამა №8: დასრულებული და მიმდინარე პროექტებში ბინების რაოდენობა



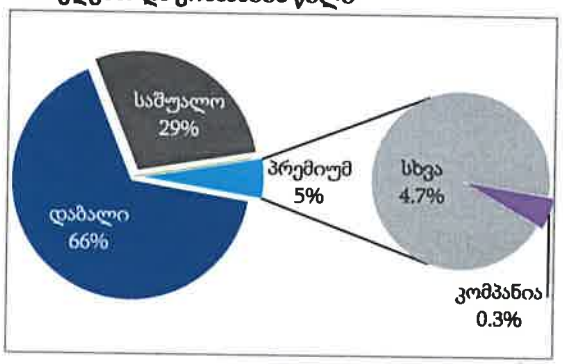
წყარო: „კოლიერს ინტერნეშენელი"

დიაგრამა №9: 2018 და 2019 წლებში დაგეგმილი მისაწოდებელი ბინების რაოდენობა, სეგმენტების მიხედვით

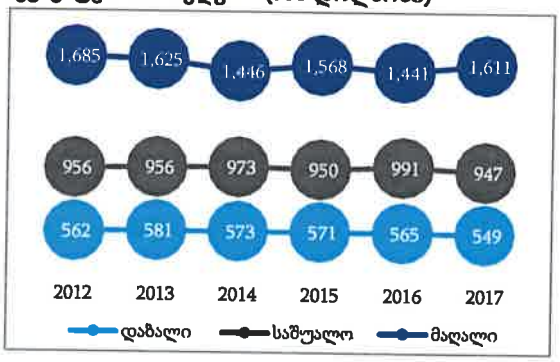


დეველოპმენტი იყოფა პრემიუმ, საშუალო და დაბალ სეგმენტებად ძირითადად ობიექტის ადგილმდებარეობის და პრესტიჟულობის მიხედვით. სხვადასხვა სეგმენტის მომხმარებლებზე სხვადასხვაგვარად მოქმედებს გარე ფაქტორები, რომელთაგანაც ყველაზე მნიშვნელოვანია ეკონომიკური ფაქტორი. კომპანიის მიმდინარე პროექტების 100% მოდის პრემიუმ სეგმენტზე (იხ. დიაგრამა №10).

გრაფი №10: 2018 და 2019 წლებში დაგეგმილი მისაწოდებელი ბინების რაოდენობა, სეგმენტების მიხედვით და კომპანიის წილი



დიაგრამა №11: ერთი კვმ საცხოვრებელი ფართის საშუალო ფასი თბილისში, წლების და სეგმენტების მიხედვით (აშშ დოლარში)



წყარო: „კოლიერს ინტერნეიშენელი" და კომპანიის ინფორმაცია

2016 წელთან შედარებით, 2017 წელს, ერთი კვმ საცხოვრებელი ფართის ფასმა მოიმატა 12%-ით პრემიუმ სეგმენტში და შეადგინა 1,621 აშშ დოლარი, ხოლო საშუალო და დაბალ სეგმენტში დაიკლო 4% და 3%-ით, შესაბამისი თანმიმდევრობით და შეადგინა 947 და 549 აშშ დოლარი (იხ. დიაგრამა № 11). ბოლო წლების ჭრილში ზოგადად ბაზარი ხასიათდება სტაბილური ფასებით. 2017 წელს ფასების არაარსებითი ცვლილება დაფიქსირდა მეორადი საცხოვრებელი ფართის ბაზარზე: საშუალო და დაბალი სეგმენტის საცხოვრებელი ფართების ფასი შემცირდა 1% ით და შეადგინა 934 და 541 აშშ დოლარი, ხოლო, პრემიუმ სეგმენტში ფასები არ შეცვლილა და 2016 წლის საშუალოს - 1,324 აშშ დოლარის - ტოლი დარჩა.

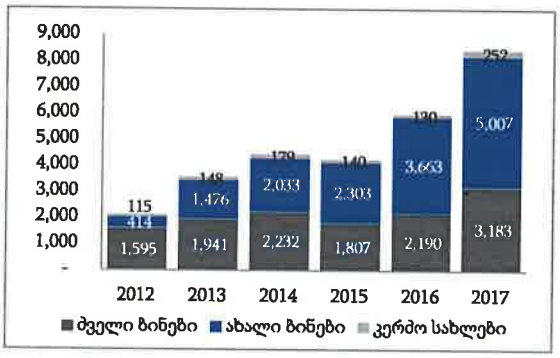
2017 წელს წინა წელთან შედარებით, თბილისში მიწის რეალიზაციის ტრანზაქციების რაოდენობა 34%-ით გაიზარდა და 237 ერთეული, ტრანზაქციების ჯამურმა მოცულობამ კი 350 მილიონი ლარი შეადგინა. 2017 წელს თბილისში 1 კვმ მიწის საშუალო ფასი 192 აშშ დოლარი იყო.

4.3.1.2. შავიზღვისპირა რეგიონში დეველოპერული ბაზრის მიმოხილვა[3]

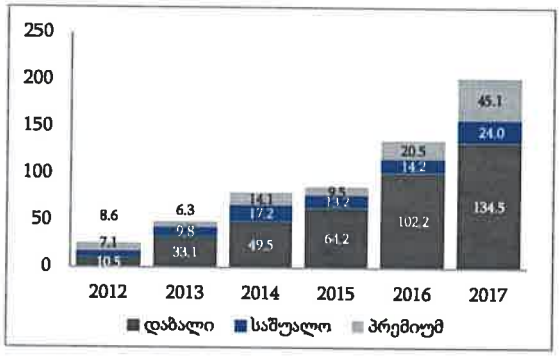
2017 წელს ბათუმში საცხოვრებელ ფართებზე 8,442 ტრანზაქცია დაფიქსირდა, რაც 41%-ით მეტია 2016 წელს დაფიქსირებულ ტრანზაქციებთან შედარებით. ტრანზაქციების ჯამური მოცულობა, 2017 წელს წინა წელთან შედარებით 49%-ით გაიზარდა და 45.1 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა (იხ. დიაგრამა № 12 და დიაგრამა № 13)

2017 წელს, წინა წელთან შედარებით ახალაშენებული ფართების რეალიზაციის ტრანზაქციების რაოდენობა 37%-ით, ხოლო მეორადი ფართების რეალიზაციის რაოდენობა - 45% ით გაიზარდა. რეალიზებული საცხოვრებელი ფართების 59% ახალი აშენებულია, ხოლო 41%- მეორად ფართებზე მოდის. ბათუმში და ზოგადად, შავიზღვისპირა რეგიონში, საცხოვრებელ ფართებზე მოთხოვნის ზრდა განპირობებულია, როგორც ადგილობრივი ისე მეზობელი ქვეყნების მოქალაქეების მხრიდან, შავიზღვისპირა რეგიონზე ინტერესის ზრდით. კომპანიის მონაცემებით, თუ თბილისში უძრავი ქონების ტრანზაქციების 25% უცხო ქვეყნის, ხოლო 75%- ადგილობრივ მოსახლეობაზე მოდის, ბათუმში და ზოგადად, შავი ზღვის რეგიონში ეს მაჩვენებელი 50% -50%-ია.

დიაგრამა №12: საცხოვრებელი ფართის ტრანზაქციების რაოდენობა ბათუმში, წლების მიხედვით



დიაგრამა №13: საცხოვრებელი ფართის რეალიზაციის მოცულობა ბათუმში, წლების მიხედვით (მილიონ აშშ დოლარში)



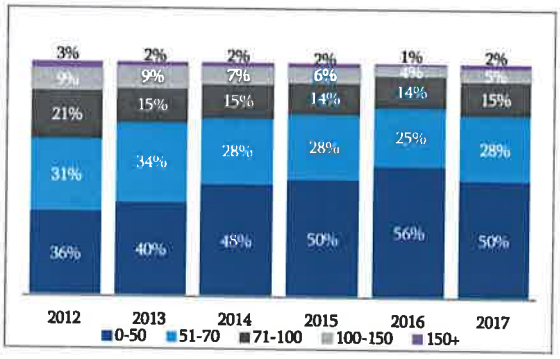
წყარო: „კოლიერს ინტერნეშენელი“

2012-2017 წლებში ტრანზაქციების ყველაზე დიდი წილი დაბალ სეგმენტზე მოდიოდა, თუმცა პრემიუმ სეგმენტში რეალიზაციის მოცულობა 2015 წლიდან სწრაფი ზრდის ტენდენციით ხასიათდება და 2017 წელს პრემიუმ სეგმენტში ჯამურმა ბრუნვამ 45 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა (იხ. დიაგრამა №13) , რაც წინა წლის მაჩვენებელზე 2-ჯერ მეტია.

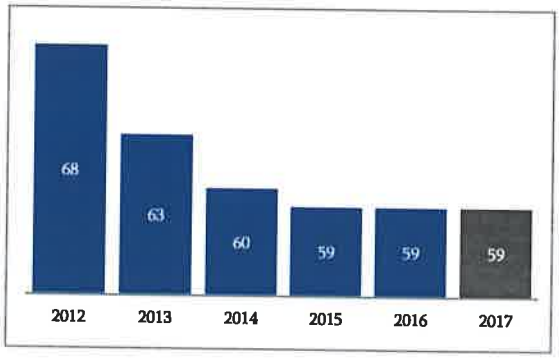
2012-2017 წლებში, ბათუმში, ტრანზაქციების ყველაზე დიდი წილი მცირე ზომის ბინებზე (0-50 კვმ) მიდიოდა. 2017 წელს, წინა წელთან შედარებით, მცირე ზომის საცხოვრებელი ფართების ტრანზაქციების რაოდენობა 25%-ით გაიზარდა. 2017 წელს ბათუმში რეალიზებული საცხოვრებელი ფართების საშუალო ფართობი 59 კვმ იყო, რაც წინა 2 წლის საშუალოს ტოლია (იხ. გრაფი № 14 და 15) .

[3] ამ ქვეთავის ძირითად წყაროდ გამოყენებულია „კოლიერს ინტენეიშენელის“ უძრავი ქონების ბაზრის კვლევები

დიაგრამა № 14: საცხოვრებელი ფართების ტრანზაქციების განაწილება ფართობის მიხედვით (კვმ)



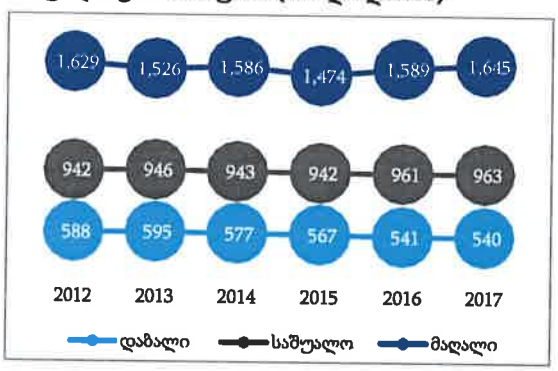
გრაფი №15: ბათუმში რეალიზებული საცხოვრებელი ფართების საშუალო ფართობი (კვმ)



წყარო: „კოლიერს ინტერნეშენელი“

2017 წელს, ბათუმში ერთი კვადრატული მეტრი ახალაშენებული ბინების სარეალიზაციო ფასი 400 აშშ დოლარიდან 2,500 აშშ დოლარამდე მერყეობდა. 2017 წელს პრემიუმ სეგმენტში საშუალო სარეალიზაციო ფასი ერთ კვმ-ზე იყო 1,645 აშშ დოლარი.

დიაგრამა №16: ერთი კვმ საცხოვრებელი ფართის საშუალო ფასი ბათუმში (აშშ დოლარში)

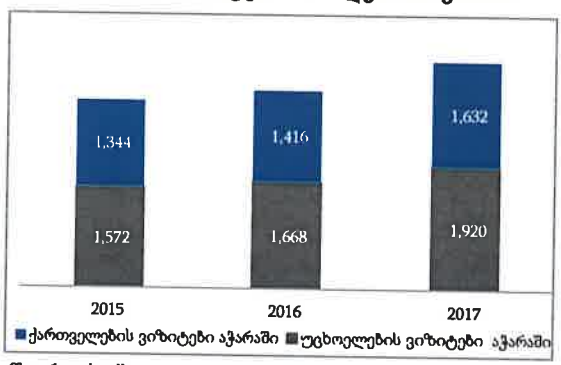


წყარო: „კოლიერს ინტერნეშენელი“

4.3.1.3. შავიზღვისპირა რეგიონში ტურისტული ბაზრის მიმოხილვა[4]

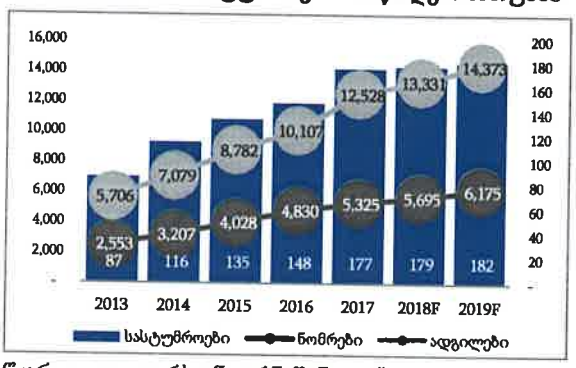
საქართველოს შავიზღვისპირა კურორტებს სტუმრობენ ტურისტები როგორც საქართველოდან, ასევე მეზობელი და დსთ-ის ქვეყნებიდან. აჭარის რეგიონში, ტურისტების ვიზიტების რაოდენობა, 2014-2017 წლებში, საშუალო-წლიური 10%-იანი ზრდის ტემპით ხასიათდებოდა (იხ. დიაგრამა № 17)

დიაგრამა №17: 15 წლის და უფროსი ასაკის ვიზიტორების ვიზიტების რაოდენობა აჭარაში



წყარო: საქსტატი

დიაგრამა №18: სასტუმროების მიწოდება ბათუმში



წყარო: „კოლიერს ინტერნეშენელი“

შავიზღვისპირა კურორტებიდან, ბათუმი ყველაზე მეტადაა დატვირთული. 2017 წლის მონაცემებით, აქ 177 სასტუმრო ოპერირებდა, 5,325 ნომრით (იხ. დიაგრამა №18).

2017 წელს ბათუმში 3 საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო გაიხსნა, ჯამში 611 ნომრით. 2017 წლის ბოლოსთვის ბათუმში უკვე 6 საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო ოპერირებდა. 2021 წლის ბოლომდე ბათუმს კიდევ 1060 სასტუმროს ნომერი შეემატება. 2017 წლის ბოლოსთვის სასტუმროს ნომრების 23% საერთაშორისო ბრენდების პრემიუმ სეგმენტზე მოდიოდა, 22% - ადგილობრივი ბრენდების მაღალ და საშუალო სეგმენტზე, ხოლო 55% - დაბალ სეგმენტზე.

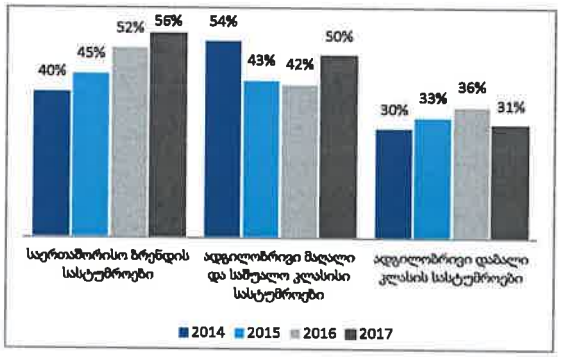
2017 წელს ბათუმის სასტუმროების სტუმრების 21% ადგილობრივი ტურისტი იყო, ხოლო 79% - საერთაშორისო. ბათუმს ძირითადად სტუმრობენ თურქი, რუსი და უკრაინელი ტურისტები. ტურისტების 90% დასასვენებლად ეწვია სასტუმროებს, 10% - საქმიანი მიზნებისთვის.

ბათუმის სასტუმროების დატვირთულობის კოეფიციენტი სეგმენტების მიხედვით მერყეობს 31%-დან 56% მდე. პრემიუმ სეგმენტში სასტუმროების დაკავების კოეფიციენტი ყველაზე მაღალია, ხოლო ყველაზე მცირე დატვირთულობის კოეფიციენტი დაბალი სეგმენტის სასტუმროებშია. 2017 წელს ბათუმში, საერთაშორისო ბრენდის პრემიუმ კლასის სასტუმროების დატვირთულობის კოეფიციენტი 56% იყო, რაც წინა წლის მაჩვენებელზე 20%-ით მეტია. დატვირთულობის კოეფიციენტი 8%-ით გაიზარდა საშუალო და დაბალ სეგმენტში (იხ. დიაგრამა №19).

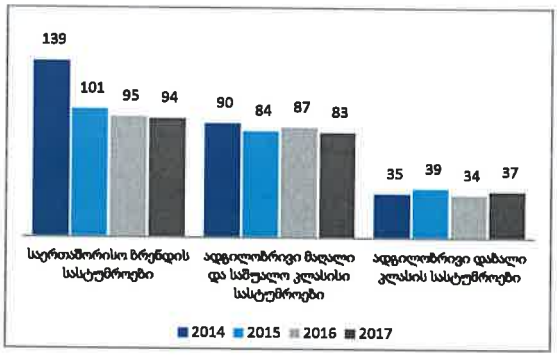
2017 წელს ბათუმის სასტუმროს ნომრების საშუალო დღიური განაკვეთი (ADR) 2016 წელთან შედარებით მნიშვნელოვნად არ შეცვლილა და შეადგინა 94 აშშ დოლარი პრემიუმ სეგმენტში, 83 აშშ დოლარი - საშუალო, ხოლო 37 აშშ დოლარი - დაბალ სეგმენტში (იხ .დიაგრამა №17).

[4] ამ ქვეთავის ძირითად წყაროდ გამოყენებულია „კოლიერს ინტენეიშენელის“ უმრავი ქონების ბაზრის კვლევები

დიაგრამა №19: სასტუმროების დატვირთულობის კოეფიციენტი ბათუმში



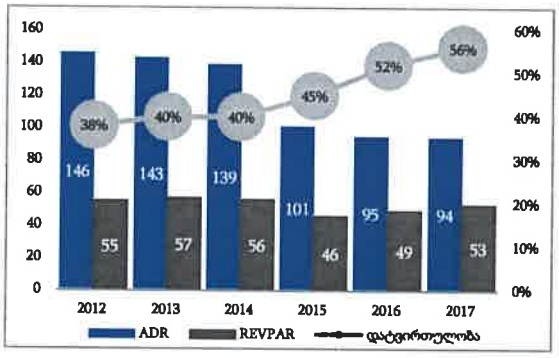
დიაგრამა №20: საშუალოდღიური განაკვეთი (აშშ დოლარში) ბათუმში, სასტუმროების ნომრებზე



წყარო: „კოლიერს ინტერნეშენელი“

2017 წელს, საშუალო შემოსავალმა ერთი ნომრიდან (REVPAR) საერთაშორისო ბრენდის პრემიუმ კლასის სასტუმროებში შეადგინა 53 აშშ დოლარი, ადგილობრივ საშუალო და მაღალი კლასის სასტუმროებში 42 აშშ დოლარი, ხოლო დაბალი სეგმენტის სასტუმროებში 11 აშშ დოლარი. წინა წლებთან შედარებით საერთაშორისო ბრენდის პრემიუმ სასტუმროებში შემოსავალი ერთ ნომერზე 8%-ით გაიზარდა (იხ. გრაფი №21).

დიაგრამა №21: ბათუმში საერთაშორისო ბრენდის პრემიუმ კლასის სასტუმროების მაჩვენებლები



წყარო: „კოლიერს ინტერნეშენელი“

ბათუმის გარდა, საქართველოს შავიზღვისპირა რეგიონში ტურისტული ქალაქებია ქობულეთი, გონიო, კვარიათი, სარფი, ჩაქვი, ანაკლია, ურეკი, შეკვეთილი, ციხისძირი, ბუკნარი და გრიგოლეთი. ამ ზონებში, ბათუმთან შედარებით, დაბალი დატვირთულობის კოეფიციენტია. ზაფხულის პერიოდში, სასტუმროების დატვირთულობის კოეფიციენტი, ამ რეგიონში, საშუალოდ 75%-მდე ადის, ხოლო წლიური დატვირთულობის კოეფიციენტი 20%-30%-მდე მერყეობს.

2017 წლის მანძილზე, საქართველოს შავიზღვისპირა რეგიონში (გარდა ბათუმისა) არცერთი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო ოპერირებდა, თუმცა 2018 წლის გაზაფხულზე შეკვეთილში გაიხსნა „პარაგრაფი რეზორთ და სპა“, რომლის ოპერირებასაც ახდენს საერთაშორისოდ ცნობილი „აუტოგრაფ ქოლექშენი“, რომელიც, თავის მხრივ, მერიოტ ინტერნეიშენალის შვილობილი კომპანიაა. „პარაგრაფი რეზორთ და სპა“ პრემიუმ კლასის სასტუმროა და აერთიანებს 220 ნომერს, სპა და ველნეს ცენტრს, რესტორნებს, საკონფერენციო დარბაზებს, და სხვა ინფრასტრუქტურას, რასაც პრემიუმ კლასის სასტუმროები სთავაზობენ მომხმარებელს. მომავალი რამდენიმე წლის მანძილზე, იგეგმება შეკვეთილის ტერიტორიის განვითარება, კერძოდ, ჩეხურ- სლოვაკური კომპანია LR Invest გეგმავს განახორციელოს 20 მილიონი ლარის ინვესტიცია შეკვეთილში სასტუმროებსა და პრემიუმ კლასის აპარტამენტებში.

ბუკნარი, ტერიტორია სადაც კომპანია გეგმავს სასტუმროსა და აპარტამენტების განვითარებას, მდებარეობს ბათუმსა და შეკვეთილს შორის: შეკვეთილიდან ბუკნარამდე 27 კილომეტრია, ბათუმიდან ბუკნარამდე - 22 კმ. ბუკნარი ითვლება ერთ-ერთ საუკეთესო ლანდშაფტის მქონე ტერიტორიად აჭარის რეგიონში შავი ზღვის სანაპიროზე.

4.3.2. ძირითადი კონკურენტების ანალიზი

ჯგუფის კონკურენტების ანალიზს ახდენს ორი მიმართულებით: (1) თბილისის პროექტებისთვის და (2) ბუკნარის დეველოპერული პროექტისთვის.

2017 წლის ბოლოსთვის, ლისის პროექტის ფარგლებში, კომპანიის მიმდინარე მშენებლობა მოიცავდა 100 ერთეულ საცხოვრებელ ფართს, მთლიანი სამშენებლო ფართობით - 17,000 კვ.მ; რაც პრემიუმ სეგმენტის 5.8%-ს, ხოლო მთლიანი დეველოპერული ბაზრის 0.3%-ს შეადგენს (წყარო: „კოლიერს ინტერნეიშენელი“, კომპანიის მონაცემები).

„კოლიერს ინტერნეიშნეალის“ მიხედვით, 2017 წლის ბოლოს, მიმდინარე და დაუმთავრებელი მშენებლობის ფართობის მიხედვით ყველაზე დიდი 4 დეველოპერული კომპანია ესე გამოიყურებოდა:

- მ2 უძრავი ქონება - 109,817 კვმ;
- არქი ჯგუფი - 104,413 კვმ;
- ჰუალინგი - 82,439 კვმ;
- მაქრო კონსტრაქშენი 51,671 კვმ.

ზემოთ აღნიშნული არცერთი დეველოპერი არ მოიაზრება კომპანიის პირდაპირ კონკურენტად, ვინაიდან არცერთი მათგანი არაა პრემიუმ სეგმენტის მოთამაშე, გარდა მ2-ისა, რომელსაც წინამდებარე პროსპექტის თარიღით მხოლოდ ორი პრემიუმ კლასის პროექტი - „სკაილაინ რეზიდენსი“ და „მ2 მელიქიშვილზე“ - აქვს.

წინამდებარე პროსპექტის თარიღით, „მ2 მელიქიშვილზე“, მშენებლობის პროცესში იყო, კომპლექსში 125-ნომრიანი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო „რამადა“ და 16 ბინა განთავსდება. წინამდებარე პროსპექტის თარიღით, ყველა საცხოვრებელი ფართი უკვე გაყიდული იყო.

„სკაილაინ რეზიდენსი“-ის ფართობი 3,837 კვ.მ-ია და მხოლოდ 19 საცხოვრებელ ბინას მოიცავს. მისი მშენებლობა, 2017 წლის მაისში დასრულდა და წინამდებარე პროსპექტის თარიღით, ბინების, დაახლოებით, 63% გაყიდული იყო. კომპლექსში, თიბისი ბანკის იპოთეკური ცენტრის მონაცემებით, ერთი კვადრატული მეტრი ბინის ფასი 6,500 ლარიდან იწყება.

გარდა მ2-ის პროექტებისა, თბილისში პრემიუმ სეგმენტში შემდეგი პროექტები მიმდინარეობდა:

- აქსის თაუერსი - აქსის თაუერსი პრემიუმ კლასის ოფისებს, საცხოვრებელ ფართებს და სასტუმროს გააერთიანებს. ის მოიცავს ორ ტყუპ ცათამბრჯენს თბილისის ცენტრალურ უბანში. საცხოვრებელი ბინის კვადრატული მეტრის ფასი იწყება 1,500 აშშ დოლარიდან და სართულების მიხედვით იზრდება. საცხოვრებელი ფართი მოიცავს 16,700 კვმ-ს და 145 ბინისგან შედგება. 2018 წლის მეორე კვარტლის ბოლო მონაცემებით, ბინების მხოლოდ 28% არის დარჩენილი გასაყიდი;
- ალიანს ჰაილაინი - პროექტის მშენებლობა ქალაქის ცენტრალურ უბანში - ჭავჭავაძის გამზირზე - მიმდინარეობს. კომპლექსი მოიცავს 3 ცათამბჯენს, ყველაზე მაღალი 40 სართულიანია და მასში პრემიუმ კლასის საცხოვრებელი ბინები განთავსდება. მეორე და მესამე ცათამბჯენები კი აპარტამენტებს და სასტუმროს დაეთმობა. კომპლექსის ფართობი 5,820 კვ.მ-ია. ერთი კვადრატული მეტრის ფასი 2,860 ლარიდან იწყება. კომპლექსის დასრულება 2019 წლის დეკემბრის ბოლოს იგეგმება;
- კრწანისი რეზიდენსი - კომპლექსი მდებარეობს კრწანისში, თავისუფლების მოედნიდან 15 წუთის სავალ მანძილზე. პროექტი მოიცავს საცხოვრებელ ბინებს, თაუნჰაუსის ტიპის სახლებს და ვილას. პროექტის კონცეფცია არის 30/70, რაც გულისხმობს, ფართობის 30% -ის ათვისებას საცხოვრებელი ფართებით, ხოლო დანარჩენი 70% - ეთმობა რეკრეაციულ ზონას. კომპლექსში კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი ფართის ფასი 1,800 აშშ დოლარიდან იწყება და 2,200 აშშ

დოლარამდე მერყეობს. 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, საცხოვრებელი ფართების 35% იყო გაყიდული.

ზემოთაღნიშნული პროექტებიდან, კომპანიის პირდაპირ კონკურენტად შესაძლოა განვიხილოთ მხოლოდ კრწანისი რეზიდენსი, რამდენადაც ლისის ტბის პროექტსა და კრწანისი რეზიდენსს მსგავსი კონცეფციები აქვთ, რეკრეაციული ზონის შენარჩუნების თვალსაზრისით. კომპანია თავის მთავარ უპირატესობად განიხილავს ადგილმდებარეობას: სიმწვანის კონცეფციასა და ლისის ტბას, რომელიც თავისი შემოგარენით, ზღვის დონიდან 615-730 მეტრის სიმაღლეზე მდებარეობს. თბილისის სხვა უბნებისგან განსხვავებით, რომლებიც ზღვის დონიდან 380-600 მეტრამდე მერყეობენ, ლისის ტბა, მე-20 საუკუნის 30-იანი წლებიდან მოყოლებული, ქალაქის ერთ-ერთი ყველაზე პოპულარული სარეკრეაციო ზონაა. ტბის ტერიტორია გამოირჩევა თბილისში ყველაზე საინტერესო და მრავალფეროვანი ფაუნით. პროექტის ფარგლებში, კომპანიამ 2012 წლიდან დაიწყო ლისის ტბის ინფრასტრუქტურის განახლება ტბის გარშემო შეიქმნა სარბენი და ველო ბილიკები, სავარჯიშო სივრცე. სანაპიროზე შენდება სპორტული და საბავშვო მოედნები. 2015 წლიდან ფუნქციონირებს ღია კაფე, სანაოსნო პუნქტი და ახალი სანაპირო ზოლი.

ზემოთაღნიშნული პროექტები და კომპანიები არ წარმოადგენენ პრემიუმ სეგმენტზე მოთამაშე დეველოპერების სრულ სიას. გარდა ამისა, შესაძლებელია რომელიმე არსებული დეველოპერი მიერ ან ახალი მოთამაშის მიერ მოხდეს დეველოპმენტის პრემიუმ სეგმენტში შესვლა.

ბუკნარის პროექტის ფარგლებში, ჯგუფი კონკურენტად განიხილავს პროექტს „დრიმ ლენდ ოაზისი“.

სასტუმროებისა და აპარტამენტების კომპლექსი „დრიმ ლენდ ოაზისი“ მდებარეობს აჭარის რეგიონში, ჩაქვში. კომპანია საერთო ჯამში ფლობს 100,000 კვმ-ის ოდენობის მიწის ფართობს და 500 მეტრს სანაპირო ზოლს უშუალოდ შავი ზღვის გასწვრივ.

კომპანია წარმოადგენს სასტუმროებისა და აპარტამენტების საცხოვრებელ-დასასვენებელ კომპლექსს, დაცულ ტერიტორიას და განვითარებულ ინფრასტრუქტურას. ტერიტორიაზე განთავსებულია მაღალსართულიანი (19 სართულამდე) სასტუმროსა და სასტუმროს ტიპის აპარტამენტები ზღვაზე სრული ან ნაწილობრივი ხედებით, აგრეთვე 4 სართულიანი მცირე ზომის აპარტამენტები ზღვის გასწვრივ პირველ სანაპირო ზოლში. მიმდინარე ეტაპისათვის დასრულებულია 15 ბლოკის მშენებლობა და გრძელდება ახალი ბლოკების მშენებლობა, რომელთა დასრულება დაგეგმილია 2020-2021 წლებში.

კომპანიის საფასო პოლიტიკა დამოკიდებულია აპარტამენტების ინდივიდუალურ მახასიათებლებზე, მათ შორის სართული, აპარტამენტის ფართი, ხედი, გადახდის პირობა. სტანდარტული დეკლარირებული ფასები მერყეობს 1,350$-დან 2,200$-მდე. ფასების მკვეთრი დიაპაზონი ასევე უკავშირდება აპარტამენტის კონდიციას მშენებლობის საწყის და დასრულებულ ეტაპზე. განსაკუთრებით მოთხოვნადია სტუდიოს ტიპისა და 1 საძინებლიანი აპარტამენტები.

აპარტამენტების ჩაბარების კონდიცია მოიაზრებს სრულ რემონტს, ავეჯს, ტექნიკასა და აქსესუარებს. ძირითადად, გამოყენებულია ჩინური წარმოების მოსაპირკეთებელი მასალები და აქსესუარები.

კომპანიის ტერიტორიაზე ამ ეტაპისათვის განვითარებულია შემდეგი ტიპის ინფრასტრუქტურა:

- აკვაპარკი, კინოთეატრი, ბოულინგი, სათამაშო დარბაზი, ბილიარდი
- 100,000კვმ დაცული ტერიტორია 24/7 პერიოდში
- 3 ღია ტიპის აუზი, საბანკეტო და ღვინის დარბაზი, კარაოკე, ღამის კლუბი
- ტერიტორიაზე ფუნქციონირებს 7 რესტორანი და 3 ბარი

აპარტამენტების მფლობელთათვის დაწესებულია მომსახურების საკომისიო 1კვმ-ზე 1 აშშ დოლარის ექვივალენტით, რომელიც მოიცავს შემდეგი ტიპის სერვისებს:

- საერთო სარგებლობის ტერიტორიების დაცვა, უსაფრთხოება
- საერთო სარგებლობის ტერიტორიების დასუფთავება, მოწესრიგება, გამწვანება
- ტექნიკური და სამეურნეო ტიპის საკითხების მართვა

- ზღვის სანაპიროზე სტანდარტული სერვისები (სანაპიროს მოვლა-პატრონობა, შეზლონგები, მზის ქოლგები)
- აუზების, მწვანე ზონების, შადრევნების მოვლა-პატრონობა

აპარტამენტების შეძენის მსურველ საქართველოს მოქალაქეებზე ვრცელდება მხარდამჭერი პროექტი „ქართუ ბანკისაგან“ 10 წლამდე ვადით იპოთეკური სესხები, 9 % წლიური განაკვეთის ფარგლებში (აშშ დოლარში). ამასთან მომხმარებლების სურვილისამებრ იპოთეკური სესხებით სარგებლობა შესაძლებელია სხვა კომერციულ ბანკებში 20-30% თანამონაწილეობის გათვალისწინებით.

პოტენციური მომხმარებლები ასევე წარმოდგენილია არარეზიდენტი პირებისაგან, მათ შორის უკრაინის, რუსეთის, ბელორუსიის, აზერბაიჯანის, ყაზახეთის მოქალაქეებით.

კომპანიის პროდუქტზე მზარდი მოთხოვნა და წინასწარი გაყიდვების მაღალი მაჩვენებელი ცხადყოფს მზარდი მოთხოვნის არსებობას მსგავსი ტიპის პროდუქტზე. მოთხოვნის მზარდი ტენდენცია შეინიშნება არარეზიდენტების მხრიდანაც.

5. კომპანიის ბიზნესი და ოპერაციები

5.1. სტრატეგია

კომპანია დაფუძნდა 2010 წელს, მისიით, შეეცვალა საქართველოს იმდროინდელი დეველოპერული ბაზრის კონიუნქტურა და საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე დაემკვიდრებინა ეკოლოგიურად სუფთა, ევროპული მაღალი ხარისხის სტანდარტები.

ამ მიზნით, კომპანიამ თავისი პირველი პროექტის - „მწვანე ქალაქი ლისზე" - ფარგლებში შეიმუშავა 80/20-ის სტრატეგია. რაც გულისხმობს, მიწის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, ხოლო დანარჩენი - 80%-ის გამოყენებას გამწვანებასა და დამხმარე ინფრასტრუქტურისთვის.

კომპანია მუშაობს პრემიუმ სეგმენტზე და მისი სტრატეგიაა მომხმარებლებს შესთავაზოს უმაღლესი ხარისხის და თანამედროვე, ორიგინალური კონცეფციით დაპროექტებული საცხოვრებელი ფართები. ამისათვის, გარდა ცნობილი ქართული არქიტექტურული ჯგუფებისა „architects.ge" და "architects of invention", ის თანამშრომლობს ისეთ საერთაშორისო არქიტექტურულ სტუდიებთან, როგორიცაა: UN studio (შტუტგარტში მერსედესის მუზეუმის ავტორი), Ricardo Bofill (Hotel W Barcelona-ის ავტორი), WATG (Atlantis Palm Dubai-ის ავტორი), რითიც კიდევ უფრო მეტად უზრუნველყოფს მაღალი სტანდარტების დანერგვას თავისი პროექტების ფარგლებში.

ამ დროისთვის, კომპანიის ერთადერთ ბიზნეს მიმართულებას საცხოვრებელი ფართების და ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების რეალიზაცია წარმოადგენს, თუმცა კომპანიის სტრატეგიაა მოახდინოს თავისი საქმიანობის როგორც გეოგრაფიული, ისე ბიზნეს მიმართულებების დივერსიფიკაცია. ამ მიზნით, კომპანიამ დაიწყო დეველოპერული პროექტის განვითარებაც ბუკნარში.

კომპანიის სტრატეგიის ნაწილია შემოსავლის მაგენერირებელი აქტივების პორთფელის გაზრდა, რისთვისაც ის გეგმავს „ააშენე-ფლობისთვის" (build-and-hold properties) კონცეფციის განვითარებას. ამ კონცეფციით, კომპანია თავისი პროექტების ფარგლებში, შეინარჩუნებს საკუთრების უფლებას კომერციულ ფართებზე და მათი გაქირავებით უზრუნველყოფს მუდმივი საიჯარო შემოსავლის მიღებას. გარდა ამისა, კომპანია მუდმივი საიჯარო შემოსავლების მიღებას გეგმავს საკურორტო ზონებში გაყიდული ბინების გაქირავების სერვისის გაწევიდან. კომპანიის სტრატეგია ასევე მოიცავს პრემიუმ კლასის სასტუმროების სექტორში შესვლას. ემიტენტმა უკვე დაიწყო სასტუმროს პროექტის განვითარება შავი ზღვის რეგიონში, ბუკნარში. რის ფარგლებშიც, აშენდება პრემიუმ კლასის სასტუმრო 120 ნომრით, და მის ოპერირებას ცნობილი საერთაშორისო ან წამყვანი ლოკალური ბრენდი განახორციელებს. კომპანია აღნიშნული სტრატეგიის მიღწევას გეგმავს როგორც ორგანული ასევე არაორგანული ზრდით.

5.2. დეველოპერული პროექტების მიმოხილვა

2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი" და მისი შვილობილი კომპანიები შპს „ლისი ფო" და შპს „ბლექ სი რიზორთი" (ერთობლივად „ჯგუფი") ფლობდნენ მიწის ნაკვეთებს თბილისსა და ბუკნარში, რომელზედაც ახორციელებენ პრემიუმ კლასის დეველოპერულ პროექტებს. წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის, ჯგუფს 4 მსხვილი პროექტი აქვს, რომელიც თავის მხრივ რამდენიმე ფაზად/ეტაპად/ქვე-პროექტად იყოფა:

1. **მწვანე ქალაქი ლისზე** - პროექტი ხორციელდება **შპს „ლისი ფოს"** საკუთრებაში არსებულ 20 ჰა მიწაზე 3 ფაზად. დეველოპერული პროექტი მოიცავს აპარტამენტების, თაუნჰაუსების და რამდენიმე ვილის მშენებლობას. პროექტი დაიწყო 2011 წელს, პირველი ფაზა დასრულდა 2015 წელს, მე-2 ფაზა დასრულდება 2019 წლის დასაწყისში, მე-3 ფაზა - 2021 წელს. პროექტის დეტალები მოცემულია ქვემოთ, 5.2.1. თავში

2. **ვილების უბანი** - პროექტი ხორციელდება სს **„ლისი ლეიქ დეველოპმენტის"** საკუთრებაში არსებულ 40 ჰა მიწის ნაკვეთზე (წინამდებარე პროსპექტი თარიღისთვის, კომპანია ფლობს 200 ჰა მიწის ნაკვეთს ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე). პროექტი გულისხმობს მიწის განვითარებას და გაყიდვას ფიზიკურ პირებზე მცირე ნაკვეთების სახით, ვილების უბნის მშენებლობისთვის. მიწის განვითარება გულისხმობს ინფრასტრუქტურის მოწყობას (გზები,

გამწვანება, კომუნიკაციები, ა.შ.) პროექტი 3 ეტაპად ხორციელდება. პირველი ეტაპი და წინასწარი გაყიდვები 2017 წელს დაიწყო. მე-2 ეტაპი 2018-2019 წლებში, ხოლო მე-3 ეტაპი 2020-2021 წლებში დასრულდება. პროექტის დეტალები მოცემულია ქვემოთ, 5.2.1. თავში.

3. **მრავალ-ფუნქციური საცხოვრებელი უბანი სოფელ ბუკნარში** - პროექტს ახორციელებს ჯგუფის შვილობილი შპს **„ბლექ სი რიზორთი“** თავის საკუთრებაში არსებულ 8 ჰა მიწის ნაკვეთზე, პროექტი მოიცავს აპარტამენტების და კომერციული ობიექტების მშენებლობას დაბა ბუკნარში, მშენებლობის აქტიური სამუშაოები 2019 წლის პირველი კვარტლიდან დაიწყება. პროექტის დეტალები მოცემულია ქვემოთ, 5.2.2. თავში.

4. **სასტუმროს მშენებლობა სოფელ ბუკნარში** - პროექტს ახორციელებს ჯგუფის შვილობილი შპს **„ბლექ სი რიზორთი“** თავის საკუთრებაში არსებულ 1 ჰა მიწის ნაკვეთზე, პროექტი მოიცავს 120 ნომრიანი სასტუმროს მშენებლობას. პროექტის დეტალები მოცემულია ქვემოთ, 5.2.2. თავში.

ჯგუფის მიმდინარე პროექტები შეჯამებულია ქვემოთ დიაგრამაში:

სს"ლისი ლეიქ დეველოპმენტი"

- პროექტი **"ვილების უბანი"**
- პროექტი ხორციელდება 40 ჰა მიწაზე
- წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის, პროექტის პირველი ფაზა 100%-ით იყო დასრულებული, მე-2 ფაზა 2019 წლის პირველ ნახევარში დასრულდება. მე-3 ფაზა 2021 წლამდე

შპს "ლისი ფო"

- პროექტი **"მწვანე ქალაქი ლისზე"**
- პროექტი ხორციელდება 20 ჰა მიწის ნაკვეთზე
- პროექტის პირველი ფაზა 2015 წელს დასრულდა, მე-2 ფაზა 2019 წლის პირველ კვარტალში დასრულდება და წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის დაახლოებით 90%-ით იყო დასრულებული. მესამე ფაზა დაიწყება 2019 და დასრულდება 2021 წელს

შპს "ბლექ სი რიზორთი"

- პროექტები: "მრავალფუნქციური საცხოვრებელი უბანი **ბუკნარში"** და **"სასტუმრო ბუკნარში"**
- აქტიური სამშენებლო სამუშაოები 2019 წელს დაიწყება. სასტუმრო ფუნქციონირებას 2021 წლიდან დაიწყებს, საცხოვრებელი უბანი ეტაპობრივად განვითარდება 2019-2026 წლებში
- პროექტები ხორციელდება კომპანიის საკუთრებაში არსებულ 9 ჰა მიწის ნაკვეთზე.

5.2.1. მწვანე ქალაქი ლისზე და ვილების უბანი

მწვანე ქალაქი ლისზე

დეველოპერული პროექტი -„მწვანე ქალაქი ლისზე“- ხორციელდება 20 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე და 3 ფაზად/უბნად მიმდინარეობს. პროექტი 2010 წელს დაიწყო, პირველი უბანი 2015 წელს დასრულდა, მე-2 უბნის დასრულება 2019 წელს, ხოლო მე-3 უბნის - 2021 წელს იგეგმება. პროექტი მოიცავს აპარტამენტებს და თაუნჰაუსის სტილის საცხოვრებელ ფართებს, ასევე რამდენიმე ვილის მშენებლობას.

პროექტის, 80/20 კონცეფცია, უნიკალურია თბილისის მასშტაბით, რაც გულისხმობს ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, დანარჩენი 80% - კი ეთმობა გამწვანებას და რეკრეაციული ზონების მოწყობას.

პროექტის პირველი ფაზის მშენებლობა დაიწყო 2011 წელს და დასრულდა 2015 წელს, ის განხორციელდა 50,000 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე და მოიცავა:

- 7 ბლოკი 145 აპარტამენტით და 18,032 კვ.მ ფართობით - აპარტამენტები 2016-მდე სრულად გაიყიდა, აპარტამენტების სარეალიზაციო ფასი ერთ კვ.მ-ზე 1000 აშშ დოლარიდან 1,250 აშშ დოლარამდე მერყეობდა

- 20 თაუნჰაუსი, ჯამური ფართობით 4,195 კვ.მ - თაუნჰაუსები სრულად გაიყიდა 2016 წლამდე, ერთი კვ.მ-ის ფასი 1100 აშშ დოლარიდან 1,300 აშშ დოლარამდე მერყეობდა.

- 3 ვილა, ჯამური ფართობით 1,143 კვ.მ - ვილები სრულად გაიყიდა 2014 წლამდე, ერთი კვ.მ-ის ფასი 1,500 აშშ დოლარის ფარგლებში მერყეობდა.

პროექტის პირველი ფაზის ფარგლებში ასევე მოეწყო რეკრეაციული და დამხმარე ინფრასტრუქტურული ზონა 40,000 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე. პირველი ფაზის ჯამურმა ღირებულებამ 19.6 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა (მიწის ღირებულების გარეშე), შემოსავალმა - 22.6 მილიონი აშშ დოლარი.

პროექტის მეორე ფაზა დაიწყო 2015 წელს და მისი დასრულება იგეგმება 2019 წელს. ის ხორციელდება 80,000 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს:

- 8 ბლოკს, 243 აპარტამენტით და 40,000 კვ.მ სამშენებლო ფართობით. 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, მშენებლობა 80%-ით იყო დასრულებული და აპარტამენტების 87% - გაყიდული. აპარტამენტების სარეალიზაციო ფასი ერთ კვ.მ-ზე 1,200 აშშ დოლარიდან 1,350 აშშ დოლარამდე მერყეობს

- 11 თაუნჰაუსს, ჯამური ფართობით 3,315 კვ.მ - 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, მშენებლობა 100%-ით იყო დასრულებული და თაუნჰაუსების 90% უკვე გაყიდული იყო, მათი სარეალიზაციო ფასი ერთ კვ.მ-ზე 1,300 აშშ დოლარიდან 1,400 აშშ დოლარამდე მერყეობს

- მეორე ფაზის ფარგლებში ასევე შენდება „ლისი გრინ თაუერი" – 11 სართულიანი თაუერი მოიცავს 23 აპარტამენტს (83 კვ.მ-იდან 200 კვ.მ-მდე), სამშენებლო ფართობით 7,000 კვ.მ. პროექტი დააპროექტა მსოფლიოში წამყვანმა არქიტექტურულმა კომპანია - UN Studio-მ. 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, მშენებლობა 5%-ით იყო დასრულებული და აპარტამენტების 20% - უკვე გაყიდული. აპარტამენტების სარეალიზაციო ფასი ერთ კვ.მ-ზე 2,500 აშშ დოლარიდან 2,800 აშშ დოლარამდე მერყეობს

პროექტის მეორე ფაზის ფარგლებში, ეწყობა რეკრეაციული და დამხმარე ინფრასტრუქტურული ზონა 65,000 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე. მეორე ფაზის ჯამური ღირებულება (მიწის ღირებულების გარეშე) 34.7 მილიონი აშშ დოლარია, დაგეგმილი შემოსავალი მეორე ფაზიდან არის - 48.3 მილიონი აშშ დოლარი. 2018 წლის მეორე კვარტლის ბოლოს, კომპანიას მეორე ფაზის მშენებლობაზე გაწეული ჰქონდა 28 მილიონი აშშ დოლარის ხარჯი, შესაბამისად ის 80%-ით იყო დასრულებული. 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მეორე ფაზიდან ჯამურმა შემოსავალმა შეადგინა 36 მილიონი აშშ დოლარი.

პროექტის მესამე ფაზა დაიწყება 2018 წლის მე-4 კვარტლიდან და დასრულდება 2021 წლის ბოლოს. მესამე ფაზის ჯამური ბიუჯეტი (მიწის ღირებულების გარეშე) 25.1 აშშ დოლარია. მესამე ფაზის ფარგლებში უნდა მოხდეს 70,000 კვმ მიწის განვითარება, ამ მიწაზე აშენდება:

- 8 ბლოკი 200 აპარტამენტით და 51,200 კვ.მ სამშენებლო ფართობით - ერთი კვ.მ აპარტამენტის ფასი იქნება 1,400 აშშ დოლარი.

- 20 თაუნჰაუსი, ჯამური ფართობით 5,100 კვ.მ - ერთი კვ.მ თაუნჰაუსის სარეალიზაციო ფასი იმერყევებს 1,450 აშშ დოლარიდან 1,500 აშშ დოლარამდე.

მესამე ფაზის ბიუჯეტირებული შემოსავალი შეადგენს 35.8 მილიონ აშშ დოლარის.

ვილების უბანი

პროექტი „ვილების უბანი“ ხორციელდება 3 ფაზად 40 ჰა მიწის ნაკვეთზე, რომლის საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით იყო 20 მილიონი აშშ დოლარი. პროექტი გულისხმობს მიწის კეთილმოწყობას: მასზე კომუნიკაციების მიყვანას ინფრასტრუქტურის მოწყობას, ა.შ.

წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის, პროქტის პირველი ფაზა და შესაბამისი გაყიდვები 100%-ით იყო დასრულებული. პროექტმა მოიცვა 106,880 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საიდანაც წმინდა გასაყიდი ფართობი იყო 93,900 კვ.მ. მიწის განსავითარებლად კომპანიამ გასწია 3.5 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის ხარჯი, რაშიც არ შედის მიწის ღირებულება. ჯამურმა შემოსავალმა პროექტიდან შეადგინა 12.4 მილიონი აშშ დოლარი

პროექტის მე-2 და მე-3 ფაზები განხორციელდება 2018-2020 წლებში, 293,120 კვ.მ მიწაზე, საიდანაც წმინდა გასაყიდი ფართობი იქნება 257,400 კვ.მ. პროექტის მთლიანი ღირებულება მიწის გარეშე იქნება 14.5 მილიონი აშშ დოლარი, ჯამური ბიუჯეტირებული შემოსავალი პროექტიდან არის 39.8 მილიონი აშშ დოლარი.

5.2.2. მრავალ-ფუნქციური საცხოვრებელი უბანი და სასტუმრო ბუკნარში

2017 წელს, კომპანიის, 100%-ით ფლობილმა, შვილობილმა - შპს „ბლექ სი რიზორთმა“ - შეიძინა 9 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთი აჭარის რეგიონში, ბუკნარში. კომპანიამ მიწა შეიძინა სახელმწიფოსგან, საინვესტიციო ვალდებულებებით. საინვესტიციო ვალდებულებების ფარგლებში, კომპანიამ მომავალი 5 წლის მანძილზე უნდა განახორციელოს 20 მილიონი ლარის ინვესტიცია შეძენილ მიწაზე.

შეძენილ მიწაზე განვითარდება (1) საცხოვრებელი უბანი და (2) სასტუმრო.

სასტუმროს მშენებლობა დაიწყება 2019 წელს და 2021 წლიდან იგეგმება სტუმრების მიღება. სასტუმრო იქნება ოთხვარსკვლავიანი და მოიცავს 120 ნომერს. სასტუმროს მშენებლობის ბიუჯეტი (მიწის ღირებულების გარეშე) იქნება 9 მილიონი აშშ დოლარი საიდანაც 2 მილიონი დაფინანსდება კომპანიის კაპიტალით და 7 მილიონი - გრძელვადიანი სესხით - კომპანია გეგმავს გრძელვადიანი სესხის აღებას საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტიდან.

რაც შეეხება საცხოვრებელ უბანს, პროექტის ფარგლებში იგეგმება შერეული ტიპის პრემიუმ კლასის პროექტის განხორციელება, რომლიც მოიცავს აპარტამენტებს და კომერციული დანიშნულების და გასართობ ობიექტებს. პროექტის წმინდა გასაყიდი ფართი დაახლოებით 97,321 კვ.მ იქნება.

კომპლექსის დასაპროექტებლად, კომპანიამ დაიქირავა მსოფლიოში ერთერთი ცნობილი არქიტექტურული კომპანია WATG, რომელიც ავტორია ისეთი ცნობილი პროექტებისა როგორიცაა: Atlantis Palm Dubai, Palace of the lost city (South Africa), Venice (Las Vegas) და მრავალი სასტუმროსი, მათ შორის: Four Season's hotel & Ritz Carlton.

პროექტის წინასწარი სამშენებლო სამუშაოების დაწყება იგეგმება 2018 წლის ბოლოს, ხოლო პროექტირებაზე მუშაობა უკვე დაწყებულია. წინასწარი გაყიდვების დაწყება იგეგმება 2019 წლის 1-ელ კვარტალში.

პროექტის ბიუჯეტი (მიწის ღირებულების გარეშე) 120.9 მილიონი აშშ დოლარია, საიდანაც წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის დახარჯული იყო 3 მილიონი აშშ დოლარი.

პროექტი 3 ფაზად განვითარდება. 1-ელი, მე-2 და მე-3 ფაზები ეტაპობრივად დასრულდება 2020, 2023 და 2026 წლებში.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი დაწვრილებით ასახავს პროექტების მონაცემებს 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით:

#	მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები	დასრულებული პროექტები
1	<u>მწვანე ქალაქი ლისზე ფაზა 2 (მ.შ. მწვანე თაუერი ლისზე):</u> განხორციელების პერიოდი: 2015-2019 აპარტამენტების რაოდენობა: 243 თაუნჰაუსების რაოდენობა: 11 მშენებლობის მთლიანი ღირებულება: 34.7 მლნ აშშ დოლარი დაგეგმილი შემოსავალი: 48.3 მლნ აშშ დოლარი გაყიდვები: 80%	<u>მწვანე ქალაქი ლისზე ფაზა 1</u> განხორციელების პერიოდი: 2011-2015 აპარტამენტების რაოდენობა: 145 თაუნჰაუსების რაოდენობა: 20 ვილების რაოდენობა: 3 მშენებლობის მთლიანი ღირებულება: 19.5 მლნ აშშ დოლარი შემოსავალი პროექტიდან: 22.6 მლნ აშშ დოლარი გაყიდვები: 100%
2	<u>მწვანე ქალაქი ლისზე ფაზა 3:</u> განხორციელების პერიოდი: 2018-2021 აპარტამენტების რაოდენობა: 200 თაუნჰაუსების რაოდენობა: 20 ჯამური ფართობი: 70,000 კვ.მ მშენებლობის მთლიანი ღირებულება: 27.9 დაგეგმილი შემოსავალი: 33.5 მლნ აშშ დოლარი გაყიდვები: 5%	<u>ვილების უბანი ფაზა 1</u> განხორციელების პერიოდი:2017-2018 წმინდა გასაყიდი ფართობი: 93,900 კვ.მ მიწაზე ინფრასტრუქტურის მოწყობის ღირებულება: 3.5 მილიონი აშშ დოლარი ჯამური შემოსავალი პროექტიდან: 12.4 მილიონი აშშ დოლარი გაყიდვები: 100%
3	<u>საცხოვრებელი უბანი ბუკნარში (ფაზა 1, 2, 3):</u> განხორციელების პერიოდი: 2018-2026 წმინდა გასაყიდი ფართობი: 97,321 კვ.მ მშენებლობის მთლიანი ღირებულება: 120.9 მლნ დაგეგმილი შემოსავალი: 165.1 მილიონი აშშ დოლარი გაყიდვები: 0%	
4	<u>ვილების უბანი ფაზა 2-3</u> განხორციელების პერიოდი: 2018-2020 წმინდა გასაყიდი ფართობი: 293,120 კვ.მ მიწაზე ინფრასტრუქტურის მოწყობის ღირებულება: 14.5 მილიონი აშშ დოლარი ჯამური შემოსავალი პროექტიდან: 39.6 მილიონი აშშ დოლარი გაყიდვები: 0%	

#	მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები	დასრულებული პროექტები
5	სასტუმრო ბუკნარში განხორციელების პერიოდი: 2019-2021 ნომრების რაოდენობა: 120 მშენებლობის მთლიანი ღირებულება: 9 მლნ აშშ დოლარი	
6	მწვანე თაუერი ლისზე განხორციელების პერიოდი: 2018-2020 აპარტამენტების რაოდენობა: 27 მშენებლობის მთლიანი ღირებულება: 5 მლნ აშშ დოლარი დაგეგმილი შემოსავალი: 10.9 მლნ აშშ დოლარი გაყიდვები: 25%	

5.3. მფლობელობის სტრუქტურა და მენეჯმენტი

წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, კომპანიის სააქციო კაპიტალი გადანაწილებული იყო შემდეგნაირად:

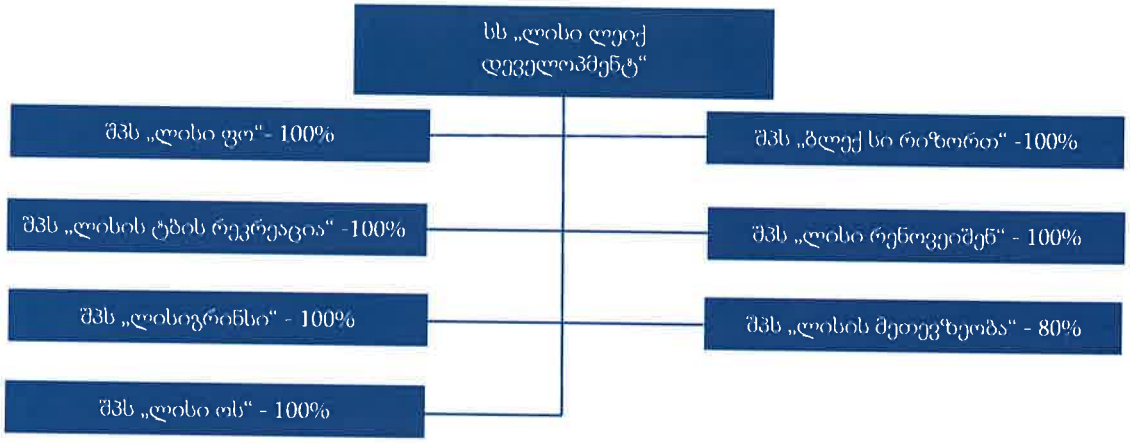
აქციონერი	წილი სააქციო კაპიტალში
მამუკა ხაზარაძე	27.53%
ბადრი ჯაფარიძე	27.53%
ბობ მეიერი	27.53%
სხვა*	17.41%
სულ	100.00%

შენიშვნა: ** 17.41%-ს ფლობს 12 აქციონერი, რომელთა ინდივიდუალური წილი კაპიტალში არ აღემატება 6%-ს.*

5.3.1. კორპორაციული სტრუქტურა

კორპორაციული სტრუქტურა

წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ ფლობდა ინვესტიციებს შემდეგ შვილობილ კომპანიებში: შპს „ლისი ფო“, შპს „ბლექ სი რიზორთი“, შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“, შპს „ლისი რენოვეიშენ“, შპს „ლისიგრინსი“, შპს „ლისი ოს“ და შპს „ლისის მეთევზეობის კომპანია“. ჯგუფის კორპორაციული სტრუქტურა ასე გამოიყურება:



ყველა შვილობილი, კომპანიის დაარსებულია და დაარსების დღიდან დღემდე კომპანიას ბიზნეს კომბინაციები არ განუხორციელებია.

2017 წლის ბოლოს და 2018 წლის მეორე კვარტლის მდგომარეობით, ასევე წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, კომპანიის არცერთ შვილობილს, გარდა შპს „ლისი ფო“-სი და შპს „ბლექ სი რიზორთის“ არ ქონდათ 3% ზე მაღალი წილი ჯგუფის კონსოლიდირებულ ბალანსსა და მოგება-ზარალში.

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ ფლობს 200 ჰექტარ მიწის ნაკვეთს, საიდანაც 40 ჰექტარი მიწის რეალიზაცია იგეგმება მცირე ფართების სახით ვილების უბნის მოსაწყობად; 50 ჰა მიწის ნაკვეთზე მოეწყობა სარეკრეაციო ზონა და მოხდება სხვადასხვა კომერციული დანიშნულების ობიექტების განვითარება; ხოლო დანარჩენ ნაწილს კომპანია ფლობს გრძელვადიან პერიოდში მისი ფასის ცვლილებით სარგებლის მისაღებად.

შპს „ლისი ფო“ ახორციელებს პროექტს „მწვანე ქალაქი ლისზე“, რომელიც 20 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე მიმდინარეობს და მოიცავს აპარტამენტების, თაუნჰაუსის სტილის სახლების და ვილების მშენებლობას, როგორც ეს 5.2.1. თავშია აღწერილი.

შპს „ბლექ სი რიზორთი“ დაარსდა 2017 წელს. კომპანიამ 2017 წლის ბოლოს შეიძინა მიწის ნაკვეთი ბუკნარში და მასზე იგეგმება პრემიუმ კლასის დეველოპერული პროექტის განხორციელება, როგორც ეს აღწერილია 5.2.2. თავში.

კომპანია ასევე ფლობს 28%-იან და 50%-იან წილებს მეკავშირე საწარმოებში - სს „გივი ზალდასტანიშვილის სახელობის ამერიკული აკადემია“ და შპს „ლისის აბანო“.

5.3.2. კორპორაციული მართვა

ჯგუფში დამკვიდრებულია კორპორაციული მართვის სამ დონიანი მოდელი, სადაც ჯგუფის ყოველდღიურ საქმიანობას ახორციელებს მენეჯმენტი (გენერალური დირექტორი, კომერციული, ფინანსური, დეველოპმენტის, გაყიდვების და მარკეტინგის დირექტორები), რომლის საქმიანობას ზედამხედველობს სამეთვალყურეო საბჭო, ხოლო აქციონერთა კრება ინფორმაციას იღებს ჯგუფის საქმიანობაზე ყოველწლიურ რეჟიმში და გადაწყვეტილებას იღებს აქციონერების უფლებებთან დაკავშირებულ საკითხებზე (სადამფუძნებლო დოკუმენტაციის ცვლილება, დივიდენდების განაწილება, აქციების ემისია და ა.შ.). მიუხედავად იმისა, რომ ჯგუფის ჯერ-ჯერობით სავალდებულო წესით არ ეხება კორპორაციული მართვის კოდექსი, მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ კომპანიაში დამკვიდრებული პრაქტიკა უზრუნველყოფს ობლიგაციონერების უფლებების დაცვას.

კერძოდ, ფუნქციები ერთმნიშვნელოვნად განაწილებულია კომპანიის მენეჯმენტსა და სამეთვალყურეო საბჭოს შორის - საბჭო არ ერევა მენეჯმენტის ყოველდღიურ საქმიანობაში, თუმცა ყოველთვიურად ზედამხედველობს პროექტების მიმდინარეობას და მენეჯმენტის მიერ ყოველთვიურად წარდგენილი ანგარიშების შესრულებას; კომპანიის საბჭო შედგება სამი უაღრესად გამოცდილი ბიზნესმენისაგან, შესაბამისად მათი კვალიფიკაცია და ადგილობრივი ბაზრის ცოდნა საკითხების სათანადო გააზრებისა და კვალიფიციური გადაწყვეტილების მიღების საწინდარია; კომპანია აცნობიერებს იმ ვალდებულებებს, რაც უკავშირდება ანგარიშვალდებული საწარმოს სტატუსის მოპოვებას და მზადაა უმოკლეს ვადებში შექმნას აუდიტის კომიტეტი და საბჭოში დანიშნოს დამოუკიდებელი წევრი ობლიგაციონერების უფლებებზე განსაკუთრებული კონცენტრაციის მანდატით; დირექტორების ანაზღაურება კომპანიის მასშტაბისა და ადგილობრივი ბაზრისთვის პირდაპირ პროპორციულია და უზრუნველყოფს მათ ხანგრძლივ შენარჩუნებას ამ საპასუხისმგებლო თანამდებობებზე.

კომპანიის წესდებით დაწესებულია დივიდენდების განაწილების სტანდარტული წესი. კერძოდ, კომპანიის მენეჯმენტი ამზადებს და სამეთვალყურეო საბჭოს შესათანხმებლად წარუდგენს წინადადებას დივიდენდების განაწილების თაობაზე. თუ ერთმანეთს ემთხვევა სამეთვალყურეო საბჭოს და მენეჯმენტის მოსაზრება, ისინი ერთობლივი წინადადებით მიმართავენ საერთო კრებას, ხოლო განსხვავებული პოზიციის შემთხვევაში, თითოეული მათგანი ალტერნატიულ წინადადებას წარუდგენს აქციონერებს. სწორედ ეს უკანასკნელნი იღებენ გადაწყვეტილებას დივიდენდების განაწილების თაობაზე. კომპანიის შემთხვევაში, ხმის მიცემის უფლებით სარგებლობენ მხოლოდ A და B კლასის აქციონერები. პრივილეგირებულ აქციონერებს ხმის უფლება არ გააჩნიათ. ერთადერთი სხვაობა A და B კლასის აქციონერებს შორის არის შესაბამისი აქციის ნომინალური ღირებულება. კორპორაციული მართვის დანარჩენ საკითხებში ისინი თანაბარი უფლებებით სარგებლობენ. აქციონერთა კრება დივიდენდების განაწილებაზე გადაწყვეტილებას იღებს დამსწრე ან წარმოდგენილი აქციონერების 2/3 უმრავლესობით.

კომპანიას არ გააჩნია დივიდენდების გაცემის დადგენილი პოლიტიკა. თუმცა, მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ აღნიშნული არ წარმოადგენს რისკს ობლიგაციონერებისთვის, ვინაიდან საქართველოს კანონმდებლობით დივიდენდების სახით განაწილებას ექვემდებარება წმინდა მოგება. ეს უკანასკნელი კი განიმარტება, როგორც სხვაობა კომპანიის გენერირებულ შემოსავალსა და გამოსაქვით ხარჯებს შორის. იმავე კანონმდებლობის საფუძველზე, საპროცენტო ხარჯი წარმოადგენს გამოქვითვად ხარჯს. შესაბამისად, იგი კომპანიის მიერ უპირატესად დასაფარი ვალდებულებაა და მხოლოდ ამის შემდეგ დარჩენილი შემოსავალი ექვემდებარება განაწილებას აქციონერებს შორის. აქედან გამომდინარეობს, რომ დივიდენდების არსებობა თუ არასებობის საკითხი არ წარმოადგენს ობლიგაციონერების რისკს, ვინაიდან კომპანიის მხრიდან როგორც ძირი თანხის, ასევე საპროცენტო სარგებლის გადახდის ვალდებულება უპირობო ვალდებულებაა და არ არის დამოკიდებული კომპანიის მენეჯმენტის პოლიტიკასა ან რეინვესტირების საჭიროებაზე.

აქციონერთა საერთო კრება

აქციონერთა რიგითი საერთო კრება მოწვეულ უნდა იქნეს ყოველწლიურად კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების გარე აუდიტის დასრულებიდან არაუგვიანეს ორი თვისა. კრების დრო, ადგილი და დღის წესრიგი უნდა გამოქვეყნდეს სულ მცირე 20 დღით ადრე კრების თარიღამდე. აქციონერებს უნდა ეცნობოს საერთო კრების შესახებ დაზღვეული ფოსტით ან პირადად. კომპანიის რიგგარეშე კრება შესაძლოა მოწვეულ იქნეს სამეთვალყურეო საბჭოს, გენერალური დირექტორს მიერ, ან კომპანიის აქციების სულ მცირე 5%-ის მფლობელი აქციონერების წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე.

საერთო კრება გადაწყვეტილება-უნარიანია, თუ მასზე წარმოდგენილია ხმის უფლების მქონე აქციონერთა სულ მცირე ნახევარი. თუ კვორუმი არ შედგა, სამეთვალყურეო საბჭო იღებს გადაწყვეტილებას ხელახალი კრების მოწვევის შესახებ, რა დროსაც კრება გადაწყვეტილება-უნარიანია, თუ მაზე წარმოდგენილია ხმის უფლების მქონე აქციონერთა 25% მაინც. კვორუმის განმეორებით არ არსებობის შემთხვევაში, აქციონერთა კრება გადაწყვეტილებებს იღებს მიუხედავად წარმოდგენილი აქციების რაოდენობისა.

კრების ხელმძღვანელობა ევალება სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეს, თავმჯდომარის მოადგილეს ან გენერალურ დირექტორს.

აქციონერთა საერთო კრება განიხილავს და იღებს გადაწყვეტილებებს შემდეგ საკითხებზე:

(1) კომპანიის წესდების დამტკიცება ან შეცვლა;
(2) შერწყმა, გაყოფა ან გარდაქმნა;
(3) საწესდებო კაპიტალის მომატების დროს აქციონერის მიერ აქციების უპირატესი შესყიდვის უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გაუქმება;
(4) მოგების გამოყენების შესახებ სამეთვალყურეო საბჭოს ან დირექტორის წინადადების მიღება ან უარყოფა. როდესაც ეს ორგანოები ვერ იძლევიან ერთიან წინადადებას, გადაწყევტილების მიღება წმინდა მოგების გამოყენების შესახებ;
(5) სამეთვალყურეო საბჭოში აქციონერთა წარმომადგენლების არჩევა ან გამოწვევა;
(6) გენერალური დირექტორის და სამეთვალყურეო საბჭოს ანგარიშის დამტკიცება;
(7) სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა შრომის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტა;
(8) აუდიტორის და სპეციალური კონტროლის არჩევა;
(9) გადაწყვეტილების მიღება სამეთვალყურეო საბჭოსა და გენერალური დირექტორის წინააღმდეგ სასამართლო პროცესში მონაწილეობის შესახებ, ამ პროცესისთვის წარმომადგენლის დანიშვნის ჩათვლით;
(10) გადაწყვეტილების მიღება კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

დასახელებულ საკითხებზე გადაწყვეტილება მიიღება უბრალო უმრავლესობით, გარდა (1) და (4) პუნქტებით გათვალისწინებული საკითხებისა, რომლებიც საჭიროებს წარმოდგენილ ხმათა 2/3-ს, ან (2) და (3) პუნქტებით გათვალისწინებული საკითხებისა, რომლებიც საჭიროებს წარმოდგენილ ხმათა 3/4-ს.

სამეთვალყურეო საბჭო

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება არანაკლებ 3 და არაუმეტეს 5 წევრისგან, რომელთაგან 3 წევრი დამფუძნებელი აქციონერების (ბ-ნი მამუკა ხაზარაძე, ბ-ნი ბობ მეიერი და ბ-ნი ბადრი ჯაფარიძე) მიერ უნდა იყვნენ წარდგენილი. თითოეულ დამფუძნებელ აქციონერს, ვიდრე ის ფლობს ხმის უფლების მქონე აქციათა 10%-ს მაინც, აქვს უფლება ყავდეს ერთი წარმომადგენელი სამეთვალყურეო საბჭოში.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ინიშნებიან და თავისუფლდებიან აქციონერთა საერთო კრების მიერ. სამეთვალყურეო საბჭოს თითოეული წევრი აირჩევა ოთხი წლის ვადით, თუმცა მისი უფლებამოსილება უნდა გაგრძელდეს შემდგომ საერთო კრებამდე.

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი ამავდროულად შესაძლოა იყოს მისი დირექტორი.

სამეთვალყურეო საბჭო მისი შემადგენლობიდან ირჩევს სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეს და მის მოადგილეს. თავმჯდომარე (ან მოადგილე მისი არყოფნის შემთხვევაში) იწვევს სხდომებს და ადგენს დღის წესრიგს.

სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომები უნდა გაიმართოს სულ მცირე კვარტალში ერთხელ მაინც. სამეთვალყურეო საბჭოს უფლება აქვს მიიღოს გადაწყვეტილებები, თუ სხდომაზე წარმოდგენილია წევრთა ნახევარზე მეტი. თუ კვორუმი არ შედგა, თავმჯდომარემ (ან მოადგილემ, მისი არყოფნის შემთხვევაში) სამი დღის ვადაში უნდა მოიწვიოს ახალი სხდომა, რომელიც უფლებამოსილი იქნება გადაწყვეტილებების მისაღებად, მასზე დამსწრე წევრების რაოდენობის მიუხედავად. სამეთვალყურეო საბჭო გადაწყვეტილებებს იღებს უბრალო უმრავლესობით. სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომის ოქმს ხელს აწერს თავმჯდომარე (ან მისი არყოფნის შემთხვევაში სხვა ნებისმიერი წევრი).

სამეთვალყურეო საბჭოს კომპეტენციას მიეკუთვნება:

- გენერალური დირექტორის დანიშვნა და გათავისუფლება, მასთან შრომითი კონტრაქტის დადება და შეწყვეტა;
- გენერალური დირექტორის საქმიანობის კონტროლი;
- კომპანიის საბუღალტრო აღრიცხვის და ქონებრივი ობიექტების შემოწმება;
- აქციონერთა რიგგარეშე საერთო კრების მოწვევა;
- გენერალური დირექტორის წლიური ანგარიშგების და მოგების განაწილების წინადადების განხილვა;
- კომპანიის წარმოდგენა გენერალური დირექტორის წინააღმდეგ აღძრულ სასამართლო პროცესებზე.

მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობით შეიძლება განხორციელდეს შემდეგი:

- სხვა კომპანიებში წილის შეძენა და გადაცემა;
- უძრავი ქონების ან ქონებრივი უფლებების შეძენა, გადაცემა და დატვირთვა;
- ფილიალების დაფუძნება და ლიკვიდაცია;
- წლიური ბიუჯეტის დაგეგმვა;
- ინვესტიციები, რომლიც ღირებულებაც, ცალკე ან ჯამში აღემატება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დადგენილ ოდენობას;
- კრედიტის და სესხის აღება იმ ოდენობით რომლის ღირებულებაც აღემატება
- სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დადგენილ ზღვარს;
- კრედიტების და სესხების უზრუნველყოფა თუ მათ შინაარსი ან ოდენობა არ შეიძლება განხილულ იქნას ყოველდღიური სამეწარმეო საქმიანობის ჭრილში;
- სამეწარმეო საქმიანობის წამოწყება და შეჩერება;
- სამეწარმეო პოლიტიკის საერთო პრინციპების დადგენა;
- კომპანიის ხელმძღვანელი პირებისათვის ანაზღაურების/დამატებით სარგებლის/პენსიის ოდენობის განსაზღვრა/დანიშვნა;
- პროკურისტების დანიშვნა და გათავისუფლება.

სამეთვალყურეო საბჭო აგრეთვე უფლებამოსილია განახორციელოს ნებისმიერი ქმედება, რომელიც, კომპანიის წესდების მიხედვით, არ განეკუთვნება აქციონერთა საერთო კრების კომპეტენციას.
წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 3 წევრისგან, რომლებიც წარმოადგენენ ასევე კომპანიის დამფუძნებელ აქციონერებს:

- ბ-ნი მამუკა ხაზარაძე (პ/ნ: 01030001235) - სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე;
- ბ-ნი ბადრი ჯაფარიძე (პ/ნ: 01014001058) - სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე;
- ბ-ნი ბობ მეიერი (პ/ნ:01008013372) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი.

გენერალური დირექტორი

კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას უძღვება და მესამე პირებთან ურთიერთობაში კომპანიას წარმოადგენს გენერალური დირექტორი.

გენერალური დირექტორი იღებს გადაწყვეტილებას კომპანიის პერსონალის დანიშვნასა და გათავისუფლებაზე.

გენერალური დირექტორი ვალდებულია:

- მოამზადოს და განიხილოს აქციონერთა საერთო კრებაზე ან სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომაზე განსახილველ საკითხთან დაკავშირებული წინადადებები და გადაწყვეტილებათა პროექტები;
- აღასრულოს სამეთვალყურეო საბჭოს და აქციონერთა გადაწყვეტილებები;
- მიიღოს გადაწვეტილებები კომპანიის პერსონალის შერჩევის კვალიფიკაციის ამაღლების, დასაქმების და ანაზღაურების საკითხებზე.

გენერალური დირექტორი უფლებამოსილია:

- იმოქმედოს კომპანიის სახელით მინდობილობის გარეშე და წარმოადგინოს იგი სახელმწიფო ორგანოების, თუ ნებისმიერი მესამე პირის წინაშე;
- კომპანიის სახელით დადოს გარიგებები (თუ ასეთი გარიგება საჭიროებს სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობას, ასეთი თანხმობის მოპოვების შემდეგ);
- კომპანიის პერსონალს, შინაგანაწესის გათვალისწინებით, დააკისროს ჯარიმები ან გამოიყენოს წახალისება;
- უზრუნველყოს საჭირო მოხსენებების მომზადება და წარდგენა სამეთვალყურეო საბჭოსა და აქციონერთა საერთო კრებისათვის;

გენერალური დირექტორი ზოგადად უფლებამოსილია განახორციელოს ისეთი საქმიანობა, რომელიც გამომდინარეობს მისი პოზიციიდან კომპანიაში და არ წარმოდგენს სამეთვალყურეო საბჭოს ან აქციონერთა საერთო კრების კომპეტენციას.

წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, კომპანიის გენერალურ დირექტორს წარმოადგენს ბ-ნი ნოდარ ადეიშვილი (პ/ნ: 01031004439).

როგორც ზემოთ აღინიშნა, წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო შედგებოდა 3 წევრისგან, რომლებიც არიან ასევე კომპანიის დამფუძნებელი აქციონერები:

მამუკა ხაზარაძე, თავმჯდომარე

მამუკა ხაზარაძე არის კომპანიის ერთ-ერთი თანადამფუძნებელი და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 2010 წლიდან. ამავდროულად ბატონი ხაზარაძე არის TBC Bank Group PLC-ის დამფუძნებელი და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე 2016 წლიდან; ანაკლიის განვითარების კონსორციუმის დამფუძნებელი და საბჭოს თავმჯდომარე 2014 წლიდან; თიბისი-ჯგუფის პრეზიდენტი 1991 წლიდან; თიბისი ბანკის თანადამფუძნებელი და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე 1992 წლიდან; საქართველოს რეკონსტრუქციისა და განვითარების კომპანიის (GRDC) თანადამფუძნებელი და პარტნიორი 2004 წლიდან; ამერიკული აკადემიის თანადამფუძნებელი და საბჭოს თავმჯდომარე 2010 წლიდან.

1995-2014 წლებში ბატონი ხაზარაძე იყო საქართველოს მინისა და მინერალური წყლების კომპანიის (ბორჯომი) პარტნიორი. 1997-2007 წლებში ის იყო საქართველოს ოლიმპიური კომიტეტის ვიცე პრეზიდენტი; 1999-2002 წლებში - საქართველოს მიკროსაფინანსო ბანკის სამეთვალყურეო საბჭოს ვიცე-თავმჯდომარე. 1988-1989 წლებში ის იყო პროექტებისა და ტექნოლოგიური მეცნიერებების კვლევების ინსტიტუტის ინჟინერი.

ბატონი ხაზარაძე, EY საქართველოს მიერ, 2014 წელს დასახელდა წლის მეწარმედ და ნომინირებულ იქნა მსოფლიოს წლის მეწარმის კონკურსზე.

მამუკა ხაზარაძე ფლობს საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის ხარისხს მექანიკურ ინჟინერიაში და ჰარვარდის ბიზნეს სკოლის აღმასრულებლის განათლების დიპლომს (Executive Degree)..

ბობ მეიერი, წევრი

ბობ მეიერი არის კომპანიის ერთ-ერთი თანადამფუძნებელი და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 2010 წლიდან. ის ასევე არის საქართველოს რეკონსტრუქციისა და განვითარების კომპანიის (GRDC) ერთ-ერთი დამფუძნებელი, მისი აღმასრულებელი საბჭოს წევრი და დირექტორი 2004 წლიდან. ბატონმა მეიერმა ინვესტირება საქართველოში დაიწყო 1992 წელს. ამ პერიოდიდან, მისი თანადაფინანსებით მოხდა მინერალური წყლების კომპანია „ბორჯომის“ რეკონსტრუქცია, 1992-1999 წლებში ის იყო „ბორჯომის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე.

1980 წელს მან, ჰოლანდიაში პარტნიორთან ერთად, დაარსა კერძო საინვესტიციო და საკონსულტაციო კომპანია Venture Capital Investors V.C.I. B.V, ფონდი ინვესტირებას აკეთებდა ევროპაში, ამერიკასა და განვითარებად ბაზრებზე, ძირითადად, კერძო კაპიტალში შესვლის გზით. კომპანიის პორთფელის არსებითი წილი მოდიოდა ინვესტიციებზე უძრავი ქონების და დეველოპერულ კომპანიებში ევროპასა და რუსეთში. 1975 -1980 წლებში, სანამ ის დააფუძნებდა V.C.I. B.V-ის, ბატონი მეიერი იყო Risico Kapitaal Nederland B.V-ის დირექტორი.

1886-1990 წლებში ბატონი მეიერი იყო უმსხვილესი ჰოლანდიური ელექტრონიკისა და ტელეფონის კაბელების მწარმოებელი კომპანია NKF-ის დირექტორთა საბჭოს წევრი, და St Petersburg Property Co. N.V დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარე,

1978 წელს ბატონმა მეირმა დააფუძნა European Development Capital Corporation (EDCC), ვენჩურული კაპიტალის საინვესტიციო ფონდი, რომელიც 1984 წელს განთავსდა ამსტერდამის საფონდო ბირჟაზე. 1978 - 1996 წლებში ბატონი მეიერი იყო EDCC-ის დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარე.

1975 წლამდე ბატონი მეიერი მუშაობდა Amro Bank -ის საკრედიტო დეპარტამენტში. პარალელურად, 1970-1975 წლებში ის კითხულობდა ლექციებს კორპორაციულ ფინანსებში და დაწერა წიგნი კოეფიციენტების ანალიზზე, რომელიც Amro Bank-ის დაფინანსებით გამოიცა.

ბატონი მეიერი ფლობს University of Utrecht-ის მაგისტრის ხარისხს იურისპუდენციაში

ბადრი ჯაფარიძე, წევრი

ბადრი ჯაფარიძე 1992 წელს დაინიშნა თიბისი ბანკის საგარეო ურთიერთობების დეპარტამენტის უფროსად, 1993 წლიდან ის გახდა თიბის ბანკის ვიცე პრეზიდენტი. 1996-2014 წლებში ის იყო თიბისი ტივის საბჭოს თავმჯდომარე. 1995-2003 წლებში იყო საქართველოს მინისა და მინერალური წყლების კომპანიის ვიცე პრეზიდენტი და 2004-2010 წლებში - საბჭოს წევრი.

1995 წელს ბატონი ჯაფარიძე აირჩიეს თიბისი ბანკის სამეთვალყურეო საბჭოში, 1996 წელს ის აირჩიეს საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილედ. 2004 წელს ის აირჩიეს საქართველოში ამერიკის კომერციული პალატის და საქართველოს რეკონსტრუქციისა და განვითარების კომპანიის (რომლის თანადამფუძნებელიც თვითონაა) სამეთვალყურეო საბჭოებში.

2006 წელს ბატონი ჯაფარიძე აირჩიეს ევროპა-საქართველოს ბიზნეს საბჭოს სამეთვალყურეო საბჭოში, საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილედ. 2008 წელს ის გახდა სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი ჯეოპლანტში, ის ახლაც ინარჩუნებს ამ პოზიციას. ბატონი ჯაფარიძე ასევე არის სამეთვალყურეო საბჭოს თამჯდომარე თიბისი კრედიტში და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე თიბისი ლიზინგში და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი „თიბისი ბანკში“

ბატონმა ჯაფარიძემ 1982 წელს დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ფსიქოლოგიის ფაკულტეტი, ის ასევე ფლობს მოსკოვის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ფსიქოლოგიის ფაკულტეტის ხარისხის-შემდგომ კვალიფიკაციას. გარდა ამისა, 2001 წელს მან დაასრულა აღმასრულებლების კურსები ლონდონის ეკონომიკისა და პოლიტიკური მეცნიერებების სკოლაში. 1990-1992 წლებში ის იყო საქართველოს პარლამენტის წევრი.

უმაღლესი მენეჯმენტი

კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას და კომპანიის მესამე პირებთან წარმომადგენლობით უფლებამოსილებას ახორციელებს საზოგადოების გენერალური დირექტორი, რომელსაც ნიშნავს და ათავისუფლებს სამეთვალყურეო საბჭო.

კომპანიის დირექტორმა უნდა

- წარმართოს და განახორციელოს კომპანიის მიმდინარე საქმიანობა;
- წინასწარ განიხილოს აქციონერთა და სამეთვალყურეო საბჭოს კრებების დღის წესრიგში შეტანილი ყველა საკითხი, მოამზადოს სათანადო ინფორმაცია, წინადადებები და მათზე მისაღები გადაწყვეტილებების პროექტები;
- უზრუნველყოს აქციონერთა და სამეთვალყურეო საბჭოს კრების გადაწყვეტილებების შესრულება;
- მიიღოს გადაწყვეტილებები პერსონალის შერჩევის, კვალიფიკაციის ამაღლების, დასაქმების და ანაზღაურების საკითხებზე;
- გადაწყვიტოს ნებისმიერი სხვა საკითხი რომელიც დროდადრო შესაძლოა დაევალოს გენერალურ დირექტორს სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ.

გენერალურ დირექტორს უფლება აქვს:

- კოორდინაცია გაუწიოს საზოგადოების საქმიანობის მიმდინარე მართვას და წარმართოს ის;
- იმოქმედოს საზოგადოების სახელით მინდობილობის გარეშე, წამოადგინოს კომპანია ნებისმიერ საკითხთან მიმართებაში ყველა სახელმწიფო ორგანოს ან სხვა მესამე მხარეების წინაშე და გასცეს მინდობილობები;
- სამეთვალყურეო საბჭოს ნებისმიერი შესაძლო ნებართვისა და თანხმობის გათვალისწინებით, დამოუკიდებლად გააფორმოს კონტრაქტები;
- დანიშნოს და გაათავისუფლოს თანამშრომლები;
- მოამზადოს ყველა აუცილებელი მასალა/მოხსენება და წარუდგინოს ის აქციონერთა კრებას;

წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, კომპანიის უმაღლესი მენეჯმენტი შემდეგი წევრებისგან შედგებოდა:

ნოდარ ადეიშვილი, გენერალური დირექტორი (დირექტორი)

ნოდარ ადეიშვილი კომპანიას 2013 წლის ივლისში შეუერთდა, როგორც გენერალური დირექტორი. მანამდე, მას აქვს სხვადასხვა კომპანიებში მენეჯერულ პოზიციებზე მუშაობის გამოცდილება: 2010-2012 წლებში ის მუშაობდა სს „უძრავი ქონების მენეჯმენტის ფონდის“ ჯერ აღმასრულებელ მენეჯერად, შემდეგ - გენერალურ დირექტორად; 2006-2008 წლებში მუშაობდა პროექტის დირექტორად შპს „სიპიჯი“-ში. 2001-2004 წლებში მუშაობდა თიბისი ბანკში, ჯერ საკრედიტო მენეჯერად, ხოლო შემდეგ კლიენტებთან ურთიერთობის მენეჯერად. ბატონმა ადეიშვილმა 2006 წელს დააფუძნა კომპანია რომელიც ფლობდა სხვადასხვა საერთაშორისო ბრენდის, მ.შ. BALLY, Tru Turssardi, Cacharel და Tommy Hilfiger, ოფიციალურ ფრანჩიზულ მაღაზიებს საქართველოში.

ბატონი ადეიშვილი ფლობს IE ბიზნეს სკოლის (მადრიდი, ესპანეთი) მაგისტრის ხარისხს ბიზნესის ადმინისტრირებაში და თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს სამართალში.

ზურაბ ჭარბაძე, კომერციული დირექტორი

ზურაბ ჭარბაძე კომპანიას 2011 წლიდან შემოუერთდა, როგორც კომერციული დირექტორი, მანამდე ის 1997-2011 წლებში იკავებდა სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციებს თიბისი ბანკში, მათ შორის იყო, ცენტრალური ფილიალის დირექტორი, ფილიალების ქსელის პროექტის დირექტორი და აქტივების მართვის დეპარტამენტის უფროსი.

ბატონი ჭარბაძე ფლობს საქართველოს სახელმწიფო ტექნიკური უნივერსიტეტის და საქართველოს ეკონომიკური ინსტიტუტის ბაკალავრის ხარისხებს ბიზნესსა და ფინანსებში. ასევე, ESM თბილისის მაგისტრის ხარისხს ბიზნესის ადმინისტრირებაში.

გიორგი მაჭავარიანი, ფინანსური დირექტორი

გიორგი მაჭავარიანი კომპანიას შემოუერთდა 2011 წელს, როგორც ფინანსური დირექტორი. მანამდე, 2008-2011 წლებში, მას ეკავა სხვადასხვა მენეჯერული პოზიციები შემოსავლების სამსახურში, მათ შორის, საგადასახადო აუდიტის და ანალიტიკის სამმართველოს უფროსის, სავალდებულო ოპერაციების სამმართველოს უფროსის და კონტროლის სამმართველოს უფროსის მოადგილის პოზიციები. უფრო ადრე 2007-2008 წლებში მას ეკავა საბანკო ინსპექტირების სამმართველოს უფროსის პოზიცია ფინანსური ზედამხედველობის სააგენტოში. 2005-2007 წლებში, ის მუშაობდა თიბისი ბანკში ფასს სტანდარტებზე გადასვლის პროექტის უფროსად. 2004-2007 წლებში, იყო უფროსი აუდიტორი საერთაშორისო აუდიტორულ კომპანიაში PricewaterhouseCoopers Georgia.

ბატონი მაჭავარიანი ფლობს, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხებს აღრიცხვა - აუდიტსა და იურისპრუდენციაში. ის ასევე იყო ACCA -ის სტუდენტი 2006-2009 წლებში.

დავით მელიქიშვილი, უძრავი ქონების დეველოპმენტის დირექტორი

დავით მელიქიშვილი კომპანიას შემოუერთდა 2011 წელს, როგორც უძრავი ქონების დეველოპმენტის დირექტორი. მანამდე ის მუშაობდა მენეჯერულ პოზიციებზე სხვადასხვა საჯარო და კერძო კომპანიებში საქართველოში, გერმანიასა და გაერთიანებულ სამეფოში: 2017 წელს ის იყო „პიემჯი ჯგუფის“ მმართველი პარტნიორი; 2015-2016 წლებში - მშენებლობის განყოფილების უფროსი, საქართველოს თავდაცვის სამინისტროში; 2014-2015 წლებში იყო უფროსი საოპერაციო ოფიცერი შპს რედიქსში; 2010-2013 წლებში ის იყო პარტნიორი Iverion GmbH (გერმანია); 2008 წელს იყო სტარტ-აპ მენეჯერი შპს ვიზარდში; 2006- 2007 წლებში იყო IT ინჟინერი SGI UK-ში (გაერთიანებული სამეფო); 2003 -2005 წლებში კი ის მუშაობდა გრაფიკულ ინჟინრად „ტელ ინდასტრი ჯორჯიაში“.

ბატონი მელიქიშვილი ფლობს Potsdam-ის უნივერსიტეტის (გერმანია) ბაკალავრის ხარისხს პოლიტიკურ მეცნიერებებსა და ეკონომიკაში და თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს ეკონომიკურ კიბერნეტიკაში.

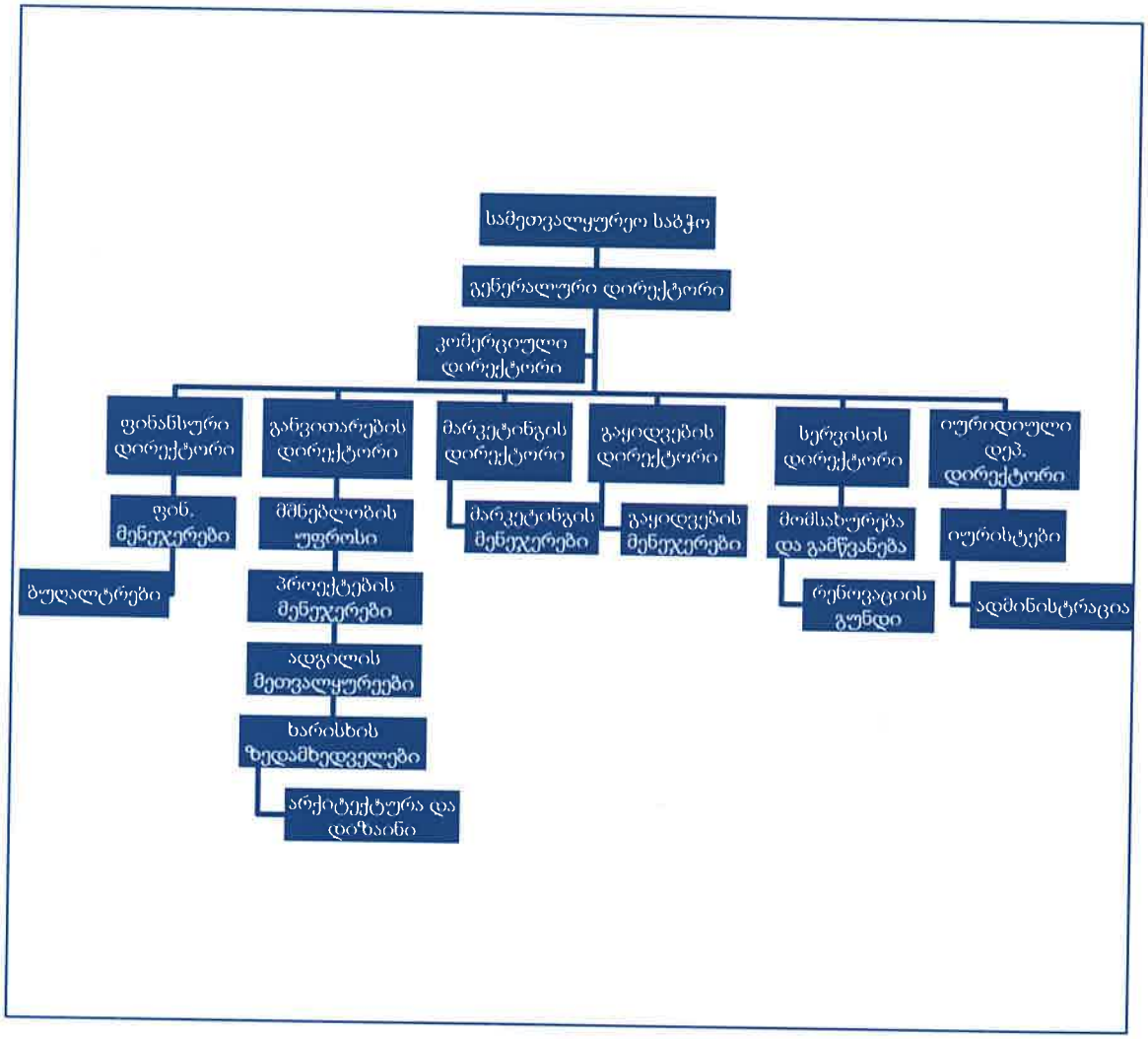
თინათინ კვინტრაძე, გაყიდვების დირექტორი

თინათინ კვინტრაძე კომპანიას შემოუერთდა, 2016 წელს, როგორც გაყიდვების დირექტორი, მანამდე ის 2005-2015 წლებში იკავებდა სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციებს თიბისი ბანკში, სხვადასხვა დროს ის იყო ფილიალის მენეჯერი, გაყიდვების და მომხმარებელთა მომსახურების ტრენერი, სამომხმარებლო და იპოთეკური სესხების უფროსი ექსპერტი. 2002-2005 წლებში ის იკავებდა მთავარი ბუღალტრის ასისტენტის პოზიციას მიკროსაფინანსო ორგანიზაციაში „სიაი სერვისი“.

ქალბატონი კვინტრაძე ფლობს მარკეტინგის მენეჯმენტის კვალიფიკაციას ESM თბილისიდან.

კომპანიის მენეჯმენტის განცხადებით, ემიტენტის აქციონერთა კრების, სამეთვალყურეო საბჭოს და უმაღლესი მენეჯმენტის წევრებს არ აქვთ ემიტენტთან დაკავშირებულ მოვალეობებს/პასუხისმგებლობებს შორის რაიმე სახის ინტერესთა კონფლიქტი.

ჯგუფის ორგანიზაციული სტრუქტურა



„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მას შემდეგ რაც კომპანია საჯაროდ განათავსებს საჯარო ობლიგაციებს, გახდება საზოგადოებრივი დაინტერესების პირი („სდპ“). „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, სდპ-ის სამეთვალყურეო საბჭოში უნდა შეიქმნას აუდიტის კომიტეტი, რომელიც უნდა იყოს სამეთვალყურეო საბჭოს ქვეკომიტეტი და დაკომპლექტებულია უნდა იყოს მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებისგან. აუდიტის კომიტეტის ერთი წევრი მაინც უნდა იყოს დამოუკიდებელი პირი (პირი რომელიც არ ფლობს კომპანიის აქციებს, არ იღებს წევრობის გარდა სხვა სახის ანაზღაურებას კომპანიიდან, არ აქვს სხვა ტიპის ინტერესები კომპანიაში და ა.შ.). აუდიტის კომიტეტის ფუნქცია უნდა მოიცავდეს შემდეგს: ზედამხედველობა გაუწიოს ფინანსური ანგარიშგების შედგენის პროცესს; ხარისხის კონტროლის, რისკების მართვის და, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური ინფორმაციის შიდა აუდიტის ეფექტიანობას; ფინანსური ანგარიშგების/კონსოლიდირებული ანგარიშგების აუდიტის განხორციელებას ხარისხის კონტროლის სისტემის მონიტორინგის ანგარიშში ასახული დასკვნების გათვალისწინებით; აუდიტორული ფირმის დამოუკიდებლობას „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, კომპანია მუშაობდა აუდიტის კომიტეტის ფორმირებასა და სამეთვალყურეო საბჭოში დამოუკიდებელი წევრის მოწვევაზე.

5.4. ფინანსური ინფორმაცია

ქვემოთ წარმოდგენილი ფინანსური ინფორმაცია, რომელიც ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2016 და 2017 წლების 31 დეკემბრისთვის და მის ფინანსურ შედეგებს აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლებისთვის, აღებულია კომპანიის აუდირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებიდან და წაკითხული უნდა იქნეს ამ ანგარიშგებასთან ერთად. კომპანიის 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება აუდირებული იყო „Grant Thornton International"-ის წევრ შპს „გრანტ თორნტონის" მიერ.

წინამდებარე პროსპექტში 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით წარმოდგენილი ფინანსური ინფორმაცია, აღებულია არააუდირებული ფინანსური უწყისებიდან.

პოტენციური ინვესტორები უნდა გაეცნონ შერჩეულ ფინანსურ და სხვა სახის ინფორმაციას წინამდებარე პროსპექტის თავებში - „რისკ-ფაქტორები", „კაპიტალიზაცია" და „კომპანიის ბიზნესი და ოპერაციები" - მითითებულ ინფორმაციასთან და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთად, შესაბამისი კომენტარების ჩათვლით, რომლებიც წარმოდგენილია წინამდებარე პროსპექტში.

2018 წლის 30 ივნისის, 2017 და 2016 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი" ფლობდა 100%-იან წილებს შემდეგ კომპანიებში: შპს „ლისი ფო", შპს „ბლექ სი რიზორთი", შპს „ლისი ლეიქ რეკრეაცია", შპს „ლისიგრინსი", შპს „ლისი ოს" და 80%-იან წილს შპს „ლისის მეთევზეობის კომპანია". ქვემოთ წარმოდგენილი ფინანსური ინფორმაცია მოიცავს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის" და მისი შვილობილი კომპანიების (ერთად მოიხსენება, როგორც „ჯგუფი") კონსოლიდირებულ ფინანსურ ინფორმაციას. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის კონსოლიდირებული აქტივების 85% მოდიოდა სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტზე", 12% - შპს „ლისი ფო"-ზე, ხოლო დანარჩენი 3% - შპს „ბლექ სი რიზორთზე". ამ თარიღით დამთავრებული წლისთვის, ჯგუფის კონსოლიდირებული შემოსავლის 51% მოდიოდა შპს „ლისი ფო"-ზე, ხოლო დარჩენილი - 49% - „ლისი ლეიქ დეველოპმენტზე".

კომპანია ასევე ფლობს 28%-იან და 50%-იან წილებს მეკავშირე საწარმოებში - სს „გივი ზალდასტანიშვილის სახელობის ამერიკული აკადემია" და შპს „ლისის აბანო".

5.4.1. შერჩეული ფინანსური ინფორმაცია

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	30 ივნისი, 2018 წ. (არააუდირებული)	31 დეკემბერი, 2017 წ. (აუდირებული)	31 დეკემბერი, 2016 წ. (აუდირებული)
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	502	542	479
საინვესტიციო ქონება	127,095	131,702	119,655
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	361	349	256
სულ გრძელვადიანი აქტივები	**127,958**	**132,593**	**120,390**
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	12,307	12,766	6,113
გაცემული სესხები	79	88	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	14,071	15,674	1,290
მომწოდებლებისთვის გადახდილი ავანსები	1,058	1,111	743
წინასწარ გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	328	401	-
ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები	5,583	5,104	1,545
სულ მიმდინარე აქტივები	**33,426**	**35,144**	**9,691**
სულ აქტივები	**161,384**	**167,737**	**130,081**
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
ჩვეულებრივი "ა" კლასის აქციები	173	173	173
ჩვეულებრივი "ბ" კლასის აქციები	777	777	777
პრივილეგირებული აქციები	5,178	5,487	9,113
საემისიო კაპიტალი	1,937	1,937	1,937
წარდგენის ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	(33,751)	(34,194)	(35,898)
გაუნაწილებელი მოგება	173,820	144,720	87,476
წლის მოგება	697	26,765	57,244
სულ კაპიტალი	**148,831**	**145,665**	**120,822**
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	-	-	708
მიღებული სესხები	5,632	3,759	1,233
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	**5,632**	**3,759**	**1,941**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	1,083	5,801	332
მიღებული ავანსები	54	7,249	3,258
მიღებული სესხები	5,102	5,125	3,079
მოგების გადასახადის ვალდებულება	-	-	135
საგადასახადო ვალდებულებები, მოგების გადასახადის გარდა	682	138	514
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	**6,921**	**18,313**	**7,318**
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	**161,384**	**167,737**	**130,081**

სრული შემოსავლების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	30 ივნისს დამთავრებული ექვს თვიანი პერიოდისთვის (არააუდირებული)		31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (აუდირებული)	
	2018	2017	2017	2016
შემოსავალი რეალიზაციიდან	4,755	3,400	25,165	13,485
რეალიზაციის თვითღირებულება	(2,544)	(1,885)	(12,456)	(6,933)
საერთო მოგება	2,211	1,515	12,709	6,552
საბროკერო ხარჯები	(267)	(289)	(534)	(347)
მარკეტინგული ხარჯები	(194)	(137)	(408)	(336)
სახელფასო ხარჯები	(357)	(302)	(1,140)	(714)
უმაღლესი მენეჯმენტის ანაზღაურება	(200)	(197)	(400)	(403)
ადმინისტრაციული ხარჯები	(229)	(100)	(457)	(487)
სხვა ხარჯები	(16)	(12)	(34)	(39)
წილი მეკავშირე საწარმოების ფინანსურ შედეგებში	12	(18)	68	(18)
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან	-	-	-	400
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	-	17,724	39,535
შედეგი საოპერაციო საქმიანობიდან	960	460	27,528	44,143
ფინანსური შემოსავალი	7	2	14	-
ფინანსური ხარჯი	(126)	(124)	(232)	(251)
(ზარალი)/მოგება კურსთა შორის სხვაობიდან	(144)	210	(545)	612
მოგება დაბეგვრამდე	697	548	26,765	44,504
მოგების გადასახადის სარგებელი	-	-	-	12,740
წმინდა მოგება	697	548	26,765	57,244
სხვა სრული შემოსავალი				
სხვა სრული შემოსავალი, რომელიც შემდგომ პერიოდებში ექვემდებარება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში რეკლასიფიცირებას				
წარდგენის ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი, წმინდა	443	847	1,704	(13,383)
სრული შემოსავალი	1,140	548	28,469	43,861

კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	ჩვეულებრივი "ა" კლასის აქციები	ჩვეულებრივი "ბ" კლასის აქციები	პრივილეგირებული აქციები	საემისიო კაპიტალი	წარდგენის ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
ნაშთი 2016 წლის 1-ელი იანვრის მდგომარეობით (აუდირებული)	**173**	**777**	**9,113**	**1,937**	**(22,515)**	**87,476**	**76,961**
წლის მოგება	-	-	-	-	-	57,244	**57,244**
სხვა სრული ზარალი	-	-	-	-	(13,383)	-	**(13,383)**
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	-	-	(13,383)	57,244	**43,861**
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (აუდირებული)	**173**	**777**	**9,113**	**1,937**	**(35,898)**	**144,720**	**120,822**
წლის მოგება	-	-	-	-	-	26,765	**26,765**
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-	1,704	-	**1,704**
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	-	-	1,704	26,765	**28,469**
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(3,626)	-	-	-	**(3,626)**
აქციონერებთან ტრანსაქციები, სულ	-	-	(3,626)	-	-	-	**(3,626)**
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (აუდირებული)	**173**	**777**	**5,487**	**1,937**	**(34,194)**	**171,485**	**145,665**
მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული გადასვლა ფასს 15-ზე						2,336	**2,336**
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (არა-აუდირებული)	**173**	**777**	**5,487**	**1,937**	**(34,194)**	**173,821**	**148,001**
პერიოდის მოგება	-	-	-	-	-	696	**696**
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-	443	-	**443**
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	-	-	443	696	**1,139**
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(309)	-	-	-	**(309)**
აქციონერებთან ტრანსაქციები, სულ	-	-	(309)	-	-	-	**(309)**
ნაშთი 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით (არა-აუდირებული)	**173**	**777**	**5,178**	**1,937**	**(33,751)**	**174,517**	**148,831**

ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	30 ივნისს დამთავრებული ექვს თვიანი პერიოდისთვის (არააუდირებული)		31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (აუდირებული)	
	2018	2017	2017	2016
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან				
კლიენტებისგან მიღებული ფულადი სახსრები	8,527	8,702	15,978	13,854
მიღებული პროცენტები	-	1	3	-
სამშენებლო კონტრაქტებისთვის გადახდილი თანხები	(3,862)	(2,574)	(5,664)	(4,335)
თანამშრომლებისთვის გადახდილი თანხები	(372)	(505)	(1,112)	(813)
მომწოდებლებზე გადახდილი თანხები	(75)	(449)	(987)	(623)
გადახდილი საბროკერო ხარჯები	(252)	(227)	(500)	(437)
მარკეტინგული აქტივობებისთვის გადახდილი თანხები	(198)	(216)	(476)	(254)
გადახდილი გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	(1,197)	(779)	(2,338)	(885)
არქიტექტურული და დიზაინერული სამუშაოებისთვის გადახდილი თანხები	(231)	(136)	(300)	(1,021)
სხვა გადახდები	(36)	(211)	(464)	(23)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტის გადახდამდე	**2,304**	**3,606**	**4,140**	**5,463**
გადახდილი პროცენტი	(368)	(258)	(517)	(332)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	**1,936**	**3,348**	**3,623**	**5,131**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან				
ძირითადი საშუალებების შესაძენად გადახდილი ფული	(13)	(74)	(100)	(27)
ძირითადი საშუალების რეალიზაციიდან მიღებული ფული	-	-	8	-
სესხების გაცემა	-	-	(53)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	**(13)**	**(74)**	**(145)**	**(27)**
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან				
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	(310)	(2,000)	(3,680)	-
სესხების მიღება	3,846	4,154	5,839	-
სესხების გადახდა	(4,469)	(740)	(1,628)	(4,581)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	**(933)**	**1,414**	**531**	**(4,581)**
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა	**990**	**4,688**	**4,009**	**523**
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მის ეკვივალენტებზე	(511)	(245)	(450)	256
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები, პერიოდის დასაწყისში	5,104	1,545	1,545	766
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები, პერიოდის ბოლოს	**5,583**	**5,988**	**5,104**	**1,545**

საზომები, რომლებიც ფინანსური ანგარიშების საერთაშორისო სტანდარტებით („ფასს") არაა განსაზღვრული

EBIT - EBIT არაა განსაზღვრული „ფასს"-ების მიხედვით და არ არსებობს მისი დათვლის უნიკალური, სტანდარტიზებული მეთოდოლოგია. კომპანიის მენეჯმენტი EBIT-ს ითვლის შემდეგნაირად: საოპერაციო მოგებას აკლდება/ემატება საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება/ზარალი და არა-განმეორებითი ოპერაციებიდან მიღებული მოგება/ზარალი.

EBITDA - კომპანია, ფინანსური შედეგების საზომად იყენებს EBITDA-ს, რომელიც არაა განსაზღვრული „ფასს"-ების მიხედვით და არ არსებობს მისი დათვლის უნიკალური, სტანდარტიზებული ფორმულა. სხვადასხვა კომპანია EBITDA-ს დასათვლელად სხვადასხვა ფორმულას იყენებს, შესაბამისად, კომპანიის მიერ გამოქვეყნებული EBITDA შესაძლოა არ იყოს სხვა კომპანიების მიერ გამოქვეყნებულ EBITDA-ებთან შესადარისი.

კომპანიის მენეჯმენტი EBITDA-ს ითვლის შემდეგნაირად: საოპერაციო მოგებას ემატება ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი, აკლდება/ემატება საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება/ზარალი და არა-განმეორებითი ოპერაციებიდან მიღებული მოგება/ზარალი.

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ინვესტორებმა EBIT და EBITDA არ უნდა განიხილონ როგორც სტანდარტიზებული და უნიკალური საზომი, რადგან მათი გამოთვლის მეთოდოლოგია შესაძლოა განსხვავდებოდეს კომპანიების მიხედვით და არ იძლეოდეს შესადარის ინფორმაციას.

ჯგუფის კონსოლიდირებული მოგების რეკონსილაცია EBITDA-ზე:

ათასი აშშ დოლარი	30 ივნისს დამთავრებული ექვს თვიანი პერიოდისთვის (არააუდირებული)		31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (აუდირებული)	
	2018	2017	2017	2016
წმინდა მოგება	696	548	26,765	57,244
მოგების გადასახადის სარგებელი	-	-	-	(12,740)
მოგება დაბეგვრამდე	**696**	**548**	**26,765**	**44,504**
კორექტირებები:				
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	-	(17,724)	(39,535)
არა-განმეორებადი შემოსავლები და ხარჯები: შემოსავალი საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან	-	-	-	(400)
ფინანსური შემოსავალი	(7)	(2)	(14)	-
ფინანსური ხარჯი	126	124	232	251
ზარალი/(მოგება) კურსთა შორის სხვაობიდან	144	(210)	545	(612)
EBIT	**959**	**460**	**9,804**	**4,208**
ცვეთა და ამორტიზაცია	20	20	39	33
EBITDA	**979**	**480**	**9,843**	**4,241**

საბალანსო უწყისის ძირითადი ელემენტების მიმოხილვა

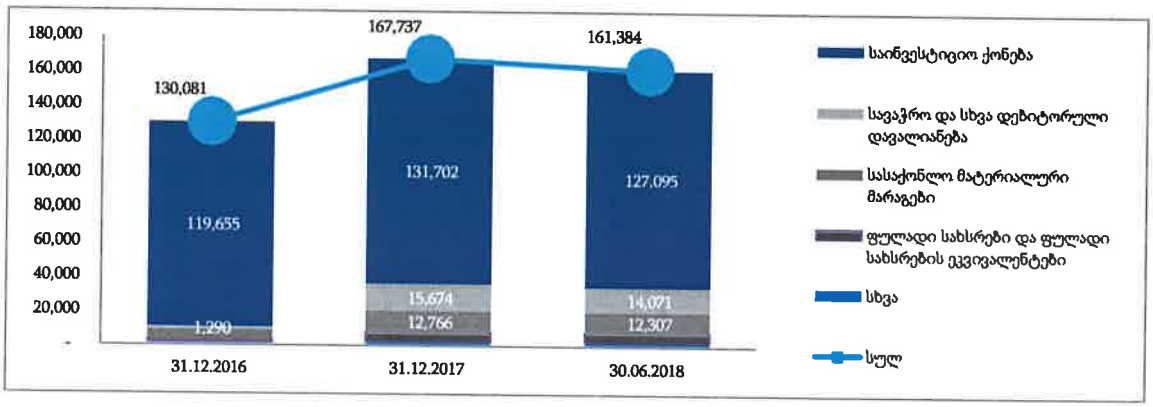
აქტივები

2017 წელს ჯგუფის აქტივები წინა წელთან შედარებით, 29%-ით გაიზარდა და 167,737 ათასი აშშ დოლარი შეადგინა. 2017 წელს, აქტივების ზრდა განპირობებული იყო (1) საინვესტიციო ქონების გადაფასებით, (2) სავაჭრო და დებიტორული დავალიანების ზრდით, (3) ბუკნარში მიწის შეძენით, რომელიც ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში დაკლასიფიცირდა, როგორც სასაქონლო მატერიალური მარაგი.

2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ჯგუფის აქტივების მოცულობა არსებითად არ შეცვლილა და წლის დასაწყისთან შედარებით. დაახლოებით, 6 მილიონი აშშ დოლარით შემცირდა. რაც ძირითადად განპირობებული იყო (1) ფასს 15-ზე – „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული გადასვლით, რამაც 2018 წლის 1-ელი იანვრის მდგომარეობით შეამცირა ჯგუფის საინვესტიციო ქონება და მარაგები, დაახლოებით, 4 მილიონი აშშ დოლარით და (2) 2 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონების რეალიზებით.

კომპანიის აქტივების ბალანსი და განაწილება 2016 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, მოცემულია დიაგრამა **დიაგრამა №21**-ში:

დიაგრამა №21: აქტივების ზრდა და განაწილება



საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს ჯერ ჯეროზით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ მიწებს. საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება, მისი შემდგომი აღრიცხვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულების ცვლილება აისახება მოგება ზარალში ანგარიშგებაში, როგორც პერიოდის ხარჯი ან შემოსავალი. საინვესტიციო ქონებიდან აქტივის რეკლასიფიკაცია ხდება მაშინ როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების

ჯგუფის აქტივების დაახლოებით 80% მოდის საინვესტიციო ქონებაზე. საინვესტიციო ქონება წამოადგენს ჯგუფის საკუთრებაში არსებულ დაახლოებით, 200 ჰექტარ მიწას, რომელიც მდებარეობს თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

ჯგუფი გეგმავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნაწილის (დაახლოებით, 50 ჰექტარი) გამოყენებას სარეკრეაციო და დასასვენებელი ზონის მოსაწყობად და კომერციული ობიექტების გასავითარებლად და იჯარით გასაცემად. დაახლოებით, 40 ჰექტარი მიწის გაყიდვა იგეგმება მცირე ზომის ნაკვეთებად, ვილების უბნის მოსაწყობად. მიწის დარჩენილ ნაწილს, ჯგუფი ფლობს გრძელვადიან პერიოდში მისი ფასის ცვლილებით სარგებლის მისაღებად.

საინვესტიციო ქონება აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით, ბასს 40 –„საინვესტიციო ქონების“- მოთხოვნების შესაბამისად. ჯგუფი ყოველი საანგარიშგებო წლის ბოლოს ახდენს საინვესტიციო ქონების გადაფასებას, გადაფასების ეფექტი აღირიცხება ჯგუფის კონსოლიდირებულ მოგება ზარალის

ანგარიშგებაში როგორც შემოსავალი ან ზარალი. 2017 და 2016 წლებში, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება შეაფასა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა -CUSHMAN & WAKEFIELD.

2018 წლის 30 ივნისის, 2016 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების ნაწილი - 33 ჰექტარი - წარმოადგენდა შპს „ლისი ფოს" მიერ FMO-სგან აღებული სესხის უზრუნველყოფას, რომლის საბალანსო ღირებულებაც შეადგენდა 20 მილიონ დოლარს.

საინვესტიციო ქონების საწყისი და საბოლოო ნაშთების შეჯერება წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათასი აშშ დოლარი	30 ივნისი, 2018 წ. (არააუდირებული)	31 დეკემბერი, 2017 წ. (აუდირებული)	31 დეკემბერი, 2016 წ. (აუდირებული)
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	131,702	119,655	**93,930**
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	17,724	39,535
რეალიზაცია	-	(4,499)	(769)
ფასს 15-ზე გადასვლის ეფექტი*	(1,890)	-	-
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(2,717)	(1,178)	(13,041)
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	**127,095**	**131,702**	**119,655**

შენიშვნა: *ფასს 15-ზე გადასვლის ეფექტი დაწვრილებით განმარტებულია, ქვეთავში *„ცვლილებები გაუწაწილებელ მოგებაში და მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული გადასვლა ფასს 15-ზე"*

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

2018 წლის 30 ივნისის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის დებიტორული დავალიანებების დაახლოებით 90% მოდის ერთ კომპანიაზე:

ათასი აშშ დოლარი	30 ივნისი, 2018 წ. (არააუდირებული)	31 დეკემბერი, 2017 წ. (აუდირებული)	31 დეკემბერი, 2016 წ. (აუდირებული)
შპს „ფროფერთი დეველოპმენტ ჰოლდინგი"	13,700	13,700	-
სხვა	371	1,974	1,290
	14,071	**15,674**	**1,290**

შპს „ფროფერთი დეველოპმენტ ჰოლდინგი"-თან მოთხოვნა წარმოშობილია 2017 წელს 16.2 ჰექტარი მიწის რეალიზაციის შედეგად: მიწა შეიძინა სს „თიბისი ბანკმა" და ჯგუფს გადაუხადა შპს „ფროფერთი დეველოპმენტ ჰოლდინგი"-თან არსებული ვადადამდგარი სასესხო მოთხოვნით. ჯგუფის შეფასებით, ვადა-დამდგარი მოთხოვნის სამართლიანი ღირებულება აღიარების მომენტში იყო 13,700 ათასი აშშ დოლარი.

წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, შპს „ფროფერთი დეველოპმენტ ჰოლდინგი" ფლობს დაახლოებით 110 ჰექტარ მიწის ნაკვეთს თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე, საიდანაც 88.6 ჰექტარი დატვირთული არის ზემოთაღნიშნული მოთხოვნით, ჯგუფის სახელზე. წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, კომპანიებს შორის მიმდინარეობს მოლაპარაკებები შპს „ფროფერთი დეველოპმენტ ჰოლდინგი"-ს საკუთრებაში არსებული 88.6 ჰექტარი მიწის ჯგუფისთვის გადმოცემის შესახებ. ჯგუფის მენეჯმენტის განცხადებით, წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, შპს „ფროფერთი დეველოპმენტ ჰოლდინგი"-ს საკუთრებაში არსებული, ჯგუფისთვის გადმოსაცემი, 88.6 ჰექტარი მიწის სამართლიანი ღირებულება არის 13,715,072 აშშ დოლარი. აღნიშნული მიწის სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია საერთაშორისო აუდიტორული კომპანია KPMG Georgia-ს მიერ 2018 წლის 10 აგვისტოს.

სასაქონლო- მატერიალური მარაგები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში გაყიდვის მიზნით შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით, ბასს 2-ის („სასაქონლო მატერიალური მარაგები“) მოთხოვნების შესაბამისად.

2018 წლის 30 ივნისის და 2017 და 2016 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის სასაქონლო-მატერიალური მარაგები არის შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	30 ივნისი, 2018 წ. (არააუდირებული)	31 დეკემბერი, 2017 წ. (აუდირებული)	31 დეკემბერი, 2016 წ. (აუდირებული)
დაუმთავრებელი მშენებლობა - "მწვანე ქალაქი ლისზე"	6,649	7,401	6,113
მიწის ნაკვეთი ბუკნარში	5,536	5,266	-
სხვა	122	99	-
	12,307	**12,766**	**6,113**

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, ჯგუფს ჰქონდა 2 მიმდინარე დეველოპერული პროექტი:

1. **„მწვანე ქალაქი ლისზე“** - რომლის შესაბამისი დაუმთავრებელი მშენებლობა, რომელზეც არაა გაფორმებული კონტრაქტი მომხმარებლებთან, აღრიცხულია როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგი.

2. **პროექტი ბუკნარში** - ბუკნარის პროექტის განსახორციელებლად, ჯგუფის შვილობილმა შპს „ბლექ სი რეზიდენშელმა“ შეიძინა 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, რომლის თვითღირებულებაც დაახლოებით 5 მილიონი დოლარი იყო. ჯგუფმა დაუყოვნებლივ დაიწყო მასზე დეველოპერული პროექტის განხორციელება და აღნიშნული მიწა დაკლასიფიცირდა როგორც სასაქონლო მატერიალური მარაგი კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებაში.

აღსანიშნავია, რომ ჯგუფის სასაქონლო მატერიალურ მარაგების ბრუნვის პერიოდი, განსავითარებელი მიწის ნაკვეთების ნაწილში, აღემატება ერთ კალენდარულ წელს - ჯგუფმა 5,536 ათასი აშშ დოლარის ღირებულების მიწა ბუკნარში დააკლასიფიცირა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი - ბასს 2-ის („სასაქონლო მატერიალური მარაგები“) მოთხოვნების შესაბამისად. აღნიშნულ მიწაზე იგეგმება დეველოპერული პროექტის ეტაპობრივი განვითარება 2018-2026 წლებში, პროექტი განვითარდება ფაზებად და შესაბამისად მოხდება აღნიშნული მიწის უტილიზებაც. რაც შეეხება დაუმთავრებელ მშენებლობას, ის წარმოადგენს ერთი ბლოკის მშენებლობას, რომლის დასრულების პერიოდი არის საშუალოდ 1 წელი.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ 2018 წლის 1-ელი იანვრიდან ძალაში შევიდა ფინანსური ანგარიშგების ახალი სტანდარტი -ფასს 15, რომელზე გადასვლის შემდეგაც, მოსალოდნელია საოპერაციო ციკლის შემცირება, ვინაიდან ფასს 15-ის მოთხოვნების შესაბამისად, ჯგუფი აღარ დაელოდება დეველოპერული ქონების მშენებლობის სრულად დამთავრებას და იმ შემთხვევაში თუ მომხმარებლებთან უკვე გაფორმებული აქვს ნასყიდობის ხელშეკრულებები, შემოსავალს ამ ხელშეკრულებებიდან აღიარებს პერიოდულად შესაბამის საცხოვრებელ ფართებზე გაწეული სამუშაოების შესაბამისად, გაწეული დანახარჯების პროპორციულობის მეთოდით (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან).

კაპიტალი

სააქციო კაპიტალი

წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, ჯგუფის სააქციო კაპიტალი შედგება 1,732,985 ცალი ავტორიზებული და სრულად გამოშვებული „ა" კლასის ჩვეულებრივი, 77,343 ცალი ავტორიზებული და სრულად გამოშვებული „ბ" კლასის ჩვეულებრივი და 9,113 ცალი ავტორიზებული და სრულად გამოშვებული პრივილეგირებული აქციებისგან.

„ა" და „ბ" კლასის თითო აქცია მფლობელს აძლევს ერთი ხმის უფლებას.

„ა" კლასის აქციების ნომინალური ღირებულება 0.1 (ერთი მეათედი) აშშ დოლარს შეადგენს, ხოლო „ბ" კლასის აქციის - 1(ერთი) აშშ დოლარს.

პრივილეგირებული აქციების მფლობელს არ აქვთ ხმის უფლება, ერთი ცალი პრივილეგირებული აქციის ნომინალური ღირებულება შეადგენს 1,000 დოლარს. წესდების მიხედვით, პრივილეგირებული აქციები ჯგუფმა უნდ გამოისყიდოს თავისუფალი სახსრების გამოყენებით, პირველივე შესაძლებლობის შემთხვევაში.

2017 წლის განმავლობაში და 2018 წლის პირველ ნახევარში, ჯგუფმა გამოისყიდა 3,935 ცალი პრივილეგირებული აქცია 3,935 ათას აშშ დოლარად.

წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი

ჯგუფის თითოეული სამეურნეო სუბიექტის ფუნქციონალური ვალუტა არის ქართული ლარი, თუმცა ჯგუფი ფინანსურ ანგარიშგებას წარადგენს აშშ დოლარში. ფუნქციური ვალუტიდან წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების შედეგად წარმოიშვება *წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი,* რომლის ცვლილებაც აისახება სხვა სრულ შემოსავალში, ბასს 21-ის („უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული შედეგები") შესაბამისად.

ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში და მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული გადასვლა ფასს 15-ზე

2018 წლის 1-ელ იანვარს, ძალაში შევიდა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი №15 – „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან". ფასს 15 განსაზღვრავს შემოსავლის აღიარების პრინციპებს და ვრცელდება კლიენტებთან გაფორმებულ ყველა კონტრაქტზე. ჯგუფმა ახალი სტანდარტი გამოიყენა მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული მიდგომის საფუძველზე. ახალი სტანდარტის გამოყენებით, კომპანიის გაუნაწილებელი მოგება 2018 წლის 1 -ელ იანვარს დაკორექტირდა 2,336 ათასი აშშ დოლარით.

ფასს 15-ზე გადასვლის შედეგად, გაუნაწილებელი მოგება და სხვა ანგარიშები 2018 წლის 1 იანვარს დაკორექტირდა შემდეგნაირად:

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება (ათასი აშშ დოლარი)	31 დეკემბერი, 2017 წ. (აუდირებული)	1 იანვარი 2018 წ. (არააუდირებული)	ფასს 15-ზე გადასვლის ეფექტი (არააუდირებული)
აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	12,766	10,716	(2,050)
საინვესტიციო ქონება	131,702	129,812	(1,890)
ვალდებულებები			
მიღებული ავანსები	7,249	433	(6,816)
საგადასახადო ვალდებულებები, მოგების გადასახადის გარდა	-	540	540
კაპიტალი			
გაუნაწილებელი მოგება	171,485	173,821	2,336

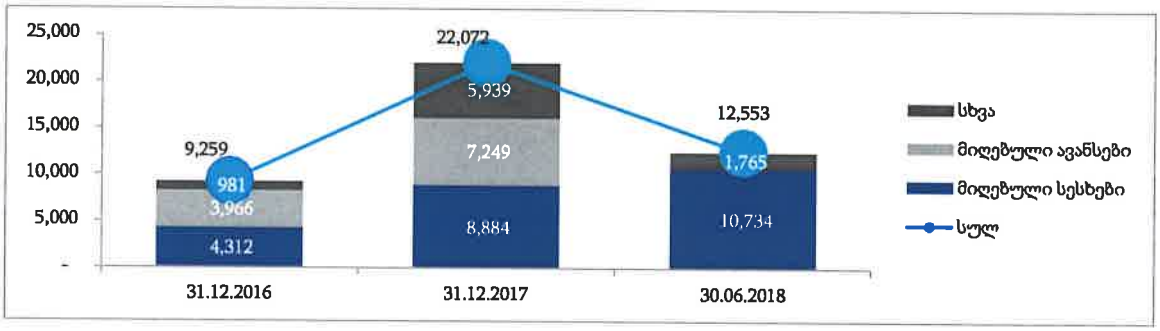
ვალდებულებები

2017 წელს ჯგუფის ვალდებულებები წინა წელთან შედარებით, 138%-ით გაიზარდა და 22,072 ათასი აშშ დოლარი შეადგინა. 2017 წელს, ვალდებულებების ზრდა განპირობებული იყო (1) FMO-ს სესხის მეორე ტრანშის მიღებით, (2) მიღებული ავანსების ზრდით, (3) ბუკნარში მიწის შეძენის შედეგად წარმოშობილი მოკლევადიანი ვალდებულებით, რომელიც ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაში დაკლასიფიცირდა როგორც სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება.

2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, წლის დასაწყისთან შედარებით, ჯგუფის ვალდებულებების მოცულობა 43%-ით შემცირდა. რაც ძირითადად განპირობებული იყო (1) ფასს 15-ზე – „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ მოდიფიციური რეტროსპექტიული გადასვლით, რამაც 2018 წლის 1-ელი იანვრის მდგომარეობით შეამცირა ჯგუფის მიღებული ავანსები 6,817 ათასი აშშ დოლარით (იხ. წინამდებარე პროსპექტის ქვეთავი: *„ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში და მოდიფიცირებული რეტროსპექტიული გადასვლა ფასს 15-ზე ქონება*) (2) 2018 წლის პირველ 6 თვეში კომპანიამ დაფარა ბუკნარის მიწის შესყიდვასთან დაკავშირებული მიმდინარე ვალდებულება 2,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

კომპანიის ვალდებულებების ბალანსი და განაწილება 2016 და 2017 წლების 31 დეკემბრის და 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, მოცემულია **დიაგრამა №22**-ში:

დიაგრამა №22: ვალდებულებების ზრდა და განაწილება



მიღებული სესხები

2018 წლის 30 ივნისის და 2017 და 2016 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა შემდეგი სასესხო ვალდებულებები (ათასი აშშ დოლარი):

მსესხებელი	სესხის მიზნობრიობა	ვალუტა	სესხის აღების თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის თარიღი	30 ივნ. 2018 წ.	31 დეკ. 2017 წ.	31 დეკ. 2016 წ.
ზოზ მეიერი	მიწის ნაკვეთის შეძენა	USD	მარტი 2013	15.00%	დეკემბერი 2018	340	851	784
მამუკა ხაზარაძე	მიწის ნაკვეთის შეძენა	USD	მარტი 2013	15.00%	დეკემბერი 2018	340	851	784
ბადრი ჯაფარიძე	მიწის ნაკვეთის შეძენა	USD	მარტი 2013	15.00%	დეკემბერი 2018	340	851	784
სს "პაშა ბანკი"	ბუკნარის მიწის შეძენა	USD	მაისი 2018	7.00%	დეკემბერი 2018	1,500	-	-
FMO 1-ელი ტრანში	"მწვანე ქალაქი ლისზე" - განვითარება	USD	დეკემბერი 2016	7.37%	სექტემბერი 2019	880	1,250	1,960
FMO მე-2 ტრანში	"მწვანე ქალაქი ლისზე" - განვითარება	USD	ივნისი 2017	7.64%	სექტემბერი 2020	4,154	5,081	-
FMO მე-3 ტრანში	"მწვანე ქალაქი ლისზე" - განვითარება	USD	მარტი 2018	8.51%	სექტემბერი 2020	3,180	-	-
სულ						**10,734**	**8,884**	**4,312**

ჯგუფის არა-დისკონტირებული სასესხო გადასახდელები პერიოდების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

30 ივნისი, 2018 წ.	არა-დისკონტირებული გადასახდელი ვალდებულებები (ათასი აშშ დოლარი)
6 თვე- 1 წელი	6,974
1-5 წელი	4,487

FMO-სთან არსებული სასესხო ხელშეკრულება (დეტალურად, იხილეთ *„ემიტენტის არსებითი ხელშეკრულებები“*) კომპანიას გარკვეულ ფინანსურ და არა-ფინანსურ ვალდებულებებს აკისრებს. ზემოთაღნიშნული საანგარიშგებო თარიღებისთვის და წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, კომპანიას არ დაურღვევია არცერთი ვალდებულება (covenant).

ბოლო ფინანსური წლისა და ამ თარიღიდან პროსპექტის შედგენამდე პერიოდის მანძილზე სასესხო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროცენტის ან/და ძირის გადაუხდელობა არ მომხდარა.

წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების და ზემოთ წარდგენილი თარიღებისთვის ჯგუფს არ ჰქონია დამტკიცებული, აუთვისებელი საკრედიტო ხაზები.

საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული მიწა, საბალანსო ღირებულებით, 20 მილიონი აშშ დოლარი წარმოადგენს FMO-სგან აღებული სესხის უზრუნველყოფას.

მიღებული ავანსები

მიღებული ავანსები არის საცხოვრებელი ფართების წინასწარ გაყიდვებით მოზიდულ სახსრები და წარმოადგენს კომპანიის ვალდებულებას მიაწოდოს შესაბამისი საცხოვრებელი ფართი მომხმარებელს.

2017 წელს, წინა წელთან შედარებით, მიღებული ავანსების ბალანსის ზრდა განპირობებული იყო გაყიდვების მოცულობის ზრდით.

2018 წელს მიღებული ავანსების ანგარიში საგრძნობლად შემცირდა, რაც აიხსნება ახალ სააღრიცხვო სტანდარტზე გადასვლით, როგორც ზემოთ აღინიშნა, ფასს 15-ზე გადასვლის შემდეგ, ჯგუფმა შეცვალა შემოსავლების აღრიცხვის მეთოდი და თუ ბასს 18-ის („ამონაგები“, რომელიც 2018 წლის 1-ელი იანვრიდან ჩაანაცვლა ფასს 15-მა) მიხედვით, შემოსავლების აღიარება ხდებოდა საცხოვრებელი ფართების მიწოდების მომენტში, 2018 წლიდან შემოსავლის აღიარება ხდება პერიოდულად, შესრულებული სამუშაოების პროპორციულად, შესაბამისად 2018 წელს მიღებული ავანსების ნაწილი აღიარდა შემოსავლად.

პირობითი ვალდებულებები, მომავალში გასაწევი თანხები და სხვა ბალანსგარე ანგარიშები

ბუკნარის მიწის საინვესტიციო ვალდებულებები

კომპანიის შვილობილმა - „ბლექ სი რიზორთმა“ - 2017 წელს სახელმწიფოსგან შეიძინა 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. სახელმწიფოსთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, კომპანია ვალდებულია:

- პირადად ამ მესამე პირის მეშვეობით, შეძენილი მიწის ან მისი ნაწილის განვითარება/განაშენიანების მიზნით, განავითაროს არანაკლებ 100 (ასი) ნომრის მქონე სასტუმრო, რომელიც უნდა მოიცავდეს (მაგრამ შესაძლოა არ შემოიფარგლებოდეს), რესტორანს/რესტორნებს, საკონფერენციო დარბაზებს, სპორტულ მოედანს/მოედნებს, არანაკლებ 30 ავტომობილზე გათვლილ ავტოსადგომს) აშენებას, ექსპლოატაციაში მიღებას და ფუნქციონირების დაწყებას, არანაკლებ 20 მილიონი ლარის ოდენობის ინვესტიციის განხორციელება 5 წლის ვადაში
- სასტუმროს ფუნქციონირების დაწყებიდან არაუმეტეს ერთი თვის ვადაში ამავე სასტუმროში დაასაქმოს არანაკლებ 30 ადამიანი არანაკლებ 24 თვის ვადით

შპს „ლისი ფო“-ს საგადასახადო დავა

2018 წლის ოქტომბერში დასრულდა შპს „ლისი ფოს“ საგადასახადო შემოწმება და კომპანიას ჩაბარდა საგადასახადო მოთხოვნა, რომლის საფუძველზეც მას დაეკისრა ბიუჯეტის სასარგებლოდ დამატებით 2,140,861.7 ლარის გადახდა, მათ შორის ძირითადი გადასახადია 1,241,796 ლარი, ჯარიმა 684,858 ლარი და საურავი - 214,207.7 ლარი. დარიცხული საგადასახადო ვალდებულება მოიცავს და შეეხება აუდიტის დეპარტამენტის შენიშვნებს სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების ცვლილებას, 2017 წლის ქონების დეკლარაციაში თანხის შემცირებაზე დარიცხულ ჯარიმას, საზოგადოების მიერ მის დამფუძნებელ იურიდიულ პირზე გაცემული დივიდენდის მოგების გადასახადით დასაბეგრ ობიექტად განხილვას, საცხოვრებელი ფართის ღირებულების ავანსად მიღებული თანხის აღიარების პერიოდის ცვლილებას და საბანკო სესხზე დარიცხული და გადახდილი პროცენტის, რომელიც წარმოადგენს სასაქონლო მატერიალური მარაგის ნაწილს, ხარჯებში გამოქვითვას.

კომპანია არ იზიარებს აუდიტის დეპარტამენტის შეფასებებს და შესაბამისად, 2018 წლის 17 ოქტომბერს, საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილი წესით, წარდგენილი იქნა საჩივარი საგადასახადო აქტით დარიცხული თანხების (დაკისრებული ძირითადი გადასახადი, ჯარიმა და საურავი) სრულად გაუქმებაზე, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ „შემოსავლების სამსახურში“. დავის განხილვა საწყის ეტაპზეა და წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების მომენტისთვის, დამდგარი არ არის რაიმე შედეგი.

მოგება-ზარალის ანგარიშგების ძირითადი ელემენტების მიმოხილვა

მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში არსებითი კომპონენტებია *შემოსავალი რეალიზაციიდან, რეალიზაციის თვითღირებულება* და *შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან.*

შემოსავალი რეალიზაციიდან

ჯგუფი 2016 -2018 წლებში შემოსავალს აგენერირებდა საცხოვრებელი ფართების და მიწების რეალიზაციებით. ამ პერიოდისთვის, ჯგუფის შემოსავლის ერთადერთ წყაროს წარმოადგენდა პროექტი „მწვანე ქალაქი ლისზე“ რომელიც 2010 წლიდან ვითარდება 3 ფაზად, წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, პროექტის მე-2 ფაზა უახლდებოდა დასასრულს.

2016 და 2017 წლებისთვის და 2018 და 2017 წლებში 30 ივნისს დამთავრებული 6 თვიანი პერიოდებისთვის შემოსავლები წარმოდგენილი იყო შემდეგი სახით:

ათასი აშშ დოლარი	6 თვე 2018 წ. (არააუდირებული)	6 თვე 2017 წ. (არააუდირებული)	2017 (აუდირებული)	2016 (აუდირებული)
შემოსავალი მიწის რეალიზაციიდან	747	715	16,334	551
შემოსავალი აპარტამენტების რეალიზაციიდან	3,794	2,579	8,319	12,605
სხვა	214	106	512	329
	4,755	**3,400**	**25,165**	**13,485**

საცხოვრებელი ფართების რეალიზაციიდან შემოსავალი დივერსიფიცირებულია კლიენტების მიხედვით და არცერთი მომხმარებლის ინდივიდუალური წილი საცხოვრებელი ფართების რეალიზაციიდან შემოსავალში არ აღემატება 10%-ს. 2017 წელს მიწის რეალიზაციიდან შემოსავალში 13,700 ათასი აშშ დოლარი მოდიოდა ერთ მომხმარებელზე - „თიბისი ბანკზე“.

რეალიზაციის თვითღირებულება

რეალიზაციის თვითღირებულება წარმოადგენს რეალიზებული მიწის ნაკვეთების საბალანსო ღირებულებას და ქვეკონტრაქტორების მიერ შესრულებული სამუშაოების ღირებულებას.

ლისის პროექტზე კომპანია მუშაობს ორ ქვეკონტრაქტორთან, რომლებიც უწევენ სამშენებლო სამუშაოებს.

შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან

ჯგუფი ყოველი საანგარიშგებო წლის ბოლოს ახდენს მის მფლობელობაში არსებული საინვესტიციო ქონების გადაფასებას, ცვლილება საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში აისახება მოგება ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. 2016 და 2017 წლებში საინვესტიციო ქონება შეაფასა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა CUSHMAN & WAKEFIELDM-მა.

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები

კოეფიციენტები დათვლილია 12 თვიანი პერიოდებისთვის. 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კოეფიციენტები დათვლილია საოპერაციო შედეგებზე დაყრდნობით, რომელიც მოიცავს პერიოდს 2017 წლის 1 ივლისიდან 2018 წლის 30 ივნისამდე.

ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები

	30 ივნისი 2018 წ. ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ[5]	30 ივნისი 2018 წ.	2017	2016
გრძელვადიანი სესხებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი (Debt to equity)	11.85%	3.78%	2.58%	1.61%
ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (ROCE)	6.52%	6.78%	7.20%	3.95%
პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)	44.03x	44.03x	42.26x	16.76x
მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	13.11%	6.65%	5.30%	3.31%
სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR)	1.72x	1.72x	4.54x	0.86x

გრძელვადიანი სესხებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი (Debt to equity) - გრძელვადიანი საბანკო სესხები და ობლიგაციები გაყოფილი აქციონერთა კაპიტალზე

ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (ROCE) - EBIT გაყოფილი წლის საშუალო სამუშაო კაპიტალზე (აქციონერთა კაპიტალს დამატებული გრძელვადიანი სესხები და ობლიგაციები)

პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR) -EBIT გაყოფილი ფინანსურ ხარჯზე

როგორც, ზემოთ იყო აღნიშნული, 2017 წელს, ჯგუფის შემოსავლების დაახლოებით 50% მოდიოდა ერთ ტრანზაქციაზე (13,700 ათას აშშ დოლარად მიწის მიყიდვა სს „თიბისი ბანკისთვის"), თუ ამ ტრანზაქციას არ მივიღებთ მხედველობაში, 2018 წლის 30 ივნისს დასრულებული 12 თვიანი პერიოდისთვის და 2017 წელს პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი იქნებოდა 16.70x და 14.69x, შესაბამისად.

მთლიანი ვალის კოეფიციენტი - მიღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი საბანკო სესხები და ობლიგაციები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან

სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR) – EBITDA შეფარდებული გადახდილი პროცენტის და სესხის ძირის ჯამთან

როგორც, ზემოთ იყო აღნიშნული, 2017 წელს, ჯგუფის შემოსავლების დაახლოებით 50% მოდიოდა ერთ ტრანზაქციაზე (13,700 ათას აშშ დოლარად მიწის მიყიდვა სს „თიბისი ბანკისთვის"), თუ ამ ტრანზაქციას არ მივიღებთ მხედველობაში, 2018 წლის 30 ივნისს დასრულებული 12 თვიანი პერიოდისთვის და 2017 წელს სესხის მომსახურების კოეფიციენტი იქნებოდა 0.65x და 1.56x, შესაბამისად.

[5] იგულისხმება 12 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციის გამოშვების შემდგომი დაუყოვნებლივი ეფექტი

კოეფიციენტები დათვლილია ისტორიული მონაცემების მიხედვით (პერიოდის ბოლო დღის საბალანსო მუხლები გაყოფილი პერიოდის დასრულებამდე არსებული 12 თვის მოგება-ზარალის მუხლებზე). შესაბამისად, ობლიგაციების გამოშვებას ისტორიულ ICR და DSCR კოეფიციენტებზე გავლენა არ აქვთ.

ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ არსებული კოეფიციენტების დათვლისას არაა გათვალისწინებული სამომავლო ფინანსური შედეგები და მომავალ პერიოდებში გადასახდელი საპროცენტო ხარჯები და სესხების ძირები (დეტალებისთვის იხილეთ - *„მიღებული სახსრების გამოყენება“).*

მომგებიანობის კოეფიციენტები

	30 ივნისი 2018 წ. ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ	30 ივნისი 2018 წ.	2017	2016
უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA)	6.26%	6.26%	6.58%	3.56%
უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE)	7.00%	7.00%	7.36%	4.26%
საოპერაციო მოგების მარჟა (Operating profit margin)	38.85%	38.85%	38.96%	34.17%
საერთო მოგების მარჟა (Gross profit margin)	46.50%	44.56%	50.50%	48.59%
წმინდა მოგების მარჟა (Net profit margin)	101.48%	101.48%	106.36%	424.50%
აქციაზე შემოსავლიანობის კოეფიციენტი (EPS) (აშშ დოლარი)	0.011	0.011	0.011	0.023

უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA) - EBIT გაყოფილი წლის საშუალო აქტივებზე.

უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE) - EBIT გაყოფილი წლის საშუალო კაპიტალზე.

საოპერაციო მოგების მარჟა (Operating profit margin) - საოპერაციო მოგება გაყოფილი გაყიდვებზე.

წმინდა მოგების მარჟა (Net profit margin) - წმინდა მოგება გაყოფილი გაყიდვებზე. კომპანიის შემთხვევაში, წმინდა მოგება მეტია გაყიდვებზე, რადგან მოგების ძირითად კომპონენტს წარმოადგენს ამონაგები საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან, შესაბამისად ეს კოეფიციენტი ყველა წარდგენილი პერიოდისთვის მეტია 100%-ზე.

აქციაზე შემოსავლიანობის კოეფიციენტი (EPS) (აშშ დოლარი) - წმინდა მოგება გაყოფილი აქციათა საშუალოწლიურ რაოდენობაზე.

ლიკვიდურობის კოეფიციენტები

	30 ივნისი 2018 წ. ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ	30 ივნისი 2018 წ.	2017	2016
ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	13.09%	13.09%	13.34%	2.75%
მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	26.12%	26.12%	26.51%	8.05%
ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	3.05x	3.05x	1.22x	0.49x
სამუშაო კაპიტალის კოეფიციენტი	4.83x	4.83x	1.92x	1.32x
საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი (operating cash flows)	8.34%	8.34%	14.40%	38.05%

ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები - მიმდინარე აქტივები, მარაგების გამოკლებით, გაყოფილი მთლიან აქტივებზე

მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი - მიმდინარე აქტივები გაყოფილი მთლიან აქტივებზე

ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები - მიმდინარე აქტივები მარაგების გამოკლებით გაყოფილი მიმდინარე ვალდებულებებზე

როგორც, ზემოთ იყო აღნიშნული, 2017 წლის ბოლოს და 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის სავაჭრო დებიტორული დავალიანების დაახლოებით 90% მოდიოდა ერთ მოთხოვნაზე, რომელიც 2017 წლის გაყიდვებიდან წარმოიშვა და მთლიანი გაყიდვების დაახლოებით 50% შეადგინა. აღნიშნული მოთხოვნის დაფარვა იგეგმება კონტრაგენტისგან შესაბამისი ღირებულების მქონე მიწის ნაკვეთის მიღებით, წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის მიმდინარეობდა მოლაპარაკებები გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ფართობის და სხვა დეტალების შესახებ. თუ ამ დებიტორულ დავალიანებას

არ მივიღებთ მხედველობაში, ლიკვიდობის კოეფიციენტი 2018 და 2017 წლებში იქნებოდა 1.07x და 0.47x, შესაბამისად.

სამუშაო კაპიტალის კოეფიციენტი - მიმდინარე აქტივები გაყოფილი მიმდინარე ვალდებულებებზე

როგორც, ზემოთ იყო აღნიშნული, 2017 წლის ბოლოს და 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის სავაჭრო დებიტორული დავალიანების დაახლოებით 90% მოდიოდა ერთ მოთხოვნაზე, რომელიც 2017 წლის გაყიდვებიდან წარმოიშვა და მთლიანი გაყიდვების დაახლოებით 50% შეადგინა. აღნიშნული მოთხოვნის დაფარვა იგეგმება კონტრაგენტისგან შესაბამისი ღირებულების მქონე მიწის ნაკვეთის მიღებით, წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის მიმდინარეობდა მოლაპარაკებები გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ფართობის და სხვა დეტალების შესახებ. თუ ამ დებიტორულ დავალიანებას არ მივიღებთ მხედველობაში, სამუშაო კაპიტალის კოეფიციენტი 2018 და 2017 წლებში იქნებოდა 2.85x და 1.17x, შესაბამისად.

საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი (operating cash flows) - წმინდა ფული საოპერაციო საქმიანობიდან გაყოფილი გაყიდვებზე.

საოპერაციო კოეფიციენტები

	30 ივნისი 2018 წ. ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ	30 ივნისი 2018 წ.	2017	2016
ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი	52.83x	52.83x	46.43x	28.15x
მარაგების ბრუნვის დღეები	349	349	277	401
დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები	205	205	123	25
კრედიტორული დავალიანების დაფარვის დღეები	96	96	90	52
ფულის ამოღების ციკლი (Cash conversion cycle)	458	458	310	374

ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი - რეალიზაცია შეფარდებული ძირითადი საშუალებების საშუალო ბალანსთან

მარაგების ბრუნვის დღეები - საშუალო წლიური მარაგები გაყოფილი გაყიდვებზე, გაყოფილი 365-ზე.

დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები - საშუალო წლიური სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები გაყოფილი გაყიდვებზე, გაყოფილი 365-ზე.

როგორც, ზემოთ იყო აღნიშნული, 2017 წლის ბოლოს და 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის სავაჭრო დებიტორული დავალიანების დაახლოებით 90% მოდიოდა ერთ მოთხოვნაზე, რომელიც 2017 წლის გაყიდვებიდან წარმოიშვა და მთლიანი გაყიდვების დაახლოებით 50% შეადგინა. აღნიშნული მოთხოვნის დაფარვა იგეგმება კონტრაგენტისგან შესაბამისი ღირებულების მქონე მიწის ნაკვეთის მიღებით, წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის მიმდინარეობდა მოლაპარაკებები გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ფართობის და სხვა დეტალების შესახებ. თუ ამ დებიტორულ დავალიანებას არ მივიღებთ მხედველობაში, დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები 2018 და 2017 წლებში იქნებოდა 33 და 52 დღე, შესაბამისად.

კრედიტორული დავალიანების ამოღების დღეები - საშუალო წლიური სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები გაყოფილი გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაზე, გაყოფილი 365-ზე.

ფულის ამოღების ციკლი (Cash conversion cycle) - მარაგების ბრუნვის დღეებს დამატებული სავაჭრო მოთხოვნების ბრუნვის დღეები და გამოკლებული სავაჭრო ვალდებულებების ამოღების დღეები.

ფინანსური რისკების მართვა

საბაზრო რისკი

კომპანიის საბაზრო რისკი მოიცავს სავალუტო და საპროცენტო განაკვეთებთან დაკავშირებულ რისკებს.

საპროცენტო რისკი

კომპანიას აღებული აქვს სესხი საერთაშორისო საკრედიტო ინსტიტუტისგან მცურავ საპროცენტო განაკვეთში.

იმ შემთხვევაში თუ წლიური საპროცენტო განაკვეთი 2%-ით შემცირდებოდა/გაიზრდებოდა, კომპანიის 2017 წლის წმინდა მოგება გაიზრდებოდა/შემცირდებოდა 51 ათასი აშშ დოლარით, ხოლო 2016 წლის მოგება - გაიზრდებოდა/შემცირდებოდა 47 ათასი აშშ დოლარით.

როგორც ზემოთ იყო ახსნილი, მიღებული სესხები, 2018 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის მთლიანი აქტივების 6.65%-ია. კომპანიის მენეჯმენტი ამ ეტაპზე არ განიხილავს საპროცენტო რისკის ჰეჯირებას რაიმე ფინანსური ინსტრუმენტით, ვინაიდან თვლის რომ რისკი ამ ეტაპზე კომპანიისთვის არაარსებითია სესხების არაარსებითი მოცულობის გამო.

სავალუტო რისკი

კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა არის ლარი. ამავდროულად, კომპანიას ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები აქვს უცხოურ ვალუტაში (ძირითადად აშშ დოლარი), რაც ქმნის სავალუტო რისკს კომპანიისთვის.

2017 და 2016 წლების 31 დეკემბრისთვის კომპანიის სავალუტო პოზიცია ესე გამოიყურებოდა:

	2017	2016	
	აშშ დოლარი	აშშ დოლარი	ევრო
ფინანსური აქტივი			
ფული და ფულის ექვივალენტები	3,953	1,516	1
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	-	38
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	-	(16)
მიღებული სესხები	8,884	4,312	-
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(4,931)	(2,751)	23

როგორც ცხრილიდან ჩანს კომპანიას აქვს გრძელი სავალუტო პოზიცია დოლარში, ლარი/აშშ დოლარის კურსის 10%-იანი ზრდის/კლების შემთხვევაში, კომპანია მიიღებდა ზარალს/მოგებას 493 ათას აშშ დოლარის ოდენობით 2017 წელს, ხოლო 2016 წელს ზარალს/მოგებას 275 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

კომპანიის მენეჯმენტი არ განიხილავს სავალუტო რისკების არსებობას, ვინაიდან, კომპანიის შემოსავლის გენერირება ხდება აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარებში: დეველოპერული უძრავი ქონების ფასდადება ხდება დოლარში და რეალიზაციის დღეს ფასი ფიქსირდება შესაბამისი დღის ლარი/აშშ დოლარის გაცვლითი კურსით. აქედან გამომდინარე, კომპანია არ განიხილავს სავალუტო რისკების არსებობას.

საკრედიტო რისკი

კომპანიის *საკრედიტო რისკი* ჩნდება კონტრაგენტებისგან, რომელთა მიმართაც კომპანიას სავაჭრო მოთხოვნები გააჩნია. კონტრაგენტების მიერ დათქმულ დროს ვალდებულებების გადაუხდელობამ შესაძლოა კომპანიისთვის გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი. სავაჭრო მოთხოვნები 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის იყო 1,290 ათასი აშშ დოლარი, ხოლო 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის - 15,674 ათასი აშშ დოლარი, საიდანაც 13,700 ათასი აშშ დოლარი არის მოთხოვნა ერთი კონტრაგენტისგან, როგორც ეს ზემოთ „საბალანსო უწყისის ძირითადი ელემენტების მიმოხილვაშია“ განმარტებული. აღნიშნული მოთხოვნა წარმოიშვა 2017 წლის ნოემბერში, 16.2 ჰექტარი მიწის სს „თიბისი ბანკისთვის“ მიყიდვის შედეგად. სს „თიბისი ბანკმა“ ჯგუფს დაუთმო ვადადამდგარი მოთხოვნა სს „ფროფერთი დეველოპმენტ ჰოლდინგის“ მიმართ 13,700 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით. აღნიშნული მოთხოვნა

უზრუნველყოფილია 88.6 ჰექტარი მიწის ნაკვეთით, რომლიც მდებარეობს ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე. წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, კომპანიებს შორის მიმდინარეობდა მოლაპარაკებები აღნიშნული მიწის ჯგუფის საკუთრებაში გადმოცემის შესახებ

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან და აქტივების და ვალდებულებების ვადიანობაში არსებული განსხვავებებით არის გამოწვეული. ჯგუფი ამცირებს ამ რისკს ფულადი სახსრების და სავაჭრო მოთხოვნებიდან შემოდინებების მკაცრი მართვით. შემდგომ ცხრილში მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სამომავლო გადახდების გრაფიკი, როგორც ძირი თანხა, ასევე პროცენტი:

	2017			2016		
	6 თვეზე ნაკლები	6 -12 თვე	1-5 წელი	6 თვეზე ნაკლები	6 -12 თვე	1-5 წელი
უპროცენტო ვალდებულებები	2,187	1,635	1,979	333	-	-
ვალდებულებები ცვლადი საპროცენტო განაკვეთით	744	1,782	4,947	254	694	1,375
ვალდებულებები ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით	-	2,755	-	2,143	-	-
	2,931	**6,172**	**6,926**	**2,730**	**694**	**1,375**

5.5. კომპანიის პროცედურები

რეალიზაცია და მარკეტინგი

კომპანია ამ ეტაპზე ახორციელებს ორ მსხვილ პროექტს, პირველი მდებარეობს თბილისში ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე, მეორე - შავი ზღვის სანაპიროზე ბუკნარში. ორივე პროექტი კომპანიისთვის არსებითია, შესაბამისად ორივე მათგანის ბიუჯეტი, შემოსავლიანობის ნორმები , დაფინანსების წყაროების შესახებ გადაწყვეტილებები დამტკიცებულია კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებზე მისი წევრების მიერ.

პროექტის -„მწვანე ქალაქი ლისზე“ - ფარგლებში განვითარებული საცხოვრებელი სახლების გაყიდვებს და მარკეტინგს კომპანია ახორციელებს მიზნობრივ სეგმენტთან პირდაპირი კონტაქტის გზით თავისი გაყიდვების აგენტების მეშვეობით. გაყიდვები, ძირითადად ხორციელდება წინასწარი გაყიდვის გზით და იმგვარად რომ პროექტის დასრულებისას და საცხოვრებელი ფართის კლიენტისთვის გადაცემისას, კომპანიას არ რჩება მოთხოვნები კლიენტებთან, შესაბამისად, კომპანია არ განიხილავს კლიენტებთან საკრედიტო რისკების არსებობას.

ბუკნარის პროექტისთვის და ლისის ვერანდების უბნის მშენებლობისთვის, მარკეტინგი იგეგმება საზღვარგარეთაც სადაც კომპანიამ გახსნა გაყიდვების ოფისი და ასევე მიზნობრივ სეგმენტთან პირდაპირი კომუნიკაციის გზით გეგმავს პროდუქტების პოზიციონირებას. გაყიდვების სტრუქტურა იქნება იგივე და საცხოვრებელი ფართები გაიყიდება წინასწარი გადახდით, ამ შემთხვევაშიც კომპანია არ დატოვებს კლიენტებთან დაკავშირებულ საკრედიტო რისკებს.

შესყიდვები და ქვეკონტრაქტორები

ჯგუფის სამშენებლო სამუშაოები იყოფა რამდენიმე მიმართულებით: 1) საცხოვრებელი ბლოკების მშენებლობა (კონსტრუქციული და მოსაპირკეთებელი სამუშაოები, ალუმინის ვიტრაჟების მონტაჟი, სამგზავრო ლიფტების მონტაჟი); 2) ინფრასტრუქტურა (გზები, კომუნიკაციები, დენი, წყალი, გაზი, გამწვანება). კომპანია ყველა ზემოთ ჩამოთვლილ მიმართულებაზე სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე ატარებს ტენდერს, რომელშიც მონაწილეობას ღებულობენ შესაბამისი სფეროს მსხვილი ადგილობრივი თუ საერთაშორისო კომპანიები. კომპანია ირჩევს მათგან საუკეთესოს, შემოთავაზებული ხარისხის, ფასისა და შესრულების კრიტერიუმების გათვალისწინებით.

საცხოვრებელი ბლოკების სამშენებლო სამუშაოები, ისტორიულად სრულდებოდა შპს „ახალი სამშენებლო კომპანიის“ და შპს „ანაგის“ მიერ (დაახლოებით 50%-50% გადანაწილებით). აღნიშნული სამუშაოები მოიცავს მხოლოდ რკინა-ბეტონის და მოსაპირკეთებელ სამუშაოებს. დამატებით ჯგუფი ატარებს ტენდერებს ალუმინის ვიტრაჟებზე და სამგზავრო ლიფტებზე. ასევე, უნდა აღინიშნოს რომ კომპანია ახდენს ფასთა გამოკითხვებს ხის, მეტლახის და დათბუნების მასალებზე. იგივე სახით ტარდება

ტენდერი ნებისმიერი სახის ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებზე, საქართველოში თუ მის საზღვრებს გარეთ არსებული ძირითადი მოთამაშეების მონაწილეობით.

აქვე აღსანიშნავია რომ კომპანია კონტრაქტორებთან ხელშეკრულებას აფორმებს ერთი საოპერაციო ციკლისთვის, რაც საშუალოდ ერთ წელს მოიცავს და საჭიროა ერთი ბლოკის მშენებლობის დასასრულებლად.

კომპანიამ წარმოადგინა სტანდარტული მომსახურების ხელშეკრულება სამშენებლო სამუშაოების წარმოებასთან დაკავშირებით, გაფორმებული შპს „ლისი ფო“-ს და 2 კონტრაქტორ კომპანიას შორის, რომლებთანაც თანამშრომლობს სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების მიზნით.

გენერალური ხელშეკრულების მიხედვით, ხელშეკრულების ძირითადი პირობები, სამუშაოს ტიპები, ვადები და საფასური განისაზღვრება შესაბამისი დანართებით. ზოგადი მიდგომით, კომპანიის მიერ არ ხორციელდება წინასწარი საავანსო გადახდები კონტრაქტორებისათვის (იშვიათ შემთხვევებში ხდება ავანსის სახით მომსახურების საფასურის 15% ან ნაკლები პროცენტის წინასწარ გადახდა მხოლოდ კონტრაქტორის მიერ წარდგენილი უპირობო საავანსო საბანკო გარანტიის საფუძველზე). მომსახურების საფასურის გადახდა ხორციელდება ეტაპობრივად, შესრულებული სამუშაოს შუალედური აქტების საფუძველზე. ასევე, კომპანია აკავებს საკონტრაქტო თანხის 5%-ს აშენებული ობიექტის საგარანტიო ექსპლუატაციის პერიოდისთვის 1 წლის მანძილზე. კონტრაქტორები ვალდებულნი არიან წარმოადგინონ კონტრაქტის შესრულების უპირობო საბანკო გარანტია კონტრაქტის ღირებულების 5%-ის ოდენობით.

6. მარეგულირებელი კანონმდებლობის მიმოხილვა

ზოგადი მიმოხილვა

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტ"-ს, როგორც ჰოლდინგური კომპანიის საქმიანობას, არ სჭირდება სპეციალური ლიცენზიის, ნებართვის ან რაიმე მსგავსის აღება; შესაბამისად წილების ფლობა სხვა კომერციულ საწარმოებში ითვლება არა-რეგულირებულ კომერციულ საქმიანობად. ნებისმიერ კომპანიას შეუძლია ფლობდეს წილებს სხვა საწარმოში ცენტრალიზებული მარეგულირებლის ზედამხედველობის გარეშე, და, შესაბამისად, ასეთი კომპანიები გათავისუფლებულნი არიან ანგარიშგების ვალდებულებისგან და ა.შ.

თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ ჯგუფში შემავალი კომპანიები ექვემდებარებიან გარკვეულ საკანონმდებლო შეზღუდვებს, რამდენადაც ისინი ჩართულნი არიან სამშენებლო საქმიანობაში. შესაბამისად, აღნიშნული კომპანიები ვალდებულნი არიან დაიცვან გარკვეული საკანონმდებლო მოთხოვნები, რომლებიც ძირითადად დაკავშირებულია სამშენებლო სამუშაოების, საშენი მასალების სტანდარტებთან და უსაფრთხოებასთან. ასევე გათვალისწინებულ უნდა იქნას საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებული იმ ტექნიკური რეგულაციების აბსოლუტური უმეტესობა, რომლებიც რელევანტურია ჯგუფში შემავალი კომპანიების ბიზნეს-საქმიანობისთვის.

ტექნიკური რეგლამენტი სამშენებლო პროდუქტების შესახებ

საქართველოს მთავრობამ 2018 წლის 01 ოქტომბრის N476-ე დადგენილებით დაამტკიცა „ტექნიკური რეგლამენტი სამშენებლო პროდუქტების შესახებ", რომელიც ძალაში შევიდა 2018 წლის 15 ნოემბრიდან[6]. იგი განსაზღვრავს სამშენებლო პროდუქტების საქართველოს ბაზარზე განთავსების პირობებს და ადგენს მათი ძირითადი თვისებების განსაზღვრისა და ნიშანდების წესებს. აღსანიშნავია, რომ რეგლამენტი შეეხება მხოლოდ კონკრეტულ სამშენებლო პროდუქტებს: ცემენტს, არმატურას, ელექტროკაბელებს და პლასტმასის მილებს და განსაზღვრავს ხსენებული პროდუქტების ბაზარზე განთავსებამდე მწარმოებლის (რომელშიც მოიაზრება პროდუქტის მწარმოებელი, გადამკეთებელი, იმპორტიორი ან დისტრიბუტორი) მიერ განსახორციელებელ ღონისძიებებს. სამშენებლო პროდუქტი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მიღებულ სტანდარტებს ან აკმაყოფილებდეს მისთვის დადგენილ ევროპული ტექნიკური შეფასების მოთხოვნებს. მწარმოებელი ვალდებულია ასეთი პროდუქტის ბაზარზე განთავსებამდე შეადგინოს სამშენებლო პროდუქტის თვისებების დეკლარაცია, რომლითაც მწარმოებელი პასუხისმგებლობას იღებს პროდუქტის დეკლარირებულ თვისებებზე. მწარმოებელი ვალდებულია შეინახოს ტექნიკური დოკუმენტაცია და სამშენებლო პროდუქტის თვისებების დეკლარაცია, პროდუქტის ბაზარზე განთავსებიდან 10 წლის განმავლობაში. მწარმოებელი ასევე ვალდებულია ნიშანდება დაიტანოს იმ სამშენებლო პროდუქტებზე, რომლებზეც შედგენილი აქვს სამშენებლო პროდუქტის თვისებების დეკლარაციას. ნიშანდების დატანით მწარმოებელი ადასტურებს სამშენებლო პროდუქტის შესაბამისობას მის მიერ დეკლარირებულ პროდუქტის თვისებებთან, „რეგლამენტის" მოთხოვნებთან და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა მოთხოვნებთან. „რეგლამენტი" დეტალურად განსაზღვრავს სამშენებლო პროდუქტის დეკლარაციის შედგენისა და წარდგენის, ისევე როგორც პროდუქტის ნიშანდების წესებს და პირობებს, მწარმოებლის, იმპორტიორის, ავტორიზებული წარმომადგენლის და დისტრიბუტორის ვალდებულებებს პროდუქტის ბაზარზე განთავსებასთან დაკავშირებით, ასევე ადგენს პროდუქტის შემოწმების, ინსპექტირების და შესაბამისობის დადგენის წესებს. შესაბამის სამშენებლო პროდუქტებზე ბაზარზე ზედამხედველობის ორგანოა სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო.

ფიზიკურ პირებზე სესხების გაცემის დებულება

საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა საფინანსო სისტემის სტაბილურობის, ჯანსაღი დაკრედიტების წახალისებისა და მსესხებლების ჭარბ-ვალიანობით გამოწვეული რისკებისგან დაცვის მიზნით შეიმუშავა „ფიზიკურ პირებზე სესხების გაცემის დებულება, რომელიც დღეის მდგომარეობით არსებობს პროექტის სახით. შესაბამისად, შესაძლებელია ხსენებული აქტი საბოლოოდ ჩამოყალიბდეს ქვემოთ

[6] საქართველოს მთავრობის 22.11.2018 წლის გადაწყვეტილებით, აღნიშნული ნორმატიული აქტის მოქმედება გადავადდა 2019 წლის 15 იანვრამდე.

განხილულისგან განსხვავებული რედაქციით. „დებულება“ განსაზღვრავს ფიზიკურ პირებზე (მათ შორის ინდივიდუალურ მეწარმეებზე) ყველა სახის სესხის / კრედიტის გაცემის კრიტერიუმებს და მათი შესრულება სავალდებულოა „სებ“-ის რეგულირებისა და ზედამხედველობის ქვეშ მყოფი სესხის გამცემ ორგანიზაციებისთვის (როგორიცაა, კომერციული ბანკები, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულება - საკრედიტო კავშირი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია და სესხის გამცემი სუბიექტი (მეწარმე სუბიექტი, რომლის მიმართ ერთდროულად 20-ზე მეტ ფიზიკურ პირს აქვს სასესხო/საკრედიტო ვალდებულება)). სესხის გამცემი ორგანიზაციების მიერ „დებულებით“ განსაზღვრული მოთხოვნების დარღვევის შემთხვევაში, ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია აამოქმედოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სანქციები. „დებულება“ ადგენს სესხის გაცემის მაქსიმალურ ვადებს, რომლებიც განისაზღვრება შემდეგნაირად: იპოთეკური სესხის მაქსიმალური ვადა - 15 წელი, უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სამომხმარებლო სესხის მაქსიმალური ვადა - 10 წელი, სატრანსპორტო სესხის - 6 წელი, ხოლო სხვა დანარჩენი სესხებისთვის - 4 წელი. დოკუმენტი ასევე განსაზღვრავს სესხის მომსახურების კოეფიციენტებს მსესხებლის შემოსავლის მოცულობის გათვალისწინებით და სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტებს. აღსანიშნავია, რომ „დებულების“ მოთხოვნები არ გავრცელდება კონკრეტულ თარიღამდე (რომელიც დაზუსტებული არ არის დებულების პროექტში) არსებულ სასესხო ნაშთებზე და მათ რესტრუქტურიზაციაზე. „დებულების“ პროექტის თანახმად, მისი მოთხოვნები სესხის გამცემ სუბიექტებზე გავრცელდება 2019 წლის 01 იანვრიდან.

კომპანიას მიაჩნია, რომ ვინაიდან მისი მომხმარებლების ძირითადი ნაწილი მიეკუთვნება მოსახლეობის მაღალშემოსავლიან ფენას, დაკრედიტების ზემოაღნიშნულმა შეზღუდვამ გავლენა არ უნდა იქონიოს მათ გაყიდვებზე.

სამშენებლო საქმიანობის მარეგულირებელი ძირითადი საკანონმდებლო აქტების მიმოხილვა

1. *„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონი, მიღებულია 2005 წლის 24 ივნისს*

აღნიშნული საკანონმდებლო აქტი ჩამოთვლის იმ ლიცენზიებსა და ნებართვებს, რაც ექვემდებარება საქართველოში გაცემას სხვადასხვა უწყებების მიერ და ეფუძნება ამომწურავი ჩამონათვალის (ე.წ. *Numerus Clausus*) პრინციპს, რაც ნიშნავს, რომ დაუშვებელია ლიცენზიის და ნებართვის მოთხოვნა საქმიანობისთვის, თუ ეს კონკრეტულად არ არის გათვალისწინებული „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ კანონით.

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ კანონი მიუთითებს, რომ სამშენებლო საქმიანობა საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას. იმავე კანონის 24-ე მუხლი განასხვავებს სამი ტიპის სამშენებლო ნებართვას:

- ✓ მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვა;
- ✓ განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (გარდა რადიაციული ან ბირთვული ობიექტებისა) მშენებლობის ნებართვა;
- ✓ რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობის ნებართვა.

ჩვენს შემთხვევაში, კომპანიის საქმიანობისთვის რელევანტურია პირველი კატეგორიის მშენებლობის ნებართვა, რომელიც არ ეხება განსაკუთრებული მნიშვნელობის ან რადიაციული/ბირთვული ობიექტების მშენებლობას. მსგავსი სახის ნებართვას ქ. თბილისის ტერიტორიაზე გასცემს ქ. თბილისის მერია.

2. *საქართველოს მთავრობის N 57 დადგენილება მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირობების თაობაზე, მიღებულია 2009 წლის 24 მარტს („**57-ე დადგენილება**“)*

როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, საქართველოს ტერიტორიაზე წარმოებული მშენებლობა საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ მშენებლობის ნებართვას. აღნიშნული პროცედურა დეტალურად არის გაწერილი 57-ე დადგენილებაში.

აღნიშნული ნორმატიული აქტი განასხვავებს მშენებლობის შემდეგ ტიპებს:

- ✓ ახალი მშენებლობა (როცა პროექტი უნდა განხორციელდეს ისეთ მიწის ნაკვეთზე, სადაც ჯერ არ მდებარეობს არსებული ნაგებობა ან როდესაც არსებული ნაგებობა სრულად უნდა ჩანაცვლდეს ახალი ნაგებობით);
- ✓ რეკონსტრუქცია, განახლება, დემონტაჟი, ლანდშაფტური მშენებლობა, დროებითი ნაგებობა.

ამასთან, ნებართვის მოპოვების ვალდებულება ეხება მხოლოდ ახალ მშენებლობას, რეკონსტრუქციას და დემონტაჟს.

3. *„პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის“ კოდექსი, მიღებულია 2012 წლის 8 მაისს*

2012 წლის 8 მაისს მიღებულ იქნა პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის ახალი კოდექსი. იგი მიზნად ისახავდა საქართველოს კანონმდებლობის ევროპულ სტანდარტებთან დაახლოებას და ასევე სხვადასხვა კანონებსა და ტექნიკურ რეგულაციებში არსებული არაეფექტური საკანონმდებლო ნორმის გაუქმებას.

აღნიშნული კოდექსი დღემდე ძალაშია და აღიარებს ევროკავშირის დირექტივებით გარანტირებულ უმნიშვნელოვანეს საერთაშორისო სტანდარტებს პროდუქტის მიმოქცევასა და უსაფრთხოებასთან დაკავშირებით, ასევე აწესებს პასუხისმგებლობას უხარისხო პროდუქტისთვის და პროდუქტის უსაფრთხოების ზოგადი მოთხოვნების დარღვევისათვის.

სხვა საკითხებთან ერთად, სამშენებლო საქმიანობის და განსაკუთრებით, მომეტებული საფრთხის შემცველი ნაგებობების მონიტორინგის მიზნით, აღნიშნული კოდექსი აწესებს ადმინისტრაციულ სანქციებს სანებართვო წესების დარღვევით წარმოებული უკანონო და არასათანადო მშენებლობისათვის. კოდექსი ასევე შეიცავს გადაწყვეტილების ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრების პროცედურას.

4. *საქართველოს მთავრობის ტექნიკური რეგლამენტი N 41 შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების შესახებ, მიღებულია 2016 წლის 28 იანვარს („**41-ე ტექნიკური რეგლამენტი**“)*

41-ე ტექნიკური რეგლამენტი აწესებს სახანძრო და სხვაგვარი უსაფრთხოების სტანდარტებსა და მექანიზმებს, რაც დაცული უნდა იქნას მშენებლობის დიზაინის ან სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების ეტაპზე.

ანტი-მონოპოლიური რეგულაციები

საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე ზედამხედველობას ახორციელებს 2014 წლის აპრილში დაფუძნებული კონკურენციის სააგენტო, რომელიც დაარსდა საქართველოს კონკურენციის შესახებ კანონის („**კონკურენციის შესახებ კანონი**“) საფუძველზე. „კონკურენციის შესახებ კანონი“ აღწერს და განსაზღვრავს იმ ქმედებებს, რომლებიც შეუთავსებელია სამართლიან კონკურენციასთან შესაბამის ბაზარზე. კანონის მიზანია უზრუნველყოს სამართლიანი კონკურენცია შესაბამის ბაზარზე, სპეციალურად რეგულირებული სექტორების გამოკლებით (კანონის მოქმედება არ ვრცელდება ისეთ სექტორებზე, რომელთაც ჰყავთ თავიანთი მარეგულირებელი ორგანო, მაგ.: კომერციული ბანკები). კონკურენციის ცნების განმარტება კონკურენციის შესახებ კანონის მიხედვით არის შემდეგი: „ბაზარზე არსებულ და პოტენციურ ეკონომიკურ აგენტებს შორის უკეთესი პოზიციის დასაკავებლად არსებული კონკურენცია“. ამასთან დაკავშირებით, „კონკურენციის შესახებ კანონი“ გამოყოფს რამდენიმე სახის ქმედებას, რაც შეუთავსებლად ითვლება თავისუფალ კონკურენციასთან, კერძოდ: ა) დომინანტური პოზიციის ბოროტად გამოყენება; ბ) კონკურენციის შემზღუდველი ხელშეკრულება, გადაწყვეტილება კონკურენციის შეზღუდვაზე, შეთანხმებული ქმედება; გ) შემზღუდველი კონცენტრაცია (შერწყმა ან სხვა კონსოლიდაცია რაც იწვევს კონკურენციის შეზღუდვას); დ) არაკეთილსინდისიერი კონკურენცია; და ე) სახელმწიფო დახმარება.

ზოგადად, „კონკურენციის შესახებ კანონი“ შედგენილია ევროკავშირის კანონმდებლობით განსაზღვრული სამართლიანი კონკურენციის პრინციპებზე დაყრდნობით. ამასთან, „ასოცირების ხელშეკრულება“ შეიცავს სპეციალურ ნაწილს (თავი 10), რომელიც მთლიანად ეძღვნება კონკურენციის საკითხებს. შესაბამისად, ქართველი კანონმდებლის მიდგომა „კონკურენციის შესახებ კანონთან“ დაკავშირებით, შესაბამისობაშია ევროპულ მიდგომასთან.

კონკურენციის სააგენტო ახორციელებს კერძო პირების მიერ საქართველოს ანტი-მონოპოლურ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის კონტროლს და აქვს სხვადასხვა უფლებები მოახდინოს რეაგირება მისი დარღვევის შემთხვევაში, მათ შორის, მოახდინოს ჯარიმების დარიცხვა. დარიცხული ჯარიმის მაქსიმალური ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს შესაბამისი კომპანიის წლიური ბრუნვის 5%-ს, რაც შეიძლება გაიზარდოს 10%-მდე განმეორებითი დარღვევის შემთხვევაში. შესაბამისი ეკონომიკური აგენტი უფლებამოსილია კონკურენციის სააგენტოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს სასამართლოში.

დასაქმება

დამსაქმებლის რანგში, ჯგუფის კომპანიები ვალდებულნი არიან დაიცვან ადგილობრივი შრომის კანონმდებლობით გათვალისწინებული მინიმალური სტანდარტები თანამშრომლების აყვანის, მათთან ხელშეკრულების შეწყვეტის და მათი დასაქმების ფარგლებში. ძირითადი შრომითი საკითხები საქართველოს ტერიტორიაზე რეგულირებულია საქართველოს შრომის კოდექსით. მოქმედი შრომის კოდექსი მიღებულ იქნა 2010 წლის 17 დეკემბერს. თუმცა, 2012 წლის ივნისში მასში შეტანილ იქნა ცვლილებათა მთელი პაკეტი, რომელიც მიიღო პარლამენტმა და რომელმაც შეცვალა მისი შინაარსი. ზემოაღნიშნული ცვლილებების გათვალისწინებით, მოქმედი შრომის კოდექსი აღარ მოქმედებს დამსაქმებლის სასარგებლოდ, პირიქით, მასში შეტანილია დასაქმებულის დამცავი უამრავი უფლება. ძირითადად ასეთი დაცვითი მექანიზმები დასაქმებულების სასარგებლოდ მოქმედებს ხელშეკრულების შეწყვეტის წესთან დაკავშირებით - დამსაქმებელი არ არის უფლებამოსილი შეწყვიტოს შრომითი ხელშეკრულება უსაფუძვლოდ. ამასთან, ნებისმიერი ხელშეკრულება, რომელიც 30 თვეზე მეტი ხნის ვადით გრძელდება, ითვლება განუსაზღვრელი ვადით დადებულ ხელშეკრულებად და, შესაბამისად, მას არ შეიძლება გაუვიდეს მოქმედების ვადა (შესაძლებელია მხოლოდ მათი შეწყვეტა). დამსაქმებლები ვალდებულნი არიან აანაზღაურონ ზეგანაკვეთური შრომის საათები. ზეგანაკვეთურად ითვლება ნებისმიერი დრო, რომელიც აღემატება კვირაში 40 საათს (ზოგიერთ კონკრეტულ შემთხვევაში დასაშვებია კვირაში 48 საათი). განსაკუთრებით აღსანიშნავია, რომ შრომის კოდექსი არ ახდენს დიფერენცირებას ე.წ. ადმინისტრაციაში მომუშავე თანამშრომლებსა და მუშა-ხელს შორის, ასევე სხვა თანამშრომლებისგან არ განასხვავებს მაღალი თანამდებობის პირებს, რომელთაც უკავიათ მენეჯერული პოზიციები, რაც შესაძლოა პრობლემატური იყოს გარკვეულ შემთხვევებში.

აღსანიშნავია, რომ შრომის კოდექსი არ ავალდებულებს დამსაქმებლებს უზრუნველყონ მათი თანამშრომლები ნებისმიერი სახის სადაზღვევო პაკეტით ან სხვა რაიმე სოციალური სარგებლით, ასევე არ ავალდებულებს მათ მისცენ თანამშრომლებს ანაზღაურება ორსულობის და მშობიარობის გამო შვებულების დროს, თუმცა ორივეს შეთავაზება დამსაქმებლის მხრიდან ითვლება საუკეთესო პრაქტიკად. სხვა შემთხვევაში, დასაქმებულები უნდა დაეყრდნონ სახელმწიფოსგან მისაღებ ერთჯერად კომპენსაციას ორსულობის და მშობიარობის გამო შვებულების შემთხვევაში და საყოველთაო სახელწიფო დაზღვევას, რომელიც ლიმიტირებულ პაკეტს სთავაზობს მომხმარებლებს.

ლიკვიდაციის წესები

როგორც მეწარმე სუბიექტი, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ და ჯგუფის ყველა წევრი გარკვეულ მომენტში შესაძლოა დაექვემდებაროს ლიკვიდაციას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი კანონმდებლობა იცნობს ლიკვიდაციის ორ რეჟიმს: (ა) ნებაყოფლობითი ლიკვიდაცია; და (ბ) იძულებითი ლიკვიდაცია.

ნებაყოფლობითი ლიკვიდაცია - როგორც წესი ნებაყოფლობით ლიკვიდაციაზე გადაწყვეტილება მიიღება კომპანიის პარტნიორების მიერ. თუ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული კომპანიის წესდებით, პარტნიორები, რომლებიც ფლობენ ხმების 75%-ს ან მეტს, უფლებამოსილნი არიან მიიღონ გადაწყვეტილება ლიკვიდაციის თაობაზე. აპლიკაციის წარდგენა ხდება საჯარო რეესტრში. ეს უკანასკნელი შეტყობინებას უგზავნის საქართველოს შემოსავლების სამსახურს (იმ პირობით, რომ ლიკვიდაციას წინ უსწრებს აუდიტორული შემოწმება იმის დასადგენად, რომ არ არსებობს რაიმე ვალდებულება სახელმწიფო ბიუჯეტის წინაშე) და უზრუნველყოფს ლიკვიდაციის პროცესის დაწყების შესახებ გადაწყვეტილების საჯაროობას, რათა ყველა კრედიტორს ჰქონდეს აღნიშნულ ინფორმაციაზე წვდომა. ყველა კრედიტორის სრული დაკმაყოფილება არის ნებაყოფლობითი ლიკვიდაციის პროცესის წარმატებით დასრულების აუცილებელი წინაპირობა.

იძულებითი ლიკვიდაცია - საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, იურიდიულ პირებს შესაძლოა დაეკისროთ სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობა (მათ შორის, პასუხისმგებლობას ფულის გათეთრების, თაღლითობის და უკანონო სამეწარმეო საქმიანობისთვის) და სასჯელი ჩადენილი დანაშაულისთვის, რაც მოიცავს იურიდიული პირის ლიკვიდაციას. იურიდიული პირის ლიკვიდაციის თაობაზე გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს სასამართლომ და მისი აღსრულება უნდა განხორციელდეს მოქმედი წესების და პროცედურების მიხედვით.

გადახდისუუნარობა

დერეგულირებულ იურიდიულ პირებზე, მათ შორის, ჯგუფის კომპანიებზე, ვრცელდება საქართველოს გადახდისუუნარობის შესახებ კანონით გათვალისწინებული პროცედურები (გამონაკლისია ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები და სხვ., რომლებიც ექვემდებარებიან სპეციალური რეგულირების რეჟიმს და რომელთა გადახდისუუნარობის პროცედურა რეგულირებულია შესაბამისი მარეგულირებელი ორგანოს მიერ).

კომპანიის გადახდისუუნარობის შეფასება ხორციელდება იმის მიხედვით, თუ რამდენად შეუძლია იურიდიულ პირს მისი ვალდებულებების დაფარვა მათი შესრულების ვადის დადგომისას. გადახდისუუნარობის პროცედურები შეიძლება დაიწყოს, თუ მოვალე გადახდისუუნარო გახდება ან შესაძლოა გახდეს გადახდისუუნარო ახლო მომავალში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ადეკვატური ზომები იქნება მიღებული შესაძლო გადახდისუუნარობის თავიდან ასაცილებლად. გადახდისუუნარობის საქმისწარმოება შესაძლოა დაიწყოს თავად კომპანიამ ან მისმა კრედიტორებმა, იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს მისი დაწყების კანონით განსაზღვრული წინაპირობები.

გადახდისუუნარობის საქმისწარმოების დაწყების შემდეგ, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, არსებობს შემდეგი სახის რამდენიმე სცენარი, რომლის მიხედვითაც შეიძლება წარიმართოს გადახდისუუნარობის პროცესი: ა) გაკოტრება, რასაც მოჰყვება ლიკვიდაცია (საჯარო რეესტრიდან კომპანიის დერეგისტრაცია); ბ) რეაბილიტაცია (რაც სხვა იურისდიქციებში გაიგივებულია რეორგანიზაცია/რესტრუქტურიზაციასთან); ან გ) გადახდისუუნარობის საქმის შეწყვეტა. „გ“ პუნქტში აღნიშნული ოფციის გამოყენება შესაძლოა იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს გადახდისუუნარობის საფუძვლები ან ასეთი საფუძვლები აღმოფხვრილ იქნა გადახდისუუნარობის დაწყების შემდეგ ან მოვალეს აქვს შესაძლებლობა მიმდინარე დავალიანებები გაისტუმროს სხვა კრედიტორების ინტერესების ხელყოფის გარეშე.

გაკოტრების შემთხვევაში კომპანიის აქტივები გაიყიდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ორგანიზებულ აუქციონზე და კრედიტორები (რაც ასევე მოიცავს ობლიგაციების მფლობელებს) დაკმაყოფილდებიან კანონმდებლობით გათვალისწინებული რიგითობის მიხედვით:

i. პირველი რანგი - აღსრულების ეროვნული ბიუროსთვის გადასახდელი პროცედურული ხარჯები და მოსაკრებელი;
ii. მეორე რანგი - სასამართლოში გადახდისუუნარობის პროცესის დაწყების თაობაზე განცხადების წარდგენის შემდეგ წარმოშობილი ვალდებულებები, რაც მოიცავს საგადასახადო ვალდებულებებს;
iii. მესამე რანგი - გაკოტრების მმართველის დანიშვნასთან დაკავშირებული ხარჯები და მისი ანაზღაურება;
iv. მეოთხე რანგი - ყველა უზრუნველყოფილი მოთხოვნა, რაც მოიცავს საგადასახადო უზრუნველყოფილ მოთხოვნებს;
v. მეხუთე რანგი - საგადასახადო ვალდებულებები, რომლებიც არ არის უზრუნველყოფილი და არ ვარდება მეოთხე რანგში;
vi. მეექვსე რანგი - ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნა, რაც მოიცავს ობლიგაციების მფლობელების მოთხოვნებს;
vii. მეშვიდე რანგი - დაგვიანებული მოთხოვნები ანუ მოთხოვნები, რომელიც სასამართლოს წარედგინა კანონით დადგენილი მოთხოვნების წარდგენის ვადის ამოწურვის შემდეგ.

ამონაგები თანხა, რაც არ არის საკმარისი ერთი და იმავე რანგის მოთხოვნების სრულად დასაკმაყოფილებლად, კრედიტორებს შორის განაწილდება თანაბარი პრიორიტეტით შესაბამისი მოთხოვნის თანხების პროპორციულად. ზემოაღნიშნული რიგითობა არ შეეხება ფინანსურად უზრუნველყოფილ მოთხოვნებს, რომლებიც პრიორიტეტულად დაკმაყოფილდება სწორედ ამ უზრუნველყოფის საშუალებით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

და ბოლოს, უნდა აღინიშნოს, რომ იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია გააკეთებს განაცხადს გადახდისუუნარობის პროცესის დაწყებაზე და გეგმავს რეაბილიტაცია/რეორგანიზაციას, მაშინ კომპანიამ მხედველობაში უნდა მიიღოს ის, რომ მას მოუწევს კომპანიის არსებული კრედიტორების სრულად დაკმაყოფილება.

7. მნიშვნელოვანი სასამართლო დავები

კომპანიის მენეჯმენტის განცხადებით, ამ ემისიის პროსპექტის თარიღის მდგომარეობით, კომპანიის მონაწილეობით მიმდინარეობს შემდეგი არსებითი დავები:

ადმინისტრაციული საქმე ინიცირებული საქართველოს პრეზიდენტის წინააღმდეგ

საქმე ეხება იმ უძრავი ქონების (9 მიწის ნაკვეთი ლისის ტბის მიმდებარედ) ყოფილი მესაკუთრის დავას სახელმწიფოს წინააღმდეგ, რომელიც დღეს ემიტენტის საკუთრებაშია. სწორედ ამ მიზეზის გამო იქნა ემიტენტი საქმეში ჩაბმული მესამე პირად. კერძოდ:

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1998 წლის 24 ნოემბრის #1-3/730 ბრძანებით ტურიზმის დეპარტამენტის „ლისის ტბის“ გამაჯანსაღებელი კომპლექსის ბალანსზე რიცხული ქონების პრივატიზების მიზნით ჩატარებულ კომერციულ კონკურსში გამარჯვებულად გამოცხადდა მოსარჩელე, რომელმაც ვალდებულებად მიიღო შეესრულებინა ყველა საკონკურსო პირობა და ასევე გადაეხადა საპრივატიზაციო საფასური 30500 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბრძანების საფუძველზე, 1999 წლის 14 აპრილს მოსარჩელეს იჯარის უფლებით გადაეცა ზემოაღნიშნული ქონება (63,5 ჰა) გამოსყიდვის უფლებით, ხოლო საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებით, მოსარჩელეს პირდაპირი განკარგვის წესით საკუთრებაში გადაეცა აღნიშნული მიწა შესაბამისი ვალდებულებებით (თუმცა რეესტრში არ დარეგისტრირებულა მის საკუთრებად, რადგან საბოლოო ხელშეკრულების გაფორმება დამოკიდებული იყო შესაბამისი ვალდებულებების შესრულებაზე). აღნიშნული ვალდებულებები მოიცავდა ლისის ტბის რეაბილიტაციის პროცესის დაწყებას, ტერიტორიის დასუფთავებას, ტერიტორიის განვითარების პროექტის მომზადებას და მშენებლობის დასრულებას არაუგვიანეს 2014 წლის დეკემბრისა.

2006 წლის 08 ნოემბერს მოსარჩელემ თავად მიმართა თბილისის მერიას და განაცხადა რომ ის ვერ ასრულებდა საინვესტიციო ვალდებულებებს რიგი სუბიექტური თუ ობიექტური გარემოებების გამო. აღნიშნული მიმართვის საფუძველზე, 2006 წლის 10 ნოემბერს, პრეზიდენტის #713 განკარგულებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა პრეზიდენტის წინა განკარგულება.

საქმის ფარგლებში მოსარჩელე ითხოვს 2006 წლის 10 ნოემბრის პრეზიდენტის #713 განკარგულების ბათილად ცნობას (და ახალი აქტის გამოცემას), რადგან, მისივე განცხადებით მის მიმართ ადგილი ჰქონდა იძულებას. პირველმა ინსტანციამ არ დააკმაყოფილა სარჩელი და დაადგინა, რომ სადავო განკარგულება გამოცემულ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და სახეზე არ არის მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. ამასთან, სარჩელი ხანდაზმულია.

მოსარჩელემ გაასაჩივრა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება. თუმცა, სააპელაციო სასამართლომ ძალაში დატოვა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა.

საქმეზე საკასაციო საჩივარი შეტანილია 2018 წლის 26 ივნისს. კომპანიის მენეჯმენტის განცხადებით, დიდი ალბათობით, საკასაციო სასამართლო ძალაში დატოვებს ქვემდგომი სასამართლოს გადაწყვეტილებებს. თუმცა, სადავო განკარგულების ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც კი, სამართლებრივად ნაკლებ სავარაუდოა პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, ვინაიდან ემიტენტს აქვს კანონიერი ნდობა სახელმწიფოს შემდგომი აქტების მიმართ და მოსარჩელეს, საუკეთესო შემთხვევაში, შესაძლოა ჰქონდეს სახელმწიფოს მიმართ ზიანის ანაზღაურების და არა პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნა.

8. ემიტენტის და მისი შვილობილი კომპანიების არსებითი ხელშეკრულებები

2010 წლის 16 დეკემბრის FMO-ს სესხის ხელშეკრულება

ხელშეკრულება გაფორმებულია შპს „ლისი ფო“-ს, როგორც მსესხებელს, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტს“ როგორც გარანტორს და FMO-ს (ნიდერლანდების განვითარებადი ქვეყნების დაფინანსების კომპანია) როგორც გამსესხებელს შორის.

არსებული/თავდაპირველი სესხის ოდენობაა 2,113,863. 80 აშშ დოლარი, დაბრუნების ვადა 2019 წლის 15 სექტემბერი. დამატებითი სესხი - 9,886,136.20 აშშ დოლარი, დაბრუნების ვადა 2020 წლის 15 სექტემბერი.

გარანტორი უზრუნველყოფს მსესხებლის სრულ ვალდებულებებს სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე. აღნიშნული სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტზე“ როგორც გარანტორზე ვრცელდება მთელი რიგი ფინანსური ვალდებულებები/გარანტორის კოვენანტები, როგორიცაა - მინიმალური საწესდებო კაპიტალის შენარჩუნების ვალდებულება, აღებული სესხების მაქსიმალური ლიმიტი, ასევე ვრცელდება შეზღუდვები გარანტორის მიერ სხვა კომპანიაში წილის შეძენაზე, სესხის გაცემასა და აქტივების უფლებრივად დატვირთვაზე დადგენილი ლიმიტის ზემოთ.

სახელმწიფოსა და შპს „ბლექ სი რიზორთს“ შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება

სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან“ 2017 წლის 29 სექტემბერს შესყიდულ იქნა (ელექტრონული პირობებიან აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის ბრძანებით) 90.135 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ბუკნარში. საპრივატიზაციო თანხა შეადგენდა 13,650,000 ლარს, რომელიც გადახდილ უნდა იქნას 24 თვის ვადაში. აღნიშნულ ქონებაზე უზრუნველყოფილი უნდა იყოს არანაკლებ 100 ნომრის მქონე სასტუმროს (რომელიც დამატებით მოიცავს საკონფერენციო დარბაზებს, ავტოსადგომს, სპორტულ მოედანს, რესტორნებს) მშენებლობა, დამატებით 20 მილიონი ლარის ინვესტიციის განხორციელების პირობით. ინვესტიცია უნდა განხორციელდეს დადგენილი გრაფიკის მიხედვით, რომელიც 6 ტრანშად არის განაწილებული 60 თვეზე. მყიდველი ვალდებულია შესაბამისი საინვესტიციო ვალდებულებების შესრულების დადასტურების მიზნით სახელმწიფოს წარუდგინოს აუდიტორული დასკვნა.

ხელშეკრულებები შპს „ფროფერთი დეველოპმენტ ჰოლდინგ“-ის სააბანკო ვალდებულებების ყიდვის თაობაზე

სს „თიბისი ბანკი“-სა და შპს „ფროფერთი დეველოპმენტ ჰოლდინგ“-ს (ს/კ: 205244190) შორის 2008 წლის 25 მარტს დაიდო სესხის ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველსაყოფადაც 2009 წლის 23 იანვარს იპოთეკით დაიტვირთა შპს „ფროფერთი დეველოპმენტ ჰოლდინგ“-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთები (მისამართი: ქ. თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს, ნაკვეთი 1/12). სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტისა“ და სს „თიბისი ბანკი“-ს ორმხრივი დაინტერესებისა და გადაწყვეტილების საფუძველზე, მხარეებს შორის გაფორმდა მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება, რომლითაც სს „თიბისი ბანკის“ მოთხოვნები შპს „ფროფერთი დეველოპმენტ ჰოლდინდგის“ მიმართ (უზრუნველყოფის ჩათვლით) სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტ“-ს გადაეცემოდა ამ უკანასკნელსა და შპს „ლისი ფო“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების (მისამართი: ქ. თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს) სანაცვლოდ. მოთხოვნის, ისევე როგორც სანაცვლოდ გადასაცემი უძრავი ნივთების ღირებულებამ, შეადგინა 13,700,000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების საფუძველზე, სს „თიბისი ბანკი“-ს მიერ მოთხოვნის გადაცემის წინაპირობას წარმოადგენდა სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ და შპს „ლისი ფოს“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთებზე სს „თიბისი ბანკის“ საკუთრების უფლების წარმატებით რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

2017 წლის 16 ნოემბერს, მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების საფუძველზე, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ და შპს „ლისი ფოს“ საკუთრებაში არსებული უძრავ ნივთებზე საჯარო რეესტრში წარმატებით დარეგისტრირდა სს „თიბისი ბანკის“ საკუთრების უფლება, შესაბამისად, ზემოაღნიშნული მოთხოვნები მასთან დაკავშირებულ იპოთეკებთან ერთად გადაეცა სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტს“. შესაბამისი ცვლილებები დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრშიც და იპოთეკარად აისახა სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“.

9. ტრანზაქციები დაკავშირებულ პირებთან

ჯგუფის დაკავშირებული მხარეები მოიცავს აქციონერებს და საწარმოებს, რომლებიც იმყოფებიან საერთო კონტროლის ან მენეჯმენტის ქვეშ.

ჯგუფის მიერ დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები და დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ბალანსები 2017 და 2016 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

	2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის		2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის	
ტრანზაქციები ათასი აშშ დოლარი	ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარესთან	სულ	ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარესთან	სულ
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	(2,711)	(12,456)	(1,582)	(6,933)
ფინანსური შემოსავალი	46	(218)	35	(251)
ძირითადი საშუალებების შეძენა	-	100	8	27
საბროკერო ხარჯები	(573)	(534)	(342)	(347)
მარკეტინგული ხარჯები	(4)	(408)	(78)	(336)
გადახდილი სესხები	-	(1,628)	(1,010)	(4,581)

	2017 წლის 31 დეკემბერი		2016 წლის 31 დეკემბერი	
ბალანსები ათასი აშშ დოლარი	ნაშთები დაკავშირებულ მხარესთან	სულ	ნაშთები დაკავშირებულ მხარესთან	სულ
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14,203	15,674	-	1,290
მიღებული სესხები	2,553	8,884	2,352	4,312
მომწოდებლებისთვის გადახდილი ავანსები	87	1,111	154	743
მიღებული ავანსები		7,249	99	3,966
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	68	5,801	256	332

ყველა ტრანზაქცია დაკავშირებულ მხარეებთან საბაზრო ფასების შესაბამისად ე.წ. „გაშლილი ხელის პრინციპით“ ხორციელდება.

ტრანზაქციები მენეჯმენტთან მოიცავდა მხოლოდ ხელფასებს და პრემიებს და 2017 წელს შეადგინა 1,086 ათასი აშშ დოლარი, 2016 წელს - 600 ათასი აშშ დოლარი.

10. ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში

წინამდებარე თავი შეჯამებას უკეთებს ქართულ საგადასახადო სისტემას, რაც შესაძლოა საინტერესო იყოს ობლიგაციების მფლობელთათვის. წინამდებარე შეჯამება ეფუძნება კომპანიის მიერ მოქმედი კანონების, რეგულაციების და გადაწყვეტილებების გაგებას და ექვემდებარება საგადასახადო სამართლის ინტერპრეტაციების და პრაქტიკის ცვლილებებს, მათ შორის, ცვლილებებს, ინტერპრეტაციებს და განცხადებებს, რომლებსაც შესაძლოა ჰქონდეთ უკუძალა. ქვემოთ აღნიშნული გარკვეული განცხადებები ობლიგაციების მფლობელების შესაძლო საგადასახადო რეგულირებასთან დაკავშირებით ამ კონტექსტში უნდა იქნას წაკითხული.

წინამდებარე შეჯამება არ აღწერს ყველა საგადასახდო რეგულაციას, რაც შესაძლოა საინტერესო იყოს ობლიგაციების მფლობელებისთვის, განსაკურებით იმ ობლიგაციების მფლობელთათვის, რომლებზეც ვრცელდება სპეციალური საგადასახადო წესები. რეკომენდებულია ობლიგაციების მფლობელებმა კონსულტაციები გაიარონ მათ პროფესიონალ მრჩევლებთან ობლიგაციების შეძენის შედეგებთან დაკავშირებით, იმ ქვეყნის კანონმდებლობის გათვალისწინებით, რომლის რეზიდენტებიც არიან.

წინამდებარე ანალიზი წარმოადგენს საგადასახადო საკითხების ზოგად მიმოხილვას ობლიგაციებთან დაკავშირებით, რომელიც მომზადებულია საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით. როგორც საქართველოს კანონმდებლობის სხვა სფეროები, საქართველოს საგადასახადო სამართალი და პრაქტიკა არ არის ისე მკაფიო და ნათელი, როგორიც სხვა უფრო განვითარებულ სახელმწიფოებში. შესაბამისად, შესაძლებელია მასში შევიდეს ცვლილებები, როგორც კანონში, ასევე მის ამჟამინდელ ინტერპრეტაციაში., ა. აქედან გამომდინარე, შესაძლებელია ობლიგაციების მფლობელების მიერ გადასახდელი თანხები დაექვემდებაროს საგადასახადო დაბეგვრას ან ამჟამად არსებული საგადასახადო განაკვეთები გაიზარდოს, რაც შეუძლებელია ნავარაუდები იქნას წინამდებარე ემისიის პროსპექტის თარიღისათვის. ობლიგაციების თითოეულმა პოტენციურმა შემძენმა უნდა გაითვალისწინოს საგადასახადო პრობლემატიკა იმ ქვეყნების კანონმდებლობის მიხედვით, რომელიც გავრცელდება მის მიერ ობლიგაციების შეძენაზე, ფლობასა და გაყიდვაზე.

პროცენტის დაბეგვრა გადახდის წყაროსთან

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მიხედვით, ობლიგაციების მფლობელებისთვის (რეზიდენტი ან არარეზიდენტი ფიზიკური პირები, არარეზიდენტი იურიდიული პირები და რეზიდენტი ან არარეზიდენტი ორგანიზაციები) გადახდილი პროცენტი იბეგრება გადახდის წყაროსთან 5%-იანი განაკვეთით. გადახდის წყაროსთან დაბეგრილი პროცენტი მიმღები ფიზიკური პირის მიერ არ უნდა იქნას ჩართული მის ერთობლივ შემოსავალში. საქართველოს რეზიდენტი იურიდიულ პირები, ასევე არარეზიდენტი იურიდიული პირების მუდმივი დაწესებულებები შემოსავალში რთავენ ობლიგაციის ფლობისგან მიღებულ საპროცენტო შემოსავალს.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მიხედვით, ობლიგაციებიდან მისაღები პროცენტი გადახდის წყაროსთან არ დაიბეგრება და ამგვარი პროცენტი არ უნდა იქნას ჩართული ობლიგაციების მფლობელების საქართველოში დასადეკლარირებელ შემოსავალში (როგორც ფიზიკური, ასევე არარეზიდენტი იურიდიული პირების შემთხვევაში), თუ ობლიგაციები იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით არის გამოშვებული და სავაჭროდ დაშვებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე („**აღიარებული ორგანიზებული ბაზრის გამონაკლისი**“).

არარეზიდენტი იურიდიული პირის შემთხვევაში აღნიშნული შემოსავალი არ უნდა მიეკუთვნებოდეს საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას. ასევე არარეზიდენტი იურიდიული პირის შემთხვევაში აღნიშნული გათავისუფლება მოქმედია 2023 წლის 1 იანვრამდე.

რეზიდენტი იურიდიული პირის შემთხვევაში, ობლიგაციებიდან მისაღები/მიღებული პროცენტი გადახდის წყაროსთან დაბეგვრას არ ექვემდებარება. თუ პროცენტის მიმღები გადასულია მოგების გადასახადის ახალ, ე.წ. „ესტონურ მოდელზე“, ობლიგაციებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალი, ისევე როგორც სხვა სტანდარტული შემოსავალი გათვალისწინებულ უნდა იქნას გასანაწილებელი მოგების გაანგარიშებაში და მოგების დივიდენდის სახით განაწილების შემთხვევაში, უნდა დაბეგროს

არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად. თუ პროცენტის მიმღები ჯერ არ გადასულა ე.წ. მოგების გადასახადის ესტონურ მოდელზე (ფინანსური ინტიტუტები), დასაბეგრი მოგების გაანგარიშებისას მან ობლიგაციიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალი უნდა ჩართოს ერთობლივ შემოსავალში.

გასათვალისწინებელია, რომ სს „საქართველოს საფონდო ბირჟა“ (ს/კ: 211382145; სალიცენზიო ნომრით: №9001, თარიღი: 14.01.2000) აღიარებული იქნა ორგანიზებულ ბაზრად საქართველოს ეროვნული ბანკის ბრძანებით. შესაბამისად, იმ შემთხვევაში თუ ობლიგაციები სავაჭროდ იქნება დაშვებული ბირჟის A ან B კატეგორიის ლისტინგში, ისინი გათავისუფლდება, როგორც წყაროსთან დაბეგვრის, ასევე, გადაყიდვის დროს წარმოშობილი ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრის ვალდებულებისაგან.

იმ შემთხვევაში, თუ ობლიგაციები სავაჭროდ არ იქნება დაშვებული „საქართველოს საფონდო ბირჟაზე“:

ობლიგაციების იმ მფლობელებისთვის გადასახდელი პროცენტი, რომლებიც წარმოადგენენ საქართველოს მთავრობის მიერ ოფშორულ ზონებად აღიარებულ და შეღავათიანი დაბეგვრის სისტემის მქონე ქვეყნებში რეგისტრირებულ კომპანიებს (თუკი არ ვრცელდება „აღიარებული ორგანიზაციული ბაზრის გამონაკლისი“), იბეგრება 15%-იანი განაკვეთით.

პროცენტის გადახდის წყაროსთან დაბეგვრაზე შეიძლება გავლენა მოახდინოს ორმაგი დაბეგვრის თაობაზე საქართველოს და იმ ქვეყანას შორის გაფორმებულმა შეთანხმებამ, რომლის რეზიდენტიც არის ობლიგაციების მფლობელი, რის საფუძველზეც ობლიგაციის მფლობელმა შესაძლებელია ისარგებლოს შეღავათით (გათავისუფლდეს გადახდის წყაროსთან დაბეგვრისგან).

ობლიგაციების გაყიდვის დაბეგვრა

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად, მოგების ან საშემოსავლო გადასახადი არ იქნება გადასახდელი ობლიგაციების გაყიდვასთან დაკავშირებით, თუ მასზე გავრცელდება „აღიარებული ორგანიზებული ბაზრის გამონაკლისი“.

თუ ობლიგაციების გაყიდვაზე არ გავრცელდება „აღიარებული ორგანიზებული ბაზრის გამონაკლისი“., შესაძლებელია წარმოიშვას შემდეგი საგადასახადო ვალდებულებები:

ობლიგაციების მფლობელი არარეზიდენტი იურიდიული პირების მიერ ობლიგაციების გაყიდვის დაბეგვრა

თუ ობლიგაციების გაყიდვაზე არ გავრცელდება „აღიარებული ორგანიზებული ბაზრის გამონაკლისი“, არარეზიდენტი იურიდიული პირები 15%-იან მოგების გადასახადს გადაიხდიან თავდაპირველი ყიდვის ფასსა და შემდგომი გაყიდვის ფასს შორის არსებულ სხვაობაზე. თუ ამგვარი გაყიდვა წარმოშობს საგადასახადო ვალდებულებას, გამყიდველ არარეზიდენტ პირს აქვს ვალდებულება სათანადოდ განაცხადოს და გადაიხადოს მოგების გადასახადი საქართველოს საგადასახადო ორგანოების წინაშე, ან თუ ნასყიდობა განხორციელებულია ქართული საბროკერო კომპანიის მეშვეობით, ასეთი საბროკერო კომპანია ვალდებულია დააკავოს შესაბამისი გადასახადი. იმ შემთხვევაში, როცა გადასახადის დაკავება ხდება საბროკერო კომპანიის მიერ, გადასახადის განაკვეთი შეადგენს არარეზიდენტის მიერ მიღებული ნამეტი შემოსავლის 10%-ს. მოგების გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა მოახდინოს საქართველოსა და იმ ქვეყანას შორის დადებული ორმაგი დაბეგვრის შესახებ შეთანხმებამ, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი საწარმო (რის საფუძველზეც გამყიდველმა შესაძლებელია ისარგებლოს შეღავათით და გათავისუფლდეს გადასახადის გადახდის ვალდებულებისგან საქართველოში).

ობლიგაციების მფლობელი არარეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ ობლიგაციების გაყიდვის დაბეგვრა

თუ ობლიგაციების გაყიდვაზე არ გავრცელდება „აღიარებული ორგანიზებული ბაზრის გამონაკლისი“, არარეზიდენტი ფიზიკური პირები 20%-იან საშემოსავლო გადასახადს გადაიხდიან თავდაპირველი ყიდვის ფასსა და შემდგომი გაყიდვის ფასს შორის არსებულ სხვაობაზე. თუ ამგვარი გაყიდვა წარმოშობს საგადასახადო ვალდებულებას, გამყიდველ არარეზიდენტ პირს აქვს ვალდებულება სათანადოდ განაცხადოს და გადაიხადოს საშემოსავლო გადასახადი საქართველოს საგადასახადო ორგანოების წინაშე, ან თუ ნასყიდობა განხორციელებულია ქართული საბროკერო კომპანიის მეშვეობით, ასეთი საბროკერო

კომპანია ვალდებულია დააკავოს შესაბამისი გადასახადი. იმ შემთხვევაში, როცა გადასახადის დაკავება ხდება საბროკერო კომპანიის მიერ, გადასახადის განაკვეთი შეადგენს არარეზიდენტის მიერ მიღებული ნამეტი შემოსავლის 10%-ს. საშემოსავლო გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა მოახდინოს საქართველოსა და იმ ქვეყანას შორის დადებული ორმაგი დაბეგვრის შესახებ შეთანხმებამ, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი. გამონაკლისები შესაძლებელია გავრცელდეს ობლიგაციების ზოგიერთ მფლობელზე, რომლებიც ობლიგაციებს ფლობენ ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნის ვადით და არ იყენებენ მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

ობლიგაციების მფლობელი რეზიდენტი იურიდიული პირების მიერ ობლიგაციების გაყიდვის დაბეგვრა

თუ ობლიგაციების გაყიდვაზე არ გავრცელდება „აღიარებული ორგანიზებული ბაზრის გამონაკლისი“, რეზიდენტი იურიდიული პირები ვალდებულნი არიან შემოსავალში ჩართონ ობლიგაციების გასხვისებით მიღებული ნამეტი შემოსავალი, რომლის დაანგარიშება ხდება თავდაპირველი ყიდვის ფასსა და შემდგომი გაყიდვის ფასს შორის არსებულ სხვაობაზე. საგადასახდო კოდექსში შეტანილი ახალი ცვლილებების თანახმად, მოგების გადასახადის გადახდა უნდა მოხდეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დივიდენდების განაწილება მოხდა იურიდიული პირის პარტნიორებს შორის. შესაბამისად, რეზიდენტ იურიდიულ პირს შესაძლებელია დაუყოვნებლივ არ წარმოეშვას მოგების გადასახადის გადახდის ვალდებულება.

ობლიგაციების მფლობელი რეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ ობლიგაციების გაყიდვის დაბეგვრა

თუ ობლიგაციების გაყიდვაზე არ გავრცელდება „აღიარებული ორგანიზებული ბაზრის გამონაკლისი“, რეზიდენტი ფიზიკური პირები ვალდებულნი არიან გადაიხადონ 20%-იანი საშემოსავლო გადასახადი ობლიგაციების გასხვისების შემდეგ. საშემოსავლო გადასახადის დაანგარიშება მოხდება თავდაპირველი ყიდვის ფასსა და შემდგომი გაყიდვის ფასს შორის არსებულ სხვაობაზე. თუ ნასყიდობა განხორციელებულია ქართული საბროკერო კომპანიის მეშვეობით, ასეთი საბროკერო კომპანია ვალდებულია დააკავოს შესაბამისი გადასახადი. გამონაკლისები შესაძლებელია გავრცელდეს ობლიგაციების ზოგიერთ მფლობელზე, რომლებიც ობლიგაციებს ფლობენ ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნის ვადით და არ იყენებენ მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

გადასახადი ძირი თანხის გადახდაზე

ობლიგაციის მფლობელების მიერ ობლიგაციების გამოსყიდვისას მიღებული ძირი თანხა არ ითვლება დასაბეგრ შემოსავლად და, შესაბამისად, არ ექვემდებარება დაბეგვრას საქართველოში, იმ პირობით, რომ გამოსასყიდი ფასი არ აღემატება ობლიგაციის თავდაპირველი გამოშვების ფასს.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი ობლიგაციების გაყიდვას განიხილავს იმგვარ ფინანსურ ოპერაციად, რომელიც გათავისუფლებულია დამატებული ღირებულების გადასახადისგან.

სხვა საკითხები

საქართველოს საგადასახდო კოდექსი საგადასახადო ორგანოს აძლევს უფლებას გადაამოწმოს მხარეების მიერ მითითებული ტრანზაქციის ფასი, შესაბამისი პროცედურული მოთხოვნების დაცვით.

11. ობლიგაციების პირობები

წინამდებარე წარმოადგენს ობლიგაციების პირობების ტექსტს

ობლიგაციები, რომელთა საერთო ძირი თანხა შეადგენს 12,000,000 (სიტყვიერად: თორმეტი მილიონი) დოლარს, ხოლო დარიცხული პროცენტი - 8%-ს, და რომლებიც ვადამოსული ხდება გამოშვებიდან 3 წლის ვადაში, გამოშვებულია სააქციო საზოგადოება "ლისი ლეიქ დეველოპმენტი"-ს სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ 2018 წლის 23 ოქტომბერს მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად.

ობლიგაციებთან დაკავშირებით ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდა უნდა მოხდეს 2018 წლის 14 დეკემბერს გაფორმებული „ფინანსური წარმომადგენლობის შესახებ ხელშეკრულების" პირობების შესაბამისად, რომელიც გაფორმებულია „ემიტენტსა" და შპს „თიბისი კაპიტალს" - როგორც გადახდისა და კალკულაციის აგენტს - შორის (**გადახდისა და კალკულაციის აგენტი**). „ფინანსური წარმომადგენლობის შესახებ ხელშეკრულება" თან ერთვის წინამდებარე „ობლიგაციების პირობებს". „რეგისტრირებული მფლობელები" (როგორც ეს განმარტებულია ქვემოთ) უფლებამოსილნი არიან გაეცნონ/შეისწავლონ „ფინანსური წარმომადგენლობის შესახებ ხელშეკრულების" ასლი, რომელიც ხელმისაწვდომი იქნება გადახდისა და კალკულაციის აგენტის მითითებულ მისამართზე. შესაბამისად, „ფინანსური წარმომადგენლობის შესახებ ხელშეკრულების" პირობები გავრცელდება „რეგისტრირებულ მფლობელებზე" და ექნება სავალდებულო ძალა მათთვის.

„რეგისტრირებული მფლობელი" ნიშნავს ობლიგაციის მფლობელს ან ნომინალურ მფლობელს, რომლის სახელზეც რეესტრში რეგისტრირებულია ობლიგაცია, როგორც ეს განსაზღვრულია მე-4 პუნქტში.

„ობლიგაციის მფლობელი" ნიშნავს პირს, რომელიც წარმოადგენს ობლიგაციების რეგისტრირებულ მესაკუთრეს, რაც დასტურდება რეესტრის ამონაწერით და/ან ობლიგაციების ნომინალური მფლობელ(ებ)ის ჩანაწერებით.

„ობლიგაციების ნომინალური მფლობელი" ნიშნავს, თუ ეს ობლიგაციების მფლობელების მიერ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული, შპს „თიბისი კაპიტალს", რომელიც ობლიგაციების მფლობელის მიერ უფლებამოსილია ფლობდეს ობლიგაციებს ნომინალურად.

1. ფორმა და დენომინაცია

ობლიგაციები გაცემულია არამატერიალური რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ფორმით, რომელთაგან თითოეულის ნომინალური ღირებულება, მათი გამოშვების თარიღისათვის - 2018 წლის 30 ნოემბერი ("**გამოშვების თარიღი**"), შეადგენს 10,000 (სიტყვიერად: ათი ათასი) დოლარს.

2. სტატუსი

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის პირდაპირ არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს, რომლებიც რიგითობით უთანაბრდება ერთმანეთს და კომპანიის ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილ და არა-სუბორდინირებულ ვალდებულებას. ობლიგაციები არ იქნება არც ერთი მთავრობის ვალდებულება.

3. ობლიგაციების შეთავაზება და განთავსება, ცვლილებების განხორციელება შეთავაზების მიმდინარეობისას და ობლიგაციების განკარგვა

(ა) ობლიგაციების შეთავაზების პროცესი

განთავსების აგენტი განახორციელებს ობლიგაციების შეთავაზებას ემიტენტის სახელით, ემიტენტთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე. შეთავაზების დაწყებამდე, ობლიგაციებისადმი ინტერესის უზრუნველყოფის მიზნით, განთავსების აგენტს და/ან მის უფლებამოსილ შუამავალს/შუამავლებს უფლება აქვთ დამტკიცებული ემისიის პროსპექტი გაუგზავნონ პოტენციურ კვალიფიციურ ინვესტორებს.

პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ მათი ინტერესი ობლიგაციების შესყიდვისადმი გამოხატონ განთავსების აგენტისთვის განაცხადის/შეტყობინების მიწოდების გზით. ამგვარი ინტერესის გამოხატვა შესაძლებელია ელექტრონული კომუნიკაციის ან განთავსების აგენტის მიერ აღიარებული ნებისმიერი სხვა საშუალებით. ობლიგაციების შესყიდვის თაობაზე განაცხად(ებ)ის მიღების საბოლოო თარიღს ცალმხრივად განსაზღვრას განთავსების აგენტი. თუ ამგვარი საბოლოო თარიღი არ არის სამუშაო დღე, წინა სამუშაო დღე ჩაითვლება განაცხად(ებ)ის მიღების საბოლოო თარიღად.

ობლიგაციებზე დასარიცხი საპროცენტო განაკვეთი დადგინდება პოტენციური ინვესტორებისადმი ობლიგაციების შეთავაზების პროცესში. ამგვარი საბოლოო საპროცენტო განაკვეთი აისახება საბოლოო ემისიის პროსპექტში.

თუ პოტენციური ინვესტორებისადმი ობლიგაციების შეთავაზების პროცესში, ისინი გამოხატავენ ინტერესს შეიძინონ წინამდებარე პროსპექტით შეთავაზებულზე მეტი ოდენობის ობლიგაციები, ამგვარი მოთხოვნა დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ, ინვესტორების მიერ წარდგენილ განაცხადებში მითითებული რაოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, როგორც ამას გადაწყვეტს ემიტენტი თავისი შეხედულებისამებრ საკრედიტო რეიტინგის პირობების გათვალისწინებით. ამასთან, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ამგვარ პოტენციურ ინვესტორს უფლება აქვს უარი თქვას ან გააგრძელოს ობლიგაციების შესყიდვის პროცესში მონაწილეობა. განთავსების აგენტს ამგვარი გადაწყვეტილების თაობაზე უნდა ეცნობოს დაუყოვნებლივ (არა უგვიანეს იმ სამუშაო დღის 14:00 საათისა (თბილისის დროით), რომელიც მოსდევს იმ დღეს, როცა ინვესტორს ეცნობა მისი განაცხადის კორექტირების (ობლიგაციების რაოდენობასთან მიმართებით) თაობაზე. ამგვარი გადაწყვეტილების განთავსების აგენტისათვის შეუტყობინებლობა უფლებას აძლევს განთავსების აგენტს, თავისი შეხედულებისამებრ, განიხილოს ინვესტორის თავდაპირველი განაცხადი (მოთხოვნილი ობლიგაციების სრულ რაოდენობასთან მიმართებით) ან უარი თქვას განაცხადზე.

პოტენციური ინვესტორებისადმი ობლიგაციების შეთავაზების პროცესის დასრულების შემდეგ, განთავსების აგენტი გააკეთებს განცხადებას შეთავაზების დასრულებასთან დაკავშირებით და შეატყობინებს იმ ინვესტორებს (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად), რომელთა განაცხადები (მათ შორის, ობლიგაციების რაოდენობის მხრივ კორექტირებული განაცხადები) დაკმაყოფილდა. ამგვარი შეტყობინება უნდა შეიცავდეს მითითებას ობლიგაციებზე დასარიცხ საპროცენტო განაკვეთზე და იმ ობლიგაციების რაოდენობაზე, რომელთა მიმართაც პოტენციური ინვესტორების შესყიდვის მოთხოვნები დაკმაყოფილდა. შეთავაზების დასრულების შესახებ განცხადების გაკეთებისთანავე, პოტენციური ინვესტორების ის განაცხადები, რომლებიც დაკმაყოფილდა, იქნება გამოუხმობადი და სავალდებულო ძალის მქონე ამგვარი ინვესტორებისათვის („**შემსყიდველი ინვესტორები**").

შემსყიდველმა ინვესტორებმა ობლიგაციების შესაბამისი რაოდენობის შესასყიდად საჭირო თანხები სრულად უნდა განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე გამოშვების თარიღამდე არა უგვიანეს 2 სამუშაო დღისა. შემსყიდველმა ინვესტორებმა ამგვარი საბროკერო ანგარიშები უნდა გახსნან განთავსების აგენტთან. ემიტენტი შესყიდული ობლიგაციების მიწოდებას განახორციელებს გამოშვების დღეს იმავე საბროკერო ანგარიშზე. საგამონაკლისო შემთხვევებში, განთავსების აგენტს შეუძლია თავისი შეხედულებისამებრ მისცეს უფლება შემსყიდველ ინვესტორს, რათა მან ობლიგაციების შესასყიდად საჭირო თანხები განათავსოს განთავსების აგენტთან გახსნილ ემიტენტის ნომინალურ ანგარიშზე (განთავსების აგენტთან გახსნილი შემსყიდველი ინვესტორის საბროკერო ანგარიშის ნაცვლად). ამ შემთხვევაში, ობლიგაციების მიწოდება განხორციელდება რეგისტრატორთან ან სხვა ნომინალურ მფლობელთან გახსნილ შემსყიდველი ინვესტორის ანგარიშზე.

გამონაკლისის სახით, ემიტენტი და/ან განთავსების აგენტი უფლებამოსილია პოტენციური ინვესტორებისთვის (მათ შორის და არა მხოლოდ, შემსყიდველი ინვესტორებისთვის) დაადგინოს გარკვეული შეღავათები ვადებთან ან პირობებთან დაკავშირებით.

ობლიგაციების განთავსების შემდეგ, ობლიგაციების მფლობელები უფლებამოსილნი არიან ფლობდნენ ობლიგაციებს ჩანაწერის ფორმით რეგისტრატორთან ან სხვა ნომინალურ მფლობელთან გახსნილ ანგარიშზე.

(ზ) ცვლილებების განხორციელება შეთავაზების მიმდინარეობისას

თუ შეთავაზების პროცესში (დროის მონაკვეთი შეთავაზების დაწყებიდან გამოშვების თარიღამდე) ემიტენტი გადაწყვეტს შეცვალოს მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ობლიგაციებთან დაკავშირებით, მაგალითად, ფასიანი ქაღალდების რაოდენობა, ფასი, შეთავაზების პერიოდი და ა.შ., ემიტენტმა ინვესტორებს უნდა განუსაზღვროს სულ მცირე 5 დღის ვადა მათი მოთხოვნის გაუქმებისათვის. ამ ვადის ამოწურვის შემდეგ, ემიტენტს უფლება აქვს გააგრძელოს შეთავაზება შეცვლილი პირობებით.

თუ ინფორმაცია რომელიმე მნიშვნელოვან მოვლენასთან დაკავშირებით შეიცვლება, ინვესტორებს, რომლებმაც შეისყიდეს ობლიგაციები, უფლება აქვთ გააუქმონ ამგვარი ნასყიდობა და მოითხოვონ ობლიგაციების დაუყოვნებლივ გამოსყიდვა მათი ძირი თანხისა და ნებისმიერი დარიცხული პროცენტის სანაცვლოდ. ინვესტორები („ობლიგაციების მფლობელები"), რომლებიც არ გააუქმებენ ობლიგაციების შესყიდვას, დაექვემდებარებიან შეთავაზების შეცვლილ პირობებს.

თუ შეთავაზების პროცესში შეიცვლება რაიმე არაარსებითი ინფორმაცია, ემიტენტმა, შესაბამისი ცვლილების ემისიის პროსპექტში შეტანამდე, უნდა შეატყობინოს ობლიგაციის მფლობელებს და მიაწოდოს მათ დოკუმენტი, რომელიც ასახავს ამგვარ შეცვლილ ინფორმაციას.

(გ) ობლიგაციების განკარგვა

ობლიგაციების განკარგვა დასაშვებია საქართველოს ტერიტორიაზე, საქართველოს კანონმდებლობის (მათ შორის, ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის) შესაბამისად. ობლიგაციების განკარგვა და მათზე საკუთრების უფლების გადაცემა ნამდვილი იქნება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საკუთრების უფლების ცვლილება დარეგისტრირდება შესაბამის „რეესტრში".

4. პროცენტი

(ა) პროცენტის გადახდის თარიღები

ობლიგაციებს პროცენტი დაერიცხება 2018 წლის 17 დეკემბრიდან 2021 წლის 17 დეკემბრამდე (ბოლო თარიღის გამოკლებით), რომელიც გადახდილ უნდა იქნას კვარტალურად - თითოეული წლის 17 მარტს, 17 ივნისს, 17 სექტემბერს და 17 დეკემბერს. წინამდებარე მე-4 პუნქტში მოცემული პროცენტის გადახდის თითოეული თარიღი შემდგომში მოიხსენიება როგორც **პროცენტის გადახდის თარიღი**, ხოლო 2021 წლის 17 დეკემბერი, როგორც **გამოსყიდვის თარიღი**.

ყველა გადახდა განხორციელდება მითითებულ პროცენტის გადახდის თარიღზე ან გამოსყიდვის თარიღზე, გარემოებების შესაბამისად, რეგისტრირებულ მფლობელთა სიის მიხედვით, რომელიც რეგისტრირებულია სს „სი ეს არ"-ის (**რეგისტრატორი**) ობლიგაციების მფლობელთა რეესტრში (**რეესტრი**) ან ნომინალური მფლობელის (აღრიცხვის ადმინისტრატორი) მიერ წარმოებულ ჩანაწერებში, სამი (3) სამუშაო დღის განმავლობაში პროცენტის გადახდის თარიღამდე ან გამოსყიდვის თარიღამდე სამი (3) სამუშაო დღით ადრე (**სააღრიცხვო თარიღი**), სამუშაო დღის დასრულებამდე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა პროცენტის გადახდის თარიღი ან გამოსყიდვის თარიღი ემთხვევა არასამუშაო დღეს საქართველოში, რა დროსაც გადახდა განხორციელდება პროცენტის გადახდის თარიღის ან გამოსყიდვის თარიღის შემდგომ პირველივე სამუშაო დღეს. წინამდებარე პირობების მიზნებისათვის, გადახდისა და კალკულაციის აგენტის მიერ გადახდის განხორციელების დღე მიიჩნევა გადახდის დღედ და, შესაბამისად, ემიტენტის ვალდებულება ჩაითვლება შესრულებულად, მიუხედავად იმისა, თუ როდის ჩაირიცხება თანხა ობლიგაციების მფლობელის ანგარიშზე.

პროცენტის დაანგარიშება მოხდება შესაბამის პროცენტის დარიცხვის პერიოდში არსებული ფაქტობრივი კალენდარული დღეების შესაბამისად, შემდეგი წესის საფუძველზე: 30/360 ISMA, ასევე ცნობილი როგორც „30/360 ევროპული ან ევრობონდების საბაზისო დღეების დათვლის კონვენცია (DCC)“ = მრიცხველი / 360

მრიცხველის ფორმულა:

1. თუ D1=31, მაშინ D1=30

2. თუ D2=31, მაშინ D2=30

3. თებერვლის ბოლო დღე ცალკე არ განისაზღვრება

4. მრიცხველი = (D2-D1)+30*(M2-M1)+360*(Y2-Y1),

სადაც „D“ ნიშნავს დღეს, „M“ - თვეს და „Y“ - წელს.

პროცენტის დარიცხვა მოხდება წინა პროცენტის გადახდის თარიღიდან ან ანგარიშსწორების თარიღიდან (წინამდებარე პირობების მიზნებისათვის **„ანგარიშსწორების დღე“** ნიშნავს თარიღს, როცა ობლიგაციის თითოეული მფლობელი ახორციელებს შესაბამისი თანხების გადახდას ობლიგაციების მიღების სანაცვლოდ) შემდგომი პროცენტის გადახდის თარიღამდე ან გამოსყიდვის თარიღამდე(ამ თარიღების გამოკლებით). ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით, თუ პროცენტის გადახდის თარიღი გადაიწევს შემდგომ „სამუშაო დღემდე“, პროცენტის დარიცხვა მოხდება ამ თარიღამდე (მისი გამოკლებით) და, შესაბამისად, ამ პერიოდში ფაქტობრივი დღეების რაოდენობა იქნება 90 დღეზე მეტი. რადგან შემდგომი პერიოდი გამოითვლება ბოლო (გადაწეული) პროცენტის გადახდის თარიღიდან შემდგომი პროცენტის გადახდის თარიღამდე (ამ თარიღის გამოკლებით), ამ პერიოდში ფაქტობრივი დღეების რაოდენობა იქნება 90 დღეზე ნაკლები, თუ შემდგომი პროცენტის გადახდის თარიღი დაემთხვევა სამუშაო დღეს.

თუ ობლიგაციებთან დაკავშირებით გადასახდელი პროცენტის თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება წინამდებარე პირობების შესაბამისად, არ იქნება 0.01 დოლარის ჯერადი, ამგვარი ციფრი დამრგვალდება უახლოეს 0.01 დოლარის ჯერად რიცხვამდე (0.005-0.009 დოლარის დამრგვალება მოხდება ზემოთ).

(ბ) პროცენტის გადახდა

ობლიგაციებზე პროცენტის დარიცხვა შეწყდება მათი გამოსყიდვის თარიღიდან, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სათანადო მტკიცებულების წარდგენის საფუძველზე დადასტურდება, რომ მოხდა ძირი თანხის უსაფუძვლოდ დაკავება ან მის გადახდაზე უარის თქმა, და ამ შემთხვევაში პროცენტის დარიცხვა გაგრძელდება ობლიგაციების გამოსყიდვამდე ან გადახდისა და კალკულაციის აგენტისთვის გამოსყიდვისათვის საჭირო თანხების გადახდის შესახებ შეტყობინების რეგისტრირებული მფლობელებისათვის გაგზავნამდე.

პროცენტის დარიცხვის პერიოდი ნიშნავს 90-დღიან პერიოდს, რომელიც იწყება პროცენტის გადახდის თარიღზე და სრულდება შემდგომი პროცენტის გადახდის თარიღის წინა დღეს, პირველი პერიოდის გარდა, როცა პროცენტის დარიცხვის პერიოდი იწყება ანგარიშსწორების დღეს და სრულდება შემდგომი პროცენტის გადახდის თარიღის წინა დღეს, და ასევე ბოლო პერიოდის გარდა, როცა პროცენტის დარიცხვის პერიოდი ნიშნავს პერიოდს, რომელიც იწყება პროცენტის გადახდის თარიღის ბოლოს წინა დღეს და სრულდება გამოსყიდვის თარიღზე (ამ თარიღის გამოკლებით).

გ) ანგარიშსწორების შესაძლო განსხვავებული პირობები

იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე ობლიგაციონერი ფასიან ქაღალდს დაიჭერს საერთაშორისო ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარის - Clearstream-ის მეშვეობით, შესაძლოა შეთანხმდეს ანგარიშსწორების განსხვავებული პირობები, რომლებიც შეეხება მხოლოდ ანგარიშსწორების ტექნიკურ დეტალებს და არ შეცვლის ობლიგაციების პირობებს. ამგვარი განსხვავებული პირობები შესაძლებელია შეთანხმდეს ემიტენტს, გადახდისა და კალკულაციის აგენტსა და Clearstream-ს შორის რის შემთხვევაშიც ფორმალიზებული იქნება (ა) მხარეთა შორის დადებული შეთანხმებით; და (ბ) ამ ემისიის პროსპექტის დანართის სახით. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ამგვარი დანართი (დამატება) არ საჭიროებს

საქართველოს ეროვნული ბანკის ან ობლიგაციონერების კრების თანხმობას და ექვემდებარება მხოლოდ ემიტენტის მიერ ავტორიზებას.

5. გადახდები

(ა) რეგისტრირებული ობლიგაციები

ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდა განხორციელდება (i) აშშ დოლარში, კრედიტის ან მიმღების მიერ რეესტრში მითითებულ დოლარის საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით, რომელიც გახსნილია საქართველოში მოქმედ კომერციულ ბანკში, შემდეგ მისამართზე მითითებულ ლიცენზირებულ საბანკო დაწესებულებებში: https://www.sgb.gov.ge/index.php?m=403. გადახდაზე გავრცელდება ყველა ფინანსური თუ სხვა კანონმდებლობა, მე-9 პუნქტში მითითებული დებულებების შეუცვლელად. თითოეული რეგისტრირებული მფლობელი ვალდებულია უზრუნველყოს რეესტრში მისი საბანკო ანგარიშის (დოლარში) მონაცემების განახლება; წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაძლებელია დაგვიანებულად მოხდეს ძირი თანხისა და პროცენტის რეგისტრირებული მფლობელისათვის გადახდა. გადახდისა და კალკულაციის აგენტს არ ეკისრება რაიმე პასუხისმგებლობა რეგისტრირებული მფლობელისათვის გადახდის დაგვიანებისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეულია რეესტრში მითითებული საბანკო ანგარიშის (დოლარში) არასრული მონაცემებით.

6. დაბურული პერიოდები

არც ერთ რეგისტრირებულ მფლობელს არ აქვს უფლება მოითხოვოს ობლიგაციების გადაცემის რეგისტრაცია იმ პერიოდში, რომელიც იწყება სააღრიცხვო თარიღის სამუშაო დღის დასასრულის შემდეგ და სრულდება პროცენტის გადახდის დღეს (ამ თარიღის ჩათვლით). წინამდებარე მუხლის დარღვევამ შესაძლებელია გამოიწვიოს თანხების განაწილება არასწორი მიმღებებისთვის. ასეთ შემთხვევაში „გადახდისა და კალკულაციის აგენტს“ პასუხისმგებლობა არ დაეკისრება.

სამუშაო დღის დასასრული, სააღრიცხვო თარიღთან მიმართებით, გულისხმობს 18:00 სთ-ს თბილისის დროით.

7. გამოსყიდვა და ყიდვა

ობლიგაციების გამოსყიდვა განხორციელდება ძირი თანხის ღირებულებით გამოსყიდვის თარიღზე, თუ მათი შესყიდვა ან გაუქმება არ განხორციელდა უფრო ადრე. ობლიგაციების გამოსყიდვა დაუშვებელია გამოსყიდვის თარიღამდე. კომპანია უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს შეისყიდოს ობლიგაციები ღია ბაზარზე ან სხვაგვარად, ნებისმიერ ფასად. კომპანიის მიერ შესყიდული ობლიგაციები შესაძლებელია გაუქმდეს.

8. საკუთრების უფლება

ვინაიდან ობლიგაციებზე საკუთრების უფლების გადაცემა ხდება საკუთრების უფლების რეესტრში რეგისტრაციის ან ნომინალური მფლობელის (სააღრიცხვო ადმინისტრატორი) ჩანაწერებში ცვლილების შეტანის შედეგად, კომპანიამ და გადახდისა და კალკულაციის აგენტმა მხოლოდ რეგისტრირებული მფლობელები უნდა ჩათვალონ ნამდვილ მესაკუთრეებად გადახდისა და სხვა მიზნებისათვის (საკუთრების უფლების შესახებ ნებისმიერი შეტყობინების მიუხედავად), მიუხედავად იმისა, „ობლიგაცია“ ან, პროცენტის გადახდის შემთხვევაში, ამგვარი გადახდა იქნება თუ არა ვადაგადაცილებული, და ამგვარი რეგისტრირებული მფლობელისათვის განხორციელებული ყველა გადახდა ჩაითვლება ნამდვილად და საკმარისად კომპანიის და გადახდისა და კალკულაციის აგენტის მიერ ამგვარ ობლიგაციასთან მიმართებით ვალდებულების შესრულების დასადასტურებლად, გადახდილი თანხ(ებ)ის ფარგლებში.

ობლიგაციების მფლობელები უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ ობლიგაციების გადაცემა, თუ ისინი ამის შესახებ სათანადო წესით შეატყობინებენ „რეგისტრატორს“ ან ობლიგაციების ნომინალურ მფლობელს (სააღრიცხვო ადმინისტრატორი). ობლიგაციების გადაცემის შედეგად, გადამცემი ვალდებულია ინფორმაცია მიაწოდოს მიმღებს იმის თაობაზე, რომ წინამდებარე ემისიის პროსპექტის და

ფინანსური წარმომადგენლობის ხელშეკრულების პირობები ობლიგაციების პირობების განუყოფელი ნაწილია. ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, პასუხისმგებლობა დაეკისრება გადამცემს, ემიტენტისა ან ობლიგაციების ნომინალური მფლობელისათვის რეგრესის წესით მიმართვის გარეშე.

9. დაბეგვრა

ობლიგაციებთან დაკავშირებით ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდა ემიტენტის მიერ ან მისი სახელით უნდა განხორციელდეს წყაროსთან დასაკავებელი ყველა შესაბამისი გადასახადით დაბეგვრის შემდეგ. თუ ემიტენტი თავისი შეხედულებისამებრ განსაზღვრავს, რომ პროცენტის გადახდა გათავისუფლებულია წყაროსთან დასაკავებელი გადასახადისგან, ემიტენტმა არ უნდა დააკავოს შესაბამისი გადასახადი და ობლიგაციის მფლობელი უფლებამოსილია ისარგებლოს ამგვარი შეღავათით და მიიღოს თანხა სრულად, გადასახადის დაკავების გარეშე.

იმ შემთხვევაში, თუ ობლიგაციები სავაჭროდ იქნება დაშვებული სს „საქართველოს საფონდო ბირჟის" A ან B ლისტინგის კატეგორიაში, მას არ შეეხება არც წყაროსთან დაბეგვრის და არც გადაყიდვის დროს წარმოშობილ ნამეტზე გადასახადის გადახდის ვალდებულება.

10. დათქმები

(ა) **უზრუნველყოფის საშუალების წარმოშობის შეზღუდვა:** მანამ სანამ რომელიმე „ობლიგაცია" არის გადაუხდელი, „ემიტენტმა" და მისმა რომელიმე „არსებითმა შვილობილმა კომპანიამ", რაიმე „დავალიანების" უზრუნველყოფის მიზნით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, არ უნდა წარმოშვან ან არ უნდა დაუშვან ნებისმიერი „უზრუნველყოფის საშუალების" (ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის) წარმოშობა „ემიტენტის" ან მისი „არსებითი შვილობილი კომპანიების" არსებულ ან შემდგომში შეძენილ აქტივებზე, გარდა „ნებადართული უზრუნველყოფის საშუალებებისა".

(ბ) **საქმიანობის გაგრძელება, ავტორიზაციების შენარჩუნება და იურიდიული ნამდვილობა:** „ემიტენტმა" და მისმა თითოეულმა „არსებითმა შვილობილმა კომპანიამ" უნდა განახორციელოს ნებისმიერი აუცილებელი ქმედება, რაც აუცილებელია მისი კორპორაციული არსებობისა და საქმიანობის გასაგრძელებლად და მის საქმიანობასთან დაკავშირებული ყველა მნიშვნელოვანი ინტელექტუალური საკუთრების გამოსაყენებლად, მათ შორის, მოიპოვოს ამისათვის საჭირო ყველა თანხმობა, ნებართვა, ლიცენზია, დადასტურება და ავტორიზაცია.

„ემიტენტმა" უნდა განახორციელოს ნებისმიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია ყველა ავტორიზაციის, დადასტურების, ნებართვის, ლიცენზიისა და თანხმობის იურიდიული ძალის შესანარჩუნებლად და მიიღოს ყველა ზომა, რომელიც მოთხოვნილია საქართველოს კანონმდებლობით და რეგულაციებით, რათა კანონიერად შეასრულოს „ობლიგაციებიდან" გამომდინარე მისი ვალდებულებები და უზრუნველყოს „ობლიგაციების" კანონიერება, ნამდვილობა, აღსრულებადობა და მტკიცებულებად დასაშვებობა საქართველოში.

(გ) **შერწყმა:** „ემიტენტმა", იმ „ობლიგაციების მფლობელების" წინასწარი თანხმობის გარეშე, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ნომინალური მფლობელების" საშუალებით), ინდივიდუალურად ან ჯამურად, გადაუხდელი „ობლიგაციების" არანაკლებ 51%-ს, არ უნდა:

(x) განახორციელოს რაიმე სახის რეორგანიზაცია (შერწყმის, გაყოფის ან სხვა ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმის იურიდიულ პირად გარდაქმნის გზით) ან (y) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციის ფარგლებში, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, გააერთიანოს ან შერწყას რამდენიმე კომპანია, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა:

(i) ზემოთ (x) ან (y) ქვეპუნქტში მითითებული ტრანზაქციის დასრულებისთანავე:

A. წარმოქმნილი ან დარჩენილი პირი ან მიმღები („**უფლებამონაცვლე პირი**") იქნება „ემიტენტი", ან ასეთი „უფლებამონაცვლე პირი", თუ ის არ არის „ემიტენტი", სრულად იკისრებს „ობლიგაციებიდან" გამომდინარე „ემიტენტის" უფლებებსა და ვალდებულებებს; და

B. „უფლებამონაცვლე პირი“ (თუ ის არ არის „ემიტენტი“) შეინარჩუნებს ან მიიღებს „ემიტენტის“ ყველა უფლებასა და ვალდებულებას, რომელიც გამომდინარეობს ყველა მნიშვნელოვანი სამთავრობო ნებართვიდან, ლიცენზიიდან, თანხმობიდან და ავტორიზაციიდან, და დაიცავს ყველა მნიშვნელოვან მარეგულირებელ მოთხოვნებს თითოეულ იმ სახელმწიფოში, სადაც ის ოპერირებს.

(ii) აღნიშნულიდან გამომდინარე არ დადგება და არ გაგრძელდება ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევა“;

(iii) ზემოთ (x) ან (y) ქვეპუნქტში მითითებულ შესაბამის ტრანზაქციას არ ექნება არსებითად უარყოფითი გავლენა „ემიტენტზე“.

დ) განკარგვები: თუ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული წინამდებარე „პირობებით“, „პირობა 10(გ)“-ის (*შერწყმა*) დებულებების შეუზღუდავად, „ემიტენტი“ და მისი „არსებითი შვილობილი კომპანიები“, ერთი ან რამდენიმე ტრანზაქციის (მიუხედავად იმისა, დაკავშირებულია თუ არა აღნიშნული ტრანზაქციები ერთმანეთთან) ფარგლებში, თავიანთ შემოსავლებს ან აქტივებს მთლიანად ან ნაწილობრივ არ გაყიდიან, გადასცემენ, გასცემენ იჯარით ან სხვაგვარად არ განკარგავენ ნებისმიერ „პირზე“, გარდა „ემიტენტისა“ ან „ემიტენტის“ „შვილობილი კომპანიისა“, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ხორციელდება "კომპანიის" აქტივების 10%-ზე ნაკლების განკარგვა, რომელიც განისაზღვრება უახლეს „IFRS ფინანსურ პერიოდში“ „IFRS“-ის შესაბამისად შედგენილ "კომპანიის" კონსოლიდირებულ საბალანსო ფურცელზე მითითებით ან თუ ამგვარი განკარგვის შედეგად „ემიტენტი“ ან მისი „არსებითი შვილობილი კომპანია“ ნახულობს სარგებელს, იმ პირობით, რომ ამგვარ ქმედებას არ ექნება არსებითად უარყოფითი გავლენა „კომპანიაზე“.

წინამდებარე „პირობა 10(დ)" არ გამოიყენება (i) ნებისმიერ იმ ტრანზაქციასთან მიმართებით, რომელიც ხორციელდება „ემიტენტსა“ და მის ნებისმიერ „შვილობილ კომპანიას“ შორის, თუ „ემიტენტი“ წარმოადგენს ამგვარი შვილობილი კომპანიის მაჟორიტარ პარტნიორს/აქციონერს, (ii) აქტივების ან ქონების (ნაღდი ფულისა და ფასიანი ქაღალდების ჩათვლით) ნებისმიერ გაყიდვასთან, იჯარით გაცემასთან, გადაცემასთან ან სხვაგვარ განკარგვასთან მიმართებით, თუ აღნიშნული წარმოადგენს „ნებადართულ უზრუნველყოფის საშუალებას“; (iii) საბრუნავი კაპიტალისა და საინვესტიციო ქონების (investment property), როგორც ეს „IFRS“-ის შესაბამისად შედგენილ "კომპანიის" კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არის მითითებული, განკარგვასთან მიმართებით, ჩვეულებრივი საქმიანობის და ოპერირების ფარგლებში; (iv) ინვენტარიდან აქტივების იჯარით გაცემასთან, გაყიდვასთან ან განკარგვასთან მიმართებით, თუ აღნიშნული ხორციელდება ჩვეულებრივი საქმიანობის და ოპერირების ფარგლებში, ან (v) ნებისმიერ ისეთი არსებულ ან სამომავლო აქტივებთან ან შემოსავლებთან ან მათ ნაწილთან მიმართებით, რომელიც წარმოადგენს ნებისმიერი სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვების ან ფულადი დავალიანების, აქტივებით უზრუნველყოფილი ფინანსირების ან მსგავსი ფინანსირების საგანს, და როცა ყველა გადახდის ვალდებულება უნდა შესრულდეს მხოლოდ ამგვარი აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან, იმ პირობით, რომ ამგვარი აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება, რომლებიც წარმოადგენენ შესაბამისი ფინანსირების საგანს, ყველა იმ აქტივების ან შემოსავლების ღირებულებასთან ერთად, რომელიც „ნებადართული უზრუნველყოფის საშუალებების“ განმარტების შესაბამისად წარმოადგენს ნებადართულ „უზრუნველყოფის საშუალებას“, დროის არც ერთ მონაკვეთში არ აღემატება „ემიტენტის“ აქტივების 10%-ს, რომელიც განისაზღვრება უახლეს „IFRS ფინანსურ პერიოდში“ „IFRS“-ის შესაბამისად შედგენილ "კომპანიის" კონსოლიდირებულ საბალანსო ფურცელზე მითითებით.

(ე) გადასახადების და სხვა მოთხოვნების დაფარვა:

„ემიტენტი“ და მისი „არსებითი შვილობილი კომპანიები“ დადგენილ ვადაში გადაიხდიან ნებისმიერ „გადასახადს“, რომელიც დარიცხულია „ემიტენტის“ ან მისი „არსებითი შვილობილი კომპანიის“ შემოსავალთან, მოგებასთან ან ქონებასთან დაკავშირებით, იმ პირობით, რომ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ მიზნებისათვის „ემიტენტი“ და მისი „არსებითი შვილობილი კომპანიების“ მიერ ვალდებულების არშესრულება არ ჩაითვლება „დეფოლტის შემთხვევად“ თუ (ა) თუ მათი ოდენობა, გამოყენებადობა ან ნამდვილობა კეთილსინდისიერად გასაჩივრებულია შესაბამისი სამართალწარმოების ფარგლებში და რომლის დასაფარად შექმნილია შესაბამისი რეზერვები „IFRS“-ის შესაბამისად, ან (ბ) რომლის ოდენობა, ყველა სხვა ამგვარ „გადასახადთან“ ან მსგავს მოთხოვნასთან ერთად, საერთო ჯამში არ აღემატება მთლიანი აქტივების 2%-ს (ორი პროცენტი) (დააწგარიშებული „IFRS“-ის შესაბამისად).

(ვ) პროცენტის მომსახურების კოეფიციენტი (ICR):

i. დროის ნებისმიერ მონაკვეთში, „ემიტენტი“ ვალდებულია შეინარჩუნოს სესხის მომსახურების კოეფიციენტი არანაკლებ 3.0 ოდენობით კონსოლიდირებულ დონეზე.

ii. ICR გამოითვლება შემდეგი ფორმულით: წლიური კონსოლიდირებული EBITDA იყოფა წლის განმავლობაში გადასახდელ სესხების და ობლიგაციების კონსოლიდირებულ პროცენტზე.

(ზ) სესხების აქტივებთან შეფარდება (Debt to Assets ratio):

“ემიტენტს” არ შეუძლია მოიზიდოს „სესხები“ გარდა იმ შემთხვევისა, თუ „ემიტენტის“ მთლიანი კონსოლიდირებული „სესხების“ ჯამი, დროის ნებისმიერ მონაკვეთში, არ გადააჭარბებს „ემიტენტის“ კონსოლიდირებული აქტივების საბალანსო ღირებულების 50%-ს. აქტივების საბალანსო ღირებულება უნდა დაითვალოს „ფასს“-ების მოთხოვნების შესაბამისად, ისე როგორც ეს აღირიცხება „ფასს“-ებით მომზადებულ, კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

(თ) ფინანსური ინფორმაცია:

i) „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ, თითოეული ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ, არაუგვიანეს 15 მაისისა, „ობლიგაციების მფლობელებს“ მიაწვდის და ასევე „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოაქვეყნებს „IFRS“-ის შესაბამისად მომზადებული „ემიტენტის“ და შემოწმებული ფინანსური უწყისების ასლებს ამგვარი ფინანსური წლისათვის, აღნიშნულთან დაკავშირებით „აუდიტორების“ შესაბამის დასკვნასთან ერთად.

i. „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ, თითოეული ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულებიდან 45 დღის ვადაში, „ობლიგაციების მფლობელებს“ მიაწვდის და ასევე „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოაქვეყნებს „IFRS“-ის შესაბამისად მომზადებული „ემიტენტის“ და შეუმოწმებელი (არააუდირებული) ფინანსური უწყისების (საბალანსო უწყისი, მოგება-ზარალის უწყისი, ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი) ასლებს ექვსი თვისათვის.

ii. თუ „ობლიგაციების მფლობელები“, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ნომინალური მფლობელების“ საშუალებით), ინდივიდუალურად ან ჯამურად, გადაუხდელი „ობლიგაციების“ არანაკლებ 25%-ს, გონივრულობის ფარგლებში ჩათვლიან, რომ დადგა „დეფოლტის შემთხვევა“, “ობლიგაციების მფლობელებს“ უფლება აქვთ მოითხოვონ და „ემიტენტი“ ვალდებულია მიაწოდოს მათ ინფორმაცია, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია ნავარაუდევ „დეფოლტის შემთხვევასთან“. ამ შემთხვევაში, „ემიტენტი“ ვალდებულია მოთხოვნილი ინფორმაცია დროულად, გონივრულ ვადაში მიაწოდოს იმ „ობლიგაციების მფლობელებსა“ და „ნომინალურ მფლობელებს“, რომლებმაც წარადგინეს შესაბამისი წერილობით მოთხოვნა. ამგვარი წერილობითი მოთხოვნა შეიძლება მოცემული იყოს ერთი და იმავე ფორმის ერთ ან რამდენიმე დოკუმენტში, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან მეტი „ობლიგაციების მფლობელის“ და/ან „ნომინალური მფლობელის“ მიერ ან მისი სახელით. ამგვარი მოთხოვნა ასევე შესაძლებელია განხორციელდეს „ობლიგაციების მფლობელთა კრების“ მორიგი გადაწყვეტილების ფორმით.

(ი) **დაზღვევის შენარჩუნება**:

„ემიტენტმა“ და მისმა „არსებითმა შვილობილმა კომპანიებმა“ თავიანთი ქონება, რომელიც ექვემდებარება დაზღვევას, უნდა დააზღვიონ იმ მზღვეველებთან, რომლებსაც, „ემიტენტის“ ან მისი „არსებითი შვილობილი კომპანიების“ შეფასებით, აქვთ კარგი ფინანსური მდგომარეობა. დაზღვევა უნდა განხორციელდეს დანაკარგების ან დაზიანების რისკისგან იმ ფარგლებში, რომელშიც მსგავსი ტიპის ქონების დაზღვევა ხორციელდება საქართველოში იმ კომპანიების მიერ, რომლებსაც აქვთ მსგავსი მდგომარეობა და ფლობენ მსგავს ქონებას.

(კ) **მარეგულირებელი კანონმდებლობის დაცვა:**

„ემიტენტი“ და მისი „არსებითი შვილობილი კომპანიები“ ნებისმიერ დროს ყველა ღონეს მიმართავენ, რათა სრულად დაიცვან მარეგულირებელი კანონმდებლობის ყველა დებულება, მათ შორის, სამთავრობო ორგანოების დირექტივები და რეგულაციები, რომლის დარღვევამაც შესაძლოა არსებითად უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ საქმიანობაზე ან რომელმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს „ობლიგაციების მფლობელების“ ინტერესებს.

(ლ) **სხვა ვალდებულებები:**

იმ „ობლიგაციების მფლობელთა“ წინასწარი თანხმობის გარეშე, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ნომინალური მფლობელების“ საშუალებით), ინდივიდუალურად ან ჯამურად, გადაუხდელი „ობლიგაციების“ არანაკლებ 51%-ს, „ემიტენტს“ არა აქვს უფლება:

i. არსებითად შეცვალოს მისი იმ საქმიანობის ძირითადი ხასიათი (სფერო), რომელსაც იგი ახორციელებს „გამოშვების თარიღისათვის“;

ii. გადასცეს კომპანიის მმართველობა (მენეჯმენტი) მესამე პირს, ან შევიდეს ისეთ გარიგებაში რაც მესამე პირს მიცემს უფლებას მოთხოვნა წამოაყენოს კომპანიის შემოსავლებზე ნაწილობრივ ან მთლიანად (გარდა ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში დადებული გარიგებებისა).

11. დეფოლტის შემთხვევა

თუ დადგება და 10 „სამუშაო დღის“ მანძილზე გაგრძელდება ნებისმიერი ქვემოთ მითითებული შემთხვევა (თითოეული **დეფოლტის შემთხვევა**):

(ა) გადახდის ვალდებულების დარღვევა:

ემიტენტი არ განახორციელებს ძირითადი თანხისა და პროცენტის ნებისმიერი ოდენობის გადახდას ნებისმიერ ობლიგაციასთან მიმართებით, გადახდის დღეს და ამგვარი თარიღიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში; ან

(ბ) სხვა ვალდებულების დარღვევა:

ემიტენტი არ ასრულებს/არღვევს ნებისმიერი სხვა ვალდებულებას/დათქმას ობლიგაციებთან დაკავშირებით, და დარღვევის გამოსწორება შეუძლებელია ან თუ შესაძლებელია, დარღვევა არ გამოსწორდება ემიტენტისთვის გაგზავნილი შეტყობინებიდან 30 დღეში; ან

(გ) გადახდისუუნაროება:

ემიტენტი არის (ან შესაძლებელია ჩაითვალოს ასეთად კანონის ან სასამართლოს მიერ, ამისათვის კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებების საფუძველზე) გადახდისუუნარო ან გაკოტრებული ან ვალაუვალი, შეაჩერებს, შეწყვეტს ან შესაძლებელია შეწყვიტოს მისი ვალების სრულად ან დიდი ნაწილის გადახდა; გამოცხადდება ან შეთანხმდება მორატორიუმი, რომელიც შეეხება ემიტენტის ვალდებულებებს მთლიანად ან ნაწილობრივ; ან

(დ) თანხმობების და სხვა:

თუ ნებისმიერი რეგულაცია, ბრძანება, თანხმობა, ლიცენზია ან სხვა უფლებამოსილება, რომელიც აუცილებელია ემიტენტისათვის თავისი არსებითი ვალდებულებების შესასრულებლად ობლიგაციებთან დაკავშირებით, ან „ფინანსური წარმომადგენლობის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე, ან მათი ნამდვილობისა და აღსრულებაუნარიანობისთვის, შეწყდა, გაუქმდა ან არ გაიცა, ან შეიცვალა იმგვარად, რაც უარყოფით გავლენას ახდენს ობლიგაციების მფლობელ(ებ)ის

ნებისმიერ იმ უფლებასა ან მოთხოვნაზე, რომელიც დაკავშირებულია წინამდებარე პირობების შესაბამისად გადასახდელ თანხებთან

მაშინ გაცემული ობლიგაციების სრული ძირი თანხის სულ მცირე 25%-ის მფლობელებს უფლება აქვთ წერილობით მიმართონ ემიტენტს მის რეგისტრირებულ მისამართზე (ასლის გადახდისა და კალკულაციის აგენტისათვის გაგზავნით) და განუსაზღვრონ მას დამატებით 21 (ოცდაერთი) სამუშაო დღის ვადა შესაბამისი დეფოლტის შემთხვევის აღმოსაფხვრელად. იმ შემთხვევაში, თუ დარღვევა გამოსწორებული არ იქნა დამატებითი ვადის დაწესების მიუხედავად, ყველა ობლიგაცია დაუყოვნებლივ გამოცხადდება ვადამოსულად; ასეთ შემთხვევაში, როგორც ძირი თანხის, ასევე დარიცხული პროცენტის გადახდა უნდა განხორციელდეს დამატებითი ფორმალური პროცედურების და ქმედებების გარეშე. ამ პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინებ(ებ)ი დაუყოვნებლივ უნდა გაეგზავნოს ობლიგაციების ყველა მფლობელს გადახდისა და კალკულაციის აგენტის მიერ (რომელიც იმოქმედებს ემიტენტის სახელით), მე-11 პუნქტის შესაბამისად.

12. შეტყობინებები

ემიტენტის შეტყობინება ობლიგაციების მფლობელების მიმართ უნდა გაეგზავნოს ობლიგაციების ნომინალურ მფლობელს (სააღრიცხვო ადმინისტრატორი). ობლიგაციების მფლობელებმა შეტყობინება უნდა გაუგზავნონ ნომინალურ მფლობელს წინამდებარე ემისიის პროსპექტში მითითებულ მის მისამართზე, თუ ნომინალური მფლობელი ობლიგაციების მფლობელს წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებს.

13. დამატებითი საკითხები

კომპანია უფლებამოსილია რეგისტრირებულ მფლობელებთან შეთანხმების გარეშე დროდადრო გამოსცეს სხვა სახის ფასიანი ქაღალდები იმავე პირობებით, რომლითაც მოხდა ობლიგაციების გამოშვება (გამოშვების თარიღის გარდა), და იმგვარად, რომ ასეთი შემდგომი გამოშვება გაერთიანდება უკვე გამოშვებულ ფასიან ქაღალდებთან (მათ შორის, ობლიგაციებთან) ან იმ პირობებით, როგორც ამას კომპანია განსაზღვრავს გამოშვების მომენტისათვის. წინამდებარე პირობებში" ობლიგაციებზე მითითება გულისხმობს (თუ კონტექსტი სხვაგვარად არ მოითხოვს) ყველა სხვა ფასიან ქაღალდს, რომელიც გამოშვებულია წინამდებარე პუნქტის შესაბამისად და რომელიც ობლიგაციებთან ერთად ქმნის ერთიან სერიას.

13. გამოსაყენებელი სამართალი და იურისდიქცია

(ა) გამოსაყენებელი სამართალი

წინამდებარე ემისიის პროსპექტი და ობლიგაციები და მათთან დაკავშირებული ყველა არა-სახელშეკრულებო ვალდებულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

(ბ) იურისდიქცია

საქართველოს სასამართლოებს გააჩნიათ ექსკლუზიური იურისდიქცია ემისიის პროსპექტსა და ობლიგაციებთან დაკავშირებულ ნებისმიერ საკითხთან მიმართებით წარმოშობილ დავაზე (მათ შორის, ნებისმიერი დავა ან უთანხმოება, რომელიც უკავშირდება ემისიის პროსპექტის ან ობლიგაციების გაცემას, ნამდვილობას, არსებობას, შეწყვეტას ან მათთან დაკავშირებულ ნებისმიერ არა-სახელშეკრულებო ვალდებულებას).

14. განმარტებები

თუ შინაარსი სხვაგვარ განმარტებას არ მოითხოვს, წინამდებარე „პირობებში“ გამოყენებულ განსაზღვრებებს ენიჭებათ შემდეგი მნიშვნელობები:

"**აფილირებული პირი**" ნებისმიერ მითითებულ „პირთან“ მიმართებით ნიშნავს (ა) ნებისმიერ სხვა „პირს“ რომელიც, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, მართავს ამგვარ მითითებულ „პირს“, ან რომელსაც მართავს ამგვარი მითითებული „პირი“, ან რომელიც იმყოფება ამგვარი მითითებული „პირის“, პირდაპირი ან არაპირდაპირი, საერთო მმართველობის ქვეშ (ბ) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც წარმოადგენს ამგვარი მითითებული „პირის“, მისი „შვილობილი კომპანიის“ ან „(ა)“ ქვეპუნქტში მითითებული ნებისმიერი სხვა „პირის“ დირექტორს ან ხელმძღვანელს;

"**რეგისტრირებული მფლობელი**" ნიშნავს "ობლიგაციის მფლობელს" ან "ობლიგაციის ნომინალურ მფლობელს", რომლის სახელზეც რეესტრში რეგისტრირებულია „ობლიგაცია“, როგორც ეს განსაზღვრულია მე-4 პუნქტში;

„ობლიგაციის მფლობელი“, **„ობლიგაციონერი“** ან **„ინვესტორი“** ნიშნავს პირს, რომელიც წარმოადგენს „ობლიგაციების“ რეგისტრირებულ მესაკუთრეს, რაც დასტურდება „რეესტრის“ ამონაწერით და/ან „ობლიგაციების“ ნომინალური მფლობელ(ებ)ის ჩანაწერებით;

"**ობლიგაციების ნომინალური მფლობელი**" ნიშნავს, თუ ეს „ობლიგაციების“ მფლობელების მიერ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული, შპს „თიბისი კაპიტალს“, რომელიც „ობლიგაციების მფლობელის“ მიერ უფლებამოსილია ფლობდეს „ობლიგაციებს“ ნომინალურად;

„სამუშაო დღე" ნიშნავს ნებისმიერ დღეს (შაბათისა და კვირის, აგრეთვე საქართველოს შრომის კოდექსით გათვალისწინებული უქმე დღეების გარდა), როდესაც კომერციული ბანკები და ფასიანი ქაღალდების ბაზრის მონაწილეები ახორციელებენ ტრანზაქციებს და აწარმოებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას (უცხო ვალუტაში გაცვლის ჩათვლით) თბილისში (საქართველო);

„სამართლიანი საბაზრო ღირებულება“ ნიშნავს ტრანზაქციის იმგვარ ღირებულებას, რომელიც მიიღება ინფორმირებულ და დაინტერესებულ გამყიდველს (გაყიდვაზე არასათანადო წნეხის და ძალდატანების გარეშე) და ინფორმირებულ და დაინტერესებულ მყიდველს (ყიდვაზე არასათანადო წნეხის და ძალდატანების გარეშე) შორის განხორციელებულ დამოუკიდებელ მონაწილეებს შორის განხორციელებულ ტრანზაქციაში. „ობლიგაციების მფლობელები“ უფლებამოსილი არიან დაეყრდნონ ტრანზაქციის „სამართლიანი საბაზრო ღირებულების“ „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ ანგარიშს, ყოველგვარი დამატებითი კვლევის და მტკიცებულების გარეშე;

„ჯგუფი" ნიშნავს "ემიტენტს“ და მის „შვილობილ კომპანიებს“, რომლებიც, დრო და დრო, განიხილებიან ერთობლიობაში;

„კონტროლი", წინამდებარე განსაზღვრების შესაბამისად, ნიშნავს კაპიტალის ფლობის მეშვეობით, ხელშეკრულების საფუძველზე ან სხვაგვარად "ემიტენტის“ ხელმძღვანელობის და პოლიტიკის წარმართვის უფლებამოსილებას;

"ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები" (IFRS ან „ფასს“) ნიშნავს საერთაშორისო ბუღალტერიის სტანდარტების საბჭოს (**IASB**) მიერ გამოცემულ საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტებს (ყოფილი საერთაშორისო საბუღალტრო სტანდარტები) და **IASB**-ის საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების განმმარტავი კომიტეტის მიერ გამოცემულ განმარტებებს (დრო და დრო შეტანილი, დამატებული ან ხელახლა გამოცემული ცვლილებებით);

"**IFRS ფინანსური პერიოდი**" ნიშნავს ნებისმიერ ფინანსურ პერიოდს, რომლის მიმართაც "ემიტენტმა“ მოამზადა გაერთიანებული ფინანსური ანგარიშგებები IFRS-ის შესაბამისად, რომელიც შეამოწმეს ან გადახედეს „აუდიტორებმა“;

„EBITDA“ – „ფასს“ სტანდარტებით განსაზღვრულ, საოპერაციო მოგებას აკლდება/ემატება საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული მოგება/ზარალი, ემატება ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯი.

"სესხები" ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით ნებისმიერ განსაზღვრულ დროს (გამეორების გარეშე):

(ა) ამგვარი „პირის“ მიერ სესხად აღებული ფულადი თანხის შედეგად ყველა დავალიანება;

(ბ) ამგვარი „პირის“ ყველა ვალდებულება, რომელიც დასტურდება ობლიგაციებით, სავალო ხელწერილებით და სხვა მსგავსი დოკუმენტებით;

(გ) ამგვარი „პირის“ ყველა ვალდებულებას საკრედიტო წერილებთან ან სხვა მსგავს დოკუმენტებთან დაკავშირებით (მათ შესაბამისად ანაზღაურების ვალდებულებების ჩათვლით), გარდა ნებისმიერი საკრედიტო წერილების, გარანტიების ან სხვა მსგავსი დოკუმენტებისა, რომელიც გამოიცა მისი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში;

(დ) ამგვარი „პირის“ მიერ ქონების, აქტივების ან მომსახურების გადავადებული ან გადაუხდელი ნასყიდობის ფასის გადახდის ყველა ვალდებულება;

(ე) ყველა სხვა „პირის“ მიმართ არსებული დავალიანება, რომელიც უზრუნველყოფილია “უზრუნველყოფის საშუალებით“, რომელიც ამგვარმა „პირმა“ უზრუნველყო საკუთარი ნებისმიერი აქტივის (რომლის ღირებულებაც, წინამდებარე მიზნებისთვის, განისაზღვრება ამგვარი აქტივის საბალანსო ანგარიშის შესაბამის ღირებულებაზე მითითებით შესაბამის უკანასკნელ წლიურ ფინანსურ ანგარიშთან (IFRS-ის შესაბამისად დათვლილი) მიმართებით) მიმართ, მიუხედავად იმისა, ცნობს თუ არა ამგვარ დავალიანებას აღნიშნული „პირი“;

(ვ) სხვა „პირების“ ყველა დავალიანება, რომელიც გარანტირებულია ან ანაზღაურებულია ამგვარი „პირის“ მიერ, იმ ოდენობით, რომელიც გარანტირებულია ან ანაზღაურებულია ამგვარი „პირის“ მიერ;

(ზ) ფასიანი ქაღალდების გამოშვებასთან შესაბამისად მოძიებული ნებისმიერი თანხა, რომელიც აშკარად ექვემდებარება დაბრუნებას;

(თ) წმინდა ვალდებულებები ნებისმიერი ვალუტის ან საპროცენტო განაკვეთის სადაზღვევო ხელშეკრულების შესაბამისად; და

(ი) ნებისმიერი სხვა ტრანზაქციიდან გამომდინარე მოზიდული ნებისმიერი თანხა (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, ნებისმიერი ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით ან ნასყიდობის ხელშეკრულება), რომელსაც სესხის ტოლფასი ეკონომიკური ან კომერციული ეფექტი გააჩნია,

და ნებისმიერ თარიღზე ნებისმიერი „პირის“ დავალიანების ოდენობა იქნება ამგვარ თარიღზე ყველა, ზემოთ აღწერილი, უპირობო ვალდებულებების გადასახდელი ნაშთი, ხოლო ყველა, ზემოთ აღწერილ, პირობით ვალდებულებასთან მიმართებით, მაქსიმალური პასუხისმგებლობა, რომელიც წარმოიშობოდა ვალდებულების საფუძვლად არსებული პირობის დადგომისას;

"დამოუკიდებელი შემფასებელი" ნიშნავს “ემიტენტის“ მიერ შერჩეულ და „ობლიგაციების მფლობელების“ მიერ დამტკიცებულ სააუდიტო ფირმას ან განსასაზღვრელ საკითხში კვალიფიციურ დამოუკიდებელ (მესამე პირი) ექსპერტს, იმ პირობით, რომ ამგვარი შეფასების განმახორციელებელი ფირმა ან დამოუკიდებელი ექსპერტი არ წარმოადგენს „ემიტენტთან“ „აფილირებულ პირს“

„გამოცემის თარიღი“ ნიშნავს „ობლიგაციების“ გამოცემის და განთავსების თარიღს , *“შეთავაზების მიმობილვის”* შესაბამისად;

"არსებითი შვილობილი კომპანია" ნიშნავს „ემიტენტის“ ნებისმიერ შვილობილ კომპანიას:

(ა) რომელიც, უკანასკნელი "IFRS ფინანსური პერიოდისთვის", აღრიცხავდა "კომპანიის" კონსოლიდირებული შემოსავლის 15 პროცენტზე მეტს, ან რომელიც, უკანასკნელი „IFRS ფინანსური პერიოდის“ დასასრულს, იყო "კომპანიის" კონსოლიდირებული აქტივების 15 პროცენტზე მეტის მფლობელი; ან
(ბ) რომელსაც გადაეცემა "ემიტენტის“ იმ „შვილობილი კომპანიის“ ყველა აქტივები და ვალდებულებები, რომელიც უშუალოდ ამგვარ გადაცემამდე წარმოადგენდა „არსებით შვილობილ კომპანიას“ (ამგვარი ტრანზაქციის თარიღის მიხედვით).

„ნომინალური მფლობელი" ნიშნავს ფასიანი ქაღალდის ნომინალურ მფლობელს ("ფასიანი ქაღალდის ნომინალური მფლობელი"), „ფასიანი ქაღალდების მარეგულირებელი კანონმდებლობის“ განსაზღვრების შესაბამისად;

„ნებადართული უზრუნველყოფის საშუალებები" განიმარტება, როგორც:

(ა) იმ ხელშეკრულებების საფუძველზე წარმოშობილი უზრუნველყოფა, რომელიც დადებულია „გამოშვების თარიღამდე“;

(ბ) „ჯგუფის“ ნებისმიერი წევრის მიერ „ჯგუფის“ სხვა წევრის სასარგებლოდ მინიჭებული უზრუნველყოფა;

(გ) „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც უზრუნველყოფს „პირის“ დავალიანებას და არსებობს იმ პერიოდისთვის, როდესაც ამგვარი „პირი“ შეერწყმება ან გაერთიანდება „ემიტენტთან“ ან მის „შვილობილ კომპანიასთან“ ან გახდება „ემიტენტის“ „შვილობილი კომპანია“, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალება“ (i) არ შექმნილა ამგვარი შერწყმის, გაერთიანების ან შემთხვევის მიზნებისთვის; და (ii) არ ვრცელდება „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ ნებისმიერ აქტივზე ან ქონებაზე (გარდა, რომელიც ეკუთვნის შეძენილ „პირს“ და მის „შვილობილ კომპანიებს“ (ასეთის არსებობისას));

(დ) „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ მიერ შესყიდულ ან შესასყიდ აქტივებზე ან ქონებაზე არსებული „უზრუნველყოფის საშუალება“, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალება“ არ შექმნილა ამგვარი შესყიდვის მიზნებისთვის და არ ვრცელდება ნებისმიერ სხვა აქტივებზე ან ქონებაზე (გარდა ამგვარი შესყიდული აქტივებიდან ან ქონებიდან მიღებულ შემოსავალზე);

(ე) შემდგომში "კომპანიის" ნებისმიერი წევრის მიერ შესყიდული ნებისმიერი ქონების მიმართ ამგვარი ქონების ნასყიდობის ფასის უზრუნველსაყოფად ან მხოლოდ ამგვარი ქონების შესყიდვის ფასის და მასთან დაკავშირებული ტრანზაქციული ხარჯების დაფინანსების მიზნებისთვის აღებული „დავალიანების“ უზრუნველსაყოფად მინიჭებული „უზრუნველყოფის საშუალება“, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალებით“ უზრუნველყოფილი შესაბამისი „დავალიანების“ მაქსიმალური ოდენობა არ აღემატება ამგვარი ქონების შესყიდვის ფასს, ტრანზაქციულ ხარჯებს ან/და მხოლოდ ამგვარი შესყიდვის დაფინანსების შედეგად აღებულ „დავალიანებას“;

(ვ) ნებისმიერი მოთხოვნებისა და ვალდებულებების ურთიერთკომპენსაციის ან ურთიერთგაქვითვის შესახებ შეთანხმება, რომელიც „კომპანიის“ ნებისმიერმა წევრმა დადო საკუთარი ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში შემოსავლის და გასავლის ბალანსის ურთიერთკომპენსაციის მიზნებისთვის;

(ზ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის საშუალება“, იმ პირობით, რომ ამ „უზრუნველყოფის საშუალების“ გაცემის შემდეგ დარჩენილი თავისუფალი არაუზრუნველყოფილი აქტივები არანაკლებია კომპანიის ჯგუფური არაუზრუნველყოფილი საბალანსო ვალდებულებების ორმაგ ოდენობაზე, რომელიც განისაზღვრება, უკანასკნელი „IFRS ფინანსური პერიოდის“ დასასრულს IFRS-ის შესაბამისად მომზადებულ, "ჯგუფის" კონსოლიდირებულ ბალანსზე დაყრდნობით;

(თ) ნებისმიერი არსებული ან სამომავლო აქტივების ან შემოსავლების ან მათი ნებისმიერი ნაწილის შესაბამისი „უზრუნველყოფის საშუალება“ იქმნება ნებისმიერი „რეპო“ ტრანზაქციის შესაბამისად;

(ი) ნებისმიერი ხელშეკრულების (ან სხვა მარეგულირებელი პირობების) შესაბამისად წარმოშობილი „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც სტანდარტული ან ჩვეულებითია საპროცენტო განაკვეთის და უცხო ვალუტის კურსის დაზღვევის ოპერაციების შესაბამის ბაზარზე;

(კ) კანონის მოქმედების საფუძველზე და ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში წარმოშობილი ნებისმიერი „უზრუნველყოფის საშუალება“, საგადასახადო და სხვა არა-ნებაყოფლობითი „უზრუნველყოფის საშუალების“ ჩათვლით.

"**პირი**" ნიშნავს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს, კომპანიას, კორპორაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ერთობლივ საწარმოს, გაერთიანებას, ტრასტს, დაწესებულებას, ორგანიზაციას, სახელმწიფო ან ნებისმიერ სხვა საწარმოს, მიუხედავად იმისა წარმოადგენს თუ არა ეს უკანასკნელ დამოუკიდებელ იურიდიულ პირს;

„**პირობები**“ ნიშნავს ამ „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებულ „ობლიგაციების პირობებს“.

"**რეპო**" ნიშნავს ფასიანი ქაღალდების ხელახლა შესყიდვის ან ხელახლა გაყიდვის ხელშეკრულებას ან საპირისპირო ხელახლა შესყიდვის ან ხელახლა გაყიდვის ხელშეკრულებას, ფასიანი ქაღალდების თხოვების ან გაქირავების ხელშეკრულებას ან ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებულ ნებისმიერი აღნიშნულის მსგავსი ეფექტის და მიზნების მქონე ხელშეკრულებას;

„**ფასიანი ქაღალდების მარეგულირებელი კანონმდებლობა**" ნიშნავს „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ 1998 წლის 24 დეკემბერს მიღებულ საქართველოს კანონს, შესაბამისი დრო და დრო განხორციელებული ცვლილებებით;

„**უზრუნველყოფის საშუალება**“ ნიშნავს ნებისმიერ გირავნობას, ყადაღას, შეზღუდვას, ვალდებულებას ან ფასიანი ქაღალდის პროცენტს (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, ნებისმიერი კანონმდებლობით აღნიშნულის ნებისმიერი ანალოგიას);

„**შვილობილი კომპანია**" „ნებისმიერი „პირთან“ („პირველი პირი“) მიმართებით ნიშნავს მოცემულ დროს, ნებისმიერ სხვა „პირს“ („მეორე პირი“) (ა) რომლის საქმიანობას და პოლიტიკას პირდაპირ ან არაპირდაპირ აკონტროლებს „პირველი პირი“ ან (ბ) რომლის კაპიტალის, ხმის მიცემის უფლების მქონე აქციების ან სხვა საკუთრების უფლების 50 პროცენტზე მეტს ფლობს, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, „პირველი პირი“;

„**გადასახადი**" ნიშნავს ნებისმიერ გადასახადს, დანაკისრს, ვალდებულებას, ბაჟს ან სხვა საკომისიოს ან მსგავს გამოქვითვას, წარმოშობის (დარიცხული პროცენტებისა და ჯარიმების და შესაბამისი დამატებების ჩათვლით), განსაზღვრის და დაკისრების საფუძვლის და ფორმის და მიუხედავად.

12. კლირინგთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული ინფორმაცია

კლირინგისა და ანგარიშსწორების პროცესი განხორციელდება კომპანიასა და განთავსების აგენტს შორის 2018 წლის 14 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების (**ნასყიდობის ხელშეკრულება**) და 2018 წლის 14 დეკემბერს ფინანსური წარმომადგენლობის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად. კომპანია გამოუშვებს და გადასცემს ობლიგაციებს განთავსების აგენტს გამოშვების დღეს და განთავსების აგენტი მიიღებს ობლიგაციებს და განახორციელებს შესაბამის ქმედებებს მათი ობლიგაციების მფლობელებზე გასხვისებისათვის.

ობლიგაციების გამოშვების საფასურის გადახდა განთავსების აგენტის მიერ მოხდება მხოლოდ ობლიგაციების გაყიდვის შემდეგ. განთავსების აგენტი არ არის ვალდებული გადაიხადოს გამოშვების საფასური ობლიგაციების მფლობელების მიერ გადახდის განხორციელებამდე, რაც ნიშნავს იმას, რომ განთავსების აგენტის მიერ ობლიგაციების გაყიდვა უნდა მოხდეს მხოლოდ ნომინალური მფლობელობის საფუძველზე.

13. განთავსება და გაყიდვა

წინამდებარე ინფორმაცია წარმოადგენს ობლიგაციების განთავსებასა და გაყიდვასთან დაკავშირებული პირობების მოკლე აღწერას.

შპს „თიბისი კაპიტალი" (**განთავსების აგენტი**), 2018 წლის 20 ნოემბერს გაფორმებული მომსახურების ხელშეკრულების შესაბამისად, შეუთანხმდა კომპანიას, რომ იგი დაეხმარება მას ობლიგაციების განთავსებაში, საუკეთესო ძალისხმევის გამოყენებით, და იმოქმედებს როგორც გადახდისა და კალკულაციის აგენტი; ასევე ზედამხედველობას გაუწევს გადახდების განხორციელებას კომპანიასა და ინვესტორებს შორის არსებულ ყველა ტრანზაქციასთან მიმართებით (გამოშვება, პროცენტის გადახდა, გამოსყიდვა).

ამავდროულად, განთავსებისა აგენტსა და კომპანიას შორის გაფორმებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ობლიგაციები გადაეცემა განთავსების აგენტს, იმ პირობით, რომ ნასყიდობის თანხის გადახდა არ ხდება თავიდანვე, არამედ მხოლოდ ობლიგაციებისა ან მათი ნაწილის განთავსების აგენტის მიერ ობლიგაციების მფლობელებისთვის (საბოლოო ინვესტორებისთვის) მიყიდვის შემდეგ.

ამასთან, კომპანიასა და გადახდისა და კალკულაციის აგენტს შორის გაფორმებულია ფინანსური წარმომადგენლობის ხელშეკრულება, რომელიც ხელმისაწვდომია დაინტერესებული ინვესტორებისათვის გადახდისა და კალკულაციის აგენტს შემდეგ მისამართზე: მარჯანიშვილის ქ. #7, თბილისი, საქართველო.

განთავსების აგენტი თანხმდება, რომ ობლიგაციების შეთავაზება მოხდება მხოლოდ საქართველოში. თუ ობლიგაციების შეძენა განხორციელდება სხვა ქვეყნის რეზიდენტის მიერ, აღნიშნული ობლიგაციების მფლობელი ვალდებულია იმოქმედოს ფასიანი ქაღალდების იმ რეგულაციების შესაბამისად, რომელიც მასზე გავრცელდება.

ემიტენტი
სს "ლისი ლეიქ დეველოპმენტ"
ნაკვეთი № 1/5 ლისის ტბის მიმდებარე, ვაკის რაიონი, თბილისი, საქართველო
თბილისი 0159, საქართველო

განთავსების, გადახდისა და კალკულაციის აგენტი
შპს „თიბისი კაპიტალი"
მარჯანიშვილის ქუჩა 7
თბილისი 0102, საქართველო

სამართლებრივი მრჩეველი
იურიდიული ფირმა „ბიელსი"
დ. აღმაშენებლის გამზ. 129ა, მე-4 სართული,
თბილისი 0102, საქართველო

რეგისტრატორი
სს „სი ეს არ"
ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზ., N 74/11,
საქართველო, ქ. თბილისი

დადასტურებულია და ხელმოწერილია **სს "ლისი ლეიქ დეველოპმენტ"-ის მიერ:**

სახელი: ნოდარ ადეიშვილი
პოზიცია: გენერალური დირექტორი

სახელი: მამუკა ხახარაძე
პოზიცია: **სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე**