


<p>დამტკიცებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ</p>  <p>თარიღი: 15 დეკემბერი, 2021 წ.</p>	<p>ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის N</p> <p><u>GE 2700604095-1-02</u></p> <p>ფასიანი ქაღალდების საერთაშორისო სარეგისტრაციო N</p> <p><u>GE 2700604095</u></p>
--	--

საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი

საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის შედგენაზე პასუხისმგებელი პირები:

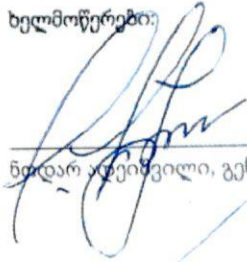
- ბატონი ნოდარ ადიშვილი - გენერალური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)
- ბატონი გიორგი მაჭავარიანი - ფინანსური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)
- ბატონი ნიკა ხაზარაძე - სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)
- ქალბატონი მერი ჩაჩანიძე - განთავსების აგენტის დირექტორი (შპს „თიბისი კაპიტალი“)
- ბატონი ოთარ შარიქაძე - განთავსების აგენტის დირექტორი (სს „გალტ ენდ თაგარტი“)

ჩვენ, ნოდარ ადიშვილი, გიორგი მაჭავარიანი, ნიკა ხაზარაძე, მერი ჩაჩანიძე და ოთარ შარიქაძე, ვმოქმედებთ-რა როგორც წინამდებარე ემისიის პროსპექტის შედგენაზე პასუხისმგებელი პირები, ჩვენი ხელმოწერით ვადასტურებთ, რომ პროსპექტში წარმოდგენილ ინფორმაციაში შესულია ჩვენთვის ცნობილი ყველა არსებითი ფაქტი და ადგილი არ ჰქონია ისეთი ინფორმაციის გამოტოვებას, რაც გავლენას მოახდენდა პროსპექტის შინაარსზე (იხ.შემდეგი გვერდი):

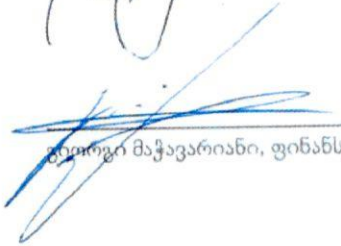
შენიშვნა: საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით დახსენიებულია ფასიანი ქაღალდების სახელი შეთავაზების ვიზონები, შპს შირის, გამოშვების და დაწესების თარიღები, საპროცენტო ვაჯივები და მისი გადახდის თარიღები. შესწავლის ვიზონებთან შედარებით შემსწავლეთ, ინვესციონებს ვნდა იხილოთ ქვეყნის საბოლოო შეთავაზების ვიზონების დოკუმენტით.

ხელმოწერის თარიღი: 2021 წლის 15 დეკემბერი

ხელმოწერები:



ნოდარ ადიგვილი, გენერალური დირექტორი (სს „ლისი ლეივ დეველოპმენტი“)



გიორგი მაჭავარიანი, ფინანსური დირექტორი (სს „ლისი ლეივ დეველოპმენტი“)



ნიკა ხაჩარაძე, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე (სს „ლისი ლეივ დეველოპმენტი“)



მერი ჩაჩანიძე, განთავსების აგენტის დირექტორი (შპს „თიბისი კაპიტალი“)



ოთარ მაჭავარიანი, განთავსების აგენტის დირექტორი (სს „გალტ ენდ თაგარტი“)

**განთავსების აგენტი 1:**

შპს „თიბისი კაპიტალი“

მის: მარჯანიშვილის ქუჩა 7, თბილისი 0102, საქართველო

ტელ: (+995 32) 227 27 27

ელ. ფოსტა: [info@tbccapital.ge](mailto:info@tbccapital.ge)

ვებგვერდი: [www.tbccapital.ge](http://www.tbccapital.ge)

**განთავსების აგენტი 2:**

სს „გალტ ენდ თაგარტი“

მის: ქ. თბილისი, 0105, პუშკინის ქუჩა N3

ტელ.: (+995 32) 2444-132; (+995 32) 24401-111

ელ. ფოსტა: [gt@gt.ge](mailto:gt@gt.ge)

ვებგვერდი: [www.gt.ge](http://www.gt.ge)

**პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:**

საქართველოს ეროვნული ბანკი

0114 თბილისი, საქართველო, სანაპიროს ქუჩა № 2

ტელ: (995 32) 240 6120

ფაქსი: (995 32) 240 6577

ელფოსტა: [info@nbg.ge](mailto:info@nbg.ge)

ვებგვერდი: [www.nbg.ge](http://www.nbg.ge)

**1.1. მითითება იმის შესახებ, შეთავაზების პირობების დოკუმენტი წარმოადგენს პროსპექტის წინასწარ თუ საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტს;**

წინამდებარე შეთავაზების პირობები წარმოადგენს საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტს. დოკუმენტი განხილული უნდა იყოს პროსპექტთან ერთად. ინვესტორის მიერ მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება ინვესტირების შესახებ მიღებულ უნდა იქნეს მთლიანი პროსპექტიდან და შეთავაზების პირობების დოკუმენტიდან. ინვესტორმა შესაძლოა დაკარგოს მთლიანი ინვესტირებული თანხა ან მისი ნაწილი.

**1.2. ზოგადი ინფორმაცია**

**ა) ფასიანი ქაღალდის დასახელება;**

არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები

**ბ) ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია;**

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“

მისამართი: ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ლისის ტბა ნაკვეთი 1/5, თბილისი 0177, საქართველო

ელ. ფოსტა: [tbi@lisi.ge](mailto:tbi@lisi.ge)

ტელ.: (+995 32) 2 00 27 27

**გ) განთავსების აგენტების/შეთავაზების განმახორციელებელი პირის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია;**

შპს „თიბისი კაპიტალი“

მისამართი: მარჯანიშვილის ქუჩა 7, თბილისი 0102, საქართველო

ელ. ფოსტა: [info@tbccapital.ge](mailto:info@tbccapital.ge)

ტელ.: (+995 32) 227 27 27

სს „გალტ ენდ თაგარტი“

მისამართი: ქ. თბილისი, 0105, პუშკინის ქუჩა N3

ელ. ფოსტა: (+995 32) 2444-132; (+995 32) 24401-111

ტელ.: [gt@gt.ge](mailto:gt@gt.ge)

**დ) პროსპექტისა და შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია;**

საქართველოს ეროვნული ბანკი

0114 თბილისი, საქართველო, სანაპიროს ქუჩა № 2



ტელ: (995 32) 240 6120  
ფაქსი: (995 32) 240 6577  
ელფოსტა: [info@nbg.ge](mailto:info@nbg.ge)  
ვებგვერდი: [www.nbg.ge](http://www.nbg.ge)

ე) დამტკიცების თარიღი.

პროსპექტის ამტკიცების თარიღი: 14 თებერვალი, 2021 წ.

საბოლოო შეთავაზების პროსპექტის ამტკიცების თარიღი: 15 თებერვალი, 2021 წ.

ვ) არსებობის შემთხვევაში, ემისიის სახელმწიფო და საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი ISIN

GE 2700 6040 95 - 1 - 02

GE 2700 6040 95

### 1.3. მითითება, რომ:

ა) შეთავაზების პირობების დოკუმენტი წარმოადგენს საბოლოო პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს;

საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი განხილული უნდა იყოს პროსპექტთან ერთად, რადგან წარმოადგენს პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს. ინვესტორის მიერ მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება ინვესტირების შესახებ მიღებულ უნდა იქნეს მთლიანი პროსპექტიდან და შეთავაზების პირობების დოკუმენტიდან. ინვესტორმა შესაძლოა დაკარგოს მთლიანი ინვესტირებული თანხა ან მისი ნაწილი.

ბ) 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.

## 2. ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებული ინფორმაცია

### 2.1. ფასიანი ქაღალდის ძირითადი მახასიათებლები

#### 2.1.1. ფასიანი ქაღალდების გამოშვების თარიღი

2021 წლის 17 დეკემბერი.

#### 2.1.2. შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების ტიპისა და კლასი

ობლიგაციები, რომელთა საერთო ძირი თანხა შეადგენს 12,000,000 დოლარს, ხოლო დარიცხული პროცენტი - 6.50% და რომლებიც ვადამოსული ხდება 2024 წლის 17 დეკემბერს;

#### 2.1.3. ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ რა ვალუტაშია ნომინირებული გამოსაშვები ფასიანი ქაღალდი;

„ობლიგაციები“ ნომინირებულია დოლარში.

#### 2.1.4. შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდების მთლიანი ოდენობა; თუ ოდენობა ფიქსირებული არ არის, მისი მაქსიმალური ოდენობის (თუ შესაძლებელია) მითითება. ასევე, იმ პირობის აღწერა და იმ თარიღის მითითება, როდესაც მოხდება საბოლოო ოდენობის გასაჯაროება;

„ობლიგაციები“, რომელთა საერთო ძირი თანხა შეადგენს 12,000,000 დოლარს, ხოლო დარიცხული პროცენტი (ფიქსირებული) – 6.50%-ს და რომლებიც ვადამოსული ხდება 2024 წლის 17 დეკემბერს. („ობლიგაციები“), გამოშვებულია სააქციო საზოგადოება „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“-ს („კომპანია“ ან „ემიტენტი“) სამეთვალყურეო საბჭოს 2021 წლის 9 დეკემბრის თარიღით დათარიღებული გადაწყვეტილებების შესაბამისად.

## 2.1.5. ობლიგაციის შემდეგი მახასიათებლები:

### ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი და გადასახდელ პროცენტთან დაკავშირებული პირობები

#### (ა) პროცენტის გადახდის თარიღები

„ობლიგაციებს“ ფიქსირებული პროცენტი დაერიცხება 17.12.2021-დან 17.12.2024-მდე (ბოლო თარიღის გამოკლებით), რომელიც გადახდილ უნდა იქნას კვარტალურად - თითოეული წლის 17 მარტს, 17 ივნისს, 17 სექტემბერს და 17 დეკემბერს. წინამდებარე 2.1.5 პუნქტში მოცემული პროცენტის გადახდის თითოეული თარიღი შემდგომში მოიხსენება როგორც „პროცენტის გადახდის თარიღი“, ხოლო 2024 წლის 17 დეკემბერი - როგორც „გამოსყიდვის თარიღი“.

ყველა გადახდა განხორციელდება მითითებულ „პროცენტის გადახდის თარიღზე“ ან „გამოსყიდვის თარიღზე“, გარემოებების შესაბამისად, „რეგისტრირებულ მფლობელთა“ სიის მიხედვით, რომელიც რეგისტრირებულია რეგისტრატორის 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 გადაიწევეს 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“ ფიქსირებული პროცენტის დარიცხვა შეწყდება მათი „გამოსყიდვის თარიღიდან“, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სათანადო მტკიცებულების წარდგენის საფუძველზე დადასტურდება, რომ მოხდა ძირითადი 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 (ოთხმოცდაათ) კალენდარულ 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).

### **2.1.6. ფასიან ქალაქებთან დაკავშირებული უფლებებისა და არსებობის შემთხვევაში, მასთან დაკავშირებული შეზღუდვების აღწერა; ფასიანი ქალაქების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა;**

ვინაიდან „ობლიგაციებზე“ საკუთრების უფლების გადაცემა ხდება საკუთრების უფლების „რეგისტრში“ 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 ჩათვლება 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 განხორციელონ „ობლიგაციების“ გადაცემა, თუ ისინი ამის შესახებ სათანადო წესით შეატყობინებენ „რეგისტრატორს“ ან „ობლიგაციების“ „ნომინალურ მფლობელს“ (სააღრიცხვო ადმინისტრატორი). „ობლიგაციების“ გადაცემის შედეგად, გადამცემი ვალდებულია დარწმუნდეს, რომ მიმღები ფლობს წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ და „ფინანსური წარმომადგენლობის ხელშეკრულებაში“ მითითებულ სრულ ინფორმაციას. ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში,

პასუხისმგებლობა დაეკისრება გადამცემს, „ემიტენტისა“ ან „ობლიგაციების“ „ნომინალური მფლობელისათვის“ რეგრესის წესით მიმართვის გარეშე.

„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“.

დაბოლოს, ობლიგაციებთან მიმართებით მოქმედებს ე.წ. დახურული პერიოდები - არც ერთ „რეესტრირებულ 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.

თუ დადება ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევა“, „ობლიგაციების მფლობელებს“ უფლება აქვთ „ემიტენტისათვის“ წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით მოითხოვონ „ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განადგება - ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ პროსპექტის „ობლიგაციების პირობების“ 2.6.4 ქვეპუნქტი („დეფოლტის შემთხვევა“).

- მითითება, თუ სად შეიძლება ცვლადი კომპონენტის ფასის ისტორიის მოძიება ელექტრონულად;

არ არის რელევანტური

- ნებისმიერი მოვლენის აღწერა, რაც უარყოფით გავლენას იქონიებს ცვალებად პროცენტზე.

არ არის რელევანტური

### **2.1.7. ფასიანი ქაღალდების რიგითობა კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუუნარობის / გაკოტრების შემთხვევაში;**

„ობლიგაციები“ წარმოადგენს „კომპანიის“ პირდაპირ არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს, რომლებიც რიგითობით უთანაბრდება ერთმანეთს (pari passu) და „კომპანიის“ ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ კანონის 104-ე მუხლის თანახმად გადახდისუუნარობის მასა პროპორციულობის პრინციპის დაცვით უნდა განაწილდეს. ყოველი მომდევნო რიგის კრედიტორთა მოთხოვნები დაკმაყოფილება წინა რიგის კრედიტორთა მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ, თუ სხვა ცვლილება არ არის გათვალისწინებული ყველა კრედიტორის შეთანხმებით, რომლებზედაც ეს ცვლილება გავლენას მოახდენს. აღნიშნული „ობლიგაციები“ 104-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ.გ.“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნად ჩაითვლება.

### **2.1.8. არსებობის შემთხვევაში, სარეიტინგო კომპანიების მიერ მინიჭებული ობლიგაციის რეიტინგები;**

2018 წლის 10 ივლისს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ პირველად მიიღო “B+“ საკრედიტო რეიტინგი ევროპული საკრედიტო სააგენტო Scope Ratings GmbH-სგან (ბოლო განახლება 2021 წლის 3 თებერვალი).

## 2.1.9. დივიდენდების გაცემის პოლიტიკის აღწერა.

„კომპანიის“ დივიდენდების განაწილების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს საერთო კრება, დირექტორის და სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ წარდგენილი წინადადებების და რეკომენდაციების გათვალისწინებით. „კომპანიას“ არ აქვს წინასწარ დაგეგმილი თუ მოგების რა წილის გაცემა მოხდება დივიდენდის სახით.

### 3. შეთავაზების შესახებ ინფორმაცია

#### 3.1. შეთავაზების პირობები და ვადები

შეთავაზება განხორციელდება ამ პროსპექტით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად და კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში. შეთავაზება დაიწყება პროსპექტის დამტკიცების შემდეგ და დასრულება არაუგვიანეს 2022 წლის 17 დეკემბრისა.

#### 3.2. არსებობის შემთხვევაში, შესყიდვის განაცხადის მინიმალური ან / და მაქსიმალური თანხის ოდენობა (ფასიანი ქაღალდების რაოდენობა ან ინვესტიციის ჯამური თანხა);

მინიმალური განაცხადი წარმოადგენს 1 (ერთ) ობლიგაციას. მაქსიმალურ რაოდენობაზე შეზღუდვა არ არის.

#### 3.3. სავაჭროდ დაშვება და შემდგომი ვაჭრობა

##### 3.3.1. ინფორმაცია იმის შესახებ, იგეგმება თუ არა შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე პროსპექტის ძალაში ყოფნის პერიოდში. აგრეთვე ინფორმაცია ყველა იმ ზაზრის შესახებ, სადაც ემიტენტის სხვა ფასიანი ქაღალდები ივაჭრება;

„ემიტენტი“ გეგმავს „ობლიგაციების“ განთავსების შემდგომ მათ ლისტინგს საქართველოს საფონდო ბირჟაზე.

##### 3.3.2. არსებობის შემთხვევაში, ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვების პირობები

საქართველოს საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვება მოხდება ბირჟის ფასიანი ქაღალდების სავაჭრო სისტემასა და ლისტინგში დაშვების შესახებ დებულების შესაბამისი პირობების დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

შემდეგ ბმულზე - <https://gse.ge/upload/309ef15d.pdf> - შესაძლებელია „საქართველოს საფონდო ბირჟაზე“ ფასიანი ქაღალდების სავაჭრო სისტემასა და ლისტინგში დაშვების პირობების გაცნობა.

##### 3.3.3. არსებობის შემთხვევაში, იმ პირთა დეტალები და მათი ვალდებულების ძირითადი პირობების აღწერა, რომლებსაც აქვთ ვალდებულება, იმოქმედონ შუამავლებად მეორად ვაჭრობაში და უზრუნველყონ შეთავაზების ლიკვიდურობა.

ასეთი არ არსებობს.

##### 3.3.4. თუ პროსპექტით განსახორციელებელი საჯარო შეთავაზების პარალელურად ან ახლო პერიოდში იგეგმება იმავე კლასის ფასიანი ქაღალდების კერძო განთავსება, ან, თუ იგეგმება სხვა კლასის ფასიანი ქაღალდების საჯარო ან კერძო განთავსება, უნდა მიეთითოს ასეთი ფასიანი ქაღალდების რაოდენობა, მახასიათებლები და ფასი;



არ იგეგმება.

**3.4. შეთავაზებასთან დაკავშირებული სავარაუდო ხარჯები, ინვესტორზე დაკისრებული დანახარჯების შეფასების ჩათვლით**

გამოშვებული ობლიგაციების სრულად განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციის განთავსებიდან მიღებული წმინდა სახსრები არ იქნება 11,880,000 დოლარზე ნაკლები. „განთავსების“ საფასური/დანახარჯები არ იქნება დაკისრებული ინვესტორებზე.

**3.5. ემისიით/შეთავაზების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსავლისა და ჯამური ხარჯების ან მათი სავარაუდო ოდენობის მითითება; ხარჯები უნდა მოიცავდეს ინვესტორზე დაკისრებული დანახარჯებსაც**

გამოშვებული ობლიგაციების სრულად განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციის განთავსებიდან მიღებული წმინდა სახსრები არ იქნება 11,880,000 დოლარზე ნაკლები. „განთავსების“ საფასური/დანახარჯები არ იქნება დაკისრებული ინვესტორებზე.

**3.6. ემისიის დამტკიცების შესახებ პარტნიორთა (აქციონერთა) კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებების მითითება;**

„ობლიგაციების“ ემისია ავტორიზებულ იქნა სამეთვალყურეო საბჭოს 2021 წლის 9 დეკემბრის გადაწყვეტილებით.



დამტკიცებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ

წმინჯექის დამტკიცებას თარიღი: 14 დეკემბერი, 2021 წ.

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 პროსპექტი



ლისი

სააქციო საზოგადოება

„ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“

(საიდენტიფიკაციო კოდი: 404857534)

ობლიგაციები, რომელთა საერთო ძირი თანხა შეადგენს 12,000,000 აშშ დოლარს, [6.25%-6.75%] ფიქსირებული დარიცხული პროცენტით, რომლებიც ვადამოსული იქნება გამოშვების თარიღიდან 36 თვის შემდეგ („ობლიგაციები“). გამოშვების ფასი: 100%

„ობლიგაციები“ გამოშვებულ იქნება არამატერიალური, რეგისტრირებული ფორმით სააქციო საზოგადოება „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ („კომპანია“, „ემიტენტი“ ან „ლისი დეველოპმენტი“) მიერ, „საბოლოო შეთავაზების პირობებით“ განსაზღვრული გამოშვებისა („გამოშვების თარიღი“) და დაფარვის თარიღით („გამოსყიდვის/დაფარვის თარიღი“), 10,000 (ათი ათასი) აშშ დოლარი ნომინალური ღირებულების ობლიგაციებად. „ობლიგაციებზე“ დარიცხული პროცენტის გადახდა უნდა მოხდეს კვარტალურად. გამოშვების ფასი შეადგენს ნომინალური ღირებულების 100%-ს.

„ობლიგაციები“ წარმოადგენს „კომპანიის“ პირდაპირ და არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს.

განთავსების, გადახდისა და კალკულაციის აგენტი  
შპს „თიბისი კაპიტალი“



განთავსების აგენტი  
სს „გალტ ენდ თაგარტი“



გალტ & თაგარტი

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. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, უპირატესობა ენიჭება საქართველოს ეროვნული ბანკის საიტზე გამოქვეყნებულ / გასაჯაროებულ პროსპექტს.

წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ გავრცელება და „ობლიგაციების“ შეთავაზება შესაძლებელია აკრძალული იყოს ზოგიერთ სახელმწიფოში. ის პირები, ვის მფლობელობაშიც წინამდებარე „ემისიის პროსპექტი“ აღმოჩნდება, ვალდებული არიან შეატყობინონ „კომპანიას“ და „განთავსების აგენტებს“ (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 აგენტებს“.

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 ფორმალა.

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 აგენტების“ 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 მრჩეველებთან „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 აგენტები“ არ აკეთებენ 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 აგენტები“ არსებული კანონმდებლობის ფარგლებში არ იღებენ პასუხისმგებლობას წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მოცემული ან ჩართული ინფორმაციის სისწორეზე და პოტენციურმა ინვესტორებმა სიფრთხილით უნდა გამოიყენონ აღნიშნული ინფორმაცია.

## ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა და ინფორმაციის ჩართვა მითითების გზით

„კომპანია“ ამზადებს ყოველწლიურ, აუდიტორის მიერ შემოწმებულ ფინანსურ ანგარიშს (მისი შენიშვნების ჩათვლით) („აუდირებული ანგარიშგება“), რომელიც აღწერს „კომპანიას“, მათ შორის, მის კაპიტალს, ოპერაციებს, ადმინისტრაციას, წესდებებს, სამართლებრივ სტატუსს და მის ძირითად ფინანსურ პოლიტიკას. თითოეული „აუდირებული ანგარიშგება“ ასევე შეიცავს აუდიტორის მიერ შემოწმებულ უახლეს ფინანსურ ანგარიშებს.

„კომპანიის“ უახლესი „აუდირებული ანგარიშგება“ ითვლება წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ ნაწილად. „ემისიის პროსპექტზე“ მითითება გულისხმობს წინამდებარე დოკუმენტს და ასევე ნებისმიერ სხვა დოკუმენტს, რომელიც მასში ჩართულია მითითების გზით, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამგვარი დოკუმენტი ჩანაცვლებულია ან შეცვლილია სხვა უფრო ახალი დოკუმენტით, რომელიც, თავის მხრივ, მითითების გზით ჩართულია „ემისიის პროსპექტში“ და წარმოადგენს მის ნაწილს.

„ემისიის პროსპექტში“ მითითების გზით ჩართული „აუდირებული ანგარიშგებას“ ასლები შესაძლებელია ინახებოდეს „ფინანსურ აგენტთან“ (როგორც ეს განმარტებულია „ფინანსური წარმომადგენლობის შესახებ ხელშეკრულებაში“) და მოპოვებულ იქნას დაინტერესებული ინვესტორის მიერ.

„კომპანია“ ემისიის შემდეგ ობლიგაციის ვადის ამოწურვამდე უზრუნველყოფს ნახევარ-წლიური არააუდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და წლიური აუდირებული ფინანსური ანგარიშგების საჯაროდ გამოქვეყნებას და მათ მიწოდებას განთავსების აგენტებისათვის, რომელიც თავის მხრივ უზრუნველყოფს, მოთხოვნის შემთხვევაში, აღნიშნული ინფორმაცია მიაწოდოს „ინვესტორებს“.



ემისიის პროსპექტის შედგენაზე პასუხისმგებელი პირები:

ბატონი ნოდარ ადგიშვილი - გენერალური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)

ბატონი გიორგი მაჭავარიანი - ფინანსური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)

ბატონი ნიკა ხაზარაძე - სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)

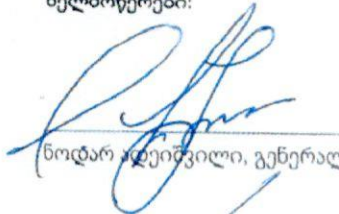
ქალბატონი მერი ჩაჩანიძე - განთავსების აგენტის დირექტორი (შპს „თიბისი კაპიტალი“)

ბატონი ოთარ შარიქაძე - განთავსების აგენტის დირექტორი (სს „გალტ ენდ თაგარტი“)

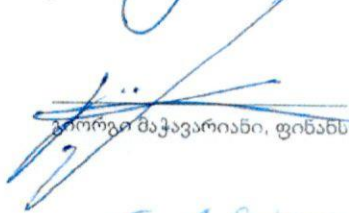
ჩვენ, ნოდარ ადგიშვილი, გიორგი მაჭავარიანი, ნიკა ხაზარაძე, მერი ჩაჩანიძე და ოთარ შარიქაძე, ვმოქმედებთ-  
რა როგორც წინამდებარე ემისიის პროსპექტის შედგენაზე პასუხისმგებელი პირები, ჩვენი ხელმოწერით  
ვადასტურებთ, რომ პროსპექტში წარმოდგენილ ინფორმაციაში შესულია ჩვენთვის ცნობილი ყველა  
არსებითი ფაქტი და ადგილი არ ჰქონია ისეთი ინფორმაციის გამოტოვებას, რაც გავლენას მოახდენდა  
პროსპექტის შინაარსზე;

ხელმოწერის თარიღი: 2021 წლის 13 დეკემბერი

ხელმოწერები:



ნოდარ ადგიშვილი, გენერალური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)



გიორგი მაჭავარიანი, ფინანსური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)



ნიკა ხაზარაძე, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)



მერი ჩაჩანიძე, განთავსების აგენტის დირექტორი (შპს „თიბისი კაპიტალი“)



ოთარ შარიქაძე, განთავსების აგენტის დირექტორი (სს „გალტ ენდ თაგარტი“)

**განთავსების აგენტი 1:**

შპს „თიბისი კაპიტალი“

მის: მარჯანიშვილის ქუჩა 7, თბილისი 0102, საქართველო

ტელ: (+995 32) 227 27 27

ელ. ფოსტა: [info@tbccapital.ge](mailto:info@tbccapital.ge)

ვებგვერდი: [www.tbccapital.ge](http://www.tbccapital.ge)

**განთავსების აგენტი 2:**

სს „გალტ ენდ თაგარტი“

მის: ქ. თბილისი, 0105, პუშკინის ქუჩა N3

ტელ.: (+995 32) 2444-132; (+995 32) 24401-111

ელ. ფოსტა: [gt@gt.ge](mailto:gt@gt.ge)

ვებგვერდი: [www.gt.ge](http://www.gt.ge)

**პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:**

საქართველოს ეროვნული ბანკი

0114 თბილისი, საქართველო, სანაპიროს ქუჩა № 2

ტელ: (995 32) 240 6120

ფაქსი: (995 32) 240 6577

ელფოსტა: [info@nbg.ge](mailto:info@nbg.ge)

ვებგვერდი: [www.nbg.ge](http://www.nbg.ge)

## სარჩევი

<b>ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა და ინფორმაციის ჩართვა მითითების გზით</b> .....	4
სარჩევი .....	7
I. ზოგადი მიმოხილვა .....	8
1. შესავალი .....	8
2. ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ.....	8
3. რისკის ფაქტორები.....	22
4. შეთავაზების შესახებ ინფორმაცია .....	24
II. რისკის ფაქტორები .....	26
III. სარეგისტრაციო დოკუმენტი.....	50
1. პასუხისმგებელი პირები.....	50
2. ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ.....	52
3. საქმიანობის აღწერა.....	61
4. ორგანიზაციული სტრუქტურა .....	76
5. საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა .....	77
6. კაპიტალიზაცია და დავალიანება .....	99
7. მარეგულირებელი გარემო.....	104
8. ინფორმაცია ტენდენციების შესახებ .....	112
9. მოგების პროგნოზი და ვარაუდები.....	113
10. მმართველი ორგანოს წევრები და პარტნიორები/აქციონერები .....	113
11. მმართველი ორგანოს და სამეთვალყურეო საბჭოს საქმიანობა .....	119
12. თანამშრომლები.....	123
13. მნიშვნელოვანი წილის მქონე აქციონერები (პარტნიორები) .....	123
14. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	123
15. ემიტენტის აქტივებსა და ვალდებულებებთან, ფინანსურ მდგომარეობასთან, მოგებასა და ზარალთან დაკავშირებული ფინანსური ინფორმაცია .....	125
16. დამატებითი ინფორმაცია .....	127
17. მატერიალური ხელშეკრულებები.....	128
IV. ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა.....	130
ობლიგაციების პირობები.....	131

I. ზოგადი მიმოხილვა

1. შესავალი

1.1. ზოგადი ინფორმაცია ფასიანი ქაღალდების თაობაზე

ფასიანი ქაღალდის დასახელება:	აშშ დოლარის არაუზრუნველყოფილი ობლიგაცია
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია:	სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404857534) მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ტირიფების ქუჩა, №2 ელ. ფოსტა: <a href="mailto:tbi@lisi.ge">tbi@lisi.ge</a> ტელ.: (+995 32) 2 00 27 27
განთავსების აგენტი 1, დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961) მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7 ელ. ფოსტა: <a href="mailto:info@tbccapital.ge">info@tbccapital.ge</a> ტელ.: (+995 32) 227 27 33
განთავსების აგენტი 2, დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206) მისამართი: ქ. თბილისი, 0105, პუშკინის ქუჩა N3 ელ. ფოსტა: <a href="mailto:gt@gt.ge">gt@gt.ge</a> ტელ.: (+995 32) 2444-132; (+995 32) 24401-111
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	საქართველოს ეროვნული ბანკი 0114 თბილისი, საქართველო, სანაპიროს ქუჩა № 2 ტელ: (995 32) 240 6120 ფაქსი: (995 32) 240 6577 ელფოსტა: <a href="mailto:info@nbg.ge">info@nbg.ge</a> ვებგვერდი: <a href="http://www.nbg.ge">www.nbg.ge</a>
დამტკიცების თარიღი:	14 აგამბერი, 2021 წ.

1.2. მითითება პროსპექტის შესახებ

წინამდებარე ზოგადი მიმოხილვა წარმოადგენს პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს. ინვესტორის მიერ მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება ინვესტირების შესახებ მიღებულ უნდა იქნეს მთლიანი პროსპექტიდან და არა მხოლოდ ზოგადი მიმოხილვის ნაწილიდან. ინვესტორმა შესაძლოა დაკარგოს მთლიანი ინვესტირებული თანხა ან მისი ნაწილი.

ემიტენტს შესაძლებელია დაეკისროს პასუხისმგებლობა, თუ ზოგადი მიმოხილვის ნაწილი შეცდომაში შემყვანია, ან არაზუსტია, ან არ არის ძირითადი პროსპექტის შესაბამისი ან თუ არ იძლევა ძირითად ინფორმაციას, რათა დაეხმაროს ინვესტორებს მიიღონ გადაწყვეტილება, დააბანდონ თუ არა სახსრები ამ შესათავაზებელ ფასიან ქაღალდებში;

ობლიგაციების ემისიის პროსპექტი მარტივი დოკუმენტი არ არის და შესაძლებელია რთული იყოს ინვესტორისთვის ამ პროსპექტით შეთავაზებული პროდუქტის სწორად აღქმა და შეფასება.

2. ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

2.1. ემიტენტის შესახებ მოკლე ინფორმაცია

2.1.1. ემიტენტის იურიდიული და არსებობის შემთხვევაში კომერციული დასახელება:

„კომპანიის“ იურიდიული და კომერციული დასახელება არის სააქციო საზოგადოება „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“

2.1.2. ემიტენტის იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი, სამართლებრივი ფორმა, რეგისტრაციის ქვეყანა და მარეგულირებელი კანონმდებლობა:

იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი:	საქართველო, ქ. თბილისი, ტირიფების ქუჩა, №2
სამართლებრივი ფორმა:	სააქციო საზოგადოება
რეგისტრაციის ქვეყანა:	საქართველო
მარეგულირებელი კანონმდებლობა:	საქართველო კანონმდებლობა

2.1.3. ემიტენტის ძირითადი საქმიანობების, ამ საქმიანობებთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი მოვლენების, გაწეული მომსახურების ან/და წარმოებული საქონლის კატეგორიების, ასევე იმ ძირითადი ბაზრების აღწერა, რომელზეც წარმოდგენილია ემიტენტი;

„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, როგორცაა: 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“ ოპერაციები უკავშირდება საცხოვრებელი ფართების რეალიზაციას (შპს „ლისი-ფო“), უძრავი ქონების მართვას Lease & Hold პრინციპით (შპს „ლისი რენტალს“) და ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების რეალიზაციას (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“). ყველაზე ზემოხსენებული ოპერაცია ხორციელდება თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

„კომპანიის“ სტრატეგიის ნაწილია შემოსავლის მაგენერირებელი აქტივების პორტფელის გაზრდა, რისთვისაც ის გეგმავს „ააშენ-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. აღსანიშნავია, რომ მომავალი 2-3 წლის განმავლობაში, საიჯარო შემოსავლებს, კომპანიის შემოსავლებში არამატერიალური წილი ექნება. კომპანიის სტრატეგია ასევე მოიცავს პრემიუმ კლასის სასტუმროების სექტორში შესვლას. ამ მიზნით ემიტენტმა მისი შვილობილი კომპანიის შპს „ბლექ სი რეზორტის“ საშუალებით 2017 წლის 29 ნოემბერს სახელმწიფოსგან შეიძინა 9 ჰა მიწა შავი ზღვის რეგიონში, ბუკნარში. კონტრაქტით განსაზღვრული იყო მინიმუმ 100-ნომრიანი სასტუმროს აშენების ვალდებულება რესტორნით, საკონფერენციო დარბაზებით, შეხვედრების ოთახებით, საპარკინგო ზონითა და სპორტული სივრცეებით. „კომპანიას“ პროექტში დამატებით უნდა ჩაედო ინვესტიცია მინიმუმ 20,000,000 ლარის ოდენობით (დაახლოებით 7.5 მილიონი აშშ დოლარი) კონტრაქტის ხელმოწერიდან 5 წლის განმავლობაში. „კომპანიამ“ არსებული ვალდებულების შესრულება ვერ შეძლო მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო,



მენეჯმენტის ცნობით ამჟამად სახელმწიფოსთან მიმდინარეობს მოლაპარაკებები კონტრაქტის პირობების პროლონგაციასთან დაკავშირებით.

დეტალური ინფორმაცია კომპანიის პროექტების, მისი ოპერაციების და გეოგრაფიული ბაზრების შესახებ მოცემულია მე-3-ე სექციაში „საქმიანობის აღწერა“ და მე-2-ე სექციაში „ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ“.

2.1.4. ემიტენტის მნიშვნელოვანი წილის მფლობელი აქციონერების დასახელება, ვინ ფლობს, ან აკონტროლებს ემიტენტს პირდაპირი და არაპირდაპირი მონაწილეობით

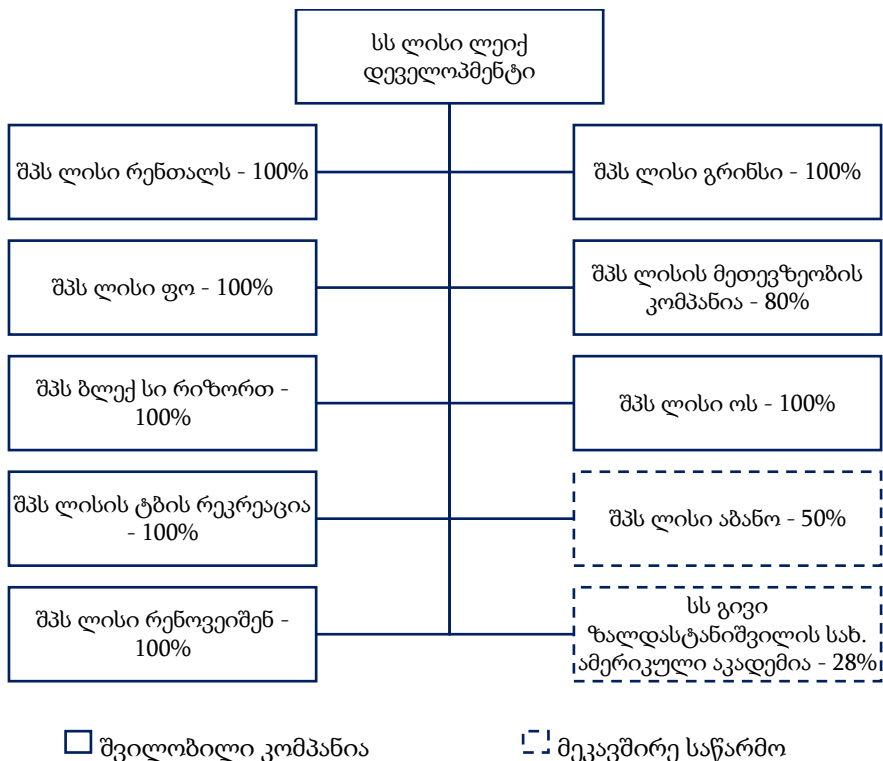
„კომპანიის“ პირდაპირი და ბენეფიციარი მფლობელები შემდეგი პირები არიან:

მესაკუთრე	წილი სააქციო კაპიტალში
მამუკა ხაზარაძე (წილის მმართველი ნიკა ხაზარაძე)	27.53%
ბადრი ჯაფარიძე (წილის მმართველი თამარ ჯაფარიძე)	27.53%
ბობ მეიერი	27.53%
Joy of a Toy BV	5.49%
სხვა ინვესტორები	11.92%

სხვა ინვესტორები არ ფლობენ კომპანიის 5.0%-ზე მეტ პირდაპირ ან არაპირდაპირ წილს.

2.1.5. თუ ემიტენტი ჯგუფის წევრია, ჯგუფის სტრუქტურის აღწერა მასში ემიტენტის პოზიციის მითითებით

ჯგუფის სტრუქტურა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:



2.1.6. ემიტენტის დირექტორების დასახელება პოზიციების მითითებით;

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ ძირითადი თანამშრომლების მოკლე მიმოხილვა:

***ნიკა ხაზარაძე, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე***

ნიკა ხაზარაძე „კომპანიას“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარედ შემოუერთდა 2021 წლიდან, მანამდე აღნიშნულ პოზიციას იკავებდა მამუკა ხაზარაძე.

ბატონი ნიკა ამჟამად იკავებს უფროსი კორპორატიული ბანკირის პოზიციას თიბისი ბანკის კორპორატიულ განყოფილებაში, ჯანდაცვის, განათლების და ფინანსური სექტორის მიმართულებით. 2015 წლიდან იგი ასევე იკავებდა ანაკლიის განვითარების კონსორციუმში ბიზნეს ოპერაციების მენეჯერის პოზიციას; მას ასევე აქვს ისეთ საერთაშორისო ფინანსურ ინსტიტუტებში მუშაობის გამოცდილება, როგორებიც არის: „UBS Investment Bank“ და „Barclays Capital“.

დასრულებული აქვს University of St Andrews (MA (HONS) Management), შოტლანდიაში.

***თამარ ჯაფარიძე, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე***

თამარ ჯაფარიძე „კომპანიის“ სამეთვალყურეო საბჭოს შემოუერთდა 2021 წლიდან, როგორც თავმჯდომარის მოადგილე, მანამდე მის ადგილის იკავებდა ბადრი ჯაფარიძე.

ქალბატონი თამარი სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრობამდე მუშაობდა თიბისი ბანკში ბრენდ მენეჯერად და მეწარმეთა ცენტრის უფროსად ბიზნესისა და ტექნოლოგიების უნივერსიტეტში.

დასრულებული აქვს University of St Andrews (BACHELOR OF SCIENCE IN MANAGEMENT), შოტლანდიაში.

***ბობ მეიერი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი***

ბობ მეიერი არის კომპანიის ერთ-ერთი თანადამფუძნებელი და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 2010 წლიდან. იგი, 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 პორტფელის 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.

1986-1990 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 მეიერმა დააფუძნა European Development Capital Corporation (EDCC), ვენჭურული კაპიტალის საინვესტიციო ფონდი, რომელიც 1984 წელს დაილისტა 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 იურისპრუდენციაში

### ***მარიამ მეღვინეთუხუცესი, სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი***

მარიამ მეღვინეთუხუცესი სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრის სახით 2019 წელს შემოუერთდა. იგი ამავე პერიოდიდან იკავებს კომპანიის აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარის პოზიციას.

მისი ბიოგრაფია მოიცავს 26 წლიან სამუშაო გამოცდილებას საბანკო სფეროში, ისეთ ორგანიზაციებში, როგორებიცაა: ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკი (EBRD), სადაც 2015 წლიდან, დღემდე იკავებს ინვესტორთა საბჭოს სამდივნოს ხელმძღვანელის თანამდებობას, ხოლო 2020 წლიდან იგი იკავებს საქართველოს ბანკში დირექტორთა საბჭოს წევრის თანამდებობას. 2007-2014 წლებში, იგი იკავებდა სხვადასხვა მაღალი რანგის თანამდებობას სს „თიბისი ბანკში“. ამავე ორგანიზაციაში ის ხელმძღვანელობდა კორპორატიული საბანკო მომსახურების დეპარტამენტს, ასევე იკავებდა „თიბისი ინვესტმენტის“ ხელმძღვანელის თანამდებობას. 2009-2011 წლებში იგი გახლდათ თიბისი ბანკის უძრავი ქონების აქტივების მართვის საბჭოს წევრი. 2011-2014 წლებში, იგი იკავებდა თიბისის ბანკის დირექტორთა საბჭოს წევრის თანამდებობას.

ქალბატონი მარიამი ფლობს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს საბანკო და საფინანსო საქმეში. ასევე, ფლობს ედინბურგის უნივერსიტეტის მენეჯმენტისა და ეკონომიკის სკოლის მაგისტრის ხარისხს ფინანსებსა და ინვესტიციებში.

### **ტოპ მენეჯმენტი**

#### ***ნოდარ ადეიშვილი, გენერალური 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, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს სამართალში. ასევე, გახლავთ, Harvard University Alumni (Advanced Management Development Program in Real Estate).

#### ***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.

**ზურაბ ჭარბაძე, კომერციული დირექტორი**

ზურაბ ჭარბაძე კომპანიას 2011 წლიდან შემოუერთდა, როგორც კომერციული დირექტორი, მანამდე ის 1997-2011 წლებში იკავებდა სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციებს თბილისი 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.

**მარიამ ოსეფაიშვილი, მარკეტინგის დირექტორი**

მარიამ ოსეფაიშვილი კომპანიას 2016 წელს შემოუერთდა მარკეტინგის დირექტორის პოზიციაზე. მისი გამოცდილება მოიცავს 10+ წელს მარკეტინგის მიმართულელებით სხვადასხვა ადგილობრივ და საერთაშორისო კომპანიებში, როგორებიცაა Red Bull, DIAGEO, Starcom Media Vest Group და სხვა. წინა წლებში მუშაობდა საქართველოს ბანკში, BTA ბანკში, ბრიტანეთის საელჩოსა და EU სხვადასხვა პროექტებში. იგი ფლობს კავკასიის ბიზნეს სკოლის BBA ხარისხს და აგრძელებს მაგისტრატურაზე (MBA) სწავლას Henley Business School (University of Reading)-ში.

**სანდრო კაკალაშვილი, უძრავი ქონების განვითარების დირექტორი**

სანდრო კაკალაშვილი კომპანიას შემოუერთდა 2019 წელს, ხოლო 2020 წელს დაიკავა უძრავი ქონების განვითარების დირექტორის პოზიცია. მანამდე, 2013-2014 წლებში, მას ეკავა სხვადასხვა მენეჯერული პოზიციები თეგეტა მოტორსის ჰოლდინგში, ხოლო 2014-2018 წლებში იგი იკავებდა ჰოლდინგში შემავალი სამშენებლო კომპანიის გენერალური დირექტორის პოზიციას. უფრო ადრე 2011- 2013 წლებში მას ეკავა ფინანსური მენეჯერის პოზიციები სხვადასხვა კომპანიებში. იგი ფლობს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხებს ეკონომიკასა და ბიზნეს ადმინისტრირებაში. ის, ასევე იყო ACCA -ის სტუდენტი 2011-2013 წლებში.

2.1.7. ემიტენტის აუდიტორ(ებ)ისა და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე პირების ან ექსპერტების დასახელება, მისამართი, კვალიფიკაცია და არსებობის შემთხვევაში, მათი ინტერესი ემიტენტის საქმიანობაში:

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ 2018, 2019 და 2020 წლების ანგარიშგება მომზადებულია „Grant Thornton International“-ის წევრ შპს „გრანთ თორნთონის“ მიერ.

სარეგისტრაციო ნომერი	საიდენტიფიკაციო ნომერი	სახელწოდება	იურიდიული მისამართი	საკონტაქტო ნომერი
SARAS-F-780146	200136600	შპს გრანთ თორნთონ	საქართველო, ქ. თბილისი, ისნის რაიონი, ქ. წამებულის გამზ., N 54	+(995 32) 260 44 06

2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დამოუკიდებელი შემფასებელი შპს კუმმანი და ვეიკვილდი ჯორჯიას (ს/კ 406161969) მიერ. აღნიშნული შეფასება გამოყენებული იქნა შესაბამისი პერიოდის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისთვის. შპს კუმმანი და ვეიკვილდი ჯორჯია, სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტისგან და მისი აუდიტორისგან დამოუკიდებელი მხარეა და არ აქვთ ინტერესთა კონფლიქტი.

2017 წლის ნოემბერში ჯგუფსა და თიბისი ბანკს შორის გაფორმდა უძრავი ქონებისა და მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება, მოცემული მიზნებისთვის უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება შეფასებული იყო შპს ქეიფიემჯი ჯორჯიას მიერ, რომელიც სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტისგან დამოუკიდებელი მხარეა და არ აქვს ინტერესთა კონფლიქტი.

საიდენტი-ფიკაციო ნომერი	სახელწოდება	იურიდიული მისამართი	საკონტაქტო ნომერი
406161969	შპს კუმმანი და ვეიკვილდი ჯორჯია	საქართველო, ქ. თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, სამგორის დას., კორ. №31, ბ. 54	+(995 32) 247 48 49
404437695	შპს ქეიფიემჯი ჯორჯია	საქართველო, ქ. თბილისი, 4 თავისუფლების მოედანი, თბილისი 0105	+(995 32) 293 57 13

2.1.8. შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა, მათ შორის ინტერესთა კონფლიქტისაც, რომელიც მატერიალურია ემისიის / შეთავაზების ფარგლებში; ამასთან, დეტალურად უნდა იქნეს აღწერილი დაინტერესებული პირები და ინტერესის ტიპი.

შეთავაზებაში ჩართული პირი	როლი შეთავაზებაში	ინტერესის აღწერა	ინტერესთა კონფლიქტის აღწერა
შპს „თიბისი კაპიტალი“	განთავსების აგენტი და კალკულაციის და გადახდის აგენტი	წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის ერთ-ერთ განთავსების აგენტს წარმოადგენს შპს „თიბისი კაპიტალი“, რომელიც ასევე იქნება კალკულაციისა და გადახდების აგენტი. შესაბამისად, მის ინტერესებშია „ობლიგაციების“ განთავსება და სანაცვლოდ, ემიტენტისგან შეთანხმებული ანაზღაურების მიღება	ემიტენტი და შპს „თიბისი კაპიტალი“ წარმოადგენენ ერთმანეთთან დაკავშირებულ მხარეებს, ვინაიდან სს „თიბისი ბანკის“ არის შპს „თიბისი კაპიტალის“ დამფუძნებელი. და სს „თიბისი ბანკსა“ და ემიტენტს ყავთ ერთი და იგივე აქციონერები. აღნიშნულმა გარემოებამ/გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი.
სს „გალტ ენდ თაგარტი“	განთავსების აგენტი	წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის ერთ-ერთ განთავსების აგენტს წარმოადგენს სს „გალტ ენდ თაგარტი“. შესაბამისად, მის ინტერესებშია „ობლიგაციების“ განთავსება და სანაცვლოდ, ემიტენტისგან შეთანხმებული ანაზღაურების მიღება	ემიტენტსა და სს „გალტ ენდ თაგარტს“ შორის არ იკვეთება რაიმე ტიპის ინტერესთა კონფლიქტი.

2.2. ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები



2.2.1. ემიტენტის შერჩეული ისტორიული ფინანსური ინფორმაცია ბოლო 2 ფინანსური წლისთვის, ამასთან თუ რელევანტურია, შუალედური ფინანსური ინფორმაცია შესადარისი პერიოდის ინფორმაციასთან ერთად.

შემდეგ ცხრილში მოცემულია „ემიტენტის“ შერჩეული ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები 2019 და 2020 წლებისთვის და 2021 წლის 6 თვის ინფორმაცია შესადარისი პერიოდის ინფორმაციასთან ერთად. დეტალური ფინანსური მიმოხილვისთვის იხილეთ - „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“.

2019 და 2020 წლის მონაცემები აუდირებულია „Grant Thornton International“-ის წევრ შპს გრანტ თორნტონის“ მიერ. 2021 და 2020 წლის პირველი 6 თვის მონაცემები არააუდირებულია და ეყრდნობა მენეჯმენტის ინფორმაციას.

**კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება**

ათასი დოლარი	მენეჯერული	მენეჯერული	აუდირებული	აუდირებული
	2021 6 თვე	2020 6 თვე	2020	2019
შემოსავალი რეალიზაციიდან	5,403	3,403	11,967	9,416
რეალიზაციის თვითღირებულება	(2,504)	(1,577)	(5,344)	(4,363)
<b>საერთო მოგება</b>	<b>2,899</b>	<b>1,826</b>	<b>6,623</b>	<b>5,053</b>
გაყიდვისა და მარკეტინგის დანახარჯები	(348)	(418)	(593)	(954)
ადმინისტრაციული ხარჯები	(985)	(1,012)	(2,735)	(2,869)
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯები	(49)	(22)	(101)	(40)
სხვა ხარჯები	(64)	(70)	(349)	(158)
წილი მეკავშირე საწარმოების ფინანსურ შედეგებში	12	34	162	155
ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილება	852	924	2,307	929
ნამეტი შემოსავალი საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან	-	-	3,042	-
დივიდენდიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	179	-
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	-	22,198	12,742
ფინანსური შემოსავალი	11	12	45	21
ფინანსური ხარჯი	(405)	(362)	(847)	(724)
ზარალი კურსთაშორის სხვაობიდან	(354)	(564)	(1,407)	(745)
<b>მოგება დაბეგრამდე</b>	<b>1,569</b>	<b>383</b>	<b>28,524</b>	<b>13,410</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-
<b>სულ გაერთიანებული შემოსავალი</b>	<b>1,569</b>	<b>383</b>	<b>28,524</b>	<b>13,410</b>
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	1,357	(2,478)	(20,884)	(10,416)
<b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</b>	<b>2,926</b>	<b>(2,095)</b>	<b>7,640</b>	<b>2,994</b>

**საოპერაციო მოგება:**

კომპანია IFRS-ის შესაბამისად მომზადებული აუდიტირებულ და შუალედური ფინანსური ანგარიშგებებში, როგორც დაშვებულია სტანდარტებით, არ ამჟღავნებს საოპერაციო მოგებას, გამოთვლილს ერთი რომელიმე კონკრეტული მეთოდით, რამდენადაც სხვადასხვა მიზნებისთვის, კომპანიის მენეჯმენტი სხვადასხვა მომგებიანობის მაჩვენებლების მიხედვით ახდენს შეფასებას/ანალიზს. კომპანიის მიერ გამოყენებული ძირითადი მომგებიანობის მაჩვენებლები შემდეგია:

	აუდირებული 2019	აუდირებული 2020	მენეჯერული 2021 LTM
შემოსავალი	9,416	11,967	13,967

თვითღირებულება	(4,363)	(5,344)	(6,271)
<b>საერთო მოგება</b>	<b>5,053</b>	<b>6,623</b>	<b>7,696</b>
<i>საერთო მოგების მარჟა (%)</i>	<i>53.7%</i>	<i>55.3%</i>	<i>55.1%</i>
<b>EBITDA</b>	<b>4,664</b>	<b>10,227</b>	<b>10,758</b>
<i>EBITDA მარჟა (%)</i>	<i>49.5%</i>	<i>85.5%</i>	<i>77.0%</i>
<b>კორექტირებული EBITDA</b>	<b>3,735</b>	<b>4,878</b>	<b>5,481</b>
<i>კორექტირებული EBITDA მარჟა (%)</i>	<i>39.7%</i>	<i>40.8%</i>	<i>39.2%</i>

შენიშვნა: კორექტირებული EBITDA დათვლილია, როგორც EBITDA საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლისა და ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულების ცვლილების გარეშე. EBITDA-ს დეტალური კალკულაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“

### კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	მენეჯერული 2021 წლის 30 ივნისი	მენეჯერული 2020 წლის 30 ივნისი	აუდირებული 2020 წლის 31 დეკემბერი	აუდირებული 2019 წლის 31 დეკემბერი
<b>აქტივები</b>				
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>				
ძირითადი საშუალებები	926	723	1,073	792
არამატერიალური აქტივები	10	25	10	13
საინვესტიციო ქონება	107,602	125,148	107,602	125,148
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	510	398	510	407
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>109,048</b>	<b>126,294</b>	<b>109,195</b>	<b>126,360</b>
<b>მოკლევადიანი აქტივები</b>				
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	42,456	24,517	40,119	25,469
სახელმწიკრულებო აქტივები	7,456	4,563	8,432	4,795
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9,793	2,148	10,950	3,460
ფინანსური აქტივები	15,533	15,533	15,533	15,533
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,207	1,096	1,207	1,097
ფული და ფულის ეკვივალენტები	3,609	1,364	2,591	2,451
<b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>	<b>80,054</b>	<b>49,221</b>	<b>78,832</b>	<b>52,805</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>189,102</b>	<b>175,515</b>	<b>188,027</b>	<b>179,165</b>
<b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>				
<b>კაპიტალი და რეზერვები</b>				
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები	173	173	173	173
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები	777	777	777	777
პრივილეგირებული აქციები	1,608	2,859	1,608	2,859
საემისიო კაპიტალი	1,937	1,937	1,937	1,937
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	(69,497)	(52,454)	(70,860)	(49,976)
გაუნაწილებელი მოგება	230,418	200,709	228,850	200,326
<b>სულ კაპიტალი და რეზერვები</b>	<b>165,416</b>	<b>154,001</b>	<b>162,485</b>	<b>156,096</b>
არამაკონტროლებელი წილი	-	-	-	-
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>165,416</b>	<b>154,001</b>	<b>162,485</b>	<b>156,096</b>
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>				
ობლიგაციები	-	11,976	-	11,876
სესხები	2,886	1,499	2,386	1,499
საიჯარო ვალდებულებები	54	64	41	73
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>2,940</b>	<b>13,539</b>	<b>2,427</b>	<b>13,448</b>
<b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,198	5,291	8,222	5,444
სახელმწიკრულებო ვალდებულებები	564	654	1,072	974
ობლიგაციები	11,980	29	11,972	37
სესხები	1,849	1,860	1,706	3,011
საიჯარო ვალდებულებები	35	28	34	29

მიმდინარე მოგების გადასახადი	120	113	109	126
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	20,746	7,975	23,115	9,621
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	189,102	175,515	188,027	179,165

2.2.2. განმარტების შესაბამისად, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსურ მონაცემებს თან უნდა ახლდეს პრო-ფორმა ფინანსური ინფორმაცია, დანართი 5-ის მიხედვით დადგენილი მინიმალური მოთხოვნების შესაბამისად.

„კომპანიას“ არ მიუღია მონაწილეობა რაიმე სახის შესყიდვის ან გაერთიანების გარიგებაში, რის გამოც პრო-ფორმა ფინანსური მონაცემების საჭიროება არ არის.

2.2.3. თანდართული ფინანსური ანგარიშგებების შესახებ აუდიტორის დასკვნის ტიპი (უპირობო, მოდიფიცირებული, პირობითი, უარყოფითი, უარი დასკვნის დაწერაზე) და პირობითი დასკვნის შემთხვევაში მიზეზების მოკლე აღწერა;

2019 და 2020 წლის აუდირებული დასკვნა არამოდიფიცირებულია. აუდიტორული კომპანია შპს „გრანტ თორთონის“ მოსაზრებით, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ 2019 და 2020 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლებისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღებით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

2.2.4. მოგების პროგნოზირებული ციფრის მითითება იმ შემთხვევაში, თუ მიღებული სახსრების გამოყენების ნაწილში ფიგურირებს ეს ციფრი და ხდება მისი პროგნოზი ან შეფასება.

მიღებული სახსრების გამოყენების ნაწილში არ ფიგურირებს პროგნოზირებული ციფრები, შესაბამისად „კომპანია“ არ წარადგენს საპროგნოზო მონაცემებს.

2.2.5. თუ ემიტენტის საბრუნავი კაპიტალი არ არის საკმარისი მისი მიმდინარე ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად, უნდა მოხდეს ამის მითითება და უნდა აიხსნას მიზეზები.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ აუდირებული საბალანსო უწყისის თანახმად, „კომპანიის“ წმინდა საოპერაციო საბრუნავი კაპიტალი (ფული და ფულის ექვივალენტს დამატებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დამატებული მარაგები და გამოკლებული სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები) დადებითი იყო და 45,438 ათას აშშ დოლარს შეადგენდა (2019 წლის 31 დეკემბერს 25,936 ათასი აშშ დოლარი, 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 49,660 ათას აშშ დოლარი).

ხოლო, მიმდინარე აქტივებსა და ვალდებულებებს შორის სხვაობა 55,717 ათასი აშშ დოლარი იყო (2019 წლის 31 დეკემბერს 43,184 ათასი აშშ დოლარი, 2021 წლის 30 ივნისს 59,308 ათასი აშშ დოლარი). აღსანიშნავია, რომ 2020 წლის ბოლოს ობლიგაციები მიმდინარე ვალდებულებებში მოხვდა იმის გამო, რომ მათი დაფარვის თარიღი არის 2021 წლის 17 დეკემბერი. აღნიშნული დროებითია, რადგან ახალი ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ ობლიგაციები კვლავ გრძელვადიან ვალდებულებებში ჩაჯდება. მიუხედავად, ზემოთ ხსენებული მიზეზით გაზრდილი მოკლევადიანი ვალდებულებებისა, 2019 წელთან შედარებით 2020 წლის ბოლო და 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით წმინდა საბრუნავი კაპიტალი გაიზარდა, რაც აიხსნება შედარებით უფრო სწრაფად მზარდი სასაქონლო-მატერიალური მარაგებით.

2.2.6. ბოლო საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში, და/ან პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე მომხდარი მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა, რომელიც მატერიალური იქნება ემიტენტის გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად.

ბოლო საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ემიტენტის გადახდისუნარიანობის მიმართ მატერიალურ ცვლილებებს ადგილი არ ჰქონიათ.

2.2.7. არსებობის შემთხვევაში, საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ ემიტენტის ან/და მისი ფასიანი ქაღალდებისთვის მინიჭებული სარეიტინგო ქულები;

2018 წლის 10 ივლისს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ პირველად მიიღო „B+“/სტაბილური პერსპექტივით საკრედიტო რეიტინგი ევროპული საკრედიტო სააგენტო Scope Ratings GmbH-სგან, რომელიც აღიარებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის საკრედიტო რეიტინგის სააგენტოების სიით. რეიტინგის განმსაზღვრელი ძირითადი სამი ფაქტორი იყო: 1) კონსერვატიული კაპიტალის სტრუქტურა, 2) მაღალი მომგებიანობა, რაც თავის მხრივ ამცირებდა გარე დაფინანსების საჭიროებას და 3) ბრენდის აღიარება და ცნობადობა.

2019 წლის 8 თებერვლის მდგომარეობით „კომპანია“ შეინარჩუნა გრძელვადიანი დეფოლტის რეიტინგი „B+“, თუმცა შეიცვალა პერსპექტივა სტაბილურიდან, პოზიტიურზე. ცვლილების ძირითადი მიზეზი იყო კომპანიის გეოგრაფიული დივერსიფიკაციის მოლოდინი, რაც გამოწვეული იყო ბუენარში, შავი ზღვის სანაპიროს მიმდებარედ დაწყებული დეველოპერული პროექტით. 2019 წელს, ასევე კომპანიის არა-სუბორდინირებულ, არა-უზრუნველყოფილ სესხებს/ობლიგაციებს მიენიჭა რეიტინგი „BB“.

2020 წლის 4 თებერვლის მდგომარეობით საკრედიტო სარეიტინგო კომპანია Scope Ratings GmbH-მა კომპანიის გრძელვადიან დეფოლტის რეიტინგად განსაზღვრა „B+“/სტაბილური პერსპექტივით, ხოლო არა-უზრუნველყოფილი, არა-სუბორდინირებული სესხების/ობლიგაციების რეიტინგად „BB-“. 2019 წელთან შედარებით შეიცვალა პერსპექტივა პოზიტიურიდან სტაბილურამდე და გრძელვადიანი სასესხო ინსტრუმენტების რეიტინგი „BB“-დან „BB-“-ზე. ცვლილებების ძირითადი გამომწვევი მიზეზი იყო ბუენარის პროექტის შეჩერება/დაყოვნება, რაც ძირითადად გამოწვეული იყო კომპანიისგან დამოუკიდებელი ფაქტორებით.

2021 წლის 3 თებერვლის მდგომარეობით „კომპანია“ შეინარჩუნა საერთაშორისო სარეიტინგო კომპანიის მიერ მინიჭებული გრძელვადიანი დეფოლტის რეიტინგი „B+“/სტაბილური პერსპექტივით და არა-სუბორდინირებული, არა-უზრუნველყოფილი სესხების/ობლიგაციების რეიტინგი „BB-“. „კომპანიის“ რეიტინგის და მისი სტაბილური პერსპექტივის განმსაზღვრელი ძირითადი ორი ფაქტორი იყო 1) კონსერვატიული კაპიტალის სტრუქტურა, სესხების შედარებით მცირე მოცულობით (სესხების / კაპიტალთან კოეფიციენტი - 10%) და 2) სტაბილური საოპერაციო შედეგები 2020 წელს, რაც გამოწვეული იყო როგორც რეალიზებული ბინების (2020 წელს გაყიდული ბინების ფართის ზრდა - 34%), ასევე მიწის ნაკვეთების გაყიდვის ზრდით (2020 წელს გაყიდული მიწის ნაკვეთების ფართის ზრდა - 63%). გარდა ამისა, 2020 წელს დაწყებული საიჯარო შემოსავლების თანდათანობით ზრდით, რაც სავარაუდოდ გაგრძელდება მომდევნო რამდენიმე სამუშაო წლის განმავლობაში. თუმცა, საიჯარო შემოსავლებს, კომპანიის შემოსავლებში არამატერიალური წილი ექნება.

დეტალური ინფორმაცია რეიტინგის დადასტურების/შენარჩუნების გამომწვევი ფაქტორებისა და ძირითადი გამოწვევების შესახებ, წარმოდგენილია ქვეთავში სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავში „2.5. კომპანიის საკრედიტო რეიტინგი;”

რეიტინგის შეფასების რეპორტები განთავსებულია შემდეგ ბმულზე:  
<https://www.scoperatings.com/#!search/rating/detail/CR0000556230>

“კომპანიის“ რეიტინგის ცვლილება 2018 წლიდან 2021 წლამდე მოცემულია ქვემოთ ცხრილში

თარიღი	გრძელვადიანი დეფოლტის რეიტინგი	გრძელვადიანი სასესხო ინსტრუმენტის რეიტინგი
--------	--------------------------------	--

2018 წლის 10 ივლისი	„B+“/სტაბილური	n/a
2019 წლის 8 თებერვალი	„B+“/პოზიტიური	“BB”
2020 წლის 4 თებერვალი	„B+“/სტაბილური	“BB-“
2021 წლის 3 თებერვალი	„B+“/სტაბილური	“BB-“

წყარო: Scope Ratings GmbH

2.2.8. ემიტენტის ბოლო 2 წლის აუდიტებული ფინანსური ანგარიშგების მონაცემების ბაზაზე წესის დანართი 8-ის შესაბამისად დათვლილი ფინანსური კოეფიციენტები. აღნიშნული და დამატებით სხვა კოეფიციენტების წარდგენა უნდა მოხდეს მათი მნიშვნელობიდან გამომდინარე ემიტენტის ბიზნეს მოდელისა და საქმიანობის ინდუსტრიისთვის. ამასთან, ყველა კოეფიციენტისათვის მითითებული უნდა იყოს გაანგარიშების მეთოდოლოგია.

### ძირითადი კოეფიციენტები

კოეფიციენტები დათვლილია ისტორიული მონაცემების მიხედვით. საბალანსო მუხლები აღებულია 2018, 2019 და 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 6 თვის მდგომარეობით, ხოლო მოგება-ზარალის და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მუხლები წარმოადგენს 2019 და 2020 წლის და 2021 წლის 30 ივნისით დასრულებული პერიოდის გაწლიურებულ მონაცემებს.

აღსანიშნავია, რომ ახალი ობლიგაციების გამოშვებას ექნება არამატერიალური ეფექტი კოეფიციენტებზე, რაც გულისხმობს ობლიგაციების მოკლევადიანი ვალდებულებებიდან, გრძელვადიან ვალდებულებებში გადატანას რაც დადებითად იმოქმედებს ლიკვიდურობის კოეფიციენტებზე. იმ შემთხვევაში, თუ ახალი ობლიგაციების კუპონი განსხვავებული იქნება არსებულისგან, ობლიგაციების ეფექტი გავრცელდება შესაბამის კოეფიციენტებზე, რომელთა დათვლაშიც გამოიყენება საპროცენტო ხარჯი. თუმცა, წინასწარი შეფასებით მსგავსი ეფექტი არ იქნება მატერიალური.

კოეფიციენტების დათვლისას გამოყენებული EBIT-ის და EBITDA-ს დათვლის მეთოდოლოგია შეგიძლიათ იხილოთ „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის სექციაში“, კერძოდ „საზომები, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით („ფასს“) არაა განსაზღვრული“ ქვესექციაში

### ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები

	2019	2020	2021 6 თვე (LTM)
სესხები / კაპიტალი	10.52%	9.89%	10.10%
სესხები / EBITDA	3.52x	1.57x	1.55x
პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)	3.47x	8.77x	10.55x
სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR)	.89x	3.12x	5.42x
მთლიანი ვალის კოეფიციენტი (Debt/Assets) (ამ ობლიგაციის ქოვენანტი)	9.17%	8.54%	8.84%

- სესხები / კაპიტალი - საბანკო სესხები და ობლიგაციები გაყოფილი აქციონერთა კაპიტალზე.
- სესხები / EBITDA - საბანკო სესხები და ობლიგაციები გაყოფილი EBITDA-ზე.
- პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR) - EBIT / (საკრედიტო პროდუქტების საპროცენტო ხარჯს დამატებული ობლიგაციების კუპონი)
- სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR) - EBITDA / (საკრედიტო პროდუქტებზე გადასახდელი პროცენტისა და ძირი თანხის ჯამს დამატებული ობლიგაციები და კუპონი)
- მთლიანი ვალის კოეფიციენტი (Debt/Assets) - მიღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი საბანკო სესხები და ობლიგაციები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან

### მომგებიანობის კოეფიციენტები



	2019	2020	2021 6 თვე (LTM)
უკუგება საშუალო აქტივებზე	7.50%	15.54%	16.30%
უკუგება საშუალო აქტივებზე (საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტის გამორიცხვით)	0.37%	3.45%	4.12%
უკუგება საშუალო კაპიტალზე	8.61%	17.91%	18.60%
უკუგება საშუალო კაპიტალზე (საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტის გამორიცხვით)	0.43%	3.97%	4.70%
ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი	2.75%	6.06%	6.38%
საერთო მოგების მარჟა	53.66%	55.34%	55.10%
წმინდა მოგების მარჟა	142.42%	238.36%	212.71%
წმინდა მოგების მარჟა (საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტის გამორიცხვით)	7.09%	52.86%	53.78%
საოპერაციო ფულადი ნაკადების მარჟა	-19.79%	15.51%	17.77%
მოგება აქციაზე	5.33	11.35	11.82
მოგება აქციაზე (საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტის გამორიცხვით)	0.27	2.52	2.99
EBITDA მარჟა	49.5%	85.5%	77.0%
კორექტირებული EBITDA მარჟა	39.7%	40.8%	39.2%

- უკუგება საშუალო აქტივებზე - წმინდა მოგება გაყოფილი წლის საშუალო აქტივებზე. (კოეფიციენტის დათვლისას გამოყენებული წმინდა მოგება აღებულია უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტის გარეშე)
- უკუგება საშუალო აქტივებზე (საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტის გამორიცხვით) - წმინდა მოგებას გამოკლებული/დამატებული მოგება/ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან, გაყოფილი წლის საშუალო აქტივებზე. (კოეფიციენტის დათვლისას გამოყენებული წმინდა მოგება აღებულია უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტის გარეშე)
- უკუგება საშუალო კაპიტალზე - წმინდა მოგება გაყოფილი წლის საშუალო კაპიტალზე. (კოეფიციენტის დათვლისას გამოყენებული წმინდა მოგება აღებულია უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტის გარეშე)
- უკუგება საშუალო კაპიტალზე (საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტის გამორიცხვით) - წმინდა მოგებას გამოკლებული/დამატებული მოგება/ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან, გაყოფილი წლის საშუალო კაპიტალზე. (კოეფიციენტის დათვლისას გამოყენებული წმინდა მოგება აღებულია უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტის გარეშე)
- ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი - EBIT გაყოფილი საშუალო მთლიანი აქტივებისა და საშუალო მიმდინარე ვალდებულებების სხვაობაზე
- საერთო მოგების მარჟა - შემოსავლისა და საქონლის თვითღირებულების სხვაობა გაყოფილი შემოსავლებზე
- წმინდა მოგების მარჟა - წმინდა მოგება გაყოფილი შემოსავლებზე
- წმინდა მოგების მარჟა (საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტის გამორიცხვით) - წმინდა მოგებას გამოკლებული/დამატებული მოგება/ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან, გაყოფილი შემოსავლებზე
- საოპერაციო ფულადი ნაკადების მარჟა - წმინდა ფული საოპერაციო საქმიანობიდან გაყოფილი გაყიდვებზე
- მოგება აქციაზე - წმინდა მოგება გაყოფილი აქციათა (A და B კლასის და პრივილეგირებული აქციები) საშუალო რაოდენობაზე
- მოგება აქციაზე (საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტის გამორიცხვით) - წმინდა მოგებას გამოკლებული/დამატებული მოგება/ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან, გაყოფილი აქციათა (A და B კლასის და პრივილეგირებული აქციები) საშუალო რაოდენობაზე
- EBITDA მარჟა - EBITDA გაყოფილი შემოსავლებზე. EBITDA-ს ზუსტი კალკულაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“
- კორექტირებული EBITDA მარჟა: კორექტირებული EBITDA გაყოფილი შემოსავლებზე. კორექტირებული EBITDA გამოთვლილია როგორც EBITDA საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან

მიღებული შემოსავლისა და ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულების ცვლილების გარეშე. EBITDA-ს ზუსტი კალკულაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“

შენიშვნა: კომპანია IFRS-ის შესაბამისად მომზადებული აუდიტირებულ და შუალედური ფინანსური ანგარიშგებებში, როგორც დაშვებულია სტანდარტებით, არ ამჟღავნებს საოპერაციო მოგებას, გამოთვლილს ერთი რომელიმე კონკრეტული მეთოდით, რამდენადაც სხვადასხვა მიზნებისთვის, კომპანიის მენეჯმენტი სხვადასხვა მომგებიანობის მაჩვენებლების მიხედვით ახდენს შეფასებას/ანალიზს. კომპანიის მიერ გამოყენებული ძირითადი მომგებიანობის მაჩვენებლები „საერთო მოგების მარჟა“, „EBITDA მარჟა“ და „კორექტირებული EBITDA მარჟა“ მოცემულია ზემოთ ცხრილში.

### ლიკვიდურობის კოეფიციენტები

	2019	2020	2021 6 თვე (LTM)
ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	2.84x	1.67x	1.81x
ლიკვიდური აქტივები, შეზღუდული ფულის და ფინანსური აქტივების გამოკლებით/მოკლევადიანი ვალდებულებები	1.11x	.95x	1.01x
მიმდინარე აქტივები/მიმდინარე ვალდებულებები	5.49x	3.41x	3.86x
მიმდინარე აქტივები, შეზღუდული ფულის და ფინანსური აქტივების გამოკლებით/მიმდინარე ვალდებულებები	3.76x	2.69x	3.05x

შენიშვნა: ობლიგაციების ერთ-ერთ კოვენანტს წარმოადგენს, რომ ნაღდი ფულის ნაშთი ნებისმერი თარიღისთვის შეადგენდეს ობლიგაციების მოსამსახურებლად საჭირო კვარტლური საპროცენტო ხარჯის მინიმუმ 100%-ს. კომპანიის ფული და ფულის ექვივალენტები შესაბამისად 2019 და 2020 წლის ბოლოს და 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენდა 2,451 ათას აშშ დოლარს, 2,591 ათას აშშ დოლარს და 3,609 ათას აშშ დოლარს, რაც მნიშვნელოვნად აღემატება არსებული ობლიგაციების კვარტალურ საპროცენტო ხარჯს (240 ათასი აშშ დოლარი). კომპანია მუდმივად აკმაყოფილებდა ზემოხსენებულ კოვენანტს. ამ ემისიის პროსპექტით გამოშვებული ობლიგაციების კუპონი დადგინდება book-building-ის პროცესის შედეგად და შესაბამისად დაზუსტდება „საბოლოო შეთავაზების პირობების“ დოკუმენტში.

- ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები - მიმდინარე აქტივები მარაგების გამოკლებით გაყოფილი მიმდინარე ვალდებულებებზე
- ლიკვიდური აქტივები, შეზღუდული ფულის და ფინანსური აქტივების გამოკლებით/მოკლევადიანი ვალდებულებები - მიმდინარე აქტივები, მარაგების, შეზღუდული ფულისა და ფინანსური აქტივების გამოკლებით გაყოფილი მიმდინარე ვალდებულებებზე
- მიმდინარე აქტივები/მიმდინარე ვალდებულებები - მიმდინარე აქტივები გაყოფილი მიმდინარე ვალდებულებებზე
- მიმდინარე აქტივები, შეზღუდული ფულის და ფინანსური აქტივების გამოკლებით/მიმდინარე ვალდებულებები - მიმდინარე აქტივები, შეზღუდული ფულისა და ფინანსური აქტივების გამოკლებით გაყოფილი მიმდინარე ვალდებულებებზე

### საოპერაციო კოეფიციენტები

	2019	2020	2021 6 თვე (გაწლიურებული)
მარაგების ბრუნვის დღეები	2,165	2,240	1,949
დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები	93	220	156
სავაჭრო ვალდებულებების ამოღების დღეები	495	467	334
საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი	1,700	1,508	1,314
ფულის ამოღების ციკლი	1,763	1,993	1,771

- მარაგების ბრუნვის დღეები - საშუალო წლიური მარაგები გაყოფილი თვითღირებულებაზე, გამრავლებული 365-ზე
- სავაჭრო მოთხოვნების ბრუნვის დღეები - საშუალო წლიური სავაჭრო მოთხოვნები გაყოფილი გაყიდვებზე, გამრავლებული 365-ზე
- სავაჭრო ვალდებულებების ამოღების დღეები - საშუალო წლიური სავაჭრო ვალდებულებები გაყოფილი გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაზე, გამრავლებული 365-ზე
- საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი - საშუალო საბრუნავი კაპიტალი გაყოფილი გაყიდვებზე, გამრავლებული 365-ზე
- ფულის ამოღების ციკლი - მარაგების ბრუნვის დღეებს დამატებული სავაჭრო მოთხოვნების ბრუნვის დღეები და გამოკლებული სავაჭრო ვალდებულებების ამოღების დღეები

### 3. რისკის ფაქტორები

- კომპანიის საქმიანობასა და ეკონომიკაზე კოვიდ-19 პანდემიის გავლენის შეფასება
1. მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ემიტენტის საქმიანობისთვის:
    - 1.1. დეველოპერული ინდუსტრია ხასიათდება ციკლური ბუნებით, რაც ინდუსტრიის მაღალ რისკიანობაზე მიუთითებს.
    - 1.2. „კომპანია“ კონცენტრირებულია გეოგრაფიულად (ძირითადად თბილისში), სეგმენტურად (პრემიუმ საფასო სეგმენტში) და შემოსავლის წყაროების მიხედვით (ძირითადად უძრავი ქონების რეალიზაცია), რაც ქმნის დივერსიფიკაციის რისკს.
    - 1.3. გარე და შიდა ფაქტორების გავლენით, „კომპანიის“ გაყიდვები შესაძლოა შემცირდეს ან/და საპროგნოზო პერიოდში, ვერ მიაღწიოს დაგეგმილ ნიშნულს;
    - 1.4. „კომპანიამ“ შესაძლოა ვერ მოახერხოს დაგეგმილი პროექტების განხორციელება ან/და დაწყებული მშენებლობების დასრულება;
    - 1.5. შპს „ბლექ სი რიზორთმა“ შესაძლოა ვერ შეასრულოს საინვესტიციო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები;
    - 1.6. „კომპანიამ“ შესაძლოა ვერ მოიზიდოს პროექტების განსახორციელებლად საჭირო დაფინანსება.
    - 1.7. კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან და ფინანსური ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებული რისკების წინაშე, რამაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგზე
    - 1.8. მომავალმა სტიქიურმა მოვლენებმა შეიძლება მნიშვნელოვნად უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ოპერაციებსა და ქონებაზე.
    - 1.9. ლარის სავალუტო გაცვლითი კურსის მერყეობამ, ასევე ცვლილებებმა მონეტარულ პოლიტიკაში, შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ ბიზნესზე.
    - 1.10. ძირითადი ხელმძღვანელობის დაკარგვამ და ხელმძღვანელების მოზიდვის და შენარჩუნების შეუძლებლობამ უარყოფითი ზეგავლენა შეიძლება იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო და ფინანსურ შედეგებზე.
    - 1.11. ახალი კონკურენტების გამოჩენამ ან/და არსებული დეველოპერების პრემიუმ სეგმენტში შემოსვლამ, შესაძლოა გაზარდოს მიწოდება და შეამციროს ფასები.
    - 1.12. ჯგუფი დადგა ისეთი პრობლემის წინაშე, როგორც არის მეწყერისგან გამოწვეული აქტივის შესაძლო გაუფასურების რისკი.
    - 1.13. კომპანია ფლობს საინვესტიციო ქონებას, რომელიც არალიკვიდურობით ხასიათდება
    - 1.14. კომპანიის ფლობაში არსებული აქტივების არასრულყოფილმა დაზღვევამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე
    - 1.15. კომპანიას არ აქვს მკაცრად გაწერილი დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა

- 1.16. კომპანია შესაძლოა დაექვემდებაროს სამართალწარმოების რისკს მისი მომხმარებლების, მომწოდებლების და მარეგულირებლის მხრიდან
- 1.17. საშემფასებლო საქმიანობა არ არის რეგულირებადი საქართველოში
- 1.18. კომპანია ანგარიშვალდებული საწარმოა, შესაბამისად, ექვემდებარება დამატებით რეგულაციებს და ანგარიშგების/რეპორტირების ვალდებულებას
- 1.19. კომპანია შესაძლოა დადგეს მომხმარებლის დაფინანსების რეგულაციებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე

2. მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ეკონომიკისთვის:

- 2.1. ინვესტიციის განხორციელება ისეთ განვითარებად ბაზრებში, როგორც საქართველოა, შეიცავს უფრო მაღალ რისკს, ვიდრე ინვესტიციის განხორციელება შედარებით განვითარებულ ბაზრებში.
- 2.2. საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ და რეგიონულმა პოლიტიკურმა დაძაბულობამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკასა და „კომპანიის“ ბიზნესზე
- 2.3. საქართველოში პოლიტიკური არასტაბილურობის რისკმა შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე
- 2.4. ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე
- 2.5. ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან/სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე
- 2.6. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიაზე“ და ინვესტორებზე.
- 2.7. შესაძლებელია წარმოიქმნას გამოწვევები „DCFTA“-ის საფუძველზე საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის კუთხით.
- 2.8. ახალმა კანონმა „მეწარმეთა შესახებ“, ასევე მომავალმა ან მიმდინარე ცვლილებებმა კანონმდებლობაში შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს ინვესტორების მიერ ამონაგების მიღებაზე.
- 2.9. გადახდისუნარობის მარეგულირებელი კანონმდებლობა საქართველოში განვითარების პროცესშია, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ინვესტორების მიერ ამონაგების მიღებაზე
- 2.10. საქართველოს საგადასახდო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ და საგადასახდო და საკანონმდებლო ცვლილებებმა შესაძლოა გავლენა იქონიოს „კომპანიაზე“.
- 2.11. სამართლებრივი და მარეგულირებელი გარემოს ცვლილებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს „კომპანიის“ ოპერაციებზე.
- 2.12. ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე

3. მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ რომლებიც სპეციფიკურია შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდებისთვის:

- 3.1. „ობლიგაციები“ წარმოადგენს pari passu ფასიან ქაღალდებს;
- 3.2. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს
- 3.3. ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ შეზღუდვებს
- 3.4. არსებობს „ობლიგაციების“ ძირის და პროცენტის დაფარვის რისკი;
- 3.5. „ობლიგაციების“ სავაჭრო ფასი, ლიკვიდურობა და სარგებელი შეიძლება იყოს ცვალებადი;
- 3.6. საკრედიტო ხელშეკრულებითა და ობლიგაციების პირობებით გათვალისწინებული გარკვეული ფინანსური დათქმები შეიძლება არ შესრულდეს;
- 3.7. ობლიგაციების არსებული ფინანსური შეზღუდვები შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს და ვერ დაიცვას ინვესტორები;
- 3.8. „ობლიგაციები“ ხასიათდება გაცვლით კურსთან დაკავშირებული რისკები;
- 3.9. არსებობს კომპანიასა და განთავსების აგენტს შორის პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის საფრთხე;
- 3.10. არსებობს „ობლიგაციებში“ ინვესტიციის კანონიერების დადგენის რისკი;

- 3.11. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ „რეგისტრატორის“ და შესაბამის შემთხვევებში - „ობლიგაციების ნომინალური მფლობელის“ პროცედურებს;
- 3.12. „ობლიგაციების“ პირობები შესაძლოა შეიცვალოს ან გაუქმდეს ან შესაძლოა „ობლიგაციების“ მფლობელთა უმრავლესობამ უარი თქვას ამა თუ იმ დარღვევის გამო დეფოლტის გამოცხადებაზე.
- 3.13. არსებობს „ობლიგაციების“ სრულად განუთავსებლობის რისკი

#### **4. შეთავაზების შესახებ ინფორმაცია**

##### **4.1. განთავსების აგენტების შესახებ ინფორმაცია**

- 4.1.1. განთავსების აგენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა და საიდენტიფიკაციო ნომერი, აგრეთვე მისი იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი, რეგისტრაციის ქვეყანა და მარეგულირებელი კანონმდებლობა;

##### **განთავსების აგენტი 1:**

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „თიბისი კაპიტალი“

საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961

იურიდიული მისამართი: ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N11, თბილისი, საქართველო

ფაქტობრივი მისამართი: მარჯანიშვილის ქუჩა 7, თბილისი 0102, საქართველო

რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო

მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა

ტელ: (+995 32) 227 27 27

ელ. ფოსტა: [info@tbccapital.ge](mailto:info@tbccapital.ge)

##### **განთავსების აგენტი 2:**

სააქციო საზოგადოება „გალტ ენდ თაგარტი“

საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206

იურიდიული მისამართი: ძველი თბილისის რაიონი, დ. აღმაშენებლის გამზ. 79, თბილისი საქართველო

ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი, 0105, პუშკინის ქუჩა N3

რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო

მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა

ტელ.: (+995 32) 2444-132; (+995 32) 24401-111

ელ. ფოსტა: [gt@gt.ge](mailto:gt@gt.ge)

ვებგვერდი: [www.gt.ge](http://www.gt.ge)

- 4.1.2. განთავსების აგენტთან ხელშეკრულების ძირითადი პირობები (Firm Commitment, Best Effort, Standby Commitments, Other); თუ სრულად ან საერთოდ არ ხდება ემისიის შექმნა, დარჩენილი ნაწილის რაოდენობა/წილი;

შპს „თიბისი კაპიტალი“ და სს „გალტ ენდ თაგარტი“ („განთავსების აგენტები“), 2021 წლის 28 ოქტომბერს მომსახურების ხელშეკრულების შესაბამისად, შეუთანხმდა „კომპანია“, რომ იგი დაეხმარება მას „ობლიგაციების“ განთავსებაში, **არა-გარანტირებული საფუძვლით**, საუკეთესო ძალისხმევის გამოყენებით.

##### **4.2. მიღებული სახსრების გამოყენება**

##### **4.2.1. შეთავაზების მიზნების აღწერა;**

„კომპანია“ გეგმავს, რომ „ობლიგაციების“ შეთავაზებიდან მიღებული სახსრები გამოიყენოს არსებული ობლიგაციების რეფინანსირებისთვის ვალდებულებების დასაფარად.

##### **4.2.2. მიღებული სახსრების გამოყენება;**

მიღებული სახსრების სავარაუდო მოცულობა შეადგენს 12,000,000 დოლარს. მიღებული სახსრების გამოყენება შემდეგია:

- მიღებული სახსრები სრულად მოხმარდება 2018 წელს გამოშვებული ობლიგაციების რეფინანსირებას.
  - ISIN: GE2700603717
  - ობლიგაციების მოცულობა - 12,000,000 აშშ დოლარი
  - პროცენტი - ფიქსირებული, 8.00%
  - ვადა - 3 წელი, ვადამოსული ხდება 2021 წლის 17 დეკემბერს
  - გრაფიკის ტიპი - ბულეტი
  - წყარო - ობლიგაციების საჯარო განთავსება

4.2.3. ყველა იმ ინტერესთა კონფლიქტის აღწერა, რომელიც უკავშირდება კონკრეტულ შეთავაზებას; მათ შორის, არსებობის შემთხვევაში, შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი განთავსების აგენტებსა და ემიტენტს შორის.

წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის განთავსების აგენტები არიან შპს „თიბისი კაპიტალი“ და სს „გალტ ენდ თაგარტი“, „ემიტენტი“ და შპს „თიბისი კაპიტალი“ წარმოადგენენ დაკავშირებულ მხარეებს. ამ სუბიექტების აქციონერები შესაძლოა ასევე იყვნენ სხვა დაკავშირებული მხარეების აქციონერებიც, რაც, თავის მხრივ, ქმნის ინტერესთა კონფლიქტის წარმოქმნის საფრთხეს. თუმცა, მიუხედავად ზემოთქმულისა, „კომპანია“ მიაჩნია, რომ შპს „თიბისი კაპიტალთან“ მიმართებით ინტერესთა კონფლიქტის საკითხი ადეკვატურად 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. ემიტენტის აქციონერები ბატონი მამუკა ხაზარაძე და ბატონი ბადრი ჯაფარიძე ფლობენ სს „თიბისი ბანკის“ 8.64%-ს და 6.00%-ს, რაც არ არის მაკონტროლებელი წილი და ზღუდავთ მათ კომპანიისთვის არსებითად მნიშვნელოვან საკითხებზე გადაწყვეტილების დამოუკიდებლად მიღებისგან;
3. შპს „თიბისი კაპიტალთან“ ერთად განთავსების აგენტი იქნება სს „გალტ ენდ თაგარტი“, რომელიც არ არის ემიტენტთან დაკავშირებული მხარე და იმოქმედებს გაშლილი ხელის პრინციპით, კომპანიის საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით;
4. დაკავშირებულ მხარეებს, მათ შორის, „თიბისი ბანკს“, არ აქვთ არც შპს „თიბისი კაპიტალის“ და არც „ემიტენტის“ ყოველდღიურ საქმიანობაში ჩარევის ბერკეტები;
5. მიუხედავად იმისა, რომ პირველ ეტაპზე შპს „თიბისი კაპიტალი“ წარმოადგენს „ობლიგაციების ნომინალურ მფლობელს“, „ობლიგაციონერებს“ უფლება აქვთ შეწყვიტონ შესაბამისი ურთიერთობა შპს „თიბისი კაპიტალთან“ და „ობლიგაციებს“ ფლობდნენ სხვა ნომინალური მფლობელის ან პირდაპირ რეგისტრატორის მეშვეობით;
6. „ემიტენტსა“ და შპს „თიბისი კაპიტალს“ შორის არსებული ხელშეკრულება ითვალისწინებს გადახდისა და კალკულაციის აგენტის შეცვლის შესაძლებლობას; და
7. „ემიტენტი“ და შპს „თიბისი კაპიტალი“ 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 ყოფილიყო დამოუკიდებელ (არა-დაკავშირებულ) მხარეებს შორის, რომელთაგანაც თითოეული მოქმედებს საკუთარი ინტერესებიდან გამომდინარე.



## II. რისკის 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 მრჩეველებთან და ინვესტორებს უნდა გააჩნდეთ შესაბამისი რესურსები ამგვარი ინვესტიციის ანალიზისა და თავიანთ კონკრეტულ გარემოებებთან ინვესტიციის შესაბამისობის დასადგენად. ყოველივე აღნიშნულით არ ხდება ემიტენტის პასუხისმგებლობის შეზღუდვა ინვესტორების წინაშე.

### კომპანიის საქმიანობასა და ეკონომიკაზე კოვიდ-19 პანდემიის გავლენის შეფასება:

#### კოვიდ-19-ის გავლენა ეკონომიკაზე

კოვიდ-19-მა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა საქართველოში მიმდინარე ტენდენციებზე. 2020 წლის ლოქდაუნმა, ჩაკეტილმა საზღვრებმა, შემცირებულმა საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობამ, შემცირებულმა უცხოურმა ინვესტიციებმა და გზაწილებმა მნიშვნელოვნად გააუარესა საქართველოს მაკროეკონომიკური მდგომარეობა. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემებით 2020 წელს ქვეყნის რეალური მშპ 6.8%-ით შემცირდა (მშპ - \$15.8 მილიარდი აშშ დოლარი), პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები 57%-ით შემცირდა (2020 წელი 572 მილიონი აშშ დოლარი), ტურისტების რაოდენობა კი რომლის ხვედრითი წილიც საქართველოს ეკონომიკაში საკმაოდ მნიშვნელოვანია, დაახლოებით 81.3%-ით შემცირდა (2020 წელს საქართველოში 1.75 მილიონი ვიზიტორი შემოვიდა).

2020 წელს გაუარესებული მაკროეკონომიკური მაჩვენებლების მიუხედავად, 2021 წელს საქართველოს ეკონომიკის აღდგენის ტენდენციამ მნიშვნელოვნად გადააჭარბა მოლოდინებს. 2021 წლის პირველ ნახევარში ქვეყნის რეალური მშპ 2020 და 2019 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 12.0% და 5.0%-ით გაიზარდა. თუმცა, მიუხედავად მშპ-ს ზრდისა, მნიშვნელოვან პრობლემად რჩება პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები და ტურიზმი. საქსტატის მონაცემებით 2021 წლის პირველ ნახევარში პირდაპირმა უცხოურმა ინვესტიციებმა 366 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა რაც წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით 10.9%-ით ნაკლებია, რაც შეეხება ტურიზმს, საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციის მონაცემებზე დაყრდნობით, 2021 წლის პირველი 10 თვეში ქვეყანაში ჯამში შემოვიდა 1.39 მილიონი ვიზიტორი, რაც 2020 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 1.8%-ით დაბალია.

2021 წლის 26 ნოემბრის მდგომარეობით საქართველოში ინფიცირებულია 831,248 ადამიანი, რომლიდანაც 772,301 ადამიანი სრულად განიკურნა, ხოლო 11,810 შემთხვევა ფატალურად დასრულდა. დაავადებათა კონტროლის და საზოგადოებრივი ჯანმრთელობის ეროვნული ცენტრის მონაცემების მიხედვით 2021 წლის 26 ნოემბრის მდგომარეობით საქართველოში ჩატარებულია 2,133,935 აცრა, ხოლო ორჯერადად აცრილია 989,533 (საერთო მოსახლეობის 26.5%) ადამიანი.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ უწყებათაშორისი საკოორდინაციო საბჭოს გადაწყვეტილებით, პირველი დეკემბრიდან ამოქმედდება ე.წ. "მწვანე პასპორტის" კონცეფცია. პირს მწვანე სტატუსი ექნება თუ 1.ვაქცინირებულია სრულად, 2. ჩატარებული აქვს 72-საათიანი ვალიდურობის PCR-ტესტი ან 24-საათიანი ვალიდურობის ანტიგენ-ტესტი ან 3. გადატანილი აქვს კორონავირუსი. „მწვანე პასპორტის“ მოთხოვნა იმოქმედებს მხოლოდ 18 წელს გადაცილებული მოქალაქეებისთვის. ზემოხსენებული კონცეფციის ამოქმედების შემდგომ მხოლოდ „მწვანე პასპორტის“ მფლობელი ადამიანები შეძლებენ კვების ობიექტებში, კინოთეატრებში, მუზეუმებში, საკონცერტო დარბაზებში, სპა და ფიტნეს ცენტრებში, სასტუმროებში და სხვა გასართობ ცენტრებში შესვლას.

### *კოვიდ-19-ის გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე*

ლისი დეველოპმენტის ოფისი, საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებამდე, ერთი თვით ადრე გადავიდა დისტანციურ მუშაობაზე. „კომპანია“ შეიმუშავა თანამშრომელთა დისტანციური მუშაობის წესები და საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადების მომენტიდან, მთელი მომდევნო პერიოდი, კომპანია უწყვეტად ახორციელებდა საქმიანობას. აღსანიშნავია, რომ მიუხედავად პანდემიისა, კომპანიის გაყიდვები 2020 წელს 27%-ით, ხოლო 2021 წლის პირველ ნახევარში, წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარების 59%-ით გაიზარდა.

„კომპანიას“ საგანგებო მდგომარეობის პერიოდში ჰქონდა ორი პრიორიტეტი 1. უზრუნველყო უსაფრთხო და მაღალხარისხიანი მომსახურება და რა თქმა უნდა 2. მშენებლობის პროცესის შეუფერხებლობა.

პირველ საკითხთან დაკავშირებით „კომპანიის“ ქმედება გამოიხატებოდა შემდეგში: პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ მაცხოვრებლები, ყოველდღიურ რეჟიმში იღებდნენ კომპანიისგან სხვადასხვა სერვისებს: ტერიტორიის დაცვა, დასუფთავება, მებაღეები სერვისი და ბევრი სხვა. მიუხედავად ქვეყანაში შექმნილი ვითარებისა, აღნიშნული სერვისების მიწოდება აუცილებელი იყო მწვანე ქალაქი ლისის მაცხოვრებლებისთვის, ამიტომ „კომპანია“ მოერგო არსებულ რეალობას და რეგულაციებს, დაწესდა სერვისის თანამშრომელების მორიგეობები, „კომპანია“ საკუთარი ხარჯებით ახდენდა მათ ტრანსპორტირებას, მათ აღჭურვას სპეციალური ტანსაცმლითა თუ საჭირო ინვენტარით. მოსახლეობა საგანგებო მდგომარეობის დროს ძირითადად სახლებში იმყოფებოდნენ. მათთვის ამ პერიოდში, კომპანიამ დაგეგმა სხვადასხვა სახალისო აქტივობა, რა თქმა უნდა, სახლიდან გაუსვლელად. გარდა ამისა, მუდმივად ხდებოდა მათი ინფორმირება, თუ რა სიახლეები იყო პანდემიასთან დაკავშირებით, რა უსაფრთხოების ნორმების დაცვა არის საჭირო ამ დროს. აღსანიშნავია, რომ „კომპანიის“ ტერიტორიაზე 7 პარკია, რაც შესაძლებლობას იძლევა სახლის ეზოში გქონდეს სასეირნო ბილიკები, ბავშვების და შინაური ცხოველების სათამაშო ზონები.

ასევე, „კომპანია“ მწვანე ქალაქის მთელ ტერიტორიაზე მუდმივად ახორციელებდა და სტანდარტად დაამკვიდრა ტერიტორიის ყოველკვირეული სადღეინფექციო და შეწამვლითი სამუშაოები. ქალაქი გაშენებულია დაბალი სიმჭიდროვით, რაც გულისხმობს ცოტა მოსახლეს კვადრატულ მეტრზე თუ ჰექტარზე და დიდი რაოდენობით პარკებს, რამაც მნიშვნელოვანი როლი ითამაშა პანდემიის წინაშე ბრძოლისთვის.

მშენებლობის პროცესს რაც შეეხება, პროცესი პრაქტიკულად არ გაჩერებულა. კომპანიას თვეზე ნაკლები დასჭირდა, რომ ყველა არსებულ კონტრაქტორს დაეკმაყოფილებინა ახალი შრომის და პანდემიით გამოწვეული რეგულაციები. რამდენიმე დღიანი შეფერხება გამოიწვია ადდგომის დღეებში არსებულმა მკაცრმა რეგულაციებმა, როდესაც გადაადგილება პრაქტიკულად შეუძლებელი იყო.

კომპანიის ფინანსური დაგეგმარების მოდელი აგებულია სამშენებლო მასალების ინფლაციის გათვალისწინებით, მათ შორის ცალკეულ მასალებზე მკვეთრი ზრდის გათვალისწინებით. პანდემიაში, კომპანიის პროდუქტზე მისი მწვანე კონცეფციიდან გამომდინარე მოთხოვნა გაიზარდა და შესაბამისად მოხდა სარეალიზაციო ფასის ზრდა. რაც შეეხება სუბსიდირებას, კომპანიის მიერ შეთავაზებულ პრემიუმ კლასის ბინების სეგმენტს აღნიშნული პროგრამა არ ერგება და გამომდინარე აქედან საჭიროება არ დამდგარა ამ პროგრამის გამოყენების.

„კომპანიას“ არ გაუშვია არცერთი თანამშრომელი და არ შეუმცირებია თანამშრომელთა სახელფასო ბიუჯეტი. პანდემიამდე და მის შემდეგაც, „კომპანია“ უწყვეტად აწვდის თანამშრომლებს ყველა დაპირებულ ბენეფიტს.

## **1. მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ემიტენტის საქმიანობისთვის:**

### **1.1. 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.

### **1.2. „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 პროექტი მწვანე ქალაქი ლისზე, საიდანაც კომპანია შემოსავალს მიიღებს საცხოვრებელი ფართების და მიწის ნაკვეთების გაყიდვით, ასევე, კომერციული ფართების იჯარით (თუმცა, აღსანიშნავია, რომ კომერციული ფართების იჯარით მიღებული შემოსავალი, მთლიანი შემოსავლების არამატერიალური წილი იქნება). 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, ინდუსტრიაში ნეგატიური ტენდენციის არსებობის შემთხვევაში, კომპანიას შესაძლოა არ ჰქონდეს სათანადო ბერკეტები, რომ შეინარჩუნოს არსებული მომგებიანობა.

### **1.3. 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, როგორც 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;

#### 1.4. „კომპანია“ 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 ჩააბარონ სამუშაო და არ უზრუნველყონ სათანადო ხარისხი. თუმცა, როგორც ზემოთ იყო აღნიშნული, კომპანია თავის კონტრაქტორებს სთხოვს საბანკო გარანტიებს სამუშაოს დასრულების დროულობასა და ხარისხზე.

#### 1.5. 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 რიზორთმა“ 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. თუმცა, მენეჯმენტი მიიჩნევს რომ ეკონომიკის

სამინისტროსთან წარმოებული მოლაპარაკების შესაბამისად, ცვლილება შევა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რომლის თანახმადაც გადაიწვეს საინვესტიციო ვალდებულებების შესრულების ვადები, რაც დასახელებული რისკებისგან დაიცავს კომპანიას.

#### **1.6. „კომპანია“ 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 დაიწვეს უძრავი ქონების ფასები. თუმცა, კომპანიის ბიზნეს მოდელი იძლევა იმის საშუალებას, რომ აღნიშნული რისკი იყოს დაბალანსებული და ბლოკების მშენებლობა/განვითარება მოხდეს ეტაპობრივად, რაც კომპანიას თავიდან აცილებს ზემოხსენებულ რისკებს.

#### **1.7. კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან და ფინანსური ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებული რისკების წინაშე, რამაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგზე**

ორგანული ზრდის ეფექტურად მართვის მიზნით, „კომპანია“ დროულად უნდა გააფართოვოს და განავითაროს თავის ოპერაციული სისტემები და პროცედურები. თუ „კომპანია“ ვერ შეძლებს ამას საჭირო სახსრების ან კვალიფიციური პერსონალის არარსებობის გამო, შესაძლებელია იგი ვეღარ მოემსახუროს მისი მომხმარებლების მოთხოვნებს, აიყვანოს და შეინარჩუნოს ახალი თანამშრომლები, დაიწყოს ახალი ბიზნესი, ეფექტურად მართოს ბიუჯეტის ხარჯები, ზუსტად განსაზღვროს ოპერაციული ხარჯები ან სხვაგვარად ეფექტურად წარმართოს საკუთარი ბიზნესი. იმ საქმიანობის სფეროების ბუნების გათვალისწინებით, რომლებშიც „კომპანია“ ოპერირებს, შესაძლებელია მას დროდადრო მოუწიოს პოტენციურ დანახარჯებთან დაკავშირებით მენეჯმენტის გათვლების შეცვლა და, შედეგად, უფრო ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში, შეიძლება ასევე შეიცვალოს მისი დაფინანსების მოთხოვნები. აღნიშნულმა შესაძლოა გამოიწვიოს პროექტის დანახარჯების რესტრუქტურისა და გაზარდოს ან შეამციროს „კომპანიის“ მოსალოდნელი ფულადი სახსრების მიმოქცევა.

მითითებულმა რისკმა, ასევე ზემოთ აღწერილმა ნებისმიერმა სხვა ფაქტორმა, შეიძლება გამოიწვიოს „კომპანიის“ დაფინანსების მოთხოვნების ზრდა, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლებელია გაზარდოს „კომპანიის“ სავალო ტვირთი. აღნიშნულმა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ განვითარების სტრატეგიასა და ასევე მის უნარზე დროულად შეასრულოს ფინანსური ვალდებულებები.

„კომპანია“ ან მისმა შვილობილმა შეიძლება ვერ უზრუნველყოს საკრედიტო ხელშეკრულებით ან ემისიის პროსპექტით გათვალისწინებული ფინანსური ან არა-ფინანსური დათქმების შესრულება. ამასთან, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ „კომპანია“ შეძლებს დასტურის წერილების მიღებას შესაბამისი მხარეებისგან, და რომ სს „თიბისი ბანკი“ ან სხვა კრედიტორები არ აამოქმედებენ სასესხო ხელშეკრულების და ობლიგაციების „პროსპექტის“ ფარგლებში გათვალისწინებულ სანქციებს, რაც შესაძლოა გამოიხატოს ახალი დაკრედიტების გაცემაზე უარის თქმაში, ჯარიმებისა და საურავების დარიცხვაში, არსებული საკრედიტო დავალიანებების დაუყოვნებლივ გადახდის მოთხოვნაში და სხვა. აღნიშნული სანქციების ამოქმედებამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო საქმიანობაზე.

#### **1.8. მომავალმა სტიქიურმა მოვლენებმა შეიძლება მნიშვნელოვნად უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ოპერაციებსა და ქონებაზე.**

სტიქიურმა უბედურებებმა შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ოპერაციებსა და ქონებაზე, მათ შორის, შეამციროს კომპანიის შემოსავლები, მოუხდეს დასუფთავების ხარჯების ან ასეთ შემთხვევებთან დაკავშირებული სხვა ხარჯების გაწევა. ნებისმიერი ასეთი შემთხვევა უარყოფითად

იმოქმედებს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფულად ნაკადებზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

**1.9. 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.

**1.10. ძირითადი ხელმძღვანელობის დაკარგვამ და ხელმძღვანელების მოზიდვის და შენარჩუნების შეუძლებლობამ უარყოფითი ზეგავლენა შეიძლება იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო და ფინანსურ შედეგებზე.**

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 და უძრავი ქონების დეველოპმენტის დირექტორი.

**1.11. 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 მაჩვენებლები*), რაც მიუთითებს რომ მიწოდების ზრდას ასევე თან ერთვის მოთხოვნის ზრდა, თუმცა არსებობს რისკი, რომ ამ სეგმენტში მიწოდების ზრდით შემცირდეს ფასები, რაც უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის გაყიდვებისა და შემოსავლის მოცულობაზე.

**1.12. ჯგუფი დადგა ისეთი პრობლემის წინაშე, როგორც არის მეწყერისგან გამოწვეული აქტივის შესაძლო გაუფასურების რისკი**

ქალაქის მუნიციპალიტეტის მიერ განხორციელებულმა ინფრასტრუქტურულმა სამუშაოებმა (გზის მშენებლობა და წყლის მიწების გაყვანა) გამოიწვია ჯგუფის მიერ ფლობილი მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე გზის გაზარდა. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ინტერაქტიულ რუქაზე კი, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია, სს ლისის ლეიქ დეველოპმენტის საკუთრებაში არსებული რამდენიმე მიწის ნაკვეთი აღნიშნულია, როგორც საშუალო და ნაწილობრივ მაღალი სეისმური გეოდინამიკური ტერიტორია.

უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისი თავად იყოფა გეოდინამიკურ ტერიტორიებად, რომელთა დიდი ნაწილი შედგება საშუალო და ნაწილობრივ მაღალი სეისმური ზონებით. რაც შეეხება ჯგუფის მიწის ნაკვეთების ზონებს, რომლებიც მაღალი სეისმური ნიშნით გამოირჩევა, არის ხევები, რომლებიც არც ერთ შემთხვევაში არ გამოიყენება სამშენებლო მიზნებისთვის. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.10.18.006.227) საერთო ფართობით დაახლოებით 1.5 ჰა მეწყერის საფრთხის წინაშე აღმოჩნდა.

მიმდინარე გეოლოგიური პროცესების გარდა, ფაქტია, რომ ამ მოვლენის შესახებ ინფორმაცია სწრაფად გავრცელდა საზოგადოებაში და უარყოფითი გამოხმაურება მოჰყვა. მიმდინარე თარიღისთვის მეწყერი ლოკალიზებულია.

„კომპანიამ“ მოიწვია ინჟინერიის მიმართულებით მსოფლიო წამყვანი კომპანია "ARUP" რომლის დასკვნის მიხედვითაც დადგინდა, რომ მხოლოდ დამრულ 1,5 ჰექტარ მიწაზე და დაზღვევის მიზნით მიმდებარე 50 მეტრის რადიუსის ტერიტორიაზე არის შეზღუდვა განვითარების.

აღსანიშნავია, რომ შეზღუდვა არ გამორიცხავს სამომავლო დეველოპმენტს, დამატებითი კვლევების შემთხვევაში. გამაგრებითი სამუშაოები არის ჩატარებული მაღალი საერთაშორისო სტანდარტით და დღეს ტერიტორიაზე დასაშვებია მსუბუქი კონსტრუქციების განთავსება და პარკის მოწყობა.

### **1.13. კომპანია ფლობს საინვესტიციო ქონებას, რომელიც არალიკვიდურობით ხასიათდება.**

ინვესტიცია უძრავ ქონებაში შედარებით არალიკვიდურია. ასეთი არალიკვიდურობა შეზღუდავს კომპანიის შესაძლებლობას, სწრაფად მოახდინოს თავისი პორტფელის დივერსიფიკაცია ეკონომიკის ან საინვესტიციო პირობების ცვლილებების შესაბამისად. რეცესიების დროს შეიძლება გართულდეს გარკვეული ტიპის უძრავი ქონების გაყიდვა. უძრავი ქონების ფლობის ხარჯები დიდია და ეკონომიკური რეცესიის დროს კომპანიას შესაძლოა ისეთი მიმდინარე დანახარჯების გაწევა მოუხდეს, რომელთა დასაფარი შემოსავლების პერსპექტივა მცირდება. ასეთ ვითარებაში კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს საკუთრების დაბალ ფასად გაყიდვის აუცილებლობის წინაშე იმისთვის, რომ ჰქონდეს საკმარისი ნაღდი ფული ოპერირებისთვის და ობლიგაციონერებისთვის გასანაწილებლად.

### **1.14. კომპანიის ფლობაში არსებული აქტივების არასრულყოფილმა დაზღვევამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე.**

კომპანიას არ აქვს სრულყოფილად დაზღვეული აქტივები (დაზღვეულია მხოლოდ 1.7 მილიონი დოლარის საინვესტიციო ქონება, რაც მთლიანი საინვესტიციო ქონების 1.3%-ს შეადგენს, საინვესტიციო ქონების დარჩენილი ნაწილი არის მხოლოდ მიწის ნაკვეთები. დაზღვეული ქონებების სადაზღვეო თანხა აჭარბებს მის საბაზრო ღირებულებას). ამასთან, არსებობს გარკვეული ტიპის რისკები (ზოგადად, კატასტროფის ტიპის, როგორცაა ომი ან ატომური ავარია), რომლებსაც არ აზღვევს არცერთი სადაზღვევო პოლისი. გარდა ამისა, არის სხვა რისკები, რომელთა დაზღვევა ამ მომენტისთვის არარენტაბელურია. თუ კომპანიამ განიცადა დანაკარგი ისეთი შემთხვევის შედეგად, რომელიც არ არის მის ამჟამინდელ სადაზღვევო პაკეტში გათვალისწინებული, კომპანიამ შეიძლება დაკარგოს მისი ინვესტიცია სრულად ან ნაწილობრივ და შესაბამისად, ასეთი შენობიდან მოსალოდნელი მოგება და ფულადი ნაკადები.

### **1.15. კომპანიას არ აქვს მკაცრად გაწერილი დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა**

კომპანიას არ აქვს მკაცრად გაწერილი დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა. დივიდენდების განაწილების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს აქციონერთა საერთო კრება, სამეთვალყურეო საბჭოსგან და დირექტორისგან მიღებული რეკომენდაციების საფუძველზე. შესაბამისად, არსებობს რისკი, რომ კომპანიაში დამტკიცდეს ისეთი დივიდენდის გაცემა, რაც მომავალში უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფულად ნაკადებზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

### **1.16. კომპანია შესაძლოა დაექვემდებაროს სამართალწარმოების რისკს მისი მომხმარებლების, მომწოდებლების და მარეგულირებლის მხრიდან**

„კომპანიის“ ნორმალური ოპერირებისას კომპანია შესაძლოა, პირდაპირ ან ირიბად, აღმოჩნდეს ჩართული, დასახელდეს მხარედ ან სუბიექტად სხვადასხვა იურიდიულ სამართალწარმოებაში, მათ შორის მარეგულირებელ სამართალწარმოებაში, საგადასახადო სამართალწარმოებაში და სასამართლო პროცესში



ისეთ დავებზე, რომლებიც ეხება ადამიანის დაზიანებას, ქონების დაზიანებას, ქონების გადასახადს, მიწის საკუთრების უფლებებს და გარემოს დაცვას. მიმდინარე, მოსალოდნელი, ან მომავალი სამართალწარმოებების შედეგების დანამდვილებით განჭკვრეტა შეუძლებელია და ისინი შეიძლება გადაწყდეს კომპანიის საზიანოდ, რაც უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის აქტივებზე, ვალდებულებებზე, ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ „კომპანია“ გაიმარჯვებს რომელიმე ასეთ იურიდიულ სამართალწარმოებაში, პროცესი ძვირი დაჯდება და დიდ დროს წაიღებს, აღნიშნულმა შეიძლება ყურადღება გადაიტანოს კომპანიის ბიზნეს ოპერაციებიდან, რაც უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ფულად ნაკადებზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

### **1.17. საშემფასებლო საქმიანობა არ არის რეგულირებადი საქართველოში**

„კომპანიის“ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებულ იქნა დამოუკიდებელი შემფასებლის შპს „ვეგას“ მიერ მომზადებული უძრავი ქონების შეფასების ანგარიში. უძრავი ქონების საშემფასებლო საქმიანობა არ არის რეგულირებადი საქართველოში, არ მოითხოვს სახელმწიფო ლიცენზირებას და არ ექვემდებარება სახელმწიფო ზედამხედველობას.

უძრავი ქონების შეფასება საჭიროებს მნიშვნელოვან დაშვებებს. შეფასების პროცესში უზუსტობის არსებობის შემთხვევაში უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება შეიძლება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ღირებულებისგან.

### **1.18. კომპანია ანგარიშვალდებული საწარმოა, შესაბამისად, ექვემდებარება დამატებით რეგულაციებს და ანგარიშგების/რეპორტირების ვალდებულებას**

კომპანია „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით („ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონი“) გათვალისწინებული ანგარიშვალდებული საწარმოა. ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი აწესებს გარკვეული თანხმობების აღებისა და გამჭვირვალობის მოთხოვნებს ანგარიშვალდებული საწარმოებისთვის და აწესებს ანგარიშგების კონკრეტულ ვალდებულებებს. ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს, გამოაქვეყნოს ან მისი ფასიანი ქაღალდების რეგისტრირებულ მფლობელებს მიაწოდოს წლიური, ნახევარი წლის და მიმდინარე ანგარიშები. თუ ობლიგაციები ივაჭრება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე, აღნიშნული ინფორმაცია უნდა გადაეცეს საქართველოს საფონდო ბირჟასაც. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია ანგარიშვალდებულ საწარმოს მოსთხოვოს დამატებითი ინფორმაცია.

დაინტერესებულ პირებთან გარიგებების დამტკიცების და ანგარიშგების მოთხოვნები კომპანიისათვის გახდება დამატებითი ტვირთი და შესაძლოა გავლენა იქონიოს მისი საქმიანობის ეფექტურობაზე. ამასთან, გარკვეულ შემთხვევებში, შესაბამისი თანხმობის არარსებობამ შეიძლება გამოიწვიოს გარიგების გაუქმება.

### **1.19. კომპანია შესაძლოა დადგეს მომხმარებლის დაფინანსების რეგულაციებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე**

კომპანიის მომხმარებლების მნიშვნელოვანი ნაწილი ქონების შესასყიდად სარგებლობს იპოთეკური სესხებით. აღსანიშნავია, რომ ბანკიდან კომპანიის ქონების შესასყიდად აღებული იპოთეკური სესხები შესაძლოა მომავალში გახდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მხრიდან დამატებითი რეგულაციის საგანი. ნებისმიერმა რეგულაციამ, რომელიც შეზღუდავს კომერციული ბანკების მიერ კომპანიის მომხმარებელზე იპოთეკური სესხის გაცემას, შესაძლოა ნეგატიურად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

## 2. მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ეკონომიკისთვის:

„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, როგორცაა 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.

### 2.1. ინვესტიციის განხორციელება ისეთ განვითარებად ბაზრებში, როგორც საქართველოა, შეიცავს უფრო მაღალ რისკს, ვიდრე ინვესტიციის განხორციელება შედარებით განვითარებულ ბაზრებში.

ინვესტორებმა, რომლებიც ინვესტიციას ახორციელებენ ისეთ განვითარებად ბაზრებში, როგორც 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, ბაზარზე არსებული ეკონომიკური მდგომარეობის მაღალი ცვალებადობით, ამასთან, განვითარებადი ბაზრებისთვის დამახასიათებელია შეზღუდული ლიკვიდურობა, ვიწრო საექსპორტო ბაზა, მიმდინარე ოპერაციების ანგარიშის დეფიციტი და ხშირი ცვლილებები პოლიტიკურ, ეკონომიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და მარეგულირებელ სფეროში. ინვესტორებმა ასევე უნდა გაითვალისწინონ, რომ იმგვარი განვითარებადი ეკონომიკა, როგორც აქვს საქართველოს, ხშირად იცვლება და წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მოცემული ინფორმაცია შესაძლებელია შედარებით სწრაფად გახდეს მოძველებული. მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს მთავრობამ მნიშვნელოვნად შეამცირა კორუფცია, საქართველოს მსგავს განვითარებად ბაზრებში მაინც შეიძლება ადგილი ჰქონდეს მთავრობის წარმომადგენლების კორუფციას და სახელმწიფო სახსრების არამართლზომიერ გამოყენებას.

კომპანიებზე, რომლებიც საქმიანობენ ისეთ განვითარებად ბაზრებზე, როგორც 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 მთლიანად განვითარებადი ბაზრების მიმართ. საერთაშორისო ინვესტორების რეაქციას იმ მოვლენებზე, რომლებიც ხდება ერთ განვითარებად ბაზარზე, აქვს ჯაჭვური 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 ნეგატიურმა ეკონომიკურმა ან ფინანსურმა მოვლენებმა სხვა ქვეყნების განვითარებად ბაზრებზე. წარსულში „გადამდებმა“ ეფექტებმა უარყოფითი გავლენა იქონია საქართველოზე, მათ შორის, რუსეთის ფინანსურმა კრიზისმა 1998 წელს და 2007-2009 წლების 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.

ნებისმიერი კომპანიის საქმიანობაზე ზემოქმედებას ახდენს იმ ქვეყნის ეკონომიკური გარემო, რომელშიც ის ბიზნეს საქმიანობას ეწევა. შესაბამისად, კომპანიის შემდგომ განვითარებაზე უდიდესი გავლენა აქვს

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების ტემპსა და საბაზრო პირობებს. კომპანიის შემოსავლის უდიდესი წყარო უძრავი ქონების რეალიზაციიდან მოდის, აქედან გამომდინარე კომპანიის შედეგები საკმაოდ სენსიტიურია ბაზარზე არსებულ მოთხოვნასთან მიმართებაში. ქვეყნის, რეგიონის ან საერთაშორისო მასშტაბით ეკონომიკაში განვითარებულმა ნეგატიურმა მოვლენებმა შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინონ კომპანიის შედეგებზე, მის უნარზე წარმატებით დაწეროს საკუთარი სტრატეგია და მის ფინანსურსა თუ საოპერაციო შედეგებზე.

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, კომპანიის საქმიანობაზე, მოქმედებს არამხოლოდ შინაგანი ფაქტორები, არამედ ისეთი მაკროეკონომიკური მაჩვენებლები, რომელთა მართვაც კომპანიას არ ექვემდებარება. მსგავსი მაჩვენებლები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით: ინფლაცია თუ დეფლაცია, სავალუტო კურსის რყევები, წვდომა დაფინანსებასა თუ საპროცენტო განაკვეთების დონეები. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველო განვითარებადი ქვეყანაა და მოულოდნელმა ან ხშირმა ცვლილებებმა სახელმწიფოს მაკროეკონომიკასა თუ პოლიტიკაში შესაძლოა არსებითად და უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. არ არსებობს გარანტია, რომ კომპანია მოახერხებს აღნიშნული რისკების რეალიზების შემთხვევაში მათ წარმატებით მიტიგაციას და შესაბამისად, არ არსებობს გარანტია, რომ ამ რისკების რეალიზება უარყოფით გავლენას არ იქონიებს კომპანიის საოპერაციო თუ ფინანსურ შედეგებზე და მის სამომავლო პერსპექტივაზე.

პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის, საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულია შემდეგი რეიტინგი:

- Fitch Ratings – BB (Stable Outlook) - განახლების თარიღი: 2021 წლის 6 აგვისტო
  - Moody's – Ba2 (Stable Outlook) - განახლების თარიღი: 2021 წლის 20 სექტემბერი
- S&P Global Ratings – BB (Stable Outlook) - განახლების თარიღი: 2021 წლის 26 თებერვალი

## **2.2. საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ და რეგიონულმა პოლიტიკურმა დაძაბულობამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს 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 ცხინვალის რეგიონთან (ყოფილი სამხრეთ ოსეთის ავტონომიური ოლქის ტერიტორიები) რეგიონებთან და ასევე რუსეთთან. აღნიშნული დაძაბული ურთიერთობა დროთა განმავლობაში გამოიხატა სამშვიდობო შეთანხმებების პერიოდულ დარღვევებში და პერიოდულ დაძაბულობაში. 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 აღმოსავლეთ 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 ასევე არის დაძაბული აზერბაიჯანსა და სომხეთს შორის და პერიოდულად ადგილი აქვს ძალადობის შემთხვევებს. 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 შესაძლებელია უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოში არსებულ ეკონომიკურ ან პოლიტიკურ მდგომარეობაზე და გავლენა მოახდინოს „კომპანიის“ ბიზნესზე.

ასევე, საქართველოსა და რუსეთს შორის ურთიერთობის ნებისმიერმა შემდგომმა გაუარესებამ, შესაძლებელია უარყოფითი გავლენა იქონიოს პოლიტიკურ ან ეკონომიკურ სტაბილურობაზე საქართველოში. 2019 წლის 8 ივლისიდან რუსეთიდან საქართველოს მიმართულებით პირდაპირი საჰაერო ფრენები აიკრძალა, რამაც გავლენა იქონია ტურიზმის სექტორზე. ამავდროულად, პანდემიამდეც კი რუსეთიდან ტურისტული ნაკადების შემცირებამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია სავალუტო ბაზარზე. სებ-ის შეფასებით რუსეთიდან პირდაპირი საჰაერო ფრენების აკრძალვით ქვეყანამ შესაბამის პერიოდში ტურიზმიდან დაახლოებით 300 მლნ აშშ დოლარით ნაკლები შემოსავალი მიიღო მოსალოდნელთან შედარებით.

ბოლო პერიოდში რეგიონში განვითარებული მოვლენებიდან ცალკეულად აღსანიშნავია სომხეთ-აზერბაიჯანის ომი 2020 წლის სექტემბერ-ოქტომბრის პერიოდში, რომელმაც უარყოფითად იმოქმედა რეგიონის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე, და 2021 წლისა თუ რეგიონის ეკონომიკის აღდგენის მოლოდინებზე. 2020 წლის 10 ოქტომბერს მოხერხდა ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმების მიღწევა, რომელმაც ჩააცხრო რეგიონში პოლიტიკური დაძაბულობა და შესაბამისად მეტ-ნაკლებად გაანეიტრალა უარყოფითი მოლოდინები. თუმცა, 11 ოქტომბერს სომხეთი და აზერბაიჯანი ერთმანეთის მხრიდან ქალაქების დაბომბვას იუწყებოდნენ. კონფლიქტი 2020 წლის ნოემბერში დასრულდა, როდესაც 16 ნოემბერს სომხეთის საგარეო საქმეთა მინისტრმა თანამდებობა დატოვა, ხოლო, 17 ნოემბერს აზერბაიჯანის პრეზიდენტი კონფლიქტის რეგიონს ეწვია.

საქართველოს პოლიტიკურ თუ ეკონომიკურ სტაბილურობაზე შეიძლება იმოქმედოს ნებისმიერმა ვითარებამ ქვემოთ ჩამოთვლილთაგან:

- რუსეთთან საქართველოს ურთიერთობების, მათ შორის სასაზღვრო და ტერიტორიულ დავებთან დაკავშირებული ურთიერთობის, გაუარესება;
- ცვლილებები საქართველოს როგორც ენერგომატარებლების სატრანზიტო ქვეყნის მნიშვნელობაში;
- ცვლილებები საქართველოსთვის გაწეული დახმარების მოცულობაში ან ქართველი მწარმოებლების შესაძლებლობაში, ხელი მიუწვდებოდეთ მსოფლიოს საექსპორტო ბაზრებთან;
- რეგიონის ქვეყნებს შორის ურთიერთობების მნიშვნელოვანი გაუარესება.
- რეგიონის ქვეყნებში ეკონომიკური და ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეკონომიკა წარმოადგენს მცირე ზომის ღია ეკონომიკას; საქართველოს საერთაშორისო ვაჭრობის პოლიტიკა ხასიათდება დაბალი ტარიფებით და თავისუფალი ვაჭრობის რეჟიმით. შესაბამისად, 2019 წელს საგარეო სავაჭრო გახსნილობის დონემ (საქონლისა და მომსახურების ექსპორტი + საქონლისა და მომსახურების იმპორტი)/მშპ 116.5% შეადგინა. შედეგად საქართველოს სავაჭრო პარტნიორ ქვეყნებში მომხდარ ეკონომიკურ და პოლიტიკურ ცვლილებებს მნიშვნელოვანი გავლენა გააჩნია საქართველოს ეკონომიკაზე. მეზობელ ქვეყნებში ეკონომიკური პარამეტრების (ინფლაცია, მშპ-ს რეალური ზრდა, გაცვლითი კურსები და ა.შ.) გადაცემა საქართველოს ეკონომიკაზე ხდება ისეთი გზებით როგორებიცაა იმპორტი, ექსპორტი, ფულადი გზავნილები, პირდაპირი ინვესტიციები და ა.შ.

2020 წელს საქონლის ექსპორტი 12.0%-ით შემცირდა და 3,342 მილიონი დოლარი შეადგინა. ექსპორტის მთავარი პარტნიორები იყვნენ აზერბაიჯანი (441 მილიონი, -13.2% წ/წ), რუსეთი (441 მილიონი, -11.2% წ/წ) და სომხეთი (188 მილიონი -56.6% წ/წ). სავაჭრო პარტნიორი ქვეყნების ეროვნული ვალუტების გაუფასურებამ შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რადგან ეს გაუფასურება ქართულ ექსპორტებს გააძვირებს სავაჭრო პარტნიორის ვალუტაში და შეამცირებს მათ კონკურენტუნარიანობას.

2021 წლის პირველ სამ კვარტალში ექსპორტმა 2,981 მილიონი დოლარი შეადგინა. მთავარი პარტნიორები კი იყვნენ ჩინეთი (478 მილიონი), რუსეთი (426 მილიონი) და აზერბაიჯანი (400 მილიონი).

2020 წელს საქონლის იმპორტი 21.0%-ით შემცირდა და 8,011 მილიონი დოლარი შეადგინა. იმპორტის მთავარი წყაროები თურქეთი (1,407 მილიონი, -13.0% წ/წ), რუსეთი (888 მილიონი, -9.2% წ/წ) და ჩინეთი (708 მილიონი, -17.4% წ/წ) იყვნენ. სავაჭრო პარტნიორი ქვეყნების ეროვნული ვალუტების გაუფასურებამ შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რადგან ეს გაუფასურება იმპორტირებულ საქონელს ლარში აიაფებს და შედეგად ზრდის იმპორტირებული პროდუქციის კონკურენტუნარიანობას.

2021 წლის პირველ სამ კვარტალში იმპორტმა 7,056 მილიონ დოლარი შეადგინა. მთავარი პარტნიორები კი იყვნენ თურქეთი (1,248 მილიონი), რუსეთი (719 მილიონი) და ჩინეთი 600 მილიონი).

რეგიონსა ან საქართველოში მდგომარეობის შემდგომმა გაუარესებამ შეიძლება მნიშვნელოვნად უარყოფითად იმოქმედოს მეზობელი ქვეყნების და საქართველოს ეკონომიკაზე. გაურკვევლობის პირობებში რთულია დაზუსტებით ითქვას რა ეფექტი ექნება რეგიონში განვითარებულ მოვლენებს საქართველოს ეკონომიკაზე.

### **2.3. საქართველოში პოლიტიკური არასტაბილურობის რისკმა შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანის“ ბიზნესზე.**

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

2003 წელს საქართველოში მომხდარი მშვიდობიანი რევოლუციის შემდგომ, რომელიც ცნობილია „ვარდების რევოლუციის“ სახელით, 2004 წლის იანვრიდან 2013 წლის ნოემბრამდე საქართველოს პრეზიდენტი იყო მიხეილ სააკაშვილი. 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. 2013 წლის მარტში პარლამენტმა ერთხმად დაუჭირა მხარი საკონსტიტუციო ცვლილებებს, რომლებითაც კიდევ უფრო შეიკვეცა საქართველოს პრეზიდენტის ფუნქციები. საქართველოს პარლამენტის, პრეზიდენტის ან პრემიერ-მინისტრის უფლებამოსილებების ნებისმიერმა შემდგომმა ცვლილებამ შესაძლოა პოლიტიკური კრიზისი ან პოლიტიკური დესტაბილიზაცია გამოიწვიოს ან სხვაგვარი უარყოფითი შედეგი მოუტანოს პოლიტიკურ კლიმატს საქართველოში.

ბოლო საპრეზიდენტო არჩევნები საქართველოში ჩატარდა 2018 წლის 28 ოქტომბერს, რაც, ამავდროულად, იყო უკანასკნელი არჩევნები, როდესაც პრეზიდენტი პირდაპირი გზით აირჩა. 28 ნოემბერს გამართულ მეორე ტურში გამარჯვება სალომე ზურაბიშვილმა (რომელსაც მხარს უჭერდა სახელისუფლებლო პარტია) მოიპოვა გამარჯვება და დაამარცხა გრიგოლ ვაშაძე - პარტია „ნაციონალური მოძრაობის“ წევრი და ოპოზიციური პარტიების გაერთიანების კანდიდატი.

2020 წლის 31 ოქტომბერს გაიმართა საქართველოს პარლამენტის არჩევნები. არჩევნების შედეგებით, მმართველმა პარტიამ მოახერხა პარლამენტში უმრავლესობის მოპოვება. ოპოზიციურმა პარტიებმა ახალი მოწვევის პარლამენტს ბოიკოტი გამოუცხადეს. 2021 წლის მდგომარეობით მოქმედი პარლამენტი დაკომპლექტებულია და განაგრძობს საკანონმდებლო საქმიანობას.

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

#### 2.4. ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანის“ 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 ვალუტის 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, 2010 წლიდან საქართველოს ეკონომიკა ზრდას დაუბრუნდა. საქსტატის ინფორმაციით, პირდაპირი უცხოური ინვესტიციის ოდენობამ 2018 წელს - 1,306.3 მილიონ აშშ დოლარს, 2019 წელს - 1,310.8 მილიონი აშშ დოლარი. მშპ-ს რეალური ზრდის მაჩვენებელი ამავდროულად შეადგენდა 4.8%-ს 2018 წელს, ხოლო 2019 წელს - 5.0%-ს.

კოვიდ-19 პანდემიამ განსაკუთრებით უარყოფითი გავლენა მოახდინა საქართველოს ეკონომიკაზე. აღნიშნული კრიზისის გავლენა საკმაოდ მძიმე აღმოჩნდა საქართველოს ეკონომიკაზე. მკაცრმა და არაპროგნოზირებადმა შეზღუდვებმა დააზიანა მრავალი სექტორი. მათ შორის მნიშვნელოვნად დაზიანდა ტურიზმის სექტორი, რომლის ხვედრითი წილი საქართველოს ეკონომიკაში სტაბილურ პერიოდში საკმაოდ მნიშვნელოვანია. საქსტატის მონაცემებით, 2020 წელს საქართველოს ეკონომიკა 6.8%-ით შემცირდა 2019 წელთან შედარებით. 2021 წლის პირველი კვარტლის მონაცემებით კი ეკონომიკა 4.1%-ით შემცირდა, ხოლო მეორე კვარტალში კი ზრდამ 28.9%-ს მიაღწია. წინასწარი მონაცემების მიხედვით, საქართველოს ეკონომიკამ 2021 წლის მესამე კვარტალში აღდგენა განაგრძო და 9.0%-ით გაიზარდა, ოქტომბერში კი ზრდამ 6.9% შეადგინა. შესაბამისად, 2021 წლის ათი თვის განმავლობაში რეალურ მშპ საშუალოდ 10.5%-ით გაიზარდა. მნიშვნელოვანი გავლენა აისახება უძრავი ქონების ბაზარზე, რომელიც ეკონომიკის ციკლურობასა და რყევებთან მჭიდრო კორელაციით ხასიათდება. აღსანიშნავია, რომ საერთაშორისო სავალუტო ფონდი 2021 წლიდან ეკონომიკური აქტივობის აღდგენასა და რეალური მშპ-ის 7.7%-იან ზრდას პროგნოზირებს. სებ-ის თანახმად 2021 წლიდან ეკონომიკური აქტივობის ეტაპობრივი აღდგენაა მოსალოდნელი. არსებული პროგნოზებით, სხვა თანაბარ პირობებში, 2021 წელს ეკონომიკური ზრდა 10.0%-ის ფარგლებშია მოსალოდნელი და მისი მთავარი მამოძრავებელი ადგილობრივი მოთხოვნა იქნება.

აღსანიშნავია, რომ 2020 წლის განმავლობაში საგრძნობლად შემცირდა პირდაპირი უცხოური ინვესტიციებიც, მაჩვენებელმა 572.0 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა (2021 წლის პირველ და მეორე კვარტალში პირდაპირმა უცხოურმა ინვესტიციებმა 366.4 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა, რაც 2020 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 10.9%-ით ნაკლებია). 2020 წელს ევროკავშირის ქვეყნებიდან მიღებული პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები წინა წელთან შედარებით 22.0%-ით შემცირდა, თუმცა, დანარჩენი ქვეყნების შემთხვევაში წინა წელთან შედარებით შემცირებამ 73.7% შეადგინა. პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების როლი საქართველოს ეკონომიკაში საკმაოდ მნიშვნელოვანია. საქსტატის მონაცემებით, 2019 წელს პირდაპირმა უცხოურმა ინვესტიციებმა მშპ-ის 7.5% შეადგინა (2018 წელს: 7.4%). 2020 წლის მონაცემებით უცხოურმა ინვესტიციებმა მშპ-ის მხოლოდ 3.9% შეადგინა. აღსანიშნავია, რომ 2019 წლის მონაცემებით პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების უმეტესობა საქართველოში გაერთიანებული სამეფოდან, თურქეთიდან და ირლანდიიდან შემოდის. 2020 წელს 2019 წელთან შედარებით გაიზარდა გაერთიანებული სამეფოდან მიღებული ინვესტიციები, და შემცირდა თურქეთიდან და ირლანდიიდან მიღებული ინვესტიციები. ამ მონაცემების შესაბამისად და იმის გათვალისწინებითაც, რომ თურქეთი საქართველოს მეზობელი ქვეყანაა აღნიშნულ ქვეყანაში ეკონომიკის შემცირებამ, ვალუტის გაუფასურებამ და პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოში არსებულ ეკონომიკურ ან პოლიტიკურ მდგომარეობაზე და გავლენა მოახდინოს „კომპანის“ ბიზნესზე.

ტურიზმის მხრივ 2020 წელს პანდემიის ფონზე საქართველოში 1.75 მილიონი ვიზიტორი შემოვიდა (-81.3% წ/წ). ტურიზმი საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან დარგს წარმოადგენს და დიდი ზეგავლენა აქვს მთლიანი ეკონომიკის ზრდაზე. 2021 წლის პირველი 10 თვის მონაცემების თანახმად, საქართველოში ჯამში შემოვიდა 1.39 მილიონი ვიზიტორი (-1.8% წ/წ 2021/2020 10 თვე, -79.0% წ/წ 2021/2019 10 თვე). 2020 წლის პანდემიამ და შესაბამისად დაწესებულმა შეზღუდვებმა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონია ტურიზმის სექტორზე და შეიძლება აღნიშნული უარყოფითი გავლენა მომავალშიც შენარჩუნდეს.

საქართველოს ეკონომიკური ზრდის პერსპექტივა კვლავ მნიშვნელოვანი საფრთხეების წინაშე დგას, მათ შორის გაცვლითი კურსის მერყეობის, ფინანსური სტაბილურობის შესუსტების, ინფლაციის, ბიუჯეტის შესრულებისა და კაპიტალის გადინების რისკების წინაშე. საბაზრო კრიზისმა და ეკონომიკის გაუარესებამ საქართველოში შეიძლება მომხმარებლების მხრიდან დანახარჯების შემცირება გამოიწვიოს და სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს საქართველოში კომპანიის მომხმარებელთა ლიკვიდურობასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. ვირუსიდან მომდინარე გაურკვეველმა და არასტაბილურმა გლობალურმა ეკონომიკურმა პირობებმა, შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი პოლიტიკური და მაკროეკონომიკური რეფორმები მსოფლიო მასშტაბით, რაც, თავის მხრივ, მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს საქართველოს ეკონომიკაზე, რაც შესაბამისად უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და ოპერაციების შედეგებზე.

## **2.5. ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან/სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე.**

საქსტატისა და სებ-ის მონაცემებზე დაყრდნობით, მიმდინარე ანგარიშგების დეფიციტმა 2017 წელს მშპ-ს 8.0%, 2018 წელს 6.8%, ხოლო, 2019 წელს მიმდინარე ანგარიშის დეფიციტმა 960.1 მლნ აშშ დოლარი, მთლიანი შიდა პროდუქტის 5.5% შეადგინა. აღსანიშნავია, რომ მიმდინარე ანგარიშის დეფიციტი 2019 წელს ისტორიულად ყველაზე დაბალი იყო. 2020 წელს მიმდინარე ანგარიშის დეფიციტმა 1,965.6 მლნ აშშ დოლარი, მთლიანი შიდა პროდუქტის 12.4% შეადგინა, ხოლო 2021 წლის პირველ ნახევარში კი დეფიციტმა 746.7 მლნ აშშ დოლარი, პირველი ორი კვარტალის შიდა პროდუქტის 9.2% შეადგინა. მიმდინარე ანგარიშების უარყოფითი სალდო მნიშვნელოვან რისკს წარმოადგენს. იმ შემთხვევაში, თუ არ აღდგება და გაგრძელდება წმინდა პირდაპირი უცხოური ინვესტიციის შემოსვლა, მიმდინარე ანგარიშის დეფიციტმა შესაძლებელია გამოიწვიოს მთავრობის მიერ მიმდინარე ოპერაციების ანგარიშის დეფიციტის დასაფინანსებლად აღებული სესხების ოდენობების კიდევ უფრო გაზრდა, ლარის კურსის გაუარესება ან იმპორტის შემცირება, რამაც შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეკონომიკა არის საკმაოდ დოლარიზებული. „სებ“-ის მონაცემებით, დოლარიზაციის მაჩვენებელმა კომერციულ ბანკებში განთავსებული იურიდიული და ფიზიკური პირების დეპოზიტებისათვის 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - 65.6%-ს, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - 63.1%-ს, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - 64.1%-ს, ხოლო 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - 61.4%-ს. მიუხედავად იმისა, რომ სებ-ი რეგულარულად იღებს ზომებს საქართველოს სავალუტო ბაზრის განვითარების მხარდასაჭერად, დოლარიზაციის მაჩვენებელმა შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს სებ-ის სავალუტო და გაცვლითი კურსების პოლიტიკის განხორციელების ეფექტურობაზე.

ლარი სრულად კონვერტირებადი ვალუტაა, თუმცა, საქართველოს ფარგლებს გარეთ მისი კონვერტირებისთვის საერთოდ არ არსებობს სავალუტო ბაზარი.

სებ-ის მონაცემების თანახმად, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისმა ოფიციალურმა რეზერვებმა 3.9 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა, 2021 წლის 31 ოქტომბრის მდგომარეობით კი რეზერვების მოცულობამ კი დაახლოებით, 4.0 მილიარდი აშშ დოლარი, შეადგინა. მიმდინარე რეზერვების დონე ადეკვატურია საერთაშორისო სავალუტო ფონდის შეფასებით, რომლითაც ქვეყანას შეუძლია თავი გაართვას კრიზისულ სიტუაციებს მოკლევადიან პერიოდში. გარდა ამისა, რეზერვები შეიძლება გამოყენებულ იქნას იმ შემთხვევაში



თუ ლარის გაცვლითი კურსი ერთჯერადი ფაქტორების გამო მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, რადგან ვალუტის გაუფასურებამ შეიძლება არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

წლების მანძილზე ლარის კურსი დოლართან მიმართებაში მნიშვნელოვნად იცვლებოდა როგორც საგარეო ასევე სეზონური ფაქტორების გამო. წინა წლებში საქართველოს ეკონომიკაზე გავლენა მოახდინა რამდენიმე მნიშვნელოვანმა 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 29.0%-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.

აღსანიშნია, რომ 2017 წლის დასაწყისიდან ლარმა დაიწყო გამყარება და აშშ დოლარის მიმართ 2.4-2.5-ის ფარგლებში მერყეობდა, კურსი მეტ-ნაკლებ სტაბილურობას ინარჩუნებდა 2018 წელსაც. 2019 წლის ივლისში რუსეთიდან პირდაპირი საჰაერო ფრენების აკრძალვის შემდეგ ლარმა გაუფასურება დაიწყო აშშ დოლარის მიმართ. შესაბამისად, სებ-მა გაუფასურების შესაჩერებლად სავალუტო ბაზარზე 92.8 მლნ აშშ დოლარი გაყიდა აგვისტო-ნოემბრის პერიოდში. 2020 წლის მარტიდან, კორონავირუსის გლობალური პანდემიისგან წარმოქმნილი პრობლემების ფონზე ლარმა მნიშვნელოვანი გაუფასურება დაიწყო აშშ დოლარის მიმართ და ისტორიულ მაქსიმუმს 27 მარტს მიაღწია, როცა 1 აშშ დოლარი 3.48 ლარს შეადგენდა. პანდემიის მეორე ტალღისა და არჩევნებთან დაკავშირებული პროცესების ფონზე ლარი განაგრძობდა გაუფასურებას. 2021 წლის მაისიდან მოყოლებული, ეკონომიკის სწრაფი გაჯანსაღების ფონზე, ლარმა აშშ დოლარის მიმართ გამყარება დაიწყო. 2021 წლის 31 ოქტომბრის მდგომარეობით გაცვლითი კურსი 1 აშშ დოლარი 3.16 ლარს შეადგენდა.

მნიშვნელოვანია, ყურადღება დავუთმოთ ინფლაციის ისტორიულ და მიმდინარე მაჩვენებლებსაც. „საქსტატის“ მიერ გამოქვეყნებული მონაცემების თანახმად, წლიური ინფლაციის მაჩვენებელმა, რომელიც გაიზომა სამომხმარებლო ფასის ინდექსის საფუძველზე, 2017 წელს მიაღწია 6.7%-ს, რაც წინა წლებთან შედარებით გაზრდილი მაჩვენებელი იყო. 2018 წელს ინფლაციის მაჩვენებელი 1.5%-ს გაუტოლდა, 2019 წელს კი 7.0%-ს.

კორონავირუსის გავრცელების ფონზე ლარის გაუფასურებამ მნიშვნელოვანი წნეხი გააჩინა ფასების დონეზე და 2020 წლის პირველ ნახევარში ინფლაცია 6%-ის ფარგლებში შენარჩუნდა; მომდევნო თვეებში ნორმალიდან და 2020 წლის დეკემბერში - მათ შორის კომუნალური გადასახადების სუბსიდირების ფონზე - წლიურმა ინფლაციამ 2.4% შეადგინა. 2021 წელს, ეკონომიკისა და შიდა მოთხოვნის გაჯანსაღებასთან ერთად, გაიზარდა ინფლაციური წნეხი - ნოემბერში წლიურმა ინფლაციამ 12.5% შეადგინა.

კომპანიის შემოსავალი მთლიანად დოლარზეა მიბმული, ხარჯვით ნაწილი კი კომბინირებულია, გადანაწილება დაახლოებით 70% ლარი - 30% უცხოური ვალუტა.

სამომხმარებლო ფასის ინდექსით განსაზღვრული ინფლაციის მაჩვენებელი მნიშვნელოვანი ინდიკატორია, ქვეყანაში ფასების ზრდის სამიზნეზე მაღალ მაჩვენებელზე ხანგრძლივად შენარჩუნებამ და/ან მისმა არასტაბილურობამ დინამიკამ შესაძლოა მომხმარებელთა გადახდისუნარიანობის შემცირების გამო გაზარდოს წნეხი მარჟაზე, რამაც, თავისმხრივ, შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესსა და ფინანსურ მაჩვენებლებზე.

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.

## **2.6. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიაზე“ და ინვესტორებზე.**

საქართველო ჯერ კიდევ ავითარებს ადეკვატურ სამართლებრივ ჩარჩოს, რომელიც აუცილებელია საბაზრო ეკონომიკის სათანადო ფუნქციონირებისთვის. ძირითადი საკანონმდებლო ბაზა შეიქმნა 1990-იან წლებში, ხოლო რამდენიმე ფუნდამენტური საკანონმდებლო აქტი (როგორცაა საგადასახადო კოდექსი, სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსი, არბიტრაჟის შესახებ კანონი და ა.შ.) რამდენჯერმე ფუნდამენტურად შეიცვალა. 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, გაყინული საბანკო ანგარიშები და ნებართვების გაუქმება.

გარდა ამისა, საქართველოს სასამართლო სისტემამ რეფორმის რამდენიმე ეტაპი გაიარა, რომლის ფარგლებშიც მოხდა რეფორმა იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს დეპოლიტიზირების მიმართულებით, შეიცვალა „საერთო სასამართლოების შესახებ“ კანონი, საქმეთა განაწილების ელექტრონული წესის ამოქმედება და მოხდა სხვა მნიშვნელოვანი ცვლილებები. მიუხედავად ამისა, დღემდე არსებობს ლეგიტიმური კითხვები სასამართლოს მიუკერძოებლობას, ეფექტურობასა და კვალიფიკაციასთან მიმართებით. საქართველოში 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. სასამართლო პრეცედენტებს არ აქვს სავალდებულო ძალა შემდგომ გადაწყვეტილებებზე და კომპანიები რჩებიან საკანონმდებლო ხელისუფლების რეაგირების იმედად. გაურკვევლობამ საქართველოს სასამართლო სისტემაში შესაძლებელია ნეგატიურად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

## **2.7. 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 ფინანსური სექტორის 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, გარანტირებულ იქნა საბაზისო სამუშაო პირობები და დაწესდა შრომის უსაფრთხოების რეგულაციები. კანონმდებლობაში შესული ცვლილებებით ასევე გაძლიერდა კონკურენციის სფეროს მარეგულირებელი სამართალი, რამაც შეიძლება შეზღუდოს „კომპანიის“ შესაძლებლობა გაზარდოს თავისი საბაზრო წილი.

აქვე აღსანიშნავია, რომ ევროკავშირსა და საქართველოს შორის გაფორმებული ასოცირების შესახებ შეთანხმების „საკორპორაციო სამართლის“ ნაწილში მითითებული ევროკავშირის დირექტივების ფარგლებში, საქართველოს პარლამენტი განიხილავს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტს, რომელიც 2020 წლის 13 აგვისტოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებგვერდზე გამოქვეყნდა. შემოთავაზებული ცვლილებები მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს საწარმოთა რეგისტრაციის, სადამფუძნებლო დოკუმენტების, კორპორაციული მართვისა თუ სხვა საკითხების საკანონმდებლო რეგულაციაზე. საწარმოს ხელმძღვანელობასთან მიმართებით, კანონში ასევე მნიშვნელოვნად არის წარმოდგენილი კორპორაციული მართვის თანამედროვე პრინციპები. კანონის ფარგლებში ხდება კაპიტალის ტიპების გამიჯვნა, საქმიანი წერილის ცნების შემოტანა, განიმარტება დირექტორსა და საწარმოს შორის არსებული ურთიერთობის სამართლებრივ ბუნება და ა.შ.

ასევე, შესაძლებელია სხვა ცვლილებები განხორციელდეს მთავრობის პოლიტიკაში, მათ შორის, ცვლილებები შეიძლება შეეხოს ადრე გამოცხადებული სამთავრობო ინიციატივების განხორციელებას. გარდა ამისა, „ასოცირების ხელშეკრულების“ განხორციელება შეიძლება 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. „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.

## **2.8. ახალმა კანონმა „მეწარმეთა შესახებ“, ასევე მომავალმა ან მიმდინარე ცვლილებებმა კანონმდებლობაში შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს ინვესტორების მიერ ამონაგების მიღებაზე**

2021 წელს შედგა ახალი კანონის „მეწარმეთა შესახებ“ წარდგენა (ახალი კანონი ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვრიდან). საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“ 1994 წელს შემუშავდა, პერიოდული განახლებების მიუხედავად კანონის წესდებების ნაწილი ზოგადი ხასიათის იყო, რის გამოც რიგი საკითხები რეგულირების ჩარჩოს მიღმა რჩებოდა. სწორედ ამიტომ, შემუშავდა ახალი კანონი უზრუნველყოფს კორპორატიული სამართლის პრინციპების, ევროკავშირის კანონმდებლობასთან დაახლოებას, და, შესაბამისად როგორც აქციონერთა, ისე კრედიტორთა თუ სხვა ბიზნესსუბიექტთა დაცვას.

ახალ კანონში „მეწარმეთა შესახებ“ შევიდა შემდგომი მნიშვნელოვანი ცვლილებები:

- შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ემსგავსება სააქციო საზოგადოებას, რომელსაც შესაძლებლობა აქვს გამოუშვას, როგორც ნომინალური ღირებულების, ისე ნომინალური ღირებულების არმქონე წილები. ამრიგად, შპს ხდება გაცილებით მოქნილი და მის ხელთ კაპიტალის მოზიდვის მეტი ინსტრუმენტი იქნება.

- კანონი ადგენს ყველა ფორმის სამეწარმეო საზოგადოების ორგანოებთან დაკავშირებულ ზოგად წესებს.
- კანონი დეტალურად აწესრიგებს ხელმძღვანელი ორგანოს წევრთა ისეთ კორპორაციულ მოვალეობებს, როგორცაა: კეთილსინდისიერების მოვალეობა, კონკურენციის აკრძალვა, საქმიანი შესაძლებლობის მითვისების აკრძალვა და ინტერესთა კონფლიქტის თავიდან აცილების მოვალეობა.
- კანონით დამოუკიდებლად არის მოწესრიგებული საზოგადოების რეორგანიზაციის ისეთი სახეები, როგორცაა გარდაქმნა, შერწყმა და გაყოფა.
- კანონი ასევე ითვალისწინებს განსაკუთრებულ დაცვას რეორგანიზაციის პროცესში მყოფი საზოგადოების კრედიტორებისთვის და ანიჭებს მათ სამეწარმეო საზოგადოების მიმართ მოთხოვნის უზრუნველყოფის გამოყენების უფლებას, თუკი რეორგანიზაცია საფრთხეს უქმნის მათი მოთხოვნების დაკმაყოფილებას.
- კანონი ადგენს მარეგისტრირებელი ორგანოს ელექტრონული პორტალის, როგორც ერთიანი ელექტრონული სივრცის, ცნებას. ელექტრონული პორტალის მეშვეობით ხდება მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის პროცესში წარდგენილი დოკუმენტების გასაჯაროება, კანონით დაკისრებული გამოქვეყნების ვალდებულების შესრულება.
- მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მეწარმისათვის გაგზავნილი შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება მეწარმის იურიდიულ მისამართზე ჩაბარების მომენტიდან, ან მეწარმის ავტორიზებული მომხმარებლის გვერდზე ელექტრონულად განთავსებიდან მე-15 დღეს.
- პარტნიორთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუკი მას ესწრება/ესწრებიან ხმების უმრავლესობის მქონე პარტნიორი/პარტნიორები. თუ საერთო კრება გადაწყვეტილებაუნარიანი არ არის, კრების მომწვევეს შეუძლია იმავე წესითა და იმავე დღის წესრიგით ხელახლა მოიწვიოს კრება. მეორე კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, მასზე დამსწრე ხმის უფლების მქონე პარტნიორთა რაოდენობის მიუხედავად კანონი განსაზღვრავს პარტნიორთა კრების, სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორის გადაწყვეტილებების გასაჩივრების უფლების მქონე სუბიექტებს და ვადებს. კანონი შეცილების ერთწლიან ვადასთან ერთად ადგენს, რომ ასეთი ვადა არ მოქმედებს, თუ მოხდა გადაწყვეტილების ან ინფორმაციის დამალვა. გადაწყვეტილების შეცილების შესახებ სარჩელი შეტანილი უნდა იქნეს იმ მომენტიდან 1 თვის ვადაში, როდესაც შეცილების უფლების მქონე პირმა გაიგო ან უნდა გაეგო ამ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე, მაგრამ არაუგვიანეს გადაწყვეტილების მიღების დღიდან 6 თვისა, ხოლო თუ საერთო კრება კანონის ან წესდების მოთხოვნათა უბეში დარღვევით იქნა მოწვეული ან ჩატარებული – გადაწყვეტილების მიღების დღიდან არაუგვიანეს 1 წლისა. გადაწყვეტილების ან ინფორმაციის დამალვის შემთხვევაში შეცილების ვადა აითვლება იმ მომენტიდან, როდესაც შეცილების უფლების მქონე პირისთვის ცნობილი გახდა აღნიშნული გადაწყვეტილების შესახებ. გადაწყვეტილების გასაჩივრების გაშვებული ვადის აღდგენა დაუშვებელია. აქციონერის ძირითადი უფლებების წრეში ექცევა საერთო კრებაში მონაწილეობის უფლება, დღის წესრიგის გაცნობის უფლება, დივიდენდის უფლება, აქციათა თავისუფალი განკარგვის უფლება, საზოგადოებისათვის აქციათა სავალდებულო წესით მიყიდვის უფლება და სხვა.

კანონი 2022 წლის 1 იანვრიდან ამოქმედდება და მის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული ყველა საწარმო ვალდებულია კანონის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში უზრუნველყოს სარეგისტრაციო მონაცემების კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობა

ამ კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული საწარმო ვალდებულია ამ კანონის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში უზრუნველყოს სარეგისტრაციო მონაცემების ამ კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობა. წინააღმდეგ შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო მეწარმეს სარეგისტრაციო მონაცემების ამ კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად განუსაზღვრავს დამატებით, 3-თვიან ვადას, რომელიც აითვლება ადრესატისთვის შესაბამისი გადაწყვეტილების ამ კანონის მე-18 მუხლით დადგენილი წესით გაცნობის დღიდან. ხარვეზის აღნიშნულ ვადაში აღმოუფხვრელობის შემთხვევაში შესაბამისი სამეწარმეო საზოგადოებისა და სამეწარმეო საზოგადოების ფილიალის რეგისტრაცია გაუქმებულად მიიჩნევა. სამეწარმეო საზოგადოების ლიკვიდაცია ხორციელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მისი რეგისტრაციის გაუქმების შემდეგ გაირკვევა, რომ სამეწარმეო საზოგადოებას დარჩა ქონება. ამ შემთხვევაში სამეწარმეო საზოგადოების

პარტნიორის ან კრედიტორის განცხადების საფუძველზე სასამართლო ნიშნავს ლიკვიდატორებს. შესაბამის შემთხვევაში გამოიყენება ამ კანონით სამეწარმეო საზოგადოების ლიკვიდაციისთვის დადგენილი წესები.

უცნობია როგორ იმუშავენ მწარმეთა შესახებ კანონში შესული ცვლილებები. „კომპანია“ ვალდებულია შესაბამისად შეცვალოს თავისი პოლიტიკა და პროცედურები, რათა შესაბამისობაში იყოს საკანონმდებლო ცვლილებების მოთხოვნებთან. სავარაუდოა, რომ ცვლილებები მომავალშიც გაგრძელდება და შეუძლებელია იმის პროგნოზირება, თუ რა გავლენას მოახდენს ამგვარი ცვლილებები „კომპანიაზე“ და რამდენად შეძლებს „კომპანია“ დაიცვას ამგვარი ცვლილებებით განსაზღვრული მოთხოვნები.

## **2.9. გადახდისუნარობის მარეგულირებელი კანონმდებლობა საქართველოში განვითარების პროცესშია, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ინვესტორების მიერ ამონაგების მიღებაზე**

საქართველოში საწარმოთა (გარდა კომერციული ბანკების, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულების და სადაზღვევო კომპანიების) გადახდისუნარობის მარეგულირებელ კანონმდებლობაში მნიშვნელოვანი სიახლეა, კერძოდ 2021 წლის 1 აპრილიდან ძალაში შევიდა ახალი კანონი რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ. ახალი კანონით ჩნდება კრიზისში მყოფი საწარმოების ეფექტიანი და ბიზნესის გადარჩენაზე ორიენტირებული რესტრუქტურის ახალი შესაძლებლობები.

კანონის მიზანია კრედიტორთა მოთხოვნების კოლექტიური დაკმაყოფილება რეაბილიტაციის მიღწევის გზით, ხოლო რეაბილიტაციის მიუღწევლობის შემთხვევაში - გადახდისუნარობის მასის რეალიზაციით მიღებული თანხების განაწილებით. ახალი კანონი ორიენტირებულია მოვალის რეაბილიტაციის ხელშეწყობაზე, გადახდისუნარობის მასის შენარჩუნება -გაზრდაზე და მსგავსი უფლებების მქონე კრედიტორების მიმართ თანაბარ მოპყრობაზე. კანონის შესაბამისად „ობლიგაციების“ ინვესტორები ჩაითვლებიან არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებად, ყოველგვარი პრეფერენციის გარეშე და დაკმაყოფილების მხრივ განთავსდებიან მსგავსი უფლებების მქონე კრედიტორთა რიგში.

გადახდისუნარობის ახალი სისტემა სიახლეა, ამ ეტაპზე არ არსებობს კანონის პრაქტიკაში გამოყენების პრეცედენტები და უცნობია როგორ იმუშავენ.

## **2.10. საქართველოს საგადასახადო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ და საგადასახადო და საკანონმდებლო ცვლილებებმა შესაძლოა გავლენა იქონიოს „კომპანიაზე“.**

საქართველოში პირველი საგადასახადო კოდექსი 1997 წელს იქნა მიღებული, ხოლო ამჟამად მოქმედი საგადასახადო კოდექსი 2010 წელსაა მიღებული და ძალაში 2011 წლის 1 იანვრიდან შევიდა. შედეგად, საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის აღსრულების გაცილებით უფრო მოკლე გამოცდილება გააჩნია ვიდრე განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის მქონე ქვეყნებს, სადაც საგადასახადო კანონმდებლობის პრაქტიკა ათწლეულების და ზოგიერთ შემთხვევაში საუკუნეების განმავლობაში ჩამოყალიბდა. აღნიშნული ფაქტი წარმოშობს გამოწვევებს კომპანიების მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვასთან დაკავშირებით, რამდენადაც აღნიშნული მოთხოვნები ხშირად გაუგებარია და არსებობს მათი სხვადასხვანაირი ინტერპრეტაციის შესაძლებლობა. შესაბამისად, კომპანიებისთვის არსებობს იმის რისკი, რომ საგადასახადო კანონმდებლობის მოთხოვნების დასაცავად მათ მიერ განხორციელებულ ქმედებებს საგადასახადო 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 ახორციელებენ დივიდენდის გაცემას. ამასთან, შეიცვალა „დღ“-ს გადახდასთან დაკავშირებული რეგულაციები, მათ შორის, დამატებული ღირებულების გადასახადით დაბეგვრის ობიექტი გახდა ავანსები (გარდა გრძელვადიანი რეგულარული მომსახურების ფარგლებში გადახდილი ავანსებისა).

2017 წლის 23 დეკემბერს ცვლილებები შევიდა საგადასახადო კანონში, ხოლო, 2018 წლის 1 იანვარს ძალაში შევიდა შესაბამისი ცვლილებები საგადასახადო კანონში საჯარო შეთავაზების გზით ბირჟაზე დაშვებული ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავლის დაბეგრასთან დაკავშირებით.

კერძოდ, საგადასახადო კოდექსის 82-ე მუხლის თანახმად საშემოსავლო გადასახადით დაბეგრისაგან თავისუფლდება რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდის მიწოდებით მიღებული შემოსავალი და რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 2023 წლის 1 იანვრამდე საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდიდან პროცენტის სახით მიღებული შემოსავალი. ამასთან, კოდექსის 99-ე მუხლის თანახმად მოგების გადასახადისგან თავისუფლდება არარეზიდენტის მიერ რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდის მიწოდებით მიღებული შემოსავალი, რომელიც არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას და არარეზიდენტის მიერ რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 2023 წლის 1 იანვრამდე საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდიდან პროცენტის სახით მიღებული შემოსავალი, რომელიც არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას.

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 გადამხდელის მიერ დაყენებული საგადასახადო საკითხების წინასწარ გადაწყვეტის მიზნით. „კომპანია“ თვლის, რომ ის ამჟამად და წარსულშიც სრულად იცავდა საგადასახადო კანონმდებლობის მოთხოვნებს, 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.

### **2.11. სამართლებრივი და მარეგულირებელი გარემოს ცვლილებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს „კომპანიის“ ოპერაციებზე.**

რამდენადაც კომპანია ძირითადად ოპერირებს მშენებლობის სექტორში, აღნიშნული სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობა ყოველთვის იყო საზოგადოებრივად მგრძობიარე 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.

## **2.12. ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე**

საქართველო განვითარებადი ქვეყანაა, ამასთან, ევროკავშირთან გაფორმებული ასოცირების ხელშეკრულების პირობებში მოსალოდნელია ანტიმონოპოლიური კანონის შემდგომი ცვლილებები. უნდა აღინიშნოს, რომ 2014 წლის მარტში არსებითი ცვლილებები შევიდა საქართველოს კანონში „კონკურენციის შესახებ“ („კანონი კონკურენციის შესახებ“).

2014 წლის აპრილში „კონკურენციის შესახებ“ კანონის საფუძველზე შეიქმნა კონკურენციის სააგენტო. კონკურენციის სააგენტო უფლებამოსილია, მონიტორინგი გაუწიოს კერძო ორგანიზაციების მიერ საქართველოს ანტიმონოპოლიური კანონმდებლობის შესრულებას და აქვს უფლებამოსილება „კონკურენციის შესახებ“ კანონის დარღვევის შემთხვევაში კომპანიებს დააკისროს შესაბამისი ჯარიმები. ანტიმონოპოლიური რეგულაციების ცვლილებამ და სააგენტოს მიერ ამ რეგულაციათა აღსრულების პროცესის არაპროგნოზირებადმა ხასიათმა შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე.

## **3. ფასიან ქალაქებთან დაკავშირებული ზოგადი რისკები**

### **3.1. „ობლიგაციები“ წარმოადგენს *pari passu* ფასიან ქალაქებს.**

„ობლიგაციების პირობებში“ მითითებული ფინანსური შეზღუდვების გათვალისწინებით, „კომპანიამ“ დამატებით შეიძლება გამოუშვას ფასიანი ქალაქები, რომლებიც რიგითობით გაუთანაბრდება „ობლიგაციებს“. ნებისმიერმა ამგვარმა ფასიანი ქალაქების 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.

### **3.2. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს**

ობლიგაციებით ნაკისრი კომპანიის ვალდებულებები კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებია. შესაბამისად, ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიისთვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი და დაკმაყოფილდება უზრუნველყოფილი კრედიტორების შემდგომ. კომპანიის უნარი, დააკმაყოფილოს მსგავსი მოთხოვნები დამოკიდებული იქნება, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მის ლიკვიდურობაზე, ზოგად ფინანსურ სიძლიერესა და აქტივების მოზიდვის შესაძლებლობაზე.

### **3.3. ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ შეზღუდვებს**

ობლიგაციები არ ყოფილა და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ის 1933 წლის ფასიანი ქალაქების შესახებ კანონის („აშშ-ის ფასიანი ქალაქების შესახებ კანონი“) ან რომელიმე შტატის კანონმდებლობის საფუძველზე. პოტენციურ ინვესტორებს არ შეეძლება ობლიგაციების შეთავაზება ან რეალიზაცია გარდა იმ შემთხვევებისა,



რომლებიც თავისუფლდება აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების კანონის და რომელიმე შტატის ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობით გათვალისწინებული რეგისტრაციის მოთხოვნებისგან ან/და იმ ოპერაციებში, რომლებიც არ ექვემდებარება აღნიშნულ მოთხოვნებს. პოტენციური ინვესტორების ვალდებულებაა, უზრუნველყონ, რომ მათ მიერ ობლიგაციების შეთავაზება და რეალიზაცია შეერთებულ შტატებსა თუ სხვა ქვეყნებში აკმაყოფილებდეს ფასიანი ქაღალდების შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

### **3.4. არსებობს „ობლიგაციების“ ძირის და პროცენტის დაფარვის რისკი.**

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

### **3.5. „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.

### **3.6. საკრედიტო ხელშეკრულებითა და ობლიგაციების პირობებით გათვალისწინებული გარკვეული ფინანსური დათქმები შეიძლება არ შესრულდეს**

„კომპანია“ ან მისმა შვილობილმა შეიძლება ვერ უზრუნველყოს საკრედიტო ხელშეკრულებით ან ემისიის პროსპექტით გათვალისწინებული ფინანსური ან არა-ფინანსური დათქმების შესრულება. ამასთან, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ „კომპანია“ შეძლებს დასტურის წერილების მიღებას შესაბამისი მხარეებისგან, და რომ სს „თიბისი ბანკი“ ან სხვა კრედიტორები არ აამოქმედებენ სასესხო ხელშეკრულების და ობლიგაციების „პროსპექტის“ ფარგლებში გათვალისწინებულ სანქციებს, რაც შესაძლოა გამოიხატოს ახალი დაკრედიტების გაცემაზე უარის თქმაში, ჯარიმებისა და საურავების დარიცხვაში, არსებული საკრედიტო დავალიანებების დაუყოვნებლივ გადახდის მოთხოვნაში და სხვა. აღნიშნული სანქციების ამოქმედებამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო საქმიანობაზე.

### **3.7. ობლიგაციების არსებული ფინანსური შეზღუდვები შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს და ვერ დაიცვას ინვესტორები.**

არსებული ფინანსური დათქმები და შემზღუდავი პირობები (იხ. 2.7.1 „ვალდებულებები“) შეიძლება არ აღმოჩნდეს საკმარისი იმისათვის, რომ ობლიგაციებში ინვესტიციები დაცული იყოს და შედეგად, ინვესტორებმა შეიძლება საერთოდ ვერ მიიღონ ან მიიღონ იმაზე ნაკლები ძირი თანხა ან პროცენტი, რასაც მოელოდნენ.

### **3.8. „ობლიგაციები“ ხასიათდება გაცვლით კურსთან დაკავშირებული რისკებით.**

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 რევალუაციის 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.

### 3.9. არსებობს კომპანიასა და განთავსების აგენტს შორის პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის საფრთხე

წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის განთავსების აგენტები არიან შპს „თიბისი კაპიტალი“ და სს „გალტ ენდ თაგარტი“, „ემიტენტი“ და შპს „თიბისი კაპიტალი“ წარმოადგენენ დაკავშირებულ მხარეებს (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტს“ და სს „თიბისი ბანკს“, რომელიც წარმოადგენს შპს „თიბისი კაპიტალის“ დედა კომპანიას, ყავთ საერთო აქციონერები ბატონი მამუკა ხაზარაძის და ბატონი ბადრი ჯაფარიძის სახით). ამ სუბიექტების აქციონერები შესაძლოა ასევე იყვნენ სხვა დაკავშირებული მხარეების აქციონერებიც, რაც, თავის მხრივ, ქმნის ინტერესთა კონფლიქტის წარმოქმნის საფრთხეს. თუმცა, მიუხედავად ზემოთქმულისა, „კომპანიას“ მიაჩნია, რომ შპს „თიბისი კაპიტალთან“ მიმართებით ინტერესთა კონფლიქტის საკითხი ადეკვატურად 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. ემიტენტის აქციონერები ბატონი მამუკა ხაზარაძე და ბატონი ბადრი ჯაფარიძე ფლობენ სს „თიბისი ბანკის“ 8.64%-ს და 6.00%-ს, რაც არ არის მაკონტროლებელი წილი და ზღუდავთ მათ კომპანიისთვის არსებითად მნიშვნელოვან საკითხებზე გადაწყვეტილების დამოუკიდებლად მიღებისგან
3. შპს „თიბისი კაპიტალთან“ ერთად განთავსების აგენტი იქნება სს „გალტ ენდ თაგარტი“, რომელიც არ არის ემიტენტთან დაკავშირებული მხარე და იმოქმედებს გაშლილი ხელის პრინციპით, კომპანიის საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით.
4. დაკავშირებულ მხარეებს, მათ შორის, „თიბისი ბანკს“, არ აქვთ არც შპს „თიბისი კაპიტალის“ და არც „ემიტენტის“ ყოველდღიურ საქმიანობაში ჩარევის ბერკეტები.
5. მიუხედავად იმისა, რომ პირველ ეტაპზე შპს „თიბისი კაპიტალი“ წარმოადგენს „ობლიგაციების ნომინალურ მფლობელს“, „ობლიგაციონერებს“ უფლება აქვთ შეწყვიტონ შესაბამისი ურთიერთობა შპს „თიბისი კაპიტალთან“ და „ობლიგაციებს“ ფლობდნენ სხვა ნომინალური მფლობელის ან პირდაპირ რეგისტრატორის მეშვეობით;
6. „ემიტენტსა“ და შპს „თიბისი კაპიტალს“ შორის არსებული ხელშეკრულება ითვალისწინებს გადახდისა და კალკულაციის აგენტის შეცვლის შესაძლებლობას; და
7. „ემიტენტი“ და შპს „თიბისი კაპიტალი“ 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.

### 3.10. არსებობს „ობლიგაციებში“ ინვესტიციის კანონიერების დადგენის რისკი.

ინვესტორებმა კონსულტაცია უნდა გაიარონ მათ სამართლებრივ მრჩეველებთან იმის განსაზღვრად, 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 მრჩეველებთან ან მარეგულირებლებთან, რათა განსაზღვრონ „ობლიგაციებთან“ სათანადო მოპყრობის 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 ქალაქებში, მათ შორის, „ობლიგაციებში“. ინვესტორებმა უნდა შეისწავლონ და გაანალიზონ მსგავსი შეზღუდვები „ობლიგაციებში“ ინვესტიციის განხორციელებამდე.

### 3.11. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ „რეგისტრატორის“ და შესაბამის შემთხვევებში - „ობლიგაციების ნომინალური მფლობელის“ პროცედურებს.

„კომპანია“ „ობლიგაციების“ მფლობელებისთვის შესაბამისი თანხების გადახდის ვალდებულებას შეასრულებს „ნომინალური მფლობელის“ ან „გადახდის და კალკულაციის აგენტის“ მეშვეობით. „ობლიგაციების“ მფლობელი ვალდებულია დაეყრდნოს „რეგისტრატორის“, „ნომინალური მფლობელის“ ან „გადახდის და კალკულაციის აგენტის“ პროცედურებს და ამ გზით მიიღოს შესაბამისი თანხები. „კომპანიას“ არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ამგვარი პირების ჩანაწერების სისწორესა თუ სისრულეზე.

### 3.12. „ობლიგაციების“ პირობები შესაძლოა შეიცვალოს ან გაუქმდეს ან შესაძლოა „ობლიგაციების“ მფლობელთა უმრავლესობამ უარი თქვას ამა თუ იმ დარღვევის გამო დეფოლტის გამოცხადებაზე.

„ობლიგაციების“ პირობები შეიცავს დათქმას „ობლიგაციების“ მფლობელთა კრების მოწვევის თაობაზე იმ საკითხების განხილვის მიზნით, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს მათ ინტერესებზე. აღნიშნული პირობები განსაზღვრულ უმრავლესობას უფლებას ანიჭებს ხმა მისცეს და მიიღოს გადაწყვეტილება „ობლიგაციების“ პირობების შეცვლის ან გაუქმების თაობაზე. ასეთ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ უმცირესობაში აღმოჩენილი მფლობელები ვალდებული იქნებიან დაეთანხმონ და იმოქმედონ უმრავლესობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად.

### 3.13. არსებობს „ობლიგაციების“ სრულად განუთავსებლობის რისკი

ახალი ემისიის მიზანია არსებული „ობლიგაციების“ რეფინანსირება. არსებობს რისკი, რომ კომპანიამ ვერ მოახერხოს 12 მილიონი დოლარის სრულად განთავსება, რა შემთხვევაშიც მას დასჭირდება ფულადი სახსრების მოზიდვა საოპერაციო ფულადი ნაკადებიდან ან კომერციული ბანკებისგან. კომპანიას აქვს ურთიერთობა როგორც ადგილობრივ კომერციულ ბანკებთან ისე საერთაშორისო ფინანსურ ინსტიტუტებთან. მიუხედავად დაბალი ფინანსური ლევერიჯისა არსებობს რისკი, რომ „ობლიგაციების“ სრულად განუთავსებლობის შემთხვევაში გაიზარდოს კომპანიის ლევერიჯი და/ან კომპანიას მოუწიოს ფულადი სახსრების არახელსაყრელი პირობებით მოზიდვა, აღნიშნული თავის მხრივ გამოიწვევს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის გაუარესებას. აღსანიშნავია, რომ „ობლიგაციების“ პირობების თანახმად ობლიგაციებს არ აქვს გამოსყიდვის ოფცია.

### III. სარეგისტრაციო დოკუმენტი

#### 1. პასუხისმგებელი პირები

1.1. ყველა იმ პირის დასახელება, რომელიც პასუხისმგებელია აღნიშნული დოკუმენტის ან მისი რომელიმე ნაწილის შინაარსზე დაკავებული თანამდებობის მითითებით;

დოკუმენტის შედგენაზე პასუხისმგებელი პირები:

ბატონი ნოდარ ადეიშვილი - გენერალური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)

ბატონი გიორგი მაჭავარიანი - ფინანსური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)

ბატონი ნიკა ხაზარაძე - სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)

ქალბატონი მერი ჩაჩანიძე - განთავსების აგენტის დირექტორი (შპს „თიბისი კაპიტალი“)

ბატონი ოთარ შარიქაძე - განთავსების აგენტის დირექტორი (სს „გალტ ენდ თაგარტი“)

1.2. დოკუმენტის შედგენაზე პასუხისმგებელი პირების მიერ გაკეთებული განაცხადი იმის შესახებ, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტში წარმოდგენილ ინფორმაციაში შესულია მათთვის ცნობილი ყველა არსებითი ფაქტი და ადგილი არ ჰქონია ისეთი ინფორმაციის გამოტოვებას, რაც გავლენას მოახდენდა პროსპექტის შინაარსზე. არსებობის შემთხვევაში, იგივე განაცხადი უნდა გაკეთდეს ცალკეულ ნაწილებზე პასუხისმგებელი პირების მიერაც.

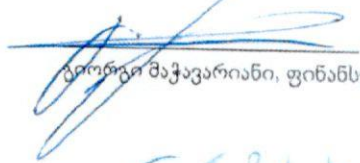
ჩვენ, ნოდარ ადეიშვილი, გიორგი მაჭავარიანი, ნიკა ხაზარაძე, მერი ჩაჩანიძე და ოთარ შარიქაძე, ვმოქმედებთ-რა როგორც წინამდებარე ემისიის პროსპექტის შედგენაზე პასუხისმგებელი პირები, ჩვენი ხელმოწერით ვადასტურებთ, რომ პროსპექტში წარმოდგენილ ინფორმაციაში შესულია ჩვენთვის ცნობილი ყველა არსებითი ფაქტი და ადგილი არ ჰქონია ისეთი ინფორმაციის გამოტოვებას, რაც გავლენას მოახდენდა პროსპექტის შინაარსზე (იხ, შემდეგი გვერდი):

ხელმოწერის თარიღი: 2021 წლის 13 დეკემბერი

ხელმოწერები:



ნოდარ ადიგვილი, გენერალური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)



გიორგი მაჭავარიანი, ფინანსური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)



ნიკა ხაჩარაძე, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)



მერი ჩაჩანიძე, განთავსების აგენტის დირექტორი (შპს „თიბისი კაპიტალი“)



ოთარ მაჭავარიანი, განთავსების აგენტის დირექტორი (სს „გალტ ენდ თაგარტი“)

1.3. ემიტენტის აუდიტორის დასახელება და მისამართი წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებებში წარმოდგენილი თითოეული პერიოდისთვის; ამასთან, თუ წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე მოხდა აუდიტორის შეცვლა, უნდა აღიწეროს მიზეზები;

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ 2018, 2019 და 2020 წლების ანგარიშგება მომზადებულია „Grant Thornton International“-ის წევრ შპს გრანთ თორნთონის“ მიერ.

სარეგისტრაციო ნომერი	საიდენტიფიკაციო ნომერი	სახელწოდება	იურიდიული მისამართი	საკონტაქტო ნომერი
SARAS-F-780146	200136600	შპს გრანთ თორნთონ	საქართველო, ქ. თბილისი, ისნის რაიონი, ქ. წამებულის გამზირი N 54	+(995 32) 260 44 06

1.4. როდესაც რეგისტრაციის დოკუმენტში გამოყენებულია ნებისმიერი მესამე პირის ან ექსპერტის დასკვნა, უნდა მიეთითოს მისი სახელი, მისამართი, კვალიფიკაცია და არსებობის შემთხვევაში, მისი ინტერესი ემიტენტის საქმიანობაში.

ამ დოკუმენტში არ არის გამოყენებული მესამე პირის/ექსპერტის დასკვნა. აუდირებული ანგარიშგების მომზადების მიზნებისთვის გამოყენებულია საშემფასებლო კომპანიის შეფასების დასკვნა. დეტალური ინფორმაცია გამჟღავნებულია დანართი 2-ის, 2.1.7 ქვეპუნქტში.

1.5. როდესაც ხდება მესამე მხარის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის გამოყენება, უნდა მიეთითოს წყარო და გაკეთდეს დათქმა, რომ ეს ინფორმაცია სწორადაა გადამუშავებული. ასევე, უნდა მოხდეს განცხადება, რომ რამდენადაც ემიტენტისთვის ცნობილია, ამ ინფორმაციიდან არ არის გამოტოვებული მნიშვნელოვანი ფაქტები, რაც ინფორმაციას გახდიდა არაზუსტსა და შეცდომაში შემყვანს.

„ემისიის პროსპექტის“ სხვადასხვა ნაწილებში მოცემული სტატისტიკური მონაცემები, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული, მოპოვებულ იქნა „სებ“-დან, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროდან („ფინანსთა სამინისტრო“), სსიპ საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია, სსიპ საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურიდან („საქსტატი“), საკრედიტო სააგენტოების ვებ-გვერდებიდან მ.შ. Scope ratings, Fitch, Moody’s, S&P Global Ratings. შპს „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯიადან“, შპს „თიბისი კაპიტალიდან“, „საერთაშორისო სავალუტო ფონდიდან“, „საქართველოს ეროვნული ბანკიდან“ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან. აღნიშნული წყაროების მიერ დაცული სტატისტიკური მონაცემები მოცემულია ლარში (საქართველოს ეროვნული ვალუტა) ან აშშ დოლარში. ზოგიერთი სტატისტიკური მონაცემები, რომლებიც მოცემულია ლარის გარდა სხვა ვალუტაში, კონვერტირებულია ლარში, „ემისიის პროსპექტში“ მითითებული გაცვლითი კურსების შესაბამისად. მსგავსი სტატისტიკური მონაცემები შესაძლებელია მოპოვებულ იქნას სხვა წყაროებიდან, მიუხედავად იმისა, რომ თითოეული წყაროს მიერ გამოყენებული მეთოდები, დაშვებები და მიღებული შედეგები შესაძლებელია განსხვავდებოდეს ერთმანეთისგან. მართალია, ყველა ზომა მიღებულ იქნა იმისათვის, რომ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მოცემული ყოფილიყო ყველაზე სანდო და თანმიმდევრული მონაცემები, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ მსგავსი მონაცემები შედგენილ იქნა და მომზადდა საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

„კომპანიის“ მიერ „სებ“-დან, „ფინანსთა სამინისტროდან“, „საქსტატიდან“ და სხვა წყაროებიდან მოპოვებული ინფორმაცია ზუსტად იქნა ასახული „ემისიის პროსპექტში“ და „კომპანია“ და „განთავსების აგენტები“ აცხადებენ, რომ, მათი ინფორმაციით და ამგვარი წყაროების მიერ გამოქვეყნებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, „ემისიის პროსპექტში“ არ იქნა გამოტოვებული ისეთი ფაქტები, რაც გამოიწვევდა ასახული ინფორმაციის უზუსტობას ან უსწორობას. „ემისიის პროსპექტში“ მესამე პირის ინფორმაციის გამოყენებისას, ამგვარი ინფორმაციის წყარო იდენტიფიცირებულ იქნა.

## 2. ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

2.1. ემიტენტის იურიდიული და კომერციული დასახელება, ცვლილების შემთხვევაში ძველი სახელწოდება;

„კომპანიის“ იურიდიული და კომერციული დასახელება არის სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“.

2.2. ემიტენტის სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო კოდი, რეგისტრაციის ქვეყანა, კანონმდებლობა, რომლის თანახმადაც აწარმოებს საქმიანობას, იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი, საკონტაქტო ტელეფონის ნომერი და ვებ-გვერდის მისამართი;

- სამართლებრივი ფორმა: სააქციო საზოგადოება
- საიდენტიფიკაციო კოდი: 404857534
- რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო
- კანონმდებლობა, რომლის თანახმადაც აწარმოებს საქმიანობას: საქართველოს კანონმდებლობა
- იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ტირიფების ქ. №2
- საკონტაქტო ტელეფონის ნომერი: (+995 32) 2 00 27 27
- ვებ-გვერდის მისამართი: greentown.lisi.ge
- ელექტრონული ფოსტა: tbi@lisi.ge

2.3. დაარსების თარიღი და საქმიანობის ისტორია

სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტი 2010 წელს დაარსდა და მას შემდეგ ახორციელებს ლისის ტბის მიმდებარედ 400 ჰექტარის განაშენიანებას. „კომპანია“ ოპერირება უძრავი ქონების ბაზარზე განსხვავებულად დაიწყო და დაამკვიდრა ინოვაციური პრინციპი 80/20, რომელიც გულისხმობს „კომპანიის“ პროექტებში, ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, ხოლო დანარჩენი 80%-ის გამწვანებისა და რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად.

ლისი დეველოპმენტი მჭიდროდ თანამშრომლობს, როგორც საქართველოში მოქმედ ორგანიზაციებთან: Architects Ge, NCC, GEM, ANAGI, GRDC, TBC Bank, PASHA Bank, VTB Bank, Halyk Bank, ასევე, საერთაშორისო ფინანსურ ინსტიტუტებთან (FMO) და საერთაშორისო არქიტექტურულ კომპანიებთან - WATG, UN STUDIO, RICARDO BOFILL.

2021 წლის 3 თებერვლის მდგომარეობით „კომპანია“ შეინარჩუნა საერთაშორისო სარეიტინგო კომპანიის მიერ მინიჭებული გრძელვადიანი დეფოლტის რეიტინგი „B+“/სტაბილური პერსპექტივით და არა-სუბორდინირებული, არა-უზრუნველყოფილი სესხების/ობლიგაციების რეიტინგი “BB-“. „კომპანიის“ რეიტინგის და მისი სტაბილური პერსპექტივის განმსაზღვრელი ძირითადი ორი ფაქტორი იყო 1) კონსერვატიული კაპიტალის სტრუქტურა, სესხების შედარებით მცირე მოცულობით (სესხების / კაპიტალთან კოეფიციენტი - 10%) და 2) სტაბილური საოპერაციო შედეგები 2020 წელს, რაც გამოწვეული იყო როგორც რეალიზებული ბინების (2020 წელს გაყიდული ბინების ფართის ზრდა - 34%), ასევე მიწის ნაკვეთების გაყიდვის ზრდით (2020 წელს გაყიდული მიწის ნაკვეთების ფართის ზრდა - 63%). გარდა ამისა, 2020 წელს დაწყებული საიჯარო შემოსავლების თანდათანობით ზრდით, რაც სავარაუდოდ გაგრძელდება მომდევნო რამდენიმე სამუშაო წლის განმავლობაში. თუმცა, მიუხედავად ზრდისა, საიჯარო შემოსავლებს, კომპანიის შემოსავლებში არამატერიალური წილი ექნება.

დეტალური ინფორმაცია კომპანიის საკრედიტო რეიტინგზე და მის ცვლილებაზე 2018 – 2021 წლების განმავლობაში მოცემულია 2.5 ქვესექციაში „კომპანიის საკრედიტო რეიტინგი“

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ არის დედა კომპანია, რომელიც ფლობს 8 შვილობილ კომპანიას და ინვესტიციები აქვს 2 მეკავშირე საწარმოში. ჯგუფის სტრუქტურა შეგიძლიათ იხილოთ ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

კომპანია	წილი კაპიტალში	შვილობილი/ მეკავშირე საწარმო	დაფუძნების თარიღი	შესყიდვის თარიღი	საქმიანობის სფერო	საიდენტიფიკაციო კოდი
შპს "ლისი რენტალს"	100%	შვილობილი	2019 წლის 5 დეკემბერი	2019 წლის 5 დეკემბერი	უძრავი ქონების "Lease & Hold" მეთოდით მართვა	405367990
შპს „ლისი ფო“	100%	შვილობილი	2010 წლის 16 აპრილი	2010 წლის 16 აპრილი	დეველოპმენტი - პროექტი მწვანე ქალაქი ლისზე	404859792
შპს „ბლექ სი რიზორთ“	100%	შვილობილი	2016 წლის 25 ნოემბერი	2017 წლის 29 დეკემბერი	დეველოპმენტი - ტურისტული კომპლექსის განვითარება ბუკნარში	405177936
შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“	100%	შვილობილი	2012 წლის 6 ივნისი	2012 წლის 6 ივნისი	ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე დაახლოებით 50 ჰექტარი მიწის მართვა სარეკრეაციო მიზნებისთვის - ტერიტორიის მიქირავება კვების ობიექტებისთვის, ველოსიპედების, ნავების გაქირავება, ა.შ. და ასევე, ტერიტორიის მოვლა-პატრონობა.	404947625
შპს „ლისი რენოვეიშენ“	100%	შვილობილი	2014 წლის 5 ივლისი	2014 წლის 5 ივლისი	საცხოვრებელი სახლების რემონტი და ინტერიერის დიზაინი, ტერიტორიის მოვლა-პატრონობა;	405042314

შპს „ლისიერინსი“	100%	შვილობილი	2014 წლის 14 აპრილი	2014 წლის 14 აპრილი	სანერგე	405039480
შპს „ლისის მეთევზეობის კომპანია“	80%	შვილობილი	2015 წლის 30 აპრილი	2015 წლის 30 აპრილი	არ ფუნქციონირებს	405098665
შპს „ლისი ოს“	100%	შვილობილი	2010 წლის 9 აგვისტო	2010 წლის 9 აგვისტო	არ ფუნქციონირებს	404869317
შპს „ლისის აბანო“	50%	მეკავშირე საწარმო	27 მარტი 2012	27 მარტი 2012	გოგირდის აბანო ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე	406066885
სს „გივი ზალდასტანიშვილის სახ. ამერიკული აკადემია“	28%	მეკავშირე საწარმო	17 აგვისტო 2010	27 ივნისი 2011	კერძო სკოლა ლისის მიმდებარე ტერიტორიაზე	204958000

2016-2021 წლებში აქტიური ოპერაციები და ჯგუფის მოგება-ზარალში არსებითი წილი ჰქონდა ჯგუფის მხოლოდ 3 კომპანიას სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტს“, შპს „ლისი-ფოს“ და შპს „ლისი რენტალს“.

1. **სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“** - დედა კომპანია - სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ დაარსდა 2010 წლის მარტში. კომპანია ფლობს დაახლოებით 228 ჰა მიწის ნაკვეთს ლისის ტბის ირგვლივ. მიწის ნაკვეთების მიზნობრიობა გადანაწილებულია შესაბამისად:

- 40 ჰა გაიყიდა მცირე ნაკვეთების სახით ფიზიკურ პირებზე და განვითარდება ვილების უბანი. აღნიშნული პროცესი მიმდინარეობს 3 ფაზად, საიდანაც პირველი ფაზა უკვე დასრულებულია და მიმდინარეობს მხოლოდ მეორე და მესამე ფაზები. აღსანიშნავია, რომ კომპანიამ უკვე გაასხვისა 30 ჰა მიწის ნაკვეთები (გასხვისებულია წინარე ნასყიდობით, პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის ისევე კომპანიის ბალანსზე ზის მოცემული 30 ჰა. მიწის ნაკვეთი) და დარჩენილია მხოლოდ 10 ჰა;
- 50 ჰა შენარჩუნდება როგორც სარეკრეაციო ზონა, ამ ტერიტორიაზე უკვე მოწყობილია სხვადასხვა კომერციული და გასართობი ობიექტები, ტერიტორიის შემდგომი განვითარებით და კომერციული დანიშნულების ობიექტების დამატებით, კომპანია გაზრდის საიჯარო შემოსავალს და შემოსავალს სხვა სახის მოსაკრებლებიდან
- დანარჩენ 138 ჰა-ს კომპანია ფლობს, როგორც საინვესტიციო ქონებას, აქტივის გრძელვადიანი ღირებულების ზრდით სარგებლის მისაღებად.

დღეის მდგომარეობით, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ მიერ ვილების უბანის განვითარების ფარგლებში გაყიდული მიწის ნაკვეთები შესაბამისი ფაზების მიხედვით, მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

ფაზა	სახელი	გასაყიდი ფართი	გაყიდული	გაყიდული (%)	დაწყება	დასრულება
I	მიწის ნაკვეთები	100,000	100,000	100%	2017	2018
II	მიწის ნაკვეთები	200,000	200,000	100%	2019	2021
III	მიწის ნაკვეთები	100,000	32,000	32%	2021	2023 <sup>1</sup>
<b>სულ</b>		<b>400,000</b>	<b>332,000</b>	<b>83 %</b>		

<sup>1</sup> მიუხედავად იმისა, რომ „ვილების უბანის“ მე-2 ფაზის ფარგლებში მიწის ნაკვეთები სრულად რეალიზებულია, კომპანია ჯერ კიდევ ახორციელებს დეველოპმენტის გარკვეულ სამუშაოებს. მე-3 ფაზისთვის მითითებული დასრულების თარიღები წარმოადგენს კომპანიის შეფასებას და სხვადასხვა გარე თუ შიდა ფაქტორების გათვალისწინებით, კომპანიას შესაძლოა განსხვავებული დრო დასჭირდეს ფაზის დასასრულებლად



სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ მიერ გაყიდული მიწის ნაკვეთები 2016-1H 2021 პერიოდისთვის, მოცემულია შემდეგ ცხრილში<sup>2</sup>:

თარიღი	გაყიდული ფართი	გაყიდული რაოდენობა	თანხა USD	ფასი კვ.მ
2016	12,012	3	1,441,440	120
2017	81,738	31	10,875,180	133
2018	38,820	26	5,805,762	150
2019	35,307	21	5,513,326	156
2020	57,525	34	8,850,099	154
2021	78,267	37	12,131,386	155
<b>სულ</b>	<b>303,669</b>	<b>152</b>	<b>44,617,193</b>	<b>147</b>

„ვილების უბნის“ პროექტის ფარგლებში გასაყიდი მიწის ნაკვეთების 2021 წლის საშუალო ფასი (\$155) ბოლო 6 წლის საშუალო ფასზე 5.44%-ით მაღალია.

2. **შპს „ლისი-ფო“** - 100%-იანი შვილობილი კომპანია დაარსდა 2011 წელს პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განსახორციელებლად. პროექტი ხორციელდება ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე 20 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთზე. პროექტი სამ ფაზად მიმდინარეობს. 2015 წელს დასრულდა პირველი ფაზა, მეორე ფაზა უმეტესწილად დასრულებულია. 2019 წელს დაიწყო და დღემდე მიმდინარეობს მესამე ფაზის განვითარება.

დღეის მდგომარეობით, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ მიერ „მწვანე ქალაქი ლისზე“ პროექტის განვითარების ფარგლებში გაყიდული საცხოვრებელი უძრავი ქონება შესაბამისი ფაზების მიხედვით, მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

ფაზა	გასაყიდი ფართი	გაყიდული	გაყიდული (%)	დაწყება	დასრულება
I	28,129	28,129	100%	2011	2015
II	42,980	39,130	91%	2017	2022
III	34,400	10,412	30%	2019	2023
<b>სულ</b>	<b>105,509</b>	<b>77,671</b>	<b>74%</b>		

პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისზე“ მეორე ფაზა მოიცავს 9 საცხოვრებელი ბლოკის, “Lisi Green Tower”-ის და 3 Townhouse-ის ბლოკის მშენებლობას, საიდანაც, დასასრულებელია მხოლოდ “Lisi Green Tower”-ი და ერთი “Townhouse”-ი, რომელთა დასრულებაც შესაბამისად იგეგმება 2021 წლის ნოემბერში და 2022 წლის ივნისში. მეორე ფაზის ფარგლებში სულ იგეგმება 42,980 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინების გაყიდვა, საიდანაც უკვე გაყიდულია 39,130 კვ.მ (ჯამური ფართი 91%). გასაყიდი ფართები დარჩენილია მხოლოდ “Lisi Green Tower”-ში, სადაც ჯამური ფართის მხოლოდ 36%-ა გაყიდული.

პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისზე“ მეორე ფაზის გაყიდვები შეგიძლიათ იხილოთ ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

სახელი	გასაყიდი ფართი	გაყიდული	გაყიდული (%)	სტატუსი
B1	3,400	3,400	100%	დასრულებული

<sup>2</sup> კომპანიამ გაყიდვები დაიწყო დეველოპმენტის დაწყებამდე, დაახლოებით 2015 წლიდან

B2	4,500	4,500	100%	დასრულებული
B4	3,300	3,300	100%	დასრულებული
B5	3,200	3,200	100%	დასრულებული
B6	4,500	4,500	100%	დასრულებული
B7	5,200	5,200	100%	დასრულებული
B8	5,200	5,200	100%	დასრულებული
B9	2,000	2,000	100%	დასრულებული
Lisi Green Tower	6,000	2,150	36%	მიმდინარე
Townhouse 8	2,600	2,600	100%	დასრულებული
Townhouse 9	1,080	1,080	100%	დასრულებული
Townhouse 10	2,000	2,000	100%	მიმდინარე
<b>სულ</b>	<b>42,980</b>	<b>39,130</b>	<b>91%</b>	

პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისის“ მესამე ფაზა მოიცავს 5 საცხოვრებელი ბლოკის და 2 “Townhouse“-ის ბლოკის მშენებლობას. დაწყებულია მხოლოდ სამი ბლოკის მშენებლობა, რომელთაგანაც C1 და C2 ბლოკი უკვე დასრულებულია, ხოლო C3 ბლოკის დასრულება იგეგმება 2022 წლის ივნისში. C4-C5 ბლოკის და Townhouse-ების ბლოკის დასრულება იგეგმება 2023 წელს.

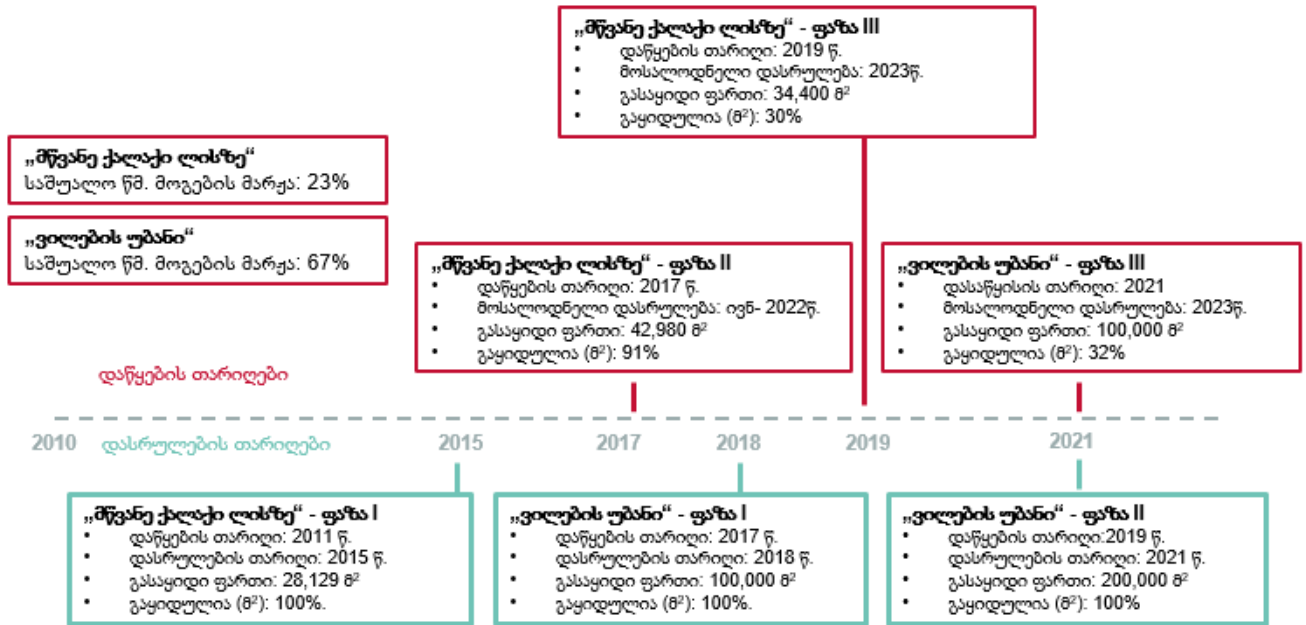
ჯამურად მესამე ფაზის ფარგლებში იგეგმება 34,400 კვ.მ საცხოვრებელი ბინების გაყიდვა, საიდანაც გაყიდულია 10,412 კვ.მ, სრული ფართის 30%.

სახელი	გასაყიდი ფართი (კვ.მ)	გაყიდული (კვ.მ)	გაყიდული (%)	სტატუსი
C1	4,600	4,600	100%	დასრულებულია
C2	4,600	4,600	100%	დასრულებულია
C3	7,300	1,212	17%	მიმდინარე
C4	8,200	0	0	არ დაწყებულა
C5	5,700	0	0	არ დაწყებულა
Townhouses	4,000	0	0	არ დაწყებულა
	<b>34,400</b>	<b>10,412</b>	<b>30%</b>	

პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დღეის მდგომარეობით გაყიდული ბინების რაოდენობის, ფართების და ფასების დინამიკა წლების მიხედვით შეგიძლიათ იხილოთ ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

თარიღი	გაყიდული ფართი	გაყიდული რაოდენობა	თანხა USD	ფასი კვ.მ
2014	3,491	23	4,031,134	1155
2015	7,943	53	9,337,748	1176
2016	9,499	64	11,435,171	1204
2017	8,410	50	9,988,537	1188
2018	6,788	41	10,917,996	1608
2019	4,375	28	6,101,635	1395
2020	5,872	34	7,704,269	1312
2021	4,713	27	6,421,788	1362
	<b>51,091</b>	<b>320</b>	<b>65,938,278</b>	<b>1,291</b>

**განხორციელებული და მიმდინარე პროექტები**



3. შპს „ლისი რენტალს“ – 100%-ით ფლობილი შვილობილი კომპანია დაარსდა 2019 წელს. აღნიშნული კომპანია ახორციელებს „მწვანე ქალაქი ლისზე“ არსებული უძრავი ქონების „Lease & Hold“ მეთოდით მართვას. 2020 წელს კომპანიამ მწვანე ქალაქში შემოიყვანა შემდეგი მოიჯარეები: სუპერმარკეტი კარფური და სააფთიაქო ქსელი ჯიპისი. ხოლო, 2021 წელს ბრასერია „BONCAFÉ“ და გურმე მაღაზია გასტრონომი.

*შპს „ბლექ სი რიზორტი“*

ჯგუფის ერთ-ერთმა შვილობილმა კომპანიამ, შპს „ბლექ სი რიზორტმა“ 2017 წლის 29 ნოემბერს გააფორმა ხელშეკრულება ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან 9 ჰა მიწის ნაკვეთის შესყიდვაზე ციხისძირში/ბუკნარში (ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი, აჭარა, საქართველო) 13,650,000 ლარის ღირებულებით (5,013,222 აშშ დოლარი 2017 წლის 29 ნოემბრის გაცვლითი კურსით).

კონტრაქტით განსაზღვრული იყო მინიმუმ 100-ნომრიანი სასტუმროს აშენების ვალდებულება რესტორნით, საკონფერენციო დარბაზებით, შეხვედრების ოთახებით, საპარკინგო ზონითა და სპორტული სივრცეებით. კომპანიას პროექტში დამატებით უნდა ჩაედო ინვესტიცია მინიმუმ 20,000,000 ლარის ოდენობით (დაახლოებით 7.5 მილიონი აშშ დოლარი) კონტრაქტის ხელმოწერიდან 5 წლის განმავლობაში.

შპს „ბლექ სი რიზორტმა“ მოახდინა 4 მილიონ ლარზე მეტის ინვესტიცია პროსპექტის მომზადების თარიღისათვის. უფრო მეტი ინვესტიციის განხორციელება, მიუხედავად სრული მზადყოფნისა, კომპანიისთვის შეუძლებელი აღმოჩნდა, რადგან კომპანიის მხრიდან არაერთი მცდელობის მიუხედავად, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიას ამ დრომდე არ განუხილავს კომპანიის მიერ 2019 წელს 2 აპრილს წარდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმა და არ მიუღია არავითარი სახის გადაწყვეტილება, მაშინ როდესაც ყველა წარდგენილი დოკუმენტი სრულად შეესაბამება მოთხოვნილ სტანდარტებსა და რეგულაციებს. აღნიშნული ფორს-მაჟორული გარემოების გამო კომპანიამ ვერ შეძლო მშენებლობის პროცესის დაწყება და დაგეგმილი ინვესტიციის განხორციელება, მიუხედავად სრული ფინანსური, ტექნიკური და ოპერაციული მზაობისა.

აღნიშნული გარემოების გამოსასწორებლად, მოთხოვნა დაყენებულ იქნა ეკონომიკის სამინისტროში, ქონების მართვის სააგენტოში და ასევე საქართველოს ბიზნეს ომბუდსმენთან. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით კომპანიამ ასევე იურიდიული კონსულტაცია გაიარა PWC-ს იურიდიულ განყოფილებასთან.

2021 წლის ივნისში „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონში შეტანილ იქნა ცვლილება, რომლითაც დაშვებულ იქნა საპრივატიზებო წესით გასხვისების პირობებში ცვლილებების შეტანა. აღნიშნულთან დაკავშირებით, მენეჯმენტმა აწარმოა მოლაპარაკება საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროსთან და წლის ბოლომდე იგეგმება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შესაბამისი ცვლილების ასახვა, რომლითაც განხორციელდება კომპანიის მხრიდან საინვესტიციო ვალდებულებების შესრულების ვადების გადაწევა/გახანგრძლივება. ამდენად, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ შპს „ბლექ სი რიზორტი“ ჯეროვნად შეასრულებს დაგეგმილ საინვესტიციო ვალდებულებებს. ისე, რომ არ დაეკისროს მატერიალური საურავი და არ არსებობს რეალური საფუძველი იმისა, რომ მთავრობამ გააუქმოს კონტრაქტი.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ „კომპანიამ“ დაარსების შემდგომ მრავალი საერთაშორისო და პრესტიჟული ჯილდო მოიპოვა უძრავი ქონების სფეროში. „კომპანიის“ მიერ აღებული ჯილდოები ჩამოთვლილია ქვემოთ:

- **2012** წლიდან 2020 წლამდე, ყოველ წელს კომპანია უძრავი ქონების სფეროში საერთაშორისო პრესტიჟული ჯილდოს - International Property Awards-ის გამარჯვებულია, კატეგორიებში: Best Developer, Mixed Use Development, Residential Development of Georgia, Sustainable Development of Georgia. დაჯილდოვება დიდ ბრიტანეთში იმართება და მასში მსოფლიოს სხვადასხვა კონტინენტებიდან ლიდერი დეველოპერული კომპანიები მონაწილეობენ.
- **2016** წელს კომპანია ხდება საუკეთესო „მწვანე დეველოპერი“ EUROPEAN CEO-ზე.
- **2014** წლიდან 2018 წლამდე კომპანია ყოველ წელს ქვეყნის Golden Brand-ია.
- **2014** წელს, გარემოს დაცვის სამინისტრო ლისი დეველოპმენტს აჯილდოებს, როგორც „ქართული მწვანე ბიზნესი“.
- **2017** წელს კიევის დაჯილდოვებაზე - EEA Real Estate Forum & Project Awards, ლისი დეველოპმენტი წლის დეველოპერად სახელდება, ხოლო პროექტი „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ჯილდოვდება კატეგორიებში: „Residential Complex of the Year“; „Residential Community of the Year“.
- **2019** წელს კომპანია ლისი დეველოპმენტს გადაეცა ხარისხის კვლევის ევროპული საზოგადოების ჯილდო Quality Choice Price 2019.
- **2019** წელს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ საქართველოს ყველაზე წარმატებულ კომპანიებს შორის მეექვსე ადგილზე დასახელდა. რეიტინგი ფორბს ჯორჯიამ აუდიტორულ კომპანია გრანტ თორთონთან პარტნიორობით გამოაქვეყნა.
- **2020** წელს „კომპანია“ გახდა International Property Awards-ის გამარჯვებული, კატეგორიებში: Best Developer, Mixed Use Development, Residential Development of Georgia, Sustainable Development of Georgia.
- **2021** წელს „კომპანია“ გახდა International Property Awards-ის გამარჯვებული, კატეგორიებში: Best Developer, Mixed Use Development, Residential Development of Georgia, Sustainable Development of Georgia.

2.4. იმ მნიშვნელოვანი მოვლენის აღწერა, რამაც მატერიალური გავლენა შეიძლება მოახდინოს ემიტენტის გადახდისუნარიანობაზე.

„კომპანიის“ მენეჯმენტის შეფასებით, მსგავს მოვლენებს ადგილი არ ჰქონია.

2.5. კომპანიის საკრედიტო რეიტინგი;

2018 წლის 10 ივლისს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ პირველად მიიღო „B+“/სტაბილური პერსპექტივით საკრედიტო რეიტინგი ევროპული საკრედიტო სააგენტო Scope Ratings GmbH-სგან, რომელიც აღიარებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის საკრედიტო რეიტინგის სააგენტოების სიით. რეიტინგის განმსაზღვრელი ძირითადი სამი ფაქტორი იყო: 1) კონსერვატიული კაპიტალის სტრუქტურა, 2) მაღალი მომგებიანობა, რაც თავის მხრივ ამცირებდა გარე დაფინანსების საჭიროებას და 3) ბრენდის აღიარება და ცნობადობა.

2019 წლის 8 თებერვლის მდგომარეობით „კომპანია“ შეინარჩუნა გრძელვადიანი დეფოლტის რეიტინგი „B+“, თუმცა შეიცვალა პერსპექტივა სტაბილურიდან, პოზიტიურზე. ცვლილების ძირითადი მიზეზი იყო კომპანიის გეოგრაფიული დივერსიფიკაციის მოლოდინი, რაც გამოწვეული იყო ბუკნარში, შავი ზღვის სანაპიროს მიმდებარედ დაწყებული დეველოპერული პროექტი. 2019 წელს, ასევე კომპანიის არა-სუბორდინირებულ, არა-უზრუნველყოფილ სესხებს/ობლიგაციებს მიენიჭა რეიტინგი „BB“.

2020 წლის 4 თებერვლის მდგომარეობით საკრედიტო სარეიტინგო კომპანია Scope Ratings GmbH-მა კომპანიის გრძელვადიან დეფოლტის რეიტინგად განსაზღვრა „B+“/სტაბილური პერსპექტივით, ხოლო არა-უზრუნველყოფილი, არა-სუბორდინირებული სესხების/ობლიგაციების რეიტინგად „BB-“. 2019 წელთან შედარებით შეიცვალა პერსპექტივა პროზიტიურიდან სტაბილურამდე და გრძელვადიანი სასესხო ინსტრუმენტების რეიტინგი „BB“-დან „BB-“-ზე. ცვლილებების ძირითადი გამომწვევი მიზეზი იყო ბუკნარის პროექტის შეჩერება/დაყოვნება, რაც ძირითადად გამოწვეული იყო კომპანიისგან დამოუკიდებელი ფაქტორებით.

2021 წლის 3 თებერვლის მდგომარეობით „კომპანია“ შეინარჩუნა საერთაშორისო სარეიტინგო კომპანიის მიერ მინიჭებული გრძელვადიანი დეფოლტის რეიტინგი „B+“/სტაბილური პერსპექტივით და არა-სუბორდინირებული, არა-უზრუნველყოფილი სესხების/ობლიგაციების რეიტინგი „BB-“. „კომპანიის“ რეიტინგის და მისი სტაბილური პერსპექტივის განმსაზღვრელი ძირითადი ორი ფაქტორი იყო 1) კონსერვატიული კაპიტალის სტრუქტურა, სესხების შედარებით მცირე მოცულობით (სესხების / კაპიტალთან კოეფიციენტი - 10%) და 2) სტაბილური საოპერაციო შედეგები 2020 წელს, რაც გამოწვეული იყო როგორც რეალიზებული ბინების (2020 წელს გაყიდული ბინების ფართის ზრდა - 34%), ასევე მიწის ნაკვეთების გაყიდვის ზრდით (2020 წელს გაყიდული მიწის ნაკვეთების ფართის ზრდა - 63%). გარდა ამისა, 2020 წელს დაწყებული საიჯარო შემოსავლების თანდათანობით ზრდით, რაც სავარაუდოდ გაგრძელდება მომდევნო რამდენიმე სამუშაო წლის განმავლობაში. თუმცა, საიჯარო შემოსავლებს, კომპანიის შემოსავლებში არამატერიალური წილი ექნება.

2021 წლის 3 თებერვლის მდგომარეობით დადასტურებული/განახლებული რეიტინგის შეფასების ანგარიშის მიხედვით, რეიტინგის დადასტურების/შენარჩუნების გამომწვევი ძირითადი ფაქტორები და გამოწვევები წარმოდგენილია ქვემოთ:

#### **რეიტინგის დადასტურების/შენარჩუნების გამომწვევი ფაქტორები:**

- კონსერვატიული დაფინანსების სტრუქტურა, ძირითადი დაფინანსება საკუთარი კაპიტალით და დაუტვირთავი აქტივების მაღალი წილი, აქტივებთან შედარებით დაბალი წმინდა ვალის მოცულობით (LTV 10%);
- 2020 წლის სტაბილური საოპერაციო შედეგები, შედარებით მაღალი ჯამური გაყიდვებით როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონებისთვის, ისე მიწებისთვის;
- საიჯარო შემოსავლების თანმიმდევრული ზრდა, რომელიც დაიწყო 2020 წლიდან და მოსალოდნელია გაგრძელდეს მომდევნო რამდენიმე წლის განმავლობაში;
- რეიტინგის პოზიტიური ცვლილების განმაპირობებელი ფაქტორები: დაგეგმილი პროექტების შესრულების შედეგად გაუმჯობესებული ბიზნეს რისკი;

#### **ძირითადი გამოწვევები:**

- მიმდინარე მდგომარეობით, კომპანიის ზომისა და მასშტაბის სიმცირე. კომპანია წარმოადგენს მცირე ზომის საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერს, რომელიც მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული უძრავი ქონებისა და მიწის საბოლოო მომხმარებლებზე რეალიზაციაზე;
- დივერსიფიკაციის ნაკლებობა და კონცენტრაციის მაღალი რისკები ლისის მიმდებარედ არსებული პროექტებიდან გამომდინარე, ბუენარის პროექტი ამ ეტაპზე შეჩერებულია;
- მაკროეკონომიკური ეკონომიკური რისკები, განსაკუთრებით კი Covid-19 პანდემია, მაღალი ინფლაცია, ცვალებადი გაცვლითი კურსი და დაბალი ლიკვიდურობა საქართველოს პრემიუმ უძრავი ქონების ბაზარზე განვითარებულ ევროპულ ბაზრებთან შედარებით;
- რეიტინგის უარყოფითი ცვლილების განმაპირობებელი ფაქტორები: 5x-ზე მაღალი SaD/Scope-adjusted-EBITDA

რეიტინგის შეფასების რეპორტები განთავსებულია შემდეგ ბმულზე:

<https://www.scooperatings.com/#!search/rating/detail/CR0000556230>

“კომპანიის“ რეიტინგის ცვლილება 2018 წლიდან 2021 წლამდე მოცემულია ქვემოთ ცხრილში

თარიღი	გრძელვადიანი დეფოლტის რეიტინგი	გრძელვადიანი სასესხო ინსტრუმენტის რეიტინგი
2018 წლის 10 ივლისი	„B+“/სტაბილური	n/a
2019 წლის 8 თებერვალი	„B+“/პოზიტიური	“BB”
2020 წლის 4 თებერვალი	„B+“/სტაბილური	“BB-“
2021 წლის 3 თებერვალი	„B+“/სტაბილური	“BB-“

წყარო: Scope Ratings GmbH

2.6. ინფორმაცია ემიტენტის სასესხო და დაფინანსების სტრუქტურაში ცვლილებების შესახებ ბოლო ფინანსური წლის მანძილზე; ამასთან, მისი საქმიანობის მომავალი პერიოდების სავარაუდო დაფინანსების წყაროების აღწერა.

კომპანიის დავალიანების სტრუქტურა საანალიზო პერიოდის მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურება:

### სესხები და ობლიგაციები

(ათასი აშშ დოლარი)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019
მიმდინარე საბანკო სესხები	1,849	1,706	3,011
გრძელვადიანი საბანკო სესხები	2,886	2,386	1,499
მიმდინარე სესხები დაკავშირებული მხარისგან	-	-	-
გრძელვადიანი სესხები დაკავშირებული მხარისგან	-	-	-
ობლიგაციები	11,935	11,935	11,876
ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი	45	37	37
<b>სულ სესხები და ობლიგაციები</b>	<b>16,715</b>	<b>16,064</b>	<b>16,423</b>

მომავალში კომპანია განიხილავს დაფინანსების მოზიდვას როგორც სასესხო, ასევე საკუთარი კაპიტალის მოზიდვის გზით, პლუს დაგენერირებული საოპერაციო ფულადი ნაკადებით.

2019 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ბალანსზე არსებული უზრუნველყოფილი და არაუზრუნველყოფილი სესხები მოცემულია ქვედა ცხრილში:

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის დაფარვის თარიღი	30/6/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>უზრუნველყოფილი</b>						
FMO მეორე ტრანში	აშშ დოლ.	7.37%	ივნისი-21	-	458	1,401
FMO მესამე ტრანში	აშშ დოლ.	8.51%	ივნისი-21	-	349	1,068
პაშა ბანკი	აშშ დოლ.	7.50%	დეკემბერი-26	-	1,200	1,200
პაშა ბანკი	აშშ დოლ.	7.50%	მარტი-20	-	-	300
ბაზის ბანკი	აშშ დოლ.	8.50%	თებერვალი-23	2,000	1,500	-
ბაზის ბანკი	აშშ დოლ.	7.90%	ივნისი-28	1,235	-	-
ბაზის ბანკი	აშშ დოლ.	7.50%	ნოემბერი-23	1,500	-	-
<b>სულ უზრუნველყოფილი სესხები</b>				<b>4,735</b>	<b>3,507</b>	<b>3,969</b>
<b>არაუზრუნველყოფილი</b>						
GRDC B.V. პირველი ტრანში	აშშ დოლ.	8.00%	ივნისი-21	-	585	541
<b>სულ არაუზრუნველყოფილი სესხები</b>				<b>-</b>	<b>585</b>	<b>541</b>
<b>სულ სესხები</b>				<b>4,735</b>	<b>4,092</b>	<b>4,510</b>

არსებული ურთიერთობიდან გამომდინარე და კრედიტორებთან დიდი ხნის პარტნიორობაზე დაყრდნობით, კომპანია ყოველთვის ახერხებდა საქმიანობისათვის საჭირო რესურსების მოზიდვას სხვადასხვა წყაროებიდან.

გარდა საკრედიტო დაფინანსების წყაროებისა, ემიტენტს აქვს კაპიტალის ზრდის საშუალებაც.

### 3. საქმიანობის აღწერა

#### 3.1. ძირითადი საქმიანობა

3.1.1. არსებობის შემთხვევაში, ბიზნესის სეზონურობის აღწერა.

„კომპანია“ ოპერირებს უძრავი ქონების ბაზარზე, რომელიც სეზონურობით არ ხასიათდება. თუმცა მენეჯმენტის ინფორმაციის ისტორიულად ყველაზე აქტიური თვე არის სექტემბერი.

#### 3.2. გასაღების ბაზრები (ძირითადი ბაზრები)

3.2.1. იმ ძირითადი ბაზრების აღწერა, სადაც ემიტენტი ოპერირებს საქმიანობის სახეობიდან გამომდინარე. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია ახორციელებს ექსპორტს, მიღებული შემოსავლების ჩაშლა გეოგრაფიული მდებარეობის მითითებით, პროსპექტში წარმოდგენილი თითოეული ფინანსური წლისთვის.

„კომპანიის“ ძირითად საოპერაციო ბაზარს წარმოადგენს თბილისი, კერძოდ ლისის მიმდებარე ტერიტორია. პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, „კომპანიის“ მიერ გენერირებული სრული შემოსავალი ალოცირებულია ზემოხსენებულ რეგიონზე.

აღსანიშნავია, რომ „კომპანია“ გეგმავს საოპერაციო ბაზრის დივერსიფიკაცია, რის საპასუხოდაც მისი შვილობილი კომპანიის შპს „ბლექ სი რეზორთის“ მეშვეობით 2017 წლის 29 ნოემბერს სახელმწიფოსგან

შეისყიდა 9 ჰა მიწის ნაკვეთი ციხისძირში/ბუკნარში (ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი, აჭარა, საქართველო). მოცემული ნაკვეთის, შესყიდვით კომპანიამ აიღო საინვესტიციო ვალდებულება რისი შესრულებაც ვერ შეძლო ადეკვატური მიზეზების გამო, შესაბამისად პროექტი დროებით შეჩერებულია. დეტალური ინფორმაცია საინვესტიციო ვალდებულების და მისი შეუსრულებლობის შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის ნაწილში“, კერძოდ „პირობითი ვალდებულებები, მომავალში გასაწევი თანხები და სხვა ბალანსგარეშე ანგარიშების“ სექციაში

### 3.3. ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა;

- 2010 წელი კომპანიის „სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ და მისი შვილობილი შპს „ლისი-ფოს“ დაფუძნება, ამავე წელს დაიწყო პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დეველოპმენტი.
- 2012 წელს შპს „ლისის ტბის რეკრეაციის“ დაფუძნება და ლისის მიმდებარე ტერიტორიის ინფრასტრუქტურის დეველოპმენტის დაწყება
- 2014 წელს კომპანიამ დააფუძნა შპს „ლისი რენოვეიშენ“ და შპს „ლისი გრინსი“
- 2016 წელს კომპანია ხდება საუკეთესო „მწვანე დეველოპერი“, EUROPEAN CEO-ზე
- 2017 წელს კომპანიამ შეიძინა 9 ჰა მიწის ნაკვეთი სოფელ ბუკნარში და გადაადგა პირველი ნაბიჯები ბაზრის დივერსიფიკაციისკენ
- 2017 წელს ლისი კიევში დაჯილდოვებაზე- EEA Real Estate Forum & Project Awards, ლისი დეველოპმენტი წლის დეველოპერად სახელდება, ხოლო პროექტი „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ჯილდოვდება კატეგორიებში: „Residential Complex of the Year“; „Residential Community of the Year“
- 2018 წელს კომპანიას მიენიჭა B+ რეიტინგი, საერთაშორისო სარეიტინგო კომპანია Scope Ratings GmbH-ის მიერ
- 2019 წელს კომპანიამ დააფუძნა შპს „ლისი რენტალსი“
- 2019 წელს კომპანია ლისი დეველოპმენტს გადაეცა ხარისხის კვლევის ევროპული საზოგადოების ჯილდო Quality Choice Price 2019
- 2019 წელს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ საქართველოს ყველაზე წარმატებულ კომპანიებს შორის მეექვსე ადგილზე დასახელდა. რეიტინგი Forbes Georgia-მ აუდიტორულ კომპანია Grant Thornton-თან პარტნიორობით გამოაქვეყნა.
- 2020 - სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ კოვიდ-19-ის პანდემიას გაუმკლავდა წარმატებით. აგრეთვე, International Property Awards-ის გამარჯვებულია, კატეგორიებში: Best Developer, Mixed Use Development, Residential Development of Georgia, Sustainable Development of Georgia.
- 2021 - კომპანიამ წარმატებით დაასრულა 10 წლიანი თანამშრომლობა საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტ FMO-თან. აგრეთვე, მოიხიდა ფინანსური სახსრები ადგილობრივი ბანკებიდან. ასევე, International Property Awards-ის გამარჯვებულია, კატეგორიებში: Best Developer, Mixed Use Development, Residential Development of Georgia, Sustainable Development of Georgia.

### 3.4. სამომავლო სტრატეგია და მიზნები:

3.4.1. ემიტენტის ბიზნესის სტრატეგიისა და მიზნების აღწერა, მათ შორის ფინანსური და არაფინანსური. ამასთან, კომპანიის სამომავლო გეგმების აღწერა;

„კომპანია“ მიზნად ისახავს გააგრძელოს ბოლო წლების წარმატებული საქმიანობა, დაგეგმილი პროექტების განხორციელება და ამავდროულად შეინარჩუნოს პროდუქციის ხარისხი და საბაზრო პოზიციონირება. არ იგეგმება მიმართულების რადიკალური ცვლილება ან არა-პროფილურ ბიზნესებში შესვლა.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ კომპანიამ 2019 წელს დაარსა შპს „ლისი რენტალსი“, რისი საშუალებითაც დაისახა ახალი სტრატეგია შემოსავალის მაგნერირებელი კომერციული აქტივების პორტფელის გაზრდა, აშენებული ბინებისა და კომპლექსების კომერციული ფართების დატოვება და შემდგომ მათი იჯარით გაცემა. მოცემული სტრატეგია კიდევ უფრო ხელს შეუწყობს კომპანიის სტაბილურ შემოსავალსა და მომგებიანობას.



პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის კომპანიას კომერციული ფართები გაქირავებული აქვს შემდეგ მიეჯარეებზე: შპს „გეფა“, შპს „ელ-სანდრო“ შპს „მაჯიდ ალ ფუტაიმ ჰიპერმარკეტს ჯორჯია“ და შპს „სილქ გასტრონომი“. ჯამურად გაქირავებულია 635 კვ.მ-ის კომერციული ფართები და საშუალო საიჯარო ვადა არის 5 წელი, გარდა შპს „სილქ გასტრონომისა“, რომლის შემთხვევაშიც საიჯარო ვადა განსაზღვრულია 10 წლით.

დეტალური ინფორმაცია არსებულ საიჯარო კონტრაქტებზე მოცემულია ქვემოთ ცხრილში.

მიეჯარე	საიჯარო ფართი (კვ.მ)	იჯარის ვადა	საიჯარო თანხა კვ.მ-ზე
შპს „გეფა“ (ჯი-პი-სი)	115	5 წელი	1 წელი - 18\$ 2-3 წელი - 22\$ 4-5 წელი - 25\$
შპს „ელ-სანდრო“ (Boncafe)	115	5 წელი	1-18 თვე - ყოველთვიური ბრუნვის 8% 19-36 თვე - 20\$ 37-60 თვე - 24\$
შპს „მაჯიდ ალ ფუტაიმ ჰიპერმარკეტს ჯორჯია“ (კარფური)	290	5 წელი	ყოველთვიური ბრუნვის 3%
შპს „სილქ გასტრონომი“	115	10 წელი	1 წელი - 15\$ 2-4 წელი - 22\$ 5-6 წელი - 24\$ 7-8 წელი - 27\$ 9-10 წელი - 29\$

მომავალი 2-3 წლის განმავლობაში, საიჯარო შემოსავლებს, „კომპანიის“ შემოსავლებში არამატერიალური წილი ექნება. მიმდინარე მდგომარეობით იჯარით მიღებული შემოსავალი შეადგენს „კომპანიის“ შემოსავლების 0.5%-ს.

3.4.2. არსებობის შემთხვევაში, კომპანიის მიერ ბიზნესების შესყიდვებისა და შერწყმების შესახებ ინფორმაცია;

ბოლო სამი წლის განმავლობაში ადგილი არ ჰქონია „კომპანიის“ მიერ სხვა ბიზნესების შესყიდვას ან შერწყმას.

3.4.3. არსებობის შემთხვევაში, კომპანიის ან მისი შვილობილების გადახდისუუნარობის ან ოპერაციების შეჩერების, ასევე გაკოტრების შემთხვევების აღწერა;

ადგილი არ ჰქონია „კომპანიის“ ან მისი შვილობილების გადახდისუუნარობის, ოპერაციების შეჩერების ან გაკოტრების შემთხვევებს.

3.5. ემიტენტის ბიზნესის რესურსები და პროცესები

3.5.1. თუ ემიტენტის ბიზნესის სპეციფიკისა და მომგებიანობისთვის მნიშვნელოვანია, ინფორმაცია ძირითადი პატენტების, ლიცენზიების, კომერციული ან ფინანსური კონტრაქტების ან წარმოების ახალი პროცესების შესახებ;

„კომპანია“ ანვითარებს პროექტებს გენერალური რეგულირების გეგმის მიხედვით, რომელიც დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ. სამშენებლო ნებართვების მოპოვება ხდება ეტაპობრივად.

„კომპანიის“ პროექტების გეგმირება, განაშენიანება და მისი 80/20 კონცეფცია, რაც გულისხმობს ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ და 80%-ის გამოყენებას რეკრეაციული ზონებისთვის, თანხვედრაშია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მოთხოვნებთან, რაც შეიძლება ითქვას, რომ ამცირებს მერიასთან შეუთანხმებლობის ან/და სამშენებლო ნებართვის ვერ მოპოვების რისკს.

ასევე, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ „კომპანიის“ პროექტების მნიშვნელოვანი ნაწილი ფინანსდება სესხებით, შესაბამისად კომპანიის ურთიერთობა და ხელშეკრულებები საერთაშორისო საფინანსო ორგანიზაციებთან და ადგილობრივ ბანკებთან მნიშვნელოვანია კომპანიის ოპერაციებისთვის.

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ 2021 წელს დაასრულა 10 წლიანი ურთიერთობა საერთაშორისო ფინანსურ ინსტიტუტთან „FMO“-სთან და ამ პერიოდის განმავლობაში სრულად დაფარა 25 მილიონი აშშ დოლარის სესხები.

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას მხოლოდ სამი სასესხო ხელშეკრულება აქვს დადებული, ჯამური ოდენობით 4,735 ათასი აშშ დოლარი, სამივე სესხი აღებულია ბაზის ბანკში.

3.5.2. ემიტენტის საქმიანობაში გამოყენებული რესურსების შესახებ ინფორმაცია, მისი ტიპების, წყაროების, ფასების ცვალებადობის/სტაბილურობის მითითებით.

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.

გასათვალისწინებელია, რომ კონტრაქტორების მიერ შეთავაზებული ფასი სამშენებლო სამუშაოებისთვის მნიშვნელოვნად დამოკიდებულია სამშენებლო მასალების ფასებზე, რომლის ფასების ცვლილებაც თავის მხრივ დამოკიდებულია ეკონომიკურ ფაქტორებზე, გაცვლით კურსზე, მსოფლიო ფასების დონეზე, ადგილობრივ ინფლაციაზე და ა.შ. „კომპანიის“ მიერ გაყიდული საქონლის ფასებზე ძირითად გავლენას ახდენს გლობალური ფასების დონეები: ისეთი ფაქტორები როგორებიცაა მშენებლობისათვის საჭირო ნედლეულის ფასები, საწვავის და ელექტრო-ენერჯის ფასები, უცხოეთიდან შემქნილი პროდუქციის შემთხვევაში გაცვლითი კურსების დინამიკა და ა.შ.

„კომპანიის“ მიერ გაყიდვადი პროდუქციის ღირებულებაზე ასევე გავლენას ახდენს ტარიფებისა და გადასახადების დონეები, შრომით ბაზარზე ხელფასების ზრდის დინამიკა და მსგავსი ფაქტორები.

3.5.3. არსებობის შემთხვევაში, გამოყენებული ან მომავალში გამოსაყენებელი ტექნოლოგიების აღწერა;

კომპანიამ ანგარიშების დახვეწის და ეფექტურობის გაზრდის მიზნით, 2019 წელს დანერგა ERP სისტემა Navision

3.5.4. ბიზნეს პროცესისა და ხარისხის კონტროლის პროცედურების და მარკეტინგული პროგრამის აღწერა:

კომპანია ამ ეტაპზე მსხვილ პროექტს ახორციელებს მხოლოდ თბილისში ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე, პროექტის ფინანსები, ბიუჯეტი, შემოსავლიანობის ნორმები, დაფინანსების წყაროების შესახებ გადაწყვეტილებები დამტკიცებულია კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებზე მისი წევრების მიერ.

საცხოვრებელი სახლების და მიწის ნაკვეთების გაყიდვებს და მარკეტინგს კომპანია ახორციელებს მიზნობრივ სეგმენტთან პირდაპირი კონტაქტის გზით თავისი გაყიდვების აგენტების მეშვეობით. გაყიდვები, ძირითადად ხორციელდება წინასწარი გაყიდვის გზით, იმგვარად რომ პროექტის დასრულებისას და საცხოვრებელი

ფართის კლიენტისთვის გადაცემისას, კომპანიას არ რჩება მოთხოვნები კლიენტებთან, შესაბამისად, კომპანია არ განიხილავს კლიენტებთან საკრედიტო რისკების არსებობას.

დაარსების დღიდან კომპანიას ფასდაკლება არ გაუკეთებია არც ერთ ეტაპზე. ბოლო პერიოდს განმავლობაში მარკეტინგისა და პიარისთვის კომპანია ძირითადად იყენებს სოციალურ ქსელს, ტელევიზიას და ცენტრალურ ბანერებს.

3.5.5. ძირითადი მომხმარებლებისა და მომწოდებლების აღწერა მათი წილების მითითებით (შემოსავლის/შესყიდვების 10%-ის ტოლი ან მეტი);

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.

კომპანიის სტანდარტული 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 ვალდებული არიან წარმოადგინონ კონტრაქტის შესრულების უპირობო საბანკო გარანტია კონტრაქტის ღირებულების 5%-ის ოდენობით.

3.6. ემიტენტის კონკურენტული გარემოსა და ბაზარზე მისი პოზიციის აღწერა, ასევე ამ პოზიციის საფუძველის აღწერა.

### მაკროეკონომიკური სიტუაციის მიმოხილვა

საქართველოს გააჩნია დივერსიფიცირებული „მშპ“, რომელიც სტაბილურ პერიოდში ხელს უწყობს ეკონომიკის მდგრად განვითარებას. მშპ-ს რეალური ზრდის მაჩვენებელმა 2018 წელს 4.8% შეადგინა (მშპ - \$17.6 მილიარდი, \$4,722 ერთ სულ მოსახლეზე), 2019 წელს - 5.0%-ს (მშპ - \$17.5 მილიარდი, \$4,696 ერთ სულ მოსახლეზე), 2020 წელს პანდემიის ფონზე ეკონომიკა შემცირდა - 6.8%-ით (მშპ - \$15.8 მილიარდი, 4,256 ერთ სულ მოსახლეზე), ხოლო 2021 წლის პირველ ნახევარში 2020 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით გაიზარდა - 12.0%-ით და 2019 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით - 5.0%-ით (მშპ - \$8.2 მილიარდი, \$2,180 ერთ სულ მოსახლეზე). პანდემიამდე ბოლო ხუთი წლის განმავლობაში რეალური მშპ წელიწადში საშუალოდ 3.5%-ით იზრდებოდა. აღსანიშნავია, რომ საერთაშორისო სავალუტო ფონდი პროგნოზირებს რეალური მშპ-ის 7.7%-იან ზრდას.

2003 წლიდან ქვეყნის სახელმწიფო ვალი დადებითად ვითარდებოდა და ვალის შეფარდება მთლიან ეკონომიკასთან მიმართებით მცირდებოდა. თუმცა, 2014 წლიდან მაჩვენებელი აღმავალი იყო და ის განსაკუთრებით გაიზარდა 2019 და 2020 წლის განმავლობაში. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს გაანგარიშებით, მთავრობის საგარეო ვალის შეფარდებამ ნომინალურ მშპ-სთან 31.6% შეადგინა 2018 წელს. 2019 წელს აღნიშნულმა მაჩვენებელმა 32.0%-ს მიაღწია, ხოლო, 2020 წელს მაჩვენებელმა ისტორიულ მაქსიმუმს მიაღწია, როდესაც 48%-ს გაუტოლდა. ზრდა გამოწვეული იყო COVID-19-ის წინააღმდეგ დაგეგმილი საგანგებო ღონისძიებებისა და პროექტების დასაფინანსებლად მიღებული სახსრებით,

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 მთლიანობაში ხელსაყრელი გადახდის გრაფიკი გააჩნია.

პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის, საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულია შემდეგი რეიტინგი:

- Fitch Ratings – BB (Stable Outlook) - განახლების თარიღი: 2021 წლის 6 აგვისტო
- Moody's – Ba2 (Stable Outlook) - განახლების თარიღი: 2021 წლის 20 სექტემბერი
- S&P Global Ratings – BB (Stable Outlook) - განახლების თარიღი: 2021 წლის 26 თებერვალი

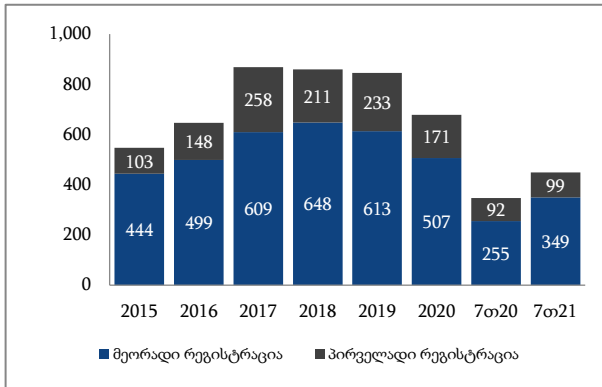
ფასების სტაბილურობის მისაღწევად „სებ“-ი ინფლაციის თარგეთირების რეჟიმს მისდევს. „სებ“-ის ინფლაციის სამიზნე ნიშნული 3%-ს შეადგენს. 2019 წელს საშუალო წლიურმა ინფლაციამ 4.9% შეადგინა, რაც საგრძნობლად აღემატებოდა „სებ“-ის სამიზნე ნიშნულს. წლიური ინფლაციის ზრდა გამოწვეული იყო საწვავის აქციზის განაკვეთის ზრდის შედეგად გამოწვეული ფასების ერთჯერადი ეფექტით და მოსალოდნელი იყო მისი მიზნობრივ ნიშნულთან დაახლოება. თუმცა, 2020 წელს კოვიდ-19-ის პანდემიის შედეგად საშუალო წლიურმა ინფლაციამ 5.2% შეადგინა, ხოლო 2021 წლის 11 თვის განმავლობაში საშუალო ინფლაცია 9.2%-ს გაუტოლდა.

2020 წელს მსოფლიო ბანკის მონაცემებით საქართველო მე-7 ადგილზე გავიდა ბიზნესის სიმარტივით, ხოლო „Heritage Foundation“-ის 2021 წლის ეკონომიკური თავისუფლების ინდექსის შეფასებით საქართველო მე-12 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 ინვესტიციის ოდენობამ 2018 წელს - 1,317.1 მილიონ აშშ დოლარს, 2019 წელს - 1,335.8 მილიონი აშშ დოლარი. 2020 წლის განმავლობაში საგრძნობლად შემცირდა პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები პანდემიის ფონზე და მაჩვენებელმა 572.0 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა, ხოლო 2021 წლის პირველ ნახევარში 366.4 მილიონი აშშ დოლარს გაუტოლდა. საქართველოს არ გააჩნია შეზღუდვები კაპიტალის მოძრაობაზე და აქვს საგადასახადო შეღავათები, რომლებიც ხელს უწყობენ პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების შემოდინებას.

### **დეველოპერული სექტორის მიმოხილვა**

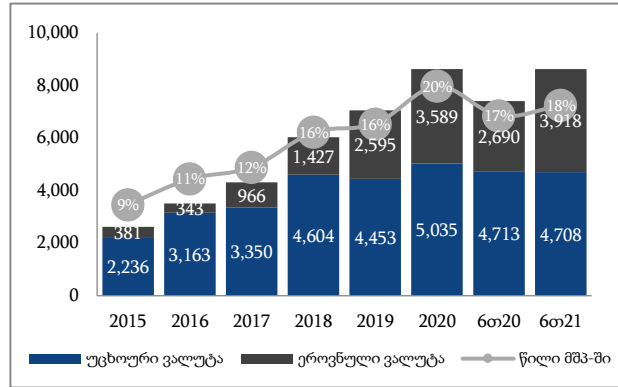
საქართველოს სამშენებლო და დეველოპერული ბაზარი საკმაოდ სწრაფად განვითარებად სექტორს წარმოადგენს, თუმცა, კოვიდ-19-ის ეფექტი ამ ბაზარზეც აისახა. უძრავი ქონების რეგისტრაცია 2020 წლის განმავლობაში, წინა წელთან შედარებით, 19.8%-ით შემცირდა და 677,907 ტრანზაქციას მიაღწია. აქედან უძრავი ქონების პირველადმა ტრანზაქციებმა 25.3% შეადგინა (26.4%-იანი შემცირება წინა წელთან შედარებით). 2021 წლის 7 თვის მონაცემებით, ტრანზაქციების საერთო რაოდენობამ შეადგინა 448,853 რაც 29%-ით მეტია წინა წლის იგივე პერიოდთან შედარებით. უძრავი ქონების აღნიშნული ტრანზაქციები მოიცავს ყველა ტიპის უძრავ ქონებას მ.შ. საცხოვრებელ ფართებს, კომერციულ უძრავ ქონებას და მიწას.

**უძრავი ქონების რეგისტრაციის ტრანზაქციების მოცულობა '000**



წყარო: NAPR

**იპოთეკური სესხების სტატისტიკა მილიონ ლარში**



წყარო: სეზ

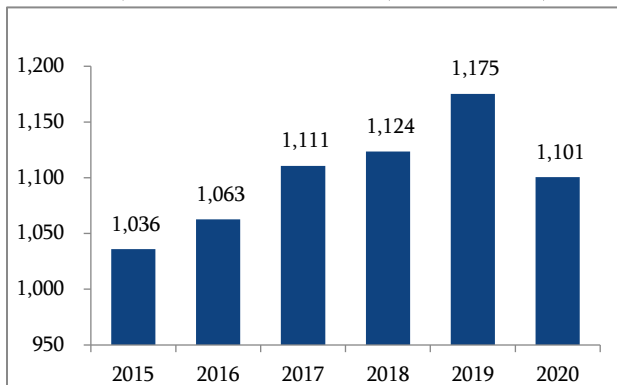
კომერციული ბანკების მიერ გაცემული იპოთეკური სესხების ბალანსი 2020 წლის ბოლოს, წინა წელთან შედარებით, 22.4%-ით გაიზარდა და 8,624 მილიონი ლარი შეადგინა. 2021 წლის პირველ ნახევარში იპოთეკური სესხები გაიზარდა 16.5%-ით წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით. 2021 წლის 6 თვის მონაცემებით, იპოთეკური სესხების წილი მშპ-ში შეადგენს 18%-ს.

საქართველოში საფინანსო სისტემის სტაბილური და მდგრადი ფუნქციონირების ხელშეწყობისთვის და სესხის გამცემი ორგანიზაციების მიერ ფიზიკური პირების პასუხისმგებლიანი დაკრედიტების უზრუნველყოფისთვის 2019 წლიდან საქართველოში ძალაში შევიდა ახალი რეგულაციები, რომელიც ძირითადად ეხება იპოთეკის ხელმისაწვდომობას. მოცემული რეგულაციებით საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა დაადგინა მსესხებლის საკრედიტო გადასახდელის მის შემოსავლებთან შეფარდების (PTI) სტანდარტები და სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტი (Loan to Value Ratio). ამ ცვლილებით, კიდევ ერთი ნაბიჯი გადაიდგა საქართველოში ჭარბვალუტის შესაზღუდავად.

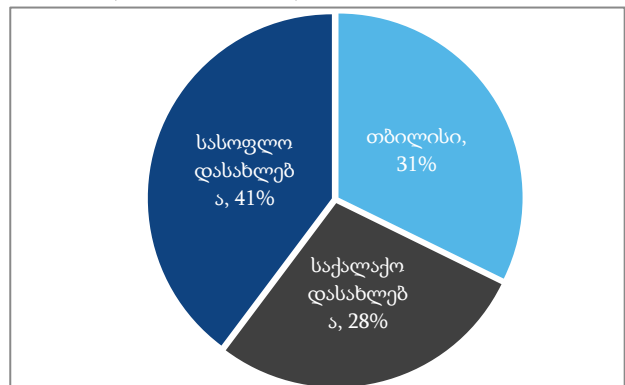
რადგან კომპანია მუშაობს პრემიუმ სეგმენტზე, ვარაუდობს, რომ ამ ცვლილებას არ ექნება მატერიალური ეფექტი მის გაყიდვებსა და მისი კლიენტების იპოთეკური სესხებით დაფინანსებაზე.

2015-2019 წლებში საქართველოში, ოჯახების საშუალო-თვიური შემოსავლის ერთობლივმა წლიური ზრდის ტემპმა 3% შეადგინა და 2019 წელს 1,175 ლარს გაუტოლდა. 2020 წელს შემოსავალი შემცირდა 6.4%-ით წინა წელთან შედარებით. ოჯახების შემოსავალი შედგება ხელფასების, ფულადი გზავნილების, თვითდასაქმებიდან მიღებული შემოსავლის, დანაზოგების, პენსიების, სტიპენდიების და დახმარებების, აგრეთვე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ოპერაციებისგან.

**საშუალო-თვიური შემოსავალი ოჯახზე, ლარში**



**მოსახლეობის განაწილება, 2020**



*წყარო: საქსტატი*

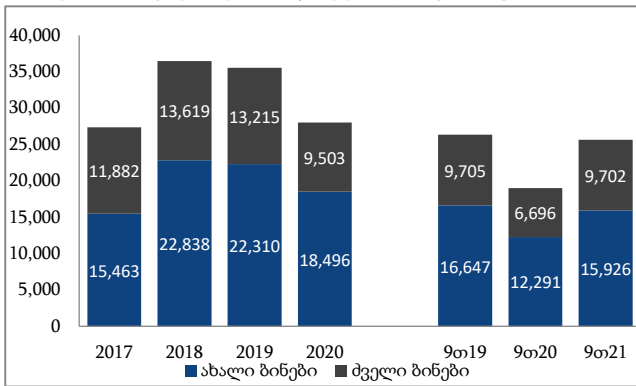
საქართველოს დემოგრაფიულ სტრუქტურაში ურბანიზაციის ტენდენცია შეინიშნება. ბოლო ათწლეულის მანძილზე მუდმივად იზრდებოდა ქალაქში (მ.შ. თბილისში) დასახლებული მოსახლეობის წილი, 2007 წლიდან 2021 წლის 1 იანვრამდე სოფლის მოსახლეობა 10%-ით შემცირდა და 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, მთლიანი მოსახლეობის 41% შეადგინა. მოსახლეობის 59% ქალაქში ცხოვრობს, მათ შორის, 31% - თბილისში.

**თბილისის დეველოპერული ბაზრის მიმოხილვა**

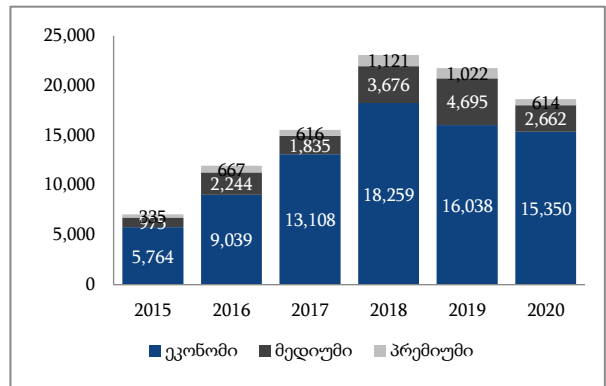
„კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯიას“ რეპორტის მიხედვით, 2019 წელს თბილისში 198 დეველოპერული პროექტი დასრულდა, ჯამში 15,257 ერთეული საცხოვრებელი ფართით, რაც 2018 წელთან შედარებით 2%-იანი შემცირებაა. 2019 წლის ბოლოს, თბილისში 374 დეველოპერული პროექტი მიმდინარეობდა, რომლის ჯამური ფართობი, დასრულების შემდეგ, 2.6 მილიონი კვადრატული მეტრი იქნება და 38 ათას ბინას მოიცავს.

2020 წელს, ტრანზაქციების რაოდენობამ თბილისში შეადგინა 27,999 ბინა სადაც 18,496 იყო ახალი ბინები. 2021 წლის 9 თვის მონაცემებით, ტრანზაქციების რაოდენობა შეადგენს 25,628 ბინას რაც 35%-ით აღემატება წინა წლის ამავე პერიოდს და 2.7%-ით ნაკლებია 2019 წლის იგივე პერიოდთან შედარებით 2020 წელს, ახალაშენებული ბინების მედიუმ და პრემიუმ სეგმენტები წინა წლის მაჩვენებელს 43% და 40%-ით ჩამორჩებიან. რაც შეეხება ეკონომ სეგმენტს, ტრანზაქციების რაოდენობა მხოლოდ 4%-ით შემცირდა. 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.

**ტრანზაქციების რაოდენობა თბილისში(ახალი ბინები მოიცავს მეორად რეგისტრაციასაც)**



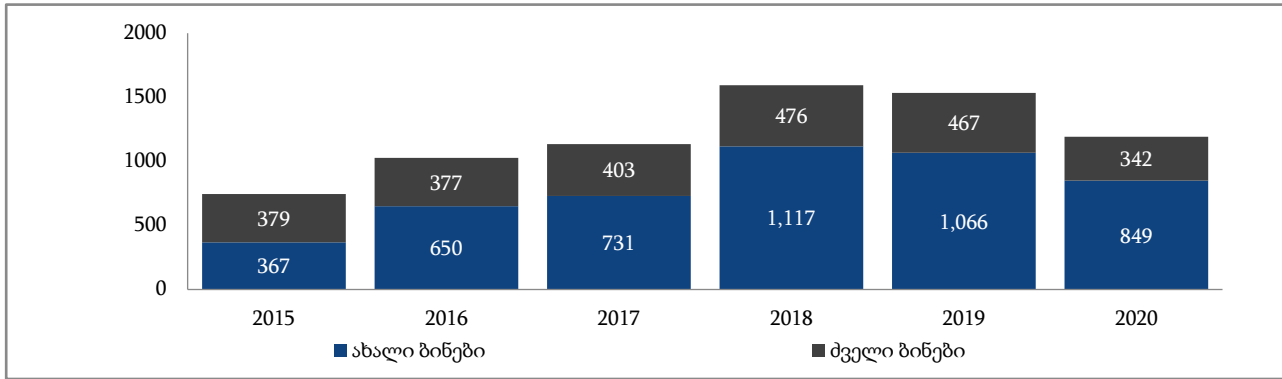
**თბილისის ახალაშენებული ბინების ტრანზაქციების გადანაწილება**



*წყარო: "თბილისი კაპიტალი" და „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯია“*

2020 წელს, ახალაშენებული ბინების ბაზრის ღირებულება 20%-ით შემცირდა წინა წელთან შედარებით და 849 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა. ხოლო ძველი აშენებული ბინების შემთხვევაში 27%-იანი კლება დაფიქსირდა და ბაზრის ღირებულება 342 მილიონი აშშ დოლარი იყო.

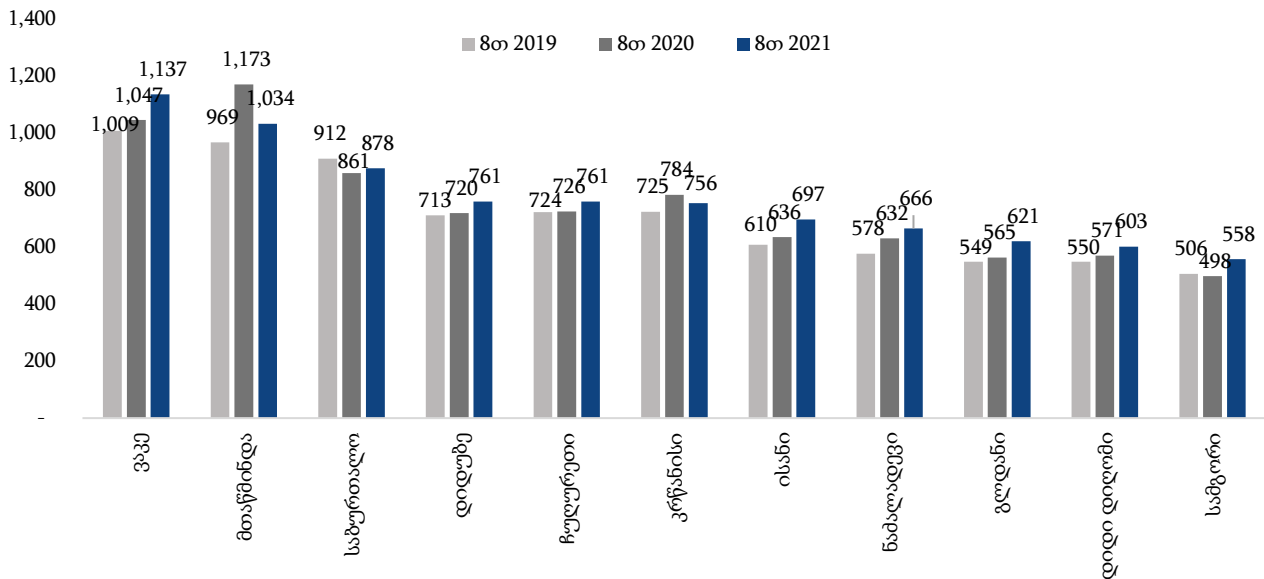
**საცხოვრებელი ფართის რეალიზაციის მოცულობა თბილისში, წლების მიხედვით (მილიონ აშშ დოლარში)**



წყარო: „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯია“

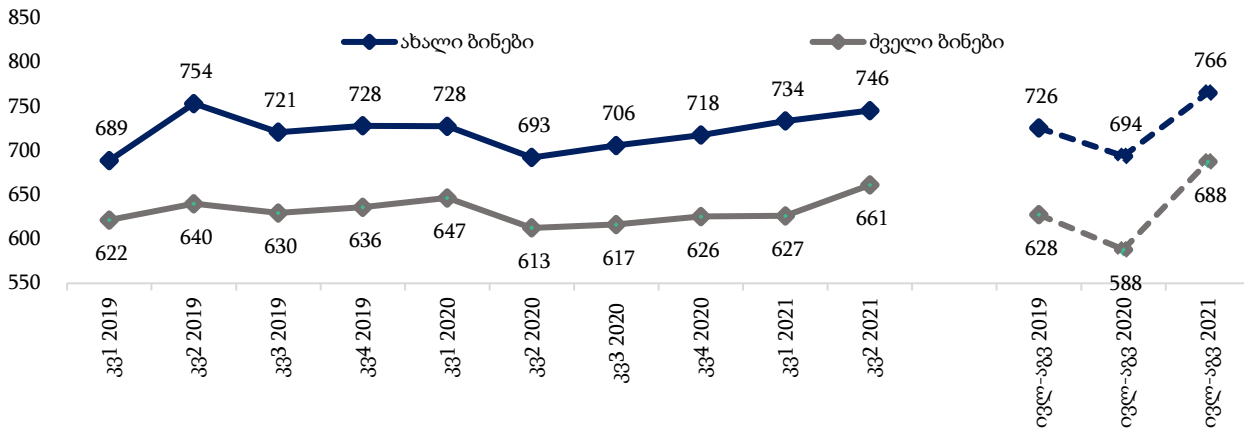
2021 წლის 8 თვის მონაცემებით, შერჩეული უზნებიდან ყველაზე დიდი ზრდა 2019 წლის იგივე პერიოდთან შედარებით დაფიქსირდა ვაკეში (+13%). 2021 წლის აგვისტოს მონაცემებით, ვაკეში ფიქსირდება ყველაზე მაღალი ფასი 1 კვ.მ-ზე რაც შეადგენს 1,137 აშშ დოლარს.

**თბილისში ახალაშენებული ბინების საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი უზნების მიხედვით, (კვ.მ აშშ დოლარში)**



წყარო: „თიბისი კაპიტალი“

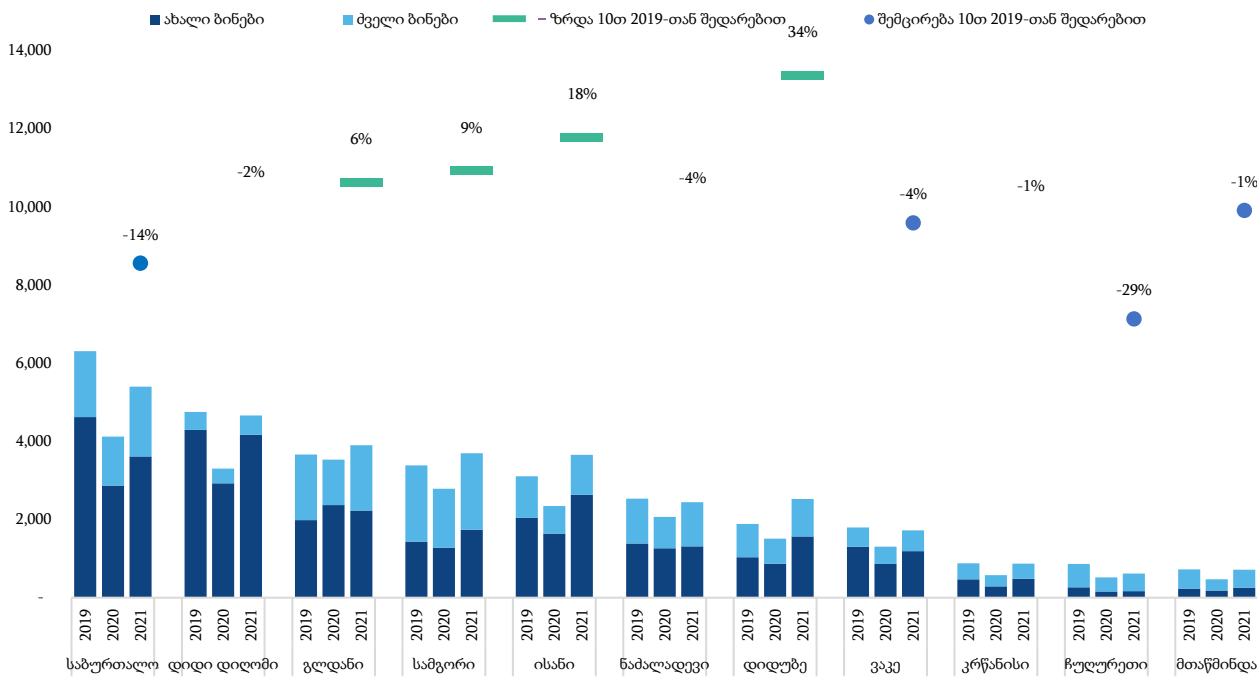
**თბილისში ბინების საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი (აშშ დოლარში)**



წყარო: „თიბისი კაპიტალი“

აღსანიშნავია, რომ ფასების აღდგენა მიმდინარეობს და 2021 წლის ივლისი-აგვისტოს პერიოდი აღემატება 2019 და 2020 წლების მაჩვენებლებს. ახალი ბიზნების ფასმა მოიმატა 2019 წელთან შედარებით 6%-ით ხოლო ძველი ბიზნების ფასმა მოიმატა 10%-ით.

**თბილისში გაყიდული ბიზნების (ერთეული) გადანაწილება უზნების მიხედვით: 10თ 2019-2021**

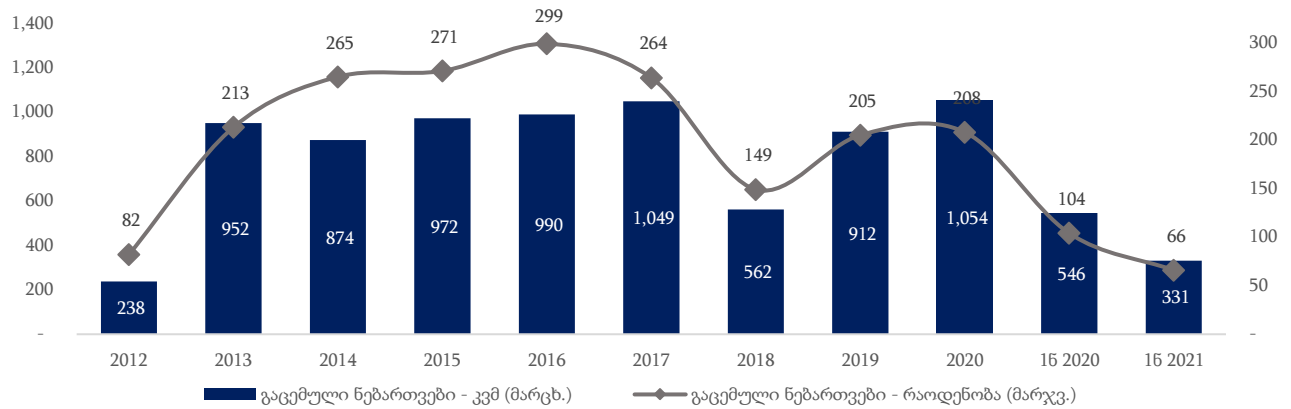


წყარო: „თიბისი კაპიტალი“

აღსანიშნავია, რომ გრაფიკზე მოცემული უზნებიდან სადაც ნაჩვენებია 2021 წლის 10 თვის მონაცემები შედარებული 2019 წლის 10 თვესთან, ყველაზე დიდი შემცირება დაფიქსირდა ჩუღურეთში (-29%) ხოლო ყველაზე დიდი ზრდა დაფიქსირდა დიდუბეში (+34%).

**თბილისში გაცემული საცხოვრებელი სამშენებლო ნებართვები უზნების მიხედვით (ფართობი, ათასი კვ.მ)**

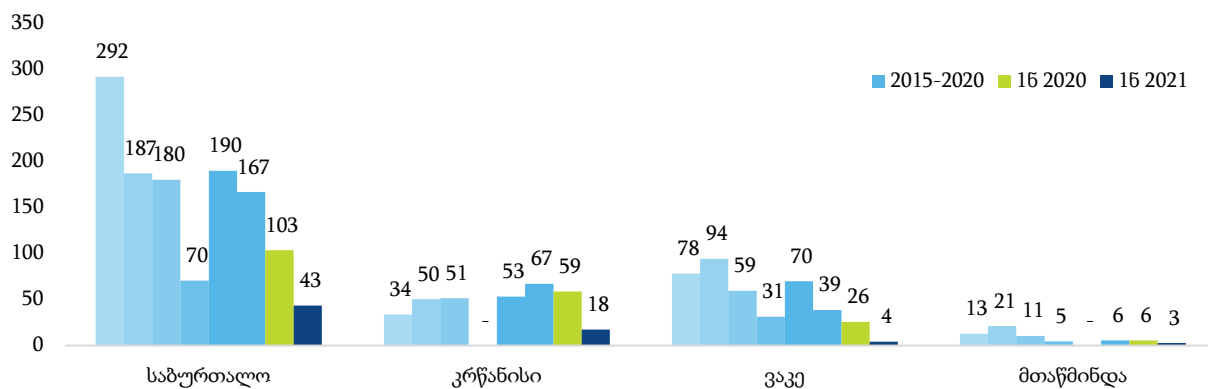




წყარო: „თიბისი კაპიტალი“

2020 წელს, სამშენებლო ნებართვების რაოდენობამ შეადგინა 208 პროექტი და 1,054 ათასი კვ.მ. 2021 წლის პირველ ნახევარში გაცემული ნებართვების რაოდენობა შეადგენს 66-ს რაც 37%-ით დაბალია წინა წლის იგივე პერიოდთან შედარებით.

**თბილისში გაცემული საცხოვრებელი სამშენებლო ნებართვები უბნების მიხედვით (ფართობი, ათასი კვ.მ)**



წყარო: „თიბისი კაპიტალი“

შერჩეულ უბნებზე, შეინიშნება შემცირების დინამიკა 2021 წლის პირველი ნახევრის მონაცემები შედარებული 2020 წლის პირველ ნახევართან შედარებით. აღსანიშნავია, რომ პრემიუმ ლოკაციებზე როგორც არის ვაკე და მთაწმინდა გაიყვამა შედარებით ნაკლები საცხოვრებელი სამშენებლო ნებართვა.

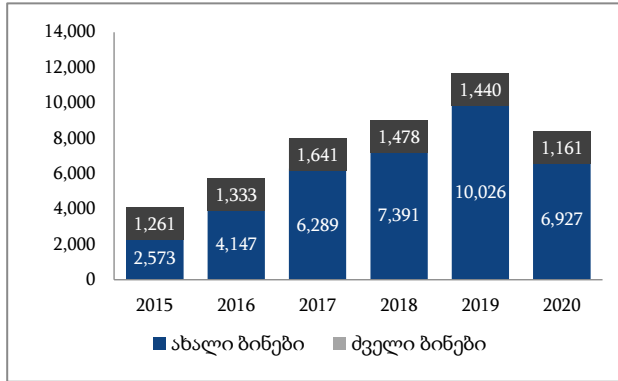
**შავიზღვისპირა რეგიონში დეველოპერული ბაზრის მიმოხილვა**

ახალაშენებული ბინების რაოდენობა 31%-ით ნაკლებია წინა წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით, ხოლო ძველ ბინებზე რეგისტრირებული ტრანზაქციების რიცხვი 19%-ით შემცირდა და 1,161 ერთეული შეადგინა. ჯამურად, ტრანზაქციების რიცხვი ახალ და ძველ პროექტებში, 2020 წელს 29%-ით შემცირდა წინა წელთან შედარებით.

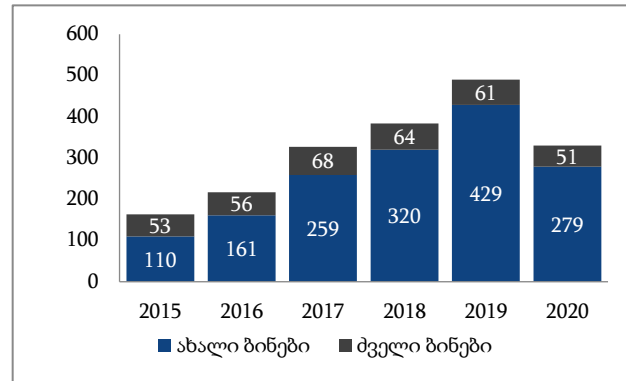
2020 წელს, ახალაშენებული ბინების ბაზრის ღირებულება 35%-ით შემცირდა წინა წელთან შედარებით და 279 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა. ხოლო ძველი აშენებული ბინების შემთხვევაში 16%-იანი კლება დაფიქსირდა და ბაზრის ღირებულება 51 მილიონი აშშ დოლარი იყო. ბათუმში და ზოგადად, შავიზღვისპირა

რეგიონში, საცხოვრებელ ფართებზე მოთხოვნის ზრდა განპირობებულია, როგორც ადგილობრივი ისე მეზობელი ქვეყნების მოქალაქეების მხრიდან, შავიზღვისპირა რეგიონზე ინტერესის ზრდით.

**საცხოვრებელი ფართის ტრანზაქციების რაოდენობა ბათუმში, წლების მიხედვით**



**საცხოვრებელი ფართის რეალიზაციის მოცულობა ბათუმში, წლების მიხედვით (მილიონ აშშ დოლარში)**

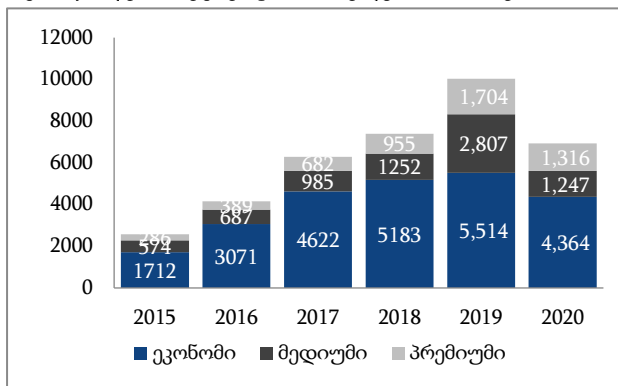


წყარო: „კოლიერს ინტერნიუმენალ ჯორჯია“

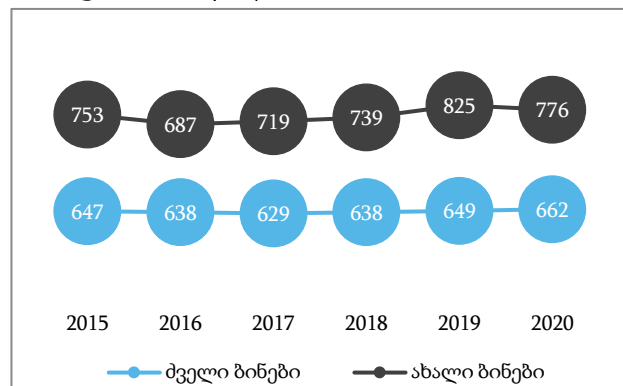
2020 წელს ტრანზაქციების რიცხვი ახალაშენებულ ეკონომ, მედიუმ და პრემიუმ ბინებზე 21%, 56% და 23%-ით ნაკლებია 2019 წელთან შედარებით.

2020 წელს ახალაშენებული ბინების საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი წინა წელთან შედარებით 6%-ით შემცირდა და კვ.მ-ზე 776 აშშ დოლარი შეადგინა. რაც შეეხება ძველ აშენებულ ბინებს, საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი 2%-ით გაიზარდა და კვ.მ-ზე 662 აშშ დოლარი შეადგინა.

**საცხოვრებელი ფართების ტრანზაქციების განაწილება სეგმენტის მიხედვით (ათასებში)**



**ერთი კვმ საცხოვრებელი ფართის საშუალო ფასი ბათუმში (აშშ დოლარში)**



წყარო: „კოლიერს ინტერნიუმენალ ჯორჯია“

თიბისი კაპიტალის გამოკვლევის მიხედვით, ბათუმის მსხვილი ზომის დეველოპერები ძირითადად ყიდიან ბინებს უცხოელ მოქალაქეებზე. 2019 წელს, გაყიდილი ბინების 86% შეიძინა უცხოეთის მოქალაქეებმა ხოლო დარჩენილი 14% საქართველოს მოქალაქეებმა. რაც შეეხება 2020-2021 წელს, საქართველოს მოქალაქეების წილი გაიზარდა საერთო გაყიდვებში და შეადგინა 24% ხოლო უცხოეთის მოქალაქეების წილმა შეადგინა 76%.

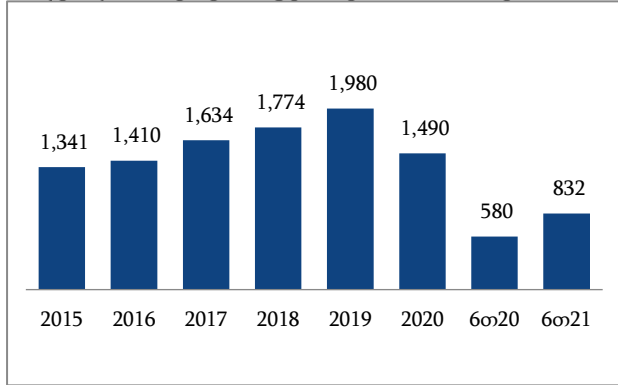
**შავიზღვისპირა რეგიონში ტურისტული ბაზრის მიმოხილვა**

საქართველოს შავიზღვისპირა კურორტებს სტუმრობენ ტურისტები როგორც საქართველოდან, ასევე მეზობელი და დსთ-ის ქვეყნებიდან. ადგილობრივი ვიზიტების რაოდენობა 2015-2019 წლებში საშუალოდ იზრდებოდა 10.2%-ით. 2020 წელს, ვიზიტების რაოდენობა შემცირდა 25%-ით და შეადგინა 1.5 მილიონი

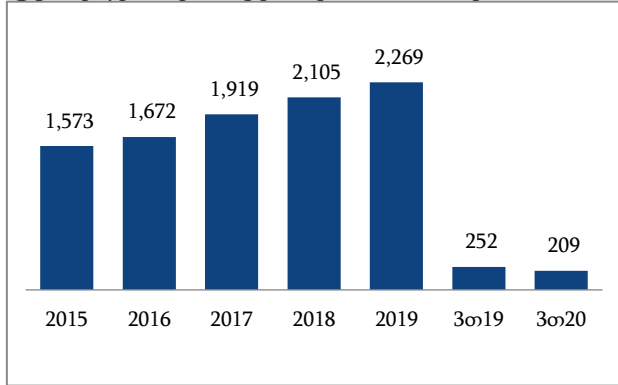
ვიზიტი. 2021 წლის 6 თვის მონაცემებით აღინიშნება დადებითი დინამიკა და ვიზიტების რაოდენობა გაიზარდა 43%-ით წინა წლის იგივე პერიოდთან შედარებით.

რაც შეეხება უცხოელების ვიზიტებს აჭარაში, 2015-2019 წლებში წლიური ზრდის მაჩვენებელი იყო 9.6%. 2020 წლის 3 თვის მონაცემებით ვიზიტების რაოდენობა იყო 209 ათასი რაც 17%-ით ნაკლებია 2019 წლის იგივე პერიოდთან შედარებით.

**ადგილობრივი ვიზიტები აჭარაში (ათასებში)**



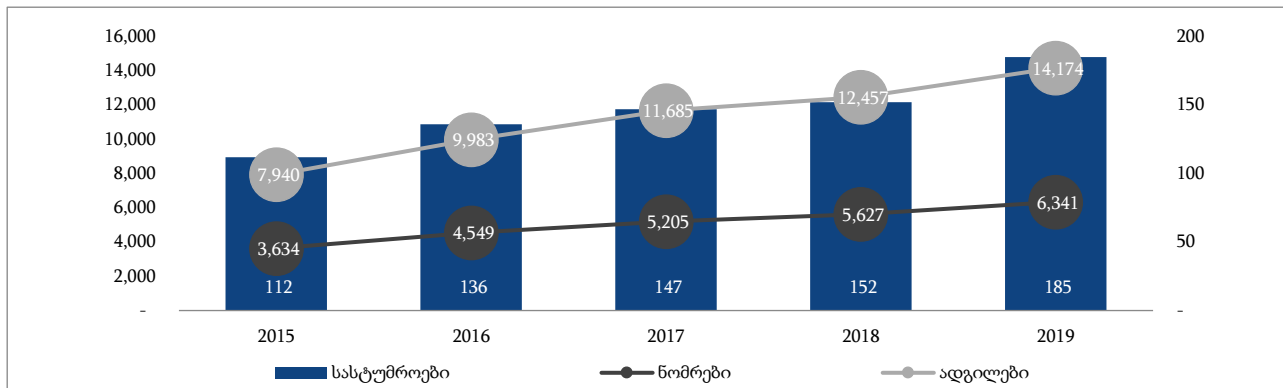
**უცხოელების ვიზიტები აჭარაში (ათასებში)**



წყარო: საქსტატი

შავიზღვისპირა კურორტებიდან, ბათუმი ყველაზე მეტადაა დატვირთული. 2019 წლის მონაცემებით, აქ 185 სასტუმრო ოპერირებდა, 6,341 ნომრით.

**სასტუმროების მიწოდება ბათუმში**

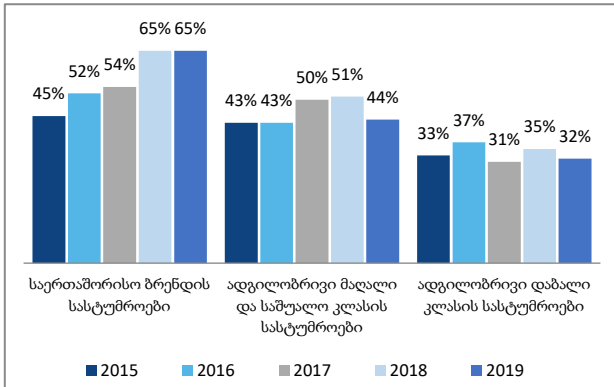


წყარო: „კოლიერს ინტერნიუმენალ ჯორჯია“

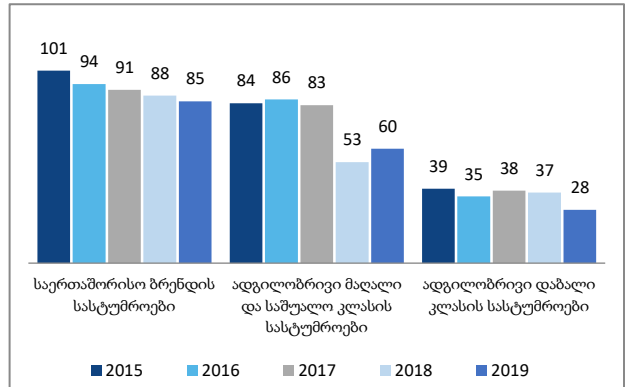
ბათუმის სასტუმროების დატვირთულობის კოეფიციენტი სეგმენტების მიხედვით მერყეობს 32%-დან 65%-მდე. პრემიუმ სეგმენტში სასტუმროების დაკავების კოეფიციენტი ყველაზე მაღალია, ხოლო ყველაზე მცირე დატვირთულობის კოეფიციენტი დაბალი სეგმენტის სასტუმროებშია. 2019 წელს ბათუმში, საერთაშორისო ბრენდის პრემიუმ კლასის სასტუმროების დატვირთულობის კოეფიციენტი 65% იყო, რაც წინა წლის მაჩვენებლის ტოლია. დატვირთულობის კოეფიციენტი 12%-ით შემცირდა საშუალო და დაბალ სეგმენტში.

2019 წელს ბათუმის სასტუმროს ნომრების საშუალო დღიური განაკვეთი (ADR) 2018 წელთან შედარებით მნიშვნელოვნად არ შეცვლილა და შეადგინა 85 აშშ დოლარი პრემიუმ სეგმენტში, 60 აშშ დოლარი - საშუალო, ხოლო 28 აშშ დოლარი - დაბალ სეგმენტში.

**სასტუმროების დატვირთულობის კოეფიციენტი ბათუმში**



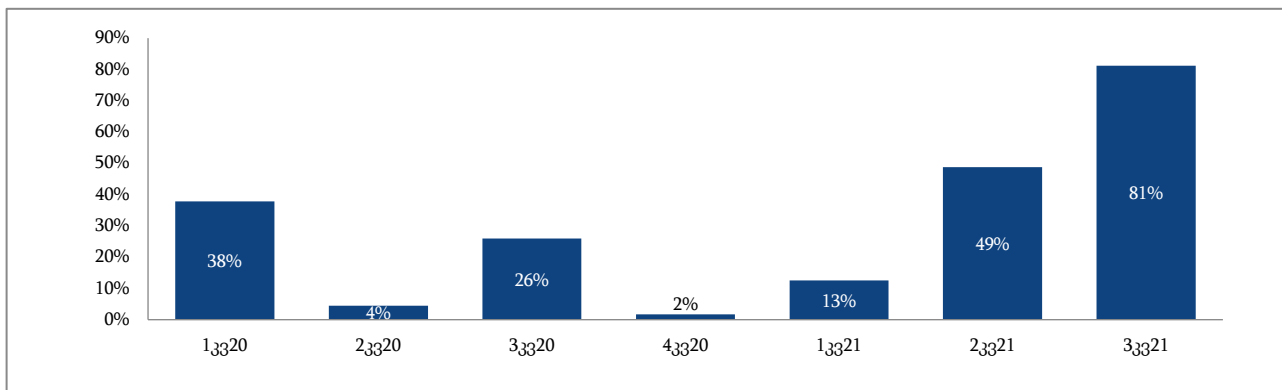
**საშუალო-დღიური განაკვეთი (აშშ დოლარში) ბათუმში, სასტუმროების ნომრებზე**



წყარო: „კოლიერს ინტერნიუმენალ ჯორჯია“

ბათუმში სასტუმროების დატვირთულობა 2020 წელს დაფიქსირდა 17%-ზე რაც გამოწვეული იყო კოვიდ-19 პანდემიიდან. 2021 წლის 3 კვარტლის მონაცემებით, დატვირთულობა იყო 48% რაც დაახლოებით ორჯერ აღემატება 2020 წელს დაფიქსირებულ დატვირთულობას იგივე პერიოდში.

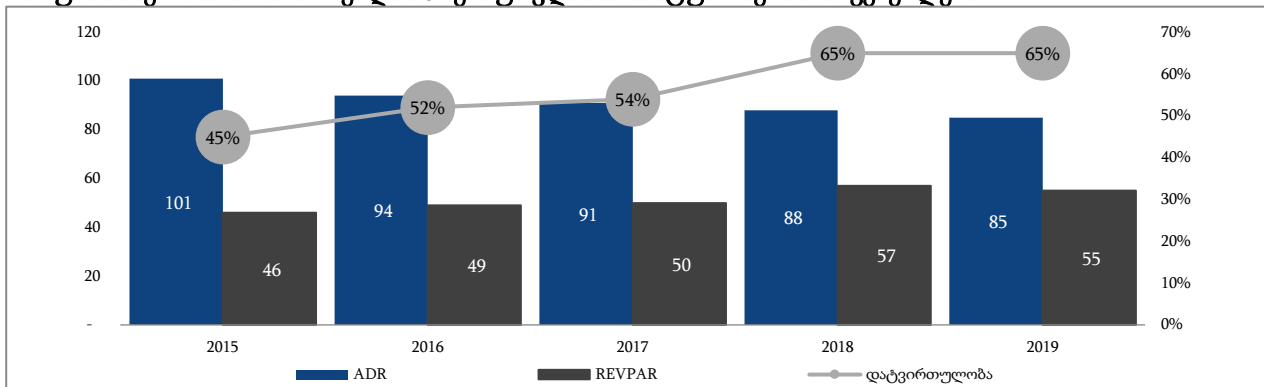
**სასტუმროების დატვირთულობა კვარტალურად ბათუმში**



წყარო: „თიბისი კაპიტალი“

2019 წელს, საშუალო შემოსავალმა ერთი ნომრიდან (REVPAR) საერთაშორისო ბრენდის პრემიუმ კლასის სასტუმროებში შეადგინა 55 აშშ დოლარი, ადგილობრივ საშუალო და მაღალი კლასის სასტუმროებში 27 აშშ დოლარი, ხოლო დაბალი სეგმენტის სასტუმროებში 9 აშშ დოლარი. 2018 წელთან შედარებით საერთაშორისო ბრენდის პრემიუმ სასტუმროებში შემოსავალი ერთ ნომრზე 4%-ით შემცირდა 2019 წელს (იხ. დიაგრამა №20)

**ბათუმში საერთაშორისო ბრენდის პრემიუმ კლასის სასტუმროების მაჩვენებლები**



წყარო: „კოლიერს ინტერნიუმენალ ჯორჯია“

2017 წლის მანძილზე, საქართველოს შავიზღვისპირა რეგიონში (გარდა ბათუმისა) არცერთი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო ოპერირებდა, თუმცა 2018 წლის გაზაფხულზე შეკვეთილში გაიხსნა „პარაგრაფი რეზორტ და სპა“, რომლის ოპერირებასაც ახდენს საერთაშორისოდ ცნობილი „აუტოგრაფ ქოლექშენი“, რომელიც, თავის მხრივ, მერიოტ ინტერნეიშენალის შვილობილი კომპანიაა. „პარაგრაფი რეზორტ 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.

### 3.7. ინვესტიციები

3.7.1. ემიტენტის მიერ განხორციელებული მატერიალური ინვესტიციების აღწერა (თანხების მითითებით) თითოეული იმ პერიოდისთვის, რომელიც პროსპექტში წარმოდგენილ ფინანსურ ანგარიშგებებშია მითითებული;

„კომპანია“ 2019 წლიდან 2021 წლის 30 ივნისის ჩათვლით, ჯამში განახორციელა 32,163 ათასი აშშ დოლარის ინვესტიცია. ინვესტიციები წლების და შესაბამისი მიზნობრიობის მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

ათასი აშშ დოლარი	2019	2020	2021 6თვე
ინვესტიცია პროექტებში	(7,885)	(10,351)	(3,723)
მიწის შეძენა	(23)	(2,123)	-
გადახდილი გადასახადები	(1,128)	(1,134)	(677)
გადახდილი პროცენტი	(1,351)	(1,476)	(614)
ინვესტიციები დაკავშირებულ კომპანიებში	-	(1,678)	-
<b>სულ</b>	<b>(10,387)</b>	<b>(16,762)</b>	<b>(5,014)</b>

დეტალური ინფორმაცია კომპანიის პროექტებში ინვესტიციების შესახებ მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

ათასი აშშ დოლარი	2019	2020	2021 6თვე
კონტრაქტორების თანხები	(4,169)	(6,431)	(2,005)
გადახდილი ხელფასები	(1,716)	(1,760)	(705)
საბროკერო ხარჯი	(221)	(319)	(211)
არქიტექტურული და სადიზაინერო დანახარჯები	(520)	(222)	(132)
მარკეტინგი	(257)	(659)	(198)
მომწოდებლებზე გადახდები	(290)	(414)	(238)
სხვა გადახდები	(712)	(546)	(234)
<b>სულ პროექტებში ინვესტიცია</b>	<b>(7,885)</b>	<b>(10,351)</b>	<b>(3,723)</b>

3.7.2. ემიტენტის მიერ განხორციელებული იმ მატერიალური ინვესტიციების აღწერა, რომლებიც მიმდინარეობს პროცესშია, მათი გეოგრაფიული მდებარეობისა (ქვეყნის შიგნით თუ მის ფარგლებს გარეთ) და დაფინანსების სტრუქტურის (შიდა თუ მოზიდული სახსრებით) მიხედვით;

ჯგუფის მიმდინარე მატერიალური ინვესტიციები ძირითადად დაკავშირებულია შპს „ლისი-ფოს“ პროექტის მწვანე ქალაქი ლისზე განხორციელებასთან. აღსანიშნავია, რომ კომპანია მოცემულ პროექტს გამუდმებით აფინანსებს მისი დაწყების წლიდან (2010 წელი) დღემდე, როგორც შიდა ასევე მოზიდული სახსრების გამოყენებით.

3.7.3. ინფორმაცია, ისეთი კომპანიების შესახებ, მათი წილების მითითებით, რომლებშიც ემიტენტი ფლობს წილს და რამაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს მისი აქტივებისა და ვალდებულებების, ფინანსური მდგომარეობისა და/ან მოგება-ზარალის შეფასებაზე (იგულისხმება შვილობილების გარდა არსებული წილების ფლობა).

პროსპექტის მომზადების მდგომარეობით „კომპანია“ ინვესტიციებს ფლობს შპს „ლისი აბანოებში“ და სს „გივი ზალდასტანიშვილის სახ. ამერიკულ აკადემიაში“

2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის ინფორმაცია მეკავშირე საწარმოებში ინვესტიციის შესახებ მოცემულია ქვემოთ:

**მეკავშირე საწარმოებში ინვესტიციის ბალანსები**

ათასი აშშ დოლარი	2020	2019
<b>ბალანსი, 1 იანვარი</b>	<b>407</b>	<b>420</b>
მოგება / (ზარალი)-ს წილი მეკავშირე საწარმოში	162	155
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(59)	(168)
<b>ბალანსი, 31 დეკემბერი</b>	<b>510</b>	<b>407</b>

**ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოების მიხედვით**

ათასი აშშ დოლარი	2020	2019
სს ამერიკული აკადემია	487	345
შპს ლისის აბანოები	23	62
<b>სულ</b>	<b>510</b>	<b>407</b>

მენეჯმენტმა შეაფასა მეკავშირე საწარმოებში განთავსებული ინვესტიციების ამოღების ალბათობა და დაასკვნა, რომ აღნიშნული ინვესტიციები სრულად ამოღებადია. ჯგუფის მეკავშირე საწარმოების შემაჯამებელი ცხრილები 2019 და 2020 წლებისთვის მოცემულია ქვემოთ:

2020 წელი (ათასი აშშ დოლარი)	ქვეყანა	მთლიანი აქტივები	მთლიანი ვალდებულებები	ამონაგები	მოგება/(ზარალი)	წილი, %
სს ამერიკული აკადემია	საქართველო	3,654	1,529	2,190	691	28%
შპს ლისის აბანოები	საქართველო	583	471	95	(66)	50%
<b>სულ</b>		<b>4,237</b>	<b>2,000</b>	<b>2,285</b>	<b>625</b>	

2019 წელი (ათასი აშშ დოლარი)	ქვეყანა	მთლიანი აქტივები	მთლიანი ვალდებულებები	ამონაგები	მოგება/(ზარალი)	წილი, %
სს ამერიკული აკადემია	საქართველო	4,150	2,471	2,578	508	28%
შპს ლისის აბანოები	საქართველო	698	500	23	193	50%
<b>სულ</b>		<b>4,848</b>	<b>2,971</b>	<b>2,601</b>	<b>701</b>	

**4. ორგანიზაციული სტრუქტურა**

4.1 თუ ემიტენტი ჯგუფის წევრია, ჯგუფის სტრუქტურისა და საქმიანობის მიმოხილვა, მასში ემიტენტის პოზიციის მითითებით; სიცხადისა და აღქმადობისთვის უმჯობესია ორგანიზაციული სტრუქტურის დიაგრამის გამოყენება;

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ წარმოადგენს ჯგუფის მშობელ კომპანიას, დეტალური მიმოხილვა ჯგუფში შემავალი შვილობილი კომპანიების შესახებ მოცემულია 2.1.3 პუნქტში.

4.2 ემიტენტის შვილობილი კომპანიების ჩამონათვალი, მათი სახელების, დაარსებისა და საქმიანობის ქვეყნის, მათში წილობრივი ფლობისა და ხმის უფლების მითითებით. ასევე, თუ ემიტენტი მნიშვნელოვნად დამოკიდებულია ჯგუფში შემავალ რომელიმე წევრზე, ამ დამოკიდებულების აღწერა.

წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ ფლობდა ინვესტიციებს შემდეგ შვილობილ კომპანიებში: შპს „ლისი რენტალს“, შპს „ლისი ფო“, შპს „ბლექ სი რიზორთი“, შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“, შპს „ლისი რენოვეიშენ“, შპს „ლისიგრინსი“, შპს „ლისი მეთევზეობის კომპანია“ და შპს „ლისი ოს“. ინფორმაცია ჯგუფის სტრუქტურაზე და შვილობილი და დაკავშირებულ საწარმოებზე მოცემულია ქვემოთ:

კომპანია	წილი კაპიტალში	შვილობილი/მეკავშირე საწარმო	საქმიანობის სფერო	საიდენტიფიკაციო კოდი
შპს "ლისი რენტალს"	100%	შვილობილი	უძრავი ქონების "Lease & Hold" მეთოდით მართვა	405367990
შპს „ლისი ფო“	100%	შვილობილი	დეველოპმენტი - პროექტი მწვანე ქალაქი ლისზე	404859792
შპს „ბლექ სი რიზორთი“	100%	შვილობილი	დეველოპმენტი - ტურისტული კომპლექსის განვითარება ბუენარში	405177936
შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“	100%	შვილობილი	ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე დაახლოებით 50 ჰექტარი მიწის მართვა სარეკრეაციო მიზნებისთვის - ტერიტორიის მიქირავება კვების ობიექტებისთვის, ველოსიპედების, ნაგებობის გაქირავება, ა.შ. და ასევე, ტერიტორიის მოვლა-პატრონობა.	404947625
შპს „ლისი რენოვეიშენ“	100%	შვილობილი	საცხოვრებელი სახლების რემონტი და ინტერიერის დიზაინი, ტერიტორიის მოვლა-პატრონობა;	405042314
შპს „ლისიგრინსი“	100%	შვილობილი	სანერგე	405039480
შპს „ლისის მეთევზეობის კომპანია“	80%	შვილობილი	არ ფუნქციონირებს	405098665
შპს „ლისი ოს“	100%	შვილობილი	არ ფუნქციონირებს	404869317
შპს „ლისის აბანო“	50%	მეკავშირე საწარმო	გოგირდის აბანო ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე	406066885
სს „გივი ზალდასტანიშვილის სახ. ამერიკული აკადემია“	28%	მეკავშირე საწარმო	კერძო სკოლა ლისის მიმდებარე ტერიტორიაზე	204958000

## 5. საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ 2018, 2019 და 2020 წლების ანგარიშგებები აუდირებული იყო „Grant Thornton International“-ის წევრ შპს „გრანტ თორნტონის“ მიერ.

2020 წლის აუდირებული დასკვნა არამოდიფიცირებულია. აუდიტორული კომპანია შპს „გრანტ თორნტონის“ მოსაზრებით, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ 2020 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება,

ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად

პოტენციური ინვესტორები უნდა გაეცნონ შერჩეულ ფინანსურ და სხვა სახის ინფორმაციას წინამდებარე პროსპექტის თავებში - „რისკ-ფაქტორები“ და „საქმიანობის აღწერა“ - მითითებულ ინფორმაციასთან და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთად, შესაბამისი კომენტარების ჩათვლით, რომლებიც წარმოდგენილია წინამდებარე პროსპექტში.

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ ფლობდა 100%-იან წილებს შემდეგ კომპანიებში: შპს „ლისი რენტალს“, შპს „ლისი ფო“, შპს „ბლექ სი რიზორთი“, შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“, შპს „ლისი რენოვეიშენ“, შპს „ლისიგრინსი“, შპს „ლისი ოს“ და 80%-იან წილს შპს „ლისის მეთევზეობის კომპანიაში“.

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

*მომდევნო ტექსტი 2019 და 2020 წლებისთვის ეფუძნება აუდიტორულად შემოწმებულ რიცხვებს, ხოლო 2021 წლის 30 ივნისისთვის მენეჯერულ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ რიცხვებს, თუ სხვა რამ არ არის ნახსენები. კონსოლიდირებული ანგარიშგება მოიცავს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ შვილობილი კომპანიების მონაცემებსაც.*

## შერჩეული ფინანსური ინფორმაცია:

### 5.1. კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	მენეჯერული	მენეჯერული	აუდიტრული	აუდიტრული
	2021 წლის 30 ივნისი	2020 წლის 30 ივნისი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
<b>აქტივები</b>				
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>				
ძირითადი საშუალებები	926	723	1,073	792
არამატერიალური აქტივები	10	25	10	13
საინვესტიციო ქონება	107,602	125,148	107,602	125,148
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	510	398	510	407
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>109,048</b>	<b>126,294</b>	<b>109,195</b>	<b>126,360</b>
<b>მოკლევადიანი აქტივები</b>				
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	42,456	24,517	40,119	25,469
სახელმწიფო აქტივები	7,456	4,563	8,432	4,795
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9,793	2,148	10,950	3,460
ფინანსური აქტივები <sup>3</sup>	15,533	15,533	15,533	15,533
შეზღუდული ფულადი სახსრები	1,207	1,096	1,207	1,097
ფული და ფულის ეკვივალენტები	3,609	1,364	2,591	2,451
<b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>	<b>80,054</b>	<b>49,221</b>	<b>78,832</b>	<b>52,805</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>189,102</b>	<b>175,515</b>	<b>188,027</b>	<b>179,165</b>
<b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>				
<b>კაპიტალი და რეზერვები</b>				
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები	173	173	173	173
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები	777	777	777	777
პრივილეგირებული აქციები	1,608	2,859	1,608	2,859

<sup>3</sup> ფინანსური აქტივები კლასიფიცირებულია მოკლევადიან აქტივებად 2017 წლიდან. დეტალური ინფორმაცია გთხოვთ იხილოთ „ფინანსური აქტივების“ ქვეთავში.



საემისიო კაპიტალი	1,937	1,937	1,937	1,937
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	(69,497)	(52,454)	(70,860)	(49,976)
გაუნაწილებელი მოგება	230,418	200,709	228,850	200,326
<b>სულ კაპიტალი და რეზერვები</b>	<b>165,416</b>	<b>154,001</b>	<b>162,485</b>	<b>156,096</b>
არამაკონტროლებელი წილი	-	-	-	-
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>165,416</b>	<b>154,001</b>	<b>162,485</b>	<b>156,096</b>
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>				
<b>ობლიგაციები</b>	-	11,976	-	11,876
სესხები	2,886	1,499	2,386	1,499
საიჯარო ვალდებულებები	54	64	41	73
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>2,940</b>	<b>13,539</b>	<b>2,427</b>	<b>13,448</b>
<b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,198	5,291	8,222	5,444
სახელმწიკრულებო ვალდებულებები	564	654	1,072	974
ობლიგაციები	11,980	29	11,972	37
სესხები	1,849	1,860	1,706	3,011
საიჯარო ვალდებულებები	35	28	34	29
მიმდინარე მოგების გადასახადი	120	113	109	126
<b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>	<b>20,746</b>	<b>7,975</b>	<b>23,115</b>	<b>9,621</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>189,102</b>	<b>175,515</b>	<b>188,027</b>	<b>179,165</b>

## 5.2. სრული შემოსავლების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი დოლარი	მენეჯერული	მენეჯერული	აუდიტებული	აუდიტებული
	2021 6 თვე	2020 6 თვე	2020	2019
შემოსავალი რეალიზაციიდან	5,403	3,403	11,967	9,416
რეალიზაციის თვითღირებულება	(2,504)	(1,577)	(5,344)	(4,363)
<b>საერთო მოგება</b>	<b>2,899</b>	<b>1,826</b>	<b>6,623</b>	<b>5,053</b>
გაყიდვისა და მარკეტინგის დანახარჯები	(348)	(418)	(593)	(954)
ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,034)	(999)	(2,836)	(2,909)
სხვა ხარჯები	(64)	(70)	(349)	(158)
წილი მეკავშირე საწარმოების ფინანსურ შედეგებში	12	34	162	155
ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილება	852	924	2,307	929
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	-	22,198	12,742
ნამეტი შემოსავალი საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან	-	-	3,042	-
დივიდენდიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	179	-
ფინანსური შემოსავალი	11	12	45	21
ფინანსური ხარჯი	(405)	(362)	(847)	(724)
ზარალი კურსთაშორის სხვაობიდან	(354)	(564)	(1,407)	(745)
<b>მოგება დაბეგრამდე</b>	<b>1,569</b>	<b>383</b>	<b>28,524</b>	<b>13,410</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-
<b>სულ გაერთიანებული შემოსავალი</b>	<b>1,569</b>	<b>383</b>	<b>28,524</b>	<b>13,410</b>
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	1,357	(2,478)	(20,884)	(10,416)
<b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</b>	<b>2,926</b>	<b>(2,095)</b>	<b>7,640</b>	<b>2,994</b>

5.3. კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	A კლასის ჩვეულებრივი აქციები	B კლასის ჩვეულებრივი აქციები	პრივილეგირებული აქციები	საემისიო კაპიტალი	უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ სათაო კომპანიის მფლობელებზე მიკუთვნებადი	არამაკონტროლებელი წილი	სულ
<b>2019 წლის 1 იანვარი</b>	<b>173</b>	<b>777</b>	<b>5,178</b>	<b>1,937</b>	<b>(39,560)</b>	<b>186,916</b>	<b>155,421</b>	-	<b>155,421</b>
წლის მოგება	-	-	-	-	-	13,410	13,410	-	13,410
გადაანგარიშების სხვაობა	-	-	-	-	(10,416)	-	(10,416)	-	(10,416)
<i>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</i>	-	-	-	-	(10,416)	13,410	2,994	-	2,994
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(2,319)	-	-	-	(2,319)	-	(2,319)
მთლიანი ოპერაციები მფლობელებთან	-	-	(2,319)	-	-	-	(2,319)	-	(2,319)
<b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b>	<b>173</b>	<b>777</b>	<b>2,859</b>	<b>1,937</b>	<b>(49,976)</b>	<b>200,326</b>	<b>156,096</b>	-	<b>156,096</b>
წლის მოგება	-	-	-	-	-	28,524	28,524	-	28,524
გადაანგარიშების სხვაობა	-	-	-	-	(20,884)	-	(20,884)	-	(20,884)
<i>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</i>	-	-	-	-	(20,884)	28,524	7,640	-	7,640
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(1,251)	-	-	-	(1,251)	-	(1,251)
მთლიანი ოპერაციები მფლობელებთან	-	-	(1,251)	-	-	-	(1,251)	-	(1,251)
<b>2020 წლის 31 დეკემბერი</b>	<b>173</b>	<b>777</b>	<b>1,608</b>	<b>1,937</b>	<b>(70,860)</b>	<b>228,850</b>	<b>162,485</b>	-	<b>162,485</b>
წლის მოგება	-	-	-	-	-	1,569	1,569	-	1,569
გადაანგარიშების სხვაობა	-	-	-	-	1,357	-	1,357	-	1,357
<i>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</i>	-	-	-	-	1,357	1,569	2,926	-	2,926
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	-	-	-	-	-	-	-
მთლიანი ოპერაციები მფლობელებთან	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2021 წლის 30 ივნისი</b>	<b>173</b>	<b>777</b>	<b>1,608</b>	<b>1,937</b>	<b>(69,503)</b>	<b>230,419</b>	<b>165,411</b>	-	<b>165,411</b>

5.4. ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი აშშ დოლარი	მენეჯერული	მენეჯერული	აუდიტებული	აუდიტებული
	2021 6 თვე	2020 6 თვე	2020	2019
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>				
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები	5,279	3,296	11,260	10,871
სხვა ფულადი შემოსავალი	98	112	960	195
სამშენებლო კონტრაქტორებზე გადახდილი თანხები	(2,005)	(1,421)	(4,169)	(6,431)
თანამშრომლებზე გადახდილი თანხები	(705)	(587)	(1,716)	(1,760)
საბროკერო მომსახურებაზე გადახდილი თანხები	(211)	(64)	(221)	(319)
არქიტექტურულ და სამშენებლო პროექტის სამუშაოებისთვის გადახდილი თანხები	(132)	(64)	(520)	(222)
მარკეტინგულ აქტივობებზე გადახდილი თანხები	(198)	(200)	(257)	(659)
მომწოდებლებზე გადახდილი თანხები	(238)	(138)	(290)	(414)
გადახდილი გადასახადები	(677)	(358)	(1,128)	(1,134)
სხვა გადახდები	(234)	(134)	(712)	(517)
	<b>978</b>	<b>442</b>	<b>3,207</b>	<b>(390)</b>
გადახდილი პროცენტი	(614)	(703)	(1,351)	(1,473)
<b>წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>	<b>364</b>	<b>(261)</b>	<b>1,856</b>	<b>(1,863)</b>
<b>ფულადი ნაკადი საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>				
ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შესყიდვა	-	-	(23)	(2,123)
ფინანსური ინსტრუმენტების შესყიდვა	-	-	-	(1,678)
საპროცენტო შემოსავალი მოკლევადიანი საბანკო ანაზრებიდან	11	11	46	16
გაცემული სესხები	-	(11)	-	(228)
მიღებული დივიდენდები	-	-	179	-
<b>წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>202</b>	<b>(4,013)</b>
<b>ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>				
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(1,282)	(2,219)
შემოსავალი ობლიგაციებიდან	-	-	-	3,346
შემოსავალი სესხებიდან	1,500	-	1,540	1,974
სესხების დაფარვა	(814)	(815)	(1,923)	(3,788)
ფინანსური საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	(32)	-	(28)	(26)
შეზღუდული ფულადი სახსრების განთავსება	-	-	(110)	(1,025)
<b>წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>	<b>654</b>	<b>(815)</b>	<b>(1,803)</b>	<b>(1,738)</b>
<b>წმინდა ზრდა/კლება ფულის ხელზე და საბანკო ანგარიშზე</b>				
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა	(11)	(12)	(115)	(41)
ფული საბანკო ანგარიშზე წლის დასაწყისში	2,591	2,451	2,451	10,106
<b>ფული საბანკო ანგარიშზე წლის ბოლოს</b>	<b>3,609</b>	<b>1,363</b>	<b>2,591</b>	<b>2,451</b>

**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: ~ წმინდა მოგებას გამოკლებული/დამატებული მოგება/ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან, დამატებული საპროცენტო ხარჯი, გამოკლებული/დამატებული მოგება/ზარალი უცხოური ვალუტის გადაფასებიდან, გამოკლებული/დამატებული საინვესტიციო ქონების გადაფასების მოგების/ზარალის ის ნაწილი რომელიც შესულია გაყიდული მიწების თვითღირებულებაში და დამატებული კაპიტალიზირებული პროცენტის ის წილი რომელიც შესულია გაყიდული ქონების თვითღირებულებაში.

**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: წმინდა მოგებას გამოკლებული/დამატებული მოგება/ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან, დამატებული საპროცენტო ხარჯი, დამატებული პერიოდის ცვეთის ხარჯი, გამოკლებული/დამატებული მოგება/ზარალი უცხოური ვალუტის გადაფასებიდან, გამოკლებული/დამატებული საინვესტიციო ქონების გადაფასების მოგების/ზარალის ის ნაწილი რომელიც შესულია გაყიდული მიწების თვითღირებულებაში და დამატებული კაპიტალიზირებული პროცენტის ის წილი რომელიც შესულია გაყიდული ქონების თვითღირებულებაში.

კორექტირებული EBITDA - კომპანია საოპერაციო მომგებიანობის ერთ-ერთ საზომად იყენებს კორექტირებულ EBITDA-ს, რომელიც გამოითვლება შემდეგნაირად: EBITDA-ს გამოკლებული/დამატებული მოგება/ზარალი საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან, გამოკლებული/დამატებული მოგება/ზარალი ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილებიდან.

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

*გვუფის კონსოლიდირებული მოგების რეკონსილაცია კორექტირებულ EBITDA-ზე:*

ათასი დოლარი	აუდირებული 2019	აუდირებული 2020	მენეჯერული 2021 12 თვე (LTM)
<b>წმინდა მოგება</b>	<b>13,410</b>	<b>28,524</b>	<b>29,709</b>
მოგების გადასახადი	-	-	-
<b>მოგება დაბეგრამდე</b>	<b>13,410</b>	<b>28,524</b>	<b>29,709</b>
<b>კორექტირებები:</b>			
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	(12,742)	(22,198)	(22,198)
ფინანსური ხარჯი	724	847	890
ზარალი კურსთაშორის სხვაობიდან	745	1,407	1,197
საინვესტიციო ქონების გადაფასების წილი თვითღირებულებაში	1,878	1,238	986
კაპიტალიზირებული პროცენტი თვითღირებულებაში	608	308	125
<b>EBIT</b>	<b>4,623</b>	<b>10,126</b>	<b>10,709</b>
ცვეთა და ამორტიზაცია	41	101	49
<b>EBITDA</b>	<b>4,664</b>	<b>10,227</b>	<b>10,758</b>
ნამეტი შემოსავალი საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან	-	(3,042)	(3,042)
ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილება	(929)	(2,307)	(2,235)
<b>კორექტირებული EBITDA</b>	<b>3,735</b>	<b>4,878</b>	<b>5,481</b>

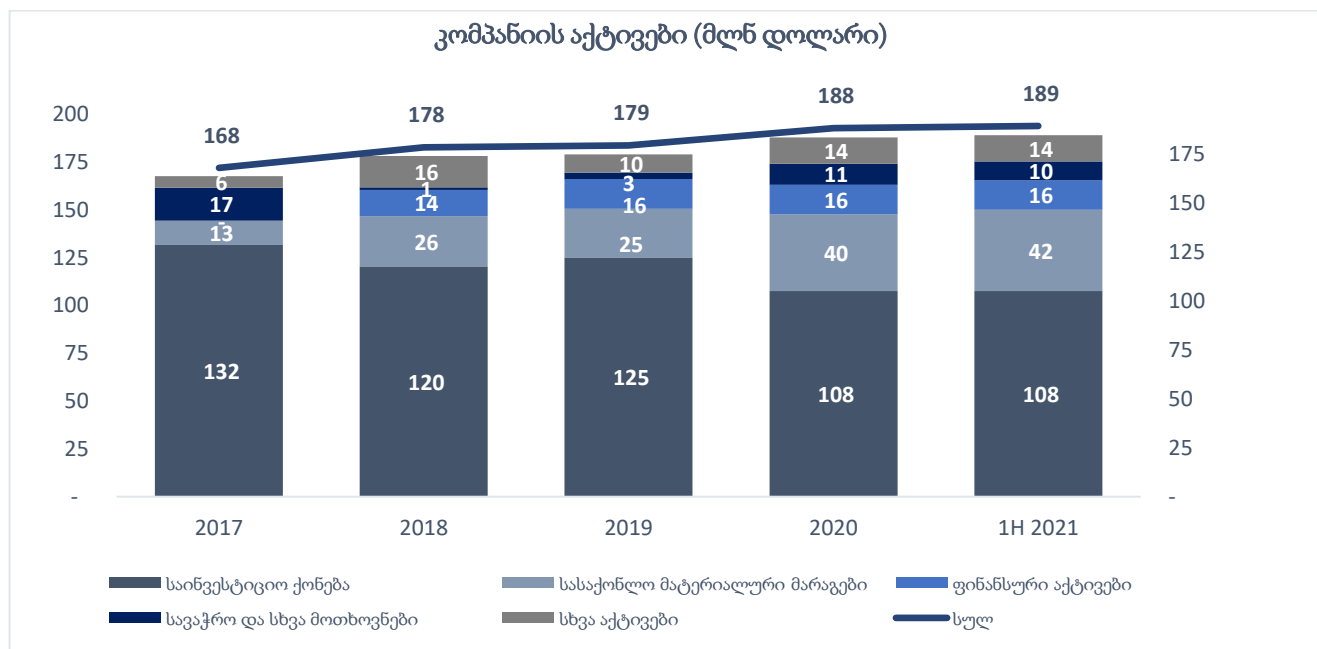
5.5. საბალანსო უწყისის ძირითადი ელემენტების მიმოხილვა

**კომპანიის აქტივები**

კომპანიის აქტივები 2017 წლის ბოლოდან 2021 წლის 30 ივნისამდე საშუალოდ წლიური 3.5%-ით იზრდებოდა. შედარებით უფრო მნიშვნელოვანი ზრდა დაფიქსირდა 2017-2018 და 2019-2020 წლებში, როდესაც აქტივები გაიზარდა შესაბამისად 10 და 9 მილიონი დოლარით.

2018 წელს ცვლილების ძირითადი გამომწვევი მიზეზები იყო: (I) ფინანსური აქტივების ზრდა 14 მილიონი დოლარით, (II) სხვა აქტივების ზრდა (ძირითადად ფული და ფულის ექვივალენტები) 10 მილიონი დოლარით, (III) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების 16 მილიონი დოლარით შემცირება და (IV) საინვესტიციო ქონების და მარაგების 3 მილიონი დოლარით ზრდა. ცვლილებების ჯამურმა ეფექტმა გამოიწვია აქტივების 10 მილიონიანი გაზრდა. მნიშვნელოვანია აღინიშნოს მარაგების 13 მილიონიანი ზრდა და საინვესტიციო ქონების შესაბამისი შემცირება, რაც გამოწვეული იყო ლისის მიმდებარე ტერიტორიის ნაწილის საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად რეკლასიფიკაციით.

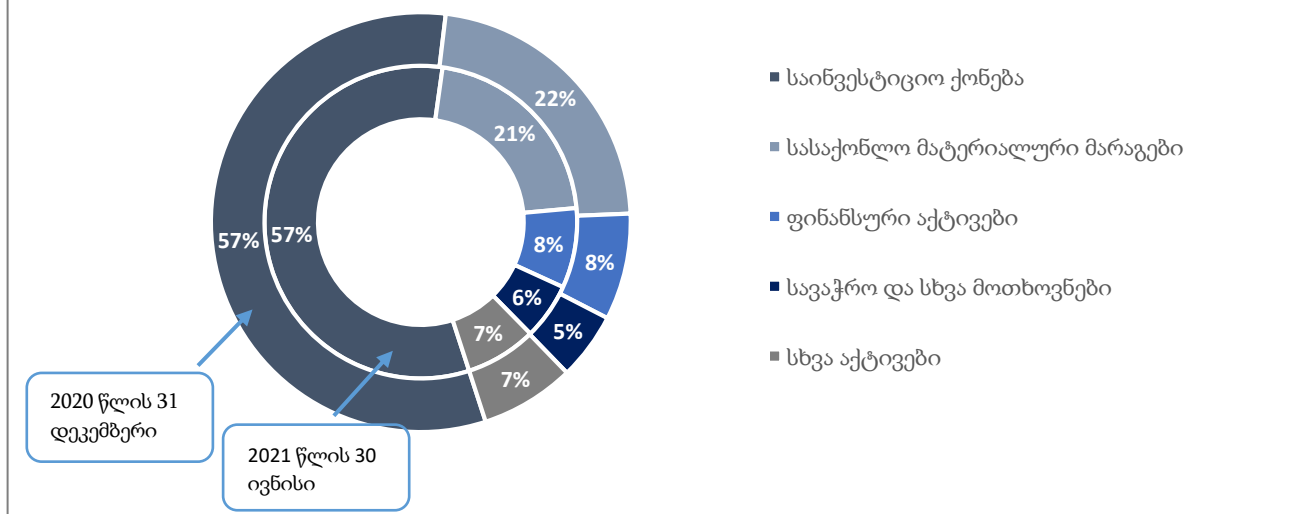
რაც შეეხება 2020 წელს, აქტივების 9 მილიონი დოლარით გაზრდა უკავშირდება: (I) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების 7 მილიონი დოლარით ზრდას, (II) სხვა აქტივების 4 მილიონი დოლარით ზრდას და (III) საინვესტიციო ქონების და მარაგების 3 მილიონი დოლარით შემცირებას.



წყარო: აუდიტორული ანგარიშგებები (2021 წლის მონაცემები - მენეჯერული ანგარიშგება)

2020 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის აქტივების პროცენტული გადანაწილება შემდეგნაირად გამოიყურება:

### აქტივების პროცენტული გადანაწილება



### საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს ჯერ ჯერობით 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 განვითარებით.

დღეის მდგომარეობით, ჯგუფის აქტივების დაახლოებით 60% მოდის საინვესტიციო ქონებაზე. საინვესტიციო ქონება წამოადგენს ჯგუფის საკუთრებაში არსებულ დაახლოებით, 234 ჰექტარ მიწას, რომელიც მდებარეობს თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე (შენიშვნა: „კომპანიის“ საქმიანობის აღწერაში მოცემულია 228 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელიც ეკუთვნის მხოლოდ სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტს“, მოცემულ სექციაში ნაჩვენებია 234 ჰა მიწის ნაკვეთი არის მთლიანად ჯგუფის მფლობელობაში არსებული საინვესტიციო ქონება).

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 უზნის მოსაწყობად (30 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი პროექტის პირველი და მეორე ფაზის ნაწილში გაიყიდა, გასაყიდად დარჩენილია 10 ჰა მიწის ნაკვეთი).

საინვესტიციო ქონება აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით, ბასს 40 – „საინვესტიციო ქონების“- მოთხოვნების შესაბამისად. ჯგუფის საინვესტიციო ქონების გადაფასება ხდება ყოველი საანგარიშგებო წლის ბოლოს დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნაზე დაყრდნობით, გადაფასების ეფექტი აღირიცხება ჯგუფის კონსოლიდირებულ მოგება ზარალის ანგარიშგებაში როგორც შემოსავალი ან ზარალი.

2020 წლის და 2019 წლის განმავლობაში ლისის ტბაზე, ჯგუფის მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით რამდენიმე განაშენიანების რეგულირების გეგმა იქნა მიღებული და დამტკიცებული. განაშენიანების რეგულირების გეგმა განსაზღვრავს რომ მიწის ნაკვეთი შეიძლება გამოყენებულ იქნას დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ადგილის მშენებლობისთვის. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება ნიშნავს ქონების განვითარების დაწყებას გაყიდვის მიზნით და ბასს 40 – ის შესაბამისად ჯგუფმა ყველა ასეთი აქტივი გადმოიტანა საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში.

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 1,700 ათასი აშშ დოლარის და 3,928 ათასი აშშ დოლარის საინვესტიციო ქონება ჩადებულია ბაზის ბანკისგან აღებული სესხის უზრუნველყოფაში და შპს „ლისი-ფოს“ მიმდინარე საგადასახადო დავის უზრუნველყოფაში.

დეტალური ინფორმაცია შპს „ლისი ფოს“ საგადასახადო დავის შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ „პირობითი ვალდებულებები, მომავალში გასაწევი თანხები და სხვა ბალანსგარეშე ანგარიშების“ სექციაში.

საინვესტიციო ქონების საწყისი და საბოლოო ნაშთების შეჯერება წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათასი აშშ დოლარი	30 ივნისი, 2021წ. (არააუდიტირებული)	31 დეკემბერი, 2020წ. (აუდიტირებული)	31 დეკემბერი, 2019წ. (აუდიტირებული)
<b>ბალანსი წლის დასაწყისისათვის</b>	<b>107,602</b>	<b>125,148</b>	<b>120,447</b>
რეკლასიფიკაცია მარაგების მუხლიდან	-	-	574
რეკლასიფიკაცია ძირითადი საშუალებების მუხლიდან	-	-	200
რეკლასიფიკაცია ძირითადი საშუალებების მუხლში	-	(440)	-
რეკლასიფიკაცია მარაგების მუხლში	-	(19,256)	(409)
ჩამოწერა გაყიდვებიდან	-	(4,454)	(179)
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან	-	22,198	12,742
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	-	(15,594)	(8,227)
<b>ბალანსი წლის ბოლოსათვის</b>	<b>107,602</b>	<b>107,602</b>	<b>125,148</b>

### ფინანსური აქტივები

ჯგუფის ფინანსური აქტივები შედგება ინვესტიციებისგან კაპიტალის ინსტრუმენტებში და მოთხოვნისგან შპს „ფროფერთი დეველოპმენტ ჰოლდინგი“-ს (“PDH”) მიმართ

ათასი აშშ დოლარი	30 ივნისი, 2021წ. (არააუდიტირებული)	31 დეკემბერი, 2020წ. (აუდიტირებული)	31 დეკემბერი, 2019წ. (აუდიტირებული)
ინვესტიცია კაპიტალის ინსტრუმენტებში (ფინანსური აქტივი FVTPL)	1,833	1,833	1,833
მოთხოვნა PDH-ის მიმართ (ფინანსური აქტივი FVTPL)	13,700	13,700	13,700
<b>სულ</b>	<b>15,533</b>	<b>15,533</b>	<b>15,533</b>

2019 წლის განმავლობაში ჯგუფმა განახორციელა ინვესტიციები კაპიტალის ინსტრუმენტებში, კერძოდ ორ კომპანიაში GRDC Holding B.V.-ში და Georgian Reconstruction and Development Company N.V.-ში, ჯამური ღირებულებით 1,833 ათასი აშშ დოლარი

2017 წლის ნოემბერში ჯგუფმა თიბისი ბანკთან გააფორმა უძრავი ქონებისა და მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, ჯგუფმა თიბისი ბანკს გადასცა თავისი მიწის ნაკვეთი 16.2 ჰა (დამოუკიდებელი შემფასებლების ანგარიშის მიხედვით, ამ მიწის სამართლიანი ღირებულება იყო 13.7 მილიონი აშშ დოლარი) და სანაცვლოდ, ჯგუფმა თიბისი ბანკისგან მიიღო მოთხოვნის უფლება, რომელიც თიბისი ბანკს ჰქონდა შპს ფროფერთი დეველოპმენტის (“PDH”) მიმართ. მოთხოვნის ღირებულება განისაზღვრა 2017 წელს აღნიშნული სესხის უზრუნველყოფის ღირებულებით. კომპანიას მუდმივად ჰქონდა PDH-ისგან უძრავი ქონების გამოთხოვნის უფლება, შესაბამისად აღნიშნული მოთხოვნა ყოველ წელს აღირიცხებოდა მოკლევადიან აქტივებში.

ჯამურად, PDH-ს მიერ თიბისი ბანკისგან და სხვა ფიზიკური და იურიდიული პირებისგან გამოთხოვილი სესხის ნომინალურ ღირებულებას წარმოადგენდა დაახლოებით 45 მილიონი აშშ დოლარი. თუმცა, რადგან,

სესხი გაუფასურდა, მოთხოვნის სამართლიან ღირებულებად განისაზღვრა 32 მილიონი დოლარი რაც წარმოადგენდა უზრუნველყოფაში ჩადებული მიწის სამართლიანი ღირებულებას, რომელიც ამ თარიღისათვის შეფასდა დამოუკიდებელი პროფესიონალი შემფასებლების მიერ. მოცემული 32 მილიონი დოლარის სამართლიანი ღირებულების მქონე სესხი ნაწილდებოდა შემდეგნაირად: 1. სს „თიბისი ბანკი“ – 13.7 მილიონი აშშ დოლარი, რომელზეც სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ გააფორმა უძრავი ქონების და მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება თიბისი ბანკთან და 2. სხვა იურიდიული და ფიზიკური პირები - 18.3 მილიონი აშშ დოლარი.

უზრუნველყოფაში ჩადებული ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების განახლება მოხდა 2021 წელს, დამოუკიდებელი შემფასებლის შპს კუმან ენდ ვეიკფილდის მიერ, დასკვნის მიხედვით მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება არ შეცვლილა. შესაბამისად, რადგან ემიტენტი მიიჩნევს, რომ მიწის ღირებულება სწორად ასახავს მოთხოვნის საბაზრო ღირებულებას, ბოლო წლების განმავლობაში მოკლევადიანი მოთხოვნები არ გაუფასურებულა.

აღსანიშნავია, რომ PDH-ის მიმართ მოთხოვნა კომპანიამ სრულად ჩახურა 2021 წლის სექტემბერში, რის შედეგადაც ჯამური ღირებულებით 13.7 მილიონი დოლარის მიწა გადმოფორმდა სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ და შპს „ლისი-ფოს“ ბალანსზე.

შენიშვნა: 2017 წლისთვის ქონების გადაფასების პროცესში ჩართული დამოუკიდებელი შემფასებელი იყო შპს ქეიფიემჯი ჯორჯია, დეტალური ინფორმაცია დამოუკიდებელ შემფასებელზე შეგიძლიათ იხილოთ ზოგადი მიმოხილვის 2.1.7 ქვესექციაში.

### სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა დებიტორულმა დავალიანებამ 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგინა 10,950 მილიონი აშშ დოლარი რაც მთლიანი აქტივების 5.8%-ს წარმოადგენს, ხოლო 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 9,793 მილიონი აშშ დოლარი, მთლიანი აქტივების 5.2%.

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება შედგება სავაჭრო მოთხოვნებისგან, ავანსები და წინასწარი გადახდებისგან და მოთხოვნები ბიუჯეტის მიმართ.

ათაში აშშ დოლარი	30 ივნისი, 2021წ. (არააუდირებული)	31 დეკემბერი, 2020წ. (აუდირებული)	31 დეკემბერი, 2019წ. (აუდირებული)
სავაჭრო მოთხოვნები	7,450	8,278	1,985
ავანსები და წინასწარი გადახდები	1,954	2,346	1,056
მოთხოვნები ბიუჯეტის მიმართ	389	326	419
<b>სულ</b>	<b>9,793</b>	<b>10,950</b>	<b>3,460</b>

2020 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების გადანაწილება მნიშვნელოვნად არ შეცვლილა, კერძოდ სავაჭრო მოთხოვნებმა შეადგინა ჯამური მოთხოვნების 76%, ავანსებმა და წინასწარ გადახდებმა 20% და მოთხოვნებმა ბიუჯეტის მიმართ 4%.

### სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში გაყიდვის მიზნით შექმნილი 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.

2021 წლის 30 ივნისის და 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის სასაქონლო-მატერიალური მარაგები არის შემდეგი:



ათასი აშშ დოლარი	30 ივნისი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.	31 დეკემბერი, 2019 წ.
	(არააუდიტირებული)	(აუდიტირებული)	(აუდიტირებული)
დაუმთავრებელი მშენებლობა - "მწვანე ქალაქი ლისზე"	38,137	35,953	20,709
მიწის ნაკვეთი ბუკნარში	4,319	4,166	4,760
სხვა	220	189	96
<b>სულ</b>	<b>42,456</b>	<b>40,119</b>	<b>25,469</b>

მარაგების ნაშთი 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მოიცავს 38,137 ათასი აშშ დოლარის დაუმთავრებელ მშენებლობას - „მწვანე ქალაქი ლისზე“, 4,319 ათასი აშშ დოლარის მიწის ნაკვეთს ბუკნარში აჭარის რეგიონი, საქართველო, რომელიც განკუთვნილია განაშენიანებისთვის და მაღალი დონის საცხოვრებელი და რეკრეაციული ქონების შემდგომი გაყიდვებისთვის (რომლის მფლობელია ჯგუფის შვილობილი კომპანია შპს ბლექ სი რიზოსთი) ამ დეველოპმენტისათვის გაწეული ხარჯებიც მარაგების ნაწილადაა კლასიფიცირებული. მარაგები ასევე მოიცავს 220 ათასი აშშ დოლარის სხვა შედარებით უფრო მცირეფასიან მარაგებს.

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 8,061 ათასი აშშ დოლარის ღირებულების მარაგები ჩადებულია ბაზის ბანკისგან აღებული სესხის უზრუნველყოფაში, ხოლო 559 ათასი აშშ დოლარის მარაგები ჩადებულია შპს „ბლექ სი რიზოსთის“ მიერ აღებული საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფაში.

დეტალური ინფორმაცია შპს „ბლექ სი რიზოსთის“ მიერ აღებული საინვესტიციო ვალდებულებების შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ „პირობითი ვალდებულებები, მომავალში გასაწევი თანხები და სხვა ბალანსგარეშე ანგარიშების“ სექციაში.

ხარჯები კლასიფიცირებულია, როგორც მარაგები მანამ, სანამ განვითარება წამოწყებულია უძრავი ქონების გაყიდვის მიზნით და არა საქონლის ან მარაგის საწარმოებლად, ან თუნდაც აქტივის ღირებულების გაზრდისთვის. მიწის იმ ნაკვეთებზე, რომლებზეც სამშენებლო სამუშაოები ჯერ არ დაწყებულია, კლასიფიცირებულია, როგორც მარაგები იმ მომენტიდან, როდესაც განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცდება, რადგანაც ეს მიიჩნევა მიწის განვითარების წამოწყებად გაყიდვების კუთხით.

## შეზღუდული ფული და სახელშეკრულებო აქტივები

### შეზღუდული ფულადი სახსრები

შეზღუდული ფულადი სახსრები წარმოადგენს ნაშთს ჯგუფის ანგარიშებზე რომელიც 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განთავსებული იყო სს ვითიბი ბანკსა და სს თიბისი ბანკში, შესაბამისად 1,005 ათასი და 202 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

სს ვითიბი ბანკის ანგარიშზე ფულადი სახსრები შეზღუდულია საქართველოს მთავრობასთან არსებული შეთანხმების პირობების საფუძველზე, შპს ფროფერტი დეველოპმენტ ჰოლდინგის მიერ მიწის შეძენისთვის, ხოლო სს თიბისი ბანკში განთავსებული შეზღუდული ფულადი სახსრები წარმოადგენს FMO-სთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უზრუნველყოფას

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის ბალანსზე არსებულმა შეზღუდულმა ფულადმა სახსრებმა ჯამურად შეადგინა 1,207 ათასი აშშ დოლარი. აღსანიშნავია, რომ პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის კომპანიამ სრულად დაფარა FMO-სთან არსებული სასესხო ვალდებულება და ასევე, სრულად მოხსნილია PDH-თან დაკავშირებული ყველა ვალდებულება, შესაბამისად კომპანიას შეზღუდული ფული აღარ გააჩნია.

### სახელშეკრულებო აქტივი

სახელშეკრულებო აქტივი არის „კომპანიის“ მიერ მომხმარებლისთვის გადაცემული საქონლის ან/და მომსახურების სანაცვლოდ მოპოვებული უფლება ანაზღაურებაზე.

კომპანიის ბალანსზე არსებულმა სახელმეკრულებო აქტივებმა 2019 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შესაბამისად შეადგინა 4,795, 8,432 და 7,456 ათასი აშშ დოლარი.

### **კომპანიის კაპიტალი**

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ჯგუფის სააქციო კაპიტალი შედგება 1,732,985 (2020 წლის 31 დეკემბერი - 1,732,985; 2019 წლის 31 დეკემბერი - 1,732,985) ცალი ავტორიზებული და სრულად გამოშვებული „ა“ კლასის ჩვეულებრივი, 777,343 (2020 წლის 31 დეკემბერი - 777,343; 2019 წლის 31 დეკემბერი - 777,343) ცალი ავტორიზებული და სრულად გამოშვებული „ბ“ კლასის ჩვეულებრივი და 1,608 (2020 წლის 31 დეკემბერი - 1,608; 2019 წლის 31 დეკემბერი - 2,859) 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 (ათას) აშშ დოლარს. წესდების მიხედვით, პრივილეგირებული აქციები ჯგუფმა უნდა გამოისყიდოს თავისუფალი სახსრების გამოყენებით, პირველივე შესაძლებლობის შემთხვევაში.

A და B კლასის აქციების მფლობელებს საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით დივიდენდის მიღების უფლება აქვთ აქციების რაოდენობის პროპორციულობის მიხედვით. ჯგუფის ლიკვიდაციის შემთხვევაში ყველა არსებული აქტივი გადანაწილდება აქციების მფლობელებს შორის სადაც პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს მიენიჭებათ უპირატესობა. A და B კლასის აქციონერებს შორის ჯერ B კლასის აქციონერების მოთხოვნები დაკმაყოფილდება. პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს შეხვედრებზე არ აქვთ ხმის მიცემის უფლება. შესაბამისი ფულადი სახსრების გამოთავისუფლების შემთხვევაში ჯგუფი გამოისყიდის პირველ რიგში პრივილეგირებულ აქციებს. პრივილეგირებული აქციების მფლობელები მიიღებენ ანაზღაურებას ჯგუფის სხვა სასესხო ვალდებულებების დაფარვის შემდეგ, თუმცა A და B კლასის აქციის მფლობელებზე დივიდენდის გაცემის მომენტამდე. ანაზღაურების ზუსტი თარიღი უცნობია და როგორც ზემოთ იყო ნახსენები ლიკვიდაციის შემთხვევაში პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს მიენიჭებათ უპირატესობა. ჯგუფის მიზანია დივიდენდი გაანაწილოს A და B კლასის აქციის მფლობელებზე ხელმისაწვდომი თანხებიდან, მხოლოდ მას შემდეგ რაც პრივილეგირებულ აქციებს გამოისყიდის.

A და B კლასის და პრივილეგირებული აქციების გარდა, 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას ასევე ქონდა საემისიო კაპიტალი 1,937 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

### **წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი**

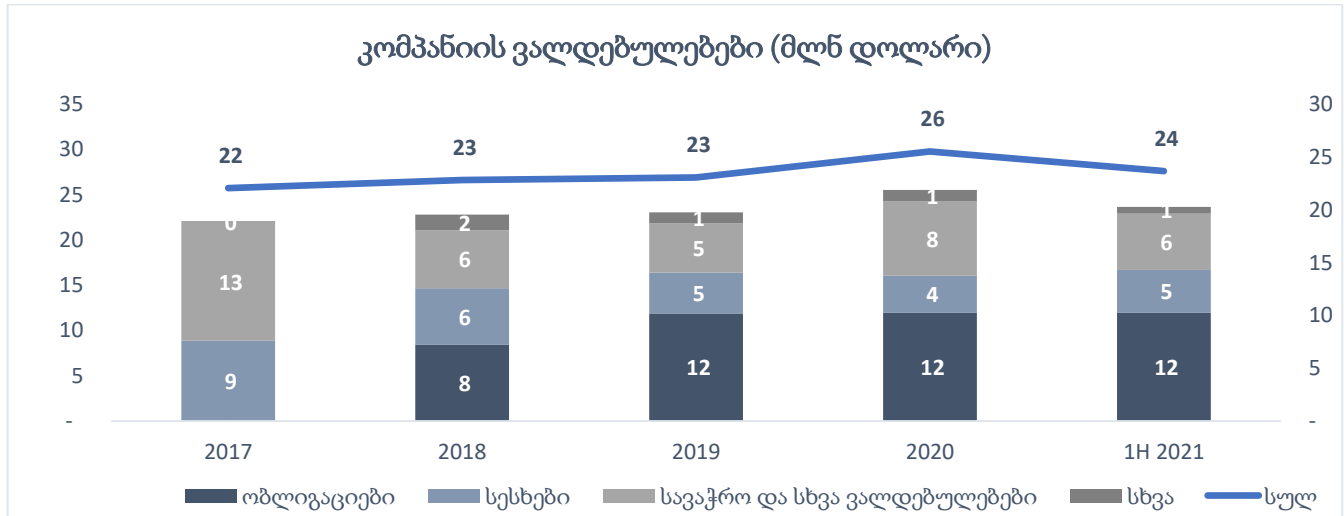
ჯგუფის თითოეული სამეურნეო სუბიექტის ფუნქციონალური ვალუტა არის ქართული ლარი, თუმცა ჯგუფი ფინანსურ ანგარიშგებას წარადგენს აშშ დოლარში. ფუნქციური ვალუტიდან წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების შედეგად წარმოიშევა *წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი*, რომლის ცვლილებაც აისახება სხვა სრულ შემოსავალში,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

### **კომპანიის ვალდებულებები**

მიუხედავად კონსისტენციის ცვლილებისა, ბოლო 5 წლის განმავლობაში კომპანიის ვალდებულებები არსებითად არ შეცვლილა. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 22 მილიონ აშშ დოლარს, ხოლო 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 24 მილიონ აშშ დოლარს.

2018 წლის 17 დეკემბერს კომპანიამ შპს „თიბისი კაპიტალის“ დახმარებით გამოუშვა 12 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციები, რომელიც ვადადამდგარი ხდება 2021 წლის 17 დეკემბერს.

კომპანიის ვალდებულებების ბალანსი და განაწილება 2017, 2018, 2019 და 2020 წლების 31 დეკემბრის და 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:



### სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შედგება მიღებული ავანსებისგან და სამშენებლო და სხვა მომწოდებლების მიმართ არსებული ვალდებულებებისგან. 2019 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებმა შეადგინა შესაბამისად 5,444 და 8,222 ათასი აშშ დოლარი, ხოლო 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 6,198 ათასი დოლარი.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2019 და 2020 წლის ბოლოს და 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენდა მთლიანი ვალდებულებების 24%, 32% და 26%-ს.

ათასი აშშ დოლარი	30 ივნისი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.	31 დეკემბერი, 2019 წ.
	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
ვალდებულებები სამშენებლო და სხვა მომსახურების მომწოდებლების მიმართ	1,877	2,378	1,944
მიღებული ავანსები	4,321	5,844	3,500
<b>სულ</b>	<b>6,198</b>	<b>8,222</b>	<b>5,444</b>

მიღებული ავანსების საბალანსო ღირებულება, ძირითადად, შედგება მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსებისგან მიწის ნაკვეთებისათვის, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდისთვის (2021 წლის 30 ივნისი) რეგისტრირებული იყო შპს ფროფერტი დეველოპმენტ ჰოლდინგის (PDH) სახელზე და რომლებიც მდებარეობს ჯგუფის მფლობელობაში მყოფი მიწის მახლობლად. 2015 წლის 31 იანვარს ჯგუფმა გააფორმა მემორანდუმი PDH-სთან, რომლის თანახმადაც, ჯგუფი ყიდის PDH-ს მიწებს მესამე პირებზე, მათ შორის ჯგუფის მიერ 2017 წლის ნოემბერში თიბისი ბანკთან გაფორმებული უძრავი ქონებისა და მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებით უზრუნველყოფაში გადაცემული 13.7 მილიონი აშშ დოლარის მიწებსაც.

აღნიშნულ მიწებს, კომპანია ყიდდა და კლიენტებისგან მიღებულ წინასწარ შენატანებს აღიარებდა, როგორც მიღებულ ავანსებად, შესაბამისად, გაყიდვები მოგება/ზარალის უწყისში არ აისახებოდა.

მოცემული მომენტისთვის დაწყებულია მემორანდუმით გაფორმებული ნასყიდობების საბოლოო მესაკუთრეებზე გადაფორმების პროცესი, რის შედეგადაც მოხდება კლიენტების მიერ სრული თანხის გადახდა და აღნიშნული ტრანზაქციების მოგება/ზარალში აღიარება.

### სესხები და ობლიგაციები

კომპანიის ვალდებულებების მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს სესხები და ობლიგაციები. 2019 და 2020 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მოცემული მუხლის წილმა ჯამური ვალდებულებების 71%, 63% და 71% შეადგინა.

	30 ივნისი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.	31 დეკემბერი, 2019 წ.
	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
მიმდინარე საბანკო სესხები	1,849	1,706	3,011
გრძელვადიანი საბანკო სესხები	2,886	2,386	1,499
ობლიგაციები	11,935	11,935	11,876
ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი	45	37	37
<b>სულ სესხები და ობლიგაციები</b>	<b>16,715</b>	<b>16,064</b>	<b>16,423</b>

### სესხები

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით “კომპანიას” სესხები ქონდა ბაზის ბანკთან და პაშა ბანკთან, 1,500 ათასი აშშ დოლარის და 1,200 აშშ დოლარის ოდენობით. მოცემული სესხების მიზნობრიობა იყო პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განვითარება და ბუკნარის მიწის შექმნა.

2019 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის სესხების გადანაწილება მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის დაფარვის თარიღი	30/6/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>უზრუნველყოფილი</b>						
FMO მეორე ტრანში	აშშ დოლ.	7.37%	ივნისი-21	-	458	1,401
FMO მესამე ტრანში	აშშ დოლ.	8.51%	ივნისი-21	-	349	1,068
პაშა ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.50%	დეკემბერი-26	-	1,200	1,200
პაშა ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.50%	მარტი-20	-	-	300
ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	8.50%	თებერვალი-23	2,000	1,500	-
ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.90%	ივნისი-28	1,235	-	-
ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.50%	ნოემბერი-23	1,500	-	-
<b>სულ უზრუნველყოფილი სესხები</b>				<b>4,735</b>	<b>3,507</b>	<b>3,969</b>
<b>არაუზრუნველყოფილი</b>						
GRDC B.V. პირველი ტრანში	აშშ დოლ.	8.00%	ივნისი-21	-	585	541
<b>სულ არაუზრუნველყოფილი სესხები</b>				<b>-</b>	<b>585</b>	<b>541</b>
<b>სულ სესხები</b>				<b>4,735</b>	<b>4,092</b>	<b>4,510</b>

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

პროსპექტის მომზადების მიმდინარე თარიღისთვის ჯგუფმა დაასრულა 10 წლიანი თანამშრომლობა FMO – სთან და სრულად დაფარა სესხი. ამ პერიოდის განმავლობაში დაიფარა 25 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით სესხის ძირი.

### ობლიგაციები

2018 წლის 17 დეკემბერს ქართულმა საბროკერო ფირმამ შპს თიბისი კაპიტალმა, როგორც საბროკერო აგენტმა, გამოუშვა 12 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ ობლიგაციები. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი შეადგენს 8%-ს, პროცენტის გადახდა ხდება კვარტალურად. ობლიგაციები ვადამოსული ხდება 2021 წლის 17 დეკემბერს.

ობლიგაციების ხელშეკრულება განსაზღვრავს გარკვეულ კოვენანტებს სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტისთვის. კოვენანტები გულისხმობს გარკვეული ფინანსური კოეფიციენტების დაკმაყოფილებას. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გვაქვს შემდეგი 2 ფინანსური კოვენანტი:

(1) ICR კოეფიციენტი (წლიური EBITDA შეფარდებული სესხებსა და ობლიგაციებზე გადასახდელ მთლიან პროცენტზე წლის განმავლობაში) არ უნდა იყოს 3-ზე ნაკლები მთელი საკრედიტო პერიოდის განმავლობაში;

(2) მთლიანი სესხისა და აქტივების თანაფარდობა (კონსოლიდირებულ ციფრებზე დაანგარიშებული) არა უმეტეს 50%-ისა მთელი საკრედიტო პერიოდის განმავლობაში

კოეფიციენტები გამოითვლება სს "ლისი ლეიქ დეველოპმენტის" კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ციფრების გამოყენებით. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსათვის სს "ლისი ლეიქ დეველოპმენტი" აკმაყოფილებს ორივე კოეფიციენტს.

ობლიგაციები ასევე გულისხმობს არაფინანსურ კოვენანტებს, მათ შორის აქტივების შეზღუდვას ახალი სესხების უზრუნველყოფის სახით (ჯგუფის კონსოლიდირებული მთლიანი აქტივების 50% -ზე მეტი არ უნდა იქნას გამოყენებული ნებისმიერი ვალდებულების უზრუნველყოფის სახით).

ობლიგაციები არის ჯგუფის პირდაპირი არაუზრუნველყოფილი ვალდებულებები, რომლებიც უტოლდება პრიორიტეტულობაში ჯგუფის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებებს

### **პირობითი ვალდებულებები, მომავალში გასაწევი თანხები და სხვა ბალანსგარეშე ანგარიშები**

#### *ბუკნარის მიწის საინვესტიციო ვალდებულებები*

ჯგუფის ერთ-ერთმა შვილობილმა კომპანიამ, შპს „ბლექ სი რიზორთმა“ 2017 წლის 29 ნოემბერს გააფორმა ხელშეკრულება ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან 9 ჰა მიწის ნაკვეთის შესყიდვაზე ციხისძირში/ბუკნარში (ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი, აჭარა, საქართველო) 13,650,000 ლარის ღირებულებით (5,013,222 აშშ დოლარი 2017 წლის 29 ნოემბრის გაცვლითი კურსით).

კონტრაქტით განსაზღვრულია მინიმუმ 100-ნომრიანი სასტუმროს აშენების ვალდებულება რესტორნით, საკონფერენციო დარბაზებით, შეხვედრების ოთახებით, საპარკინგო ზონითა და სპორტული სივრცეებით. კომპანიამ (BSR) პროექტში დამატებით უნდა ჩადოს ინვესტიცია მინიმუმ 20,000,000 ლარის ოდენობით (დაახლოებით 7.5 მილიონი აშშ დოლარი) კონტრაქტის ხელმოწერიდან 5 წლის განმავლობაში. მთლიანი მოთხოვნილი ინვესტიცია გაყოფილია ეტაპებად.

შპს ბლექ სი რიზორთის მიერ დარღვეულია ინვესტიციისათვის სახელშეკრულებო მოთხოვნები – საინვესტიციო ბარიერს, პირველი 1 მილიონ ლარს მიაღწია 2019 წლის თებერვალში, მოთხოვნილზე თითქმის 5 თვის დაგვიანებით. შემდეგი 4 მილიონი ლარის ზღვარი უნდა გადალახულიყო 2019 წლის მარტში, შემდეგი 8 მილიონი ლარის ზღვარი უნდა გადალახულიყო 2020 წლის მარტში, მაგრამ შპს ბლექ სი რიზორთმა მოახდინა 4 მილიონ ლარზე ოდნავ მეტის ინვესტიცია პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის. უფრო მეტი ინვესტიციის განხორციელება შეუძლებელი იყო, რადგან კომპანიამ ვერ შეძლო მშენებლობის პროცესის დაწყება, რადგან მან ვერ მოიპოვა განაშენიანების რეგულირების გეგმა, მიუხედავად იმ ფაქტისა, რომ ყველა დოკუმენტი შეესაბამება მოთხოვნილ სტანდარტებს და რეგულაციებს. ეს საკითხი წამოჭრილია სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსთან, ადგილობრივ მუნიციპალიტეტთან და აჭარის

მთავრობასთან. ამ პროცესში აგრეთვე ჩართულია ბიზნეს ომბუდსმენი. დღემდე არ არის არანაირი ოფიციალური პოზიცია ზემოთ ჩამოთვლილი არცერთი სახელმწიფო ორგანიზაციის მხრიდან. კომპანიამ აგრეთვე მოითხოვა პროპორციული პროლონგაცია საინვესტიციო ვალდებულების, რომელიც დაკავშირებული იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის და მშენებლობის ნებართვის დამტკიცებასთან.

კონტრაქტს გააჩნია ანარიცხები ფულად ჯარიმებზე სახელშეკრულებო ვალდებულებების განუხორციელებადობის ან გვიანი განხორციელებადობის შემთხვევაში და ყველაზე ექსტრემალურ შემთხვევაშიც კი, თუკი კომპანია ვერ შეასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებებს საინვესტიციო ვადების გადადების შემდგომაც, გამყიდველს (მთავრობა) შეუძლია, გააუქმოს ხელშეკრულება ჯგუფისთვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურების გარეშე.

მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ შპს ბლექ სი რიზორთი შეასრულებს საინვესტიციო ვალდებულებებს ისე, რომ არ დაეკისროს მატერიალური საურავი და არ არსებობს რეალური საფუძველი იმისა, რომ მთავრობამ გააუქმოს კონტრაქტი.

*შპს „ლისი ფო“-ს საგადასახადო დავა*

ჯგუფის ერთ-ერთ შვილობილ კომპანიას, შპს ლისი ფო-ს აქვს საგადასახადო დავა სახელმწიფო შემოსავლების სამსახურთან. მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა მოიცავს გარკვეულ ორაზროვან მტკიცებებს, რომელიც ბაღებს სხვადასხვა ინტერპრეტაციებს და მენეჯმენტის ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული იყოს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისგან. რადგან მენეჯმენტის შეხედულებები და ინტერპრეტაციები საგადასახადო ბაზის შესახებ შეიძლება განსხვავებული იყოს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისგან, შედეგად ლისი ფო-ს შესაძლოა, დაერიცხოს მნიშვნელოვანი დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავი.

დავა მდგომარეობს შემდეგში - შპს „ლისი ფო“-მ 2019 წელს თბილისის საქალაქო სასამართლოში გაასაჩივრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის 2018 წლის 08 ოქტომბრის N006-556 საგადასახადო მოთხოვნა, რომლითაც შპს „ლისი ფოს“ ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაერიცხა ჯამურად 2,140,862 ლარი. შპს „ლისი ფო“-ს მიერ მოთხოვნილია აღნიშნული მოთხოვნის სრულად გაბათილება. თბილისის საქალაქო სასამართლოში საქმე არის მოსამზადებელი სხდომის ჩანიშვნის ეტაპზე. შპს „ლისი ფო“-ს მიაჩნია, რომ მის სასარგებლოდ საქმის გადაწყვეტის ალბათობა არის 95%.

2021 წლის 9 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიამ მიიღო დასკვნა შემოსავლების სამსახურიდან დარიცხული გადასახადის და ჯარიმის შემცირების შესახებ, რომლის მიხედვითაც სადაო 2,140,862 ლარი შემცირდა 1,164,737 ლარით, შესაბამისად დარჩენილი თანხა, რაზეც ჯერ კიდევ გრძელდება დავა არის 976,125 ლარი.

## 5.6. მოგება-ზარალის ანგარიშგების ძირითადი ელემენტების მიმოხილვა

**შემოსავალი რეალიზაციიდან, გაყიდული საქონლის თვითღირებულება და საერთო მოგება**

*შემოსავალი რეალიზაციიდან*

ჯგუფის შემოსავლებმა 2019 წელს შეადგინა 9,416 ათასი აშშ დოლარი, 2020 წელს 27%-ით გაიზარდა და 11,967 ათასი აშშ დოლარს გაუტოლდა. რაც შეეხება 2021 წლის პირველ ნახევარს, ჯგუფის შემოსავლები წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 59%-თ გაიზარდა და 5,403 ათას აშშ დოლარი შეადგინა.

ზემოხსენებულ შემოსავლებს ჯგუფი აგენერირებს სამი აქტიური კომპანიის საშუალებით: 1. შპს ლისი-ფო (საცხოვრებელი ბინების რეალიზაცია), 2. სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტი (მიწის ნაკვეთების რეალიზაცია) და 3. შპს ლისი რენტალს (უძრავი ქონების იჯარით გაცემა).

- შპს ლისი-ფო - 100%-იანი შვილობილი კომპანია დაარსდა 2011 წელს პროექტის - „მწვანე ქალაქი ლისზე“ - განსახორციელებლად. პროექტი ხორციელდება ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე 20 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთზე. პროექტი ხორციელდება სამ ფაზად, რომლიდანაც პირველი ფაზა უკვე დასრულებულია, აქტიურია მხოლოდ მეორე და მესამე ფაზები
- სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტი - კომპანია ფლობს დაახლოებით 228 ჰა მიწის ნაკვეთს ლისის ტბის ირგვლივ, საიდანაც:
  - 40 ჰა იყიდება მცირე ნაკვეთების სახით ფიზიკურ პირებზე და განვითარდება ვილების უბანი (ნაკვეთები იყიდება სამ ფაზად, საიდანაც პირველი ორი დასრულებულია და აქტიურია მხოლოდ მესამე ფაზა)
  - 50 ჰა შენარჩუნდება როგორც სარეკრეაციო ზონა
  - დანარჩენ 138 ჰა-ს კომპანია ფლობს, როგორც საინვესტიციო ქონებას, აქტივის გრძელვადიანი ღირებულების ზრდით სარგებლის მისაღებად
- სს ლისი რენტალს - 100%-ით ფლობილი შვილობილი კომპანია, დაარსდა 2019 წელს. აღნიშნული კომპანია ახორციელებს „მწვანე ქალაქი ლისზე“ არსებული უძრავი ქონების „Lease & Hold“ მეთოდით მართვას. 2020 წელს კომპანიამ მწვანე ქალაქში შემოიყვანა შემდეგი მოიჯარეები: სუპერმარკეტი კარფური და სააფთიაქო ქსელი ჯიპისი“.

კომპანიას სტაბილურად მზარდი შემოსავლები აქვს ბოლო საანგარიშგებო პერიოდების განმავლობაში, რაც დიდწილად გამოწვეულია გაზრდილი გაყიდვების მაჩვენებლებით, რომელიც განსაკუთრებულად გაზრდილია 2021 წლის 6 თვის მდგომარეობით (3x ზრდა შესადარის პერიოდთან). იხილეთ ცხრილი ქვემოთ:

ათასი აშშ დოლარი	2021 6 თვე	2020 6 თვე	2020 12 თვე	2019 12 თვე
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
შემოსავალი	5,403	3,403	11,967	9,416
გაყიდვები	18,550	6,300	16,560	11,610

### რეალიზაციის თვითღირებულება

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

რეალიზაციის თვითღირებულება 2019 და 2020 სრული წლისთვის და 2021 წლის პირველი ნახევრისთვის შესაბამისად იყო (4,363), (5,344) და (2,504) ათასი აშშ დოლარი

### საერთო მოგება

კომპანიის საერთო მოგება 2020 წელს 2019 წელთან შედარებით 31%-ით გაიზარდა და 6,623 ათასი აშშ დოლარი შეადგინა. მნიშვნელოვნად გაიზარდა საერთო მოგება 2021 წლის პირველ ნახევარშიც, ზრდამ წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 59% შეადგინა და 2,899 ათას აშშ დოლარს გაუტოლდა.

2019, 2020 და 2021 წლის პირველ ნახევარში საერთო მოგების მარჯაში არსებითი ცვლილებები არ ყოფილა.

კომპანიის შემოსავლები რეალიზაციიდან, რეალიზაციის თვითღირებულება და საერთო მოგების მარჯა ნაჩვენებია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

ათასი აშშ დოლარი	2021 6 თვე	2020 6 თვე	2020 12 თვე	2019 12 თვე
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
შემოსავალი	5,403	3,403	11,967	9,416
რეალიზაციის თვითღირებულება	(2,504)	(1,577)	(5,344)	(4,363)

საერთო მოგება	2,899	1,826	6,623	5,053
საერთო მოგების მარჟა	53.7%	53.7%	55.3%	53.7%

**სხვა ხარჯები/შემოსავლები და წმინდა მოგება**

*ხარჯები*

კომპანიის მნიშვნელოვან დანახარჯებს წარმოადგენს გაყიდვისა და მარკეტინგის დანახარჯები და ადმინისტრაციული ხარჯები.

გაყიდვისა და მარკეტინგის დანახარჯები მოიცავს საბროკერო ხარჯების და მარკეტინგის დანახარჯებს, რომლებმაც ჯამურად 2019 და 2020 სრული წლისთვის და 2021 წლის პირველ ნახევარში შეადგინა 954 ათასი აშშ დოლარი, 593 ათასი აშშ დოლარი და 348 ათასი აშშ დოლარი

ათასი აშშ დოლარი	2021 6 თვე	2020 6 თვე	2020	2019
	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
საბროკერო ხარჯები	(180)	(220)	(297)	(340)
მარკეტინგის ხარჯები	(168)	(198)	(296)	(614)
<b>სულ გაყიდვებისა და მარკეტინგის ხარჯები</b>	<b>(348)</b>	<b>(418)</b>	<b>(593)</b>	<b>(954)</b>

რაც შეეხება ადმინისტრაციულ დანახარჯებს, ის მოიცავს თანამშრომელთა და დირექტორატის ანაზღაურებას, ქონების გადასახადს, ცვეთა და ამორტიზაციას, აუდიტის, საკონსულტაციო და იურიდიული მომსახურების ხარჯებს, ბანკის საკომისიოს, მივლინების ხარჯებს, სატრანსპორტო საშუალებების ხარჯებს, საოფისე ინვენტარის ხარჯებს, კომუნალურ დანახარჯებს და სხვა ხარჯებს.

2019 და 2020 წლის განმავლობაში და 2021 წლის პირველ ნახევარში ადმინისტრაციულმა დანახარჯებმა შეადგინა (2,909) ათასი აშშ დოლარი, (2,836) ათასი აშშ დოლარი და (1,034) ათასი აშშ დოლარი

ადმინისტრაციული დანახარჯების გადანაწილება შესაბამისი ხარჯების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ ცხრილში

ათასი აშშ დოლარი	2021 6 თვე	2020 6 თვე	2020	2019
	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
თანამშრომელთა ანაზღაურება	(665)	(645)	(1,845)	(1,936)
დირექტორატის ანაზღაურება	(125)	(128)	(257)	(255)
ქონების გადასახადი	-	-	(104)	(225)
ცვეთის ხარჯი	(49)	(22)	(101)	(40)
აუდიტის, საკონსულტაციო და იურიდიული ხარჯები	(85)	(95)	(95)	(124)
ბანკის საკომისიო	(10)	(11)	(9)	(9)
მივლინების ხარჯები	(2)	(1)	(3)	(41)
სატრანსპორტო საშუალებების ხარჯები	(6)	(5)	(9)	(16)
საოფისე ინვენტარი და კომუნალური ხარჯები	(92)	(92)	(232)	(114)
სხვა ხარჯები	-	-	(181)	(149)
<b>სულ ადმინისტრაციული ხარჯები</b>	<b>(1,034)</b>	<b>(999)</b>	<b>(2,836)</b>	<b>(2,909)</b>

*შემოსავლები და წმინდა მოგება*

2019 და 2020 წელს „კომპანიის“ მომგებიანობა მნიშვნელოვან წილად გამოწვეული იყო საინვესტიციო ქონების რეალიზაციით, „კომპანიის“ მფლობელობაში არსებული საინვესტიციო ქონების გადაფასებით და ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულებების ცვლილებით.



2020 წლისთვის ჯგუფის საკუთრებაში არსებული საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია დამოუკიდებელი შემფასებელი “Cushman & Wakefield”-ის მიერ. ღირებულების ცვლილების მნიშვნელოვანი მიზეზები გახლდათ 1) ლისი მიმდებარე ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების ფასის ზრდა და 2) ლარის კურსის გაუფასურება. დეტალური ინფორმაცია საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული ტრანზაქციების შესახებ, შეგიძლიათ იხილოთ საბალანსო მუხლების მიმოხილვის ნაწილში, კერძოდ „საინვესტიციო ქონების“ ქვეთავში.

შედეგად, კომპანიის წმინდა მოგება 2019 წელს შეადგინა 13,400 ათასი აშშ დოლარი, 2020 წელს 28,524 ათასი აშშ დოლარი და 2021 წლის 6 თვის მონაცემებით 1,569 ათასი აშშ დოლარი.

კომპანიის ხარჯები, შემოსავლები და წმინდა მოგება მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

ათასი აშშ დოლარი	2021 6 თვე	2020 6 თვე	2020	2019
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
<b>საერთო მოგება</b>	<b>2,899</b>	<b>1,826</b>	<b>6,623</b>	<b>5,053</b>
გაყიდვისა და მარკეტინგის დანახარჯები	(348)	(418)	(593)	(954)
ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,034)	(999)	(2,836)	(2,909)
სხვა ხარჯები	(64)	(70)	(349)	(158)
ნამეტი შემოსავალი საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან	-	-	3,042	-
წილი მეკავშირე საწარმოების ფინანსურ შედეგებში	12	34	162	155
ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილება	852	924	2,307	929
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	-	22,198	12,742
დივიდენდიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	179	-
ფინანსური შემოსავალი	11	12	45	21
ფინანსური ხარჯი	(405)	(362)	(847)	(724)
ზარალი კურსთაშორის სხვაობიდან	(354)	(564)	(1,407)	(745)
ფინანსური შემოსავალი	11	12	45	21
<b>მოგება დაბეგრამდე</b>	<b>1,569</b>	<b>383</b>	<b>28,524</b>	<b>13,410</b>
მოგების გადასახადი	-	-	-	-
<b>წმინდა მოგება</b>	<b>1,569</b>	<b>383</b>	<b>28,524</b>	<b>13,410</b>

## 5.7. ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგების ძირითადი ელემენტების მიმოხილვა

### საოპერაციო ფულადი ნაკადები

კომპანიის წმინდა ფულადმა სახსრებმა საოპერაციო საქმიანობიდან 2019, 2020 და 2021 წლის პირველი 6 თვის განმავლობაში, შესაბამისად შეადგინა (1,863) ათასი აშშ დოლარი, 1,856 ათასი აშშ დოლარი და 364 ათასი აშშ დოლარი.

ათასი დოლარი	2021 6 თვე	2020 6 თვე	2020	2019
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>				
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები	5,279	3,296	11,260	10,871
სხვა ფულადი შემოსავალი	98	112	960	195
სამშენებლო კონტრაქტორებზე გადახდილი თანხები	(2,005)	(1,421)	(4,169)	(6,431)
თანამშრომლებზე გადახდილი თანხები	(705)	(587)	(1,716)	(1,760)
საბროკერო მომსახურებაზე გადახდილი თანხები	(211)	(64)	(221)	(319)
არქიტექტურულ და სამშენებლო პროექტის სამუშაოებისთვის გადახდილი თანხები	(132)	(64)	(520)	(222)
მარკეტინგულ აქტივობებზე გადახდილი თანხები	(198)	(200)	(257)	(659)

მომწოდებლებზე გადახდილი თანხები	(238)	(138)	(290)	(414)
გადახდილი გადასახადები	(677)	(358)	(1,128)	(1,134)
სხვა გადახდები	(234)	(134)	(712)	(517)
	<b>978</b>	<b>442</b>	<b>3,207</b>	<b>(390)</b>
გადახდილი პროცენტი	(614)	(703)	(1,351)	(1,473)
<b>წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>	<b>364</b>	<b>(261)</b>	<b>1,856</b>	<b>(1,863)</b>

### საინვესტიციო ფულადი ნაკადები

ათასი დოლარი	2021 6 თვე	2020 6 თვე	2020	2019
	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შესყიდვა	-	-	(23)	(2,123)
ფინანსური ინსტრუმენტების შესყიდვა	-	-	-	(1,678)
საპროცენტო შემოსავალი მოკლევადიანი საბანკო ანაზღაურებებიდან	11	11	46	16
გაცემული სესხები	-	(11)	-	(228)
მიღებული დივიდენდები	-	-	179	-
<b>წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>202</b>	<b>(4,013)</b>

საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა უმეტესწილად ძირითადი საშუალებების, საიჯარო აქტივების და ფინანსური ინსტრუმენტების შეძენას უკავშირდება.

კომპანიამ მნიშვნელოვანი ინვესტიციები გაწია 2019 წელს, როდესაც წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან (4,013) ათას აშშ დოლარს გაუტოლდა. 2020 და 2021 წლის პირველ ნახევარში კი კომპანიას არსებითად მნიშვნელოვანი ინვესტიციები არ განუხორციელებია არც ძირითად საშუალებებში და არც ფინანსურ ინსტრუმენტებში.

### საფინანსო ფულადი ნაკადები

ათასი დოლარი	2021 6 თვე	2020 6 თვე	2020	2019
	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(1,282)	(2,219)
შემოსავალი ობლიგაციებიდან	-	-	-	3,346
შემოსავალი სესხებიდან	1,500	-	1,540	1,974
სესხების დაფარვა	(814)	(815)	(1,923)	(3,788)
ფინანსური საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	(32)	-	(28)	(26)
შეზღუდული ფულადი სახსრების განთავსება	-	-	(110)	(1,025)
<b>წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>	<b>654</b>	<b>(815)</b>	<b>(1,803)</b>	<b>(1,738)</b>

2019 წელს „კომპანიის“ წმინდა ფულადმა სახსრებმა ფინანსური საქმიანობიდან (1,738) ათასი აშშ დოლარი შეადგინა. 2020 წელს (1,803) ათას აშშ დოლარი, ხოლო 2021 წლის პირველ ნახევარში ეს მაჩვენებელი 654 ათას აშშ დოლარს გაუტოლდა.

5.8. ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები (გთხოვთ, იხილოთ ზოგადი მიმოხილვის 2.2.8 ქვეთავში)

5.9. ფინანსური რისკების მართვა

“კომპანია“ ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებულ სხვადასხვა რისკებს ექვემდებარება. ძირითადი რისკების ტიპებია საბაზრო, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკი. ძირითადი ფინანსური რისკები, რომლებიც ჯგუფთან არის დაკავშირებული აღწერილია ქვემოთ.

**„კომპანიის“ საბაზრო რისკი**

ჯგუფს აქვს საბაზრო რისკი ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად და ძირითადად მისი რისკები დაკავშირებულია სავალუტო რისკთან, რომელიც გამომდინარეობს მისი საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობიდან.

*უცხოური ვალუტის რისკი*

ჯგუფის კონტრაქტები უძრავი ქონების გაყიდვის შესახებ დენომინირებულია აშშ დოლარებში (კლიენტი იხდის ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღეს გამოცხადებული კურსის ექვივალენტით ლარში) და ჯგუფი იღებს დაფინანსებას აშშ დოლარში, ჯგუფი ასევე ახორციელებს ტრანზაქციებს სხვადასხვა ვალუტაში და აქედან გამომდინარე, ვლინდება საკურსო სხვაობებით წარმოქმნილი მერყეობები. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც წარმოადგენს ძირითად სავალუტო რისკს, წარმოდგენილია ქვემოთ:

ათასი აშშ დოლარი	2020		2019	
	აშშ დოლარი	ევრო	აშშ დოლარი	ევრო
ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში ასახვით (მოთხოვნები PDH-სგან)	15,533	-	15,533	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15,603	-	4,795	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	2,404	-	2,505	-
<b>მთლიანი ფინანსური აქტივები</b>	<b>33,540</b>	<b>-</b>	<b>22,833</b>	<b>-</b>
სესხები და ობლიგაციები	16,064	-	16,423	-
ფინანსური საიჯარო ვალდებულებები	75	-	102	-
<b>მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები</b>	<b>16,139</b>	<b>-</b>	<b>16,525</b>	<b>-</b>
<b>წმინდა პოზიცია</b>	<b>17,401</b>	<b>-</b>	<b>6,308</b>	<b>-</b>

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს აშშ დოლარის მიმართ ლარის 15% (2020: 15%) კლება/მატების გავლენას ჯგუფზე. 15% (2019: 15%) არის მენეჯმენტის მიერ შეფასებული სავარაუდო ცვლილება გაცვლით კურსებში. მგრძობელობის ანალიზი მოიცავს უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ მონეტარულ მუხლებს და ახდენს წლის ბოლოს მათ კორექტირებას 15%-იანი (2019: 15%) ცვლილებით უცხოური ვალუტის განაკვეთში. ქართული ლარი რომ გამყარებულიყო დოლართან და ევროსთან მიმართებაში 15%-ით (2019: 15%), მაშინ ამას ექნებოდა შემდეგნაირი გავლენა:

ათასი აშშ დოლარი	აშშ დოლარის გავლენა		ევროს გავლენა	
	2020	2019	2020	2019
მოგება/ზარალი	2,610	946	-	-

სავალუტო კურსების სხვაობების გამოვლინებები წლის განმავლობაში დამოკიდებულია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებულ ოპერაციებთან და ნაშთებთან. მიუხედავად ამისა, მიჩნეულია რომ ზემოთ აღნიშნული ანალიზი წარმოადგენს ჯგუფის სავალუტო რისკის პოზიციას.

**საპროცენტო განაკვეთის რისკი**

ჯგუფის ფასიანი ქაღალდები და მიღებული სესხები წარმოდგენილია ფიქსირებული განაკვეთით და ჯგუფს არ გააჩნია სხვა საპროცენტო ვალდებულება. ჯგუფის ერთადერთი საპროცენტო შემოსავლის მომტანი აქტივი არის საბანკო დეპოზიტები, რომლებიც ასევე ფიქსირებული განაკვეთითაა. შესაბამისად, მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ ჯგუფს არ გააჩნია მატერიალური რისკები ბაზრის საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო

**საკრედიტო რისკი**

საკრედიტო რისკი ნიშნავს იმას, რომ კონტრაქტორი ვერ შეასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც „კომპანია“ მიიღებს ფინანსურ ზარალს. საკრედიტო რისკები, რომელიც დაკავშირებულია ბანკებში განთავსებულ ნაღდ ფულთან, უზრუნველყოფილია კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებში მათი განთავსებით.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებულია არ არის.

**ლიკვიდურობის რისკი**

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ჯგუფი ვერ შეძლებს დროულად დაფაროს ვადადამდგარი ვალდებულებები.

„კომპანია“ ახორციელებს გონივრულ პოლიტიკას ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, რომელიც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის ხელზე და საბანკო ანგარიშზე აგრეთვე მაღალ ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა ჯგუფმა დროულად გადაიხადოს ყველა საოპერაციო და სასესხო ვალდებულება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ჯგუფის დარჩენილი კონტრაქტების ვადიანობა მისი არა-დერივატიული ფინანსური ვალდებულებებისთვის შეთანხმებული დაფარვის ვადით. არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით, დაფუძნებული უახლოეს თარიღზე, როდესაც შეიძლება „კომპანიის“ მიმართ მოთხოვნილ იქნას აღნიშნული ვალდებულების გასტუმრება. ცხრილი შეიცავს ფინანსური ნაკადების, როგორც ძირს, ასევე პროცენტს.

ათასი აშშ დოლარი	2020			
	უპროცენტო	ფიქსირებული პროცენტით	საიჯარო ვალდებულება	სულ
საშ. შეწონილი ეფექტური %		8.04%	22.60%	
1-6 თვემდე	2,378	2,575	23	4,976
6-12 თვემდე	-	808	23	831
1-5 წლამდე	-	1,501	45	1,546
5 წელზე მეტი ვადით	-	986	-	986
	<b>2,378</b>	<b>5,870</b>	<b>91</b>	<b>8,339</b>

ათასი აშშ დოლარი	2019			
	უპროცენტო	ფიქსირებული პროცენტით	საიჯარო ვალდებულება	სულ
საშ. შეწონილი ეფექტური %		11.07%	22.50%	

1-6 თვემდე	1,944	3,092	24	5,060
6-12 თვემდე	-	1,634	24	1,658
1-5 წლამდე	-	13,194	93	13,287
5 წელზე მეტი ვადით	-	200	-	200
	<b>1,944</b>	<b>18,120</b>	<b>141</b>	<b>20,205</b>

## 6. კაპიტალიზაცია და დავალიანება

6.1. ემიტენტის დაფინანსების სტრუქტურის აღწერა ცხრილის სახით, სადაც წარმოდგენილი იქნება ინფორმაცია მისი კაპიტალის, ასევე გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სასესხო ვალდებულებების შესახებ;

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია, ჯგუფის კაპიტალიზაცია 2019 და 2020 წლების 31 დეკემბრის და 2020 და 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით. 2019 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით ინფორმაცია აღებულია აუდირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებებიდან, ხოლო 2020 და 2021 წლის 30 ივნისის მონაცემები - არააუდირებულია. ეს ცხრილი წაკითხულ უნდა იქნეს წინამდებარე პროსპექტში მოცემულ ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და მის შენიშვნებთან ერთობლიობაში.

ათასი დოლარი	მენეჯერული	მენეჯერული	აუდირებული	აუდირებული
	2021 წლის 30 ივნისი	2020 წლის 30 ივნისი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
კაპიტალი და ვალდებულებები				
<i>კაპიტალი და რეზერვები</i>				
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები	173	173	173	173
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები	777	777	777	777
პრივილეგირებული აქციები	1,608	2,859	1,608	2,859
საემისიო კაპიტალი	1,937	1,937	1,937	1,937
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	(69,497)	(52,454)	(70,860)	(49,976)
გაუნაწილებელი მოგება	230,418	200,709	228,850	200,326
<b>სულ კაპიტალი და რეზერვები</b>	<b>165,416</b>	<b>154,001</b>	<b>162,485</b>	<b>156,096</b>
არამაკონტროლებელი წილი	-	-	-	-
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>165,416</b>	<b>154,001</b>	<b>162,485</b>	<b>156,096</b>
<i>გრძელვადიანი ვალდებულებები</i>				
ობლიგაციები	-	11,976	-	11,876
სესხები	2,886	1,499	2,386	1,499
საიჯარო ვალდებულებები	54	64	41	73
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>2,940</b>	<b>13,539</b>	<b>2,427</b>	<b>13,448</b>
<i>მიმდინარე ვალდებულებები</i>				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,198	5,291	8,222	5,444
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	564	654	1,072	974
ობლიგაციები	11,980	29	11,972	37
სესხები	1,849	1,860	1,706	3,011
საიჯარო ვალდებულებები	35	28	34	29
მიმდინარე მოგების გადასახადი	120	113	109	126
<b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>	<b>20,746</b>	<b>7,975</b>	<b>23,115</b>	<b>9,621</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>189,102</b>	<b>175,515</b>	<b>188,027</b>	<b>179,165</b>

6.1.1. თითოეული დაფინანსების წყაროსთვის წარმოდგენილი უნდა იყოს საკონტრაქტო და ნარჩენი ვადიანობა, ვალუტა, წლიური პროცენტი, ნარჩენი ძირი და დარიცხული პროცენტი, გრაფიკის ტიპი, უზრუნველყოფები და კოვენანტები; ინფორმაციის არსებითობიდან გამომდინარე, წლიური პროცენტი შესაძლოა გამჟღავნებული იყოს ჯამურად.

**დეტალური ინფორმაცია სესხების შესახებ:**

**2021 წლის 31 ოქტომბრის მდგომარეობით**

პროდუქტი	კრედიტორი	ვალუტა	პროცენტი, %	დაფარვის თარიღი	გადახდის ტიპი	ნაშთი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ნომინალური ვალუტა)	ნაშთი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ლარი)	დარიცხული პროცენტი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ნომინალური ვალუტა)	დარიცხული პროცენტი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ლარი)
ვადიანი სესხი	ბაზის ბანკი	აშშ დოლ.	7.90%	მაი-24	ამორტიზირებადი	500	1,580	0.65	2.05
ვადიანი სესხი	ბაზის ბანკი	აშშ დოლ.	7.90%	ნოემ-23	ამორტიზირებადი	2,500	7,900	3.25	10.26
ვადიანი სესხი	ბაზის ბანკი	აშშ დოლ.	7.50%	ივნ-28	ამორტიზირებადი	1,235	3,903	1.52	4.81
ვადიანი სესხი	ბაზის ბანკი	აშშ დოლ.	8.50%	ნოემ-23	ამორტიზირებადი	1,685	5,325	2.35	7.44
<b>სულ</b>						<b>5,920</b>	<b>18,708</b>	<b>8</b>	<b>25</b>

**2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

პროდუქტი	კრედიტორი	ვალუტა	პროცენტი, %	დაფარვის თარიღი	გადახდის ტიპი	ნაშთი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ნომინალური ვალუტა)	ნაშთი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ლარი)	დარიცხული პროცენტი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ნომინალური ვალუტა)	დარიცხული პროცენტი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ლარი)
ვადიანი სესხი	FMO	აშშ დოლ.	7.37%	ივნ-21	ამორტიზირებადი	1,401	4,591	4.5	14.8
ვადიანი სესხი	FMO	აშშ დოლ.	8.51%	ივნ-21	ამორტიზირებადი	1,068	3,499	4.0	13.1
ვადიანი სესხი	პაშა ბანკი	აშშ დოლ.	7.50%	დეკ-26	ამორტიზირებადი/ბულეტეტი	1,200	3,932	1.5	4.8
ვადიანი სესხი	ბაზის ბანკი	აშშ დოლ.	8.50%	ნოვ-23	ამორტიზირებადი	1,500	4,915	2.1	6.9
ვადიანი სესხი	GRDC B.V.	აშშ დოლ.	8.00%	ივნ-21	ამორტიზირებადი	585	1,917	0.8	2.5
<b>სულ</b>						<b>5,754</b>	<b>18,854</b>	<b>12.9</b>	<b>42.1</b>

**2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

პროდუქტი	კრედიტორი	ვალუტა	პროცენტი, %	დაფარვის თარიღი	გადახდის ტიპი	ნაშთი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ნომინალური ვალუტა)	ნაშთი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ლარი)	დარიცხული პროცენტი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ნომინალური ვალუტა)	დარიცხული პროცენტი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ლარი)
----------	-----------	--------	-------------	-----------------	---------------	---	------------------------------------	--	---

								რი ვალუტა)	
ვადიანი სესხი	FMO	აშშ დოლ.	7.37%	ივნ-21	ამორტიზირება დი/ბუღეტი	1,401	4,018	4.5	13.0
ვადიანი სესხი	FMO	აშშ დოლ.	8.51%	ივნ-21	ამორტიზირება დი/ბუღეტი	1,068	3,063	4.0	11.4
ვადიანი სესხი	პაშა ბანკი	აშშ დოლ.	7.50%	დეკ-26	ამორტიზირება დი/ბუღეტი	1,200	3,441	1.5	4.2
ვადიანი სესხი	პაშა ბანკი	აშშ დოლ.	7.50%	მარ-20	ამორტიზირება დი/ბუღეტი	300	860	0.4	1.1
ვადიანი სესხი	GRDC B.V.	აშშ დოლ.	8.00%	ივნ-21	ამორტიზირება დი/ბუღეტი	541	1,551	0.7	2.0
<b>სულ</b>						<b>4,510</b>	<b>12,933</b>	<b>11.1</b>	<b>31.7</b>

აღსანიშნავია, რომ პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის ჯგუფმა დაასრულა 10 წლიანი თანამშრომლობა FMO – სთან და სრულად დაფარა სესხი. ამ პერიოდის განმავლობაში დაიფარა 25 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით სესხის ძირი.

2021 წლის 31 ოქტომბრის მდგომარეობით კომპანიას უზრუნველყოფაში ჩადებული ქონდა შემდეგი უძრავი ქონებები:

- საინვესტიციო ქონება ჯამში 5,628 ათასი აშშ დოლარის ღირებულების
  - 1,700 ათასი აშშ დოლარის ქონება - ბაზის ბანკის სესხის უზრუნველყოფა
  - 3,928 ათასი აშშ დოლარის ქონება - შპს „ლისი ფოს“ საგადასახადო დავის უზრუნველყოფა
- სასაქონლო-მატერიალური მარაგები ჯამში 8,660 ათასი აშშ დოლარის ღირებულების
  - 8,061 ათასი აშშ დოლარის ქონება - ბაზის ბანკის სესხის უზრუნველყოფა
  - 599 ათასი აშშ დოლარის ქონება - შპს „ბლექ სი რიზორთის მიერ აღებული საინვესტიციო ვალდებულების უზრუნველყოფა

ბოლო ორი წლის განმავლობაში „კომპანიის“ მიერ აღებული საკრედიტო ვალდებულებები მოიცავდა შემდეგ კოვენანტებს:

არაფინანსური კოვენანტები

1. არ გაასხვისოს და სამართლებრივად არ დატვირთოს მის საკუთრებაში არსებული, ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად დაგირავებული ან იპოთეკით დატვირთული ქონება ან/და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე - ყველა სესხი
2. სამართლებრივად არ დატვირთოს ს/კ: 01.10.18.006.270 და ს/კ: 01.10.18.006.271 რეგისტრირებულ უძრავი ქონებებზე მშენებარე ფართები - 8.50% ბაზის ბანკის სესხი.
3. არ გადასცეს საკუთარი ვალდებულებები შესასრულებლად მესამე პირებს - ყველა სესხი
4. არ იკისროს ჯამურად 500 000 (ხუთასი ათასი) ლარზე მეტი მოცულობის ვალდებულებები სხვა ფინანსური ორგანიზაციების წინაშე (მათ შორის: არ ისარგებლოს საკრედიტო პროდუქტებით და არ გააფორმოს ლიზინგის ხელშეკრულებები) – FMO-ს სესხი.
5. ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე მსესხებელს არ აქვს უფლება გამოიყენოს საკუთარი აქტივები მესამე მხარეების მიერ აღებული ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად - ყველა სესხი
6. ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე მსესხებელს არ აქვს უფლება აიღოს ნებისმიერი მესამე პირებისგან დამატებითი ვალდებულებები. ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, აღნიშნული არ ზღუდავს მსესხებლის უფლებას აიღოს სუბორდინირებული სესხი მისი დამფუძნებლისგან 500,000.00 აშშ დოლარამდე ოდენობით - FMO-ს სესხი.

7. ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე მსესხებელს არ აქვს უფლება განახორციელოს მსესხებლის რეორგანიზაცია, შერწყმა, გამოყოფა, გაყოფა, მსესხებლის აქციონერთა არსებული სტრუქტურა ან ნებისმიერი სხვა ცვლილება - FMO-ს სესხი.
8. ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე მსესხებელს არ აქვს უფლება განაცხადოს და გადაუხადოს აქციონერებს დივიდენდები ან კომპენსაცია მსესხებლების მოგებიდან - FMO-ს სესხი.
9. მსესხებელი პირობას დებს და გარანტიას იძლევა, რომ 2021 წლიდან საიჯარო ქირის საშუალო ოდენობა ნებისმიერ საიჯარო ფართზე იქნება არანაკლებ 18,5 აშშ დოლარისა (დღგ-ს გარეშე) ყოველ კვადრატულ მეტრზე - პაშა ბანკის სესხი.

#### ფინანსური კოვენანტები

1. DSCR უნდა იყოს არანაკლებ 1.1-სა კრედიტის გაცემიდან პირველი 2 (ორი) წლის განმავლობაში და არანაკლებ 1.2-სა პირველი 2 (ორი) წლის ამოწურვის შემდეგ კრედიტის საბოლოო დაფარვამდე. მოცემული კოეფიციენტის გამოთვლა: EBITDA / (გადახდილი სესხის ძირს დამატებული პროცენტი და დამატებული ობლიგაციების კუპონი) – FMO-ს სესხი.
2. გადახდისუნარიანობის კოეფიციენტი (Solvency ratio) აჭარბებდეს 33%-ს. მოცემული კოეფიციენტის გამოთვლა: კომპანიის კაპიტალი/კომპანიის აქტივებზე - FMO-ს სესხი.
3. მიმდინარე აქტივები/მიმდინარე ვალდებულებებზე (Current ratio) აჭარბებდეს 1.2-ს. მოცემული კოეფიციენტის გამოთვლა: მიმდინარე აქტივები/მიმდინარე ვალდებულებებზე - FMO-ს სესხი.
4. ფული და მოკლევადიანი მოთხოვნები/მიმდინარე ვალდებულებებზე აჭარბებდეს 1.5-ს. მოცემული კოეფიციენტის გამოთვლა: (ფულს + მოკლევადიანი მოთხოვნები)/მოკლევადიან ვალდებულებებზე - FMO-ს სესხი.
5. ICR კოეფიციენტი (წლიური EBITDA შეფარდებული სესხებსა და ობლიგაციებზე მოგება - ზარალის ანგარიშების მიხედვით გადასახდელ მთლიან პროცენტზე წლის განმავლობაში) არ უნდა იყოს 3-ზე ნაკლები მთელი საკრედიტო პერიოდის განმავლობაში - ობლიგაციები
6. მთლიანი სესხისა და აქტივების თანაფარდობა (კონსოლიდირებულ ციფრებზე დაანგარიშებული) არა უმეტეს 50%-ისა მთელი საკრედიტო პერიოდის განმავლობაში - ობლიგაციები

აღსანიშნავია, რომ კომპანია აკმაყოფილებდა ბანკებსა და მათ შორის სესხის ხელშეკრულებაში გაწერილ დათქმებს.

შენიშვნა: ფინანსურ კოვენანტებში ნახსენები EBITDA-ს კალკულაცია, მოცემულია საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის თავში, კერძოდ „საზომები, რომლებიც ფინანსური ანგარიშების საერთაშორისო სტანდარტებით („ფასს“) არაა განსაზღვრული“ ქვეთავში.

#### **დეტალური ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ (დეტალური ინფორმაცია მოცემულია „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ თავში, კერძოდ „ობლიგაციების“ ქვეთავში)**

6.1.2. წარმოდგენილი ინფორმაცია არ უნდა იყოს 90 დღეზე უფრო ადრინდელი. გარდა ამისა ეს მონაცემები წარმოდგენილი უნდა იყოს ბოლო 2 აუდირებული წლისთვისაც. იმ შემთხვევაში, თუ პროსპექტის შედგენის თარიღამდე 90 დღის მანძილზე ემიტენტის კაპიტალიზაციისა და დავალიანების პოზიციაში მოხდა მნიშვნელოვანი ცვლილებები, უნდა მოხდეს დეტალების აღწერა და ცვლილებების ჩვენება;

პროსპექტის შედგენის თარიღამდე 90 დღის მანძილზე ემიტენტის კაპიტალიზაციისა და დავალიანების პოზიციაში მატერიალური ცვლილება არ მომხდარა.

6.1.3. თუ ემიტენტი ან მისი რომელიმე შვილობილი ვერ აკმაყოფილებს სასესხო კონტრაქტის პირობებს, არღვევს კოვენანტებს უნდა მოხდეს ამ ფაქტის გამჟღავნება, ასევე მიეთითოს ინფორმაცია ამ კონტრაქტის დეტალების და პრობლემის გადაჭრის გზის შესახებ (რესტრუქტურირაცია);



სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები სრულად აკმაყოფილებენ სასესხო კონტრაქტების პირობებს და არ არღვევენ არსებულ კოვენანტებს.

6.1.4. მითითება იმის შესახებ, მოხდა თუ არა ბოლო ფინანსური წლისა და ამ თარიღიდან პროსპექტის შედგენამდე პერიოდის მანძილზე სასესხო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროცენტის ან/და ძირის გადაუხდელობა;

ბოლო ფინანსური წლისა და ამ თარიღიდან პროსპექტის შედგენამდე პერიოდის მანძილზე სასესხო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროცენტის ან/და ძირის გადაუხდელობას ადგილი არ ჰქონია.

6.2 ემიტენტის დამატებითი სასესხო საჭიროების აღწერა

დაფინანსების საჭიროებების გაჩენის შემთხვევაში „კომპანია“ ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში მიმართავს ფინანსურ ინსტიტუტებს დაფინანსების მოსაძიებლად. „კომპანიას“ არ ჰქონია შემთხვევა, რომ საჭიროების შემთხვევაში ფინანსური ინსტიტუტებისგან ვერ მოეზიდა დამატებითი სახსრები.

6.3 ემიტენტის ფულადი ნაკადების ოდენობისა და წყაროების აღწერა საფინანსო, საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობიდან გამომდინარე

ათასი აშშ დოლარი	მენჯერული 2021 6 თვე	მენჯერული 2020 6 თვე	აუდირებული 2020	აუდირებული 2019
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>				
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები	5,279	3,296	11,260	10,871
სხვა ფულადი შემოსავალი	98	112	960	195
სამშენებლო კონტრაქტორებზე გადახდილი თანხები	(2,005)	(1,421)	(4,169)	(6,431)
თანამშრომლებზე გადახდილი თანხები	(705)	(587)	(1,716)	(1,760)
საბროკერო მომსახურებაზე გადახდილი თანხები	(211)	(64)	(221)	(319)
არქიტექტურულ და სამშენებლო პროექტის სამუშაოებისთვის გადახდილი თანხები	(132)	(64)	(520)	(222)
მარკეტინგულ აქტივობებზე გადახდილი თანხები	(198)	(200)	(257)	(659)
მომწოდებლებზე გადახდილი თანხები	(238)	(138)	(290)	(414)
გადახდილი გადასახადები	(677)	(358)	(1,128)	(1,134)
სხვა გადახდები	(234)	(134)	(712)	(517)
	<b>978</b>	<b>442</b>	<b>3,207</b>	<b>(390)</b>
გადახდილი პროცენტი	(614)	(703)	(1,351)	(1,473)
<b>წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>	<b>364</b>	<b>(261)</b>	<b>1,856</b>	<b>(1,863)</b>
<b>ფულადი ნაკადი საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>				
ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შესყიდვა	-	-	(23)	(2,123)
ფინანსური ინსტრუმენტების შესყიდვა	-	-	-	(1,678)
საპროცენტო შემოსავალი მოკლევადიანი საბანკო ანაბრიდან	11	11	46	16
გაცემული სესხები	-	(11)	-	(228)
მიღებული დივიდენდები	-	-	179	-
<b>წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>202</b>	<b>(4,013)</b>
<b>ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>				
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(1,282)	(2,219)
შემოსავალი ობლიგაციებიდან	-	-	-	3,346
შემოსავალი სესხებიდან	1,500	-	1,540	1,974
სესხების დაფარვა	(814)	(815)	(1,923)	(3,788)
ფინანსური საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	(32)	-	(28)	(26)
შეზღუდული ფულადი სახსრების განთავსება	-	-	(110)	(1,025)
<b>წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>	<b>654</b>	<b>(815)</b>	<b>(1,803)</b>	<b>(1,738)</b>

წმინდა ზრდა/კლება ფულის ხელზე და საბანკო ანგარიშზე	1,029	(1,076)	255	(7,614)
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა	(11)	(12)	(115)	(41)
<b>ფული საბანკო ანგარიშზე წლის დასაწყისში</b>	<b>2,591</b>	<b>2,451</b>	<b>2,451</b>	<b>10,106</b>
<b>ფული საბანკო ანგარიშზე წლის ბოლოს</b>	<b>3,609</b>	<b>1,363</b>	<b>2,591</b>	<b>2,451</b>

კომპანიის წმინდა ფულადმა სახსრებმა საოპერაციო საქმიანობიდან 2019, 2020 და 2021 წლის პირველი 6 თვის განმავლობაში, შესაბამისად შეადგინა (1,863) ათასი აშშ დოლარი, 1,856 ათასი აშშ დოლარი და 364 ათასი აშშ დოლარი.

2020 წლის და 2021 წლის 6 თვის განმავლობაში კომპანიას საინვესტიციო საქმიანობაში მატერიალური ფულადი ნაკადების მოძრაობა არ ქონია. არსებითად მნიშვნელოვანი ინვესტიციები განხორციელდა 2019 წელს როდესაც (4,013 ათასი აშშ დოლარი), რაც გამოწვეული იყო ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შესყიდვით (2,123 ათასი აშშ დოლარი) და ფინანსური ინსტრუმენტების შესყიდვით (1,678 ათასი აშშ დოლარი)

რაც შეეხება, კომპანიის ფულად ნაკადების საფინანსო საქმიანობიდან, 2019 შეადგინა (1,738) ათასი აშშ დოლარი, 2020 წელს (1,803) ათასი აშშ დოლარი და 2021 წლის პირველ ნახევარში 654 ათასი აშშ დოლარი.

აღსანიშნავია, რომ კომპანია ბოლო ორი წლის განმავლობაში (2019 და 2020 წლები) უფრო მეტ სესხს ფარავდა ვიდრე იღებდა საოპერაციო ან სხვა სამშენებლო ხარჯების და ინვესტიციების დასაფინანსებლად.

6.4 ინფორმაცია 3.7.2. პუნქტში განხილული სამომავლო ინვესტიციებისთვის საჭირო სავარაუდო რესურსების შესახებ.

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ განვითარების ტემპი დამოკიდებული იქნება ბაზრის მდგომარეობაზე, მომხმარებლის მოთხოვნაზე და სხვა ობიექტურ ფაქტორებზე. მომავალი ინვესტიციების დასაფინანსებლად, „კომპანიას“ და მის შვილობილ კომპანიებს შეუძლიათ გამოიყენონ როგორც გარე რესურსები კაპიტალის ან სასესხო ინსტრუმენტების მოზიდვის სახით, ასევე შიდა მომგებიანობა.

## 7. მარეგულირებელი გარემო

### 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 ვალდებულებებისგან 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<sup>4</sup>. 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, ელექტრო-კაბელებს 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 დეკლარაცია. 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.

### **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“)**

<sup>4</sup>ად იყოს გასხვისებული თუმცა დეველოპმენტი არ იყოს დასრულებული.  
 ნული ნორმატიული აქტის მოქმედება გადავადდა 2019 წლის 15 იანვრამდე.

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.

*5. მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ („255-ე დადგენილება“)*

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №255 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ არეგულირებს მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესს და შემდგომში დამთავრებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესსა და პირობებს. დადგენილება ადგენს წესს, რომელიც განსაზღვრავს იმ შენობა-ნაგებობათა კლასებსა და მშენებლობის სახეებს, რომლებიც ექვემდებარებიან მშენებლობის ნებართვას ან მშენებლობის შეტყობინებას, სანებართვო დოკუმენტაციის შემადგენლობას, მათი შედგენისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების წესსა და პირობებს; სანებართვო პირობებს, მათი შესრულების პროცესს; შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების წესსა და პირობებს.

N255 დადგენილებაში დეტალურად მოცემულია ინფორმაცია მშენებლობის ორგანიზების პროექტის და მშენებლობის ეტაპების შესახებ. მშენებლობის ორგანიზების პროექტი (მოპ) წარმოადგენს მშენებლობის

პროექტის განუყოფელ ნაწილს, რომელშიც დეტალურადაა განსაზღვრული მშენებლობის განხორციელების პირობები, მათ შორის: სამშენებლო სამუშაოების დაწყების დღე, მშენებლობის ეტაპები და ხანგრძლივობა, მშენებლობის განხორციელების გრაფიკი მშენებლობის ეტაპების გათვალისწინებით, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკისა და საშენი მასალებისათვის განკუთვნილი ადგილი, დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსების ადგილი, უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდები და ღონისძიებები, დაფარული სამუშაოების, დათვალიერებისა და გამოცდის აქტების ჩამონათვალი, ამა თუ იმ სამუშაოს განხორციელების ოპტიმალური ვადა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საკითხები. ზოგადად, მშენებლობის ორგანიზების პროექტი უნდა იყოს იმდენად დეტალური, რომ იძლეოდეს მშენებლობის განხორციელებისთვის ამომწურავ ინფორმაციას. მშენებლობის განხორციელების პროცესი იყოფა რიგებად, ხოლო რიგები – ეტაპებად. N255 დადგენილების მიხედვით, მოპი უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას მშენებლობის რიგების და ეტაპების შესახებ კერძოდ, მშენებლობის განხორციელების კალენდარულ გრაფიკს, მშენებლობის რიგითობის, ეტაპების და მათი ხანგრძლივობის მიხედვით:

ა) II კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 3 და მაქსიმუმ 5 ეტაპი;

ბ) III კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 5 და მაქსიმუმ 10 ეტაპი;

გ) IV კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 10 ეტაპი. მოპში მშენებლობის რიგები და ეტაპები განისაზღვრება გარკვეული კანონზომიერებით და თანმიმდევრობით.

გასათვალისწინებელია, რომ მშენებლობის ორგანიზების პროექტში უნდა განისაზღვროს მშენებლობის განხორციელების პროცესის სულ მცირე ორი რიგი:

ა) I რიგი – მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი სამუშაოები;

ბ) II რიგი – მშენებლობის განხორციელების ძირითადი სამუშაოები.

დადგენილებით განსაზღვრულია შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებისთვის საჭირო დოკუმენტაციის ნუსხა, გადაწყვეტილების მიღების ვადები და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებაზე უარის თქმის საფუძვლები. დადგენილების თანახმად, განხორციელებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარება შესაძლებელია, თუ წარმოებულ მშენებლობის შედეგად შესრულდა და არ არის დარღვეული სამშენებლო/სანებართვო პირობებით განსაზღვრული ვალდებულებები.

## **ანგარიშვალდებული საწარმო**

### ანგარიშების წარმოება და ინფორმაციის საჯაროობა

„ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით („ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი“) განსაზღვრული მნიშვნელობით კომპანია, რომელმაც საჯარო შეთავაზების გზით განათავსა სასესხო ფასიანი ქაღალდები ან რომლის სასესხო ფასიანი ქაღალდები დაშვებულია საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ წარმოადგენს ანგარიშვალდებულ საწარმოდ. საქართველოს ეროვნული ბანკი ანგარიშვალდებული საწარმოს უწესებს რიგ მოთხოვნებს, მათ შორის პერიოდული ანგარიშების და ანგარიშგების წარმოების და მისთვის მიწოდების ვალდებულებას.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია მოამზადოს, საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს და გამოაქვეყნოს წლიური ანგარიში და ნახევარწლიური ანგარიში:

წლიური ანგარიში უნდა მოიცავდეს (i) აუდიტორის მიერ დადასტურებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, (ii) მმართველობის ანგარიშგებას და (iii) ანგარიშვალდებული კომპანიის პასუხისმგებელი პირების (მათი ვინაობისა და მოვალეობების/უფლებამოსილებების სრულად და ნათლად მითითებით) განცხადებას

„ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის“ და საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება №181/04-ის მოთხოვნების შესაბამისად.

ნახევარწლიური ანგარიში უნდა მოიცავდეს (i) ნახევარი წლის ფინანსურ ანგარიშგებას, (ii) შუალედურ მმართველობის ანგარიშგებას და (iii) ანგარიშვალდებული საწარმოს პასუხისმგებელი პირების (მათი ვინაობისა და მოვალეობების/უფლებამოსილებების სრულად და ნათლად მითითებით) განცხადებას „ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის“ და საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება №181/04-ის მოთხოვნების შესაბამისად.

ყოველგვარი გაურკვევლობის გამოსარიცხად, ხსენებული ანგარიშების გამოქვეყნება გულისხმობს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ანგარიშგების ვებგვერდზე ([www.reportal.ge](http://www.reportal.ge)) განთავსებას. ასევე, ამგვარი ინფორმაციის ემიტენტის, საფონდო ბირჟის ან საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდის, სსიპ – საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ან სხვა ისეთი საშუალებების გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს ინვესტორთათვის ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას.

დამატებით, ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია გაასაჯაროს:

1. ნებისმიერი ცვლილება საჯარო ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებთან დაკავშირებით, მათ შორის, ისეთი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდის პირობებში, რომლებმაც შესაძლოა არაპირდაპირი გავლენა იქონიოს ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებზე ან რომლებიც გამომდინარეობს სასესხო პირობებისა და საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებიდან;
2. ინფორმაცია სასესხო ფასიანი ქაღალდის საპროცენტო განაკვეთის, პერიოდული გადახდების, კონვერტაციის/გადაცვლის, ყიდვის ან გაუქმების უფლების, ან დაფარვის შესახებ.

ამასთან, ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია უზრუნველყოს ყველა იმ პირობის შექმნა და იმ ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა, რომელიც საჭიროა საჯარო ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა უფლებების სათანადოდ განსახორციელებლად, აგრეთვე უზრუნველყოს მათთვის მიწოდებული მონაცემების მთლიანობა და ურთიერთშესაბამისობა.

ამასთან, საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს დამატებითი ინფორმაცია საჯარო ფასიანი ქაღალდების ანგარიშვალდებული საწარმოს შესახებ მისთვის წარსადგენი და გამოსაქვეყნებელი ანგარიშის თაობაზე.

ინსაიდერული ვაჭრობის, ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნებისა და ბაზრის მანიპულაციასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება №180/04-ის თანახმად, საჯარო ფასიანი ქაღალდების ანგარიშვალდებული საწარმო აკისრებს გარკვეულ ვალდებულებებს და შეზღუდვებს ინსაიდერული ვაჭრობის, ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნებისა და ბაზრის მანიპულაციასთან დაკავშირებით. ამასთან, აღნიშნული ბრძანება აწესებს (i) ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის ინსაიდერული ინფორმაციის გამოქვეყნებასთან დაკავშირებული მოთხოვნებს და ინსაიდერული ინფორმაციის მფლობელი პირების შესახებ ჩანაწერის წარმოების ვალდებულებას და (ii) ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველობითი ფუნქციის მქონე პირების გარიგებებთან დაკავშირებით ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის და საქართველოს ეროვნულ ბანკისთვის ინფორმაციის წარდგენის ვალდებულებას.

აღნიშნული ბრძანება დამატებით აწესრიგებს საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის ინსაიდერულ ვაჭრობასა და ბაზრის მანიპულაციასთან დაკავშირებული ინფორმაციის შეტყობინების ვადებს, ფორმებსა და პროცედურას და ადგენს იმ ქმედებათა ჩამონათვალს, რომლებიც არ ჩაითვლება ინსაიდერულ ვაჭრობად, ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერ გამჟღავნებად ან/და ბაზრის მანიპულაციად.

2019-20 წლებისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ კომპანიას დაეკისრა ჯარიმა წლიური აუდირებული ანგარიშგების დროულად არ გამჟღავნების საფუძველზე.

### **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 შემზღვეველი ხელშეკრულება, გადაწყვეტილება კონკურენციის შეზღუდვაზე, შეთანხმებული ქმედება; გ) შემზღვეველი 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-მონოპოლიურ 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, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“, მისი შვილობილი და მეკავშირე საწარმოები 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, 2013 წლის ივნისში და 2020 წლის სექტემბერში 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.

მნიშვნელოვანია, 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.

2020 წლის სექტემბრის ცვლილების თანახმად შრომის კოდექსით ახლებურად რეგულირდება შრომითი დისკრიმინაციის აკრძალვასთან, ინდივიდუალურ შრომით ურთიერთობებთან დაკავშირებული საკითხები. კიდევ უფრო გაიზარდა დასაქმებულ პირთა სასარგებლოდ განსაზღვრული პირობები, მათ შორის და არამხოლოდ ქალისა და მამაკაცის მიერ შესრულებული თანაბარი სამუშაოსთვის თანაბარი ანაზღაურების გადახდის ვალდებულება, დისკრიმინაციის აკრძალვა, სტაჟირების ცნების განსაზღვრა და რეგულირება, დამის საათებში დასაქმებული პირებისთვის წინასწარი და პერიოდული სამედიცინო შემოწმებების ჩატარების ვალდებულება და სხვა.

შრომის კოდექსის ცვლილებების პარალელურად მიღებულ იქნა ახალი კანონი შრომის ინსპექციის შესახებ, რომლის მიხედვითაც 2021 წლის 1 იანვრიდან შეიქმნა და ამოქმედდა სსიპ შრომის ინსპექცია. განსხვავებით მისი წინამორბედი საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დავის სამინისტროს შრომის ინსპექტირების დეპარტამენტისა, სსიპ შრომის ინსპექციის უფლებები პრაქტიკულად შეუზღუდავია და მოიცავს როგორც შრომის უსაფრთხოების, ისე შრომითი უფლებების სრული მონიტორინგის უფლებას თავისი აღსრულების მექანიზმებითა და სანქციების გამოყენების უფლების ჩათვლით.

## **შრომის უსაფრთხოება**

2019 წლის თებერვალში მიღებული იქნა კანონი შრომის უსაფრთხოების შესახებ, რომელიც არეგულირებს სახელმწიფო ორგანოების, დამსაქმებელთა, დასაქმებულთა, დასაქმებულთა წარმომადგენლებისა და სამუშაო სივრცეში მყოფ სხვა პირთა უფლებებს, ვალდებულებებსა და პასუხისმგებლობას, რომლებიც დაკავშირებულია უსაფრთხო და ჯანსაღი სამუშაო გარემოს შექმნასთან. შრომის უსაფრთხოების შესახებ კანონის მიხედვით თითოეული საწარმო ვალდებულია ჰყავდეს შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტი. დამსაქმებელს, რომელსაც 20 ან ნაკლები დასაქმებული ჰყავს, შეუძლია პირადად შეასრულოს შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტის პროფესიული მოვალეობები იმ პირობით, რომ მას გავლილი აქვს შესაბამისი მუხლის მე-6-ე პუნქტით გათვალისწინებული აკრედიტებული პროგრამა. თუ დამსაქმებელს 20-დან 100-მდე დასაქმებული ჰყავს, იგი ვალდებულია ჰყავდეს არანაკლებ 1 შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტი, ხოლო 100 ან მეტი დასაქმებულის ყოლის შემთხვევაში დამსაქმებელი ვალდებულია შექმნას შრომის უსაფრთხოების სამსახური არანაკლებ 2 შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტით. „კომპანია“, ისევე როგორც მისი შვილობილები, ვალდებულნი არიან დაიცვან კანონმდებლობის აღნიშნული მოთხოვნები დასაქმებულთა რაოდენობიდან გამომდინარე.

## **ლიკვიდაციის წესები**

ახალი კანონით „მეწარმეთა შესახებ“ რეგულირდება სამეწარმეო საზოგადოების არსებობის შეწყვეტის პროცესი და გამოიყოფა არსებობის შეწყვეტის სამი სტადია:

- საზოგადოების დაშლა
- საზოგადოების ლიკვიდაცია
- რეგისტრაციის გაუქმება



## საზოგადოების დაშლა

კანონი ითვალისწინებს საზოგადოების ნებაყოფლობით დაშლას პარტნიორთა გადაწყვეტილებით ან წესდებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში და იძულებით დაშლას სასამართლოს გადაწყვეტილებით. კანონი შესაძლებლობას აძლევს პარტნიორს, მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს საზოგადოების დაშლა. კანონი შესაძლებლობას აძლევს სხვა პარტნიორებს, თავიდან აიცილონ საზოგადოების დაშლა განმცხადებელი პარტნიორისთვის წილის სამართლიან ფასად გამოსყიდვის შეთავაზებით.

## საზოგადოების ლიკვიდაცია

საზოგადოების დაშლის შემდგომ იწყება ლიკვიდაციის პროცესი. ლიკვიდატორის დანიშვნის და მისი უფლებამოსილების, ლიკვიდაციის პროცესის დაწყების შესახებ საჯარო შეტყობინების, კრედიტორთა დაცვის და ქონების განაწილების საკითხებთან ერთად გათვალისწინებულია ასევე სამეწარმეო საზოგადოების საფირმო სახელწოდებაზე დამატების „ლიკვიდაციის პროცესში“ დართვის ვალდებულება.

## საზოგადოების რეგისტრაციის გაუქმება

კანონის თანახმად, ვალდებულებების დაფარვის და დარჩენილი ქონების პარტნიორთა შორის ქონების სრულად განაწილება იწვევს ლიკვიდაციის დასრულებას, რაც საზოგადოების რეგისტრაციის გაუქმების წინაპირობაა. ისეთ შემთხვევაში, როდესაც რეგისტრაციის გაუქმების შემდეგ აღმოჩნდება, რომ საზოგადოებას დარჩა ქონება, ან აუცილებელია დამატებითი სალიკვიდაციო მოქმედებების განხორციელება, ხდება ლიკვიდაციის პროცესის განახლება და სასამართლო ნიშნავს ლიკვიდატორს ლიკვიდაციის პროცესის ბოლომდე მისაყვანად.

## გადახდისუუნარობა

დერეგულირებულ იურიდიულ პირებზე, მათ შორის, „კომპანიაზე“, ვრცელდება რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დავყოფილების 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 წარმართოს გადახდისუუნარობის პროცესი: ა) გაკოტრება, რასაც მოჰყვება ლიკვიდაცია (საჯარო რეესტრიდან კომპანიის დერეგისტრაცია); ბ) რეაბილიტაცია (რაც სხვა იურისდიქციებში გაიგივებულია რეორგანიზაცია/რესტრუქტურისაციასთან); 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.

გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე სასამართლოს განჩინების გამოტანის შემდეგ მოვალის მიმართ წარმოქმნილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები:

- i. პრეფერენციული მოთხოვნები;
- ii. პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები;
- iii. არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი საგადასახადების თანხა, რომლებსაც არ მოიცავს ამ პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები;
- iv. მოთხოვნები, რომელიც წარმოშობილია გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე არსებულ ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტისა და ჯარიმის სახით, ადმინისტრაციული ჯარიმები და ადმინისტრაციული სამართალდარღვევებიდან გამომდინარე სხვა ფულადი ვალდებულებები, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად დარიცხული ჯარიმები/საურავები;
- v. არაპრივილეგირებული მოთხოვნები;
- vi. კორპორაციული ურთიერთობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები (დივიდენდის გადახდის, აქციათა გამოსყიდვის ან შენატანის დაბრუნების ვალდებულებები).

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.

## **8. ინფორმაცია ტენდენციების შესახებ**

**8.1** პროდუქციის წარმოების, გაყიდვებისა და მარაგების, დანახარჯებისა და გასაყიდი ფასების ყველაზე მნიშვნელოვანი და უახლესი ტენდენციები ფინანსური წლის ბოლოდან პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე;

უკანასკნელი ერთი წლის განმავლობაში ლისის მიმდებარე ტერიტორია მეწყერის საშიშროების წინაშე დადგა. მიმდინარე გეოლოგიური პროცესების გარდა, ფაქტია, რომ ამ მოვლენის შესახებ ინფორმაცია სწრაფად გავრცელდა საზოგადოებაში და უარყოფითი გამოხმაურება მოჰყვა. მიმდინარე თარიღისთვის მეწყერი ლოკალიზებულია და მუნიციპალიტეტი მუშაობს საკითხის სრულად მოგვარებაზე. ეს ნიშნავს, რომ დაზარალებულ მიწაზე, რომელიც მოიცავს დაახლოებით 1,5 ჰა-ს, მიმდინარეობს მოსწორების და სამშენებლო ელემენტების დამატების პროცესები, შემდგომი ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით.

„კომპანიამ“ მოიწვია ინჟინერიის მიმართულებით მსოფლიო წამყვანი კომპანია "ARUP" რომლის დასკვნის მიხედვითაც დადგინდა, რომ მხოლოდ დამრულ 1,5 ჰექტარ მიწაზე და დაზღვევის მიზნით მიმდებარე 50 მეტრის რადიუსის ტერიტორიაზე არის განვითარების შეზღუდვა.

აღსანიშნავია, რომ შეზღუდვა არ გამორიცხავს სამომავლო დეველოპმენტს, დამატებითი კვლევების შემთხვევაში. გამაგრებითი სამუშაოები არის ჩატარებული მაღალ საერთაშორისო სტანდარტით და დღეს ტერიტორიაზე დასაშვებია მსუბუქი კონსტრუქციების განთავსებაც და პარკის მოწყობა.

ასევე, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ საქართველოში მიმდინარე ცვლად ეკონომიკურ და პოლიტიკურ მდგომარეობს, ასევე, სამშენებლო კანონმდებლობის ცვლილებას შეიძლება არსებითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის სამომავლო ტენდენციებზე.

**8.2** არსებობის შემთხვევაში, ბოლო აუდირებული ანგარიშგებების თარიღიდან პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე ემიტენტის/მისი ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაში და პერსპექტივებში გამოვლენილი მატერიალური უარყოფითი ცვლილებების აღწერა;

მატერიალურ უარყოფით ცვლილებებს ადგილი არ ჰქონია.

**8.3** ინფორმაცია უკვე ცნობილი ტენდენციების, გაურკვევლობების, მოთხოვნების ან მოვლენების შესახებ, რომელთაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ ემიტენტის საქმიანობაზე სულ მცირე მიმდინარე ფინანსური წლის განმავლობაში.

მიმდინარედ არ არის რაიმე უკვე ცნობილი ტენდენცია ან მოვლენა, რომელმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ კომპანიის საქმიანობაზე.

## **9. მოგების პროგნოზი და ვარაუდები**

9.1 თუ ემიტენტი აქვეყნებს პროგნოზირებული მოგების მაჩვენებლებს, ეს მაჩვენებელი უნდა ჩართოს რეგისტრაციის დოკუმენტში. ის უნდა იყოს გარკვეული და არაორაზროვანი და უნდა მოიცავდეს იმ ძირითად დაშვებებს, რომელიც ემიტენტმა გამოიყენა მოგების პროგნოზირებისთვის.

ა) ერთმანეთისგან მკაფიოდ უნდა გაიმიჯნოს დაშვებები და ფაქტორები, რომლებზეც კომპანიის მენეჯმენტს, დირექტორთა საბჭოსა და სამეთვალყურეო საბჭოს შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ და ფაქტორები, რომლებიც სრულიად დამოუკიდებელი არიან მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებისგან.

ბ) დაშვებები უნდა იყოს ინვესტორთათვის გასაგები, დასაბუთებული, კონკრეტული და ზუსტი.

გ) ყურადღება უნდა იქნას გამახვილებული იმ განუსაზღვრელ მოვლენებზე, რომლებმაც შესაძლოა მატერიალური გავლენა მოახდინონ პროგნოზირებულ შედეგზე; ემიტენტი არ აქვეყნებს პროგნოზირებული მოგების და სხვა ფინანსურ მაჩვენებლებს.

9.2 მითითება, რომ:

ა) მოგების პროგნოზირებისთვის გამოყენებული აღრიცხვის მეთოდები შეესაბამება ემიტენტის წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებებში გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკასა და აღწერილ დაშვებებს;

ბ) მოგების საპროგნოზო მაჩვენებლები მომზადებულია წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებებთან შესადარისობის პრინციპით.

ემიტენტი არ აქვეყნებს პროგნოზირებული მოგების და სხვა ფინანსურ მაჩვენებლებს.

## **10 მმართველი ორგანოს წევრები და პარტნიორები/აქციონერები**

10.1 ქვემოთ ჩამოთვლილი პირების სახელები, იურიდიული მისამართები და ფუნქციები:

ა) მმართველი ორგანო;

„კომპანიის“ მმართველობითი ორგანო არის აქციონერთა კრება, სამეთვალყურეო საბჭო და დირექტორატი..

### **აქციონერთა საერთო კრება**

საზოგადოების უმაღლესი ორგანოა აქციონერთა საერთო კრება, რომელიც მოიწვევა წელიწადში სულ მცირე ერთხელ.

საერთო კრება უფლებამოსილია:

- ა) შეცვალოს საზოგადოების წესდება, მათ შორის, საწესდებო კაპიტალი, საფირმო სახელწოდება, შეიტანოს სხვა ცვლილებები საზოგადოების წესდებაში, გადაწყვიტოს მისი ლიკვიდაციის საკითხი;
- ბ) მიიღოს გადაწყვეტილება შერწყმის, გაყოფის, ან გარდაქმნის შესახებ;
- გ) მთლიანად, ან ნაწილობრივ გააუქმოს აქციონერის მიერ აქციების უპირატესი შესყიდვის უფლება საწესდებო კაპიტალის გაზრდის დროს, აგრეთვე, საწესდებო კაპიტალის გაზრდის მიზნით აქციებში კონვერტირებადი სხვა ფასიანი ქაღალდების გამოშვებისას.
- დ) მიიღოს, ან უარყოს სამეთვალყურეო საბჭოს ან დირექტორების წინადადება მოგების გამოყენების შესახებ, ან როცა ეს ორგანოები ვერ იძლევიან ერთიან წინადადებას, მიიღოს გადაწყვეტილება წმინდა მოგების გამოყენების შესახებ;
- ე) აირჩიოს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები და გამოიწვიოს ისინი სამეთვალყურეო საბჭოდან, განსაზღვროს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის არჩევის ვადა;
- ვ) დაამტკიცოს აღმასრულებელი დირექტორისა და სამეთვალყურეო საბჭოს ანგარიშები;
- ზ) გადაწყვიტოს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა შრომის ანაზღაურების, მივლინების და სხვა საკითხ(ებ)ი;
- თ) აირჩიოს და გაათავისუფლოს გარე აუდიტორი.
- ი) მიიღოს გადაწყვეტილებები სამეთვალყურეო საბჭოსა და აღმასრულებელი დირექტორების წინააღმდეგ სასამართლო პროცესში მონაწილეობის შესახებ, ამ პროცესისათვის წარმომადგენლის დანიშვნის ჩათვლით;
- კ) მიიღოს გადაწყვეტილებები საზოგადოების ქონების შეძენის, გასხვისების, გაცვლის (ან ერთმანეთთან დაკავშირებული ასეთი გარიგებების) ან სხვაგვარად დატვირთვის შესახებ, რომელთა ღირებულება აღემატება საზოგადოების აქტივების 50 (ორმოცდაათი) პროცენტზე მეტს, გარდა ისეთი გარიგებებისა, რომლებიც წარმოდგენს ჩვეულ საწარმოო საქმიანობას.
- ლ) მიიღოს გადაწყვეტილებები საზოგადოების მიერ სესხებისა და კრედიტების აღების ან/და უზრუნველყოფის თაობაზე, რომლებიც აღემატება 20 (ოცი) მილიონ ლარს;

### **სამეთვალყურეო საბჭო**

საზოგადოებაში შექმნილია სამეთვალყურეო საბჭო, რომელიც შედგება 4(ოთხი) წევრისაგან.

სამეთვალყურეო საბჭოს კომპეტენცია შემდეგია:

- ა) კონტროლი გაუწიოს აღმასრულებელი ან/და სხვა დირექტორ(ებ)ის საქმიანობას; სამეთვალყურეო საბჭოს ნებისმიერ დროს შეუძლია, მოითხოვოს აღმასრულებელი ან სხვა დირექტორებისაგან საზოგადოების საქმიანობის ანგარიში.
- ბ) სამეთვალყურეო საბჭოს შეუძლია გააკონტროლოს და შეამოწმოს საზოგადოების საბუღალტრო წიგნები, ასევე ქონებრივი ობიექტები, კერძოდ, საზოგადოების სალარო და ფასიანი ქაღალდებისა და საქონლის მდგომარეობა.
- გ) მიწვიოს რიგგარეშე საერთო კრება, თუ ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს;
- დ) შეამოწმოს წლიური ანგარიშები, მოგების განაწილების წინადადება და ინფორმაცია მდგომარეობის შესახებ და ამის თაობაზე მოახსენოს საერთო კრებას;
- ე) სამეთვალყურეო საბჭო ახდენს აღმასრულებელი დირექტორის და ხელმძღვანელობასა და წარმომადგენლობაზე პასუხისმგებელი სხვა პირების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დანიშვნას და მათ გამოწვევას, მათი უფლებამოსილების ფარგლების დადგენას, საჭიროების შემთხვევაში ასევე მათთან სასამსახურო ხელშეკრულების დადებას და შეწყვეტას;
- ვ) სამეთვალყურეო საბჭო უფლებამოსილია, დირექტორებთან გარიგებების შესრულებისას წარმოადგინოს საზოგადოება, აგრეთვე, საერთო კრების გადაწყვეტილებით საზოგადოების სახელით მათ წინააღმდეგ წარმართოს სამართლებრივი დავა

### **მენეჯმენტი**

საზოგადოების ხელმძღვანელობა და წარმომადგენლობა საზოგადოების ხელმძღვანელობა და მისი წარმომადგენლობა ევალება გენერალურ დირექტორს.

გენერალური დირექტორი:

- ა) წარმოადგენს საზოგადოებას სასამართლოში და მესამე პირებთან ურთიერთობაში და პასუხს აგებს საზოგადოების ყოველდღიურ მართვაზე;
- ბ) საზოგადოების სახელით დებს გარიგებებს;
- გ) განკარგავს საზოგადოების სახსრებსა და ქონებას, წარმოადგენს საზოგადოებას, როგორც საქართველოში, ასევე მის ფარგლებს გარეთ, გაცემს მინდობილობებს;
- დ) უზრუნველყოფს საერთო კრებისა და სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების ზუსტ და დროულ აღსრულებას;
- ე) ვალდებულია წარუდგინოს სამეთვალყურეო საბჭოს ინფორმაცია გაწეული საქმიანობისა და საზოგადოების ფინანსური მდგომარეობის შესახებ;
- ვ) ადგენს საზოგადოების წლიურ ანგარიშსა და სამეურნეო მდგომარეობის ანგარიშს, ასევე, წმინდა მოგების განაწილების წინადადებას სამეთვალყურეო საბჭოზე წარსადგენად.
- ზ) დირექტორი ვალდებულია საზოგადოების საქმეები წარმართოს კანონმდებლობის, წინამდებარე წესდების და აქციონერთა გადაწყვეტილებების შესაბამისად. გენერალური დირექტორი ვალდებულია, სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობით განახორციელოს ის ქმედებები, რომელიც მოქმედი კანონმდებლობისა და წესდების თანახმად საჭიროებს სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობას. თანხმობა მიიღება სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილების ფორმით.
- თ) სამუშაოზე იღებს და ათავისუფლებს საზოგადოების თანამშრომლებს;
- ი) საზოგადოების თანამშრომლებს განუსაზღვრავს დისციპლინური სახდელისა და წახალისების ფორმებს;
- კ) ამტკიცებს საზოგადოებისა და მისი ფილიალებისა და წარმომადგენლობების სამტატო განრიგს;
- ლ) განსაზღვრავს საზოგადოების თანამშრომლების შრომის ანაზღაურების ოდენობას და პირობებს;
- მ) ადგენს და ამტკიცებს საზოგადოების შინაგანაწესს, შიდა სახელმძღვანელო ინსტრუქციებს;
- ნ) ასრულებს სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ განსაზღვრულ ინსტრუქციებს.

ბ) 5%-ზე მეტი პირდაპირი ან არაპირდაპირი წილის მქონე პარტნიორები/აქციონერები;

მესაკუთრე	წილი სააქციო კაპიტალში
მამუკა ხაზარაძე (წილის მმართველი - ნიკა ხაზარაძე)	27.53%
ბადრი ჯაფარიძე (წილის მმართველი - თამარ ჯაფარიძე)	27.53%
ბობ მეიერი	27.53%
Joy of a Toy BV	5.49%
სხვა ინვესტორები	11.92%

სხვა ინვესტორებიდან არცერთი არ ფლობს კომპანიის 5.0%-ზე მეტს.

გ) ინფორმაცია ზემოთჩამოთვლილ პირებს შორის ნათესაურ კავშირთან დაკავშირებით;

ზემოთჩამოთვლილ პირებს შორის არ არსებობს „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ნათესაური კავშირი.

10.2 10.1 პუნქტში ჩამოთვლილი პირების შესაბამისი გამოცდილების შესახებ ინფორმაცია და შემდეგი მონაცემები:

ა) ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის აღნიშნული პირი ბოლო 5 წლის მანძილზე;

პირი	თანამდებობა	კომპანიები	ფინანსური დანაშაული	გაკოტრება/ლიკვიდაცია
ნიკა ხაზარაძე	სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე	საოპერაციო მენეჯერი: ანაკლიის განვითარების კონსორციუმი უფროსი კორპორატიული ბანკირი: თიბისი ბანკი	არა	არა
თამარ ჯაფარიძე	სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე	ბრენდ მენეჯერი: თიბისი ბანკი სამეწარმეო დეპარტამენტის უფროსი: ბიზნესისა და ტექნოლოგიების უნივერსიტეტი	არა	არა
მარიამ მეღვინეთუხუცესი	სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი	უფროსი: ინვესტორთა საბჭოს სამდივნო	არა	არა
მამუკა ხაზარაძე	აქციონერი	სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე: შპს ახალი სამშენებლო კომპანია სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: შპს გეოპლანტი სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: შპს ჯორჯიან რიელ ისთეით მენეჯმენტ გამგეობის წევრი: ააიპ ბიზნესის ინიციატივა რეფორმებისათვის საქართველოში გამგეობის წევრი: ააიპ გადასახადის გადამხდელთა კავშირი თავმჯდომარე: ააიპ მოძრაობა ლელო გამგეობის წევრი: ააიპ საქართველოში ცხენოსნობისა და ისტორიული საჯინიბოების აღორძინება გამგეობის წევრი: ააიპ სტუ კურსდამთავრებულთა კლუბი სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: ააიპ ქართული ემიგრაციის დარბაზის მეგობრები გამგეობის წევრი: ააიპ ქართული სახლი	არა	არა

<p>ბადრი ჯაფარიძე</p>	<p>აქციონერი</p>	<p>აღმასრულებელი საბჭოს თავმჯდომარე: ააიპ ხარა მომავალი თავმჯდომარე, ერთპიროვნულად, გამგეობის წევრი: აიპ თიბისი ფონდი დაზარალებულთა მხარდასაჭერად სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: შპს ახალი სამშენებლო კომპანია; სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: შპს გეოპლანტი; გამგეობის წევრი: ააიპ ბიზნესის ინიციატივა რეფორმებისათვის საქართველოში; გამგეობის წევრი: ააიპ გადასახადის გადამხდელთა კავშირი; თავმჯდომარის მოადგილე: ააიპ მოძრაობა ლელო; გამგეობის წევრი: ააიპ საქართველოში ცხენოსნობისა და ისტორიული საჯინიბოების აღორძინება; აღმასრულებელი საბჭოს წევრი: ააიპ ხარა მომავალი; გამგეობის წევრი: აიპ თიბისი ფონდი დაზარალებულთა მხარდასაჭერად; გამგეობის წევრი: ააიპ მლიერი რაჭისთვის - ინვესტ ინ რაჭა; გამგეობის წევრი: ააიპ საქველმოქმედო ფონდი - ქართული სავანე იერუსალიმში; გამგეობის წევრი: ააიპ მზრუნველობის და განათლების ფონდი ზურაბ ჟვანიას შვილებისთვის; დირექტორთა საბჭოს წევრი: ააიპ საქართველოში ამერიკის სავაჭრო პალატა; გამგეობის თავმჯდომარე: ააიპ ფეა თრიიზ ფაუნდიშენ;</p>	<p>არა</p>	<p>არა</p>
-----------------------	------------------	---	------------	------------

ბობ მეიერი	აქციონერი/სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი	გამგეობის წევრი: ააიპ ბოლსის საშობაო ნაძვის ხის ფონდი; გამგეობის წევრი: ააიპ კავშირი "საქართველოს კორპორაციულ ხელმძღვანელთა ასოციაცია"; სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: შპს ახალი სამშენებლო კომპანია სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: შპს გეოპლანტი სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: შპს ჯორჯიან რიელ ისთეით მენეჯმენტ	არა	არა
სანდრო კაკალაშვილი	უძრავი ქონების განვითარების დირექტორი	თეგეტა მოტორსი	არა	არა

მენეჯმენტის სხვა წევრები გარდა სანდრო კაკალაშვილისა (უძრავი ქონების განვითარების დირექტორი), ბოლო 5 წლის განმავლობაში დასაქმებულნი არიან სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტში“

ბ) არსებობის შემთხვევაში, ბოლო 5 წლის მანძილზე გამოვლენილი თაღლითობის, ეკონომიკური დანაშაულის ან ფულის გათეთრების ფაქტების შესახებ ინფორმაცია;

5%-ზე მეტი პირდაპირი/არაპირდაპირი წილის მფლობელ აქციონერების შემთხვევაში, აგრეთვე მენეჯმენტისა და სამეთვალყურეო საბჭოს თითოეული წევრისთვის ამგვარ ფაქტებს ადგილი არ ჰქონია.

გ) არსებობის შემთხვევაში, ინფორმაცია ბოლო 5 წლის მანძილზე იმ კომპანიების გაკოტრების, ლიკვიდაციის შესახებ, რომელშიც ამ პირებს ეკავათ ზემოთ ჩამოთვლილი თანამდებობები;

5%-ზე მეტი პირდაპირი/არაპირდაპირი წილის მფლობელ აქციონერების შემთხვევაში, აგრეთვე მენეჯმენტისა და სამეთვალყურეო საბჭოს თითოეული წევრისთვის ამგვარ ფაქტებს ადგილი არ ჰქონია.

### 10.3 ინტერესთა კონფლიქტი

10.3.1 10.1. „ა“, „ბ“, „გ“ პუნქტში ჩამოთვლილი პირების კერძო და ემიტენტთან დაკავშირებულ მოვალეობებს/პასუხისმგებლობებს შორის არსებული პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის აღწერა, ან იმის მითითება, რომ მსგავს კონფლიქტს ადგილი არ აქვს;

მსგავს კონფლიქტს ადგილი არ აქვს.

10.3.2 10.1 პუნქტში ჩამოთვლილ პირებსა და ძირითად აქციონერებს, მომხმარებლებსა და მომწოდებლებს შორის ნებისმიერი შეთანხმების აღწერა, რომლის შემდეგაც 10.1. პუნქტში მითითებული ნებისმიერი პირი არჩეულ იქნა დირექტორთა საბჭოს, სამეთვალყურეო საბჭოს ან უმაღლესი რგოლის მენეჯმენტის წევრად;

ასეთ შეთანხმებას არ აქვს ადგილი.

10.3.3 10.1. პუნქტში ჩამოთვლილი პირების მიმართ არსებული შეზღუდვის დეტალები ემიტენტის ფასიან ქაღალდებში მათი წილების გასხვისებასთან დაკავშირებით;



ასეთ შეზღუდვებს ადგილი არ აქვთ.

10.3.4 ამ პირებისთვის გადახდილი ანაზღაურების ჯამური ოდენობა და ე.წ. დამატებითი ბენეფიტები.

ხელმძღვანელობის მიერ წლის განმავლობაში მიღებული ანაზღაურება, რომელიც შედის თანამშრომელთა ანაზღაურებაში. ხელმძღვანელობა შედგება 3 აქციონერისა და 5 დირექტორისაგან.

ტრანზაქციები მენეჯმენტთან (ათასი აშშ დოლარი)	2019 აუდირებული	2020 აუდირებული
ხელფასები და ბონუსები	1,242	1,119
<b>სულ</b>	<b>1,242</b>	<b>1,119</b>

## 11 მმართველი ორგანოს და სამეთვალყურეო საბჭოს საქმიანობა

11.1 დირექტორთა და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების მიმდინარე კონტრაქტის ვადის ამოწურვის თარიღი და კომპანიაში მუშაობის პერიოდი. მათი ძირითადი საქმიანობის აღწერა;

სახელი	თანამდებობა	ხელშეკრულების დადების თარიღი	ხელშეკრულების მოქმედების ვადა
<b>სამეთვალყურეო საბჭო:</b>			
ბატონი ნიკა ხაზარაძე	თავმჯდომარე	2021 წელი	უვალო
ბატონი ბობ მეიერი	წევრი	2010 წელი	უვალო
ქალბატონი თამარ ჯაფარიძე	წევრი	2021 წელი	უვალო
ქალბატონი მარიამ მეღვინეთუხუცესი	დამოუკიდებელი წევრი	2019 წელი	უვალო
<b>ტოპ მენეჯმენტი:</b>			
ბატონი ნოდარ ადეიშვილი	გენერალური დირექტორი	2013 წელი	უვალო
ბატონი გიორგი მაჭავარიანი	ფინანსური დირექტორი	2011 წელი	უვალო
ბატონი ზურაბ ჭარბაძე	კომერციული დირექტორი	2011 წელი	უვალო
ქალბატონი მარიამ ოსეფაიშვილი	მარკეტინგის დირექტორი	2016 წელი	უვალო
ბატონი სანდრო კაკალაშვილი	უძრავი ქონების განვითარების დირექტორი	2019 წელი	უვალო

### *ნიკა ხაზარაძე, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე*

ნიკა ხაზარაძე „კომპანია“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარედ შემოუერთდა 2021 წლიდან, მანამდე აღნიშნულ პოზიციას იკავებდა მამუკა ხაზარაძე.

ბატონი ნიკა ამჟამად იკავებს უფროსი კორპორატიული ბანკირის პოზიციას თიბისი ბანკის კორპორატიულ განყოფილებაში, ჯანდაცვის, განათლების და ფინანსური სექტორის მიმართულებით. 2015 წლიდან იგი ასევე იკავებდა ანაკლიის განვითარების კონსორციუმში ბიზნეს ოპერაციების მენეჯერის პოზიციას; მას ასევე აქვს ისეთ საერთაშორისო ფინანსურ ინსტიტუტებში მუშაობის გამოცდილება, როგორებიც არის: „UBS Investment Bank“ და “Barclays Capital”.

დასრულებული აქვს University of St Andrews (MA (HONS) Management), შოტლანდიაში.

### ***თამარ ჯაფარიძე, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე***

თამარ ჯაფარიძე „კომპანიის“ სამეთვალყურეო საბჭოს შემოუერთდა 2021 წლიდან, როგორც თავმჯდომარის მოადგილე, მანამდე მის ადგილის იკავებდა ბადრი ჯაფარიძე.

ქალბატონი თამარი სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრობამდე მუშაობდა თიბისი ბანკში ბრენდ მენეჯერად და მეწარმეთა ცენტრის უფროსად ბიზნესისა და ტექნოლოგიების უნივერსიტეტში.

დასრულებული აქვს University of St Andrews, შოტლანდიაში.

### ***ბობ მეიერი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი***

ბობ მეიერი არის კომპანიის ერთ-ერთი თანადამფუძნებელი და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 2010 წლიდან. იგი, 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 პორტფელის 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.

1986-1990 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 მეიერმა დააფუძნა European Development Capital Corporation (EDCC), ვენჩურული კაპიტალის საინვესტიციო ფონდი, რომელიც 1984 წელს დაილისტა 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 იურისპრუდენციაში.

### ***მარიამ მეღვინეთუხუცესი, სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი***

მარიამ მეღვინეთუხუცესი სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრის სახით 2019 წელს შემოუერთდა.

მისი ბიოგრაფია მოიცავს 26 წლიან სამუშაო გამოცდილებას საბანკო სფეროში, ისეთ ორგანიზაციებში, როგორებიცაა: ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკი (EBRD), სადაც 2015 წლიდან, დღემდე იკავებს ინვესტორთა საბჭოს სამდივნოს ხელმძღვანელის თანამდებობას. ასევე, იგი 2020 წლიდან იკავებს საქართველოს ბანკის დირექტორთა საბჭოს წევრის თანამდებობას. 2007-2014 წლებში, იგი იკავებდა სხვადასხვა მაღალი რანგის თანამდებობას სს „თიბისი ბანკში“. ამავე ორგანიზაციაში ის ხელმძღვანელობდა კორპორატიული საბანკო მომსახურების დეპარტამენტს, ასევე იკავებდა „თიბისი ინვესტმენტის“ ხელმძღვანელის თანამდებობას. 2009-2011 წლებში იგი გახლდათ თიბისი ბანკის უძრავი ქონების აქტივების მართვის საბჭოს წევრი. 2011 -2014 წლებში, იგი იკავებდა თიბისის ბანკის დირექტორთა საბჭოს წევრის თანამდებობას.

ქალბატონი მარიამი ფლობს ბაკალავრის ხარისხს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის საბანკო და საფინანსო საქმეში. ასევე, ფლობს ედინბურგის უნივერსიტეტის მენეჯმენტისა და ეკონომიკის სკოლის მაგისტრის ხარისხს ფინანსებსა და ინვესტიციებში.

## **ტოპ მენეჯმენტი**

### ***ნოდარ ადეიშვილი, გენერალური 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 „უმრავი ქონების მენეჯმენტის ფონდის“ ჯერ აღმასრულებელ მენეჯერად, შემდეგ - გენერალურ დირექტორად; 2006-2008 წლებში მუშაობდა პროექტის დირექტორად შპს „სიპიჯი“- ში. 2001-2004 წლებში მუშაობდა თბილისი 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, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს სამართალში. ასევე, გახლავთ, Harvard University Alumni (Advanced Management Development Program in Real Estate).

### ***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 თბილისი 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.

### ***ზურაბ ჭარბაძე, კომერციული დირექტორი***

ზურაბ ჭარბაძე კომპანიას 2011 წლიდან შემოუერთდა, როგორც კომერციული დირექტორი, მანამდე ის 1997-2011 წლებში იკავებდა სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციებს თბილისი 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.

### ***მარიამ ოსეფაიშვილი, მარკეტინგის დირექტორი***

მარიამ ოსეფაიშვილი კომპანიას 2016 წელს შემოუერთდა მარკეტინგის დირექტორის პოზიციაზე. მისი გამოცდილება მოიცავს 10+ წელს მარკეტინგის მიმართულებით სხვადასხვა ადგილობრივ და საერთაშორისო კომპანიებში, როგორებიცაა Red Bull, DIAGEO, Starcom Media Vest Group და სხვა. წინა წლებში მუშაობდა საქართველოს ბანკში, BTA ბანკში, ბრიტანეთის საელჩოსა და EU სხვადასხვა პროექტებში. იგი ფლობს

კავკასიის ბიზნეს სკოლის BBA ხარისხს და აგრძელებს მაგისტრატურაზე (MBA) სწავლას Henley Business School (University of Reading)-ში.

### **სანდრო კაკალაშვილი, უძრავი ქონების განვითარების დირექტორი**

სანდრო კაკალაშვილი კომპანიას შემოუერთდა 2019 წელს, ხოლო 2020 წელს დაიკავა უძრავი ქონების განვითარების დირექტორის პოზიცია. მანამდე, 2013-2014 წლებში, მას ეკავა სხვადასხვა მენეჯერული პოზიციები თეგეტა მოტორსის ჰოლდინგში, ხოლო 2014-2018 წლებში იგი იკავებდა ჰოლდინგში შემავალი სამშენებლო კომპანიის გენერალური დირექტორის პოზიციას. უფრო ადრე 2011- 2013 წლებში მას ეკავა ფინანსური მენეჯერის პოზიციები სხვადასხვა კომპანიებში. იგი ფლობს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხებს ეკონომიკასა და ბიზნეს ადმინისტრირებაში. ის, ასევე იყო ACCA -ის სტუდენტი 2011-2013 წლებში

11.2 ინფორმაცია ემიტენტის აუდიტისა და ანაზღაურების კომიტეტების შესახებ, რომელიც მოიცავს კომიტეტის წევრების სახელებსა და კომიტეტის საქმიანობის აღწერას;

„კომპანიაში“ არ არის შექმნილი ანაზღაურების კომიტეტი. რაც შეეხება აუდიტის კომიტეტს, იგი შეიქმნა 2019 წელს და მას ხელმძღვანელობს ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი მარიამ მეღვინეთუხუცესი. აუდიტის კომიტეტში შედის ყველა სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი.

აუდიტის კომიტეტი წარმოადგენს სამეთვალყურეო საბჭოს ქვეკომიტეტს, რომელმაც უნდა გააკონტროლოს საზოგადოების ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობა. უზრუნველყოს შიდა კონტროლის სისტემის ეფექტიანობა და შიდა აუდიტის დამოუკიდებლობა, წარმართოს გარე აუდიტთან ურთიერთობა. ამასთან აუდიტის კომიტეტი რეგულარულად წარუდგენს ანგარიშს სამეთვალყურეო საბჭოს და აცნობებს მისი საქმიანობის შედეგებსა თუ საქმიანობისას გამოვლენილი დაბრკოლებების თაობაზე.

11.3 კომპანიაში არსებული კორპორაციული მართვის სტანდარტის მოკლე აღწერა და პროსპექტის რელევანტურ ნაწილებზე მითითება.

ჯგუფში დამკვიდრებულია კორპორაციული მართვის სამ დონიანი მოდელი, სადაც ჯგუფის ყოველდღიურ საქმიანობას ახორციელებს მენეჯმენტი (გენერალური დირექტორი, კომერციული, ფინანსური, დეველოპმენტის და მარკეტინგის დირექტორები), რომლის საქმიანობას ზედამხედველობს სამეთვალყურეო საბჭო, ხოლო აქციონერთა საერთო კრება წარმოადგენს მართვის უმაღლეს ორგანოს, რომელიც ინფორმაციას იღებს ჯგუფის საქმიანობაზე ყოველწლიურ რეჟიმში და გადაწყვეტილებას იღებს აქციონერებთან უფლებებთან დაკავშირებულ საკითხებზე.

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 4 წევრისგან, რომლებსაც წარმოადგენენ მნიშვნელოვანი წილის მფლობელი დამფუძნებელი აქციონერები: ბ-ნი ნიკა ხაზარაძე, ბ-ნი ბობ მეიერი, ქ-ნი თამარ ჯაფარიძე და ასევე, დამოუკიდებელი წევრი მარიამ მეღვინეთუხუცესი, რომელიც საბჭოს შემოუერთდა 2019 წელს ობლიგაციონერების უფლებებზე განსაკუთრებული კონცენტრაციის მანდატით.

სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომები იმართება სულ მცირე კვარტალში ერთხელ მაინც. საბჭოს მოწვევა, ასევე, ხორციელდება მის კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხების გადასაწყვეტად. სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები შეეხება სტრატეგიულ საკითხებს, კომპანიის ზოგად სტრუქტურას, წლიური სტრატეგიული გეგმების დამტკიცებას, კომპანიის საბუღალტრო აღრიცხვისა და ქონებრივი ობიექტების შემოწმებას, წლიური ბიუჯეტის დაგეგმვას, გენერალური დირექტორის წლიური ანგარიშგებისა და მოგების განაწილების წინადადების განხილვას, სამოქმედო გეგმის შეთავაზებებს აქციონერებისათვის და სხვ. კომპანიაში, მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობით ხორციელდება ისეთი ოპერაციები, როგორებიცაა: სხვა კომპანიებში წილის შექმნა და გადაცემა; უძრავი ქონების ან ქონებრივი უფლებების შექმნა, გადაცემა და

დატვირთვა; ფილიალების დაფუძნება და ლიკვიდაცია; წლიური ბიუჯეტის დაგეგმვა; ინვესტიციები, რომელთა ღირებულებაც, ცალკე ან ჯამში აღემატება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დადგენილ ზღვრულ ოდენობას; კრედიტის და სესხის აღება იმ ოდენობით რომლის ღირებულებაც აღემატება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დადგენილ ზღვარს; სამეწარმეო საქმიანობის წამოწყება და შეჩერება; სამეწარმეო პოლიტიკის საერთო პრინციპების დადგენა; კომპანიის ხელმძღვანელი პირებისათვის ანაზღაურების/დამატებით სარგებლის/პენსიის ოდენობის განსაზღვრა/დანიშვნა და სხვ.

**12 თანამშრომლები**

12.1 ქვემოთ ცხრილში მოცემულია კადრების დინამიკა წლების მიხედვით

წელი	თანამშრომელთა რაოდენობა
2019 დეკემბერი	95
2020 დეკემბერი	105
2021 ივნისი	107

**13 მნიშვნელოვანი წილის მქონე აქციონერები (პარტნიორები)**

13.1 ნებისმიერი პირის სახელი, რომელსაც 5%-ზე მეტი პირდაპირი ან არაპირდაპირი წილი აქვს ემიტენტის კაპიტალში, თითოეული ამ წილის ოდენობის დაკონკრეტებით;

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ სააქციო კაპიტალის 88.08%-ს ფლობს ბატონი მამუკა ხაზარაძე (27.53%), ბატონი ბადრი ჯაფარიძე (27.53%), ბატონი ბობ მეიერი (27.53%) და კომპანია Joy of a Toy BV (5.49%), ხოლო დანარჩენ 11.92%-ს წილს ფლობენ სხვა პირები, რომელთაგან არცერთი არ ფლობს აქციათა 5.0%-ზე მეტს.

მესაკუთრე	წილი სააქციო კაპიტალში
მამუკა ხაზარაძე (წილის მმართველი - ნიკა ხაზარაძე)	27.53%
ბადრი ჯაფარიძე (წილის მმართველი - თამარ ჯაფარიძე)	27.53%
ბობ მეიერი	27.53%
Joy of a Toy BV	5.49%
სხვა ინვესტორები	11.92%

13.2 იმ ფაქტის დაკონკრეტება, აქვთ თუ არა განსხვავებული ხმის უფლებები 5%-ზე მეტი პირდაპირი ან არაპირდაპირი წილის მქონე აქციონერებს (პარტნიორებს);

5%-ზე მეტი პირდაპირი ან არაპირდაპირი წილის მქონე აქციონერებს განსხვავებული ხმის უფლება არ აქვთ.

13.3 ემიტენტისთვის ცნობილი ნებისმიერი გარიგების აღწერა, რომელიც უკავშირდება ემიტენტის კონტროლის სტრუქტურაში სამომავლო ცვლილებებს.

„ემიტენტისთვის“ „პროსპექტის“ წარდგენის მომენტში მსგავსი გარიგებები ცნობილი არ არის.

**14 ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან**

14.1 წარმოდგენილ ფინანსურ ანგარიშგებებში მითითებულ პერიოდებსა და პროსპექტის შედგენის თარიღამდე პერიოდის მანძილზე ემიტენტსა და დაკავშირებულ მხარეებს შორის განხორციელებულ ტრანზაქციებთან დაკავშირებული შემდეგი დეტალები:

2020 და 2019 საანგარიშო წლების განმავლობაში ჯგუფს ჰქონდა შემდეგი გარიგებები და მიმდინარე ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან (აქციონერები, საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციები, ძირითადი ხელმძღვანელობა და სხვა დაკავშირებული მხარეები):

ოპერაციები (ათასი აშშ დოლარი)	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
<b>აქციონერები</b>		
შემოსავალი	-	633
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	(58)	(179)
საინვესტიციო ქონების შექმნიდან მიღებული ნამეტო შემოსულობები	3,042	-
<b>საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციები</b>		
საბროკერო ხარჯი	(293)	(322)
მარკეტინგული ხარჯი	(2)	(1)
შემოსავალი საკონსულტაციო მომსახურებიდან	17	51
მარაგების შესყიდვა	(138)	(1,309)
სხვა ხარჯები	(3)	(2)
დივიდენდი	179	-

მიმდინარე ნაშთები (ათასი აშშ დოლარი)	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
<b>აქციონერები</b>		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,285	-
<b>საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციები</b>		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	465	-
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	380	48
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(322)	(161)
<b>ძირითადი ხელმძღვანელობა</b>		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	56
მიღებული ავანსები	79	-
<b>სხვა დაკავშირებული მხარეები</b>		
სესხები	585	541
ფინანსური აქტივები შეფასებული რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით	15,533	15,533

შენიშვნა: ცხრილში მოცემული მუხლი „ფინანსური აქტივები შეფასებული რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით“ მოიცავს 1) ინვესტიციას კომპანიებში GRDC Holding B.V.-ში და GRDC N.V.-ში (“კომპანია“ ჯამურად ორივე კომპანიის 6.055%-ის წილს ფლობს), ჯამური ღირებულებით 1,833 ათასი აშშ დოლარი და 2) მოთხოვნას PDH-ის მიმართ 13,700 ათასი აშშ დოლარი, PDH-ი იურიდიულად კომპანიის დაკავშირებული მხარე არარის, თუმცა სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ მიერ მნიშვნელოვანი გავლენის გამო აუდიტორულმა კომპანიამ „სხვა დაკავშირებულ მხარეში“ დააკლასიფიცირა. ზემოხსენებული „მნიშვნელოვანი გავლენა“ წარმოიშვა იმ გარემოებიდან, რომ კრედიტორების მიერ ხდება PDH-ის სრული აქტივების კონტროლი.

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

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას მატერიალური ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარესთან არ გააჩნდა.

## 15 ემიტენტის აქტივებსა და ვალდებულებებთან, ფინანსურ მდგომარეობასთან, მოგებასა და ზარალთან დაკავშირებული ფინანსური ინფორმაცია

### 15.1 წლიური ფინანსური ანგარიშგებები:

ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებები უკანასკნელი 2 წლისთვის.

თუკი ემიტენტი არსებული მიმართულებით საქმიანობას ახორციელებს ორ წელზე ნაკლები დროის განმავლობაში, აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებები წარდგენილი უნდა იყოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად დაარსებიდან განაცხადის შედგენამდე პერიოდისთვის.

„პროსპექტუსთან“ ერთად თანდართულია ფას სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული 2019 და 2020 წლების აუდირებული ფინანსური ანგარიშგება.

### 15.2 ფინანსური ანგარიშგების სააღრიცხვო თარიღის შეცვლის შემთხვევა

თუ ემიტენტმა შეიცვალა სააღრიცხვო თარიღი, წარმოდგენილი წლიური ფინანსური ანგარიშგებები უნდა ფარავდეს სულ მცირე 24 თვეს.

თუკი ემიტენტი არსებული მიმართულებით საქმიანობას ახორციელებს ორ წელზე ნაკლები დროის განმავლობაში, აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებები წარდგენილი უნდა იყოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად დაარსებიდან განაცხადის შედგენამდე პერიოდისთვის.

„ემიტენტს“ არ შეუცვლია სააღრიცხვო თარიღი.

### 15.3 სააღრიცხვო სტანდარტი ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებული უნდა იყოს ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს/IFRS) შესაბამისად.

### 15.4 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება თუ ემიტენტი ამზადებს ორივეს - საკუთარ და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს, პროსპექტში წარმოდგენილი უნდა იყოს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები ან ორივე მათგანი.

წარმოდგენილია ემიტენტის კონსოლიდირებული შედეგები.

### 15.5 წარდგენილი ფინანსური ინფორმაციით დაფარული პერიოდი

ბოლო ფინანსური ანგარიშგების სააღრიცხვო თარიღი არ უნდა იყოს ქვემოთ ჩამოთვლილზე უფრო ადრინდელი:

ა) პროსპექტის შედგენის თარიღამდე 18 თვეზე უფრო ადრინდელი, თუ ემიტენტი სარეგისტრაციო დოკუმენტში იყენებს აუდირებულ ფინანსურ ინფორმაციას.

ბ) პროსპექტის შედგენის თარიღამდე 16 თვეზე უფრო ადრინდელი, თუ ემიტენტი სარეგისტრაციო დოკუმენტში იყენებს არაუდირებულ ფინანსურ ინფორმაციას;

„პროსპექტში“ წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ზემოაღნიშნულ მოთხოვნებს.

### 15.6 შუალედური და სხვა ფინანსური ინფორმაცია

15.6.3 თუ ემიტენტის მიერ ხდება კვარტალური ან ნახევარ-წლიური ანგარიშგების გამოქვეყნება ბოლო აუდიტებული ანგარიშგების თარიღის შემდეგ, ისინი უნდა შედიოდეს სარეგისტრაციო დოკუმენტში. თუ კვარტალური ან ნახევარ-წლიური ფინანსური ინფორმაცია აუდიტებულია, უნდა მოხდეს მისი თან დართვა. თუკი არა არის აუდიტებული - მითითებულ უნდა იქნას ამის შესახებ;

„ემიტენტი“ არ აქვეყნებს კვარტალურ და არა-აუდიტებულ ანგარიშგებებს.

15.6.3 თუ პროსპექტის შედგენის თარიღამდე ბოლო აუდიტებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღის შემდეგ 9 თვე ან მეტია გასული, ის აუცილებლად უნდა მოიცავდეს შუალედურ ფინანსურ ინფორმაციასაც, რომელიც შესაძლოა არ იყოს აუდიტებული (ეს ფაქტი უნდა მიეთითოს) და ასევე უნდა მოიცავდეს მიმდინარე ფინანსური წლის სულ მცირე პირველი 6 თვის მონაცემებს.

შუალედური ფინანსური ანგარიშგებები უნდა მოიცავდეს წინა წლის შესაბამისი პერიოდის შესადარის მონაცემებს და შედგენილი უნდა იყოს ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად;

„პროსპექტი“ მოიცავს სრული 2019 და 2020 წლის აუდიტებულ მონაცემებს.

## 15.7 წლიური ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტი<sup>5</sup>

„კომპანიის“ 2019 და 2020 წლების ფინანსური ანგარიშგებები აუდიტებულია და აუდიტორმა არამოდიფიცირებული დასკვნა გამოთქვა.

## 15.8 პრო-ფორმა ფინანსური ინფორმაცია

ემიტენტის ფინანსურ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილების შემთხვევაში (მაგ: შერწყმა, შესყიდვა), ტრანზაქციის ეფექტის აღწერა ემიტენტის აქტივებსა და ვალდებულებებზე, ასევე ფინანსურ შედეგზე იმ დამკვეთთა რომ ის მოხდა ანგარიშგების საწყისი ან საბოლოო თარიღისთვის.

„კომპანიას“ არ მიუღია მონაწილეობა რაიმე სახის შესყიდვის ან გაერთიანების გარიგებაში, რის გამოც პრო-ფორმა ფინანსური მონაცემების საჭიროება არ არის.

## 15.9 დივიდენდების პოლიტიკა

ემიტენტის დივიდენდების გაცემის პოლიტიკისა და მასთან დაკავშირებული შეზღუდვების აღწერა.

დივიდენდების განაწილების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს აქციონერთა საერთო კრება, სამეთვალყურეო საბჭოსგან და დირექტორისგან მიღებული რეკომენდაციების საფუძველზე.

## 15.10 სასამართლო პროცესები

ინფორმაცია ნებისმიერი სასამართლო (მათ შორის სავარაუდო სასამართლო დავების შესახებ, რომელსაც ემიტენტი ელის) პროცესის შესახებ სულ მცირე უკანასკნელი 12 თვის მანძილზე, რომელმაც შესაძლოა

---

<sup>5</sup> წლიური ფინანსური ანგარიშგებები შემოწმებულ უნდა იქნას დამოუკიდებელი აუდიტორის მიერ. ის მომზადებული უნდა იყოს აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. თუ აუდიტის დასკვნა პირობითია, მოდიფიცირებული, უარყოფითი, უარი დასკვნაზე ან მოიცავს მნიშვნელოვანი გარემოების ხაზგასმას (emphasis of matter), უნდა მოხდეს ამგვარი უარის ან პირობების დეტალების და მათი მიზეზების ჩართვა პროსპექტის აღნიშნულ ნაწილში; ამასთან, არსებობის შემთხვევაში, ამავე ნაწილში უნდა მოხდეს მითითება, თუ პროსპექტში წარმოდგენილი რა ინფორმაციის დადასტურება მოხდა აუდიტის მიერ, გარდა აუდიტებული ფინანსური ანგარიშგებისა;



გავლენა მოახდინოს ან უკვე მოახდინა ემიტენტის ან ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობასა თუ მომგებიანობაზე, ან ასეთის არარსებობის შემთხვევაში - შესაბამისი განაცხადი.

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტს“ დაფუძნებიდან დღემდე არ ჰქონია არც ერთი სასამართლო დავა, რომელშიც იქნებოდა წარმოდგენილი მოპასუხედ ან მოსარჩელედ. ასევე, არ არსებობს არავითარი სახის სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც შესაძლოა გადაიზარდოს სასამართლო დავაში. დამატებით, გაცნობებთ, რომ კომპანიას არ გააჩნია ისეთი სახის ვალდებულებებისა და ხარჯების თანხები, რომლებსაც არ აღიარებს ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სასამართლო დავას აწარმოებს მხოლოდ ჯგუფში შემავალი კომპანია - შპს „ლისი ფო“ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის წინააღმდეგ. კერძოდ, შპს „ლისი ფო“-მ 2019 წელს თბილისის საქალაქო სასამართლოში გაასაჩივრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის 2018 წლის 08 ოქტომბრის N006-556 საგადასახადო მოთხოვნა, რომლითაც შპს „ლისი ფო“ ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაერიცხა ჯამურად 2,140,861.70 ლარი. შპს „ლისი ფო“-ს მიერ მოთხოვნილია აღნიშნული მოთხოვნის სრულად გაბათილება. თბილისის საქალაქო სასამართლოში საქმე არის მოსამზადებელი სხდომის ჩანიშნვის ეტაპზე. შპს „ლისი ფო“-ს მიაჩნია, რომ მის სასარგებლოდ საქმის გადაწყვეტის ალბათობა არის 95%.

2021 წლის 9 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიამ მიიღო დასკვნა შემოსავლების სამსახურიდან დარიცხული გადასახადის და ჯარიმის შემცირების შესახებ, რომლის მიხედვითაც სადაო 2,140,862 ლარი შემცირდა 1,164,737 ლარით, შესაბამისად დარჩენილი თანხა, რაზეც ჯერ კიდევ გრძელდება დავა არის 976,125 ლარი.

## 16 დამატებითი ინფორმაცია

### 16.1 კაპიტალი

16.1.3 პროსპექტში წარმოდგენილი უნდა იყოს შემდეგი ინფორმაცია პროსპექტში წარმოდგენილი უახლესი ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის:

განცხადებული კაპიტალის ჯამური ოდენობა; ამასთან, აქციის თითოეული კლასისთვის:

ა) გამოშვებული სააქციო კაპიტალის ოდენობა;

ბ) გამოშვებული და ბოლომდე ანაზღაურებული ან გამოშვებული და ნაწილობრივ ანაზღაურებული აქციების რაოდენობა;

გ) აქციების ნომინალური ღირებულება;

დ) მათთან დაკავშირებული უფლებების, შეზღუდვების აღწერა.

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ჯგუფის სააქციო კაპიტალი შედგება 1,732,985 (2020 წლის 31 დეკემბერი - 1,732,985; 2019 წლის 31 დეკემბერი - 1,732,985) ცალი ავტორიზებული და სრულად გამოშვებული „ა“ კლასის ჩვეულებრივი, 777,343 (2020 წლის 31 დეკემბერი - 777,343; 2019 წლის 31 დეკემბერი - 777,343) ცალი ავტორიზებული და სრულად გამოშვებული „ბ“ კლასის ჩვეულებრივი და 1,608 (2020 წლის 31 დეკემბერი - 1,608; 2019 წლის 31 დეკემბერი - 2,859) 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.

A და B კლასის აქციების მფლობელებს საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით დივიდენდის მიღების უფლება აქვთ აქციების რაოდენობის პროპორციულობის მიხედვით. ჯგუფის ლიკვიდაციის შემთხვევაში ყველა არსებული აქტივი გადანაწილდება აქციების მფლობელებს შორის სადაც პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს მიენიჭებათ უპირატესობა. A და B კლასის აქციონერებს შორის ჯერ B კლასის აქციონერების მოთხოვნები დაკმაყოფილდება. პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს შეხვედრებზე არ აქვთ ხმის მიცემის უფლება. შესაბამისი ფულადი სახსრების გამოთავისუფლების შემთხვევაში ჯგუფი გამოისყიდის პირველ რიგში პრივილეგირებულ აქციებს. პრივილეგირებული აქციების მფლობელები მიიღებენ ანაზღაურებას ჯგუფის სხვა სასესხო ვალდებულებების დაფარვის შემდეგ, თუმცა A და B კლასის აქციის მფლობელებზე დივიდენდის გაცემის მომენტამდე. ანაზღაურების ზუსტი თარიღი უცნობია და როგორც ზემოთ იყო ნახსენები ლიკვიდაციის შემთხვევაში პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს მიენიჭებათ უპირატესობა. ჯგუფის მიზანია დივიდენდი გაანაწილოს A და B კლასის აქციის მფლობელებზე ხელმისაწვდომი თანხებიდან, მხოლოდ მას შემდეგ რაც პრივილეგირებულ აქციებს გამოისყიდის.

A და B კლასის და პრივილეგირებული აქციების გარდა, 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას ასევე ქონდა საემისიო კაპიტალი 1,937 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით.

16.1.3 ინფორმაცია აქციონერების უფლებებთან დაკავშირებით, ასევე განცხადებულ მაგრამ ჯერ არ გამოშვებულ კაპიტალთან ან კაპიტალის სამომავლო გაზრდასთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესახებ.

„კომპანიას“ არ გააჩნია განცხადებული მაგრამ ჯერ არ გამოშვებული კაპიტალი ან კაპიტალის სამომავლო გაზრდასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

დეტალური ინფორმაცია აქციონერების უფლებებთან დაკავშირებით მოცემულია 16.1.1 ქვეთავში.

## 17 მატერიალური ხელშეკრულებები

17.1 პროსპექტის შედგენამდე 2 წლის განმავლობაში დადებული თითოეული კონტრაქტის პირობების მიმოხილვა, რომელიც უკავშირდება არსებით (მატერიალურ) ფაქტს და რომლის მხარეცაა ემიტენტი ან მისი ჯგუფის ნებისმიერი წევრი;

### სასესხო ხელშეკრულებები

წინამდებარე პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის „ემიტენტს“ გაფორმებული აქვს ოთხი სასესხო ხელშეკრულება ბაზის ბანკთან. სესხის დასაფარი ძირითადად გადანაწილებულია შესაბამისად: სესხი 1 – 1,500 ათასი აშშ დოლარი, სესხი 2 – 1,235 ათასი აშშ დოლარი, სესხი 3 – 2,000 ათასი აშშ დოლარი და სესხი 4 – 500 ათასი აშშ დოლარი. სესხების მიზნობრიობები განსხვავებულია და უკავშირდება 1. პაშა ბანკის სესხის რეფინანსირებას (სასესხო ვალდებულება 1,200 ათასი აშშ დოლარი) და 2. მიმდინარე პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაფინანსებას.

### სახელმწიფოსა და შპს „ბლექ სი რიზორტს“ 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 ათას 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.

პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის საინვესტიციო ვალდებულება ლოგიკური და ადეკვატური მიზეზების გამო დარღვეულია „კომპანიის“ მიერ, თუმცა მენეჯმენტს სჯერა, რომ მიაღწევს მოლაპარაკებებს სახელმწიფოსთან და პროექტის განუხორციელებლობის რისკი ძალიან მცირეა.

### **ხელშეკრულებები კონტრაქტორებთან**

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.

კომპანიის სტანდარტული 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 ვალდებული არიან წარმოადგინონ კონტრაქტის შესრულების უპირობო საბანკო გარანტია კონტრაქტის ღირებულების 5%-ის ოდენობით.

### **17.2 გაკეთებული მითითებების ჩამონათვალი**

იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ნახსენებია (რომლებზეც მითითება არის გაკეთებული) რეგისტრაციის დოკუმენტში; ასევე მითითება, თუ სად შეიძლება ამ დოკუმენტების გაცნობა ფიზიკური ან ელექტრონული ფორმით.

პროსპექტის დოკუმენტში ნახსენებია შემდეგი დოკუმენტები:

- აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებები - 2020 და 2019 წლები (ანგარიშგებების გამოქვეყნების ვებ-გვერდი [www.reportal.ge](http://www.reportal.ge))
- კომპანიის წესდება (NAPR-სისტემაში განცხადების ნომერი: (B10151811))
- ხელშეკრულება განთავსების აგენტებსა და ემიტენტს შორის
- ხელშეკრულება კალკულაციისა და გადახდის აგენტსა და ემიტენტს შორის

ზემოთ მოცემული დოკუმენტები, გარდა კონფიდენციალური დოკუმენტებისა (ხელშეკრულება განთავსების აგენტებსა და ემიტენტს შორის, ხელშეკრულება კალკულაციისა და გადახდის აგენტსა და ემიტენტს შორის) გასაჯაროვდება კომპანიის ვებგვერდზე [www.greentown.lisi.ge](http://www.greentown.lisi.ge)

შენიშვნა: ინდუსტრიის მიმოხილვაში გამოყენებულია შპს „თიბისი კაპიტალის“ ([www.tbccapital.ge](http://www.tbccapital.ge)), შპს „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯიას“ ([www.colliers.com/en-ge](http://www.colliers.com/en-ge)), საქართველოს ფინანსთა სამინისტროდან, საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციიდან, საკრედიტო სააგენტოების ვებ-გვერდებიდან, საერთაშორისო სავალუტო ფონდიდან, საქართველოს ეროვნული ბანკის ([www.nbg.gov.ge](http://www.nbg.gov.ge)), საქართველოს

სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის (www.geostat.ge) და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (www.napr.gov.ge) ვებ-გვერდებზე მოძიებული კვლევები და ინფორმაცია.

#### IV. ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა

##### 1. მნიშვნელოვანი ინფორმაცია

###### 1.1. განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ აუდირებული საბალანსო უწყისის თანახმად, „კომპანიის“ წმინდა საოპერაციო საბრუნავი კაპიტალი (ფული და ფულის ექვივალენტს დამატებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დამატებული მარაგები და გამოკლებული სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები) დადებითი იყო და 45,438 ათას აშშ დოლარს შეადგენდა (2019 წლის 31 დეკემბერს 25,936 ათასი აშშ დოლარი, 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 49,660 ათას აშშ დოლარი).

ხოლო, მიმდინარე აქტივებსა და ვალდებულებებს შორის სხვაობა 55,717 ათასი აშშ დოლარი იყო (2019 წლის 31 დეკემბერს 43,184 ათასი აშშ დოლარი, 2021 წლის 30 ივნისს 59,308 ათასი აშშ დოლარი). აღსანიშნავია, რომ 2020 წლის ბოლოს ობლიგაციები მიმდინარე ვალდებულებებში მოხვდა იმის გამო რომ მათი დაფარვის თარიღი არის 2021 წლის 17 დეკემბერი. აღნიშნული დროებითია, რადგან ახალი ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ ობლიგაციები კვლავ გრძელვადიან ვალდებულებებში ჩაჯდება. მიუხედავად, ზემოთ ხსენებული მიზეზით გაზრდილი მოკლევადიანი ვალდებულებებისა, 2019 წელთან შედარებით 2020 წლის ბოლო და 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით წმინდა საბრუნავი კაპიტალი გაიზარდა, რაც აიხსნება შედარებით უფრო სწრაფად მზარდი სასაქონლო-მატერიალური მარაგებით.

###### 1.2. შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა

წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის განთავსების აგენტები არიან შპს „თიბისი კაპიტალი“ და სს „გალტ ენდ თაგარტი“, „ემიტენტი“ და შპს „თიბისი კაპიტალი“ წარმოადგენენ დაკავშირებულ მხარეებს. ამ სუბიექტების აქციონერები შესაძლოა ასევე იყვნენ სხვა დაკავშირებული მხარეების აქციონერებიც, რაც, თავის მხრივ, ქმნის ინტერესთა კონფლიქტის წარმოქმნის საფრთხეს. თუმცა, მიუხედავად ზემოთქმულისა, „კომპანიას“ მიაჩნია, რომ შპს „თიბისი კაპიტალთან“ მიმართებით ინტერესთა კონფლიქტის საკითხი ადეკვატურად 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. ემიტენტის აქციონერები ბატონი მამუკა ხაზარაძე და ბატონი ბადრი ჯაფარიძე ფლობენ სს „თიბისი ბანკის“ 8.64%-ს და 6.00%-ს, რაც არ არის მაკონტროლებელი წილი და ზღუდავთ მათ კომპანიისთვის არსებითად მნიშვნელოვან საკითხებზე გადაწყვეტილების დამოუკიდებლად მიღებისგან
3. შპს „თიბისი კაპიტალთან“ ერთად განთავსების აგენტი იქნება სს „გალტ ენდ თაგარტი“, რომელიც არ არის ემიტენტთან დაკავშირებული მხარე და იმოქმედებს გაშლილი ხელის პრინციპით, კომპანიის საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით.
4. დაკავშირებულ მხარეებს, მათ შორის, „თიბისი ბანკს“, არ აქვთ არც შპს „თიბისი კაპიტალის“ და არც „ემიტენტის“ ყოველდღიურ საქმიანობაში ჩარევის ბერკეტები.
5. მიუხედავად იმისა, რომ პირველ ეტაპზე შპს „თიბისი კაპიტალი“ წარმოადგენს „ობლიგაციების ნომინალურ მფლობელს“, „ობლიგაციონერებს“ უფლება აქვთ შეწყვიტონ შესაბამისი ურთიერთობა შპს „თიბისი კაპიტალთან“ და „ობლიგაციებს“ ფლობდნენ სხვა ნომინალური მფლობელის ან პირდაპირ რეგისტრატორის მეშვეობით;
6. „ემიტენტსა“ და შპს „თიბისი კაპიტალს“ შორის არსებული ხელშეკრულება ითვალისწინებს გადახდისა და კალკულაციის აგენტის შეცვლის შესაძლებლობას; და

7. „ემიტენტი“ და შპს „თიბისი კაპიტალი“ 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.

## ობლიგაციების პირობები

*წინამდებარე წარმოადგენს „ობლიგაციების პირობების“ ტექსტს*

„ობლიგაციები“, რომელთა საერთო ძირი თანხა შეადგენს [12,000,000] (სიტყვიერად: თორმეტი მილიონი) დოლარს, ხოლო დარიცხული პროცენტი - [6.25%-6.75%] და რომლებიც ვადამოსული ხდება [2024] წლის [16 დეკემბერს]. („ობლიგაციები“), გამოშვებულია სააქციო საზოგადოება „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“-ს („კომპანია“ ან „ემიტენტი“) სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ 2021 წლის 9 დეკემბრით დათარიღებული გადაწყვეტილებების შესაბამისად.

„რეგისტრირებული მფლობელი“ ნიშნავს „ობლიგაციის მფლობელს“ ან „ობლიგაციების ნომინალურ მფლობელს“, რომლის სახელზეც რეესტრში რეგისტრირებულია „ობლიგაცია“, (ფასიანი ქაღალდების მარეგულირებელი კანონმდებლობის განსაზღვრების შესაბამისად).

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

„ობლიგაციების ნომინალური მფლობელი“ ან „ნომინალური მფლობელი“ ნიშნავს, თუ ეს „ობლიგაციების მფლობელების“ მიერ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული, შპს „თიბისი კაპიტალს“ და/ან სს „გალტ ენდ თაგარტს“, რომელიც „ობლიგაციების“ მფლობელის მიერ უფლებამოსილია ფლობდეს „ობლიგაციებს“ ნომინალურად.

## 2. ინფორმაცია, რომელიც ეხება შესათავაზებელ ფასიან ქაღალდებს

### 2.1. შესათავაზებელი/სავაჭროდ დასაშვები ფასიანი ქაღალდის სახეობა (ტიპი) და კლასი

„ობლიგაციები“ წარმოადგენს „კომპანიის“ პირდაპირ არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს, რომლებიც რიგობით უთანაბრდება ერთმანეთს და „კომპანიის“ ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. „ობლიგაციები“ არ იქნება არც ერთი მთავრობის ვალდებულება.

### 2.2. კანონმდებლობა, რომლის შესაბამისადაც ხდება ამ ფასიანი ქაღალდების გამოშვება

ობლიგაციების გამოშვება ხდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

### 2.3. ინფორმაცია რეგისტრატორის შესახებ

სს „სი ეს არ“ მისამართი: ვაკე-საბურთალოს რაიონი, გამზირი ი.ჭავჭავაძე, N 74/11, თბილისი, საქართველო.

### 2.4. ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ რა ვალუტაშია ნომინირებული გამოსაშვები ფასიანი ქაღალდი

„ობლიგაციები“ გაცემულია არამატერიალური რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ფორმით, რომელთაგან თითოეულის ნომინალური ღირებულება, მათი გამოშვების თარიღისათვის - 2021 წლის [16 დეკემბერი] („გამოშვების თარიღი“), შეადგენს [10,000] (სიტყვიერად: [ათი] ათასი) დოლარს. გამოშვების თარიღი დაზუსტდება საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის შესაბამისად.

## **2.5. გადახდისუუნარობის შემთხვევაში, შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდის რიგითობა ემიტენტის კაპიტალის სტრუქტურაში**

„ობლიგაციები“ წარმოადგენს „კომპანიის“ არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს, რომლებიც რიგითობით უთანაბრდება ერთმანეთს (pari passu) და „კომპანიის“ ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. აქედან გამომდინარე, „კომპანიისთვის“ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სახის მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი. მოქმედი კანონმდებლობით, კერძოდ, „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, უზრუნველყოფილ კრედიტორებს ენიჭებათ უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების მიმართ - უზრუნველყოფილი კრედიტორების სასარგებლოდ დადებული უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით. ვინაიდან, „კომპანიის“ „ობლიგაციების მფლობელების“ მოთხოვნები მიეკუთვნება არაუზრუნველყოფილ მოთხოვნათა კატეგორიას. აღნიშნული კანონის 104-ე მუხლი არეგულირებს გადახდისუუნარობის მასის განაწილების წესს და მის თანმიმდევრობას, რომლის 104.1.ე მუხლის თანახმად „ობლიგაციების მფლობელების“ მოთხოვნები მოექცევა არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების კატეგორიაში.

## **2.6. იმ უფლებების და შეზღუდვების აღწერა, რომლებიც თან ერთვის ფასიან ქაღალდებს და აღნიშნული უფლებების განხორციელების პროცედურა**

### **2.6.1. ვალდებულებები**

#### **(ა) უზრუნველყოფის საშუალების წარმოშობის შეზღუდვა:**

მანამ სანამ რომელიმე „ობლიგაცია“ არის გადაუხდელი, „ემიტენტმა“ და მისმა „არსებითმა შვილობილმა კომპანიებმა“, 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 შექმნილ 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, ლიცენზია, დადასტურება და ავტორიზაცია.

„ემიტენტმა“ უნდა განახორციელოს ნებისმიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია ყველა ავტორიზაციის, დადასტურების, 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:**

i. „ემიტენტმა“, „ობლიგაციების მფლობელების“ წინასწარი წერილობითი 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 ან (z) გაყიდოს, გაასხვისოს, გადასცეს, იჯარით გასცეს ან სხვაგვარად განკარგოს „ემიტენტის“ მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილი, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა:

1. ზემოთ (x), (y) ან (z) 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.

b. აღნიშნულიდან გამომდინარე არ დადგება და არ გაგრძელდება ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევა“; და

c. ზემოთ (x), (y) ან (z) ქვეპუნქტში მითითებულ შესაბამის ტრანზაქციას არ ექნება არსებითად უარყოფითი გავლენა „ემიტენტის“ ან „უფლებამონაცვლე პირის“ უნარზე დროულად გადაიხადოს ამ „ობლიგაციების“ ან ნებისმიერი სხვა „ფინანსური ვალდებულების“ ფარგლებში წარმოშობილი ვალდებულებები, ან „კომპანიის“ პერსპექტივასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

(ii) „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს, რომ „ობლიგაციების მფლობელების“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ნომინალური მფლობელების“ საშუალებით), ინდივიდუალურად ან ჯამურად, გადაუხდელი „ობლიგაციების“ არანაკლებ 51%-ს, „არსებითმა შვილობილმა“ 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 ან (z) გაყიდოს, გაასხვისოს, გადასცეს, იჯარით გასცეს ან სხვაგვარად განკარგოს „არსებითი შვილობილის“ მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილი, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა:

1. ზემოთ (x), (y) ან (z) ქვეპუნქტში მითითებული ტრანზაქციის დასრულებისთანავე:

A. წარმოქმნილი ან დარჩენილი პირი ან მიმღები („უფლებამონაცვლე პირი“) იქნება „არსებითი შვილობილი კომპანია“; და

B. „უფლებამონაცვლე პირი“ (თუ ის არ არის „ემიტენტი“) შეინარჩუნებს ან მიიღებს „არსებითი შვილობილი კომპანიის“ 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.

2. აღნიშნულიდან გამომდინარე არ დადგება და არ გაგრძელდება ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევა“; და

3. ზემოთ (x), (y) ან (z) ქვეპუნქტში მითითებულ შესაბამის ტრანზაქციას არ ექნება არსებითად უარყოფითი გავლენა „ემიტენტის“ ან „უფლებამონაცვლე პირის“ უნარზე დროულად გადაიხადოს ამ „ობლიგაციების“ ან ნებისმიერი სხვა „ფინანსური ვალდებულების“ ფარგლებში წარმოშობილი ვალდებულებები, ან „კომპანიის“ პერსპექტივასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

(iii) განურჩევლად ზემოთქმულისა, ნებისმიერი „არსებითი შვილობილი კომპანია“ უფლებამოსილია „ემიტენტთან“ ან სხვა „არსებით შვილობილ კომპანიასთან“ მიმართებაში, მოახდინოს კონსოლიდირება ან შერწყმა (რეორგანიზაციის ნებისმიერი ფორმით) ან ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა.

**(დ) განკარგვები:** თუ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული წინამდებარე „პირობებით“, „პირობების“ 2.6.1(გ) პუნქტის (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 „არსებითი შვილობილი კომპანიისა“, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ხორციელდება „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების 10%-ზე ნაკლების განკარგვა, რომელიც განისაზღვრება უახლეს „IFRS ფინანსურ პერიოდში“ „IFRS“-ის შესაბამისად შედგენილ „ჯგუფის“ კონსოლიდირებულ საბალანსო ფურცელზე მითითებით. ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად აღნიშნული შეზღუდვა არ ვრცელდება კომპანიის ჩვეული ბიზნეს-საქმიანობის ფარგლებში განხორციელებულ ტრანზაქციებზე.

წინამდებარე პუნქტი („პირობების“ 2.6.1.(დ) პუნქტი) არ გამოიყენება შემდეგ შემთხვევებში:

- (i) ნებისმიერ იმ ტრანზაქციასთან მიმართებით, რომელიც ხორციელდება „ემიტენტსა“ და მის ნებისმიერ „შვილობილ კომპანიას“ შორის, თუ „ემიტენტი“ წარმოადგენს ამგვარი შვილობილი კომპანიის მajoრიტარ პარტნიორს;
- (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) ინვენტარიდან აქტივების იჯარით გაცემასთან, გაყიდვასთან ან განკარგვასთან მიმართებით, თუ აღნიშნული ხორციელდება ჩვეულებრივი საქმიანობის და ოპერირების ფარგლებში, ან
- (iv) 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 25%-ს, რომელიც განისაზღვრება უახლეს „IFRS ფინანსურ პერიოდში“ „IFRS“-ის შესაბამისად შედგენილ „ჯგუფის“ კონსოლიდირებულ საბალანსო ფურცელზე მითითებით.



(ე) **გადასახადების 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. „ემიტენტს“ ან მის „არსებით შვილობილ კომპანიებს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ მიზნებისათვის არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა „გადასახადების“ გადაუხდელობაზე, თუ:

- (i) მათი ოდენობა, გამოყენებადობა ან ნამდვილობა კეთილსინდისიერად გასაჩივრებულია შესაბამისი სამართალწარმოების ფარგლებში და რომლის დასაფარად შექმნილია შესაბამისი რეზერვები „IFRS“-ის შესაბამისად, ან
- (ii) რომლის ოდენობა, ყველა სხვა ამგვარ „გადასახადთან“ ან მსგავს მოთხოვნასთან ერთად, საერთო ჯამში არ აღემატება მთლიანი აქტივების 2%-ს (ორი პროცენტი) (დაანგარიშებული „IFRS“-ის შესაბამისად).

**(ვ) სესხების აქტივებთან შეფარდება (Debt to Assets ratio):**

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

**(ზ) ნაღდი ფულის ნაშთის შენარჩუნება:**

„ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ ნაღდი ფულის ნაშთი ნებისმერი თარიღისთვის შეადგენდეს ობლიგაციების მოსამსახურებლად საჭირო კვარტალური საპროცენტო ხარჯის მინიმუმ 100%-ს.

**(თ) ფინანსური ინფორმაცია:**

- (i) „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ თითოეული ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ არაუგვიანეს 15 მაისისა, „ობლიგაციების მფლობელებს“ წინამდებარე „პირობებით“ გათვალისწინებული წესით მიაწვდის და ასევე „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოაქვეყნებს „IFRS“-ის შესაბამისად მომზადებულ „ემიტენტის“ კონსოლიდირებულ და შემოწმებულ ფინანსური უწყისების ასლებს ამგვარი ფინანსური წლისათვის, აღნიშნულთან დაკავშირებით „აუდიტორების“ შესაბამის დასკვნასთან ერთად.
- (ii) „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ თითოეული ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულებიდან 15 აგვისტომდე, „ობლიგაციების მფლობელებს“ წინამდებარე „პირობებით“ გათვალისწინებული წესით მიაწვდის და ასევე „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოაქვეყნებს „IFRS“-ის შესაბამისად მომზადებულ „ემიტენტის“ კონსოლიდირებულ და შემოწმებულ ფინანსური უწყისების (საბალანსო უწყისი, მოგება-ზარალის უწყისი, ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი) ასლებს ექვსი თვისათვის.
- (iii) თუ „ობლიგაციების მფლობელები“, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ნომინალური მფლობელების“ საშუალებით) გადაუხდელი „ობლიგაციების“ არანაკლებ 25%-ზე მეტს, 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 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“ გადაწყვეტილების ფორმით.

(ი) **დაზღვევის შენარჩუნება:** „ემიტენტმა“ და მისმა „არსებითმა შვილობილმა კომპანიებმა“ თავიანთი საინვესტიციო ქონებაში შემავალი საიჯარო ფართები, რომელიც ექვემდებარება დაზღვევას, უნდა დააზღვიონ იმ მზღვეველებთან, რომლებსაც „ემიტენტის“ ან მისი „არსებითი შვილობილი კომპანიების“ შეფასებით, აქვთ კარგი ფინანსური მდგომარეობა. დაზღვევა უნდა განხორციელდეს დაკარგვის ან დაზიანების რისკისგან იმ ფარგლებში, რომელშიც მსგავსი ტიპის ქონების დაზღვევა ხორციელდება საქართველოში იმ კომპანიების მიერ, რომლებსაც აქვთ მსგავსი მდგომარეობა და ფლობენ მსგავს ქონებას. ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად მიწა ჩაითვლება ისეთ ქონებად, რომელიც არ ექვემდებარება დაზღვევას.

(კ) **გამოსაყენებელი კანონმდებლობის დაცვა:** „ემიტენტი“ და მისი „არსებითი შვილობილი კომპანიები“ ნებისმიერ დროს ყველა ღონეს მიმართავენ, რათა სრულად დაიცვან გამოსაყენებელი კანონმდებლობის ყველა დებულება, მათ შორის, სახელმწიფო ორგანოების სამართლებრივი აქტები 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).

#### 2.6.2. საკუთრების უფლება

ვინაიდან „ობლიგაციებზე“ საკუთრების უფლების გადაცემა ხდება საკუთრების უფლების „რეესტრში“ რეგისტრაციის ან „ნომინალური მფლობელის“ ჩანაწერებში ცვლილების შეტანის შედეგად, „კომპანიამ“ და „გადახდისა და კალკულაციის აგენტმა“ მხოლოდ „რეგისტრირებული მფლობელები“ უნდა ჩათვალონ ნამდვილ მესაკუთრებად გადახდისა და სხვა მიზნებისათვის (საკუთრების უფლების შესახებ ნებისმიერი შეტყობინების მიუხედავად), მიუხედავად იმისა, „ობლიგაციის“ 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“. ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, პასუხისმგებლობა დაეკისრება გადამცემს, „ემიტენტისა“ ან „ობლიგაციების ნომინალური მფლობელისათვის“ რეგრესის წესით მიმართვის გარეშე.

### 2.6.3. დაბეგვრა

„ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდა „ემიტენტის“ მიერ ან მისი სახელით უნდა განხორციელდეს წყაროსთან დასაკავებელი ყველა შესაბამისი გადასახადით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, დაბეგვრის შემდეგ. თუ მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე „ემიტენტი“ განსაზღვრავს, რომ პროცენტის გადახდა გათვალისწინებულია წყაროსთან დასაკავებელი გადასახადისგან, „ემიტენტმა“ არ უნდა დააკავოს შესაბამისი გადასახადი და „ობლიგაციის მფლობელი“ უფლებამოსილია ისარგებლოს ამგვარი შეღავათით და მიიღოს თანხა სრულად, გადასახადის დაკავების გარეშე.

### 2.6.4. დეფოლტის შემთხვევა

დეფოლტად ჩაითვლება გარემოება, თუ დადგება და 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 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში; ან

(ბ) სხვა ვალდებულების დარღვევა: „ემიტენტი“ არ ასრულებს/არღვევს ნებისმიერ სხვა ერთ ან რამდენიმე ვალდებულებას „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით, მათ შორის, წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ გათვალისწინებულ ფინანსურ შეზღუდვებსა და პირობებს, რაც „ობლიგაციების მფლობელების“ დასაბუთებული და გონივრული მოსაზრებით:

(i) არ ექვემდებარება გამოსწორებას და ამასთანავე არის არსებითი ან განმეორებადი ხასიათის, ან

(ii) ექვემდებარება გამოსწორებას, მაგრამ აღნიშნული დარღვევის თაობაზე „ობლიგაციების მფლობელების“ მიერ „ემიტენტისთვის“ გაგზავნილი შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში არ იქნა აღმოფხვრილი; ან

#### (გ) ჯვარედინი დეფოლტი (Cross-Default):

(i) „ემიტენტის“ ან მისი „არსებითი შვილობილი კომპანიის“ მიერ სესხად აღებული ან მოძიებული ფულადი სახსრები, ვალდებულების ნებისმიერი შეუსრულებლობის მიზეზით, ხდება ან შესაძლებელია გახდეს განსაზღვრულ ვადამდე გადასახდელი, ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევის“ შედეგად (შესაბამისი დეფინიციის შესაბამისად), ან

(ii) ნებისმიერი ასეთი „დავალიანება“ არ იქნება გადახდილი დროულად ან, კონკრეტულ შემთხვევაში, ნებისმიერი თავდაპირველი შესაბამისი დამატებითი პერიოდის განმავლობაში, ან

(iii) „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „არსებითი შვილობილი კომპანია“ ვერ უზრუნველყოფს მის მიერ მოქმედი ან სამომავლო „დავალიანებისგან“ გამომდინარე გადასახდელი ნებისმიერი გადასახდელი თანხის დროულად დაფარვას, იმ პირობით, რომ

a. შესაბამისი „დავალიანების“ ჯამური ოდენობა, რომელსაც შეესაბამება წინამდებარე „პირობების“ 2.6.4(გ) პუნქტის გათვალისწინებული ერთი ან რამდენიმე შემთხვევა უტოლდება ან აღემატება „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების 2%-ს (ორი პროცენტი) (IFRS-ის შესაბამისად გამოთვლის შედეგად) ან მის ექვივალენტ ოდენობას ნებისმიერ სხვა ვალუტაში (რომელსაც „ობლიგაციების მფლობელები“ განსაზღვრავენ გონივრულად), და

- b. რომელსაც „ემიტენტი“ და „არსებითი შვილობილი კომპანია“, კეთილსინდისიერი და საამისოდ გონივრული საფუძვლის არსებობის გარეშე, აღიარებს გადასახდელ ვალდებულებად; ან

**(დ) გადახდისუნარობა:**

(i) ნებისმიერი შემდეგი ვითარების დადგომა:

- a. „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „არსებითი შვილობილი კომპანია“ დაიწყებს ლიკვიდაციის ან გადახდისუნარობის პროცედურას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც „არსებითი შვილობილი კომპანიის“ ლიკვიდაცია მოხდება „ემიტენტთან“ ან სხვა „არსებითი შვილობილი კომპანიასთან“ შერწყმის შედეგად; ან
- b. ნებისმიერი „პირის“ მიერ „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „არსებითი შვილობილი კომპანიის“ საწინააღმდეგოდ სარჩელის აღძვრა გადახდისუნარობის პროცედურის დაწყებისთვის, თუკი ასეთ „პირს“ არ ეთქვა უარი მოთხოვნის წარდგენიდან 90 (ოთხმოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში; ან
- c. „ემიტენტსა“ და მის კრედიტორებს შორის მოლაპარაკების წარმოება „ემიტენტის“ ყველა ან არსებითად ყველა ვალის თაობაზე სასამართლოს გარეშე მორიგების მიზნით; ან
- d. ლიკვიდაციის პროცედურის დაწყება „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „არსებითი შვილობილი კომპანიის“ მიმართ, რომელიც ეფუძნება სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილ სასამართლო გადაწყვეტილებას; ან

(ii) „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „არსებითი შვილობილი კომპანია“ ვერ უზრუნველყოფს ან შეუძლებელია მისთვის დროულად გადაიხადოს ვადამოსული ვალები; ან

(iii) „ემიტენტის“ პარტნიორები დაამტკიცებენ „ემიტენტის“ ლიკვიდაციის ან გაუქმების ნებისმიერ გეგმას; ან

**(ე) დაუკმაყოფილებელი გადაწყვეტილებები, სახელმწიფო ან სასამართლო წარმოებები:** ფულადი თანხის გადახდის დაკისრების თაობაზე „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „არსებითი შვილობილი კომპანიის“ წინააღმდეგ სასამართლოების ან სხვა შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოების მიერ მიღებული და აღუსრულებელი საბოლოო გადაწყვეტილება, განჩინება, განაჩენი და ბრძანება,

(i) რომლის საერთო ოდენობა აღემატება „ჯგუფის“ საერთო აქტივების 2%-ს (ორი პროცენტი) (IFRS-ის შესაბამისად გამოთვლის შედეგად) ან მის ექვივალენტ თანხას ნებისმიერ სხვა ვალუტაში ან ვალუტებში, ან

(ii) ნებისმიერი ასეთი საბოლოო გადაწყვეტილება, განაჩენი ან განჩინება, რომელიც შედეგადაც მოხდა:

- a. „ემიტენტის“ ან მისი „არსებითი შვილობილი კომპანიის“ ხელმძღვანელი პირ(ებ)ის სრული ან ნაწილობრივი გადაყენება, ან „ემიტენტის“ ან მისი „არსებითი შვილობილი კომპანიის“ მიერ საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების სრული ან ნაწილობრივი შეზღუდვა“, ან
- b. „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „არსებითი შვილობილი კომპანიის“ შემოსავლების და აქტივების, სრული ან ნაწილობრივი ოდენობის (რომლის საბალანსო ღირებულება უტოლდება ან აღემატება მთლიანი შემოსავლების ან აქტივების საბალანსო ღირებულების 20 პროცენტს) კონფისკაცია ან დაყადაღება, ნაციონალიზაცია, ექსპროპრიაცია ან სავალდებულო გასხვისება; ან

**(ვ) აღსრულება:** „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „არსებითი შვილობილი კომპანიის“ მთლიანი ან არსებითი ნაწილი ქონების, შემოსავლების ან აქტივების წინააღმდეგ განხორციელდება ნებისმიერი სახის

სააღსრულებო პროცესის დაწყება, ან უზრუნველყოფების მფლობელი პირის (კრედიტორის) მიერ მათი საკუთრებაში მიღება ან გასხვისება; ან

**(ზ) ნებართვები და თანხმობები:** „ემიტენტმა“ არ განახორციელა რაიმე ქმედება ან დაარღვია რაიმე პირობა (ყველა აუცილებელი თანხმობის, განკარგულების, დასტურის, უფლებამოსილების, განაცხადის წარდგენის, ლიცენზიის, ბრძანების, ჩანაწერის, რეგისტრაციის ან სხვა უფლებამოსილების მოპოვების ან განხორციელების ჩათვლით), რომელიც ნებისმიერ დროს საჭიროა მიღებულ იქნას, განხორციელდეს ან შესრულდეს, რათა „ემიტენტს“:

- (i) შეეძლოს კანონიერად დადოს შეთანხმებები, განახორციელოს მისი არსებითი უფლებები და შეასრულოს გადახდის ვალდებულებებს „ობლიგაციების“ შესაბამისად, აგრეთვე შეასრულოს საკუთარი ვალდებულებები წინამდებარე „პირობების“ 2.6.1 პუნქტის (ვალდებულებები) შესაბამისად და „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე სხვა არსებითი ვალდებულებები,
- (ii) უზრუნველყოს, რომ აღნიშნული ვალდებულებები მისთვის იყოს სამართლებრივად მზოჭავი და აღსრულებადი, და
- (iii) უზრუნველყოს, რომ „ობლიგაციების“ „ემისიის პროსპექტი“ საქართველოს სასამართლოში წარდგენადი იყოს როგორც მტკიცებულება; ან

**(თ) ნამდვილობა და უკანონობა:** „ემიტენტი“ სადაოდ ხდის „ობლიგაციების“ ან „ემისიის პროსპექტის“ ნამდვილობას ან „ემიტენტი“ უარყოფს „ობლიგაციებით“ ან „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებულ ნებისმიერი ვალდებულების არსებობას და მის შესრულებას ან „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციებით“ ან „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებულ ნებისმიერ ერთი ან რამდენიმე ვალდებულების შესრულება არის ან გახდება კანონსაწინააღმდეგო ან აღუსრულებადი, ან აღარ იქნება ნამდვილი და სამართლებრივად მზოჭავი.

„ემიტენტი“ ვალდებულებას იღებს, რომ შეტყობინებისთანავე, დაუყოვნებლივ შეატყობინოს „ობლიგაციის მფლობელებს“ ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევის“ წარმოშობის შესახებ.

თუ დადგება და განგრძობადია ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევა“, გაცემული „ობლიგაციების“ ერთ ან რამდენიმე „ობლიგაციების მფლობელს“, რომელთა მფლობელობა ინდივიდუალურად ან ჯამურად წარმოადგენს „ობლიგაციების“ სრული ძირი თანხის სულ მცირე 25%-ს, უფლება აქვთ „ემიტენტისათვის“ წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მოთხოვნები გამოაცხადოს ვადამოსულად და მოითხოვოს „ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განადგება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა.

## 2.6.5. შეტყობინებები

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციების მფლობელებს“ მიმართ უნდა გაეგზავნოს „ობლიგაციების“ „ნომინალურ მფლობელებს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე.

„ობლიგაციების მფლობელებმა“ შეტყობინება უნდა გაუგზავნონ „ნომინალურ მფლობელებს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, თუ „ნომინალური მფლობელები“ „ობლიგაციების“ მფლობელს წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებენ.

ყოველგვარი ექვის გამორიცხვის მიზნით, ამ პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინების მატერიალური სახით შესაბამის მისამართზე გაგზავნის შემთხვევაში, შეტყობინება ითვლება სათანადო წესით გაგზავნილად და იგი არ საჭიროებს დამატებით ელ-ფოსტით მეშვეობით გაგზავნას.

ყოველგვარი ექვის გამორიცხვის მიზნით, ამ პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინების მატერიალური სახით შესაბამის მისამართზე გაგზავნის შემთხვევაში, შეტყობინება ითვლება სათანადო წესით გაგზავნილად და იგი არ საჭიროებს დამატებით ელ-ფოსტით მეშვეობით გაგზავნას. „ემიტენტი“ მიაწოდებს „ნომინალურ მფლობელებს“ ინფორმაციას „ობლიგაციების მფლობელების“ კრების მოწვევის შესახებ შეტყობინებას გამოაქვეყნებს სსიპ - საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს მეშვეობით.

რეგულირებადი ინფორმაციის გასაჯაროების მიზნით გამოყენებულ იქნება ვებგვერდი [www.greentown.lisi.ge](http://www.greentown.lisi.ge). აღნიშნულ ვებგვერდზე მოხდება რეგულირებადი ინფორმაციის გამოქვეყნება, მათ შორის, სებ-ის გამჭვირვალობის წესის (181/04) მე-9 მუხლით დადგენილი ვალდებულებების შესრულება:

- ნებისმიერი ცვლილება საჯარო ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებთან დაკავშირებით, მათ შორის, ისეთი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდის პირობებში, რომლებმაც შესაძლოა არაპირდაპირი გავლენა იქონიოს ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებზე ან რომლებიც გამომდინარეობს სასესხო პირობებისა და საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებიდან;
- ინფორმაცია სასესხო ფასიანი ქაღალდის საპროცენტო განაკვეთის, პერიოდული გადახდების, კონვერტაციის/გადაცვლის, ყიდვის ან გაუქმების უფლების, ან დაფარვის შესახებ.
- ისეთი ინფორმაცია, რომელიც საჭიროა საჯარო ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა უფლებების სათანადოდ განსახორციელებლად;
- ინფორმაცია საერთო კრების ადგილის, დროის, დღის წესრიგისა და საერთო კრებაში მონაწილეობის მიღების უფლების შესახებ.

#### **2.6.6. ობლიგაციების მფლობელების კრება**

წინამდებარე „ემისიის პროსპექტი“ ადგენს წესებს „ობლიგაციების მფლობელების“ კრების მოწვევის, ჩატარების და გადაწყვეტილების მიღების შესახებ.

##### **(ა) ობლიგაციების მფლობელების კრება:**

- (i) იმ საკითხებთან დაკავშირებით, რომლებსაც გავლენა აქვთ „ობლიგაციების მფლობელების“ ინტერესებზე, მათ შორის, წინამდებარე „პირობების“ ნებისმიერი სახის ცვლილების მიზნით, გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნას სათანადოდ მოწვეულ და ჩატარებულ კრებაზე დამსწრე ხმების არანაკლებ 70% უმრავლესობით („განსაკუთრებული გადაწყვეტილება“).
- (ii) „ობლიგაციების მფლობელების“ მიერ გამოტანილი ნებისმიერ სხვა გადაწყვეტილება, რომელიც არ კვალიფიცირდება როგორც „განსაკუთრებულ გადაწყვეტილება“, მიიღება მიცემულ ხმათა არანაკლებ 51% უმრავლესობით („ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“) და მხოლოდ მაშინ არის მართებული და შესასრულებლად სავალდებულო, თუ მიღებულია „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ სახით.
- (iii) „ობლიგაციების მფლობელების“ კრებაზე განიხილება მხოლოდ ის საკითხები, რაც წინამდებარე „პირობების“ 2.6.6.გ.(i) პუნქტის შესაბამისად გათვალისწინებულია „ემიტენტის“ მიერ დადგენილი დღის წესრიგით.

**(ბ) ობლიგაციების მფლობელების კრების მოწვევის უფლებამოსილება:** „ობლიგაციების მფლობელების“ კრების ინიცირების უფლება აქვს მხოლოდ „ემიტენტს“. ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, აღნიშნული უფლებამოსილება ვრცელდება, როგორც „განსაკუთრებული გადაწყვეტილებით“, ასევე „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილებით“ განსახილველ საკითხებთან დაკავშირებით.

ამასთან, აღნიშნული არ ცვლის ან აუქმებს გაცემული „ობლიგაციების“ სრული ძირი თანხის სულ მცირე 25%-ის მფლობელ(ებ)ის უფლებას მოიწვიონ „ობლიგაციების მფლობელების“ კრება და დააყენონ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების და „ემიტენტის“ წინააღმდეგ სააღსრულებო პროცედურის დაწყების საკითხი.

**(გ) ობლიგაციების მფლობელების კრების მოწვევა:**

- (i) „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციების მფლობელებს“ „ობლიგაციონერების მფლობელების“ კრების მოწვევის თაობაზე უნდა ეცნობოთ სულ მცირე 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღით ადრე (შეტყობინების გაგზავნის დღისა და კრების ჩატარების დღის გამოკლებით) წინამდებარე „პირობების“ 2.6.6. პუნქტის შესაბამისად. ამგვარ შეტყობინებაში მითითებული უნდა იყოს „ობლიგაციონერების მფლობელების“ კრების თარიღი, დრო, ადგილი და მისაღები გადაწყვეტილებების დღის წესრიგი (ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ობლიგაციონერების მფლობელების“ კრების მიერ განსახილველი საკითხების დღის წესრიგის ცვლილება შეუძლია მხოლოდ „ემიტენტს“). შეტყობინება ასევე უნდა შეიცავდეს მითითებას შესაბამისი ვადების შესახებ და ინფორმაციას იმის თაობაზე, თუ როგორ უნდა დანიშნონ „ობლიგაციების მფლობელებმა“ წარმომადგენლები.
- (ii) წინამდებარე „პირობების“ 2.6.6. პუნქტის შესაბამისად, „ემიტენტი“ „ობლიგაციების მფლობელებს“ დამატებით შეატყობინებს „ობლიგაციონერების მფლობელების“ კრების დადასტურებულ დროსა და ადგილს, ასეთი კრების გამართვიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) დღის ვადაში.
- (iii) კრების ჩატარება შესაძლებელია როგორც ფიზიკურად ასევე დისტანციურად (ელექტრონული საშუალებით). „ემიტენტს“ უფლება აქვს გამოიყენოს კრების დისტანციური (ელექტრონული საშუალებით) ჩატარების შესაძლებლობა, თუ ამის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია „ემიტენტის“ საერთო კრების მიერ და დაკმაყოფილებულია შემდეგი მოთხოვნები:
  - a. ელექტრონული საშუალებების გამოყენება არ არის დამოკიდებული „ობლიგაციების მფლობელის“ ან მისი „წარმომადგენლის“ მოქალაქეობაზე ან ბინადრობის ადგილზე;
  - b. „ობლიგაციების მფლობელისთვის“ ან ხმის უფლების გამოყენებაზე/განკარგვაზე „წარმომადგენლისთვის“ ინფორმაციის დროულად და ეფექტურად მიწოდებისთვის დანერგილია იდენტიფიცირების შესაბამისი ზომები; და
- (iv) „ემიტენტთან“ შესაბამისი კომუნიკაციის საფუძველზე, „ობლიგაციების მფლობელებს“ ნებისმიერ დროს უნდა ჰქონდეთ შესაძლებლობა, მოითხოვონ ინფორმაციის წერილობით მიწოდება.

**(დ) ობლიგაციების მფლობელის მიერ წარმომადგენლის დანიშვნა:**

- (i) „ობლიგაციების მფლობელი“ უფლებამოსილია შესაბამის კრებამდე სულ მცირე 48 (ორმოცდარვა) საათით ადრე „ემიტენტს“ მიაწოდოს ქართულენოვანი წერილობითი დოკუმენტი (ან, სხვა ენაზე შედგენის შემთხვევაში, ორენოვანი დოკუმენტი, საიდანაც ერთ-ერთი ენა უნდა იყოს ქართული) („მინდობილობა“), რომელიც ფიზიკური პირის შემთხვევაში ხელმოწერილია „ობლიგაციების მფლობელის“ მიერ და დამოწმებულია ნოტარიულად, ხოლო იურიდიული პირის შემთხვევაში, დასმულია ასეთი იურიდიული პირის ბეჭედი და ხელმოწერილია მისი უფლებამოსილი დირექტორის ან სხვა უფლებამოსილი პირის მიერ, და ამ დოკუმენტის საფუძველზე დანიშნოს წარმომადგენელი („წარმომადგენელი“), რომელიც იმოქმედებს „ობლიგაციების მფლობელის“ სახელით „ობლიგაციების მფლობელების“ ნებისმიერ კრებასთან („განმეორებითი კრების“ ჩათვლით) დაკავშირებით.
- (ii) ზედა პუნქტის შესაბამისად დანიშნული ნებისმიერი „წარმომადგენელი“, მათი დანიშვნის მოქმედების ვადის განმავლობაში, „ობლიგაციების მფლობელთა“ კრების ან „განმეორებითი კრების“ მიზნებისთვის, ჩაითვლება იმ „ობლიგაციების“ მფლობელად, რომელთა მიმართაც მისი დანიშვნა განხორციელდა.
- (iii) ნებისმიერი ხმა, რომელიც მიცემულია „წარმომადგენლის“ მიერ შესაბამისი „მინდობილობის“ პირობების შესაბამისად, ითვლება ნამდვილად, იმ პირობით, რომ შესაბამისი კრების ჩატარების

დრომდე სულ მცირე 24 (ოცდაოთხი) საათით ადრე არ მომხდარა „ემიტენტისთვის“ წერილობითი შეტყობინების გაგზავნა „მინდობილობის“ გამოხმობის, გაუქმების ან/და ცვლილების თაობაზე.

**(ე) ობლიგაციების მფლობელების კრების თავმჯდომარე:**

- (i) „ობლიგაციონერების მფლობელების“ კრების თავმჯდომარეს წერილობითი ფორმით ნიშნავს „ემიტენტი“. თუკი „ემიტენტი“ არ დანიშნავს კრების თავმჯდომარეს ან დანიშნული თავმჯდომარე არ გამოცხადდება კრებაზე მისი დაწყების დროიდან 15 (თხუთმეტი) წუთის განმავლობაში, მაშინ მოწვეულ უნდა იქნას „განმეორებითი კრება“.
- (ii) სავალდებულო არ არის, რომ „განმეორებით კრების“ თავმჯდომარე იყოს ის პირი, რომელიც თავმჯდომარეობდა თავდაპირველ კრებას.

**(ვ) ობლიგაციების მფლობელების კრებაზე დასწრება:**

- (i) კრებაზე დასწრებისა და სიტყვით გამოსვლის უფლებამოსილება აქვთ:
  - a. „ობლიგაციების მფლობელებსა“ და მათ „წარმომადგენლებს“;
  - b. თავმჯდომარეს; და
  - c. „ემიტენტს“, ისევე როგორც მის ფინანსურ, სამართლებრივ ან სხვა მრჩეველებს;
- (ii) სხვა პირებს არ აქვთ კრებაზე დასწრებისა და სიტყვით გამოსვლის უფლებამოსილება.

**(ზ) ობლიგაციების მფლობელების კრების მოწვევის კვორუმი:**

- (i) **განსაკუთრებული გადაწყვეტილება:** „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ განსახილველად მოწვეული ნებისმიერი კრების კვორუმს წარმოადგენს (i) ორი ან მეტი პირი, რომლებიც „ობლიგაციების მფლობელების“ კრების განხილვის დროს ფლობენ ან წარმოადგენენ „ობლიგაციების“ საერთო ძირი ოდენობის ნახევარზე მეტს, ან (ii) ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ დროს, ორი ან მეტი „ობლიგაციების მფლობელი“, მიუხედავად „ობლიგაციების“ იმ ძირი ოდენობისა, რომელსაც ისინი ფლობენ ან წარმოადგენენ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამგვარი კრების საქმიანობა მოიცავს, შემდეგი „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ შესახებ წინადადებების განხილვას:
  - a. „ობლიგაციებთან“ მიმართებით, ნებისმიერი ძირი თანხის ან პროცენტის გადახდის თარიღის ცვლილებას;
  - b. „ობლიგაციებთან“ მიმართებით, ნებისმიერი გადასახდელი თანხის ოდენობის გამოთვლის მეთოდის ცვლილებას;
  - c. „ობლიგაციებთან“ მიმართებით გადასახდელი ძირი თანხის ან პროცენტის ოდენობის ცვლილებას;
  - d. „ობლიგაციების“ „ემიტენტის“ აქციებში ან სხვა ფასიან ქაღალდებში კონვერტაციას;
  - e. „ობლიგაციების“ შესაბამისი გადახდის ვალუტის ცვლილებას (გარდა მარეგულირებელი კანონმდებლობით გამოწვეული ცვლილებისა);
  - f. „ობლიგაციების მფლობელების“ კრებებთან მიმართებით კვორუმის მოთხოვნების ან „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ მიღებისთვის საჭირო უმრავლესობის ოდენობის ცვლილებას; ან
  - g. წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისი „დეფოლტის შემთხვევების“ განსაზღვრების ცვლილებას.

ასეთ შემთხვევებში, მსგავსი „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეული კრების კვორუმის აუცილებელი ოდენობა იქნება ორი ან მეტი პირი, რომელიც განსახილველ დროს ფლობს ან წარმოადგენს „ობლიგაციების“ ძირი თანხის არანაკლებ ორ მესამედს, ან განმეორებით კრებაზე – არანაკლებ ერთ მესამედს.

- (ii) **ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება:** „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ განსახილველად მოწვეული კრების კვორუმს წარმოადგენს ორი ან მეტი პირი, რომელიც „ობლიგაციების მფლობელების“ კრების განხილვის დროს ფლობს ან წარმოადგენს განსახილველ დროს „ობლიგაციების“ საერთო ძირი



ოდენობის ნახევარზე მეტს, ან ნებისმიერი ასეთი „განმეორებითი კრების“ მიმართ შემთხვევაში - ორ ან მეტ პირს, რომელიც ესწრება ან წარმოადგენს „ობლიგაციების მფლობელებს“, მიუხედავად საკუთრებაში არსებული ან წარმოდგენილი „ობლიგაციების“ ძირი თანხისა.

**(თ) ობლიგაციების მფლობელების კრების გადაწყვეტილება უნარიანობა და გადადება:**

- (i) არცერთი საკითხი (გარდა თავმჯდომარის არჩევისა) არ უნდა გადაწყდეს კრებაზე, თუ ამგვარი საკითხის განხილვისას კრებაზე არ არის წარმოდგენილი შესაბამისი კვორუმი. თუ კვორუმი არ შედგა კრების დაწყების დროიდან 15 (თხუთმეტი) წუთის განმავლობაში, ამგვარი კრება უნდა გადაიდოს და განმეორებით ჩატარდეს თავდაპირველი კრების თარიღიდან არ უადრეს მე-7 და არა უგვიანეს 30-ე კალენდარული დღისა. თუ ამგვარ „განმეორებით კრებაზე“ კვორუმი არ შედგება კრების დაწყების დროიდან 30 (ოცდაათი) წუთის განმავლობაში, კრება დათხოვილ უნდა იქნას.
- (ii) „განმეორებითი კრების“ დროსა და ადგილს განსაზღვრავს „ემიტენტი“. განმეორებით კრებაზე დასაშვებია მხოლოდ იმ საკითხების გადაწყვეტა, რომელთა გადაწყვეტა დასაშვები იყო თავდაპირველ კრებაზე.
- (iii) „განმეორებითი კრების“ შესახებ შეტყობინება უნდა გაკეთდეს იმ ფორმით, რომლითაც გაკეთდა თავდაპირველი კრების შესახებ შეტყობინება.

**(ი) ხმის მიცემა:**

- (i) „ობლიგაციების მფლობელების“ კრების წინაშე დასმული ყველა საკითხი უნდა გადაწყდეს ხელის აწევით, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა თავმჯდომარე, „ემიტენტი“ ან ერთი ან მეტი პირი, რომლებიც ჯამში წარმოადგენენ „ობლიგაციების“ 10%-ს, მოითხოვს (ხელის აწევის პროცედურის დაწყებამდე ან ხელის აწევის პროცედურის შედეგების გამოცხადებისას) კენჭისყრის ჩატარებას.
- (ii) თუ კენჭისყრა არ იქნა მოთხოვნილი, თავმჯდომარის განცხადება იმის თაობაზე, რომ გადაწყვეტილება იქნა ან არ იქნა მიღებული, წარმოადგენს გადაწყვეტილების მიღების ან არმიღების საკმარის მტკიცებულებას, გადაწყვეტილების სასარგებლოდ ან საწინააღმდეგოდ მიცემული ხმების რაოდენობის მტკიცებულების გარეშე.
- (iii) თუ კენჭისყრა იქნა მოთხოვნილი, გადაწყვეტილების მიღება უნდა მოხდეს ამ ფორმით და კენჭისყრა უნდა ჩატარდეს იმ მომენტშივე ან განმეორებით კრებაზე, როგორც ამას თავმჯდომარე გადაწყვეტს. კენჭისყრის შედეგი უნდა ჩაითვალოს იმ კრების გადაწყვეტილებად, რომელზეც იგი იქნა მოთხოვნილი, და იმ თარიღის გადაწყვეტილებად, როცა იგი იქნა მიღებული. კენჭისყრის ჩატარების მოთხოვნა ხელს არ უშლის კრებას გადაწყვიტოს სხვა საკითხები, რომელთა დაკავშირებითაც კენჭისყრა არ არის მოთხოვნილი.
- (iv) კენჭისყრა, რომელიც მოთხოვნილია თავმჯდომარის არჩევის ან კრების გადადების საკითხთან დაკავშირებით, უნდა ჩატარდეს იმავე მომენტში.
- (v) ხელის აწევით გადაწყვეტილების მიღებისას, თითოეულ პირს, რომელიც ესწრება კრებას და არის „ობლიგაციის მფლობელი“ ან მისი „წარმომადგენელი“, აქვს ერთი ხმა იმ „ობლიგაციების“ ძირი თანხის ყოველი 1,000 (ათასი) ლარისთვის, რომელსაც იგი წარმოადგენს ან რომლის მიმართაც იგი არის დანიშნული „წარმომადგენლად“. პირს, რომელსაც აქვს ერთზე მეტი ხმის უფლება, არ არის ვალდებული გამოიყენოს ყველა ხმა ან გამოიყენოს ყველა მათგანი ერთნაირად.

**(კ) ობლიგაციების მფლობელების კრების გადაწყვეტილება:**

- (i) **განსაკუთრებული გადაწყვეტილება:** განსახილველი დროისთვის გამოშვებული „ობლიგაციების“ 70%-ის ან მეტის მფლობელი „ობლიგაციების მფლობელების“ მიერ ან მათი სახელით ხელმოწერილი

წერილობითი გადაწყვეტილება ძალაში შევა, როგორც „განსაკუთრებული გადაწყვეტილება“. ამგვარი წერილობითი გადაწყვეტილება შესაძლებელია შედგეს ერთ ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტად, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციების მფლობელის“ მიერ ან მისი სახელით.

- (ii) **ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება:** განსახილველი დროისთვის „ობლიგაციების“ 51%-ის ან მეტის მფლობელი „ობლიგაციების მფლობელების“ მიერ ან მათი სახელით ხელმოწერილი წერილობითი გადაწყვეტილება ძალაში შევა, როგორც „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“. ამგვარი წერილობითი გადაწყვეტილება შესაძლებელია შედგეს ერთ ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტად, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციების მფლობელის“ მიერ ან მისი სახელით.

**(ლ) ობლიგაციების მფლობელების კრების გადაწყვეტილების ძალაში შესვლა:**

- (i) „ობლიგაციების მფლობელების“ კრებაზე მიღებულ ნებისმიერ გადაწყვეტილებას, მიუხედავად იმისა, იგი არის „განსაკუთრებული გადაწყვეტილება“ თუ არა, აქვს შესასრულებლად სავალდებულო ძალა ყველა „ობლიგაციების მფლობელისთვის“, მიუხედავად იმისა, ისინი ესწრებოდნენ თუ არა კრებას.
- (ii) „ობლიგაციების მფლობელების“ კრებაზე მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ გამოქვეყნდება „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე და ძალაში შედის მისი „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე საჯაროდ გამოქვეყნების შემდეგ.

**(მ) კრების ოქმები:** ოქმები უნდა შედგეს თითოეულ კრებაზე, ყველა გადაწყვეტილებასა და პროცედურასთან დაკავშირებით, და ხელმოწერილი უნდა იქნას იმავე კრების თავმჯდომარის მიერ. ამგვარი ოქმი წარმოადგენს მასში განსაზღვრული საკითხების გადაწყვეტის საკმარის მტკიცებულებას. სანამ საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება, ყველა კრება, რომლისთვისაც შედგა და ხელი მოეწერა ოქმს, ითვლება სათანადო წესით მოწვეულად და ჩატარებულად, და ყველა მასზე მიღებული გადაწყვეტილება და განხორციელებული პროცედურა მიიჩნევა სათანადო წესით მიღებულად და განხორციელებულად.

**2.6.7. შემდგომი ემისიები**

„კომპანია“ უფლებამოსილია „ობლიგაციების მფლობელებთან“ შეთანხმების გარეშე და იმ პირობით, რომ დაცული იქნება წინამდებარე „ემისიის პროსპექტი“ გათვალისწინებული ფინანსური შეზღუდვები, დათქმები და ვალდებულებები, დროდადრო გამოუშვას სხვა ფასიანი ქაღალდები იმავე ან განსხვავებული პირობებით, როგორც ამას „კომპანია“ დამოუკიდებლად განსაზღვრავს, გამოშვების მომენტისათვის ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით.

**2.6.8. გამოსაყენებელი სამართალი და იურისდიქცია**

(ა) **გამოსაყენებელი სამართალი:** წინამდებარე „ემისიის პროსპექტი“ და „ობლიგაციები“ და მათთან დაკავშირებული ყველა არასახელშეკრულებო ვალდებულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

(ბ) **იურისდიქცია:** საქართველოს სასამართლოებს გააჩნიათ ექსკლუზიური იურისდიქცია „ემისიის პროსპექტს“ ან/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 არასახელშეკრულებო ვალდებულებას).

**2.6.9. ბათილობა**

წინამდებარე „პირობების“ ნებისმიერი დებულების ბათილობა ან ძალის დაკარგვა არ მოახდენს გავლენას „პირობების“ სხვა დებულებებზე. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე „პირობების“ რომელიმე დებულების ფარგლები ფართოა რის შედეგადაც დაუშვებელია მისი აღსრულება, ეს დებულება იქნება აღსრულებული იმ მაქსიმალური ხარისხით და ფარგლებით, რამდენადაც ეს დასაშვებია კანონით.

## 2.6.10. განმარტებები

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

**„განმეორებითი კრება“** ნიშნავს „ობლიგაციების მფლობელების“ კრებას, რომელიც აგრძელებს წინა კრებას, რომელზეც საქმიანობის წარმოებისთვის საჭირო კვორუმი არ შედგა.

**„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, ან (ბ) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც წარმოადგენს ამგვარი მითითებული „პირის“, მისი „შვილობილი კომპანიის“ ან „(ა)“ ქვეპუნქტში მითითებული ნებისმიერი სხვა „პირის“ დირექტორს ან ხელმძღვანელს;

**„ობლიგაციის მფლობელი“** ან **„ინვესტორი“** ნიშნავს „ობლიგაციების“ რეგისტრირებულ მესაკუთრეს („რეგისტრირებული მესაკუთრე“) (ფასიანი ქაღალდების მარეგულირებელი კანონმდებლობის განსაზღვრების შესაბამისად);

**„სამუშაო დღე“** ნიშნავს ნებისმიერ დღეს (შაბათის და კვირის გარდა), როდესაც თბილისში არსებული კომერციული ბანკები ახორციელებენ გადარიცხვებს და აწარმოებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას (უცხო ვალუტაში გაცვლის ჩათვლით);

**„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)** 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები IFRS-ის შესაბამისად, რომელიც შეამოწმეს ან გადახედეს „აუდიტორებმა“;

**„დავალიანება“** ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით დროის ნებისმიერი მონაკვეთში (განმეორების გარეშე):

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

(ბ) ამგვარი „პირის“ ყველა ვალდებულებას, 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 ვალდებულებას;

(ე) ყველა სხვა „პირის“ მიმართ არსებული დავალიანებას, 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 დავალიანებას, რომელიც გარანტირებულია ან ანაზღაურებულია „ემიტენტის“ ან „არსებითი შვილობილის“ მიერ, იმ ოდენობით, რომელიც გარანტირებულია ან ანაზღაურებულია ამგვარი „პირის“ მიერ;

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

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

(ი) ნებისმიერი სხვა ტრანზაქციიდან გამომდინარე მოზიდული ნებისმიერ თანხას (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 აღწერილი, პირობით ვალდებულებასთან მიმართებით, მაქსიმალური პასუხისმგებლობა, რომელიც წარმოიშობოდა ვალდებულების საფუძველად არსებული პირობის დადგომისას;

**„სესხები“** ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით დროის ნებისმიერი მონაკვეთში (განმეორების გარეშე):

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

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

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

**„არსებითი შვილობილი კომპანია“** ან **„არსებითი შვილობილი“** ნიშნავს „ემიტენტის“ ნებისმიერ შვილობილ კომპანიას:

(ა) რომელიც, უკანასკნელი „IFRS ფინანსური პერიოდისთვის“, აღრიცხავდა „კომპანიის“ კონსოლიდირებული შემოსავლის 5 პროცენტზე მეტს, ან რომელიც, უკანასკნელი „IFRS ფინანსური პერიოდის“ დასასრულს, იყო „კომპანიის“ კონსოლიდირებული შემოსავლის 5 პროცენტზე მეტის მფლობელი, რომელიც განისაზღვრება „ემიტენტის“ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშზე მითითებით, რომელიც მომზადდა IFRS-ის შესაბამისად უკანასკნელი „IFRS ფინანსური პერიოდის“ მიმართ; ან

(ბ) რომელსაც გადაეცემა არსებითად „ემიტენტის“ „შვილობილი კომპანიის“ აქტივებისა და ვალდებულებების 25%-ზე მეტი, 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 უზრუნველყოფა“** განიმარტება, როგორც:

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

(ბ) ნებისმიერი „შვილობილი კომპანიის“ მიერ „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი 100% მფლობელობაში არსებული „შვილობილი კომპანიის“ სასარგებლოდ მინიჭებული უზრუნველყოფა;

(გ) „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც უზრუნველყოფს „პირის“ დავალიანებას და არსებობს იმ პერიოდისთვის, როდესაც ამგვარი „პირი“ შერჩეულია ან გაერთიანდება „ემიტენტთან“ ან მის „შვილობილ კომპანიასთან“ ან გახდება „ემიტენტის“ „შვილობილი კომპანია“, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალება“ (i) არ შექმნილა ამგვარი შერჩემის, გაერთიანების ან შემთხვევის მიზნებისთვის; და (ii) არ ვრცელდება „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ ნებისმიერ აქტივზე ან ქონებაზე (გარდა, რომელიც ეკუთვნის შექმნილ „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 ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალება“ დაქვემდებარებული აქტივების ან შემოსავლის საერთო ღირებულება, რომელიც ემატება იმგვარი აქტივებისა და შემოსავლის საერთო ოდენობას, რომელიც ექვემდებარება ნებისმიერ მისაღების უზრუნველყოფას, აქტივებით დაზღვეულ დაფინანსებას ან მსგავსი დაფინანსების სტრუქტურას, არ აღემატება ნებისმიერ ასეთ დროს „ემიტენტის“ აქტივების 10 პროცენტს, რომელიც განისაზღვრება, უკანასკნელი „IFRS ფინანსური პერიოდის“ დასასრულს IFRS-ის შესაბამისად მომზადებულ, „კომპანიის“ კონსოლიდირებულ საბალანსო ანგარიშზე მითითებით;

(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; და

(ლ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც არ არის გათვალისწინებული (ა)-დან (ი)-ს ჩათვლით პუნქტებით, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალების“ მიერ უზრუნველყოფილი „დავალიანების“ საერთო ოდენობის ძირი თანხა არცერთ შემთხვევაში არ აღემატება „კომპანიის“ კონსოლიდირებული აქტივების 30 პროცენტს, რომელიც განისაზღვრება, უკანასკნელი „IFRS ფინანსური პერიოდის“ დასასრულს IFRS-ის შესაბამისად მომზადებულ, „კომპანიის“ კონსოლიდირებულ საბალანსო ანგარიშზე მითითებით;

„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 თხოვნების 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 ანალოგის);

„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 მიუხედავად.

„პროსპექტი“ ან „ემისიის პროსპექტი“ თუ ემისიის პროსპექტის ტექსტი სხვაგვარად არ მიუთითებს, მითითება წინამდებარე „პროსპექტზე“ ან „ემისიის პროსპექტზე“ გულისხმობს მითითებას სებ-ის მიერ სათანადო წესით დამტკიცებულ ემისიის პროსპექტზე.

**2.7. ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა წარმომადგენლის მითითება; ამ წარმომადგენლობის პირობებისა და იმ ვებ-გვერდის მითითება, სადაც ინვესტორები შეძლებენ წარმომადგენლობასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებების გაცნობას:**

ტრანზაქციის სტრუქტურა არ ითვალისწინებს ფასიანი ქაღალდების მფლობელების წარმომადგენლის ინსტიტუტს.

**2.8. ფასიანი ქაღალდებთან დაკავშირებული უფლებების აღწერა, მათ შორის ამ უფლების ნებისმიერი შეზღუდვებისა და ამ უფლებების განხორციელების პროცედურის აღწერა.**

იგივე, რაც 2.6 პუნქტში.

**2.9. ინფორმაცია ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებული შემოსავლის დაბეგვრის შესახებ. ინფორმაცია ობლიგაციების საგადასახადო დაბეგვრასთან დაკავშირებით:**

**„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 საგადასახადო რეგულაციას, რაც შესაძლოა საინტერესო იყოს „ობლიგაციების მფლობელებისთვის“, განსაკუთრებით იმ „ობლიგაციების მფლობელთათვის“, რომლებზეც ვრცელდება სპეციალური საგადასახადო წესები. შესაბამისად, აღნიშნული არ წარმოადგენს „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული საგადასახადო საკითხების ამომწურავ შეფასებას. რეკომენდებულია „ობლიგაციების მფლობელებმა“ კონსულტაციები გაიარონ მათ პროფესიონალ მრჩეველებთან „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, როგორც სხვა უფრო განვითარებულ სახელმწიფოებში. შესაბამისად, შესაძლებელია მასში შევიდეს ცვლილებები, როგორც კანონში, ასევე მის ამჟამინდელ ინტერპრეტაციაში. აქედან გამომდინარე, შესაძლებელია „ობლიგაციების“ მფლობელების მიერ გადასახდელი თანხები დაექვემდებაროს საგადასახადო დაბეგრას 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“ შექმნაზე, ფლობასა და გაყიდვაზე.

### **პროცენტის დაბეგრა გადახდის წყაროსთან**

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მიხედვით, „ობლიგაციების“ მფლობელებისთვის (რეზიდენტი ან არარეზიდენტი ფიზიკური პირები, არარეზიდენტი საწარმოები 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 იურიდიული 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 დასაბეგრებელ 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“)<sup>6</sup>.

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 დაბეგრას 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 გასაწილებელი მოგების გაანგარიშებაში და მოგების დივიდენდის სახით განაწილების შემთხვევაში, უნდა დაბეგროს არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად. თუ პროცენტის მიმღები ჯერ არ გადასულია ე.წ. მოგების გადასახადის ესტონურ მოდელზე (ფინანსური ინტიტუტები), დასაბეგრი მოგების გაანგარიშებისას მან ობლიგაციიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალი უნდა ჩართოს ერთობლივ შემოსავალში.

„ობლიგაციების“ იმ მფლობელებისთვის გადასახდელი პროცენტი, რომლებიც წარმოადგენენ საქართველოს მთავრობის მიერ ოფშორულ ზონებად აღიარებულ და შეღავათიანი დაბეგვრის სისტემის მქონე ქვეყნებში რეგისტრირებულ კომპანიებს, იბეგრება 15%-იანი განაკვეთით.

<sup>6</sup> გასათვალისწინებელია, რომ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის N33/04 ბრძანების საფუძველზე, რომელიც მიღებულ იქნა 2018 წლის 20 თებერვალს, სს „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ (ს/კ: 211382145; სალიცენზიო ნომერი: №9001, თარიღი: 14.01.2000) ის ნაწილი, რომელიც 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით სს „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ „ფასიანი ქაღალდების სავაჭრო სისტემასა და ლისტინგში დაშვების შესახებ წესის“ შესაბამისად განსაზღვრულია „A“ და „B“ კატეგორიის სალისტინგო სეგმენტად (კატეგორიად), აღიარებულ იქნა ორგანიზებულ ბაზრად 2018 წლის 1 იანვრიდან. ამასთან, საქართველოს საფონდო ბირჟას განესაზღვრა ვადა ორგანიზებულ ბაზრად აღიარებისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ყველა მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რაც საქართველოს საფონდო ბირჟამ დააკმაყოფილა და გაუგრძელდა ორგანიზებულ ბაზრად აღიარება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ 2018 წლის 21 სექტემბრის N 2-19/3269 წერილით. თუმცა, გასათვალისწინებელია, რომ იმ შემთხვევაში, თუ საქართველოს საფონდო ბირჟა ნებისმიერ მომენტში ვერ დააკმაყოფილებს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილ მოთხოვნებს, არსებობს იმის რისკი, რომ ბირჟამ დაკარგოს აღნიშნული სტატუსი, რასაც შედეგად მოჰყვება ინვესტორების მიერ შესაბამისი საგადასახადო შეღავათების დაკარგვა.



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 აქციონერებს შორის. შესაბამისად, რეზიდენტ იურიდიულ პირს შესაძლებელია დაუყოვნებლივ არ წარმოემვას მოგების გადასახადის გადახდის ვალდებულება.

### **„ობლიგაციების“ მფლობელი რეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ „ობლიგაციების“ გაყიდვის დაბეგვრა**

თუ „ობლიგაციების“ გაყიდვაზე არ გავრცელდება „ალიარებული ორგანიზებული ბაზრის გამონაკლისი“, რეზიდენტი ფიზიკური პირები ვალდებული 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 საგადასახდო კოდექსი „ობლიგაციების“ გაყიდვას განიხილავს იმგვარ ფინანსურ ოპერაციადა, რომელიც გათავისუფლებულია დამატებული ღირებულების გადასახადისგან.

### **სხვა საკითხები**

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

### **2.10. არსებობის შემთხვევაში ემიტენტის ან მისი სავალო ფასიანი ქაღალდების საკრედიტო რეიტინგები.**

2018 წლის 10 ივლისს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ პირველად მიიღო “B+“ საკრედიტო რეიტინგი ევროპული საკრედიტო სააგენტო Scope Ratings GmbH-სგან (ბოლო განახლება 2021 წლის 3 თებერვალი).

## **3. საჯარო შეთავაზების პირობები**

### **3.1. შეთავაზების პირობები, მოსალოდნელი გრაფიკი და შეთავაზებაში მონაწილეობისათვის საჭირო პროცედურები**

#### **3.1.1. პირობები, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს შეთავაზება;**

შეთავაზება უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს კანონმდებლობით და ამ ემისიის პროსპექტით გათვალისწინებულ პირობებს.

#### **3.1.2. ემისიის/ შეთავაზების ჯამური ოდენობა;**

შეთავაზებული „ობლიგაციების“ ჯამური ოდენობა იქნება [12,000,000] დოლარი.

### 3.1.3. პერიოდი, რის განმავლობაშიც იქნება შესაძლებელი ემისიით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების შექმნა, ასევე მასში მონაწილეობის მისაღებად საჭირო პროცესის აღწერა.

„ობლიგაციების“ შეთავაზება დაიწყება წინასწარი პროსპექტის დამტკიცებასთან ერთად და დასრულდება [16 დეკემბერს] 2022წ. შეთავაზების პროცესი წარიმართება ქვემოთ განსაზღვრული პროცედურის შესაბამისად:

#### (ა) „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესი

„განთავსების აგენტები“ განახორციელებენ „ობლიგაციების“ შეთავაზებას „ემიტენტის“ სახელით, „ემიტენტთან“ გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე. შეთავაზების დაწყებამდე, „ობლიგაციებისადმი“ ინტერესის უზრუნველყოფის მიზნით, „განთავსების აგენტებს“ და/ან მის უფლებამოსილ შუამავალს/შუამავლებს უფლება აქვთ დამტკიცებული წინასწარი „ემისიის პროსპექტი“ გაუგზავნონ პოტენციურ „გათვიცნობიერებულ ინვესტორებს“.

პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ მათი ინტერესი „ობლიგაციების“ შესყიდვისადმი გამოხატონ „განთავსების აგენტებისთვის“ განაცხადის/შეტყობინების მიწოდების გზით. ამგვარი ინტერესის გამოხატვა შესაძლებელია ელექტრონული კომუნიკაციის ან „განთავსების აგენტების“ მიერ აღიარებული ნებისმიერი სხვა საშუალებით. „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხად(ებ)ის მიღების საბოლოო თარიღს ცალმხრივად განსაზღვრავენ „განთავსების აგენტები“. 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 შეთავაზების პირობების დოკუმენტში.

თუ პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში, ისინი გამოხატავენ ინტერესს შეიძინონ წინასწარი ან საბოლოო „პროსპექტით“ შეთავაზებულზე მეტი ოდენობის „ობლიგაციები“, ამგვარი მოთხოვნა დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ, ინვესტორების მიერ წარდგენილ განაცხადებში მითითებული რაოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, როგორც ამას გადაწყვეტს „ემიტენტი“ თავისი შეხედულებისამებრ. ამასთან, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ამგვარ პოტენციურ ინვესტორს უფლება აქვს უარი თქვას ან გააგრძელოს „ობლიგაციების“ შესყიდვის პროცესში მონაწილეობა. „განთავსების აგენტებს“ ამგვარი გადაწყვეტილების თაობაზე უნდა ეცნობოთ წერილობით, ელექტრონულად ან სხვა ფორმით 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 აგენტებისათვის“ შეუტყობინებლობა უფლებას აძლევს „განთავსების აგენტებს“, თავისი შეხედულებისამებრ, განიხილონ ინვესტორის თავდაპირველი განაცხადი (მოთხოვნილი „ობლიგაციების“ სრულ რაოდენობასთან მიმართებით) ან უარი თქვას განაცხადზე.

პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესის დასრულების შემდეგ, „განთავსების აგენტები“ გააკეთებენ განცხადებას შეთავაზების დასრულებასთან დაკავშირებით და შეატყობინებენ 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 აგენტებთან“. „ემიტენტი“ შესყიდული „ობლიგაციების“ მიწოდებას განახორციელებს „გამოშვების დღეს“ იმავე საბროკერო ანგარიშზე. საგამონაკლისო შემთხვევებში, „განთავსების აგენტებს“ შეუძლიათ თავისი შეხედულებისამებრ მისცენ უფლება „შემსყიდველ ინვესტორებს“, რათა მანთ „ობლიგაციების“ შესასყიდად საჭირო თანხები განათავსონ „განთავსების აგენტებთან“ გახსნილ „ემიტენტის“ ნომინალურ ანგარიშზე („განთავსების აგენტებთან“ გახსნილი „შემსყიდველი ინვესტორის“ საბროკერო ანგარიშის ნაცვლად). ამ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ მიწოდება განხორციელდება „რეგისტრატორთან“ ან სხვა „ნომინალურ მფლობელთან“ გახსნილ „შემსყიდველი ინვესტორის“ ანგარიშზე.

იმ შემთხვევაში, თუკი პირველადი განთავსების პერიოდში ინვესტორი „ობლიგაციებს“ შეიძენს მათი გამოშვების თარიღის შემდეგ, იგი ვალდებული იქნება „ობლიგაციის“ ნომინალურ ღირებულებასთან ერთად გადაიხადოს მათი შეძენის თარიღისთვის დარიცხული კუპონიც.

გამონაკლისის სახით, „ემიტენტი“ და/ან „განთავსების აგენტები“ ემიტენტის წინასწარი თანხმობის შემთხვევაში 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.

იმ შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციები“ გადატანილი იქნება სხვა „ნომინალურ მფლობელთან“, „ობლიგაციების მფლობელებმა“ უნდა უზრუნველყონ, რომ შესაბამისი „ნომინალური მფლობელი“ „გადახდის და კალკულაციის აგენტს“ მოთხოვნისთანავე უმოკლეს ვადებში მიაწვდის ინფორმაციის „ობლიგაციების“ ბენეფიციარების და მათი საგადასახადო სტატუსის შესახებ.

დაბოლოს, ზემოაღნიშნულის მიუხედავად და შესაბამისი პროცედურის გამორიცხვის გარეშე, „განთავსების აგენტების“ და „ემიტენტის“ ერთობლივი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, შესაძლოა შეთავაზება განხორციელდეს საქართველოს ცენტრალური დეპოზიტარის სისტემის მეშვეობით. ასეთ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესზე გავრცელდება ცენტრალური დეპოზიტარის შესაბამისი წესები.

## **(ბ) ცვლილებების განხორციელება შეთავაზების მიმდინარეობისას**

თუ შეთავაზების პროცესში (დროის მონაკვეთი შეთავაზების დაწყებიდან „გამოშვების თარიღამდე“) „ემიტენტი“ გადაწყვეტს შეცვალოს მნიშვნელოვანი ინფორმაცია „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით (ცვლილებები დაექვემდებარება ეროვნული ბანკის მიერ თავიდან დამტკიცებას, რაც არ ნიშნავს, რომ აუცილებლად მოხდება მათი დამტკიცება), მაგალითად, ფასიანი ქაღალდების რაოდენობა, ფასი, საპროცენტო განაკვეთი, შეთავაზების პერიოდი და ა.შ., „ემიტენტმა“ „ინვესტორებს“ უნდა განუსაზღვროს სულ მცირე 14 (თოთხმეტი) კალენდარული 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 ძირითადი 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. ამასთან, „ემიტენტმა“ „ინვესტორებს“ უნდა განუსაზღვროს სულ მცირე 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადა მათი მოთხოვნის გაუქმებისათვის.

### **(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“.

#### **3.1.4. მითითება, რა დროს და რა გარემოებებში არის შესაძლებელი გაუქმდეს ან შეჩერდეს შეთავაზება და არის თუ არა შესაძლებელი შეთავაზების გაუქმება გაყიდვების დაწყების შემდეგაც;**

იმ შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციების“ ან მათი ნაწილის გასხვისება ან განთავსება ვერ მოხდა შესაბამის მფლობელებზე, „ობლიგაციები“ ან მათი ნაწილი ჯერ დაუბრუნდება „კომპანიას“ და შემდეგ კი გაუქმდება.

#### **3.1.5. განმცხადებლების მიერ გადახდილი ზედმეტი თანხის დაბრუნების შესაძლებლობის აღწერა:**

იმ შემთხვევაში, თუ განმცხადებლის მიერ შეთავაზების ეტაპზე გადმორიცხული იქნება იმაზე მეტი თანხა, ვიდრე ეს მიემართება მისთვის გადაცემული ობლიგაციების რაოდენობას, იგი უფლებამოსილია მიმართოს შესაბამის „განთავსების აგენტს“ და ეს უკანასკნელი თანხის დაბრუნებას უზრუნველყოფს 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში.

#### **3.1.6. ფასიანი ქაღალდების საფასურის გადახდის, ფლობის გადაცემის და მიწოდების მეთოდებისა და ვადების აღწერა;**

ფასიანი ქაღალდების საფასურის გადახდის, ფლობის გადაცემის და მიწოდების მეთოდები და ვადები გაწერილია 3.1.3 (ა) „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესის პუნქტში.

#### **3.1.7. იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორებს უფლება აქვთ გააუქმონ თავიანთი განაცხადი, იმ პერიოდის მითითება, რომლის განმავლობაშიც განაცხადი შეიძლება გაუქმებული იყოს ინვესტორის მიერ:**

ინვესტორებს არ აქვთ „განთავსების აგენტებისთვის“ გაგზავნილი ოფიციალური განაცხადის გაუქმების უფლება, გარდა 3.1.3 „ბ“ პუნქტით განსაზღვრული გამონაკლისი შემთხვევებისა, აღნიშნული ითვალისწინებს განაცხადის გაუქმების შესაძლებლობას შეთავაზების პირობების ცვლილებების დროს.

#### **3.1.8. შეთავაზების შედეგების გასაჯაროების საშუალებებისა და დროის მითითება:**

შეთავაზების შედეგები გასაჯაროვდება კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში განთავსების ანგარიშის ეროვნულ ბანკში წარდგენიდან 1 (ერთ) კვირის ვადაში „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების მეშვეობით. განთავსების ანგარიშის ეროვნულ ბანკში წარდგება ფასიანი ქაღალდების საჯარო შეთავაზების დასრულებიდან 1 თვის განმავლობაში.

#### **3.1.9. პროცედურები უპირატესი შესყიდვის უფლების განხორციელების, ამ უფლების შესაძლო ცვლილების და ამ უფლების არ გამოყენების შემთხვევაში:**

ობლიგაციებთან მიმართებით არ მოქმედებს უპირატესი შესყიდვის უფლება.

### **3.2. განაწილებისა და წილების მიკუთვნების გეგმა**

#### **3.2.1. პოტენციური ინვესტორების სხვადასხვა კატეგორიები, რომელთათვისაც ხორციელდება ფასიანი ქაღალდების შეთავაზება.**

„ობლიგაციების“ ბუნებიდან გამომდინარე, მისი შეთავაზება იგეგმება „ფასიანი ქაღალდების კანონით“ ნებადართულ პირებზე.

#### **3.2.2. ფასიანი ქაღალდის შეძენაზე/გამოწერაზე განაცხადის განმახორციელებელი პირებისთვის მათზე განაწილებულ რაოდენობასთან დაკავშირებით შეტყობინების გაგზავნის პროცესი, ამასთან იმის მითითება, შესაძლებელია თუ არა ამ ფასიანი ქაღალდებით ვაჭრობის დაწყება ასეთი შეტყობინების გაგზავნამდე.**

პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესის დასრულების შემდეგ, „განთავსების აგენტები“ გააკეთებენ განცხადებას შეთავაზების დასრულებასთან დაკავშირებით და შეატყობინებენ 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.

ვაჭრობის დაწყება დაუშვებელია ამგვარი შეტყობინების მიღებამდე.

#### **3.2.3. რამდენადაც ემიტენტისთვის ცნობილია, მითითება აპირებენ თუ არა ემიტენტის მენეჯმენტი, დირექტორთა ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ან მნიშვნელოვანი წილის მქონე აქციონერები (პარტნიორები) მონაწილეობა მიიღონ შეთავაზებაში და შეიძინონ ფასიანი ქაღალდები, ან არსებობს თუ არა პირი, რომელსაც სურს გამოიწეროს შეთავაზების 5 პროცენტზე მეტი.**

„ემიტენტისთვის“ ასეთი ინფორმაცია უცნობია.

### **3.3. ფასის დადგენა**

#### **3.3.1. ფასიანი ქაღალდების შეთავაზების ფასის მითითება, ინვესტორზე დაკისრებული ნებისმიერი ხარჯის ან გადასახადის დაკონკრეტებით:**

„ობლიგაციების“ განთავსება მოხდება მხოლოდ ნომინალური ღირებულების 100%-ის ფასად. „ემიტენტი“ არ განიხილავს ფასიანი ქაღალდების სხვაგვარ განფასებას. თუმცა, იმ შემთხვევაში, თუ საბოლოო ფასი განსხვავებული იქნება აღნიშნული გაცხადებული ფასისაგან, ინვესტორს შეუძლია გააუქმოს შეძენაზე ან გამოწერაზე გაკეთებული განაცხადი საბოლოო ფასის გასაჯაროებიდან სულ მცირე 2 სამუშაო დღის განმავლობაში.

#### **3.3.2. შეთავაზების საბოლოო ფასის დადგენისა და ინვესტორებისთვის მიწოდების პროცესის აღწერა;**

შეთავაზება განხორციელდება ნომინალური ღირებულების 100%-ად და „ემიტენტი“ არ განიხილავს სხვაგვარ განფასებას.

### 3.4. განთავსება

#### 3.4.1. შეთავაზებაში/განთავსებაში ჩართული იურიდიული კომპანიის ან/და ობლიგაციონერების წარმომადგენლის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია;

შეთავაზებაში არ არის ჩართული იურიდიული კომპანია და ობლიგაციონერების წარმომადგენელი.

#### 3.4.2. ანგარიშსწორების აგენტების დასახელება და მისამართი/საკონტაქტო ინფორმაცია:

შპს „თიბისი კაპიტალი“

მის: მარჯანიშვილის ქუჩა 7, თბილისი 0102, საქართველო

#### 3.4.3. განთავსების აგენტების დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია; ასევე, კონტრაქტის ძირითადი პირობები რაოდენობების, განთავსების საკომისიოს მითითებით. თუ არ ხდება სრული შეთავაზების ანდერაიტინგი, ხელშეკრულებით დაფარული ნაწილის მითითება;

განთავსების აგენტი: შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961)

მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7

ელ. ფოსტა: [info@tbccapital.ge](mailto:info@tbccapital.ge)

ტელ.: (+995 32) 227 27 33

განთავსების აგენტი: სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206)

მისამართი: ქ. თბილისი, 0105, პუშკინის ქუჩა N3

ელ. ფოსტა: [gt@gt.ge](mailto:gt@gt.ge)

ტელ.: (+995 32) 2444-132; (+995 32) 24401-111

„ობლიგაციების“ განთავსება ხდება შპს „თიბისი კაპიტალს“, სს „გალტ ენდ თაგარტსა“ და სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტს“ შორის 2021 წლის 1 ნოემბრით გაფორმებული შეთანხმების წერილის საფუძველზე. „ობლიგაციების“ განთავსების შედეგად „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ მიერ მიღებული წმინდა სახსრები (განთავსების საკომისიოს გათვალისწინებით) იქნება მინიმუმ [11,880,000] დოლარი.

#### 3.4.4. მითითება, თუ როდის ჩაითვლება განთავსების ხელშეკრულება შესრულებულად.

განთავსების ხელშეკრულება შესრულებულად ჩაითვლება „ობლიგაციების“ განთავსებასთან ერთად, თუკი „კომპანიის“ და „განთავსების აგენტების“ შეთანხმებით არ მოხდა ვადის გაგრძელება.

**„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

**სს „გალტ ენდ თაგარტი“**  
პუშკინის ქუჩა N3  
თბილისი, 0105, საქართველო

**რეგისტრატორი**  
**სს „სი ეს არ“**  
ვაკე-საბურთალოს რაიონი, გამზირი ი.ჭავჭავაძე, N 74/11,  
საქართველო, ქ. თბილისი

დადასტურებული და ხელმოწერილია სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტ“-ს მიერ:

2021 წლის 13 დეკემბერი

სახელი: ნოდარ კეტელი

თანამდებობა: ეგზიკუცი დირექტორი

ხელმოწერა: 