


<p>დამტკიცებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ</p>  <p>23.12.2022წ</p>	<p>ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის N</p> <p><u>GE 2700604251-1-03</u></p> <p>ფასიანი ქაღალდების საერთაშორისო სარეგისტრაციო N</p> <p><u>GE 2700604251</u></p>
--	--

საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი

საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის შედგენაზე პასუხისმგებელი პირები:

- ბატონი ნოდარ ადეიშვილი - გენერალური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)
- ბატონი ზურაბ ფიჩხაია - ფინანსური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)
- ბატონი ნიკა ხაზარაძე - სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)
- ბატონი ოთარ შარიქაძე - განთავსების აგენტის გენერალური დირექტორი (სს „გალტ ენდ თაგარტი“)

ჩვენ, ნოდარ ადეიშვილი, ზურაბ ფიჩხაია, ნიკა ხაზარაძე 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:

ხელმოწერილია სს „ლოსი ლეი/ დეველოპმენტის“ სახელით:

**ხელმოწერა:**

სახელი, გვარი: ნოდარ ადუშვილი

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა: 

თარიღი:

21/12/2022

**ხელმოწერა:**

სახელი, გვარი: ზურაბ ფიჩხაია

თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერა: 

თარიღი:

21/12/2022

**ხელმოწერა:**

სახელი, გვარი: ნიკა ხაზარაძე

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა: 

თარიღი:

21/12/2022

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

**ხელმოწერა:**

სახელი, გვარი: ოთარ შარიქაძე

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა: 

თარიღი:

21/12/2022

**განთავსების აგენტი:**

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, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო № 1  
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 შეთავაზებულ 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 აგენტის/შეთავაზების განმახორციელებელი პირის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია;**

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, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო № 1  
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.

[•] 23 დეკემბერი 2022 წ.

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

[•] GE2700604251-1-03  
GE2700604251

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 შეთავაზებულ 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

2022 წლის 23 დეკემბერი.

2.1.2. შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების ტიპისა და კლასი

ობლიგაციები, რომელთა ჯამური ნომინალური ღირებულება შეადგენს 20,000,000 (ოც მილიონ) დოლარს და გამოშვებული იქნება ორ ინდივიდუალურ 10,000,000 (ათ მილიონ) დოლარი ნომინალური ღირებულების ემისიით. ორივე ემისიისთვის (პირველი ემისიის თარიღს აზუსტებს აღნიშნული ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების დოკუმენტი, ხოლო მეორე ემისიის სავარაუდო გამოშვების თარიღია 2023 წლის პირველი ნახევარი, რომელიც დაზუსტდება შესაბამისი შეთავაზების დოკუმენტის საშუალებით). პირველი ემისიის დარიცხული პროცენტი შეადგენს 8.50%-ს, ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებაა 1,000 (ათასი) აშშ დოლარი, ხოლო ჯამური რაოდენობა - 10,000 (ათი ათასი) ცალი. ობლიგაციები ვადამოსული ხდება 2024 წლის 23 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 10,000,000 დოლარს, ხოლო დარიცხული პროცენტი - 8.50%-ს და რომლებიც ვადამოსული ხდება 2024 წლის 23 დეკემბერს. („ობლიგაციები“), გამოშვებულია სააქციო საზოგადოება „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“-ს („კომპანია“ ან „ემიტენტი“) 2022 წლის 22 სექტემბერს ჩატარებულ აქციონერთა კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილებების შესაბამისად.

**2.1.5. ობლიგაციის შემდეგი მახასიათებლები:  
ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი და გადასახდელ პროცენტთან დაკავშირებული პირობები**

**(ა) პროცენტის გადახდის თარიღები**

„ობლიგაციებს“ ფიქსირებული პროცენტი დაერიცხება 2022 წლის 23 მარტიდან 2024 წლის 23 დეკემბრამდე (ბოლო თარიღის გამოკლებით), რომელიც გადახდილ უნდა იქნას კვარტალურად - თითოეული წლის 23 მარტს, 23 ივნისს, 23 სექტემბერს და 23 დეკემბერს. წინამდებარე 2.1.5 პუნქტში მოცემული პროცენტის გადახდის თითოეული თარიღი შემდგომში მოიხსენება როგორც „პროცენტის გადახდის თარიღი“, ხოლო 2024 წლის 23 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.

**ბ) პროცენტის დარიცხვა**

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 (გადაწყული) 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).

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

„პროცენტის დარიცხვის პერიოდი“ ნიშნავს 90 (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 ქაღალდებთან დაკავშირებული უფლებებისა და არსებობის შემთხვევაში, მასთან დაკავშირებული შეზღუდვების აღწერა; ფასიან ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა;**

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

„ობლიგაციების“ მფლობელები უფლებამოსილი არიან განახორციელონ „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 განაღდება - ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ პროსპექტის „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ 10 ქვეპუნქტი („დეფოლტის შემთხვევები“).

- 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 დაკმაყოფილდება 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 2022 წლის 3 თებერვალი).

გარდა ამისა, აღნიშნულ ობლიგაციებზე, კომპანიას აქვს არასუბორდინებული, არაუზრუნველყოფილი სესხების/ობლიგაციების რეიტინგი “BB-“.

### **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**

შეთავაზების ვადა არის დროის მონაკვეთი საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან შეთავაზების დასრულებამდე, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ფასიანი ქაღალდების შექმნა.

შეთავაზების პერიოდის დასრულების თარიღად განისაზღვრება ისეთი თარიღი, რომელზეც დადგება ერთ-ერთი შემდეგი ფაქტი:

- ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების ვადის გასვლა;
- ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება;
- გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა.

### **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 ბაზრის 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 საგარაუდო ხარჯები, ინვესტორზე დაკისრებული დანახარჯების შეფასების ჩათვლით**

გამოშვებული ობლიგაციების სრულად (ორივე ემისიის) განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციის განთავსებიდან მიღებული წმინდა სახსრები არ იქნება 19,700,000 დოლარზე ნაკლები, ხოლო პირველი ემისიის (10,000,000 აშშ დოლარი) განთავსების შემთხვევაში 9,850,000 დოლარზე ნაკლები („განთავსების“ საფასური/დანახარჯები არ დაეკისრება ინვესტორებს.

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

გამოშვებული ობლიგაციების სრულად (ორივე ემისიის) განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციის განთავსებიდან მიღებული წმინდა სახსრები არ იქნება 19,700,000 დოლარზე ნაკლები, ხოლო პირველი ემისიის (10,000,000 აშშ დოლარი) განთავსების შემთხვევაში 9,850,000 დოლარზე ნაკლები („განთავსების“ საფასური/დანახარჯები არ დაეკისრება ინვესტორებს.

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

„ობლიგაციების“ ემისია ავტორიზებულ იქნა 2022 წლის 22 სექტემბერს ჩატარებული აქციონერთა კრების გადაწყვეტილებით.

11 იანვარი, 2023

**არაარსებითი ფაქტის (მოვლენის) შესახებ ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი  
„ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“**

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 404857534) 20,000,000 აშშ დოლარამდე (ოც მილიონ) ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების, რომელიც ორი ინდივიდუალური 10,000,000 აშშ დოლარამდე (ათ მილიონ) ნომინალური ღირებულების ობლიგაციებით გამოიშვება, ემისიის პროსპექტში, რომელიც დამტკიცებულ იქნა საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ 2023 წლის 23 დეკემბრის N536 განკარგულებით, შედის არაარსებითი ხასიათის ცვლილება.

**ცვლილების მიზეზი:** ცვლილების მიზეზს (საფუძველს) წარმოადგენს ემისიის პროსპექტში ქვემოთ აღწერილი არაარსებითი ტექნიკური ხარვეზის კორექტირება.

**ცვლილების შინაარსი:** ობლიგაციების პროსპექტის მე-5 გვერდზე, თავში „2.1.5. ობლიგაციის შემდეგი მახასიათებლები“, ქვეთავში „ა) პროცენტის გადახდის თარიღები“, ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, პირველი ფიქსირებული პროცენტის დარიცხვის თარიღი „2022 წლის 23 მარტი“ ჩანაცვლდეს „2023 წლის 23 მარტად“ და ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

**„(ა) პროცენტის გადახდის თარიღები**

„ობლიგაციებს“ ფიქსირებული პროცენტი დაერიცხება 2023 წლის 23 მარტიდან 2024 წლის 23 დეკემბრამდე (ბოლო თარიღის გამოკლებით), რომელიც გადახდილ უნდა იქნას კვარტალურად - თითოეული წლის 23 მარტს, 23 ივნისს, 23 სექტემბერს და 23 დეკემბერს. წინამდებარე 2.1.5 პუნქტში მოცემული პროცენტის გადახდის თითოეული თარიღი შემდგომში მოიხსენება როგორც „პროცენტის გადახდის თარიღი“, ხოლო 2024 წლის 23 დეკემბერი - როგორც „გამოსყიდვის თარიღი“.

ცვლილების სავარაუდო ზეგავლენა არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორთა გადაწყვეტილებაზე: იქიდან გამომდინარე, რომ ზემოთ წარმოდგენილი ცვლილება არაარსებითი ხასიათისაა და პროსპექტში არსებული ტექნიკური ხარვეზის გასწორებას ემსახურება, ემიტენტის შეფასებით, ცვლილებას არ ექნება ზეგავლენა არც არსებული და არც პოტენციური ინვესტორების გადაწყვეტილებაზე. აღნიშნულის მიუხედავად, წინამდებარე ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი გახდება საბოლოო პროსპექტის განუყოფელი ნაწილი, რის შემდეგაც აღნიშნულის კომუნიკაცია არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორებთან განხორციელდება საბოლოო პროსპექტის სახით.

ხელმოწერილია სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ სახელით:

ხელმომწერი:

სახელი: ნოდარ ადეიშვილი

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 11.01.2023

ხელმომწერი:

სახელი: ზურაბ ფიჩხაია

თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 11.01.2023

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ოთარ შარიქაძე

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

## სააქციო საზოგადოება

„ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“  
(საიდენტიფიკაციო კოდი 404857534)

### ობლიგაციების ემისიის პროსპექტი

20,000,000 (ოც მილიონ) დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციები (შესაბამისად 20,000 ცალამდე), გამოშვებული ორი ინდივიდუალური 10,000,000 (ათ მილიონ) დოლარამდე ნომინალური ღირებულების ემისიით, ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებად. ორივე ემისიისთვის (პირველი ემისიის თარიღს აზუსტებს ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების დოკუმენტი, ხოლო მეორე ემისიის სავარაუდო გამოშვების თარიღია 2023 წლის პირველი ნახევარი, რომელიც დაზუსტდება შესაბამისი შეთავაზების დოკუმენტის საშუალებით), განადღების (დაფარვის) ვადა: გამოშვებიდან 24 თვის შემდეგ; თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) აშშ დოლარი; ფასი გამოშვებისას: ნომინალური ღირებულების 100% (ასი პროცენტი); პროცენტის გადახდის სიხშირე: 3 თვეში ერთხელ; გამოშვების ზუსტი თარიღი, წლიური განაკვეთი და სხვა დამატებითი დეტალები განსაზღვრულია „ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“ და წინამდებარე პროსპექტით.

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ („LLD“, „კომპანია“ ან „ემიტენტი“) პასუხისმგებელია წინამდებარე პროსპექტში წარმოდგენილ ინფორმაციაზე. კომპანიის ხელთ არსებული ინფორმაციით (რომლის სიზუსტის დასადასტურებლადაც კომპანიამ მიმართა ყველა გონივრულად შესაძლო ძალისხმევას) წინამდებარე პროსპექტში მოყვანილი მონაცემები ეფუძნება ფაქტებს და არ არის გამოტოვებული იმგვარი ინფორმაცია, რასაც შეეძლო მნიშვნელოვანი გავლენა მოეხდინა ინფორმაციის უტყუარობაზე და სისრულეზე. ამასთან, წინამდებარე პროსპექტში შესულია კომპანიისთვის *ცნობილი ყველა არსებითი ფაქტი და ადგილი არ ჰქონია ისეთი ინფორმაციის გამოტოვებას, რაც გავლენას მოახდენდა პროსპექტის შინაარსზე.*

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

**დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები:**

ნოდარ ადეიშვილი - სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ გენერალური დირექტორი  
ზურაბ ფიჩხაია - სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ ფინანსური დირექტორი  
ნიკა ხაზარაძე - სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერილია სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ სახელით:  
ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ნოდარ ადეიშვილი  
თანამდებობა: გენერალური დირექტორი  
ხელმოწერა:  
თარიღი:

13/12/2022

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ზურაბ ფიჩხაია  
თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი  
ხელმოწერა:  
თარიღი:

13/12/2022

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ნიკა ხაზარაძე  
თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე  
ხელმოწერა:  
თარიღი:

13/12/2022

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თავარტის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: თთარ შარიქაძე  
თანამდებობა: მმართველი დირექტორი  
ხელმოწერა:  
თარიღი:

13/12/2022

## მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ინვესტორთათვის:

ამ დოკუმენტის კითხვის გაგრძელებამდე, პოტენციური ინვესტორი ჯერ უნდა გაეცნოს წინამდებარე დათქმას. დათქმა ეხება თანდართულ პროსპექტს (შემდგომში „პროსპექტი“) და შესაბამისად, პოტენციური ინვესტორი უპირველეს ყოვლისა გულდასმით უნდა გაეცნოს მას. პროსპექტის გაცნობით და მისი გამოყენებით (მათ შორის, ინვესტირების მიზნით) ინვესტორი თანხმობას აცხადებს, რომ დაექვემდებარება და შეასრულებს ქვემოთ მოცემულ პირობებს (დროდადრო მათში შეტანილი შესწორებებისა და ცვლილებების ჩათვლით). იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორს პროსპექტი მიეწოდა ელექტრონული გზავნილის ფორმით, იგი ეთანხმება, რომ ელექტრონული გზავნილი (მასზე დართული პროსპექტივით) კონფიდენციალურია და მოწოდებულია მხოლოდ ადრესატისათვის. შესაბამისად, ინვესტორი ეთანხმება, რომ არც ერთ სხვა პირს არ გაუგზავნის ან მიაწვდის ელექტრონულ გზავნილს ან/და წინამდებარე პროსპექტის ელექტრონულ ვერსიას და არ გაასაჯაროვებს მას.

## **პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:**

საქართველოს ეროვნული ბანკი - მის. ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1, თბილისი 0114, თბილისი, საქართველო.  
ტელ: 2 406 406. ელ-ფოსტა: [info@nbg.gov.ge](mailto:info@nbg.gov.ge). ვებ-გვერდი: [www.nbg.gov.ge](http://www.nbg.gov.ge)

## **პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:**

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

ამასთანავე, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც შესაძლოა ცალსახად იქნას გათვალისწინებული შესაბამისი კანონმდებლობით, არც ერთი პირი, გარდა ემიტენტისა, მათ შორის, ემიტენტის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი, ფინანსური დირექტორი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, არც განთავსების აგენტი, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი, რეგისტრატორი, კომპანიის სხვა მრჩველები ან მათთან დაკავშირებული რომელიმე პირი, ან მათი რომელიმე დირექტორი, მრჩველი ან აგენტი არ არიან პასუხისმგებელი წინამდებარე პროსპექტის შინაარსზე, მასში წარმოდგენილი ინფორმაციის უტყუარობაზე ან სისრულეზე, ან მათ მიერ ან მათი სახელით კომპანიასთან დაკავშირებით გაკეთებულ რომელიმე განცხადებაზე, ან წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების გამოშვებასა და შეთავაზებაზე. შესაბამისად, განთავსების აგენტი და კომპანიის მრჩველები არ იღებენ არანაირ კანონისმიერ თუ სხვაგვარ პასუხისმგებლობას წინამდებარე პროსპექტთან ან მათ რაიმე სხვა განცხადებასთან დაკავშირებით.

მოცემული შეთავაზების მიზნებისთვის, განთავსების და კალკულაციისა და გადახდის აგენტი მოქმედებს ექსკლუზიურად ემიტენტისთვის, ისინი არ წარმოადგენენ არცერთ სხვა პირს მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით და არ მიიჩნევენ არცერთ სხვა პირს (მიუხედავად იმისა, ამგვარ პირს მიღებული აქვს თუ არა წინამდებარე პროსპექტი) თავიანთ კლიენტად მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, ისინი არ არიან ვალდებული გაუწიონ ვინმეს, გარდა კომპანიისა, მომსახურება ან მისცენ რჩევა შეთავაზებასთან ან წინამდებარე დოკუმენტში მითითებულ რაიმე ოპერაციასთან ან გარიგებასთან დაკავშირებით.

წინამდებარე პროსპექტი არ წარმოადგენს და ვერ იქნება გამოყენებული შეთავაზების მიზნით რომელიმე ისეთი იურისდიქციაში, სადაც ამგვარი ქმედება ნებადართული არ არის, ან რომელიმე ისეთი პირისადმი, რომლისთვისაც ამგვარი შეთავაზება უკანონოა. არც ერთ იურისდიქციაში (საქართველოს გარდა) არ ხორციელდება არანაირი ქმედება წინამდებარე პროსპექტში განსაზღვრული ობლიგაციების შეთავაზებისთვის ნებართვის მისაღებად, ან პროსპექტის (ან ობლიგაციებთან დაკავშირებული სხვა შეთავაზების მასალების) გასაჯაროებლად.

**ინვესტორის დადასტურება:** პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს შესაბამის განთავსების აგენტს სს „გალტ ენდ თაგარტს“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0105, პუშკინის N3, ტელ: (995 32) 2401-111; ელ-ფოსტა: [st@gt.ge](mailto:st@gt.ge) (შემდგომში „განთავსების აგენტი“), და სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტს“ (შემდგომში „კომპანია“ ან „ემიტენტი“), რომ ინვესტორი (i) იმყოფება ამერიკის შეერთებული შტატების ფარგლებს გარეთ და არ არის ამერიკის მოქალაქე (აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის „S“

რეგულაციით განსაზღვრული მნიშვნელობით) და (ii) იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, და (iii) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, სადაც იგი იმყოფება.

იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდა ელექტრონული ფორმით, კომპანია, განთავსების აგენტი ან/და რომელიმე მათთან აფილირებული პირები არ იქნებიან რაიმე სახით ვალდებული ან პასუხისმგებელი ელექტრონული და ნაბეჭდი ფორმატით გავრცელებული პროსპექტის ვარიანტებს შორის არსებულ რაიმე სხვაობაზე ან/და კომპიუტერული პროგრამის ვირუსებისაგან ან სხვა დამაზიანებელი ელემენტებისაგან დაცვაზე, რაც შესაძლოა გამოწვეულ იქნას ელექტრონული ფორმატით დოკუმენტების მიწოდებით გამოწვეული ცვლილებით მათი გადაგზავნის პროცესში. პროსპექტზე წვდომის განხორციელებით, ინვესტორი თანხმობას აცხადებს მის ელექტრონული ფორმით მიღებაზე.

ყოველგვარი ექვსის გამოსარიცხად, უპირატესობა ენიჭება კომპანიის მიერ გამოქვეყნებულ/გასაჯაროებულ პროსპექტს (რომელიც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცებულის იდენტურია).

პროსპექტის წარდგენიდან მის დამტკიცებამდე არსებითი (მატერიალური) ცვლილება არ მომხდარა, ხოლო თუკი რამე მსგავსი ცვლილება მოხდება დამტკიცებიდან შეთავაზებამდე, პროსპექტში შესაბამისად განახლდება.

ნაბეჭდი სახით პროსპექტი ხელმისაწვდომია განთავსების აგენტისადმი მიმართვის საფუძველზე.

**შეზღუდვა:** თუ პირმა წინამდებარე დოკუმენტზე წვდომა მოიპოვა ზემოაღნიშნული დათქმებისა და შეზღუდვების მიუხედავად და გაუთვალისწინებლად, იგი არ არის უფლებამოსილი შეიმინოს წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული რომელიმე ფასიანი ქაღალდი.

დამტკიცებულია საქართველოს  
ეროვნული ბანკის მიერ

დამტკიცების თარიღი



14. თებერვალი, 2025.

## სარჩევი

სარჩევი.....	3
1. შესავალი.....	4
2. ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ.....	4
3. რისკის ფაქტორები.....	18
I. რისკის ფაქტორები.....	22
ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები.....	22
1. ეკონომიკური არასტაბილურობისა და ინვესტირების რისკი მაღალია ისეთ განვითარებად ქვეყნებში, როგორც საქართველოა:.....	22
2. მეზობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები:.....	25
3. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები:.....	27
4. მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები.....	29
ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები:.....	31
5. უძრავი ქონების რეალიზაციისა და სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული რისკები:.....	31
6. მოულოდნელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:.....	36
შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები.....	37
7. ობლიგაციების საბაზრო ფასთან, ლიკვიდურობასთან და სარგებელთან დაკავშირებული რისკები:.....	37
8. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:.....	38
9. ობლიგაციების, მათი ფლობის საკანონმდებლო/მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული და სხვა რისკები:.....	39
2. ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ.....	43
3. საქმიანობის აღწერა.....	54
4. ორგანიზაციული სტრუქტურა.....	74
5. საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა.....	75
6. კაპიტალიზაცია და დავალიანება.....	103
7. მარეგულირებელი გარემო.....	109
8. ინფორმაცია ტენდენციების შესახებ.....	118
9. მოგების პროგნოზი და ვარაუდები.....	118
10. მმართველი ორგანოს წევრები და პარტნიორები/აქციონერები.....	119
11. მმართველი ორგანოს და სამეთვალყურეო საბჭოს საქმიანობა.....	125
12. თანამშრომლები.....	129
13. მნიშვნელოვანი წილის მქონე აქციონერები (პარტნიორები).....	130
14. ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	130
15. ემიტენტის აქტივებსა და ვალდებულებებთან, ფინანსურ მდგომარეობასთან, მოგებასა და ზარალთან დაკავშირებული ფინანსური ინფორმაცია.....	132
16. დამატებითი ინფორმაცია.....	134
17. მატერიალური ხელშეკრულებები.....	136
II. ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა.....	137
ობლიგაციების პირობები.....	138



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> ვებგვერდი: <a href="http://www.lisi.ge">www.lisi.ge</a> ტელ.: (+995 32) 2 00 27 27
განთავსების აგენტი, დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206) მისამართი: ქ. თბილისი, 0105, პუშკინის ქუჩა №3 ელ. ფოსტა: <a href="mailto:gt@gt.ge">gt@gt.ge</a> ვებგვერდი: <a href="http://www.gt.ge">www.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, ზვიად გამსახურდიას სანაპიროს ქუჩა № 1 ელფოსტა: <a href="mailto:info@nbg.gov.ge">info@nbg.gov.ge</a> ვებგვერდი: <a href="http://www.nbg.gov.ge">www.nbg.gov.ge</a> ტელ: (995 32) 240 6406
დამტკიცების თარიღი:	[•] 14 თებერვალი, 2022 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 არაზუსტი, 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:**

„კომპანის“ 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“). ყველა ზემოხსენებული ოპერაცია ხორციელდება თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

„კომპანიის“ სტრატეგიის ნაწილია შემოსავლის მაგენერირებელი აქტივების პორთფელის გაზრდა, რისთვისაც ის გეგმავს „ააშენე-ფლობისთვის“ (build-and-hold properties) კონცეფციის განვითარებას. ამ კონცეფციით, „კომპანია“ თავისი პროექტების ფარგლებში, შეინარჩუნებს საკუთრების უფლებას კომერციულ ფართებზე და მათი გაქირავებით უზრუნველყოფს მუდმივი საიჯარო შემოსავლის მიღებას. გარდა ამისა, „კომპანია“ მუდმივი საიჯარო შემოსავლების მიღებას გეგმავს საკურორტო ზონებში გაყიდული ბინების გაქირავების სერვისის გაწევიდან. კომპანიის სტრატეგია ასევე მოიცავს პრემიუმ კლასის სასტუმროების სექტორში შესვლას. 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, თუმცა 2022 წლის 27 ივნისს პერიოდი გაგრძელდა 2025 წლის 31 დეკემბრამდე. მთლიანი საჭირო ინვესტიციის თანხა დაყოფილია ეტაპებად. „კომპანია“ არის მშენებლობის ნებართვის ლოდიონში.

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

2022 წლის 30 ივნისის მიხედვით, „კომპანიის“ პირდაპირი და ბენეფიციარი მფლობელები შემდეგი პირები არიან:

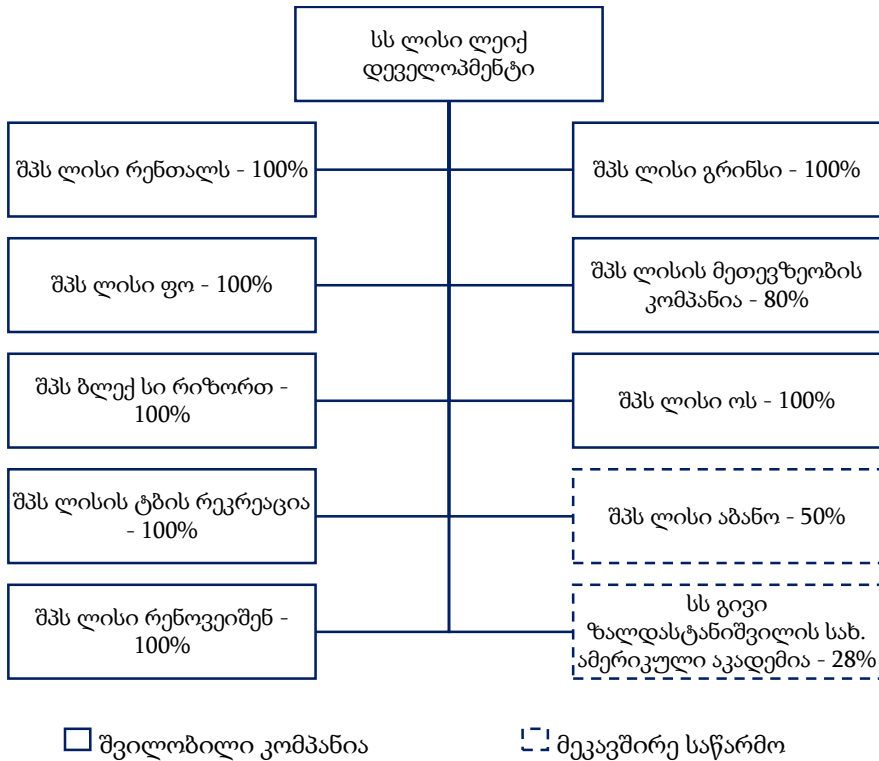
მესაკუთრე	წილი სააქციო კაპიტალში
ბობ მეიერი	27.40%
ბადრი ჯაფარიძე (წილის მმართველი თამარ ჯაფარიძე)	25.34%
ირინე ხაზარაძე*	8.44%
Joy of a Toy BV	5.86%
GRDC B.V.	5.06%
სხვა ინვესტორები	27.90%

\* - 2022 წლის 27 ივლისს შეიცვალა აქციათა რეესტრი, გაერთიანდა ირინე ხაზარაძის (8.44%), ანა ხაზარაძის (4.22%), ელენე ხაზარაძის (4.22%), სოფიო ხაზარაძისა (4.22%) და ნიკა ხაზარაძის (4.22%) აქციები და ჩამოყალიბდა შპს ხაზარაძე ჰოლდინგი, რომელიც საერთო აქციების 25.33%-ს ფლობს.

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 2022 წლის 30 ივნისის 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 ადგილს 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 საქართველოში ინვესტირება 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 კოფიციენტების ანალიზზე, რომელიც Amro Bank-ის დაფინანსებით გამოიცა. ბატონი მეიერი ფლობს University of Utrecht-ის მაგისტრის ხარისხს იურისპუდენციაში

### ***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.

## **ტაბ მენეჯმენტი**

### ***ნოდარ ადეიშვილი, გენერალური დირექტორი***

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

ბატონი ადეიშვილი ფლობს IE ბიზნეს სკოლის (მადრიდი, ესპანეთი) მაგისტრის ხარისხს ბიზნესის ადმინისტრირებაში და თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს სამართალში. ასევე, გახლავთ, Harvard University-ის კურსდამთავრებული (Advanced Management Development Program in Real Estate) 2019 წლის.

### ***ზურაბ ფიჩხაია, ფინანსური დირექტორი***

ზურაბ ფიჩხაია კომპანიას 2022 წელს შეუერთდა, როგორც მთავარი საინვესტიციო ოფიცერი, ხოლო ნოემბრიდან ფინანსური დირექტორის თანამდებობას იკავებს. მანამდე ის „ანაკლიის განვითარების კონსორციუმის“ ფინანსური დირექტორის მოვალეობას ასრულებდა. ბ-ნი ფიჩხაია ასევე მუშაობდა „თიბისი ბანკში“ რისკების დირექტორის მოადგილედ და ხელმძღვანელობდა საწარმოთა რისკების მართვასა და სტრატეგიულ პროექტებს, ასევე, იყო „თიბისი ბანკის“ ფინანსური დირექტორის მოადგილე და ზედამხედველობდა ბანკის ფინანსური რისკის მართვის, მომგებიანობის ანალიზისა და ანგარიშგების ფუნქციებს. მანამდე მისი კარიერის განმავლობაში ეკავა სხვადასხვა თანამდებობა საკრედიტო, ანდერაიტისა და შიდა აუდიტის მიმართულებებით „ვითიბი ბანკში“, „ბანკი რესპუბლიკა სოსიეტე ჟენერალ ჯგუფში“ და „პრივატბანკ საქართველოში“. ბატონი ფიჩხაია ფლობს საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს ეკონომიკაში და ბიზნესის ადმინისტრირების მაგისტრის (MBA-ის) ხარისხს ფინანსების სპეციალობით პენსილვანიის უნივერსიტეტის Wharton Business School-ში.

### ***ზურაბ ჭარბაძე, კომერციული დირექტორი***

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

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

### **სალომე კელენჯერიძე, მარკეტინგის დირექტორი**

სალომე კომპანიას 2022 წლის სექტემბერში შეუერთდა. მას ტრანსპორტირების სექტორში ზედიზედ 11 წლიანი გამოცდილება აქვს.

2017 წლიდან იგი ხელმძღვანელობს ანაკლიის ღრმაწყლოვან პორტის, მარკეტინგისა და კომერციული განყოფილებას. და წარმოადგენდა ანაკლიის განვითარების კონსორციუმს საერთაშორისო პლატფორმებზე, მუშაობდა პოტენციურ ინვესტორებთან და იყო სატრანსპორტო დერეფნის პროექტების ქვეყნებს შორის ძირითადი მოლაპარაკებების სპიკერი.

სალომე 2011 წლიდან პასუხისმგებელი იყო საექსპედიტორო ბაზრის ტექნიკურ-ეკონომიკურ კვლევებზე, როგორც საქართველოს რკინიგზის გუნდის წევრი და სატვირთო გადაზიდვების SBU-ს მარკეტინგის განყოფილების უფროსი. იგი იყო რკინიგზის მომხმარებლებისთვის სატარიფო პოლიტიკის გამარტივების პროექტში. ასევე, ჩართული იყო საქართველოს რკინიგზის სტრატეგიული პროექტების შემუშავებაში, როგორცაა TRACECA, Belt & Road ინიციატივა, შავი ზღვა-სპარსეთის ყურის დერეფანი და ა.შ.

სალომე ხელმძღვანელობდა რამდენიმე საერთაშორისო ჯილდოს მფლობელ მარკეტინგულ და პიარ კამპანიას საბანკო სექტორისთვის საქართველოში, როდესაც მუშაობდა Digital Creative Agency Leavingstone-ში.

სალომეს აქვს ბაკალავრის ხარისხი ბიზნესის ადმინისტრირებასა და მენეჯმენტში მენეჯმენტის ევროპული სკოლისგან (ESM).

### **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“ 2019, 2020 და 2021 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 დეკემბრის, 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 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 წლისთვის ქონების გადაფასების პროცესში ჩართული დამოუკიდებელი შემფასებელი იყო შპს ქეიფიემჯი ჯორჯია (ს/კ 204428146).

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
სს „გალტ ენდ თაგარტი“	განთავსების აგენტი და კალკულაციის და გადახდის აგენტი	წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის განთავსების აგენტს წარმოადგენს სს „გალტ ენდ თაგარტი“, რომელიც ასევე იქნება კალკულაციისა და გადახდის აგენტი. 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 შესაძარისი პერიოდის ინფორმაციასთან ერთად.

შემდეგ ცხრილში მოცემულია „ემიტენტის“ შერჩეული ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები 2019, 2020 და 2021 წლებისთვის და 2022 წლის 6 თვის ინფორმაცია შესაძარისი პერიოდის ინფორმაციასთან ერთად. დეტალური ფინანსური მიმოხილვისთვის იხილეთ - „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“.

2020 და 2021 წლის მონაცემები აუდირებულია „Grant Thornton International“-ის წევრ შპს გრანტ თორნტონის“ მიერ. 2022 და 2021 წლის პირველი 6 თვის მონაცემები არააუდირებულია და ეყრდნობა მენეჯმენტის ინფორმაციას.

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ათასი დოლარი	მენეჯერული	მენეჯერული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021	2020	2019
შემოსავალი რეალიზაციიდან	9,879	5,403	30,597	11,967	9,416
რეალიზაციის თვითღირებულება	(5,039)	(2,504)	(21,606)	(5,344)	(4,363)
<b>საერთო მოგება</b>	<b>4,840</b>	<b>2,899</b>	<b>8,991</b>	<b>6,623</b>	<b>5,053</b>
გაყიდვისა და მარკეტინგის დანახარჯები	(634)	(348)	(832)	(593)	(954)
ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,609)	(985)	(2,733)	(2,735)	(2,869)
ცვთა და ამორტიზაცია	-	(49)	(90)	(101)	(40)
სხვა ხარჯები	(34)	(64)	(95)	(349)	(158)
წილი მეკავშირე საწარმოების ფინანსურ შედეგებში	-	12	158	162	155
ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილება	-	852	(338)	2,307	929

შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	-	10,216	22,198	12,742
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან	-	-	-	3,042	-
დივიდენდიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	-	179	-
ფინანსური შემოსავალი	36	11	34	45	21
ფინანსური ხარჯი	(1,146)	(405)	(1,120)	(847)	(724)
ზარალი კურსთაშორის სხვაობიდან	(256)	(354)	182	(1,407)	(745)
<b>მოგება დაბეგვრამდე</b>	<b>1,197</b>	<b>1,569</b>	<b>14,373</b>	<b>28,524</b>	<b>13,410</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-
<b>სულ გაერთიანებული შემოსავალი</b>	<b>1,197</b>	<b>1,569</b>	<b>14,373</b>	<b>28,524</b>	<b>13,410</b>
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	-	1,357	10,588	(20,884)	(10,416)
<b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</b>	<b>1,197</b>	<b>2,926</b>	<b>24,961</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:

**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. აღნიშნული მაჩვენებელი გამოითვლება შენდენარად: საერთო მოგებას გამოკლებული საოპერაციო ხარჯები (გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯები, ადმინისტრაციული ხარჯები და სხვა ხარჯები), დამატებული საინვესტიციო ქონების გადაფასების ზარალი რეალიზაციის თვითღირებულებაში და დამატებული ცვეთა და ამორტიზაცია.

ათასი დოლარი	მენეჯერული	მენეჯერული	ერთჯერადი ტრანზაქციის გამოკლებით	აუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
	6 თვე 2022	6 თვე 2021	2021	2021	2020	2019
შემოსავალი	9,879	5,403	16,404	30,597	11,967	9,416
რეალიზაციის თვითღირებულება	(5,039)	(2,504)	(8,276)	(21,606)	(5,344)	(4,363)
<b>საერთო მოგება</b>	<b>4,840</b>	<b>2,899</b>	<b>8,128</b>	<b>8,991</b>	<b>6,623</b>	<b>5,053</b>
საოპერაციო ხარჯები	(2,277)	(1,397)	(3,660)	(3,660)	(3,677)	(3,981)
საინვესტიციო ქონების გადაფასების ზარალი რეალიზაციის თვითღირებულებაში	783	453	1,106	1,106	1,238	1,878
<b>EBIT</b>	<b>3,346</b>	<b>1,955</b>	<b>5,574</b>	<b>6,437</b>	<b>4,184</b>	<b>2,950</b>
ცვეთა და ამორტიზაცია	90	50.5	85.7	85.7	101	40
<b>EBITDA</b>	<b>3,436</b>	<b>2,006</b>	<b>5,660</b>	<b>6,523</b>	<b>4,285</b>	<b>2,990</b>
<i>EBITDA მარჟა</i>	<i>35%</i>	<i>37%</i>	<i>35%</i>	<i>21%</i>	<i>36%</i>	<i>32%</i>



აღსანიშნავია, რომ კომპანიის 2021 წლის შემოსავალი და რეალიზაციის თვითღირებულება მკვეთრად გაიზარდა წინა წლის ანალოგიური პერიოდის მაჩვენებელთან შედარებით. აღნიშნულის მიზეზი იყო ერთჯერადი ტრანზაქცია რომელიც შეეხებოდა შპს ქონების განვითარების ჰოლდინგთან განხორციელებულ გარიგებას. 2017 წლიდან მოყოლებული ემიტენტი ასხვისებდა მიწებს, რომლებიც დარეგისტრირებული იყო სწორედ ქონების განვითარების ჰოლდინგის სახელზე. აღნიშნული გასხვისებები აღირიცხებოდა როგორც მიღებული ავანსები. 2021 წელს მოიპოვა აღნიშნულ მიწები გადავიდა კომპანიის სახელზე, რის შემდეგაც მოხდა ავანსების შემოსავლად აღიარება. ამასთან მოხდა შესაბამისი რეალიზაციის თვითღირებულების აღიარებაც. აღნიშნული თანხები, შესაბამისად, იყო 14,193 და 13,330 ათასი აშშ დოლარი.

აღწერილი ერთჯერადი ტრანზაქციის ეფექტის გამოკლებით, კომპანიის EBITDA მარჯა ისტორიულად საკმაოდ სტაბილური იყო და 35-40%-ის ფარგლებში მერყეობდა.

**კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება'**

ათასი დოლარი	მენეჯერული 2022 წლის 30 ივნისი	აუდირებული 2021 წლის 31 დეკემბერი	აუდირებული 2020 წლის 31 დეკემბერი	აუდირებული 2019 წლის 31 დეკემბერი
<b>ათასი დოლარი</b>				
<b>აქტივები</b>				
<i>გრძელვადიანი აქტივები</i>				
ძირითადი საშუალებები	2,451	679	1,073	792
არამატერიალური აქტივები	-	11	10	13
საინვესტიციო ქონება	131,990	130,295	107,602	125,148
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	501	704	510	407
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>134,942</b>	<b>131,689</b>	<b>109,195</b>	<b>126,360</b>
<i>მოკლევადიანი აქტივები</i>				
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	59,998	55,731	40,119	25,469
გაცემული სესხები	564	121	-	-
სახელშეკრულებო აქტივები	16,741	17,319	8,432	4,795
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10,512	13,277	10,950	3,460
ფინანსური აქტივები	1,833	1,833	15,533	15,533
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	-	1,207	1,097
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,962	2,646	2,591	2,451
<b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>	<b>92,610</b>	<b>90,927</b>	<b>78,832</b>	<b>52,805</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>227,552</b>	<b>222,616</b>	<b>188,027</b>	<b>179,165</b>
<b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>				
<i>კაპიტალი და რეზერვები</i>				
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები	173	173	173	173
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები	1,024	1,024	777	777
პრივილეგირებული აქციები	-	-	1,608	2,859
საემისიო კაპიტალი	17,660	17,660	1,937	1,937
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	(55,557)	(60,269)	(70,860)	(49,976)
ფასს 15-ის გავლენა	-	-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება	239,783	238,586	228,850	200,326
<b>სულ კაპიტალი და რეზერვები</b>	<b>203,083</b>	<b>197,174</b>	<b>162,485</b>	<b>156,096</b>
არამაკონტროლებელი წილი	-	-	-	-
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>203,083</b>	<b>197,174</b>	<b>162,485</b>	<b>156,096</b>
<i>გრძელვადიანი ვალდებულებები</i>				
ობლიგაციები	12,012	11,932	-	11,876
სესხები	4,570	4,408	2,386	1,499
საიჯარო ვალდებულებები	39	-	41	73
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>16,621</b>	<b>16,340</b>	<b>2,427</b>	<b>13,448</b>
<i>მიმდინარე ვალდებულებები</i>				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,462	2,902	8,222	5,444

სახელშეკრულებო ვალდებულებები	892	1,579	1,072	974
გადასახდელი დივიდენდი	544	2,608	-	-
ობლიგაციები	-	-	11,935	-
ობლიგაციაზე გადასახდელი პროცენტი	25	39	37	37
სესხები	3,773	1,818	1,706	3,011
საიჯარო ვალდებულებები	37	41	34	29
ანარიცხები	-	-	-	-
მიმდინარე მოგების გადასახადი	115	115	109	126
<b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>	<b>7,848</b>	<b>9,102</b>	<b>23,115</b>	<b>9,621</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>227,552</b>	<b>222,616</b>	<b>188,027</b>	<b>179,165</b>

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

„კომპანია“ 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;

2020 და 2021 წლის აუდიტრებული დასკვნა არამოდიფიცირებულია. აუდიტორული კომპანია შპს „გრანტ თორთონის“ მოსაზრებით, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ 2020 და 2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2020 და 2021 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.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, „კომპანიის“ აუდიტრებული 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 71,010 ათას აშშ დოლარს შეადგენდა (2021 წლის 31 დეკემბერს 68,752 ათასი აშშ დოლარი, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 45,438 ათას აშშ დოლარი).

ხოლო, მიმდინარე აქტივებსა და ვალდებულებებს შორის სხვაობა 84,762 ათასი აშშ დოლარი იყო (2021 წლის 31 დეკემბერს 81,825 ათასი აშშ დოლარი, 2020 წლის 31 დეკემბერს 55,717 ათასი აშშ დოლარი). აღსანიშნავია, რომ 2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 30 ივნისისთვის გაზრდილია სხვაობა 2020 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით, რაც განპირობებულია იმით, რომ 2020 წლის ბოლოს ობლიგაციები მიმდინარე ვალდებულებებში გადავიდა, რადგან მათი დაფარვის თარიღი 2021 წლის 17 ოქტომბერი იყო. გარდა ამისა, აღნიშნულ პერიოდებში სხვაობის ზრდას ხელი შეუწყო სასაქონლო მატერიალური მარაგების 2022 წლის 30 ივნისისთვის 50%-ით (სულ შეადგინა 59,998 ათასი აშშ დოლარი)

და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის 39%-იანმა (სულ შეადგინა 55,731 ათასი აშშ დოლარი) ზრდებმა 2020 წლის 31 დეკემბერთან (სულ შეადგინა 40,119 ათასი აშშ დოლარი) შედარებით.

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 ბუკნარში, 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 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 / კაპიტალითან 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.

2022 წლის 3 თებერვლის მდგომარეობით, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ შეინარჩუნა საერთაშორისო სარეიტინგო კომპანიის, Scope Ratings GmbH-ის 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 ფაქტორები იყო 1) კონსერვატიული კაპიტალის სტრუქტურა, სესხების შედარებით მცირე მოცულობით (სესხების / კაპიტალითან კოეფიციენტი - 10%); 2) 2021 წლის დეკემბერში 12 მილიონიანი აშშ დოლარის ობლიგაციების წარმატებული რეფინანსირება, რომელიც სრულად შეესაბამება სარეიტინგო საბაზისო შემთხვევას; 3) 2021 წელს გაყიდვების

სტაბილურად ზრდადი მაჩვენებლები, რაც გამოწვეული იყო როგორც ბინების, ასევე პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისზეს“ ფარგლებში მიწის ნაკვეთების რეალიზებით.

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.scooperatings.com/#!search/rating/detail/CR0000556230>

“კომპანიის“ რეიტინგის ცვლილება 2018 წლიდან 2022 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-“
2022 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 2019, 2020 და 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 6 თვის მდგომარეობით, ხოლო მოგება-ზარალის და ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მუხლები წარმოადგენს 2020 და 2021 სრული წლის, ასევე 2022 წლის 30 ივნისით დასრულებული პერიოდის უკანასკნელი 12 თვის (LTM) მონაცემებს.

აღსანიშნავია, რომ ახალი ობლიგაციებით მიღებული ფულადი სახსრების ნაწილი, 15,500 ათასი აშშ დოლარი მოხმარდება ახალი მიწის შეძენასა და საოპერაციო საქმიანობას, რაც შესაბამისად აისახება აქტივებსა და ვალდებულებებზე, ხოლო დანარჩენი, 4,500 ათასი აშშ დოლარი ხმარდება სესხის რეფინანსირებას, რაც კოეფიციენტების გამოთვლაზე არ იქონიებს გავლენას. ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილებში ნაჩვენებია ობლიგაციების გამოშვების ეფექტი კოეფიციენტებზე. აღსანიშნავია, რომ ეფექტს მხოლოდ რამდენიმე მნიშვნელოვან კოეფიციენტზე მოახდენს, ესენია: სესხების შეფარდება კაპიტალთან, სესხების შეფარდება EBITDA-სთან, მთლიანი ვალის კოეფიციენტი, უკუგება საშუალო აქტივებსა და ჩადებული კაპიტალის ამონაგები. ახალი ობლიგაციების გამოშვება უკანასკნელ ორზე არამატერიალურ ეფექტს ახდენს, რაც შეეხება დანარჩენ სამ ლევერიჯის კოეფიციენტს, მათი მაჩვენებელი იზრდება, თუმცა კომპანიისთვის მატერიალურ საფრთხეს არ წარმოადგენს.

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

**ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები**

ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ*	2022 6 თვე	2021	2020	2019

სესხები / კაპიტალი	17.66%	10.02%	9.21%	9.86%	10.50%
სესხები / EBITDA	4.51x	2.56x	2.78x	3.74x	5.48x
პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)	5.40x	5.40x	4.36x	3.10x	2.00x
სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR)	1.18x	1.18x	1.45x	1.31x	.57x
მთლიანი ვალის კოეფიციენტი (ობლიგაციების კოვენანტი)	14.75%	8.95%	8.16%	8.52%	9.15%
მთლიანი სესხი/საინვესტიციო ქონება (LTV)	27.16%	15.42%	13.94%	14.89%	13.09%

- სესხები / კაპიტალი - საბანკო სესხები და ობლიგაციები გაყოფილი აქციონერთა კაპიტალზე.
- სესხები / EBITDA - საბანკო სესხები და ობლიგაციები გაყოფილი უკანასკნელი 12 თვის (LTM) EBITDA-ზე.
- პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR) - EBIT / საკრედიტო პროდუქტების საპროცენტო ხარჯი (ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებიდან)
- სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR) - EBITDA / (საკრედიტო პროდუქტებზე გადასახდელი პროცენტისა და ძირი თანხის ჯამს დამატებული ობლიგაციები და კუპონი) (ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებიდან)
- მთლიანი ვალის კოეფიციენტი (Debt/Assets, ობლიგაციების კოვენანტი) - მიღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი საბანკო სესხები და ობლიგაციები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან. წინამდებარე ობლიგაციების პროსპექტის კოვენანტის მიზნებისთვის, კოეფიციენტის დეტალური განმარტება იხ. პროსპექტის თავში „ობლიგაციების პირობები“.
- მთლიანი სესხი/საინვესტიციო ქონება (LTV) - ჯამური სასესხო ვალდებულებები და გამოშვებული ობლიგაციები, შეფარდებული საინვესტიციო ქონებასთან.

#### მომგებიანობის კოეფიციენტები

	ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ*	2022 6 თვე	2021	2020	2019
უკუგება საშუალო აქტივებზე	6.48%	6.72%	7.00%	15.54%	7.50%
უკუგება საშუალო აქტივებზე (საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტის გამორიცხვით)	2.42%	2.51%	2.56%	4.12%	1.42%
უკუგება საშუალო კაპიტალზე	7.60%	7.60%	7.99%	17.91%	8.61%
უკუგება საშუალო კაპიტალზე (საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტის გამორიცხვით)	2.83%	2.83%	2.93%	4.75%	1.63%
ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი	3.88%	4.03%	3.40%	2.50%	1.76%
საერთო მოგების მარჟა	48.99%	48.99%	29.39%	55.34%	53.66%
წმინდა მოგების მარჟა	12.11%	12.11%	46.98%	238.36%	142.42%
წმინდა მოგების მარჟა (საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტის გამორიცხვით)	20.04%	20.04%	17.20%	63.21%	27.04%
EBITDA მარჟა	34.78%	34.78%	21.32%	35.81%	31.75%
საოპერაციო ფულადი ნაკადების მარჟა	11.84%	11.84%	3.98%	15.51%	-19.79%

- უკუგება საშუალო აქტივებზე - 12 თვის (LTM) 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) - 12 თვის (LTM) წმინდა მოგებას გამოკლებული/დამატებული მოგება/ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან (მათ შორის ის ნაწილი რაც შესულია თვითღირებულებაში), გაყოფილი წლის საშუალო აქტივებზე. (კოეფიციენტის დათვლისას გამოყენებული წმინდა მოგება აღებულია უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტის გარეშე)

- უკუგება საშუალო კაპიტალზე - 12 თვის (LTM) 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) - 12 თვის (LTM) წმინდა მოგებას გამოკლებული/დამატებული მოგება/ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან (მათ შორის ის ნაწილი რაც შესულია თვითღირებულებაში), გაყოფილი წლის საშუალო კაპიტალზე. (კოეფიციენტის დათვლისას გამოყენებული წმინდა მოგება აღებულია უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტის გარეშე)
- ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი - 12 თვის (LTM) EBIT გაყოფილი საშუალო მთლიანი აქტივებისა და საშუალო მიმდინარე ვალდებულებების სხვაობაზე
- საერთო მოგების მარჯა - შემოსავლისა და საქონლის თვითღირებულების სხვაობა გაყოფილი შემოსავლებზე
- წმინდა მოგების მარჯა - წმინდა მოგება გაყოფილი შემოსავლებზე
- წმინდა მოგების მარჯა (საინვესტიციო ქონების გადაფასების ეფექტის გამორიცხვით) - წმინდა მოგებას გამოკლებული/დამატებული მოგება/ზარალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან, გაყოფილი შემოსავლებზე
- EBITDA მარჯა - EBITDA გაყოფილი შემოსავლებზე. EBITDA-ს ზუსტი კალკულაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“
- საოპერაციო ფულადი ნაკადების მარჯა - წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები შეფარდებული შემოსავალთან

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 მარჯა“, „EBITDA მარჯა“ მოცემულია ზემოთ ცხრილში.

**ლიკვიდურობის კოეფიციენტები**

	ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ*	2022 6 თვე	2021	2020	2019
ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	4.16x	4.16x	3.87x	1.67x	2.84x
ლიკვიდური აქტივები, მარაგების, შეზღუდული ფულის და ფინანსური აქტივების გამოკლებით/მოკლევადიანი ვალდებულებები	3.92x	3.92x	3.67x	.95x	1.11x
მიმდინარე აქტივები/მიმდინარე ვალდებულებები	11.80x	11.80x	9.99x	3.41x	5.49x
მიმდინარე აქტივები, შეზღუდული ფულის და ფინანსური აქტივების გამოკლებით/მიმდინარე ვალდებულებები	11.57x	11.57x	9.79x	2.69x	3.76x
საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი	14.15%	14.15%	7.56%	11.34%	-17.25%

შენიშვნა: პროსპექტით წარმოდგენილი ობლიგაციების ერთ-ერთ კოვენანტს წარმოადგენს, რომ ნაღდი ფულის ნაშთი ნებისმერი თარიღისთვის შეადგენდეს ობლიგაციების მოსამსახურებლად საჭირო კვარტალური საპროცენტო ხარჯის 100%-ს. კომპანიის ფული და ფულის ექვივალენტები შესაბამისად 2019, 2020 და 2021 წლის ბოლოსა და 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენდა 2,451 ათას აშშ დოლარს, 2,591 ათას აშშ დოლარს, 2,646 ათას აშშ დოლარსა და 2,962 ათას აშშ დოლარს, რაც მნიშვნელოვნად აღემატება არსებული ობლიგაციების წლიურ საპროცენტო ხარჯს (780 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 ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი - 12 თვის (LTM) წმინდა ფული საოპერაციო საქმიანობიდან გაყოფილი წლის საშუალო მიმდინარე ვალდებულებებზე

**საოპერაციო კოეფიციენტები**

	ობლიგაციების გამომგების შემდეგ*	2022 6 თვე	2021	2020	2019
მარაგების ბრუნვის დღეები	775x	775x	810x	2240x	2165x
დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები	106x	106x	145x	220x	93x
სავაჭრო ვალდებულებების ბრუნვის დღეები	65x	65x	94x	467x	495x
საბრუნავი კაპიტალის ბრუნვის კოეფიციენტი	0.49	0.49	0.08	0.62	0.27
ფულის ამოღების ციკლი	815	815	860	1,993	1,763

- მარაგების ბრუნვის დღეები - საშუალო წლიური მარაგები გაყოფილი LTM თვითღირებულებაზე, გამრავლებული 365-ზე
- სავაჭრო მოთხოვნების ბრუნვის დღეები - საშუალო წლიური სავაჭრო მოთხოვნები გაყოფილი LTM შემოსავალზე, გამრავლებული 365-ზე
- სავაჭრო ვალდებულებების ამოღების დღეები - საშუალო წლიური სავაჭრო ვალდებულებები გაყოფილი გაყიდული საქონლის LTM თვითღირებულებაზე, გამრავლებული 365-ზე
- საბრუნავი კაპიტალის ბრუნვის კოეფიციენტი - 12 თვის (LTM) შემოსავალი გაყოფილი ჯამური აქტივებისა და მოკლევადიანი ვალდებულებების სხვაობის წლის საშუალო მაჩვენებელთან
- ფულის ამოღების ციკლი - მარაგების ბრუნვის დღეებს დამატებული სავაჭრო მოთხოვნების ბრუნვის დღეები და გამოკლებული სავაჭრო ვალდებულებების ამოღების დღეები

**3. რისკის ფაქტორები**

**1. ეკონომიკური არასტაბილურობისა და ინვესტირების რისკი მაღალია ისეთ განვითარებად ქვეყნებში, როგორც საქართველოა:**

- 1.1. პოლიტიკური და სამთავრობო არასტაბილურობა საქართველოში მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას მოახდენს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე;
- 1.2. არსებობს დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებას, როგორც საქართველოა;
- 1.3. კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან/სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით;
- 1.4. ვინაიდან კომპანია საქართველოში ოპერირებს, საქართველოს ეკონომიკის პირობებში ცვლილებები მასზე გავლენას მოახდენს;

**2. მეზობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები:**

- 2.1. რეგიონულმა დამაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;
- 2.2. საქართველოს მეზობელი ბაზრების მკვეთრ დასუსტებას შესაძლოა ჰქონდეს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე;

**3. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები:**

- 3.1. შესაძლოა თავი იჩინოს გამოწვევებმა, რომლებიც დაკავშირებული იქნება საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციით, რასაც თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმება მოითხოვს;
- 3.2. საქართველოს საგადასახადო სისტემაში არსებულმა ბუნდოვანებამ შესაძლოა მომავალში გამოიწვიოს კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებების კორექტირება ან კომპანიისთვის ჯარიმების დაკისრება. ასევე შესაძლებელია, შეიცვალოს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობა და პოლიტიკა;
- 3.3. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვეველობამ, მათ შორის საქართველოში სახელმწიფოს ნებისმიერმა თვითნებურმა ან არათანმიმდევრულმა მომავალმა ქმედებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება ზიანი მიაყენოს კომპანიის ბიზნესს;
- 3.4. კომპანია შესაძლოა დაექვემდებაროს სამართალწარმოების რისკს მისი მომხმარებლების, მომწოდებლების და მარეგულირებლის მხრიდან;

**4. მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები**

- 4.1. ახალმა რეგულაციებმა ამ და სხვა ინდუსტრიაში შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე;

**ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები:**

**5. უძრავი ქონების რეალიზაციისა და სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული რისკები:**

- 5.1 დევლოპერული ინდუსტრია ხასიათდება ციკლური ბუნებით, რაც ინდუსტრიის მაღალ რისკიანობაზე მიუთითებს;
- 5.2 „კომპანია“ კონცენტრირებულია გეოგრაფიულად (ძირითადად თბილისში), სეგმენტურად (პრემიუმ საფასო სეგმენტში) და შემოსავლის წყაროების მიხედვით (ძირითადად უძრავი ქონების რეალიზაცია), რაც ქმნის დივერსიფიკაციის რისკს;
- 5.3 გარე და შიდა ფაქტორების გავლენით, „კომპანიის“ გაყიდვები შესაძლოა შემცირდეს ან/და საპროგნოზო პერიოდში, ვერ მიაღწიოს დაგეგმილ ნიშნულს;
- 5.4 „კომპანიამ“ შესაძლოა ვერ მოახერხოს დაგეგმილი პროექტების განხორციელება ან/და დაწყებული მშენებლობების დასრულება;
- 5.5 შპს „ბლექ სი რიზორთმა“ შესაძლოა ვერ შეასრულოს საინვესტიციო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები;
- 5.6 „კომპანიამ“ შესაძლოა ვერ მოიზიდოს პროექტების განსახორციელებლად საჭირო დაფინანსება;
- 5.7 კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან და ფინანსური ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებული რისკების წინაშე, რამაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგზე;
- 5.8 ძირითადი ხელმძღვანელობის დაკარგვამ და ხელმძღვანელების მოზიდვის და შენარჩუნების შეუძლებლობამ უარყოფითი ზეგავლენა შეიძლება იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო და ფინანსურ შედეგებზე;
- 5.9 ახალი კონკურენტების გამოჩენამ ან/და არსებული დევლოპერების პრემიუმ სეგმენტში შემოსვლამ, შესაძლოა გაზარდოს მიწოდება და შეამციროს ფასები;
- 5.10 გგუფი შესაძლოა დადგეს ისეთი პრობლემის წინაშე, როგორც არის მეწყერისგან გამოწვეული აქტივის შესაძლო გაუფასურების რისკი;
- 5.11 კომპანია ფლობს საინვესტიციო ქონებას, რომელიც არალიკვიდურობით ხასიათდება;
- 5.12 კომპანიის ფლობაში არსებული აქტივების არასრულყოფილმა დაზღვევამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე;
- 5.13 კომპანიას არ აქვს მკაცრად გაწერილი დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა;
- 5.14 კომპანია შესაძლოა დაექვემდებაროს სამართალწარმოების რისკს მისი მომხმარებლების, მომწოდებლების და მარეგულირებლის მხრიდან;
- 5.15 საშემფასებლო საქმიანობა არ არის რეგულირებადი საქართველოში;
- 5.16 კომპანია შესაძლოა დადგეს მომხმარებლის დაფინანსების რეგულაციებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე;



**6. მოულოდნელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:**

6.1. მოულოდნელმა მოვლენებმა, როგორცაა ბუნებრივი კატასტროფები, საგანგებო მდგომარეობა, პანდემია, სტიქიური მოვლენები და ა.შ. შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე;

**შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები**

**7. ობლიგაციების საბაზრო ფასთან, ლიკვიდურობასთან და სარგებელთან დაკავშირებული რისკები:**

7.1. ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს;

7.2. ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;

7.3. ინვესტორებმა, რომელთა ფინანსური საქმიანობა დენომინირებულია ობლიგაციების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში, ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ ნაკლები პროცენტი ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან, გაცვლის კურსებში რყევების ან სავალუტო ოპერაციების რეგულირების შედეგად;

**8. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:**

8.1. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს

8.2. ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებს

8.3. მომავალში ობლიგაციების პირობები შეიძლება შეიცვალოს ან უარი ითქვას ობლიგაციების პირობების დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე

**9. ობლიგაციების, მათი ფლობის საკანონმდებლო/მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული და სხვა რისკები:**

9.1. საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციებზე, მათ შორის საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათ რეგისტრაციაზე და ობლიგაციების ფლობიდან მიღებული სარგებელის დაბეგვრაზე;

9.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ რეგისტრატორის, და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ნომინალური მფლობელის პროცედურებს;

9.3. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;

9.4. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

## განთავსების აგენტი:

სააქციო საზოგადოება „გალტ ენდ თაგარტი“

საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206

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

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)

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

სს „გალტ ენდ თაგარტი“ („განთავსების აგენტი“), 2022 წლის 17 აგვისტოს მომსახურების ხელშეკრულების შესაბამისად, შეუთანხმდა „კომპანიას“, რომ იგი დაეხმარება მას „ობლიგაციების“ განთავსებაში, არა-გარანტირებული საფუძვლით, საუკეთესო ძალისხმევის გამოყენებით.

## 4.2. მიღებული სახსრების გამოყენება

### 4.2.1. შეთავაზების მიზნების აღწერა;

3.4.1. „კომპანია“ გეგმავს, რომ „ობლიგაციების“ შეთავაზებიდან მიღებული სახსრების ნაწილი, ჯამურად \$5.5 მილიონი აშშ დოლარი (დაახლოებით \$0.5 მილიონი აშშ დოლარი ავანსად პირველი ტრანშიდან და დაახ. \$5.0 მილიონ აშშ დოლარი მეორე ტრანშიდან) გამოიყენოს ლისის ტბის ტერიტორიაზე 3.9 ჰა ფართობი მიწის შესაძენად, რომელსაც მომავალში განაშენიანებს (დეტალებისთვის იხ. ქვეთავი „3.4.1 ემიტენტის ბიზნესის სტრატეგიისა და მიზნების აღწერა, მათ შორის ფინანსური და არაფინანსური. ამასთან, კომპანიის სამომავლო გეგმების აღწერა“); ჯამურად \$4.5 მილიონი აშშ დოლარი (პირველი ტრანშიდან) სესხის რეფინანსირებისთვის; \$5.0 მილიონი აშშ დოლარი სხვა საოპერციო საქმიანობისთვის (პირველი ტრანშიდან) და \$5.0 მილიონი აშშ დოლარი (მეორე ტრანშიდან) ბუკნარის პროექტის გასავითარებლად. (ბუკნარის პროექტის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2. ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ - შპს „ბლექ სი რიზორტი“)

„კომპანიას“ ამ ეტაპზე არ აქვს დაზუსტებული ინფორმაცია კონკრეტული სესხების შესახებ, რომელთა რეფინანსირებასაც განახორციელებს ობლიგაციებით და აღნიშნულს გადაეყვება ობლიგაციების ემისიის შემდეგ, ვოლატილური საბაზრო პირობების გათვალისწინებით (დეტალური ინფორმაცია სესხების შესახებ იხ. „კაპიტალიზაცია და დავალიანების“ ქვეთავში). ამის გარდა, კომპანიას მოლოდინით, ბუკნარის პროექტის განსავითარებლად მას დიდი ალბათობით დამატებით დასჭირდება დაფინანსების მოძიება და აღნიშნულს გეგმავს პროექტის განვითარების პალეულურად (მათ შორის, ე.წ. საპროექტო დაფინანსების მეშვეობით), თუმცა ამ ეტაპისთვის აღნიშნულის შესახებ დაზუსტებული ინფორმაცია არ გააჩნია.

### 4.2.2. მიღებული სახსრების გამოყენება;

მიღებული სახსრების სავარაუდო ჯამური ნომინალური ღირებულება შეადგენს 20,000,000 აშშ დოლარს. კომპანია ობლიგაციების ემისიას 2 ნაწილად, 2023 წლის განმავლობაში პროსპექტით განსაზღვრული ვადის განმავლობაში გეგმავს. „ობლიგაციების“ შეთავაზებიდან მიღებული სახსრების ნაწილს გამოიყენებს მიწის შესაძენად, რომელსაც მომავალში განაშენიანებს; ნაწილს სესხის რეფინანსირებისთვის, ხოლო ნაწილს - საოპერციო საქმიანობისთვის.

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

განთავსების აგენტი არის სს „გალტ ენდ თაგარტი“ და ემიტენტსა და სს „გალტ ენდ თაგარტს“ შორის არ იკვეთება რაიმე ტიპის ინტერესთა კონფლიქტი.

## I. რისკის ფაქტორები

### რისკის ფაქტორები

ობლიგაციებში ინვესტიცია გარკვეულ რისკებს გულისხმობს. ინვესტიციაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე, ობლიგაციების პოტენციურმა მყიდველებმა ყურადღებით უნდა წაიკითხონ ეს პროსპექტი. პროსპექტში მოწოდებული სხვა ინფორმაციის გარდა, პოტენციურმა ინვესტორებმა, ობლიგაციებში ინვესტირებამდე, საფუძვლიანად უნდა შეისწავლონ, საკუთარი ფინანსური მდგომარეობისა და საინვესტიციო მიზნების გათვალისწინებით, ქვემოთ აღწერილი რისკები. ქვემოთ აღწერილ ნებისმიერ რისკს შეიძლება ჰქონდეს არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და მუშაობის შედეგებზე. თუ რომელიმე ეს რისკი მატერიალიზდება, ამან შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებაზე. გარდა ამისა, ქვემოთ მოცემულია ფაქტორები, რომლებიც მნიშვნელოვანია ობლიგაციებთან დაკავშირებული საბაზრო რისკების შეფასებისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას მიაჩნია, რომ ქვემოთ აღწერილი რისკის ფაქტორები წარმოადგენს ობლიგაციებში ინვესტირებასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკებს, შეიძლება წარმოიშვას დამატებითი რისკები და გაურკვეველობები, რომლებიც კომპანიამ არ მიიჩნია მნიშვნელოვნად ან არ იცის მათი არსებობის შესახებ და ნებისმიერმა ასეთმა რისკმა და გაურკვეველობამ შეიძლება ქვემოთ აღწერილის მსგავსი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს. შესაბამისად, კომპანია არ აცხადებს, რომ ქვემოთ აღწერილი ობლიგაციების ფლობის რისკები ამომწურავია.

### ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

1. ეკონომიკური არასტაბილურობისა და ინვესტირების რისკი მაღალია ისეთ განვითარებად ქვეყნებში, როგორც საქართველოა:

*1.1. პოლიტიკური და სამთავრობო არასტაბილურობა საქართველოში მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას მოახდენს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე;*

1991 წელს ყოფილი საბჭოთა კავშირიდან დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ საქართველომ მნიშვნელოვანი პოლიტიკური ტრანსფორმაცია განიცადა ფედერალური სოციალისტური სახელმწიფოს შემადგენლობაში მყოფი რესპუბლიკიდან დამოუკიდებელ, სუვერენულ დემოკრატიამდე.

საქართველო რამდენიმე გამოწვევის წინაშე დგას, რომელთაგან ერთ-ერთი შემდგომი ეკონომიკური და პოლიტიკური რეფორმების გატარებაა. თუმცა ბიზნესისა და ინვესტორებისთვის ხელსაყრელი რეფორმების გატარება შესაძლოა აღარ გაგრძელდეს ან უკუსვლა განიცადოს; ასევე, ასეთი რეფორმები და ეკონომიკური ზრდა შესაძლოა შეფერხდეს რაიმე ისეთი ცვლილებით, რომელიც „ქართული ოცნების“ მთავრობის მოქმედების გაგრძელებასა თუ სტაბილურობაზე იქონიებს გავლენას, ან/და პრეზიდენტის, პარლამენტისა თუ სხვა ინსტიტუტების მიერ სარეფორმო პოლიტიკის გატარებაზე უარის თქმის შედეგად.

2010 წლის ოქტომბერში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა ცვლილებები საქართველოს კონსტიტუციაში, რომლებიც ითვალისწინებდა პარლამენტის მმართველობითი უფლებამოსილების გაფართოებას, საქართველოს პრემიერ-მინისტრის უფლებამოსილებების გაზრდას და პრეზიდენტის ფუნქციების შეკვეცას. 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.

2020 წლის ოქტომბერ-ნოემბერში (პარლამენტის არჩევნები მოიცავდა 31 ოქტომბერს ჩატარებულ I ტურს და 21 ნოემბერს გამართულ II ტურს) ჩატარებულ საპარლამენტო არჩევნებში ქართულმა ოცნებამ 150 წევრიან პარლამენტში მიიღო 90 მანდატი, 36 მანდატი მოიპოვა ოპოზიციურმა პარტიამ - ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა, დანარჩენი კი სხვა პარტიებმა. თუმცა პარლამენტში ოპოზიციური სპექტრი არ შევიდა და საპროტესტო რეჟიმში გადავიდნენ. პოლიტიკური დამაბულობის გასაწეიტრალებლად ორმხრივ მოლაპარაკებებში აქტიურად იყვნენ ჩართული ევროკავშირის და აშშ-ს წარმომადგენლები, რომელთაც მიაღწიეს შეთანხმებას და 2021 წლის გვიან გაზაფხულზე პარლამენტში ყველა პარტია შევიდა. მოკლევადიანმა პოლიტიკურმა კრიზისმა, რომელიც 2020 წლის ნოემბრიდან

დაიწყო გარკვეული გავლენა იქონია ეკონომიკურ და საინვესტიციო აქტიურობაზე. ამასთან, 2021 წლის ივლისში პრესის წარმომადგენლებზე თავდასხმამ და მმართველი პარტიის მიერ ევროკავშირის ეგიდით გაფორმებული 2021 წლის 19 აპრილის ხელშეკრულებიდან გამოსვლამ ან შესაბამისად, ნებისმიერმა შემდგომმა პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედებს საქართველოს ეკონომიკურ განვითარებაზე, მათ შორის საინვესტიციო კლიმატზე და კერძო ბიზნესის საქმიანობაზე.

**1.2. არსებობს დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებას, როგორც საქართველოა;**

განვითარებად ბაზრებს ახასიათებს უფრო დიდი არასტაბილურობა, შეზღუდული ლიკვიდურობა, ნაკლები მოცულობის საექსპორტო ბაზა და მათზე უფრო მეტად მოქმედებს ხშირი ცვლილებები პოლიტიკურ, ეკონომიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და მარეგულირებელ გარემოში, ვიდრე განვითარებულ ბაზრებზე. განვითარებადი ბაზრები სწრაფად იცვლება და ისინი განსაკუთრებით დაუცველები არიან საბაზრო პირობებისა და მსოფლიოს ნებისმიერ ადგილას მომხდარი ეკონომიკური კრიზისების წინაშე.

გარდა ამისა, საერთაშორისო ინვესტორების რეაქცია მოვლენებთან დაკავშირებით ზოგჯერ „ჯაჭვური ეფექტით“ ხასიათდება, როდესაც ინვესტორები უარყოფენ მთლიანად რეგიონს ან ინვესტიციის კლასს. თუ ადგილი ექნება ამგვარ ჯაჭვურ ეფექტს, საქართველოზე შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს სხვა განვითარებად ბაზრებზე მომხდარმა ნეგატიურმა ეკონომიკურმა ან ფინანსურმა მოვლენებმა. საქართველომ წარსულში უკვე განიცადა ჯაჭვური ეფექტი, მათ შორის რუსეთის 1998 წლის ფინანსური კრიზისის და უფრო გვიანდელი გლობალური ფინანსური კრიზისის შემდეგ და შესაძლებელია, რომ ქვეყანამ მსგავსი უარყოფითი ზეგავლენა მომავალშიც განიცადოს.

ამასთან, ქვეყნის ეკონომიკაზე უარყოფითი გავლენა შეიძლება იქონიოს ფინანსურმა და პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ. აღნიშნულის რეალიზების შემთხვევაში ადგილი ექნება კაპიტალის გადინებას, რომელმაც შეიძლება მნიშვნელოვნად დაახიანოს ფინანსური სისტემა და საბოლოოდ ეკონომიკა სტაგნაციაში გადაიყვანოს.

პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის, საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულია შემდეგი რეიტინგი, 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით:

Fitch Ratings – BB (Stable Outlook);

Moody’s – Ba2 (Negative Outlook);

S&P Global Ratings – BB (Stable Outlook);

**1.3 კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან/ სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით;**

კომპანიას, მისი საქმიანობიდან გამომდინარე, გარკვეულწილად ბუნებრივი დაცვა აქვს სასესხო ვალდებულებების ფარგლებში არსებული სავალუტო რისკის მიმართ, რამდენადაც მისი შემოსავლებიც, სასესხო ვალდებულებების მსგავსად უმეტესწილად დენომინირებულია აშშ დოლარში (ვალდებულებების სავალუტო პროფილი შეგიძლიათ იხილოთ ქვეთავში „ოპერაციული და ფინანსური მიმოხილვა“).

ამისდა მიუხედავად, კომპანიის საქმიანობაზე ლარის გაუფასურებას შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა ჰქონდეს, ფუნდამენტური ეკონომიკური ფაქტორების გაუარესებისა (მაგ. შხარდი ინფლაცია) და ადგილობრივი მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობაზე ზეგავლენის თუ სხვა მიზეზების გამო. აქვე გასათვალისწინებელია, რომ კომპანია საცხოვრებელი უძრავი ქონების რალიზაციას უმეტესწილად ადგილობრივ მოსახლეობაზე ახდენს (საშუალოდ, მიმდინარე პროექტებზე მთლიანი გაყიდვების 80%-ზე მეტი).

მიუხედავად იმისა, რომ ლარი სრულად კონვერტირებადი ვალუტაა, მისი საქართველოს ფარგლებს გარეთ კონვერტირებისთვის საერთოდ არ არსებობს სავალუტო ბაზარი. საქართველოში არსებობს ბაზარი ლარის სხვა ვალუტებში კონვერტირებისთვის, მაგრამ მისი მოცულობა მეტ-ნაკლებად შეზღუდულია.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით მისმა ოფიციალურმა რეზერვმა 3.9 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2022 წლის 31 მაისის მდგომარეობით, რომელიც წლიურად 7.2%-ით არის შემცირებული. 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 შოკების, ასევე სეზონური ფაქტორების გამო. მათგან აღსანიშნავია: 2015 წლის ნავთობის და ინდუსტრიული საქონლის ფასების გლობალური შოკი, 2019 წელს რუსეთის მიერ პირდაპირი საჰაერო ფრენების აკრძალვა, კორონავირუსის პანდემიით გამოწვეული პრობლემები (რა დროსაც გაცვლითმა კურსმა ისტორიულ მაქსიმუმს, 1 აშშ დოლარზე 3.48 ლარს, მიაღწია), რუსეთის შეჭრა უკრაინაში. რუსეთ-უკრაინის ომის საწყის ფაზაში ლარმა რეგიონის სხვა ვალუტებთან ერთად მოულოდნელი გაუფასურება დაიწყო. 24 თებერვალსა და 10 მარტს შორის პერიოდში ლარი დოლართან მიმართებით 12.8%-ით გაუფასურდა და 1 დოლარის ღირებულებამ 3.40 ლარი შეადგინა. მომდევნო თვეებში საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა მდგრადობა რეგიონული შოკის მიმართ და შეინარჩუნა კაპიტალის შემოდინებისა და ქვეყნის შიდა აქტივობის დონე, რის შედეგადაც ლარმა გამყარება დაიწყო და აღიდგინა ყველა ის დანაკარგი, რომელიც თებერვალსა და მარტში მიიღო. საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა ადგილობრივი ვალუტის სიმყარის შენარჩუნებას მკაცრი მონეტარული პოლიტიკითა და შეუწყო ხელი, რაც გამოიხატა მარტში გამართულ სავალუტო აუქციონზე 39.6 მილიონი აშშ დოლარის გაყიდვით. 2022 წლის 31 ივლისის მდგომარეობით, წლის დასაწყისიდან ლარი 10.7%-ითაა გამყარებული.

აგრეთვე, ლარის ნებისმიერი არასტაბილურობა დამოკიდებულია არაერთ პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ფაქტორზე, მათ შორის ეროვნული ბანკის მხრიდან ინფლაციის კონტროლზე. საქსტატის შეფასებით, საქართველოში სამომხმარებლო ფასების საშუალო წლიური ინფლაცია 2018 წელს 2.6%, 2019 წელს 4.9%, 2020 წელს 5.2% და 2021 წელს 9.6% იყო. 2021 წლის გაზაფხულიდან ინფლაციურმა წნეხმა მნიშვნელოვნად მოიმატა და 2021 წლის ივლისში წლიურმა ინფლაციამ 11.9% შეადგინა. ინფლაციის ზრდის საპასუხოდ ეროვნულმა ბანკმა მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთი მარტი-დეკემბრის პერიოდში ოთხჯერ გაზარდა, ჯამურად 250 საბაზისო პუნქტით 10.5%-მდე. 2022 წლის დასაწყისიდან, წინა წლის ბაზის გავლენისა და საკვებისა და ენერჯის რუსეთ-უკრაინის ომით გამოწვეული გაზრდილი ფასების ფონზე ინფლაციამ ზრდა განაგრძო. ამის საპასუხოდ 2022 წლის მარტში სებ-მა რეფინანსირების განაკვეთი კიდევ 0.5 პროცენტული ერთეულით, 11%-მდე გაზარდა. მიუხედავად იმისა, რომ ინფლაციის არსებული მაღალი დონე გლობალური ფენომენია და ძირითადად გამოწვეულია მიწოდების მხარის ფაქტორებით, მკაცრი მონეტარული პოლიტიკა დაეხმარება სებ-ს ინფლაციის მიზნობრივ დონემდე შემცირებაში მას შემდეგ, რაც ფასების მიმართ წნეხი შედარებით შესუსტდება.

ინფლაციის მიზნობრივ დონეზე შენარჩუნებას მნიშვნელოვანი როლი აქვს ეკონომიკის სტაბილური განვითარებისათვის. მაღალმა ინფლაციამ შეიძლება გამოიწვიოს სავალუტო და ფინანსური ბაზრების არასტაბილურობა, მომხმარებლების მსყიდველობითი უნარის დაქვეითება და მათი ნდობის შემცირება. ამ ყველაფერს კი შეუძლია განაპირობოს საქართველოს ეკონომიკური მაჩვენებლების გაუარესება და არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის კლიენტებზე, რაც, თავის მხრივ, უარყოფითად აისახება კომპანიაზე.

**1.4. ვინაიდან კომპანია საქართველოში ოპერირებს, საქართველოს ეკონომიკის პირობებში ცვლილებები მასზე გავლენას მოახდენს;**

კომპანიის შემოსავლები დიდწილად დამოკიდებულია საქართველოზე, შესაბამისად კომპანიის ოპერაციების შედეგებზე მნიშვნელოვნად ზემოქმედებს საქართველოში მიმდინარე ან საქართველოსთან დაკავშირებული ფინანსური და ეკონომიკური მოვლენები. განსაკუთრებით საქართველოს ეკონომიკური აქტივობა, და ეს ზემოქმედება მომავალშიც გაგრძელდება. ისეთი ფაქტორები, როგორებიცაა მთლიანი შიდა პროდუქტი (მშპ), ინფლაცია, საპროცენტო განაკვეთი და ვალუტის გაცვლის კურსი, ასევე, უმუშევრობა, პირადი შემოსავალი და კომპანიების ფინანსური მდგომარეობა, მნიშვნელოვან ზემოქმედებას ახდენს კომპანიის პროდუქტებსა და სერვისებზე მომხმარებლის მოთხოვნაზე.

კოვიდ-19 პანდემიიდან მომდინარე კრიზისმა მნიშვნელოვანი ნეგატიური გავლენა მოახდინა საქართველოს ეკონომიკაზე, რაც მნიშვნელოვნად შეეხო ტურიზმის სექტორს, რომლის წილი საქართველოს ეკონომიკაში საგრძნობლად მაღალია. საქსტატის წინასწარი მონაცემებით, 2020 წელს საქართველოს ეკონომიკა 6.8%-ით შემცირდა 2019 წელთან შედარებით.

ამასთან, კორონავირუსის პანდემიის მართვისთვის დაწესებული შეზღუდვების ეტაპობრივი მოხსნის შედეგად, 2021 წლის მარტიდან საქართველოს ეკონომიკის გაჯანსაღება დაიწყო და 2021 წელს საქართველოს ეკონომიკა 2020 წელთან შედარებით 10.4%-ით გაიზარდა, ხოლო 2019 წლის დონესთან შედარებით- 2.9%-ით. 2022 წლის დასაწყისში რუსეთ-

უკრაინის ომმა გაზარდა ბუნდოვანება, შეფერხებები ვაჭრობაში და ნედლეულის ფასები, რამაც განსაკუთრებულად უარყოფითი გავლენა მოახდინა რეგიონზე. ომის მოსალოდნელმა უარყოფითმა შედეგებმა ქართულ ეკონომიკაზე გამოიწვია ეკონომიკის ზრდის მიმართ მოლოდინების გაუარესება. მიუხედავად ამისა, მას შემდეგ, რაც საქართველოს ეკონომიკამ მდგრადობა გამოავლინა რეგიონული შოკისადმი და შეინარჩუნა კაპიტალის შემოდინებისა და ქვეყნისშიდა ეკონომიკური აქტივობის დონე, ზრდის მოლოდინებმა გაუმჯობესება დაიწყო. ტურიზმის აღდგენა სტაბილური ტემპით მიმდინარეობს ნედლეულის ექსპორტის ზრდის პარალელურად, რაც თავის მხრივ ნედლეულის სწრაფად მზარდი ფასებითაა გამოწვეული. ადგილობრივ ბაზარზე მთლიანი მოთხოვნა მყარი რჩება, რასაც ცხადყოფს მთლიანი საკრედიტო პორტფელის ჯანსაღი ზრდა და ფისკალური დანახარჯები. საქსტატის წინასწარ მონაცემებზე დაყრდნობით, მშპ-ს წლიური ზრდა 14.9% იყო 2022 წლის პირველ ნახევარში. მსოფლიო ბანკის პროგნოზით საქართველოს ეკონომიკა 2022 წელს 5.5%-ით გაიზარდება, საერთაშორისო სავალუტო ფონდი კი 3.2%-იან ზრდას ვარაუდობს. საქართველოს ეროვნული ბანკი 4.5%-იან ზრდას ელის 2022-ში, ხოლო საქართველოს მთავრობა 6%-იან ზრდას პროგნოზირებს. აღსანიშნავია, რომ პროგნოზებს შორის არსებული ასეთი სხვაობები იმ ბუნდოვანებითაა გამოწვეული, რასაც რეგიონული არასტაბილურობა განაპირობებს. ინფორმაციისათვის, საქართველოს ეკონომიკა 2019 წელს 5%-ით, 2018 და 2017 წლებში- 4.8%-ით, ხოლო 2015 და 2016 წლებში საშუალოდ 3%-ით იზდრებოდა.

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. ამასთან, ეკონომიკურ ზრდაზე უარყოფითად მოქმედებს ხშირი პოლიტიკური არასტაბილურობა, რომელმაც შეიძლება დააყოვნოს უცხოური ინვესტიციების მოზიდვა ქვეყანაში. 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. მეზობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები:**

### **2.1. რეგიონულმა დამაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;**

საქართველო რუსეთს, აზერბაიჯანს, სომხეთსა და თურქეთს ესაზღვრება და პოლიტიკურმა დამაბულობამ მის საზღვრებს შიგნით და მეზობელ ქვეყნებში მასზე შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს. კერძოდ, 1991 წელს დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ საქართველოს კონფლიქტები აქვს აფხაზეთის და ცხინვალის რეგიონის/სამხრეთ ოსეთის სეპარატისტულ რეგიონებთან და რუსეთთან. 2008 წლის აგვისტოში ცხინვალის რეგიონის/სამხრეთ ოსეთის კონფლიქტი გამწვავდა. საქართველოს სამხედრო ძალები ბრძოლაში ჩაებნენ ადგილობრივ შეიარაღებულ ჯგუფებსა და რუსეთის არმიასთან, საქართველომ საომარი მდგომარეობა გამოაცხადა. აღნიშნულ რეგიონებთან დაკავშირებით დამაბულობა გრძელდება, რადგან რუსეთის არმიას კონტროლ ქვეშ აქვს აფხაზეთი და ცხინვალის რეგიონი/სამხრეთ ოსეთი და აღიარებული აქვს აღნიშნული რეგიონების დამოუკიდებლობა. მაგალითად, 2013 წლის ზაფხულში რუსეთის სასაზღვრო ძალებმა მავთულხლართის ღობეები აღმართეს საქართველოსა და სამხრეთ ოსეთის სადემარკაციო ხაზის ზოგიერთი ნაწილის გასწვრივ. მომავალში თუ ასეთი ქმედებები განმეორდება დამაბულობა შეიძლება გამწვავდეს. საქართველოს ხელისუფლებამ გარკვეული ნაბიჯები გადადგა რუსეთთან ურთიერთობების გასაუმჯობესებლად, მაგრამ ამ ნაბიჯებს დღეისათვის რაიმე ოფიციალური ან იურიდიული ცვლილება ორი ქვეყნის ურთიერთობებში არ მოუტანია.

ამასთან, აღსანიშნავია სომხეთ-აზერბაიჯანის ომი 2020 წლის სექტემბერ-ოქტომბრის პერიოდში, რომელიც უარყოფითად მოქმედებდა რეგიონის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე, აჩენდა უარყოფით მოლოდინებს 2021 წლის რეგიონის ეკონომიკების აღდგენის პროცესზე. 2020 წლის 10 ოქტომბერს მოსკოვში ხელი მოეწერა ცეცხლის შეწყვეტის შესახებ შეთანხმებას, თუმცა 11 ოქტომბერს სომხეთი და აზერბაიჯანი ერთმანეთის მხრიდან ქალაქების დაბომბვას იუწყებოდნენ. აზერბაიჯანმა სომხეთი ღამით დიდ ქალაქებზე თავდასხმაში დაადანაშაულა და მიუთითა, რომ ამ ქვეყანამ დაარღვია მოსკოვში 10 ოქტომბერს მიღწეული ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმება. საბოლოოდ, 10 ნოემბერს მოხერხდა ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმების მიღწევა, რომელმაც შემოატრიალა სიტუაცია - ჩააცხრო რეგიონში პოლიტიკური დამაბულობა და შესაბამისად გაანეიტრალა უარყოფითი მოლოდინებიც.

ყარაბადის კონფლიქტის გაგრძელებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს რეგიონში და მათ შორის საქართველოში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების განხორციელებასა და ტურიზმის სექტორზე.

2019 წლის 8 ივლისიდან რუსეთიდან საქართველოს მიმართულებით პირდაპირი საჰაერო ფრენები აიკრძალა, რამაც გავლენა იქონია ტურიზმის სექტორზე. ამავდროულად, რუსეთიდან ტურისტული ნაკადების შემცირებამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია სავალუტო ბაზარზე. საქართველოს ეროვნული ბანკის შეფასებით რუსეთიდან პირდაპირი საჰაერო ფრენების აკრძალვით ქვეყანამ ტურიზმიდან დაახლოებით 300 მლნ აშშ დოლარით ნაკლები შემოსავალი მიიღო მოსალოდნელთან შედარებით. ამასთან, აღნიშნული შოკის მიუხედავად, საქართველოს საგარეო ბალანსი 2019 წელს გაუმჯობესდა 2018 წელთან შედარებით.

რუსეთის შეჭრამ უკრაინაში 2022 წლის თებერვალში შეიძლება ასევე მოახდინოს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე. უკრაინაში მიმდინარე ომმა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და მოუტანა უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი არამხოლოდ ომში ჩართული ქვეყნების, არამედ- რეგიონისა და გლობალურ ეკონომიკასაც. ომის დაწყებიდანვე ამერიკის შეერთებულმა შტატებმა და ევროკავშირმა რუსეთს არაერთი სანქცია დაუწესა, რომელთა მიზანაც რუსეთზე წნეხის გაზრდა იყო, რათა მას შეეჩერებინა საომარი მოქმედებები. მოსალოდნელია, რომ ამ ფართომასშტაბიანი სამხედრო კონფლიქტის უარყოფითი ეფექტები რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკას ნედლეულის ბაზრების, ვაჭრობისა და ფინანსური არხების გავლით დააზარალებს. ომის დაწყებასთან ერთად საწვავისა და საკვების ფასები გაიზარდა, რამაც კიდევ უფრო შეუწყო ხელი ისედაც მზარდი ინფლაციის კიდევ უფრო გაზრდას. ფასებზე არსებული გაზრდილი წნეხის პასუხად, მოსალოდნელია, რომ დასავლური ცენტრალური ბანკები გაზრდიან საპროცენტო განაკვეთებს, რაც გამოიწვევს უფრო გამკაცრებულ გლობალურ ფინანსურ მდგომარეობას. რუსეთ-უკრაინის კონფლიქტის შემდგომი ესკალაცია ან გადადებული რეზოლუცია, რაიმე დამატებითი საქნციები რუსეთზე, გაზრდილი გაურკვევლობის დონე, რეგიონის პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობის ზრდა და ნებისმიერი სამომავლო გაუარესება საქართველოს ურთიერთობისა რუსეთთან, შეიძლება გახდეს უარყოფითი ეფექტის მქონე საქართველოს პოლიტიკური თუ ეკონომიკური სტაბილურობისათვის. ხაზგასასმელია, რომ რუსეთი-უკრაინის ომს უარყოფითი ზეგავლენა ჰქონდა კომპანიისთვის გარკვეული სამშენებლო მასალების მხრივ, კერძოდ არმატურაზე, რომლის იმპორტიც ადგილობრივ ბაზარზე ამ ქვეყნიდან ხორციელდებოდა. მიუხედავად იმისა, რომ თავად ემიტენტის მიერ დეველოპმენტისთვის გამოყენებული არმატურის იმპორტი არ ხდებოდა რუსეთიდან ან უკრაინიდან, ბაზარზე აღნიშნულ პროდუქციაზე შექმნილმა დეფიციტმა გარკვეული პერიოდით არმატურის ფასის ზრდა გამოიწვია, რაც მიმდინარედ მეტ-ნაკლებად დასტაბილურებულია.

ასევე, 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.

**2.2. საქართველოს მეზობელი ბაზრების მკვეთრ დასუსტებას შესაძლოა ჰქონდეს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე;**

საქართველოს ეკონომიკა დამოკიდებულია მის რეგიონში არსებული ქვეყნების (აზერბაიჯანი, სომხეთი, რუსეთი, თურქეთი) ეკონომიკებზე. აზერბაიჯანი და სომხეთი ისტორიულად წარმოადგენდა ორ უდიდეს ბაზარს საქართველოს ექსპორტისათვის და საქსტატის მიხედვით, მათმა წილმა საქართველოს მთლიან ექსპორტში, 2019 წელს შეადგინა 13.4% და 11.4%, შესაბამისად. 2020 წელს კი აზერბაიჯანის წილი მცირედით, ხოლო სომხეთის წილი მნიშვნელოვნად შემცირდა საქართველოს მთლიან ექსპორტში და შესაბამისად შეადგინა 12.5% და 6.1%. რუსეთი არის ასევე ერთ-ერთი უდიდესი ბაზარი საქართველოს ექსპორტისათვის. საქსტატის მიხედვით, რუსეთის წილი მთლიან ექსპორტში 2019 წელს 13.1%-ს, 2020 წელს- 13.2%-ს, ხოლო 2021 წელს- 14.4%-ს შეადგენდა. თურქეთი წარმოადგენს უდიდეს იმპორტიორს საქართველოსთვის, და საქსტატის მიხედვით მისი წილი საქართველოს მთლიან იმპორტში შეადგენდა 17.0%-ს 2019 წელს, 17.5%-ს 2020 წელს, ხოლო 18.1%-ს 2021 წელს. მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორია უკრაინაც, რომლის წილმაც 2021 წელს ექსპორტში- 7.5%, ხოლო იმპორტში- 4.5% შეადგინა. შესაბამისად რეგიონის ქვეყნებზე მნიშვნელოვანი დამოკიდებულება და ამ ქვეყნებში შესაძლო პოლიტიკური და ეკონომიკური გამოწვევები წარმოადგენს

პოტენციურ დაბრკოლებებს შემდგომი ეკონომიკური ზრდისთვის. ბოლო რამდენიმე წელია, საქართველოს რუსეთზე დამოკიდებულება ექსპორტის, ტურიზმის და ფულადი გზავნილების კუთხით საკმაოდ მაღალია. მაგალითად, 2021 წელს საქართველოდან რუსეთში ექსპორტირებული საქონლის ღირებულება, ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავლებმა რუსი ვიზიტორებისგან და რუსეთიდან მიღებულმა ფულადმა გზავნილებმა ჯამში მშპ-ს 6.3% შეადგინა. ასეთი მაღალი დამოკიდებულება ერთ ქვეყანაზე გარკვეული რისკების მატარებელია, რომლებიც მატერიალიზდა 2022 წლის დასაწყისში რუსეთ-უკრაინის ომის მიმდინარეობისას. აღსანიშნავია, რომ ჯერ კიდევ არაა ცხადი, ზუსტად რა მასშტაბის უარყოფითი გავლენა ჰქონდა ამ ფაქტს საქართველოს ეკონომიკაზე. ეს დამოკიდებული იქნება ომის ხანგრძლივობასა და კრიზისის მომავალ ესკალაციაზე, რასაც, თავის მხრივ, ექნება უარყოფითი არსებითი გავლენა კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. ნებისმიერმა შემდგომმა ეკონომიკურმა ჩავარდნამ ან კრიზისმა საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში, შესაძლოა ძლიერი ნეგატიური გავლენა იქონიოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

კორონავირუსის პანდემიის გავრცელებამ საქართველოში და რეგიონის ქვეყნებში, რომელიც 2020 წლის გაზაფხულიდან დაიწყო და დღესაც გრძელდება, უარყოფითი გავლენა იქონია ეკონომიკურ აქტივობებზე როგორც რეგიონში, ასევე საქართველოში.

### 3. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები:

*3.1. შესაძლოა თავი იჩინოს გამოწვევებმა, რომლებიც დაკავშირებული იქნება საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციით, რასაც თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმება მოითხოვს;*

2014 წლის 27 ივნისს საქართველომ ხელი მოაწერა ევროკავშირთან ასოცირების შესახებ შეთანხმებას და ამოქმედდა ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცე ევროკავშირთან, რაც ითვალისწინებს ევროკავშირთან ორმხრივი ვაჭრობის ლიბერალიზაციას. მოსალოდნელია, რომ ევროკავშირთან გაფორმებული ასოცირების შესახებ შეთანხმების განხორციელება წარმოქმნის ახალ შესაძლებლობებს ბიზნესისათვის, თუმცა შესაძლოა გამოწვევებიც შექმნას საწარმოებისათვის, საოჯახო მეურნეობებისა და სახელმწიფოსათვის. ევროკავშირთან ხელმოწერილი ასოცირების შესახებ შეთანხმებისა და თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმების განხორციელებისათვის საჭიროა, რომ საქართველომ მოახდინოს თავისი კანონმდებლობის შესაბამისობის დამყარება ევროკავშირის სავაჭრო და სექტორულ კანონმდებლობასთან, რაც გამოწვევებთან იქნება დაკავშირებული, განსაკუთრებით გარემოს დაცვისა და მომხმარებლის უსაფრთხოების, მათ შორის პროდუქტისა და ინფორმაციის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებულ სფეროებში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ემიტენტის საქმიანობის მიმართ არსებული საკანონმდებლო მოთხოვნების ჭრილში, მნიშვნელოვანი ცვლილებები შევიდა ან შესაძლოა შევიდეს კორპორაციული სამართლისა თუ ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობებში:

საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“: 2021 წლის 02 აგვისტოს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის ახალი რედაქცია, რომელიც ამოქმედდება 2022 წლის 01 იანვრიდან. განახლებული კანონმდებლობა მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს საწარმოთა რეგისტრაციის, სადამფუძნებლო დოკუმენტების, კორპორაციული მართვისა და სხვა საკითხების საკანონმდებლო რეგულაციაზე. საწარმოს ხელმძღვანელობასთან მიმართებით, კანონში ასევე მნიშვნელოვნად არის წარმოდგენილი კორპორაციული მართვის თანამედროვე პრინციპები. განახლებული კანონის ფარგლებში ხდება კაპიტალის ტიპების გამიჯვნა, საქმიანი წერილის ცნების შემოტანა, განიმარტება დირექტორსა და საწარმოს შორის არსებული ურთიერთობის სამართლებრივ ბუნება და ა.შ.

ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობა: ევროასოცირების ხელშეკრულების ფარგლებში ხდება ფასიანი ქაღალდებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის დაახლოება ევროპის კანონმდებლობასთან. მაგალითისთვის, 2020 წელს ძალაში შევიდა მთელი რიგი საკანონმდებლო ცვლილებები, რომლებიც სწორედ ევროპის კანონმდებლობასთან დაახლოების მიზანს ემსახურებოდა, მათ შორის: კანონი ინსაიდერული ინფორმაციის გამოყენებით ვაჭრობის, ბაზრის



მანიპულაციისა და ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნების აკრძალვის შესახებ, ასევე შესაბამისი საკანონმდებლო ცვლილებით დაიხვეწა საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტების გამჭვირვალობის ჩარჩო. განისაზღვრა მოთხოვნები მათ მიერ პერიოდული თუ მიმდინარე ანგარიშგებების წარდგენასა და გამოქვეყნებასთან დაკავშირებით.

გარდა ამისა, რაც საქართველო 2000 წელს ვაჭრობის მსოფლიო ორგანიზაციის წევრი გახდა, იგი თანდათანობით ახდენდა თავისი სავაჭრო სფეროს კანონმდებლობის ჰარმონიზაციას ევროკავშირის ნორმებსა და პრაქტიკასთან. ბოლოდროინდელი ცვლილებები რეგულირებაში მოიცავს შრომის კოდექსში 2013 წელს შეტანილ ცვლილებებს, რომლებიც მიზნად ისახავდა საქართველოს შრომის სფეროში არსებული რეგულაციების დაახლოებას ევროკავშირთან ხელმოწერილი ასოცირების შესახებ შეთანხმებისა და თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმების საფუძველზე ნაკისრ ვალდებულებებთან. აღნიშნული ცვლილებები დამსაქმებლებისგან მოითხოვდა ზეგანაკვეთურად ნამუშევარი საათების ანაზღაურებას, გაზრდილ კომპენსაციას სამსახურიდან გათავისუფლებისას (ერთიდან ორი თვის ხელფასის ოდენობით), მუშაკთა გაძლიერებულ უფლებებს დამსაქმებლების გადაწყვეტილებათა სასამართლოში გასაჩივრებისთვის, სამსახურიდან გათავისუფლების აკრძალვას მკაფიო მიზეზის გარეშე და გარანტირებულ საბაზისო სამუშაო პირობებს.

დამატებით, შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს სხვა ცვლილებებს სამთავრობო პოლიტიკაში, მათ შორის ცვლილებებს ადრე გამოცხადებული სამთავრობო ინიციატივების განხორციელებაში ან მათდამი მიდგომაში. გარდა ამისა, ევროკავშირთან ხელმოწერილი ასოცირების შესახებ შეთანხმების განხორციელებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი ტვირთი დააკისროს მარეგულირებელ უწყებებს, მათი რესურსები მიმდინარე რეფორმებიდან სხვა მიმართულებით გადაიტანოს და შეანელოს მათი ეფექტიანობა.

ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის მისაღწევად ან სხვა განხორციელებული, რეგულირების სფეროში მოსალოდნელი ცვლილებების შედეგად კომპანიას შესაძლოა მოეთხოვოს მისი პოლიტიკისა და პროცედურების შეცვლა კანონებსა და რეგულაციებში შეტანილ ნებისმიერ ცვლილებებთან შესაბამისობის დასამყარებლად. მაგალითად, კომპანიამ ცვლილებები შეიტანა თავის შრომით ხელშეკრულებებში, რათა აესახა შრომის კოდექსში შეტანილი ზემოხსენებული ცვლილებები. კომპანია ელის, რომ მოხდება კიდევ ახალი ცვლილებები, თუმცა მას არ შეუძლია იმის პროგნოზირება, თუ რამხელა ზეგავლენას მოახდენს მასზე ეს ცვლილებები ან რამდენად შეძლებს შესაბამისობის დამყარებას ნებისმიერ ასეთ ცვლილებებთან.

**3.2. საქართველოს საგადასახადო სისტემაში არსებულმა ბუნდოვანებამ შესაძლოა მომავალში გამოიწვიოს კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებების კორექტირება ან კომპანიისთვის ჯარიმების დაკისრება. ასევე შესაძლებელია, შეიცვალოს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობა და პოლიტიკა;**

უფრო განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის მქონე ქვეყნებთან შედარებით საქართველოში საგადასახადო კანონმდებლობა დიდი ხანი არ არის, რაც არსებობს. ეს პრობლემებს ქმნის საგადასახადო კანონმდებლობის შესრულებისას, რადგან აღნიშნული კანონმდებლობა ბუნდოვანია ან განსხვავებულ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება, რაც რისკს უქმნის კომპანიებს, რომ საგადასახადო კანონმდებლობასთან შესაბამისობის მათი მცდელობა შესაძლოა ეჭვს ქვეშ დააყენონ საგადასახადო ორგანოებმა.

გარდა ამისა, აღნიშნული საგადასახადო კანონმდებლობა ცვლილებებს და დამატებებს განიცდის, რამაც უზვეულო სირთულეები შეიძლება შეუქმნას კომპანიას და მის საქმიანობას. ახალი საგადასახადო კოდექსი 2011 წლის 1 იანვარს შევიდა ძალაში. საგადასახადო კოდექსის სხვადასხვა დებულების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით განსხვავებული აზრები არსებობს სახელმწიფო სამინისტროებსა და ორგანიზაციებს შორის და მათ შიგნითაც, მათ შორის საგადასახადო ორგანოებშიც, რაც ქმნის გაურკვევლობას, არათანმიმდევრულობას და კოლიზიურ შემთხვევებს. ამასთან, საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ წინასწარი საგადასახადო გადაწყვეტილების მიღებას გადასახადის გადამხდელების მიერ წამოჭრილ საგადასახადო საკითხებზე. მაშინ, როდესაც კომპანიას მიაჩნია, რომ კომპანია ამჟამად ასრულებს საგადასახადო კანონმდებლობას, შესაძლებელია, რომ სათანადო ორგანოებმა განსხვავებული პოზიცია დაიჭირონ მათ ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით, რასაც შეუძლია გამოიწვიოს საგადასახადო კორექტირებები ან ჯარიმები. იმის რისკიც არსებობს, რომ რეგულარული საგადასახადო შემოწმებების შედეგად კომპანიას ჯარიმები და საურავები დაეკისროს.

გარდა ამისა საგადასახადო კანონმდებლობა და მთავრობის საგადასახადო პოლიტიკა შეიძლება შეიცვალოს მომავალში, მათ შორის მთავრობის შეცვლის შედეგად (იხილეთ „პოლიტიკურ და მთავრობის არასტაბილურობას

საქართველოში შეუძლია მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და ჩვენზე“). ამგვარი ცვლილებები შეიძლება მოიცავდეს ახალი გადასახადების შემოღებას ან კომპანიის ან მისი მომხმარებლების მიმართ გამოყენებული გადასახადების განაკვეთის გაზრდას, რაც, თავის მხრივ, სერიოზულ უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე.

2016 წლის მაისიდან ამოქმედდა ცვლილებები კორპორაციულ საშემოსავლო გადასახადთან დაკავშირებულ წესებში. დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ განაწილებული მოგება, რომელიც განისაზღვრება როგორც ფულადი ან არაფულადი დივიდენდი, განაწილებული მფლობელებს - კერძო პირებს ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებს - შორის - რეინვესტირებული მოგება აღარ იბეგრება. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული ცვლილება არ მოქმედებს ფინანსური სექტორის კომპანიებზე და მათთვის ძველი მეთოდით ხდება მოგების დაბეგვრა (დასაბეგრი მოგების 15%-ის ოდენობით). საგადასახადო კოდექსის ყველა მნიშვნელოვანი ცვლილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან.

**3.3. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვეველობამ, მათ შორის საქართველოში სახელმწიფოს ნებისმიერმა თვითნებურმა ან არათანმიმდევრულმა მომავალმა ქმედებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება ზიანი მიაყენოს კომპანიის ბიზნესს;**

საქართველოში ჯერ კიდევ შემუშავების პროცესშია საბაზრო ეკონომიკის სათანადო ფუნქციონირებისათვის საჭირო ადეკვატური სამართლებრივი ბაზა. მხოლოდ ახლახანს ამოქმედდა რამდენიმე ფუნდამენტური სამოქალაქო, საგადასახადო და ადმინისტრაციული კანონი. (მაგალითად სისხლის სამართლის ნაფიც მსაჯულთა ინსტიტუტის ამოქმედება, იურიდიული პირისთვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის დაკისრება, მოგების გადასახადის ესტონური მოდელი). აღნიშნული კანონმდებლობის ახლახან მიღებამ და საკანონმდებლო სისტემის სწრაფად განვითარებამ გამოიწვია ექვემდებარება კანონების ხარისხში და აღსრულების საკითხში, ასევე გაურკვეველობა და არათანმიმდევრულობა მათ გამოყენებაში. გარდა ამისა, საქართველოს სასამართლო სისტემა განიცდის პროფესიონალთა ნაკლებობას და ამ სისტემაში სერიოზული რეფორმები მიმდინარეობს. მოსამართლეებსა და სასამართლოებს საქართველოში ზოგადად ნაკლები გამოცდილება აქვთ ბიზნესისა და კორპორატიული სამართლის სფეროში, ვიდრე სხვა ქვეყნებში, კერძოდ, ევროპის ქვეყნებში და ამერიკის შეერთებულ შტატებში. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვეველობამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლოა მნიშვნელოვანი საზიანო ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფინანსურ მდგომარეობასა და საქმიანობის შედეგებზე.

**3.4. კომპანია შესაძლოა დაექვემდებაროს სამართალწარმოების რისკს მისი მომხმარებლების, მომწოდებლების და მარეგულირებლის მხრიდან;**

კომპანიასთან დაკავშირებულია „სტიეკპოლდერების“ ფართო წრე, რომელშიც მოიაზრებიან შესაბამისი მარეგულირებელი ორგანოები, სახელმწიფო, მომხმარებლები და მომწოდებლები. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ დააკმაყოფილებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს შესაძლოა დაექვემდებაროს სამართალწარმოების რისკს, რაც უარყოფითად აისახება მის რეპუტაციაზე და საოპერაციო საქმიანობაზე. პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის კომპანიას არ ჰქონია ისეთი სასამართლო დავები, რომლებიც მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებდნენ მის ფინანსურ მდგომარეობაზე თუ რეპუტაციაზე (მიმდინარე სასამართლო დავების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „სასამართლო დავები“), თუმცა, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ ასეთი დავები მომავალში არ წარმოიშვება.

**4. მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები**

**4.1. ახალმა რეგულაციებმა ამ და სხვა ინდუსტრიაში შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე**

კომპანია ექვემდებარება კანონებს და რეგულაციებს, რომლებიც არეგულირებს უძრავი ქონების საკუთრებას და იჯარით გაცემას, დასაქმების სტანდარტებს, გარემოსდაცვით საკითხებს, გადასახადებს და სხვა საკითხებს. შესაძლებელია, რომ მომავალმა ცვლილებებმა მოქმედ რეგიონულ, ტერიტორიულ, ადგილობრივ კანონმდებლობასა და რეგულაციებში ან ცვლილებებმა მათ აღსრულებასა და ინტერპრეტირებაში გამოიწვიოს იმ საკანონმდებლო მოთხოვნების ცვლილებები, რომლებიც კომპანიას ეხება. გარდა ამისა, ევროკავშირთან დაახლოების გეგმებთან დაკავშირებით საქართველოში მუდმივად ტარდება ახალი რეფორმები, რასაც შესაძლოა ნეგატიური გავლენის მომტანი აღმოჩნდეს კომპანიის ბიზნეს ოპერაციებისთვის.

შეუძლებელია წინასწარმეტყველება, შეიცვლება თუ არა მომავალში ის მარეგულირებელი რეჟიმები, რომლებიც კომპანიაზე ვრცელდება და ასევე რთულია ამ ცვლილებების მონეტარული გავლენის შეფასება კომპანიის საქმიანობაზე. თუმცა ახალმა რეგულაციებმა უძრავი ქონების საკუთრებასთან, იჯარით გაცემასთან ან სხვა საკითხთან დაკავშირებით შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ინვესტიციებზე. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი: „მარეგულირებელი გარემო“.

*კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებით დაწესებული რეგულაციების ცვლილებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე:*

კომპანია ექვემდებარება კანონებს და რეგულაციებს, რომლებიც არეგულირებს უძრავი ქონების საკუთრებას და იჯარით გაცემას, დასაქმების სტანდარტებს, გარემოსდაცვით საკითხებს, გადასახადებს და სხვა საკითხებს. შესაძლებელია, რომ მომავალმა ცვლილებებმა მოქმედ რეგიონულ, ტერიტორიულ, ადგილობრივ კანონმდებლობასა და რეგულაციებში ან ცვლილებებმა მათ აღსრულებასა და ინტერპრეტირებაში გამოიწვიოს იმ საკანონმდებლო მოთხოვნების ცვლილებები, რომლებიც კომპანიას ეხება (მათ შორის, უკუმაღლის პრინციპით). ნებისმიერი ცვლილება კანონმდებლობაში, რომელიც კომპანიას ეხება, შესაძლოა უარყოფითად აისახოს კომპანიის უფლებებსა და შენობების საკუთრების უფლებაზე. შეუძლებელია წინასწარმეტყველება, შეიცვლება თუ არა მომავალში ის მარეგულირებელი რეჟიმები, რომლებიც კომპანიაზე ვრცელდება ან რა გავლენა ექნება ასეთ ცვლილებას კომპანიის ინვესტიციებზე.

2018 წლის ნოემბრიდან საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა თანდათანობით შემოიღო რამდენიმე ახალი რეგულაცია მოსახლეობის ჭარბი ვალიანობის საწინააღმდეგოდ, მათ შორის, მაგრამ არა მხოლოდ: შეზღუდვები სესხის მომსახურების გადასახადი-შემოსავალთან და სესხი- უძრავი ქონების ღირებულებასთან კოეფიციენტებზე წარდგენილ იქნა გარკვეული შეზღუდვები; აგრეთვე დაწესდა გარკვეული შეზღუდვები იპოთეკური სესხის ვადაზე. 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.

*კომპანია შეიძლება დაექვემდებაროს მკაცრ გარემოსდაცვით კანონებს მომავალში:*

გარემოსდაცვითი კანონები და რეგულაციები გლობალურად სულ უფრო მეტ მნიშვნელობას იძენს ბოლო წლებში. როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრე საქართველოში, კომპანიას შესაძლოა შორეულ მომავალში, გარემოს დაცვასთან დაკავშირებული სხვადასხვა კანონი შეეხოს, თუ იგი იქნა მიღებული საქართველოში.

კომპანია ეწევა და მომავალშიც აპირებს აუცილებელი კაპიტალური და საოპერაციო დანახარჯების გაწევას გარემოსდაცვითი კანონმდებლობის მოთხოვნების შესრულების და ნებისმიერი სერიოზული გარემოსდაცვითი პრობლემის მოგვარებისთვის; არსებობს რისკი, რომ ამგვარმა ხარჯებმა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა ან საოპერაციო შედეგებზე. ასევე არის რისკი, რომ ობლიგაციონერებისთვის გასანაწილებელი ფულადი ნაკადები შესაძლოა შემცირდეს ან საერთოდ ამოიწუროს. გარემოსდაცვითი კანონმდებლობა შეიძლება შეიცვალოს და მომავალში კომპანიას მკაცრი გარემოსდაცვითი კანონები შეეხოს, რომელთა აღსრულებასაც ხელისუფლება უფრო მკაცრად მოითხოვს. უფრო მკაცრი გარემოსდაცვითი კანონების და მათი უფრო მკაცრი აღსრულება, ამჟამად უცნობი გარემოსდაცვითი პრობლემების იდენტიფიცირება ან ამჟამად უცნობი მდგომარეობის გამოსასწორებლად საჭირო ხარჯების ზრდა უარყოფითად აისახება კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და შემცირდება ან საერთოდ არ იქნება ნაღდი ფული ობლიგაციონერებისთვის გასანაწილებლად.

*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/და 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 მოსახოვოს 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.

*ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიაზე:*

2014 წლის მარტში მნიშვნელოვანი ცვლილებები შევიდა „კონკურენციის შესახებ“ საქართველოს კანონში („კონკურენციის კანონი“). დაწესდა ბევრი შეზღუდვა ეკონომიკური აგენტების კონცენტრაციაზე, დომინირებული მდგომარეობის ბოროტად გამოყენებაზე, სახელმწიფო დახმარებაზე და ა.შ. გასათვალისწინებელია, რომ საქართველოში მანამდე არ არსებობდა ზოგადი გამოყენების მქონე კონკურენციის მარეგულირებელი ნორმები (გარდა გარკვეული დარგებისა, როგორცაა საბანკო და კომუნიკაციების სექტორი). კონკურენციის კანონის საფუძველზე 2014 წლის აპრილში დაფუძნდა კონკურენციის სააგენტო. ეს უკანასკნელი უფლებამოსილია მონიტორინგი გაუწიოს კერძო პირების მიერ ანტიმონოპოლიური კანონმდებლობის დაცვას და აქვს ბევრი უფლებამოსილება, კონკურენციის კანონის დარღვევისათვის სანქციების დაკისრების ჩათვლით. დაგეგმილია, რომ უახლოეს მომავალში კონკურენციის სააგენტომ უნდა მიიღოს ბევრი კანონქვემდებარე აქტი კონკურენციის კანონის საფუძველზე. ანტიმონოპოლიური კანონმდებლობის სიახლე და ამგვარი რეგულაციების აღსრულების არაპროგნოზირებადობა შესაძლოა იქცეს დამატებით ტვირთად კომპანიისათვის და უარყოფითად იმოქმედოს მის გაფართოების გეგმებზე.

**ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები:**

**5. უძრავი ქონების რეალიზაციისა და სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული რისკები:**

**5.1 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. ინდუსტრიისა და ეკონომიკისთვის დამახასიათებელი რისკები) შეუძლია მნიშვნელოვნად შეამციროს დეველოპერული ბაზრის ზომა.

**5.2 „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, ადასანიშნავია, რომ კომერციული ფართების იჯარით მიღებული შემოსავალი, მთლიანი შემოსავლების არამატერიალური წილია, 31/12/2021 – მთლიანი შემოსავლების 0.54%, 06/30/2022 - მთლიანი შემოსავლების 1.07%). 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.

### **5.3 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;

### **5.4 „კომპანიამ“ შესაძლოა ვერ მოახერხოს დაგეგმილი პროექტების განხორციელება ან/და დაწყებული მშენებლობების დასრულება.**

დაუსრულებელი მშენებლობის რისკი შეიძლება წარმოიშვას შემდეგ კომპონენტებთან მიმართებაში:

- საწყისი ხარჯების გადაჭარბება – ძირითადი სამშენებლო მასალების ფასები შეიძლება გაიზარდოს და/ან სამუშაოთა მოცულობის უწყისის შედგენის დროს გამოყენებული შეფასებები შესაძლებელია სუბიექტური იყოს და შეიცვალოს, რაც შემდეგში საწყისი ხარჯების გადაჭარბებას გამოიწვევს. კომპანიის მენეჯმენტის განცხადებით მსგავსი ფაქტი წარსულში არ დაფიქსირებულა, გარდა ამისა, კონტრაქტორებთან ფორმდება 1 წლიანი ხელშეკრულებები, რაც ერთი ბლოკის ასაშენებლად არის საჭირო და კომპანიის მენეჯმენტი მიიჩნევს რომ 1 წლიან ბიუჯეტირებაში განუზღვრელობის ფაქტორი ნაკლებია);
- დაუმთავრებელი სამუშაო – პროექტი შეიძლება დროულად ვერ ჩაბარდეს. ასეთ შემთხვევაში კომპანია იძულებული იქნება მყიდველებს გადაუხადოს ჯარიმა (კომპანიის მენეჯმენტი განცხადებით, მსგავსი ფაქტი წარსულში არ დაფიქსირებულა), თუმცა აღსანიშნავია, რომ ჯარიმები სამუშაოს დაგვიანებით ან/და უხარისხოდ შესრულების შემთხვევაში გათვალისწინებულია ქვეკონტრაქტორებთან ხელშეკრულებაში;
- 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.

### **5.5 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. „კომპანიას“ პროექტში დამატებით უნდა ჩაედო ინვესტიცია მინიმუმ 20,000,000 ლარის ოდენობით (დაახლოებით 7.5 მილიონი აშშ დოლარი) კონტრაქტის ხელმოწერიდან 5 წლის განმავლობაში, თუმცა მოცემულ პერიოდში კომპანიამ ვერ შეძლო ვალდებულების შესრულება.

„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 რიზორტი“ 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.

ეკონომიკის სამინისტროსთან წარმოებული მოლაპარაკების შესაბამისად, ცვლილება შევიდა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რომლის თანახმადაც საინვესტიციო ვალდებულებების შესრულების ვადამ 2025 წლამდე გადაიწია, რაც დასახელებული რისკებისგან იცავს კომპანიას, თუმცა ზემოხსენებული ვალდებულებების ვერ შესრულების რისკი მაინც არსებობს.

#### **5.6 „კომპანიამ“ შესაძლოა ვერ მოიზიდოს პროექტების განსახორციელებლად საჭირო დაფინანსება.**

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

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

ორგანიზაციული ზრდის ეფექტურად მართვის მიზნით, „კომპანიამ“ 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 „კომპანიას“ 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.

„კომპანიამ“ 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 ამოქმედებენ 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.

**5.8 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.

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

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

**5.10 ჯგუფი შესაძლოა დადგეს ისეთი პრობლემის წინაშე, როგორც არის მეწყერისგან გამოწვეული აქტივის შესაძლო გაუფასურების რისკი.**

2021 წლის გაზაფხულზე ქალაქის მუნიციპალიტეტის მიერ განხორციელებულმა ინფრასტრუქტურულმა სამუშაოებმა (გზის მშენებლობა და წყლის მიღების გაყვანა) გამოიწვია ჯგუფის მიერ ფლობილი მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე გზის გაზარდა. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ინტერაქტიულ რუქაზეც კი, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ საკუთრებაში არსებული რამდენიმე მიწის ნაკვეთი აღნიშნული იყო, 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 დაძრულ 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 განთავსებაც და პარკის მოწყობა.

**5.11 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.

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

კომპანიას არ აქვს სრულყოფილად დაზღვეული აქტივები (დაზღვეულია მხოლოდ 2 მილიონი დოლარის საინვესტიციო ქონება, რაც მთლიანი საინვესტიციო ქონების 2%-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 სადაზღვეო პოლისი. გარდა ამისა, არის სხვა რისკები, რომელთა დაზღვევა ამ მომენტისთვის არარენტაბელურია. თუ კომპანიამ განიცადა დანაკარგი ისეთი შემთხვევის შედეგად, რომელიც არ არის მის ამჟამინდელ სადაზღვეო პაკეტში გათვალისწინებული, კომპანიამ შეიძლება დაკარგოს მისი ინვესტიცია სრულად ან ნაწილობრივ და შესაბამისად, ასეთი შენობიდან მოსალოდნელი მოგება და ფულადი ნაკადები.

**5.13 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.

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

„კომპანიის“ ნორმალური ოპერირებისას კომპანია შესაძლოა, პირდაპირ ან ირიბად, აღმოჩნდეს ჩართული, დასახელებს 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 განჭვრედა 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 ან საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

**5.15 საშემფასებლო საქმიანობა არ არის რეგულირებადი საქართველოში.**

„კომპანიის“ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებულ იქნა დამოუკიდებელი შემფასებლის შემფასებლის შპს კუშმან ენდ ვეიკვილდის 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.

### **5.16 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. ნებდემიერმა რეგულაციამ, რომელიც შეზღუდავს კომერციული ბანკების მიერ კომპანიის მომხმარებელზე იპოთეკური სესხის გაცემას, შესაძლოა ნეგატიურად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

## **6. მოულოდნელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:**

### **6.1. მოულოდნელმა მოვლენებმა, როგორცაა ბუნებრივი კატასტროფები, საგანგებო მდგომარეობა, პანდემია, სტიქიური მოვლენები და ა.შ. შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე;**

მოულოდნელმა მოვლენებმა, როგორცაა ბუნებრივი კატასტროფები, საგანგებო მდგომარეობა და ა.შ. შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ოპერაციებზე, ზიანი მიაყენოს მის ქონებას ან სხვაგვარად, ნეგატიურად იმოქმედოს მის საქმიანობაზე.

2020 წლის 11 მარტს ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ Covid-19-ის გავრცელება გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. არავინ იცის, როდის მოხდება ვირუსის აღმოფხვრა. ასევე, არ არსებობს შესაძარისი ისტორიული მაგალითი, რაც ართულებს ეკონომიკის პროგნოზირებას. აღნიშნულმა კრიზისმა მსოფლიო მასშტაბით გამოიწვია როგორც მოთხოვნის ისე მიწოდების შემცირება (წარმოების შემცირების და მიწოდების ჯაჭვის შეფერხების გამო). პანდემიით გამოწვეულ კრიზისს მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდა ტურიზმის სექტორზე, რომელიც საქართველოს ეკონომიკის შედარებით მაღალ წილს იკავებს. ამან თავის მხრივ გავლენა იქონია მთლიანად საქართველოს ეკონომიკაზე. საქსტატის მონაცემებით, 2020 წელს საქართველოს ეკონომიკა 2019 წელთან შედარებით 6,8%-ით შემცირდა. რამაც, ბუნებრივია, უარყოფითი გავლენა მოახდინა ეკონომიკური სექტორების უმრავლესობაზე.

პანდემიის დაწყებისთანავე, 2020 წლის პირველ თვეებში, მკაცრმა „ლოკდაუნმა“ შეანელა ვირუსის გავრცელება; თუმცა, 2020 წლის გაზაფხულზე შეზღუდვების თანდათანობითი შემსუბუქებით, წლის მეორე ნახევარში საქართველოში პანდემიის მეორე ტალღა დაიწყო. 2020 წლის ნოემბრის ბოლოდან 2021 წლის თებერვლის დასაწყისამდე მთავრობამ შემოიღო ნაწილობრივი შეზღუდვები, მათ შორის კომენდანტის საათი 21:00 საათიდან 05:00 საათამდე, დახურა რესტორნები და კვების სხვა ობიექტები, შეაჩერა საზოგადოებრივი ტრანსპორტი და ა.შ. ამან შეამცირა ინფიცირების შემთხვევები, რამაც მთავრობას მისცა საშუალება ეტაპობრივად გაეხსნა ეკონომიკა 2021 წლის მარტიდან.

2021 წლის ივლისსა და აგვისტოში Covid-19-ის შემთხვევები კვლავ გაიზარდა. შედეგად, გამკაცრდა გარკვეული შეზღუდვები, მათ შორის სავალდებულო გახდა გარეთ ნიღბების ტარება, აიკრძალა ფართო შეკრები, შეჩერდა მუნიციპალური ტრანსპორტი და ა.შ. ივლისიდან, მოსახლეობის აცრის პროცესში შესამჩნევი ჩართულობა შეიმჩნეოდა, ამასთან მთავრობას ჰქონდა საკმარისი რაოდენობის ვაქცინა. 2021 წლის ბოლოსთვის გაჩნდა კორონავირუსის ახალი ვარიანტი სახელწოდებით „ომიკრონი“, პროსპექტის წარდგენის მომენტისთვის აღნიშნული ვარიანტი საქართველოშიც დაფიქსირდა. Covid-19-ის ახალი ვარიანტების წარმოშობა წარმოადგენს ახალ რისკ ფაქტორებს და ზრდის ახალი შეზღუდვების დაწესების რისკს როგორც ადგილობრივ ისე საერთაშორისო დონეზე. 2022 წელს Covid-19 ინფიცირების შემთხვევების რაოდენობა მნიშვნელოვნად შემცირდა და მთავრობამ გააუქმა პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების უდიდესი ნაწილი.

ემიტენტის პრიორიტეტული ბიზნეს მიმართულება, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი მძიმედ დაზარალდა Covid-19-ის გამო 2020 წლის პირველ ნახევარში. მოთხოვნაზე ძლიერად იმოქმედა გაუარესებულმა ეკონომიკურმა პერსპექტივებმა, რასაც თან ახლდა გაურკვეველობა. აღნიშნული განვითარებების ფონზე, სახელმწიფოს მიერ ინიცირებული პროცენტის სუბსიდირების სქემის წყალობით, გაყიდვები შედარებით აღდგა 2020 წლის განმავლობაში. საბოლოო ჯამში, გაყიდვები 20.0%-ით წ/წ შემცირდა 2020 წელს. ამასთან, პანდემიამ მნიშვნელოვანი უარყოფითი

ზეგავლენა მოახდინა მისთვის ამჟამად ნაკლებ-პრიორიტეტულ ბიზნეს მიმართულებებზე - სასტუმრო და კომერციული ბიზნესის განვითარების საქმიანობებზე. იმისდა მიუხედავად, ბოლო პერიოდში აღდგენის საკმაოდ მნიშვნელოვანი ტენდენციებია, კოვიდ პანდემიამ ემიტენტის საქმიანობებზე არსებითად უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინა. გარდა აღნიშნულისა, სტიქიურ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკების მხრივ, მართალია, კომპანიას აქვს დაზღვევა ხარჯის მნიშვნელოვანი ნაწილის დასაფარად, მაგრამ კომპანიის არსებული დაზღვევა მოიცავს სტანდარტულ თანამონაწილეობას და ამასთან დაზღვევამ შესაძლოა არ დაფაროს გარკვეული შემთხვევები. სტიქიურმა უბედურებებმა შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ოპერაციებსა და ქონებაზე, მათ შორის, შეამციროს კომპანიის საიჯარო შემოსავლები (მათ შორის, შემცირდეს ფართების დატვირთულობის კოეფიციენტი), 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.

## **შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები**

### **7. ობლიგაციების საბაზრო ფასთან, ლიკვიდურობასთან და სარგებელთან დაკავშირებული რისკები:**

#### **7.1. ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს;**

ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება მნიშვნელოვნად მერყეობდეს ისეთი მიმდინარე ან მოსალოდნელი ცვლილებების საპასუხოდ, როგორებიცაა: კომპანიის საოპერაციო შედეგების ფაქტობრივი ან მოსალოდნელი ცვლილებები; კომპანიის კონკურენტების საოპერაციო შედეგების ფაქტობრივი ან მოსალოდნელი ცვლილებები; ბიზნესის არასახარბიელო განვითარება; კომპანიის მარეგულირებელი გარემოს ცვლილება; ფასიანი ქაღალდების ანალიტიკოსის ფინანსური შეფასების ცვლილება; ობლიგაციების დიდი რაოდენობით გაყიდვა ან მოსალოდნელი გაყიდვა; ასევე ბევრი სხვა ფაქტორი, რომელიც კომპანიაზე ახდენს გავლენას, მათ შორის საქართველოს ეკონომიკური და საბაზრო პირობები. გარდა ამისა, ბოლო წლებში გლობალური ფინანსური ბაზრების ფასმა და მოცულობამ მნიშვნელოვანი რყევები განიცადა. თუ ასეთი რამ მომავალშიც განმეორდა, ეს, კომპანიის საქმიანობის, ფინანსური მდგომარეობის და ოპერაციის შედეგების მიუხედავად, უარყოფითად იმოქმედებს ობლიგაციების საბაზრო ფასზე. თუ ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი განვითარდება, არანაირი გარანტია არ არსებობს იმისა, რომ საქართველოში თუ სხვაგან განვითარებული მოვლენები არ გამოიწვევს ბაზარზე რყევებს ან ეს რყევები უარყოფით გავლენას არ მოახდენს ლიკვიდურობასა თუ ობლიგაციების ფასზე ან/და ეკონომიკური და საბაზრო პირობები რაიმე სხვა სახის უარყოფით გავლენას არ მოახდენს. თუ ობლიგაციებით ვაჭრობა მათი პირველადი გამოშვების შემდეგ ხდება, შესაძლოა ისინი შეთავაზების ფასთან შედარებით დისკონტირებულ ფასად გაიყიდოს იმ მომენტისათვის არსებული საპროცენტო განაკვეთის, მსგავსი ობლიგაციების ბაზრის, ზოგადი ეკონომიკური პირობების, კომპანიის ფინანსური პირობების ან სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც შესაძლოა არ ექვემდებარებოდეს კომპანიის კონტროლს.

#### **7.2. ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;**

არ არსებობს იმის გარანტია, რომ ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი განვითარდება. არც იმის გარანტია არსებობს, რომ განვითარების შემთხვევაში ამგვარი ბაზარი შენარჩუნდება. თუ ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი არ განვითარდება ან განვითარდება და არ შენარჩუნდება, ამან შესაძლოა არსებითად უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციების ბაზარზე ან სავაჭრო ფასსა და ლიკვიდურობაზე ბევრი ფაქტორის გამო, რომელთა გარკვეული ნაწილი შესაძლოა არ ექვემდებარებოდეს კომპანიის კონტროლს. თუ ობლიგაციებით ვაჭრობა მათი პირველადი გამოშვების შემდეგ ხდება, შესაძლოა ისინი გაიყიდოს შეთავაზების ფასთან შედარებით დისკონტირებულ ფასად იმ მომენტისათვის არსებული საპროცენტო განაკვეთის, მსგავსი ობლიგაციების ბაზრის, ზოგადი ეკონომიკური პირობებისა და კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით.

მიუხედავად იმისა, რომ უცხოური ვალუტით დენომინირებული ობლიგაციების სეგმენტის მეორადი ბაზრის მაჩვენებელი ლარით დენომინირებულს მნიშვნელოვნად აჭარბებს, აქტიური სავაჭრო ბაზარი ობლიგაციებით სავაჭროდ შესაძლოა არ არსებობდეს, მითუმეტეს ისეთ განვითარებად ეკონომიკებში როგორც საქართველოა. 2021 წლის განმავლობაში, არაერთი გაუთვალისწინებელი გარემოების გათვალისწინებით, მეორადი ბაზრის აქტივობის მაჩვენებელი 16%-მდეა გაზრდილი წინა წლის 8%-თან შედარებით (წლის განმავლობაში მეორადი ბაზრის გარიგებების მოცულობის ფასიანი ქაღალდების საშუალო წლიურ ნაშთებთან შეფარდება). მიუხედავად 8 პროცენტული პუნქტის

ზრდისა, 2021 წლის მაჩვენებელი მაინც ჩამორჩება პანდემიამდელი პერიოდის, კერძოდ 2019 წლის 25%-იან მაჩვენებელს.

**73. ინვესტორებმა, რომელთა ფინანსური საქმიანობა დენომინირებულია ობლიგაციების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში, ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ ნაკლები პროცენტი ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან, გაცვლის კურსებში რყევების ან სავალუტო ოპერაციების რეგულირების შედეგად**

კომპანია ობლიგაციებზე პროცენტებსა და ძირითად თანხას გადაიხდის დოლარში. ეს წარმოშობს ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებულ გარკვეულ რისკებს, თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ძირითადად დენომინირებულია დოლარისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში (ინვესტორის ვალუტაში). ეს მოიცავს იმის რისკსაც, რომ ვალუტის კონვერტაციის კურსები შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეიცვალოს (იგულისხმება ის ცვლილებებიც, რომლებიც შეიძლება გამოიწვიოს ლარის დევალვაციამ ან ინვესტორის ვალუტის რევალვაციამ) და ასევე იმის რისკს, რომ ხელისუფლებამ, რომლის იურისდიქციაშიც არის კომპანიის ან ინვესტორის ვალუტა, შეიძლება დააწესოს ან შეცვალოს სავალუტო ოპერაციების რეგულირება. ინვესტორის ვალუტის გამყარება ლართან მიმართებით შეამცირებს (i) ობლიგაციებზე ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტურ შემოსავალს, (ii) ობლიგაციებზე გადასახდელი ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტური ძირითადი თანხის ოდენობას და (iii) ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტურ ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებას.

ხელისუფლებამ და ფისკალურმა ორგანოებმა შეიძლება დააწესონ (მსგავსი გამოცდილება არსებობს სხვა ქვეყნებშიც) სავალუტო ოპერაციების იმგვარი რეგულირება, რომელიც უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს შესაბამის გაცვლით კურსზე. შედეგად ინვესტორებმა ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ ნაკლები პროცენტი ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან.

**8. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:**

**8.1. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს**

ობლიგაციებით ნაკისრი კომპანიის ვალდებულებები კომპანიის არაუზრუნველყოფილი ვალდებულებებია. შესაბამისად, ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიისთვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, კანონმდებლობით, უზრუნველყოფილ კრედიტორებს გააჩნიათ უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების მიმართ მათ, ანუ უზრუნველყოფილი კრედიტორების, სასარგებლოდ დადებული უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით. ემიტენტის არსებული სასესხო ვალდებულებები წარმოადგენს უზრუნველყოფილი კრედიტორების კატეგორიას, ხოლო „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები მიეკუთვნება არაუზრუნველყოფილ მოთხოვნათა კატეგორიას. აღნიშნული კანონის მიხედვით, ემიტენტის გაკოტრების შემთხვევაში გადახდისუუნარობის მასა შემდეგი თანამიმდევრობით განაწილდება: ა) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; და საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს, ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს); ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ ემიტენტის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები; გ) პრეფერენციული მოთხოვნები - გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე გადასახდელი, 3 თვის ხელფასისა და შვებულების ხარჯების (გარდა მოვალის დირექტორებისა და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების, აგრეთვე მათი ოჯახის წევრების ხელფასისა და შვებულების ხარჯებისა) ასანაზღაურებელი თანხები, საწარმოო ტრავმის გამო გადასახდელი თანხები (თითოეული კრედიტორისთვის –ბარაუმეტეს 1 000 ლარის ოდენობით); დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები - სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე ბოლო 3 წლის შესაბამის საგადასახადო პერიოდზე წარმოშობილი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული არაპირდაპირი გადასახადების თანხები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ კატეგორიას მიეკუთვნება „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები.

კომპანიის უნარი, დააკმაყოფილოს მსგავსი მოთხოვნები დამოკიდებული იქნება, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მის ლიკვიდურობაზე, ზოგად ფინანსურ სიძლიერესა და აქტივების მოზიდვის შესაძლებლობაზე.

## **8.2. ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებს**

ობლიგაციები არ ყოფილა და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ის 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის („აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი“) ან რომელიმე შტატის კანონმდებლობის საფუძველზე. პოტენციურ ინვესტორებს არ შეეძლებათ 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.

## **8.3. მომავალში ობლიგაციების პირობები შეიძლება შეიცვალოს ან უარი ითქვას ობლიგაციების პირობების დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე**

ობლიგაციების პირობები მოიცავს ობლიგაციონერების კრების მოწვევის წესებს, რათა განხილული იქნეს ის საკითხები, რომლებიც ზოგადად გავლენას ახდენს ობლიგაციონერების ინტერესებზე. აღნიშნული პირობები უშვებს განსაზღვრული უმრავლესობის მიერ დანარჩენი ობლიგაციონერებისთვის სავალდებულო გადაწყვეტილების მიღებას, იმ ობლიგაციონერების ჩათვლით, რომლებიც არ ესწრებოდნენ კრებას და რომლებმაც ხმა მისცეს უმრავლესობის წინააღმდეგ. (იხილეთ პროსპექტის თავის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ ქვეპუნქტი 11. „ობლიგაციონერების კრებები, ცვლილებები და უფლებებზე უარის თქმა“).

## **9. ობლიგაციების, მათი ფლობის საკანონმდებლო/მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული და სხვა რისკები:**

### **9.1. საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციებზე, მათ შორის საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათ რეგისტრაციაზე და ობლიგაციების ფლობიდან მიღებული სარგებელის დაბეგვრაზე;**

ობლიგაციების პირობები და ვადები ეფუძნება წინამდებარე პროსპექტის გამოცემის თარიღისთვის მოქმედ საქართველოს კანონმდებლობას. არ არსებობს რაიმე გარანტია იმისა, თუ რა გავლენას იქონიებს მათზე საქართველოს რომელიმე სასამართლო განჩინება, ცვლილება კანონმდებლობაში ან ადმინისტრაციულ პრაქტიკაში წინამდებარე პროსპექტის შედგენის თარიღის შემდეგ.

მომავალში, ობლიგაციონერების მიერ ობლიგაციებიდან მიღებული შემოსავლის დაბეგვრის რეჟიმის ცვლილებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციონერების მიერ მისაღებ წმინდა შემოსავლის ოდენობაზე.

ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს ცვლილებები, მათ შორის გამორიცხული არ არის შევიდეს ისეთი სახის ცვლილებებიც, რომლებმაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციების ემისიებზე, მათ რეგისტრაციაზე, განთავსებებზე, საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებაზე, ასევე გარიგებების დადების და ანგარიშწორების პროცედურებზე როგორც საბირჟო ასევე არასაბირჟო მეორად ბაზარზე.

### **9.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ რეგისტრატორის, და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ნომინალური მფლობელის პროცედურებს;**

კომპანია ობლიგაციებთან დაკავშირებულ გადასახდელებს გადაუხდის ობლიგაციონერებს და ობლიგაციების ნომინალურ მფლობელებს, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან რეგისტრატორის მიერ წარმოებულ რეესტრში (ობლიგაციების პირობებში განსაზღვრული თარიღისათვის). ობლიგაციებთან დაკავშირებული გადასახდელების მიღებისას ობლიგაციონერი უნდა დაეყრდნოს რეგისტრატორის და, შესაბამის შემთხვევებში, ნომინალური მფლობელის პროცედურებს. კომპანია არ კისრულობს არანაირ პასუხისმგებლობას ჩანაწერების სიზუსტეზე ან ობლიგაციების ბენეფიციარების მიერ თანხის მიღებაზე. ასევე აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ანგარიშწორების დროს ემიტენტი პასუხისმგებლობას არ იღებს სხვა პირის მიერ დაშვებულ შეცდომაზე.

**9.3. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;**

ცალკეული ინვესტორების საინვესტიციო საქმიანობა ექვემდებარება ინვესტიციების კანონიერების მარეგულირებელ კანონმდებლობასა და ნორმატიულ აქტებს, ან ცალკეული უწყებების ზედამხედველობას ან რეგულირებას. ყველა პოტენციურმა ინვესტორმა კონსულტაციები უნდა გაიაროს საკუთარ იურიდიულ მრჩეველთან იმის გადასაწყვეტად, თუ რამდენად და რა მოცულობით (i) არის ობლიგაციები მათთვის კანონიერი კაპიტალდაბანდება, (ii) შეიძლება ობლიგაციების გამოყენება გიროს სახით სხვადასხვა ტიპის კრედიტის უზრუნველსაყოფად და (iii) ეხება სხვა შეზღუდვები ობლიგაციების შექმნას ან დაგირავებას. ფინანსურმა ინსტიტუტებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ იურიდიულ მრჩეველებთან ან შესაბამის მარეგულირებლებთან იმის დასადგენად, თუ როგორ კლასიფიცირდება ობლიგაციები მინიმალური სარეზერვო მოთხოვნების ან მსგავსი რეგულაციების მიზნებისათვის.

**9.4. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;**

თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან ობლიგაციების შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი ობლიგაციის შექმნაზე, ვიდრე ამ პროსპექტით არის გათვალისწინებული, მაშინ განაცხადების დაკმაყოფილება მოხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ემიტენტის გადაწყვეტილებისამებრ. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი დაკმაყოფილდა მხოლოდ ნაწილობრივ, პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია უარი განაცხადოს ან გააგრძელოს ობლიგაციების შესყიდვის პროცესში მონაწილეობა. დეტალური ინფორმაცია წარმოდგენილია ქვეთავში: „ობლიგაციის გამოშვების პირობები“.

**I. 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 ადგიშვილი - გენერალური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)

ბატონი ზურაბ ფიჩხია - ფინანსური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)

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

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 ადგიშვილი და ნიკა ხაზარაძე, 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: 13/12/2022**

**ხელმოწერები:**

  
გენერალური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)

  
ფინანსური დირექტორი (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)

  
სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე (სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“)

  
განთავსების აგენტის დირექტორი (სს „გალტ ენდ თაგარტი“)

1.1. 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“ 2019, 2020 და 2021 წლების ანგარიშგება აუდიტირებულია „Grant Thornton International“-ის წევრ შპს გრანთ თორნტონის“ მიერ.

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

1.2. 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. აუდიტირებული ანგარიშგების მომზადების მიზნებისთვის გამოყენებულია საშემფასებლო კომპანიის შეფასების დასკვნა. დეტალური ინფორმაცია გამჟღავნებულია დანართი 2-ის, 2.1.7 ქვეპუნქტში.

1.3. 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“, 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 აგენტი“ 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: [www.lisi.ge](http://www.lisi.ge)
- ელექტრონული ფოსტა: [tbi@lisi.ge](mailto:tbi@lisi.ge)

2.3. დაარსების თარიღი და საქმიანობის ისტორია

სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტი 2010 წელს დაარსდა და მას შემდეგ ახორციელებს ლისის ტბის მიმდებარედ 340 ჰექტარის განაშენიანებას პირდაპირ ან შვილობილი კომპანიის საშუალებით. „კომპანიამ“ 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.

2022 წლის 3 თებერვლის მდგომარეობით, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ შეინარჩუნა საერთაშორისო სარეიტინგო კომპანიის, Scope Ratings GmbH-ის მიერ მინიჭებული გრძელვადიანი დეფოლტის რეიტინგი „B+“ /სტაბილური პერსპექტივით და არა-სუბორდინებული, არა-უზრუნველყოფილი სესხების/ობლიგაციების რეიტინგი „BB-“. „კომპანიის“ რეიტინგის და მისი სტაბილური პერსპექტივის განმსაზღვრელი ძირითადი



ფაქტორები იყო 1) კონსერვატიული კაპიტალის სტრუქტურა, სესხების შედარებით მცირე მოცულობით (სესხების / კაპიტალითან კოეფიციენტი - 10%); 2) 2021 წლის დეკემბერში 12 მილიონიანი აშშ დოლარის ობლიგაციების წარმატებული რეფინანსირება, რომელიც სრულად შეესაბამება სარეიტინგო საბაზისო შემთხვევას; 3) 2021 წელს გაყიდვების სტაბილურად ზრდადი მაჩვენებლები, რაც გამოწვეული იყო როგორც ბინების, ასევე პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისზეს“ ფარგლებში მიწის ნაკვეთების რეალიზებით.

დეტალური ინფორმაცია კომპანიის საკრედიტო რეიტინგზე და მის ცვლილებაზე 2018 – 2022 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 მოვლაპატრონობა;	405042314
შპს „ლისიგრინსი“	100%	შვილობილი	2014 წლის 14 აპრილი	2014 წლის 14 აპრილი	სანერგე	405039480
შპს „ლისის მეთეჯუობის 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 „გვი ზალდასტანიშვილის სახ. ამერიკული აკადემია“	28%	მეკავშირე საწარმო	17 აგვისტო 2010	27 ივნისი 2011	კერძო სკოლა ლისის მიმდებარე ტერიტორიაზე	204958000

2016-2022 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 ახდენს დაახლოებით 340 ჰა მიწის ნაკვეთის განვითარებას ლისის ტბის ირგვლივ, პირდაპირ ან შვილობილი კომპანიის საშუალებით. მიწის ნაკვეთების მიზნობრიობა გადანაწილებულია შესაბამისად:

- 71 ჰა-მდე მიწის ნაკვეთზე ფაზებად ვითარდება ვილების უბანი. ჯამში დაახლოებით 42 ჰექტარის გაყიდვა მოხდება სამ ფაზად. დარჩენილი მიწის ნაწილი მოხმარდა პარკებს, გზებს და სხვა საერთო სივრცეებს. ვილების უბნის განვითარების პროცესი მიმდინარეობს 3 ფაზად, საიდანაც პირველი და მეორე ფაზა უკვე დასრულებულია და მიმდინარეობს მხოლოდ მესამე ფაზა. აღსანიშნავია, რომ კომპანიამ უკვე გაასხვისა 35 ჰა-მდე მიწის ნაკვეთები (გასხვისებულია წინარე ნასყიდობით ან სრულად გადაფორმებულია) და დარჩენილია მხოლოდ თითქმის 7 ჰა ვილების გასაყიდი ნაკვეთები;
- დანარჩენ 184 ჰა-ს კომპანია ფლობს, როგორც საინვესტიციო ქონებას, აქტივის გრძელვადიანი ღირებულების ზრდით სარგებლის მისაღებად.
  - o დაახლოებით 23 ჰექტარი დათმობილია საცხოვრებელი უბნის "მწვანე ქალაქი ლისზე" განვითარებისთვის, რომლის დეველოპმენტსაც ახორციელებს შპს "ლისი ფო".
  - o დანარჩენ 161 ჰა-ს კომპანია ფლობს, აქტივის გრძელვადიანი ღირებულების ზრდით სარგებლის მისაღებად. სამომავლოდ პონტეციურად ამ ტერიტორიაზე მოხდება საცხოვრებელი ან შერეული დეველოპმენტის განხორციელება.
- 86 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;

გარდა ზემოხსენებული „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ მფლობელობაში არსებული 340 ჰა მიწის ნაკვეთისა, შპს „ბლექ სი რეზორტი“ ფლობს 9 ჰა მიწის ნაკვეთს ბუკნარში, აჭარის ტერიტორიაზე.

2022 წლის 30 სექტემბრის 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	103,786	101,496	98%	2017	2018
II	მიწის ნაკვეთები	193,009	180,686	94%	2019	2021
III	მიწის ნაკვეთები	122,180	47,898	39%	2021	2023 <sup>1</sup>
<b>სულ</b>		<b>418,975</b>	<b>330,080</b>	<b>79%</b>		

ვილების უბნის ფარგლებში კომპანიას უკვე მიღებული აქვს \$24.7 მილიონის წმინდა ფულადი ნაკადები. დამატებით დაკონტრაქტებული მისაღები ფულადი ნაკადები კი შეადგენს \$11.5 მილიონს.

<sup>11</sup> კომპანიამ გაყიდვები დაიწყო დეველოპმენტის დაწყებამდე, დაახლოებით 2015 წლიდან

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ მიერ გაყიდული მიწის ნაკვეთები 2016-1H 2022 პერიოდისთვის, მოცემულია შემდეგ ცხრილში<sup>2</sup>:

თარიღი	Sold m <sup>2</sup> (l.a.)	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	84,463	38	12,509,756	148
2022 HY	20,215	12	3,841,348	190
<b>სულ</b>	<b>330,080</b>	<b>165</b>	<b>48,836,911</b>	<b>148</b>

„ვილების უბნის“ პროექტის ფარგლებში გასაყიდი მიწის ნაკვეთების 2022 წლის პირველი ნახევრის საშუალო ფასი (\$190) ბოლო 6 წლის საშუალო ფასზე 31%-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. რაც შეეხება მეოთხე ფაზას, მშენებლობის დაწყება და დასრულება დაგეგმილია 2023 და 2025 წლებში, ხოლო გასაყიდი ფართობი იქნება 27,000 კმ.მ..

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	42,723	41,142	96%	2017	2022
III	32,842	15,998	49%	2019	2023
<b>სულ</b>	<b>103,694</b>	<b>85,269</b>	<b>82%</b>		

მწვანე ქალაქი ლისზე ფარგლებში კომპანიას უკვე მიღებული აქვს \$89.7 მილიონის წმინდა ფულადი ნაკადები. დამატებით დაკონტრაქტებული მისაღები ფულადი ნაკადები კი შეადგენს \$14.9 მილიონს.

პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისზე“ მეორე ფაზა მოიცავს 9 საცხოვრებელი ბლოკის, “Lisi Green Tower”-ის და 3 Townhouse-ის ბლოკის მშენებლობას, საიდანაც, დასასრულებელი დარჩა მხოლოდ “Lisi Green Tower”-ი და ერთი “Townhouse”-ი, რომელთა დასრულებაც იგეგმება 2023 წლამდე. მეორე ფაზის ფარგლებში სულ

იგეგმება 42,723 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინების გაყიდვა, საიდანაც უკვე გაყიდულია 41,142 კვ.მ (ჯამური ფართი 96%). გასაყიდი ფართები დარჩენილია მხოლოდ “Lisi Green Tower”-ში, სადაც ჯამური ფართის მხოლოდ 48%-ია გაყიდული.

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

სახელი	გასაყიდი ფართი	გაყიდული	გაყიდული (%)	სტატუსი
B1	3,387	3,387	100%	დასრულებული
B2	4,595	4,595	100%	დასრულებული
B4	3,402	3,402	100%	დასრულებული
B5	3,174	3,174	100%	დასრულებული
B6	4,678	4,678	100%	დასრულებული
B7	5,283	5,283	100%	დასრულებული
B8	5,271	5,271	100%	დასრულებული
B9	1,952	1,952	100%	დასრულებული
Green Tower	5,640	4,059	63%	მიმდინარე
Townhouse 8,9	3,357	3,357	100%	დასრულებული
Townhouse 10	1,984	1,984	100%	მიმდინარე
<b>სულ</b>	<b>42,723</b>	<b>41,142</b>	<b>96%</b>	

პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისის“ მესამე ფაზა მოიცავს 5 საცხოვრებელი ბლოკის და 2 “Townhouse”-ის ბლოკის მშენებლობას. დაწყებულია მხოლოდ ოთხი ბლოკის მშენებლობა, რომელთაგანაც C1 და C2 ბლოკი უკვე დასრულებულია , ხოლო C3, C4, C5 ბლოკისა და Townhouse-ების ბლოკის დასრულება იგეგმება 2024 წელს.

ჯამურად მესამე ფაზის ფარგლებში იგეგმება 32,842 კვ.მ საცხოვრებელი ბინების გაყიდვა, საიდანაც გაყიდულია 15,998 კვ.მ, სრული ფართის 49%.

სახელი	გასაყიდი ფართი (კვ.მ)	გაყიდული (კვ.მ)	გაყიდული (%)	სტატუსი
C1	5,170	5,170	100%	მიმდინარე
C2	4,600	4,600	100%	მიმდინარე
C3	6,845	3,567	52%	მიმდინარე
C4	8,627	2,661	31%	მიმდინარე
C5	3,600	0	0%	არ დაწყებულა
Townhouses	4,000	0	0%	არ დაწყებულა
	<b>32,842</b>	<b>15,998</b>	<b>49%</b>	

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

თარიღი	Sold m <sup>2</sup> (l.a.)	გაყიდული რაოდენობა	თანხა USD	ფასი კვ.მ
2014	9,344	64	11,022,111	1,180
2015	9,105	60	10,725,840	1,178
2016	10,226	71	12,538,858	1,226
2017	8,549	51	10,186,340	1,192
2018	6,141	37	8,195,770	1,335
2019	4,300	28	5,964,669	1,387
2020	4,151	27	5,337,900	1,286
2021	6,331	37	9,423,083	1,488
2022 HY	4,486	24	7,441,684	1,659
	<b>62,633</b>	<b>399</b>	<b>80,836,255</b>	<b>1,291</b>

„მწვანე ქალაქი ლისზე“ პროექტის ფარგლებში გასაყიდი მიწის ნაკვეთების 2022 წლის პირველი ნახევრის საშუალო ფასი (\$1,659) ბოლო 8 წლის საშუალო ფასზე 31%-ით მაღალია.

#### განხორციელებული და მიმდინარე პროექტები

კომპანია 2011 წლიდან ოპერირებს საქართველოს ბაზარზე და დასრულებული, მიმდინარე და სამომავლო პროექტების აღწერა მოცემულია ქვემოთ:

პროექტი	შესრულებულია:	პროექტის აღწერა
<b>დასრულებული &amp; მიმდინარე პროექტები</b>		
მწვანე ქალაქი ლისზე*	შპს „ლისი ფო“	საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარება და რეალიზაცია ლისის ტბასთან, 20 ჰა ფართობზე.
ვილების უბანი*	სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ (LLD)	ლისის ტბის ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განვითარება და რეალიზაცია.
საიჯარო უძრავი ქონება	შპს „ლისი რენტალს“	საიჯარო უძრავი ქონების განვითარება ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე.
ბუნების პროექტი	შპს „ ბლექ სი რეზორტ“	კურორტისა და სასტუმროს განვითარება შავი ზღვის ტერიტორიაზე. პროექტი 2023 წელს დაიწყება და 2025 წელს დასრულდება.
<b>სამომავლო პროექტები</b>		
სახლები ტბაზე	სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ (LLD)	ლისის ტერიტორიის მიმდებარედ ტბის სახლის აშენება 100,000 კვ.მ. საერთო გასაყიდი ფართობით. პროექტი 2023 წელს დაიწყება და 2025 წელს დასრულდება.
ვამლიჯვარი	სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ (LLD)	450,000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის განვითარება და რეალიზაცია. პროექტი 2023 წელს დაიწყება და 2030 წელს დასრულდება.

ლისის ტბის ირგვლივ ორი მიმდინარე პროექტი ხორციელდება - „მწვანე ქალაქი ლისზე“ და „ვილების უბანი“. ორივე პროექტის წმინდა გასაყიდი ფართობი (კვ.მ.), გაყიდვების პროგრესი (%), პროექტის დასაწყისისა და დასასრულის თარიღები და საშუალო გასაყიდი ფასი 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მითითებულია ქვემოთ.

		წმინდა გასაყიდი ფართობი (კვ.მ.)	გაყიდვის პროგრესი	პროექტის დასაწყისი	პროექტის დასასრული	1H2022 საშ. გასაყიდი ფასი
მწვანე ქალაქი ლისზე	ფაზა I	28,129	100%	2011	2015	\$1,659
	ფაზა II	42,723	96%	2017	2022	
	ფაზა III	32,842	49%	2019	2023	
	ფაზა IV	27,000	N/A	2023	2025	
	<b>სულ</b>	<b>130,694</b>				
ვილების უბანი	ფაზა I	103,786	98%	2017	2018	\$190
	ფაზა II	193,009	94%	2019	2021	
	ფაზა III	122,180	39%	2021	2023	
	<b>სულ</b>	<b>418,975</b>				

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. 2022 წელს 1,900 კვ.მ. ფართობი მიაქირავეს შპს „კარს“ და ჯამში კომპანიას ჰყავს ხუთი მოიჯარე. კომპანიის შემოსავალი 2019 წელს საიჯარო საქმიანობიდან იყო 74,779 აშშ დოლარი, ხოლო 2020 და 2021 წლებში ეს რიცხვი გაიზარდა 2.03 და 2.24-ჯერ, შესაბამისად. კომპანიამ 2021 და 2022 წლების პირველ ნახევრებში შეძლო შესაბამისად 77,642 და 105,834 აშშ დოლარის დაგენერირება. ლისი რენტალსს გააჩნია 1,700 კვ.მ. კომერციული ფართი „მწვანე ქალაქი ლისზე“ პროექტში, რომლის ჯამური საინვესტიციო ღირებულებაა \$3.7 მილიონი.

	შემოსავალი
2019	\$73,779
2020	\$150,097
2021	\$165,164
H1 2021	\$77,642
H1 2022	\$105,834

კომპანიამ 2022-ში აიღო გარდამავალი (bridge) სესხი კოხტა-მიტარბის პლაზის პროექტის დასაფინანსებლად. პროექტი მოიცავს შენობას, რომლის წმინდა საინვესტიციო ღირებულებაა \$2 მილიონი. პლაზა მოიცავს გასაქირავებელ ფართებს (დაახლოებით 1,500 კვ.მ.) ბაკურიანში, კოხტას საბაგიროს წინ. ტერიტორიის რემონტი სრულდება და მისი გაქირავება დაიწყება 2022-23 ზამთრის სეზონზე.

### *შპს „ბლექ სი რიზორტი“*

ჯგუფის ერთ-ერთმა შვილობილმა კომპანიამ, შპს „ბლექ სი რიზორტი“ 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. ქობულეთის მუნიციპალიტეტიდან ნებართვის აღების პროცესი გაიწეა, კომპანიისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო. შესაბამისად, 2022 წლის 27 ივნისს კომპანიასა და ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქონების მართვის სააგენტოს შორის, საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილების საფუძველზე, დადებული ხელშეკრულების ცვლილებით მოხდა საინვესტიციო ვალდებულებების ვადის გაგრძელება 2025 წლის 31 დეკემბრამდე. ამასთან კომპანიას გაუჩნდა ვალდებულება სამშენებლო ნებართვა, აიღოს 2022 წლის ბოლომდე. „კომპანია“ არის მშენებლობის ნებართვის ლოდინში. მთლიანი საჭირო ინვესტიციის თანხა დაყოფილია ეტაპებად.

### *სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ მნიშვნელოვანი მომენტები*

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ „კომპანია“ დაარსების შემდგომ მრავალი საერთაშორისო და პრესტიჟული ჯილდო მოიპოვა უძრავი ქონების სფეროში. „კომპანიის“ მიერ აღებული ჯილდოები და სხვა მნიშვნელოვანი მოვლენები 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.
- **2010 წელს** დაარსდა კომპანია „სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი შპს „ლისი-ფოსი“, იმავე წელს დაიწყო პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისზეს“ განვითარება.
- **2012 წელს** დაარსდა შპს „ლისის ტბა რეკრეაცია“ და ლისის მიმდებარედ ინფრასტრუქტურის განვითარება დაიწყო.
- **2014 წელს** დასრულდა ლისის მწვანე ქალაქის განვითარების პირველი ეტაპი. კომპანიამ დააარსა შპს „ლისი რენოვაცია“ და შპს „ლისი გრინსი“.
- **2014 წლიდან 2018 წლამდე** კომპანია ყოველ წელს ქვეყნის Golden Brand-ია.
- **2016 წელს** კომპანია ხდება საუკეთესო „მწვანე დეველოპერი“ EUROPEAN CEO-ზე.

- **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“. ასევე, კომპანიამ შეიძინა 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი სოფელ ბუკნარში და გადაადგა პირველი ნაბიჯები ბაზრის დივერსიფიკაციისკენ.
- **2018** „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ გახდა პირველი ქართული უძრავი ქონების სექტორში მოღვაწე კომპანია, რომელმაც მიიღო საერთაშორისო საკრედიტო რეიტინგი. (Scope Ratings GmbH – B+)
- **2019** წელს კომპანიამ European property awards-ისგან მიიღო ჯილდო „Best residential Development“. დააარსა შპს "ლისი რენტლსი".
- **2020** წელს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ წარმატებით გაუმკლავდა კოვიდ-19-ის პანდემიას. გარდა ამისა, კომპანიამ მოიგო International Property Awards შემდეგ კატეგორიებში: Best Developer, Mixed Use Development, Residential Development of Georgia, Sustainable Development of Georgia.
- **2021** „კომპანიამ“ დაასრულა ფინანსურ ინსტიტუტ FMO-სთან 10 წლიანი ურთიერთობა. გარდა ამისა, 2021 წელსაც „კომპანია“ გახდა International Property Awards-ის გამარჯვებულია, კატეგორიებში: Best Developer, Mixed Use Development, Residential Development of Georgia, Sustainable Development of Georgia. კომპანიამ გამოუმვა 12 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციები რეკორდულად დაბალი საპროცენტო განაკვეთით საქართველოში არასაფინანსო ინსტიტუტებისთვის. ტრანზაქციამ რეგიონში საუკეთესო გარიგების ჯილდო მოიპოვა.
- **2022** „კომპანიამ“ საერთაშორისო კომპანიებთან ერთად მთელი ტერიტორიის მასტერ-გეგმარება დაიწყო.

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 „კომპანიამ“ შეინარჩუნა გრძელვადიანი დეფოლტის რეიტინგი „B+“, თუმცა შეიცვალა პერსპექტივა სტაბილურიდან, პროზიტიურზე. ცვლილების ძირითადი მიზეზი იყო კომპანიის გეოგრაფიული დივერსიფიკაციის მოლოდინი, რაც გამოწვეული იყო ბუკნარში, 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 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 / კაპიტალითან 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.

2022 წლის 3 თებერვლის მდგომარეობით, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ შეინარჩუნა საერთაშორისო სარეიტინგო კომპანიის, Scope Ratings GmbH-ის 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 ფაქტორები იყო 1) კონსერვატიული კაპიტალის სტრუქტურა, სესხების შედარებით მცირე მოცულობით (სესხების / კაპიტალითან კოეფიციენტი - 10%); 2) 2021 წლის დეკემბერში 12 მილიონიანი აშშ დოლარის ობლიგაციების წარმატებული რეფინანსირება, რომელიც სრულად შეესაბამება სარეიტინგო საბაზისო შემთხვევას; 3) 2021 წელს გაყიდვების სტაბილურად ზრდადი მაჩვენებლები, რაც გამოწვეული იყო როგორც ბინების, ასევე პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისზეს“ ფარგლებში მიწის ნაკვეთების რეალიზებით.

2022 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 მაქსიმუმ 10%);
- 2021 წლის დეკემბერში 12 მილიონიანი აშშ დოლარის ობლიგაციების წარმატებული რეფინანსირება, რომელიც სრულად შეესაბამება სარეიტინგო საბაზისო შემთხვევას;
- 2021 წელს გაყიდვების სტაბილურად ზრდადი მაჩვენებლები, რაც გამოწვეული იყო როგორც ბინების, ასევე პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისზეს“ ფარგლებში მიწის ნაკვეთების რეალიზებით.

#### **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 [ბუკნარის პროექტი ამ ეტაპზე შეჩერებულია];

- მაკროეკონომიკური ეკონომიკური რისკები, განსაკუთრებით კი მაღალი ინფლაცია, ცვალებადი გაცვლითი კურსი და დაბალი ლიკვიდურობა საქართველოს პრემიუმ უძრავი ქონების ბაზარზე განვითარებულ ევროპულ ბაზრებთან შედარებით;
- რეიტინგის უარყოფითი ცვლილების განმაპირობებელი ფაქტორები: 2x-ზე დაბალი Scope-adjusted-EBITDA/Interest cover [მოსალოდნელია 4x-6x ნიშნული მომდევნო 2 წლის განმავლობაში];

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-“
2022 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)	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
მიმდინარე საბანკო სესხები	3,773	1,818	1,706	3,011
გრძელვადიანი საბანკო სესხები	4,570	4,408	2,386	1,499
ობლიგაციები	12,012	11,932	11,935	11,876
ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი	25	39	37	37
<b>სულ სესხები და ობლიგაციები</b>	<b>20,380</b>	<b>18,197</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.

2020 და 2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის ბალანსზე არსებული უზრუნველყოფილი და არაუზრუნველყოფილი სესხები მოცემულია ქვედა ცხრილში:

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის დაფარვის თარიღი	30-06-22	31-12-21	31-12-20
<b>უზრუნველყოფილი</b>						
FMO მეორე ტრანში	აშშ დოლ.	7.37%	ივნისი-21	-	-	458

FMO მესამე ტრანში	აშშ დოლ.	8.51%	ივნისი-21	-	-	349
პაშა ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.50%	დეკემბერი-26	-	-	1,200
პაშა ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.50%	მარტი-20	-	-	-
ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	8.50%	თებერვალი-23	-	1,578	1,500
ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.50%	ივნისი-28	2,500	1,228	-
ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.90%	მაისი-24	1,000	620	-
ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.90%	ნოემბერი-23	2,842	2,800	-
ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.90%	ოქტომბერი-24	2,000	-	-
<b>სულ უზრუნველყოფილი სესხები</b>				<b>8,342</b>	<b>6,226</b>	<b>3,507</b>
<b>არაუზრუნველყოფილი</b>						
GRDC B.V. პირველი ტრანში	აშშ დოლ.	8.00%	ივნისი-21	-	-	585
<b>სულ არაუზრუნველყოფილი სესხები</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>585</b>
<b>სულ სესხები</b>				<b>8,342</b>	<b>6,226</b>	<b>4,092</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. მთავარი ბაზრები (ძირითადი ბაზრები)

3.2.1. იმ ძირითადი ბაზრების აღწერა, სადაც ემიტენტი ოპერირებს საქმიანობის სახეობიდან გამომდინარე. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია ახორციელებს ექსპორტს, მიღებული შემოსავლების ჩამლა 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 ალოკირებულია ზემოხსენებულ რეგიონზე.

აღსანიშნავია, რომ „კომპანია“ გეგმავს საოპერაციო ბაზრის დივერსიფიკაციას, 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). კომპანია არის მშენებლობის ნებართვის აღების მოლოდინში.

დეტალური ინფორმაცია საინვესტიციო ვალდებულებების და მისი შეუსრულებლობის შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის ნაწილში“, კერძოდ „პირობითი ვალდებულებები, მომავალში გასაწევი თანხები და სხვა ბალანსგარეშე ანგარიშების“ სექციაში.

2.3. ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა;

- **2010** წელს დაარსდა კომპანია „სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ და მისი შვილობილი შპს „ლისი ფო“, იმავე წელს დაიწყო პროექტ „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განვითარება.
- **2012** წელს დაარსდა შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“ და ლისის მიმდებარედ ინფრასტრუქტურის განვითარება დაიწყო.
- **2014** წელს დასრულდა „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განვითარების პირველი ეტაპი. კომპანიამ დააარსა შპს „ლისი რენოვეიშენი“ და შპს „ლისი გრინსი“.
- **2014** წლიდან 2018 წლამდე კომპანია ყოველ წელს ქვეყნის Golden Brand-ია.
- **2016** წელს კომპანია ხდება საუკეთესო „მწვანე დეველოპერი“ EUROPEAN CEO-ზე.
- **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“. ასევე, კომპანიამ შეიძინა 9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი სოფელ ბუკნარში და გადაადგა პირველი ნაბიჯები ბაზრის დივერსიფიკაციისკენ.
- **2018** „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ გახდა პირველი ქართული უძრავი ქონების სექტორში მოღვაწე კომპანია, რომელმაც მიიღო საერთაშორისო საკრედიტო რეიტინგი. (Scope Ratings GmbH – B+)
- **2019** წელს კომპანიამ European property awards-ისგან მიიღო ჯილდო „Best residential Development“. დააარსა შპს "ლისი რენტალსი".
- **2020** წელს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ წარმატებით გაუმკლავდა კოვიდ-19-ის პანდემიას. გარდა ამისა, კომპანიამ მოიგო International Property Awards შემდეგ კატეგორიებში: Best Developer, Mixed Use Development, Residential Development of Georgia, Sustainable Development of Georgia.
- **2021** „კომპანიამ“ დაასრულა ფინანსურ ინსტიტუტ FMO-სთან 10 წლიანი ურთიერთობა. გარდა ამისა, 2021 წელსაც „კომპანია“ გახდა International Property Awards-ის გამარჯვებულია, კატეგორიებში: Best Developer, Mixed Use Development, Residential Development of Georgia, Sustainable Development of Georgia. კომპანიამ გამოუშვა 12 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციები რეკორდულად დაბალი საპროცენტო განაკვეთით საქართველოში არასაფინანსო ინსტიტუტებისთვის. ტრანზაქციამ რეგიონში საუკეთესო გარიგების ჯილდო მოიპოვა.
- **2022** „კომპანიამ“ საერთაშორისო კომპანიებთან ერთად მთელი ტერიტორიის მასტერ-გეგმარება დაიწყო.

3.5. სამომავლო სტრატეგია და მიზნები:

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

პროსპექტის თარიღისთვის მიმდინარეობს კომპანიის აქციონერებთან განხილვა, რათა მოხდეს კომპანიის გაერთიანდება ერთ ჰოლდინგში GRDC-ისთან ((ს/კ: 205020056), „საქართველოს რეკონსტრუქციისა და განვითარების კომპანია ნ.ვ.-ს წარმომადგენლობა საქართველოში“) ერთად. GRDC 2004 წელს კერძო ინვესტორებმა, ბობ მეიერმა, მამუკა ხაზარაძემ და ბადრი ჯაფარიძემ დააფუძნეს. იგი აერთიანებს კერძო ინვესტორებს დიდი ბრიტანეთიდან, საფრანგეთიდან, ჰოლანდიიდან და საქართველოდან. კომპანიამ თავისი არსებობის ნაძირზე საქართველოში წარმატებით განახორციელა 100 მლნ აშშ დოლარზე მეტი ინვესტიცია და შექმნა მნიშვნელოვანი უძრავი ქონების პორტფელი. კომპანია აგრძელებს დაწყებული პროექტების რეალიზაციას რომელთა არეალი მოიცავს სავაჭრო ცენტრების, მაღალი კლასის სასტუმრო და საცხოვრებელი კომპლექსების დეველოპმენტს (დამატებითი ინფორმაციისთვის ეწვიეთ: [www.grdc.ge](http://www.grdc.ge)).

აღსანიშნავია, რომ ზემოხსენებული ცვლილება არ შეეხება უშუალოდ „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ ჯგუფის სტრუქტურას და მისი შვილობილი კომპანიების ოპერაციებს. ასევე, GRDC-ის მაკონტროლებელი პირები (იხ. ქვემოთ) წარმომადგენენ თავად „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ მაკონტროლებელ პირებს, შესაბამისად კონტროლის ცვლილება არ ხდება. უნდა აღინიშნოს, რომ „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ უკვე GRDC-ის აქციონერია (6.28%) და აღნიშნული გაერთიანების მიზანია, რომ კომპანიის აქტივებს დაემატოს უკვე არსებული გრძელვადიანი იჯარის მქონე აქტივები რაც კიდევ უფრო გააძლიერებს კომპანიის პოზიციას და ღირებულებას. აღნიშნული ცვლილების შესაძლო ვადა 2023 წელსაა.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, GRDC Holding B.V.-ს მეწილეთა სტრუქტურა წარმოდგენილია ცხრილში:

	<b>31 დეკემბერი 2021</b>	<b>31 დეკემბერი 2020</b>
შპს GRDC Management Co. 06	44.05%	44.05%
Nelia Corporation AVV	11.05%	11.05%
სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“	6.28%	6.28%
GRDC NV	1.99%	1.99%
სხვა მეწილეები	36.63%	36.63%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

შპს GRDC Management Co. იხ-ის მეწილეები თანაბარი 33.33%-ით არიან ბობ მეიერი (ნიდერლანდების მოქალაქე), მამუკა ხაზარაძე (საქართველოს მოქალაქე) და ბადრი ჯაფარიძე (საქართველოს მოქალაქე). არც ერთი სხვა ინდივიდუალური მეწილე არ ფლობს GRDC Holding B.V.-ში ეფექტური წილის 5%-ზე მეტს.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ პროსპექტის ქვეთავში „ობლიგაციების პირობები“ აღწერილი გარკვეული შეზღუდვები/პირობები არ ეხება და არ ზღუდავს ზემოაღნიშნულ ტრანზაქციას GRDC-სთან. დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ ქვეთავი *ობლიგაციების პირობები*.

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

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ კომპანიამ 2019 წელს დაარსა შპს „ლისი რენტალსი“, რისი საშუალებითაც დაისახა ახალი სტრატეგია შემოსავალის მაგენერირებელი კომერციული აქტივების პორტფელის გაზრდა, ამენებული 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 ჯგუფში შემავალ კომპანიებზე და სხვა მეიჯარეებზე, როგორცაა: შპს „გეფა“ („ჯი-პი-სი“), შპს „ელ-სანდრო“ („BONCAFE“), შპს „მაჯიდ ალ ფუტაიმ ჰიპერმარკეტს ჯორჯია“ („Carrefour“) შპს „სილქ გასტრონომი“ და შპს „კარი“. ჯამურად გაქირავებულია 2,535 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.

მეიჯარე	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% + 18% დღგ
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\$
შპს „კარი“	1,900	5 წელი	ყოველთვიური ბრუნვის 12%

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, იჯარით მიღებული შემოსავალი შეადგენს „კომპანიის“ შემოსავლების 1.07%-ს, ხოლო 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის 0.54%-ს.

გარდა ამისა, კომპანია პროსპექტით წარმოდგენილი ობლიგაციებით მოზიდული თანხების საშუალებით შეიძენს მიწას,ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე (უმეტესად, მეორე ტრანში) და დაიწყებს პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ მეოთხე ფაზის განვითარებას, რომელიც მოიცავს დაახლოებით 27,000 კვ.მ. წმინდა გასაყიდ ფართობს და რომლის დაწყებაც და დამთავრებაც შესაბამისად იგეგმება 2023 და 2025 წლებში. ასევე კომპანიას აქვს სხვა სამომავლო პროექტები, რაც მოიცავს ტბაზე სახლის განთავსებისა (ჯამში დაახლოებით 100,000 კვ.მ. საერთო გასაყიდი ფართი. პროექტი დაგეგმილია, რომ დაიწყოს 2023 წელს და დასრულდეს 2025 წელს) და ვაშლიჯვრის (ჯამში დაახლოებით 45,000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის განვითარება და რეალიზაცია. პროექტი დაგეგმილია, რომ დაიწყოს 2024 წელს და დასრულდეს 2030 წელს) პროექტებს. კომპანია ასევე გეგმავს შპს „ბლექ სი რეზორტის“ საშუალებით ბუკნარის პროექტის განვითარებას, რომლის დეტალური აღწერაც შეგიძლიათ იხილოთ თავში „2.3 დაარსების თარიღი და საქმიანობის ისტორია“ ქვეთავში „შპს ბლექ სი რეზორტი“.

კომპანია პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციებით მოზიდული სახსრებით აპირებს სს „თიბისი ბანკისგან“ (ს/ნ 204854595) შეიძინოს 3.9 ჰა მიწის ფართობი ჯამში \$5.5 მილიონ დოლარად. მიწის ნაკვეთი მდებარეობს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ არსებულ ტერიტორიასა და სს „თიბისი ბანკის“ სათაო ოფისს შორის. პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის კომერციული პირობები შეთანხმებულია.

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

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

3.5.3. არსებობის შემთხვევაში, კომპანიის ან მისი შვილობილების გადახდისუნარობის ან ოპერაციების შეჩერების, ასევე გაკოტრების შემთხვევების აღწერა;

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

3.6. ემიტენტის ბიზნესის რესურსები და პროცესები

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

„კომპანია“ ანვითარებს პროქტებს 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 რეაკრეაციული 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 ინტიტუტთან „FMO“-სთან და ამ პერიოდის განმავლობაში სრულად დაფარა 25 მილიონი აშშ დოლარის სესხები.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას მხოლოდ ოთხი სასესხო ხელშეკრულება აქვს დადებული, ჯამური ოდენობით 8,342 ათასი აშშ დოლარი, ოთხივე სესხი აღებულია ბაზის ბანკში.

3.6.2. ემიტენტის საქმიანობაში გამოყენებული რესურსების შესახებ ინფორმაცია, მისი ტიპების, წყაროების, ვასების 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.

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

კომპანიამ ანგარიშგების დახვეწის და ეფექტურობის გაზრდის მიზნით, 2019 წელს დაანერგა ERP სისტემა Navision.

3.6.4. 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.

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

სამშენებლო სამუშაოები, ისტორიულად სრულდებოდა რამოდენიმე სამშენებლო კომპანიის მიერ, როგორიცაა შპს „ახალი სამშენებლო კომპანიის“, შპს „ანაგის“, შპს „დეკოს“, შპს „მეტას“ და შპს სმარტ სოლუშენსის მიერ (დაახლოებით 10%-25% მდე გადანაწილებით). აღნიშნული სამუშაოები მოიცავს ინფრასტრუქტურულ, მიწის, 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.

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.

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

### **უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა**

#### *გამოყენებული ინფორმაცია*

წინამდებარე პროსპექტში გამოსაყენებლად კომპანიამ ბაზრის მონაცემები მოიპოვა არაოფიციალური შიდა კვლევებიდან, დარგში მდგომარეობის ამსახველი წყაროებიდან და პროსპექტის მომზადებისას ხელმისაწვდომი საჯარო ინფორმაციიდან. ბაზარზე მდგომარეობის ამსახველი და გაცვლითი კურსის შესახებ წინამდებარე პროსპექტის მონაცემების ძირითადად წყაროს წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ბანკი. საქართველოს მაკროეკონომიკური მდგომარეობის შესახებ კომპანიამ მონაცემები მოიპოვა ძირითადად საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურისგან (შემდგომში „საქსტატი“) და საქართველოს მთავრობისგან. განსხვავებული წყაროების გამოყენების შემთხვევაში ტექსტში გაკეთებულია შესაბამისი მითითებები. კომპანია პასუხისმგებლობას კისრულობს მესამე მხარისგან მოპოვებული ინფორმაციის სწორ წარმოჩენაზე და რამდენადაც კომპანია აცნობიერებს და შეუძლია ამ მესამე პირების მიერ გამოქვეყნებული ინფორმაციის მტკიცება, არცერთი იმგვარი ფაქტი არ ყოფილა გამოტოვებული, რასაც შეეძლო მცდარი ან უზუსტო გაეხდა ამგვარი ინფორმაცია.

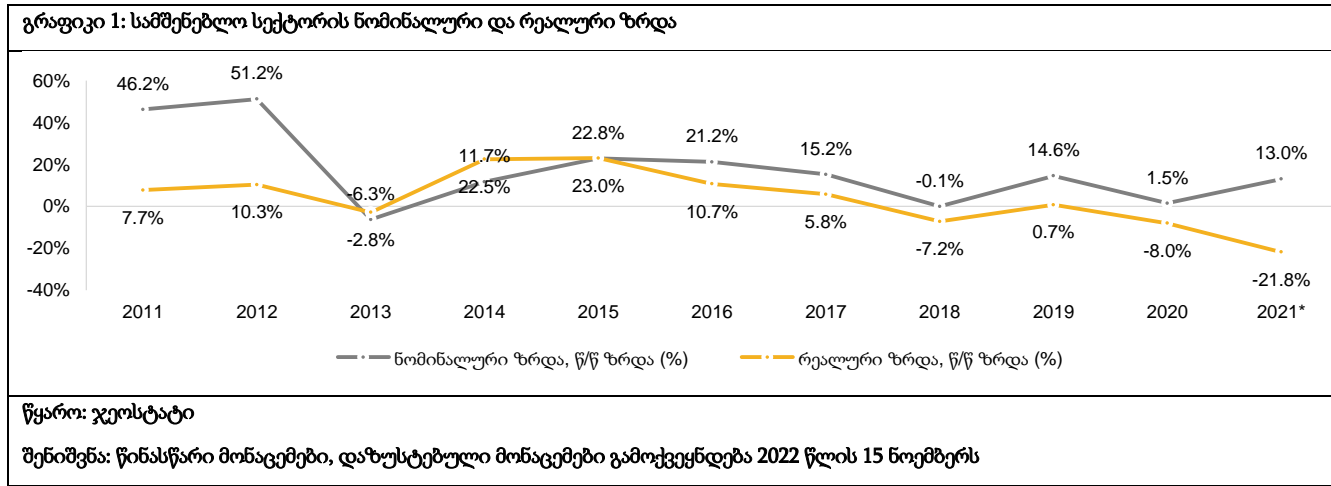
### **მშენებლობის სექტორი**

მშენებლობის სექტორი კვლავ რჩება ეკონომიკის ხერხემლად, ვინაიდან საინვესტიციო შესაძლებლობების რეალიზება ტურიზმის ინდუსტრიაში, ენერჯეტიკაში, საცხოვრებელ და კომერციულ უძრავ ქონებაში და ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებში მოითხოვს სექტორის უშუალო ჩართულობას.

მშენებლობის სექტორი შემცირდა 21.8%-ით 2021 წელს, რასაც წინ უძღოდა სექტორის 8.0%-იანი შემცირება 2020 წელს. მშენებლობის სექტორი ეკონომიკური ზრდის მთავარ წყარო იყო და თუ გამოვრიცხავთ ერთჯერად ფაქტორებს (BP-ის გაზსადენის მშენებლობა და Covid-19 პანდემია), მშენებლობა და მთლიანი შიდა პროდუქტი, როგორც წესი მსგავსი ტემპებით იზრდება. პანდემიამ და მასთან დაკავშირებულმა შეზღუდვებმა ძალიან დიდი ნეგატიური გავლენა მოახდინა, როგორც ჯამურად ეკონომიკაზე, ისე სამშენებლო სექტორზე.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეკონომიკა ძალიან მალე დაუბრუნდა პანდემიამდე ნიშნულს და მთლიანი შიდა პროდუქტის ზრდამ 10.4% შეადგინა. თუმცა, სამშენებლო სექტორი რეალურ მაჩვენებლებში 21.8%-ით შემცირდა, რაც განპირობებული იყო სამშენებლო მასალებზე ფასების მნიშვნელოვანი ზრდით. აღსანიშნავია რომ ნომინალურ ღირებულებაში სექტორი 13.0%-ით წ/წ გაიზარდა 2021 წელს. სამშენებლო მასალებზე უჩვეულოდ მაღალი ფასები გამოწვეული იყო გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე ფასების ზრდითა და მიწოდების ჯაჭვების მოშლით (პანდემიის ერთ-ერთი ეფექტი). გარეგან ფაქტორებს ასევე დაემატა

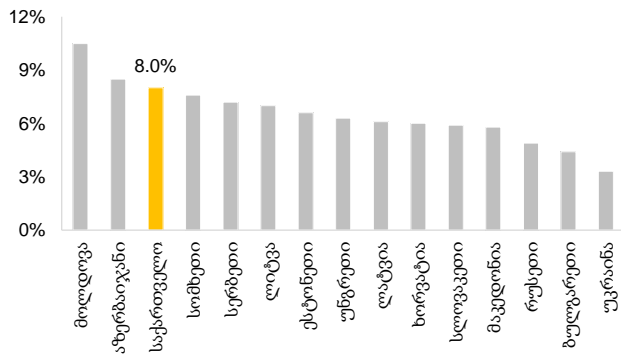
ადგილობრივი ვალუტის მნიშვნელოვანი გაუფასურება, რამაც დამატებითი წნეხი მოახდინა მშენებლობის სექტორზე.



შეფერხებების მიუხედავად, მშენებლობის სექტორი კვლავაც რჩება ეკონომიკის ერთ-ერთ უდიდეს სექტორად, რომელიც მშპ-ს 8.0%-ს შეადგენს. უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს მშენებლობის სექტორის წილი ეკონომიკაში წარმოადგენს მესამე უმაღლეს მაჩვენებელს #2 გრაფიკზე ნაჩვენებ 15 ქვეყანას შორის. პირველ ადგილზეა მოლდოვა - 10.5%-იანი მთლიან შიდა პროდუქტით, მეორეზე აზერბაიჯანი 8.5%-იანი წილით.

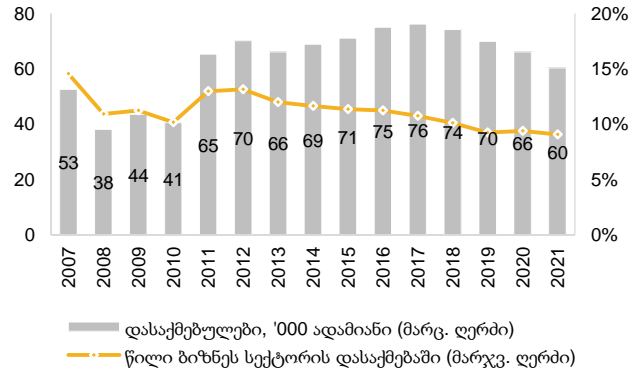
მშენებლობა საკმაოდ შრომატევადი სექტორია. ბევრი სამშენებლო კომპანია მოკლევადიან საკონტრაქტო მუშახელს იყენებს. მშენებლობის სექტორში დასაქმებული ადამიანების რაოდენობამ 2021 წელს 60,292 შეადგინა (-5.0% წ.წ). ზოგადად, მშენებლობის სექტორში დასაქმებული ადამიანების რაოდენობა მცირდება 2017 წლიდან, რაც აიხსნება ევროკავშირის ქვეყნებში მუშახელის ემიგრაციითა და ტექნოლოგიების მზარდი გამოყენებით. მშენებლობის სექტორის საშუალო თვიური ხელფასები გაიზარდა 1,972 ლარამდე (+14.3% წ/წ) 2021 წელს. მსგავსი ტენდენცია შეინიშნება ზოგადად ბიზნეს სექტორშიც, რამეთუ საშუალო თვიური ხელფასები გაიზარდა 1,432 ლარამდე (+17.0%) 2021 წელს. ხელფასების სწრაფი ზრდის მიზეზია მაღალი ინფლაცია, რომელიც როგორც წესი გარკვეული დროის შემდეგ მოქმედებს ანაზღაურების ზრდაზეც.

**გრაფიკი 2: მშენებლობის წილი ნომინალურ მშპ-ში, 2021**



წყარო: ჯეოსტატი, შესაბამისი ქვეყნების სტატისტიკის სამსახურები

**გრაფიკი 3: დასაქმება მშენებლობის სექტორში**



წყარო: ჯეოსტატი

მშენებლობის სექტორის ზრდა დამოკიდებულია საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობაზე, სასტუმრო ინდუსტრიის ზრდაზე, ჰიდროელექტროსადგურების მშენებლობაზე, ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებსა და BP-ის გაზსადენის მშენებლობაზე.

**საცხოვრებელი უძრავი ქონება**

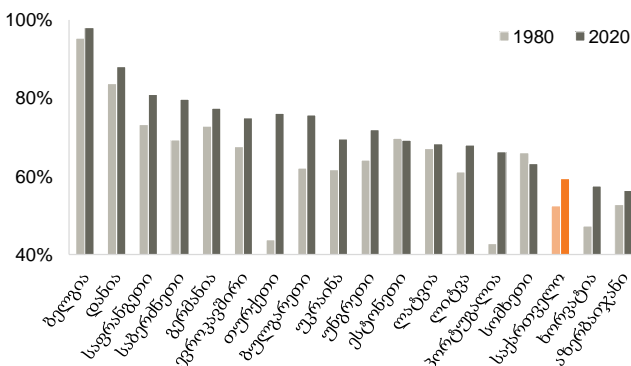
საცხოვრებელი უძრავი ქონების სექტორი საქართველოს ეკონომიკის მამოძრავებელი ძალაა 2000-იანი წლების შუა პერიოდიდან. მშპ ერთ სულ მოსახლეზე 2011-2021 წლებში 4.2%-ით გაიზარდა (საშუალო წლიური ზრდა), რაც პოზიტიურად მოქმედებდა საქართველოს მოსახლეობის მსყიდველობით უნარზე. შესაბამისად, მზარდმა საშუალო შემოსავლებმა და უძრავი ქონების ხელმისაწვდომობამ განაპირობა საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის ზრდა, განსაკუთრებით თბილისსა და ბათუმში.

არსებობს მოთხოვნაზე პოზიტიურად მოქმედი რამდენიმე გრძელვადიანი და მოკლევადიანი ხელშემწყობი ფაქტორი. საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე არსებულ მოთხოვნაზე მოქმედი ძირითადი გრძელვადიანი ფაქტორებია: მზარდი ურბანიზაცია, მფლობელობის სტრუქტურა და საოჯახო მეურნეობის ზომა, ხოლო ძირითადი მოკლევადიანი ფაქტორებია - იზოთეკების ხელმისაწვდომობა, მოთხოვნა იმიგრანტების მხრიდან, ქართველი ემიგრანტების გზავნილები და Airbnb-ს ბაზრის ზრდა.

მოსახლეობის მიგრაცია სოფლებიდან ქალაქებში ქმნის დამატებით მოთხოვნას საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე. ურბანიზაციის დონე საქართველოში გაიზარდა 59.5%-მდე 2020 წელს, მაშინ როცა ეს მაჩვენებელი 55.5% იყო 2010 წელს. მიუხედავად ზრდისა, ურბანიზაციის მაჩვენებელი მაინც საკმაოდ ჩამორჩება ევროკავშირის საშუალო ურბანიზაციის მაჩვენებელს (75.0%). ურბანიზაციის ზრდა მოსალოდნელია მომავალშიც, რაც განპირობებულია მოსახლეობის გადანაცვლებით ნაკლებად პროდუქტიული სოფლის მეურნეობის სექტორიდან უფრო მეტად პროდუქტიულ დარგებში.

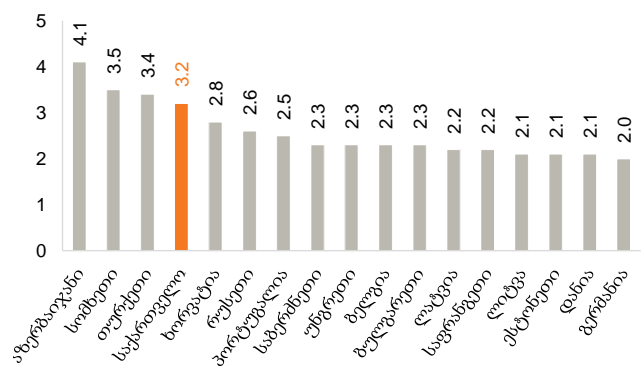
მზარდი შემოსავლები პოზიტიურად მოქმედებს დამოუკიდებლად ცხოვრების სურვილზე. ქართველები ცხოვრობდნენ დიდ ოჯახებში, თუმცა ახალგაზრდებმა ბოლო წლებში დაიწყეს ოჯახებიდან გამოყოფა. ამავე ტენდენციის შედეგად გაიზარდა საცხოვრებელზე მოთხოვნა ევროპის ქვეყნებშიც. შინამეურნეობის საშუალო ზომა შემცირდა 3.2 ადამიანამდე 2020 წელს, მაშინ როცა 2002 წელს ეს მაჩვენებელი 3.8-ს შეადგენდა. ეს მაჩვენებელიც მკვეთრად ჩამორჩება ევროკავშირის საშუალოს, რომელიც 2020 წელს, 2.3-ს შეადგენდა.

**გრაფიკი 4: ურბანიზაცია შესადარ ქვეყნებში**



წყარო: მსოფლიო ბანკი, ჯეოსტატი

**გრაფიკი 5: საოჯახო მეურნეობის ზომა შესადარ ქვეყნებში, 2020**



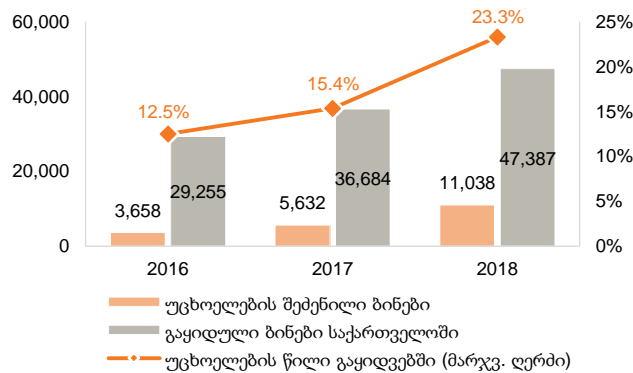
წყარო: ევროსტატი, ჯეოსტატი, შესაბამისი ქვეყნების სტატისტიკის ოფისები

მფლობელობის სტრუქტურა საქართველოში ევროკავშირთან შედარებით ძალიან განსხვავებულია. საცხოვრებლის საკუთრების მაჩვენებელი საქართველოში 92%-ია (წყარო - მოსახლეობის საყოველთაო აღწერა, 2014), ხოლო ევროკავშირში 69% (წყარო - ევროსტატი). მკვეთრი განსხვავება შესაძლებელია აიხსნას საქართველოსა და ევროკავშირში არსებული განსხვავებული საშუალო შემოსავლებით. მაღალი კეთილდღეობის მქონე ქვეყნებს საკუთრების უფრო დაბალი მაჩვენებლები აქვთ, რადგან ბევრი ადამიანი ცხოვრობს დაქირავებულ ბინებში. დაქირავებულ ბინებში ცხოვრების ტენდენცია იზრდება საშუალო ეროვნული შემოსავლის ზრდასთან ერთად.

ტურიზმის მიგრაცია და საინვესტიციო შესაძლებლობები მოთხოვნის ერთ-ერთი მთავარი მამოძრავებელი ფაქტორებია, თუმცა ყველა მათგანი მნიშვნელოვანი დარტყმის ქვეშ აღმოჩნდა პანდემიის გამო. ტურისტული ნაკადები მნიშვნელოვან მოთხოვნას აგენერირებდნენ საცხოვრებელი უძრავი ქონების, საცალო ვაჭრობისა და გართობის ინდუსტრიებში. თუმცა, გლობალურად დაწესებული სამოგზაურო შეზღუდვების გამო, მოთხოვნა მნიშვნელოვნად შემცირდა 2020 წლიდან 2021 წლის I ნახევრის ჩათვლით. მიუხედავად ამისა, ტურიზმის სექტორის აღდგენა სწრაფი ტემპებით დაიწყო 2021 წლის მეორე ნახევრიდან, რამაც მნიშვნელოვნად შეუწყო ხელი უძრავი ქონების ბაზარსაც.

საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფონდი საკმაოდ მოძველებულია და საჭიროებს ჩანაცვლებას. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფონდის უმეტესობა აშენებულია 1961-1990 წლებში და თბილისის საბინაო ფონდის მხოლოდ 30% არის აშენებული 1991 წლის შემდეგ. ჩასანაცვლებელი პროექტების კარგი მაგალითია „ხრუმოვკები“, რამეთუ თბილისში დაახლოებით 500 ასეთი შენობაა და თითოეულში დაახლოებით 30 შინამეურნეობა ცხოვრობს. ხრუმოვკების უდიდესი ნაწილი საბურთალოზე, დილომსა და ვარკეთილში მდებარეობს.

გრაფიკი 6: უცხოელების მიერ შეძენილი უძრავი ქონება

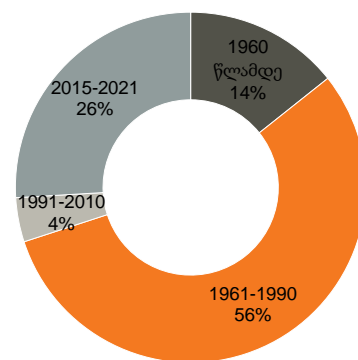


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი, მიგრაციის პროფილი 2019

შენიშვნა 1: მოიცავს თბილისის, ბათუმის, ბაკურიანის და გუდაურის გაყიდვებს

შენიშვნა 2: მიგრაციის პროფილი ქვეყნდება 2 წელიწადში ერთხელ

გრაფიკი 7: უძრავი ქონების საბინაო ფონდი თბილისში



წყარო: ჯეოსტატი, გალტ & თაგარტი

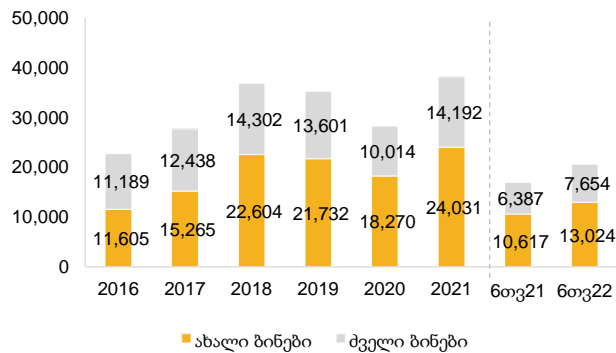
2018 წელს რეკორდული ზრდის შემდეგ, ბინების გაყიდვები 2019 წელს შემცირდა - ბინების გაყიდვების რაოდენობამ 2018 წელს 36,906 ერთეულს მიაღწია, ხოლო 2019 წელს შემცირდა 35,333 ერთეულამდე. უძრავი

ქონების ბაზარი მძიმედ დაზარალდა Covid-19-ის გამო 2020 წლის პირველ ნახევარში. მოთხოვნაზე ძლიერად იმოქმედა გაუარესებულმა ეკონომიკურმა პერსპექტივებმა, რასაც თან ახლდა გაურკვეველობა. თუმცა, სახელმწიფოს მიერ ინიცირებული პროცენტის სუბსიდირების სქემის წყალობით, გაყიდვები შედარებით აღდგა 2020 წლის განმავლობაში. სქემის ფარგლებში, 2020 წელს აღებულ ლარში დენომინირებულ იპოთეკურ სესხებზე სახელმწიფო ასუბსიდირებდა საპროცენტო განაკვეთის 4 პროცენტულ პუნქტს. საბოლოო ჯამში, გაყიდვები 20.0%-ით წ/წ შემცირდა 2020 წელს.

მიუხედავად Covid-19-ის პანდემიის, ვალუტის მერყეობისა და გაურკვეველობისა, 2021 წელს უძრავი ქონების გაყიდვების რაოდენობა რეკორდულად მაღალი იყო, გაიზარდა 35.1%-ით წ/წ და 8.2%-ით 2019 წელთან შედარებით. გაყიდული ფართობის მოცულობა ასევე მზარდი იყო. თბილისში გაყიდული ფართის მთლიანმა მოცულობამ 2.5 მლნ კვადრატული მეტრი შეადგინა, რაც 34.8%-ით წ/წ, ხოლო 2019 წელთან შედარებით 5.8%-ით მეტია. 2022 წლის 6 თვის მდგომარეობით წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით გაყიდული ბინების ფართობი გაიზარდა 23%-ით, ხოლო გაყიდული ბინების რაოდენობა კი 22%-ით.

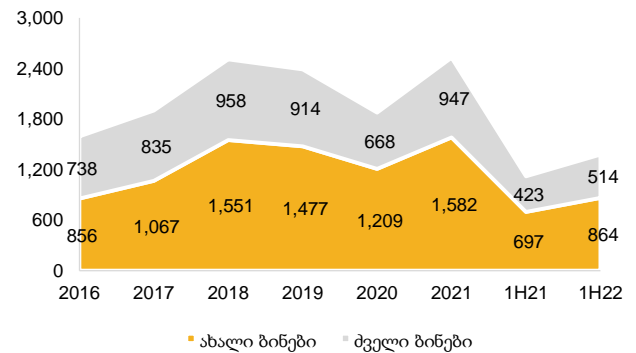
აღსანიშნავია, რომ გაყიდული ფართის ზრდა (+5.8%) ნაკლებია გაყიდული ბინების რაოდენობაზე (+8.2%) 2021 წელს 2019 წელთან შედარებით, რაც ასახავს ბინების საშუალო ზომის მცირე კლებას. ბინების საშუალო ზომა 2021 წელს 66 კვადრატული მეტრი იყო 2019 წელს 68 კვადრატულ მეტრთან შედარებით.

გრაფიკი 8: ბინების გაყიდვები თბილისში, რაოდენობა



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 9: ბინების გაყიდვები თბილისში, '000 კვ.მ.

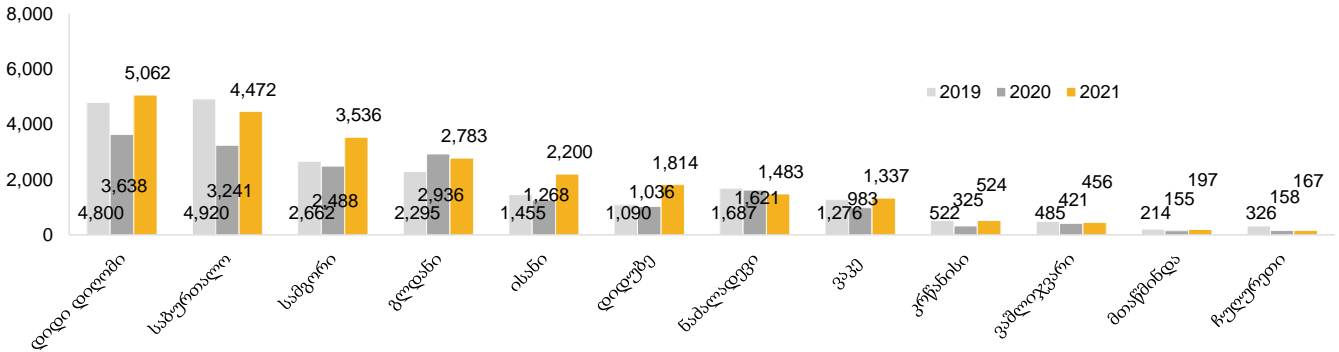


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

მოთხოვნა გაზრდილია გარეუბნების ხელმისაწვდომ ბინებზე, რაც გაყიდვების ნახევარზე მეტს წარმოადგენს. ხელმისაწვდომობის, საკრედიტო რეგულაციებისა და თბილისის ცენტრალურ უბნებში მშენებლობების შეზღუდვის გამო, კიდევ უფრო გაიზარდა საცხოვრებელი ბინების გაყიდვა გარეუბნებში. მიუხედავად იმისა, რომ გარეუბნის მომხმარებელთა ბაზა არის ყველაზე ელასტიკური და მგრძობიარე ეკონომიკური რყევების მიმართ, გარეუბნები განაგრძობდა გაყიდვებში დომინირებას 2021 წელს. დიდი დიდი მის, სამგორის და გლდანის წილი მთლიან გაყიდვებში შეადგენდა 47%-ს, რაც წარმოადგენს 2021 წელს ახალი ბინების გაყიდვების თითქმის ნახევარს.

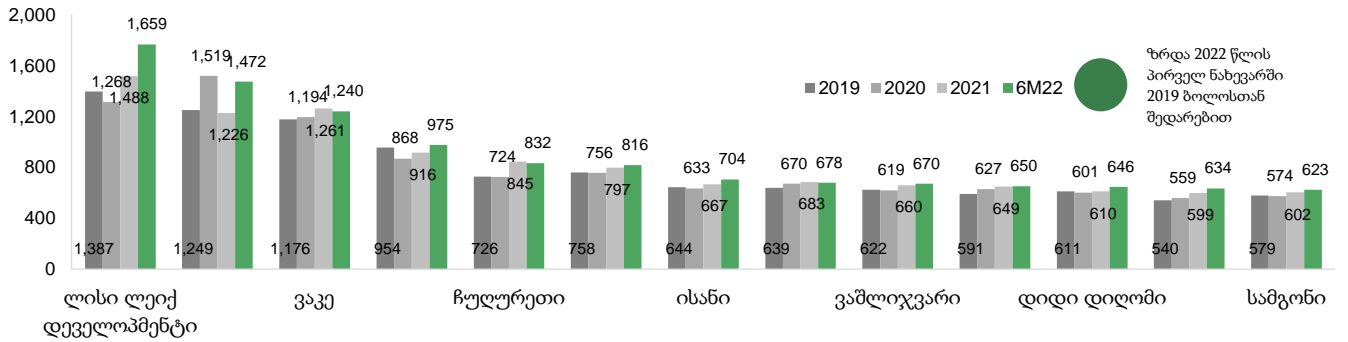
ბინების ფასები თითქმის ყველა რაიონში გაიზარდა. 2019 წელთან შედარებით, ყველაზე ძვირადღირებული რაიონი არის მთაწმინდა (1,472 აშშ დოლარით 1 მ<sup>2</sup>-ზე), შემდეგ მოდის ვაკე (1,240 აშშ დოლარი) და საბურთალო (975 აშშ დოლარი). უბნები, სადაც ყველაზე მეტი გაყიდვებია, ჩვეულებრივ ყველაზე იაფია კვადრატულ მეტრზე ფასების მიხედვით. კერძოდ, გლდანში, სამგორსა და დიდ დილომში კვადრატულ მეტრზე ფასმა, შესაბამისად, 634 აშშ დოლარი, 623 აშშ დოლარი და 646 აშშ დოლარი შეადგინა. უძრავი ქონების ფასებმა მატება დაიწყო ბოლო თვეებში, რაც სავარაუდოდ გაგრძელდება სამშენებლო რეგულაციების (დადგენილება 41) და სამშენებლო მასალების ხარჯების ზრდის გამო.

გრაფიკი 10: ახალი ბინების გაყიდვები უზნების მიხედვით თბილისში, რაოდენობა



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 11: ახალი ბინების ფასები უზნების მიხედვით თბილისში, აშშ დოლარი/კვ.მ.



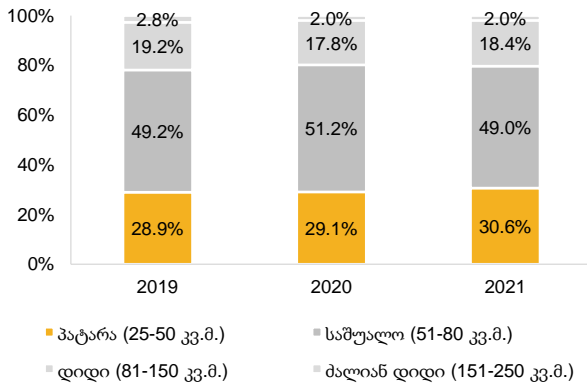
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

მომხმარებლებში ყველაზე პოპულარული არის საშუალო ზომის ბინები (51-80 მ<sup>2</sup>), რომელიც 2021 წელს მთლიანი გაყიდვების 49.0%-ს შეადგენდა. აღსანიშნავია, რომ მაღალი ლიკვიდურობის გამო მცირე ზომის ბინების (25-50 მ<sup>2</sup>) წილი ოდნავ გაიზარდა 29.1%-დან 30.6%-მდე 2021 წელს 2019 წელთან შედარებით, ხოლო დიდი ზომის (81-150 მ<sup>2</sup>) და ძალიან დიდი ზომის (151-250 მ<sup>2</sup>) ბინების რაოდენობა შემცირდა.

ყველაზე მოთხოვნადია დაბალი ფასების სეგმენტი, რაც ნიშნავს იმას, რომ დაბალი და საშუალო შემოსავლის მქონე ოჯახები განაპირობებენ მოთხოვნას ბინების ბაზარზე და ჩვეულებრივ ყიდულობენ ბინებს

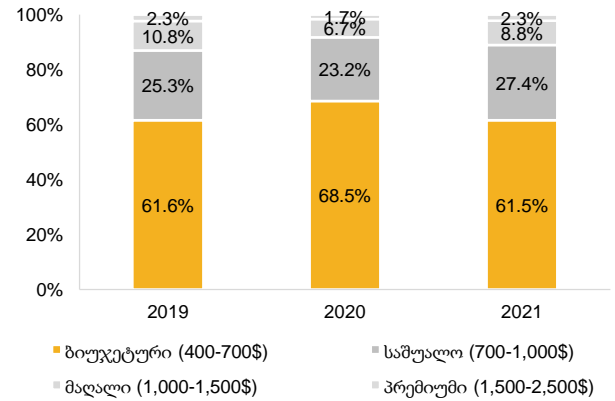
გარეუბნებში (გლდანი, სამგორი, დიდი დილომი). გაყიდული ბინების მთლიანი რაოდენობის 61.5% ბიუჯეტურ სეგმენტზე მოდის, ხოლო პრემიუმ სეგმენტმა 2021 წელს მთლიანი რაოდენობის 8.8% შეადგინა (10.8% 2019 წელს). საშუალო მასშტაბის ბინების წილი 27.4%-მდე გაიზარდა 23.2%-დან 2020-21 წლებში, რაც ასახავს საშუალო ფასების ზრდას უძრავი ქონების ბაზარზე.

**გრაფიკი 12: ბინების გაყიდვები ზომის მიხედვით თბილისში, რაოდენობა**



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

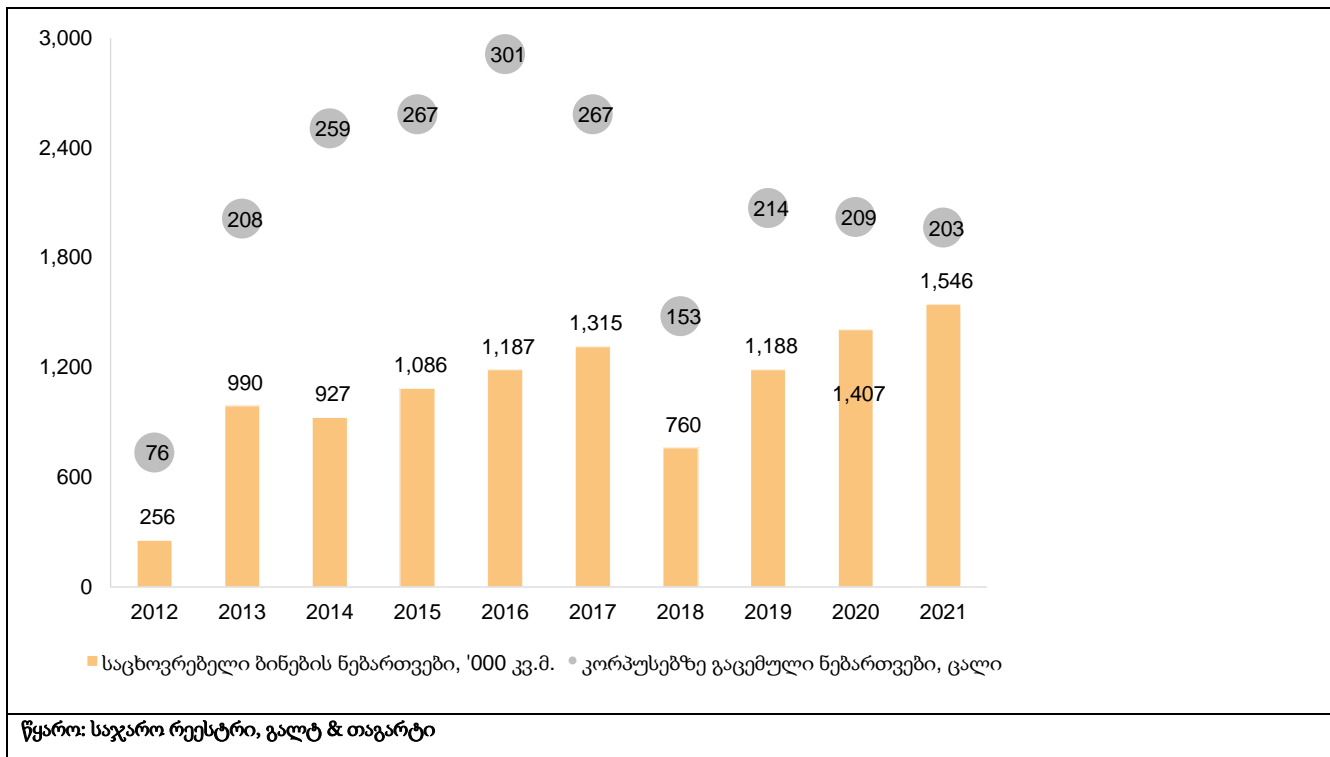
**გრაფიკი 13: ბინების გაყიდვები სეგმენტის მიხედვით თბილისში, რაოდენობა**



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

ნებადართულ საცხოვრებელი ფართების მოცულობამ პიკს 2021 წელს მიაღწია. 2021 წელს გაცემული იყო 203 ნებართვა, რომელთა ჯამური საცხოვრებელი ფართი (გასაყიდი ფართი რეკორდულად მაღალი - 1.5 მლნ. კვ.მ. იყო. ნებართვების რაოდენობა მუდმივად მცირდება, ხოლო სამშენებლო კორპუსების საშუალო ზომა იზრდება - საშუალო გასყიდი ფართობი 1.9-ჯერ გაიზარდა თითო ნებართვაზე 2016-2021 წლებში.

**გრაფიკი 14: საცხოვრებელი ნებართვის გაცემა თბილისში (გასაყიდი ფართი)**

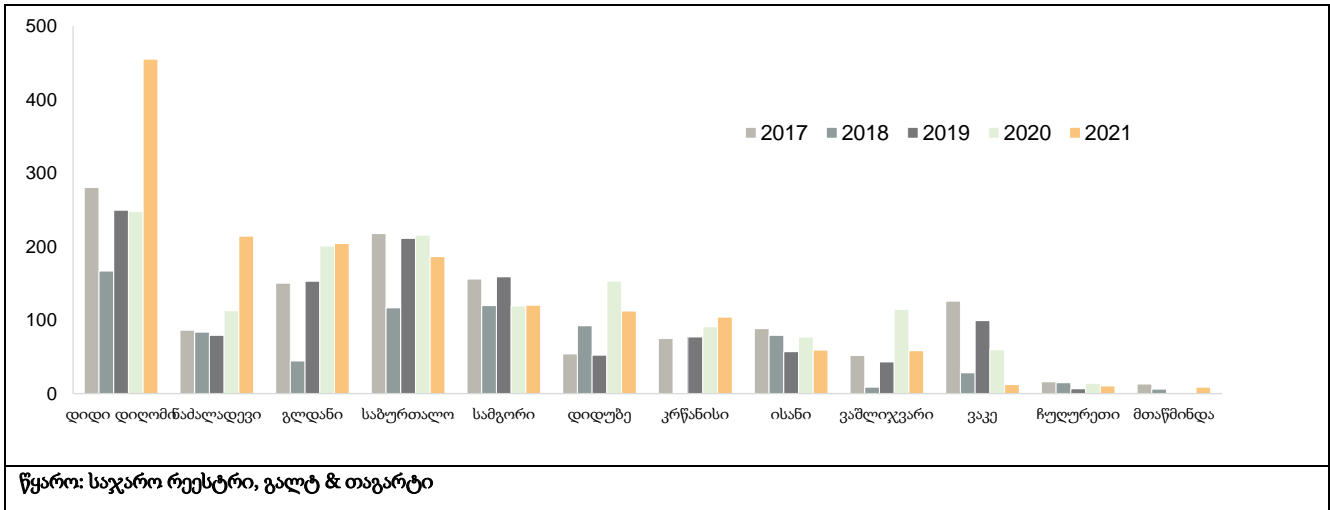


ნებადართული გასაყიდი ფართობის თითქმის მესამედი უკავია დიდ დილომს, ხოლო კიდევ ერთი საცხოვრებელი უბანი, რომელიც ცოტა ხნის წინ გააქტიურდა ბაზარზე არის ნამალადევი, სადაც 2021 წელს დაიშვა რამდენიმე ფართომასშტაბიანი პროექტი - ძირითადად კიკვიძის პარკისა და ქსნის/გურამიშვილის ქუჩის კვეთების ირგვლივ.

რაც შეეხება საბურთალოს, ნებადართული ფართობის რიცხვი ოდნავ შემცირდა - გაცემული ნებართვების 80%-ზე მეტი ჯიქიასა და ნუცუბიძის/ლისის ზონებს უკავია.

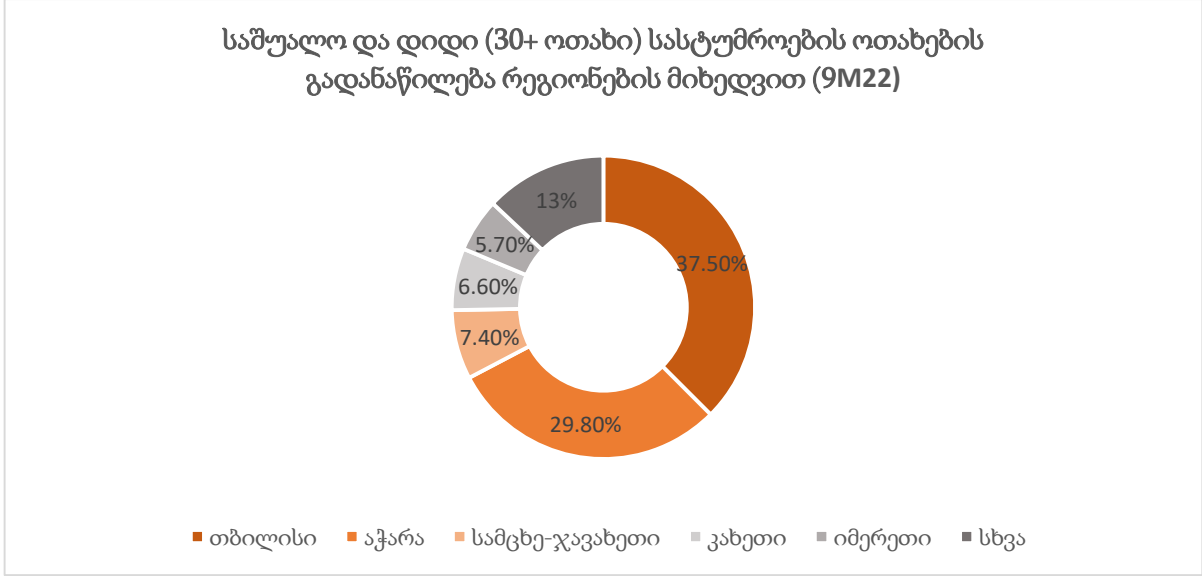
გრაფიკი 15: საცხოვრებელი ნებართვის გაცემა უბნის მიხედვით, „000 მ²





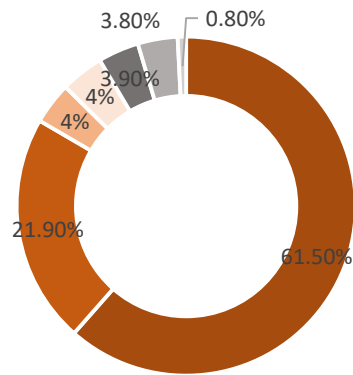
**ბათუმში საერთაშორისო ბრენდის პრემიუმ კლასის სასტუმროების მარკეტინგული**

საქართველოში მდებარე საშუალო და დიდი (30+ ოთახი) სასტუმროებში ოთახების რაოდენობა 20,000-ს აჭარბებს. ოთახების მიწოდების უდიდესი ნაწილი თბილისსა და აჭარის რეგიონზე მოდის. 2022 წლის სექტემბრის მდგომარეობით, საშუალო და დიდი (30+ ოთახი) სასტუმროებში ოთახების რაოდენობის 37.5% თბილისში მდებარეობს, 29.8% აჭარაში, ხოლო დანარჩენი საქართველოს სხვა რეგიონებში. რაც შეეხება ბრენდულ სასტუმროებს, ამ ეტაპზე აჭარაში 8 ასეთი ობიექტი მდებარეობს: შერატონ ბათუმი (გახსნის წელი: 2011), რედისონ ბლუ (გახსნის წელი: 2011), დივან სუიტს (გახსნის წელი: 2014), ჰილტონი (გახსნის წელი: 2015), ვინდჰემ ბათუმი (გახსნის წელი: 2017), ბესტ ვესტერნ პრემიერ ბათუმი (გახსნის წელი: 2018), ლე მერიდიენ ბათუმი (გახსნის წელი: 2020) და ქორთიარდ მერიოტი (გახსნის წელი: 2022).



2022 წლის სექტემბრის მდგომარეობით ბრენდის სასტუმროების ოთახების 61.5% წარმოდგენილია თბილისში, 21.9% აჭარაში და დანარჩენი სხვა რეგიონებში.

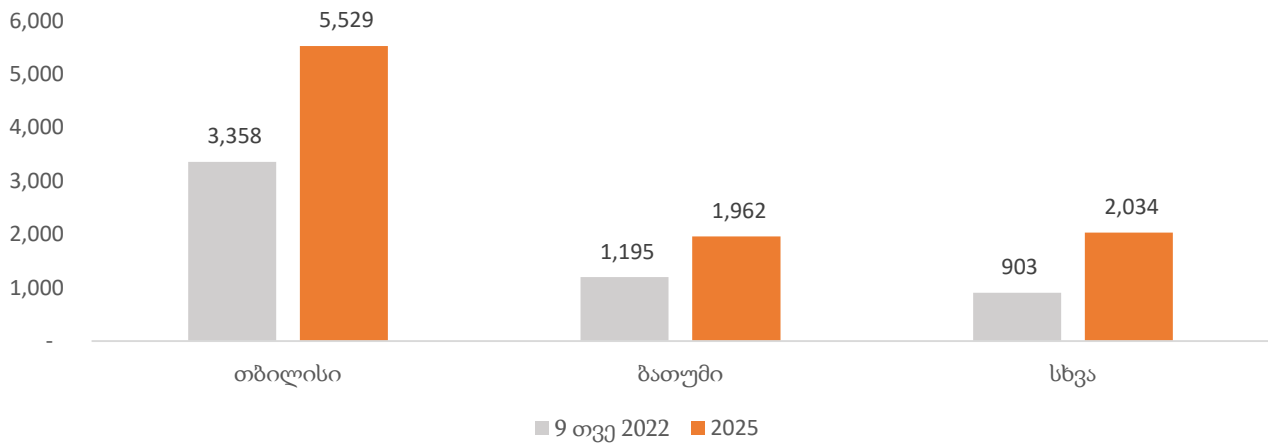
ბრენდული სასტუმროების ოთახების განაწილება რეგიონების მიხედვით (9M22)



■ თბილისი ■ აჭარა ■ გურია ■ მცხეთა-მთიანეთი ■ სამცხე-ჯავახეთი ■ კახეთი ■ იმერეთი

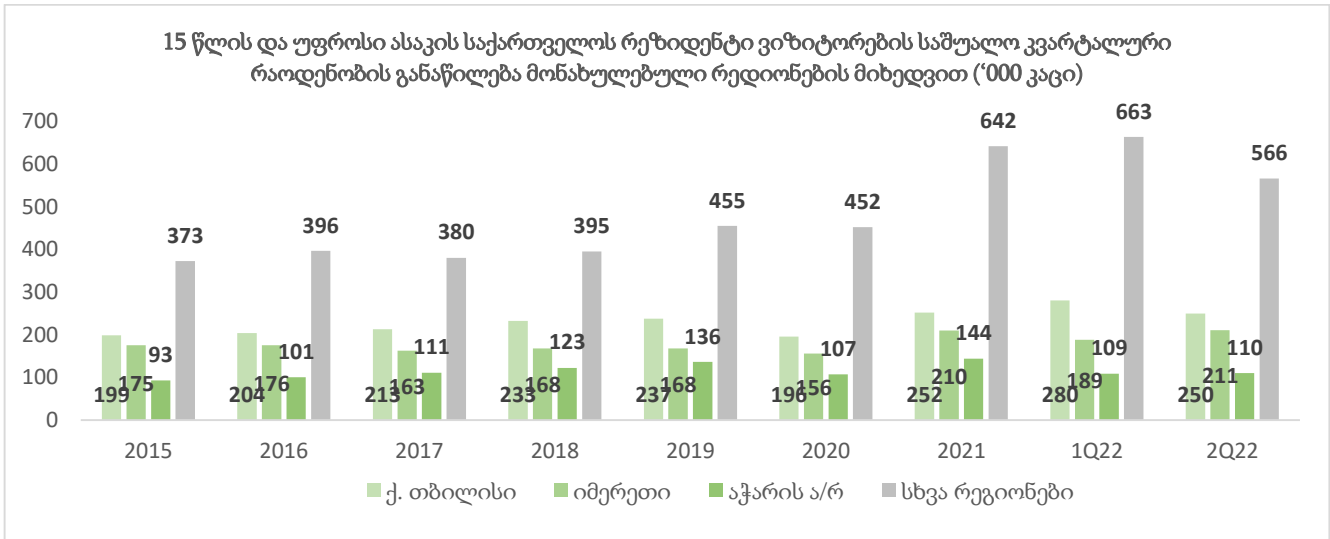
2023-25 წლებში მთელი საქართველოს მასშტაბით იგეგმება 28 სასტუმროს მშენებლობა 4,344 ნომრით. დაგეგმილი სასტუმროების უმეტესობა თბილისშია (მთლიანის 52.9%), შემდეგ მოდის ბათუმი (მთლიანი 21.1%), ხოლო სხვა რეგიონებზე მოდის დარჩენილი 26.0%.

ბრენდული სასტუმროების ოთახების სავარაუდო გადანაწილება 2022-25 წლები

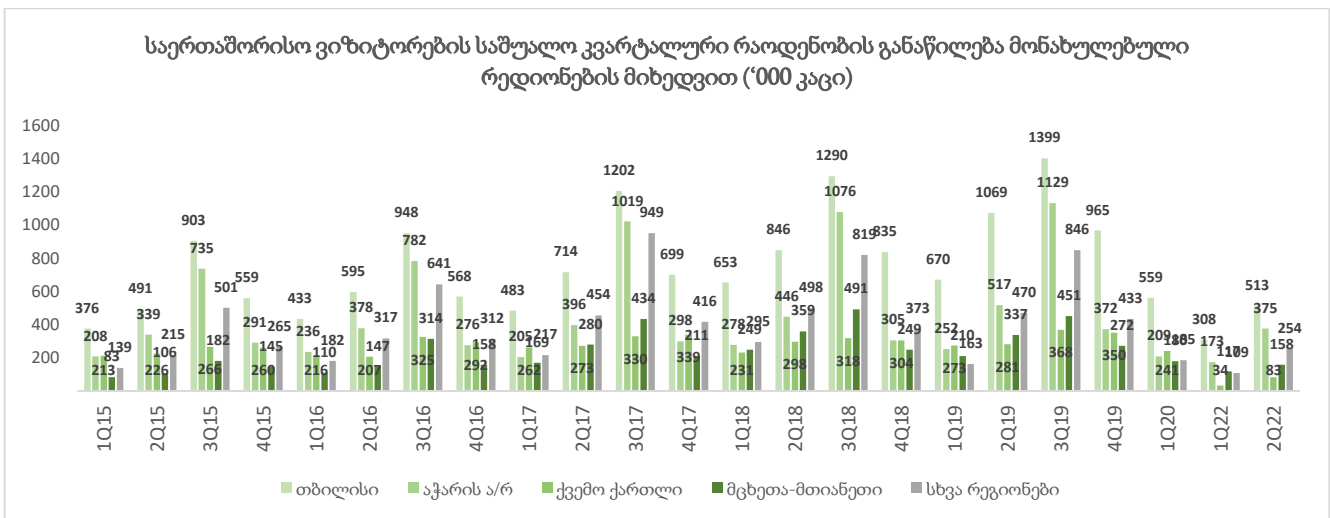


აჭარის რეგიონს პროცენტული განაწილებით ყველაზე დიდი ადგილობრივი ვიზიტორების წილი ჰქონდა 2019 წელს, მთლიანი ადგილობრივი ვიზიტორების 14% (455 ათასი ადგილობრივი ვიზიტორი აჭარის რეგიონში, სულ საქართველოს ტერიტორიაზე 997 ათასი ადგილობრივი ვიზიტორი იმავე პერიოდში). რაც შეეხება რიცხოვნობას, აჭარის ტერიტორიაზე ყველაზე მეტი ადგილობრივი ვიზიტორი 2015-2Q22 პერიოდში იყო 2021 წელს 144 ათასი ადგილობრივი ვიზიტორი, მთლიანი ადგილობრივი ვიზიტორების 12% (სულ 1,248 ათასი ადგილობრივი ვიზიტორი). დეტალური ინფორმაცია 15 წლის და უფროსი ასაკის

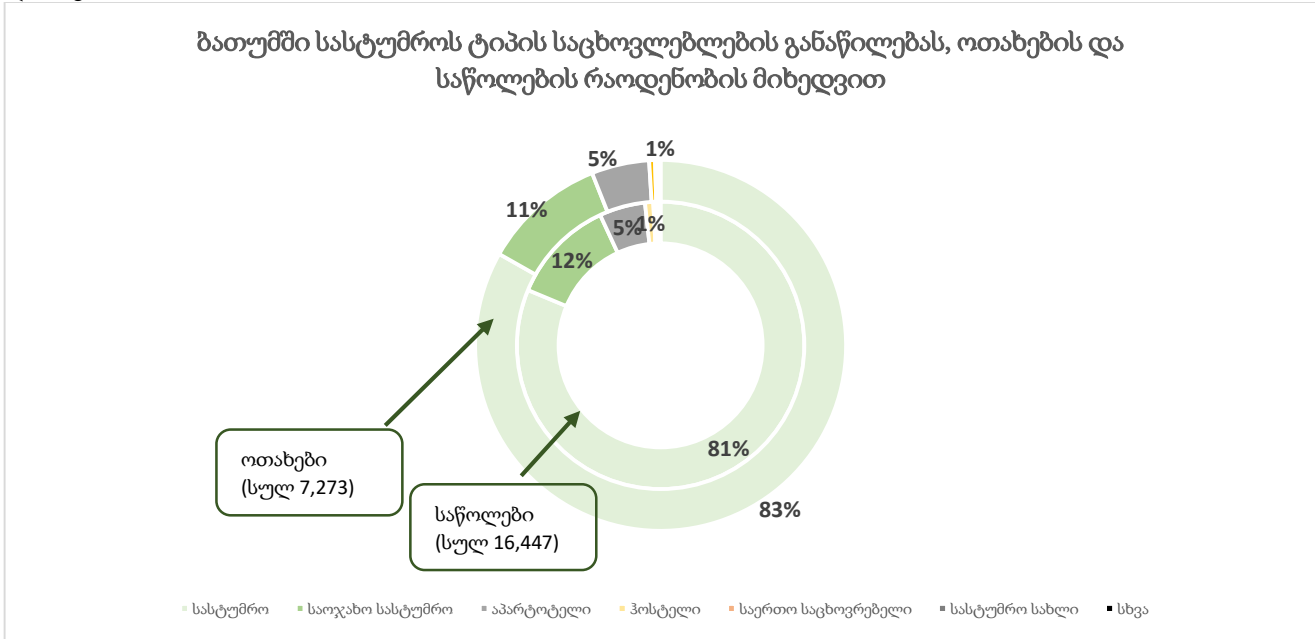
საქართველოს რეზიდენტი ვიზიტორების საშუალო კვარტალური რაოდენობის განაწილება მონახულებული რეგიონების მიხედვით ('000 კაცი) იხილეთ ქვემოთ გრაფიკზე:



აჭარის რეგიონს პროცენტული განაწილებით ყველაზე დიდი საერთაშორისო ვიზიტორების წილი ჰქონდა 2015 წლის მესამე კვარტალში, მთლიანი საერთაშორისო ვიზიტორების 28% (735 ათასი საერთაშორისო ვიზიტორი აჭარის რეგიონში, სულ საქართველოს ტერიტორიაზე 2,586 ათასი საერთაშორისო ვიზიტორი იმავე პერიოდში). რაც შეეხება რიცხობრივ მონაცემებს, აჭარის ტერიტორიაზე ყველაზე მეტი საერთაშორისო ვიზიტორი 2015-2Q22 პერიოდში იყო 2019 წლის მესამე კვარტალში - 1,129 ათასი საერთაშორისო ვიზიტორი, მთლიანი ადგილობრივი ვიზიტორების 27% (სულ 4,194 ათასი საერთაშორისო ვიზიტორი). აღსანიშნავია, რომ საქართველოში 2020 წლის II კვარტალსა და 2021 წლის IV კვარტალში კორონავირუსის (COVID-19) გავრცელებასთან დაკავშირებული რისკების თავიდან აცილების მიზნით, საქსტატის შემომაკვრივებელი ტურიზმის კვლევის სავსე სამუშაოები დროებით შეჩერდა. შესაბამისად, ამ პერიოდის მონაცემები არ არის ხელმისაწვდომი. დეტალური საერთაშორისო ვიზიტორების საშუალო კვარტალური რაოდენობის განაწილება მონახულებული რეგიონების მიხედვით ('000 კაცი) იხილეთ ქვემოთ გრაფიკზე:



რაც შეეხება აჭარაში, კერძოდ ბათუმში სასტუმროს ტიპის საცხოვლებლების განაწილებას, ოთახების და საწოლების რაოდენობის მიხედვით, პირველი ადგილს იკავებს სასტუმროები, შესაბამისი 83% (6,051 ოთახი, სულ 7,273 ოთახი) და 81% (13,369 საწოლი, სულ 16,447 საწოლი). შემდეგ მოდის საოჯახო სასტუმროები 11% (784 ოთახი) და 12% (1,942 საწოლი) მაჩვენებლებით. მესამე ადგილზე კი არის აპარტოტელები 5-5%-ით (366 ოთახი და 850 საწოლი). დანარჩენს ინაწილებენ ჰოსტელები, საერთო საცხოვლებლები, სასტუმრო სახლები და სხვ.



### 3.8. ინვესტიციები

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

„კომპანია“ 2019-2022 წლის ივნისის ჩათვლით ჯამში განახორციელა 49,592 ათასი აშშ დოლარის ინვესტიცია. ინვესტიციები წლების და შესაბამისი მიზნობრიობის მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

ათასი აშშ დოლარი	2022 6 თვე	2021	2020	2019
ინვესტიცია პროექტებში	(7,932)	(12,822)	(10,351)	(7,885)
მიწის შეძენა	-	(73)	(2,123)	(23)
გადახდილი გადასახადები	(1,302)	(1,198)	(1,134)	(1,128)
გადახდილი პროცენტი	(620)	(1,477)	(1,476)	(1,351)
ინვესტიციები დაკავშირებულ კომპანიებში	-	-	(1,678)	-
<b>სულ</b>	<b>(9,855)</b>	<b>(15,570)</b>	<b>(16,762)</b>	<b>(10,387)</b>

დეტალური ინფორმაცია კომპანიის პროექტებში ინვესტიციების შესახებ მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

ათასი აშშ დოლარი	2022 6 თვე	2021	2020	2019
კონტრაქტორების თანხები	(5,917)	(9,107)	(6,431)	(4,169)
გადახდილი ხელფასები	(740)	(1,754)	(1,760)	(1,716)
საბროკერო ხარჯი	(531)	(659)	(319)	(221)
არქიტექტურული და სადიზაინერო დანახარჯები	(42)	(307)	(222)	(520)
მარკეტინგი	(211)	(297)	(659)	(257)
მომწოდებლებზე გადახდები	(43)	(71)	(414)	(290)
გადახდილი გადასახადები	(1,302)	(1,198)	(1,134)	(1,128)
სხვა გადახდები	(448)	(627)	(546)	(712)
გადახდილი პროცენტი	(620)	(1,477)	(1,476)	(1,351)
ინვესტიციები დაკავშირებულ კომპანიებში	-	-	(1,678)	-
მიწის შეძენა	-	(73)	(2,123)	(23)
<b>სულ</b>	<b>(9,855)</b>	<b>(15,570)</b>	<b>(16,762)</b>	<b>(10,387)</b>

3.8.2. 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 ლისზეს განხორციელებასთან. აღსანიშნავია, რომ კომპანია მოცემულ პროექტს გამუდმებით აფინანსებს მისი დაწყების წლიდან (2010 წელი) დღემდე, როგორც შიდა ასევე მოზიდული სახსრების გამოყენებით.

3.8.3. 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).

2019, 2020 და 2021 წლების 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 30 ივნისის ინფორმაცია მეკავშირე საწარმოებში ინვესტიციის შესახებ მოცემულია ქვემოთ:

**მეკავშირე საწარმოებში ინვესტიციის ბალანსები**

ათასი აშშ დოლარი	6 თვე 2022	2021	2020	2019
<b>ბალანსი, 1 იანვარი</b>	<b>704</b>	<b>510</b>	<b>407</b>	<b>420</b>
მოგება / (ზარალი)-ს წილი მეკავშირე საწარმოში	123	158	162	155
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	(326)	36	(59)	(168)
<b>ბალანსი, 31 დეკემბერი</b>	<b>501</b>	<b>704</b>	<b>510</b>	<b>407</b>

**ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოების მიხედვით**

ათასი აშშ დოლარი	6 თვე 2022	2021	2020	2019
სს ამერიკული აკადემია	477	662	487	345
შპს ლისის აბანოები	24	42	23	62
<b>სულ</b>	<b>501</b>	<b>704</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, 2020 და 2021 წლებისა და 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მოცემულია ქვემოთ:

30 ივნისი 2022 წელი	ქვეყანა	მთლიანი აქტივები	მთლიანი ვალდებულებები	ამონაგები	მოგება/(ზარალი)	წილი, %
სს ამერიკული აკადემია	საქართველო	4,098	1,090	860	(661)	28%
შპს ლისის აბანოები	საქართველო	698	487	54	(36)	50%
<b>სულ</b>		<b>4,796</b>	<b>1,577</b>	<b>914</b>	<b>(697)</b>	

2021 წელი (ათასი აშშ დოლარი)	ქვეყანა	მთლიანი აქტივები	მთლიანი ვალდებულებები	ამონაგები	მოგება/(ზარალი)	წილი, %
სს ამერიკული აკადემია	საქართველო	3,964	1,182	2,151	501	28%
შპს ლისის აბანოები	საქართველო	648	478	134	34	50%
<b>სულ</b>		<b>4,612</b>	<b>1,660</b>	<b>2,285</b>	<b>535</b>	

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	უმრავი 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 ბუკნარში	405177936
შპს „ლისის ტბის რეკრეაცია“	100%	შვილობილი	ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე დაახლოებით 50 ჰექტარი მიწის მართვა სარეკრეაციო მიზნებისთვის - ტერიტორიის მიქირავება კვების ობიექტებისთვის, ველოსიპედების, ნავეების გაქირავება, ა.შ. და ასევე, ტერიტორიის მოვლა-პატრონობა.	404947625
შპს „ლისი რენოვეიშენ“	100%	შვილობილი	საცხოვრებელი სახლების რემონტი და ინტერიერის დიზაინი, ტერიტორიის მოვლაპატრონობა;	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“	28%	მეკავშირე საწარმო	კერძო სკოლა ლისის მიმდებარე ტერიტორიაზე	204958000

სახ. ამერიკული აკადემია				
----------------------------	--	--	--	--

## 5. საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ 2019, 2020 და 2021 წლების ანგარიშგებები აუდირებული იყო „Grant Thornton International“-ის წევრ შპს „გრანტ თორნტონის“ მიერ.

2021 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 ინვესტიორები 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.

2022 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, 2020 და 2020 წლებისთვის ეფუძნება აუდიტორულად შემოწმებულ რიცხვებს, ხოლო 2022 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 დოლარი	მენეჯერული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
	2022 წლის 30 ივნისი	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	2,451	679	1,073	792
არამატერიალური აქტივები	-	11	10	13
საინვესტიციო ქონება	131,990	130,295	107,602	125,148
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოებში	501	704	510	407
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>134,942</b>	<b>131,689</b>	<b>109,195</b>	<b>126,360</b>
მოკლევადიანი აქტივები				



სასაქონლო მატერიალური მარაგები	59,998	55,731	40,119	25,469
გაცემული სესხები	564	121	-	-
სახელშეკრულებო აქტივები	16,741	17,319	8,432	4,795
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10,512	13,277	10,950	3,460
ფინანსური აქტივები	1,833	1,833	15,533	15,533
შეზღუდული ფულადი სახსრები	-	-	1,207	1,097
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,962	2,646	2,591	2,451
<b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>	<b>92,610</b>	<b>90,927</b>	<b>78,832</b>	<b>52,805</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>227,552</b>	<b>222,616</b>	<b>188,027</b>	<b>179,165</b>
კაპიტალი და ვალდებულებები				
<i>კაპიტალი და რეზერვები</i>				
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები	173	173	173	173
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები	1,024	1,024	777	777
პრივილეგირებული აქციები	-	-	1,608	2,859
საემისიო კაპიტალი	17,660	17,660	1,937	1,937
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	(55,557)	(60,269)	(70,860)	(49,976)
გაუნაწილებელი მოგება	239,783	238,586	228,850	200,326
<b>სულ კაპიტალი და რეზერვები</b>	<b>203,083</b>	<b>197,174</b>	<b>162,485</b>	<b>156,096</b>
არამაკონტროლებელი წილი	-	-	-	-
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>203,083</b>	<b>197,174</b>	<b>162,485</b>	<b>156,096</b>
<i>გრძელვადიანი ვალდებულებები</i>				
ობლიგაციები	12,012	11,932	-	11,876
სესხები	4,570	4,408	2,386	1,499
საიჯარო ვალდებულებები	39	-	41	73
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>16,621</b>	<b>16,340</b>	<b>2,427</b>	<b>13,448</b>
<i>მიმდინარე ვალდებულებები</i>				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,462	2,902	8,222	5,444
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	892	1,579	1,072	974
გადასახდელი დივიდენდი	544	2,608	-	-
ობლიგაციები	-	-	11,935	-
ობლიგაციაზე გადასახდელი პროცენტი	25	39	37	37
სესხები	3,773	1,818	1,706	3,011
საიჯარო ვალდებულებები	37	41	34	29
მიმდინარე მოგების გადასახადი	115	115	109	126
<b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>	<b>7,848</b>	<b>9,102</b>	<b>23,115</b>	<b>9,621</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>227,552</b>	<b>222,616</b>	<b>188,027</b>	<b>179,165</b>

## 5.2. სრული შემოსავლების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	მენეჯერული	მენეჯერული	აუდიტებული	აუდიტებული	აუდიტებული
ათასი დოლარი	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021	2020	2019
შემოსავალი რეალიზაციიდან	9,879	5,403	30,597	11,967	9,416
რეალიზაციის თვითღირებულება	(5,039)	(2,504)	(21,606)	(5,344)	(4,363)
<b>საერთო მოგება</b>	<b>4,840</b>	<b>2,899</b>	<b>8,991</b>	<b>6,623</b>	<b>5,053</b>

გაყიდვისა და მარკეტინგის დანახარჯები	(634)	(348)	(832)	(593)	(954)
ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,609)	(984)	(2,733)	(2,735)	(2,869)
ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(50)	(90)	(101)	(40)
სხვა ხარჯები	(34)	(64)	(95)	(349)	(158)
წილი მეკავშირე საწარმოების ფინანსურ შედეგებში	-	12	158	162	155
ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილება	-	852	(338)	2,307	929
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	-	10,216	22,198	12,742
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან	-	-	-	3,042	-
დივიდენდიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	-	179	-
ფინანსური შემოსავალი	36	11	34	45	21
ფინანსური ხარჯი	(1,146)	(405)	(1,120)	(847)	(724)
ზარალი კურსთაშორის სხვაობიდან	(256)	(354)	182	(1,407)	(745)
<b>მოგება დაბეგრამდე</b>	<b>1,197</b>	<b>1,569</b>	<b>14,373</b>	<b>28,524</b>	<b>13,410</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-
<b>სულ გაერთიანებული შემოსავალი</b>	<b>1,197</b>	<b>1,569</b>	<b>14,373</b>	<b>28,524</b>	<b>13,410</b>
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	-	1,357	10,588	(20,884)	(10,416)
<b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</b>	<b>1,197</b>	<b>2,926</b>	<b>24,961</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	პრივილეგირებულ აქციები	საემისიო კაპიტალი	უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ სათაო კომპანიის მფლობელებზე მიგუთვნებადი	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>	-	-	-	-	<i>(10,416)</i>	<i>13,410</i>	<i>2,994</i>	-	<i>2,994</i>
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>	-	-	-	-	<i>(20,884)</i>	<i>28,524</i>	<i>7,640</i>	-	<i>7,640</i>
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	-	-	-	-	-	14,373	14,373	-	14,373
გადაანგარიშების სხვაობა	-	-	-	-	10,588	-	10,588	-	10,588
<i>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</i>	-	-	-	-	<i>10,588</i>	<i>14,373</i>	<i>24,961</i>	-	<i>24,961</i>
აქციების გამოშვება	-	247	-	15,723	-	-	15,970	-	15,970
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(1,608)	-	-	-	(1,608)	-	(1,608)

დივიდენდების განაწილება	-	-	-	-	-	-	(4,635)	-	(4,635)
მთლიანი ოპერაციები მფლობელებთან	-	-	(1,608)	-	-	-	9,727	-	9,727
<b>2021 წლის 31 დეკემბერი</b>	<b>173</b>	<b>1,024</b>	<b>-</b>	<b>17,660</b>	<b>(60,272)</b>	<b>243,223</b>	<b>197,173</b>	<b>-</b>	<b>197,173</b>
წლის მოგება	-	-	-	-	-	1,197	1,197	-	1,197
გადაანგარიშების სხვაობა	-	-	-	-	4,712	-	4,712	-	4,712
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	-	-	4,712	1,197	5,909	-	5,909
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	-	-	-	-	-	-	-
მთლიანი ოპერაციები მფლობელებთან	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2022 წლის 30 ივნისი</b>	<b>173</b>	<b>1,024</b>	<b>-</b>	<b>17,660</b>	<b>(55,560)</b>	<b>244,420</b>	<b>203,082</b>	<b>-</b>	<b>203,082</b>

5.4. ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი დოლარი	მენეჯერული	მენეჯერული	აუდიტებული	აუდიტებული	აუდიტებული
	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021	2020	2019
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>					
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები	10,999	5,279	16,710	11,260	10,871
სხვა ფულადი შემოსავალი	25	98	4	960	195
სამშენებლო კონტრაქტორებზე გადახდილი თანხები	(5,917)	(2,005)	(9,107)	(4,169)	(6,431)
თანამშრომლებზე გადახდილი თანხები	(740)	(705)	(1,754)	(1,716)	(1,760)
საბროკერო მომსახურებაზე გადახდილი თანხები	(531)	(211)	(659)	(221)	(319)
არქიტექტურულ და სამშენებლო პროექტის სამუშაოებისთვის გადახდილი თანხები	(42)	(132)	(307)	(520)	(222)
მარკეტინგულ აქტივობებზე გადახდილი თანხები	(211)	(198)	(297)	(257)	(659)
მომწოდებლებზე გადახდილი თანხები	(43)	(238)	(71)	(290)	(414)
გადახდილი გადასახადები	(1,302)	(677)	(1,198)	(1,128)	(1,134)
სხვა გადახდები	(448)	(234)	(627)	(712)	(517)
	<b>1,789</b>	<b>977</b>	<b>2,694</b>	<b>3,207</b>	<b>(390)</b>
გადახდილი პროცენტი	(620)	(613)	(1,477)	(1,351)	(1,473)
<b>წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>	<b>1,169</b>	<b>364</b>	<b>1,217</b>	<b>1,856</b>	<b>(1,863)</b>
<b>ფულადი ნაკადი საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>					
ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შესყიდვა	-	-	(73)	(23)	(2,123)
ფინანსური ინსტრუმენტების შესყიდვა	-	-	-	-	(1,678)
საპროცენტო შემოსავალი მოკლევადიანი საბანკო ანაბრიდან	11	11		46	16
გაცემული სესხები	-	-	(1,159)	-	(228)
მიღებული დივიდენდები	-	-	15	179	-
<b>წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>(1,217)</b>	<b>202</b>	<b>(4,013)</b>
<b>ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>					
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(1,572)	(1,282)	(2,219)
შემოსავალი ობლიგაციებიდან და სესხებიდან	3,500	3,575	5,156	1,540	5,320
სესხების დაფარვა	(2,300)	(2,889)	(3,013)	(1,923)	(3,788)
ფინანსური საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	-	(32)	(47)	(28)	(26)
შეზღუდული ფულადი სახსრების განთავსება	(32)	-	1,118	(110)	(1,025)
დივიდენდის გაცემა	(2,064)	-	(1,726)	-	-
<b>წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>	<b>(896)</b>	<b>654</b>	<b>(84)</b>	<b>(1,803)</b>	<b>(1,738)</b>
<b>წმინდა ზრდა/კლება ფულის ხელზე და საბანკო ანგარიშზე</b>	<b>284</b>	<b>1,029</b>	<b>(84)</b>	<b>255</b>	<b>(7,614)</b>

კურსთაშორის სხვაობის გავლენა	32	(11)	139	(115)	(41)
ფული საბანკო ანგარიშზე წლის დასაწყისში	2,646	2,591	2,591	2,451	10,106
<b>ფული საბანკო ანგარიშზე წლის ბოლოს</b>	<b>2,962</b>	<b>3,609</b>	<b>2,646</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: შემოსავალს გამოკლებული რეალიზაციის თვითღირებულება, გამოკლებული საოპერაციო ხარჯები (გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯები, ადმინისტრაციული ხარჯები და სხვა ხარჯები), დამატებული საინვესტიციო ქონების გადაფასების ზარალი რეალიზაციის 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. აღნიშნული მაჩვენებელი გამოითვლება შემდეგნაირად: საერთო მოგებას გამოკლებული საოპერაციო ხარჯები (გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯები, ადმინისტრაციული ხარჯები და სხვა ხარჯები), დამატებული საინვესტიციო ქონების გადაფასების ზარალი რეალიზაციის თვითღირებულებაში და დამატებული ცვეთა და ამორტიზაცია.

ათასი დოლარი	მენეჯერული	მენეჯერული	ერთჯერადი ტრანზაქციის გამოკლებით	აუღირებელი	აუღირებელი	აუღირებელი
	6 თვე 2022	6 თვე 2021	2021	2021	2020	2019
შემოსავალი	9,879	5,403	16,404	30,597	11,967	9,416
რეალიზაციის თვითღირებულება	(5,039)	(2,504)	(8,276)	(21,606)	(5,344)	(4,363)
<b>საერთო მოგება</b>	<b>4,840</b>	<b>2,899</b>	<b>8,128</b>	<b>8,991</b>	<b>6,623</b>	<b>5,053</b>
საოპერაციო ხარჯები	(2,277)	(1,397)	(3,660)	(3,660)	(3,677)	(3,981)
საინვესტიციო ქონების გადაფასების ზარალი რეალიზაციის თვითღირებულებაში	783	453	1,106	1,106	1,238	1,878
<b>EBIT</b>	<b>3,346</b>	<b>1,955</b>	<b>5,574</b>	<b>6,437</b>	<b>4,184</b>	<b>2,950</b>
ცვეთა და ამორტიზაცია	90	50.5	85.7	85.7	101	40
<b>EBITDA</b>	<b>3,436</b>	<b>2,006</b>	<b>5,660</b>	<b>6,523</b>	<b>4,285</b>	<b>2,990</b>
<i>EBITDA მარჯა</i>	<i>35%</i>	<i>37%</i>	<i>35%</i>	<i>21%</i>	<i>36%</i>	<i>32%</i>

აღსანიშნავია, რომ კომპანიის 2021 წლის შემოსავალი და რეალიზაციის თვითღირებულება მკვეთრად გაიზარდა წინა წლის ანალოგიური პერიოდის მაჩვენებელთან შედარებით. აღნიშნულის მიზეზი იყო ერთჯერადი ტრანზაქცია რომელიც შეეხებოდა შპს ქონების განვითარების ჰოლდინგთან განხორციელებულ გარიგებას. მიწა რომელზეც განთავლდებოდა ვილების უბნის ნაწილი, წარმოადგენდა PDH-ის საკუთრებას. შეთანხმება იყო, რომ ეს მიწები გადასულიყო ლისის საკუთრებაში ვინაიდან PDH-ს გააჩნდა ვალდებულება ლისის მიმართ, ასევე აღსანიშნავია, რომ ორ კომპანიას ყავდა საერთო აქციონერები და ეს ყველაფერი იყო შეთანხმებული მათთანაც. მიწის გადმოფორმების ტრანზაქცია დასრულდა 2021 წელს, ხოლო იქამდე

კომპანია ახორციელებდა ამ მიწების რეალიზებას ორმხრივი მემორანდუმით. რეალიზაციის პერიოდში კომპანია აღიარებდა გასხვისებულ მიწებზე ავანსს. მიწის გადაფორმების ტრანზაქციის დასრულების შემდგომ, კომპანიის მოთხოვნა PDH-ის მიმართ გაიქვითა მიწების სანაცვლოდ. მიწების კომპანიის საკუთრებაში გადასვლის შემდეგ, 2021 წელს, მოხდა შემოსავლისა და თვითღირებულების აღიარება - 14,193 და 13,330 ათასი აშშ დოლარი, შესაბამისად.

აღწერილი ერთჯერადი ტრანზაქციის ეფექტის გამოკლებით, კომპანიის EBITDA მარჯა ისტორიულად საკმაოდ სტაბილური იყო და 36-38%-ის ფარგლებში მერყეობდა. (PDH-თან დაკავშირებული ტრანზაქციის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ *ფინანსური აქტივები*)

## 5.5. საბალანსო უწყისის ძირითადი ელემენტების მიმოხილვა

### **კომპანიის აქტივები**

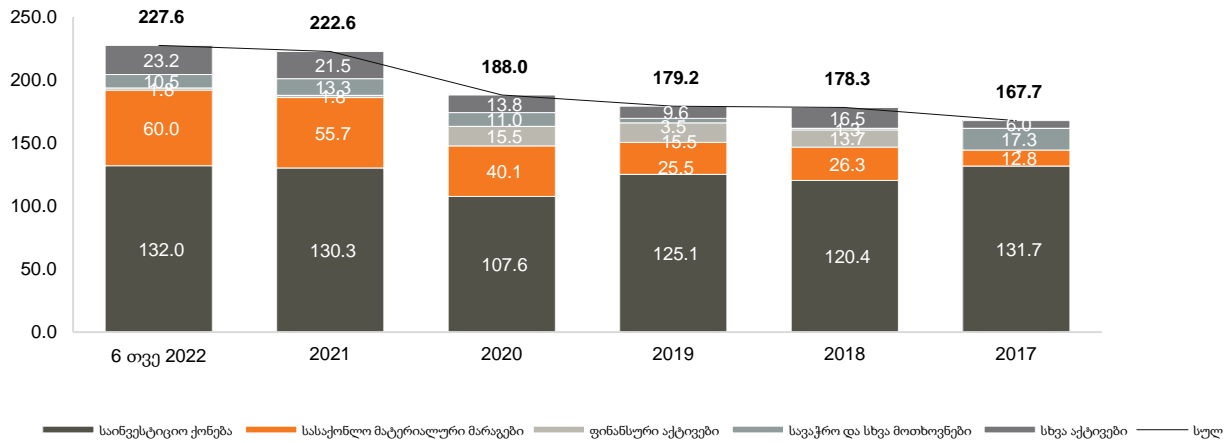
კომპანიის აქტივები 2017 წლის ბოლოდან 2022 წლის 30 ივნისამდე საშუალოდ წლიური 7.0%-ით იზრდებოდა. შედარებით უფრო მნიშვნელოვანი ზრდა დაფიქსირდა 2019-2020 და 2020-2021 წლებში, როდესაც აქტივები გაიზარდა შესაბამისად თითქმის 9 და 35 მილიონი დოლარით.

2020 წელს ცვლილების ძირითადი გამომწვევი მიზეზები იყო: (I) სასაქონლო მატერიალური მარაგების ზრდა 14.7 მილიონი აშშ დოლარით, (II) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების 7.5 მილიონი აშშ დოლარით ზრდა, (III) სახელშეკრულებო აქტივების 3.6 მილიონი აშშ დოლარით ზრდა და (IV) საინვესტიციო ქონების 17.5 მილიონი აშშ დოლარით შემცირება. ცვლილებების ჯამურმა ეფექტმა გამოიწვია აქტივების 8.9 მილიონიანი გაზრდა.

რაც შეეხება 2021 წელს, აქტივების 34.6 მილიონი აშშ დოლარით წლიური გაზრდა უკავშირდება: (I) საინვესტიციო ქონების 22.7 მილიონი აშშ დოლარით ზრდას, (II) სასაქონლო მატერიალური მარაგების 15.6 მილიონი აშშ დოლარით ზრდას, (III) სახელშეკრულებო აქტივების 8.9 მილიონი აშშ დოლარით ზრდასა და (IV) ფინანსური აქტივების 13.7 მილიონი აშშ დოლარით შემცირებას.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ჯამური აქტივების მოცულობა შეადგენს 227,552 ათას აშშ დოლარს და 2021 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებთან (222,616) ზრდა უკავშირდება: (I) სასაქონლო მატერიალური მარაგების 4.3 მილიონ აშშ დოლარით გაზრდას, (II) ძირითადი საშუალებების 1.8 მილიონით გაზრდას, (III) საინვესტიციო ქონების 1.7 მილიონი აშშ დოლარით გაზრდასა და (IV) სავაჭრო და მოთხოვნების 2.8 მილიონი აშშ დოლარით შემცირებას.

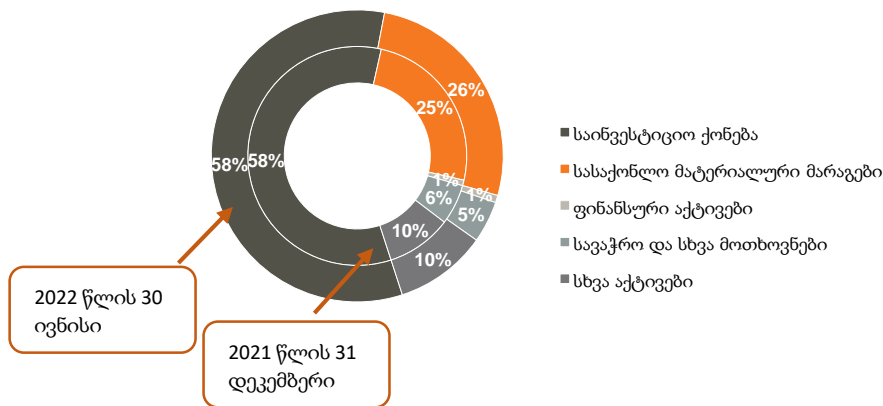
კომპანიის აქტივები (მილიონი დოლარი)



წყარო: აუდირებული ანგარიშგებები (2022 წლის მონაცემები - მენეჯერული ანგარიშგება)

2021 წლის 31 დეკემბრის და 2022 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.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ჯგუფის აქტივების დაახლოებით 58% მოდის საინვესტიციო ქონებაზე. საინვესტიციო ქონება წამოადგენს ჯგუფის საკუთრებაში არსებულ დაახლოებით, 349 ჰექტარ მიწას, რომლის 340 ჰა მდებარეობს ლისის ტბის მიმდებარედ, თბილისში (სს „ლისის ლეიქ დეველოპმენტის“ მფლობელობაში არსებული 340 ჰა), ხოლო დანარჩენი ბუკნარში, აჭარის ტერიტორიაზე, „ბლექ სი რიზორტის“ მფლობელობაში არსებული 9 ჰა.

ჯგუფი გეგმავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნაწილის (დაახლოებით, 86 ჰექტარი) გამოყენებას სარეკრეაციო და დასასვენებელი ზონის მოსაწყობად და კომერციული ობიექტების გასავითარებლად და იჯარით გასაცემად. დაახლოებით, 71 ჰექტარი მიწის გაყიდვა იგეგმება მცირე ზომის ნაკვეთებად, ვილების უზნის მოსაწყობად (35 ჰექტარამდე მიწის ნაკვეთი პროექტის პირველი და მეორე ფაზის ნაწილში გაიყიდა, გასაყიდად დარჩენილია 36 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. (შეფასება სრულდება კომპანიის სრულ მიწის ფართობზე, რაც საინვესტიციო ქონებასთან ერთად მოიცავს მარაგებში არსებულ მიწის ნაკვეთებსაც)

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.

საინვესტიციო ქონების საწყისი და საბოლოო ნაშთების შეჯერება წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

ათასი აშშ დოლარი	30 ივნისი, 2022წ.	31 დეკემბერი, 2021წ.	31 დეკემბერი, 2020წ.	31 დეკემბერი, 2019წ.
	(არააუდირებული)	(აუდირებული)	(აუდირებული)	(აუდირებული)
ზალანსი წლის დასაწყისისათვის	130,295	107,602	125,148	120,447
დამატებები	1,695	16,348		

რეკლასიფიკაცია მარეგების მუხლიდან	-	1,720	-	574
რეკლასიფიკაცია ძირითადი საშუალებების მუხლიდან	-	-	-	200
რეკლასიფიკაცია ძირითადი საშუალებების მუხლში	-	-	-440	-
რეკლასიფიკაცია მარაგების მუხლში	-	(65)	-19,256	-409
ჩამოწერა გაყიდვებიდან	-	(129)	-4,454	-179
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების გადაფასებიდან	-	10,216	22,198	12,742
უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა	-	(5,397)	-15,594	-8,227
<b>ბალანსი წლის ბოლოსათვის</b>	<b>131,990</b>	<b>130,295</b>	<b>107,602</b>	<b>125,148</b>

### ფინანსური აქტივები

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

ათაში აშშ დოლარი	30 ივნისი, 2022წ.	31 დეკემბერი, 2021წ.	31 დეკემბერი, 2020წ.	31 დეკემბერი, 2019წ.
	(არააუდირებული)	(აუდირებული)	(აუდირებული)	(აუდირებული)
ინვესტიცია კაპიტალის ინსტრუმენტებში (ფინანსური აქტივი FVTPL)	1,833	1,833	1,833	1,833
მოთხოვნა PDH-ის მიმართ (ფინანსური აქტივი FVTPL)	-	-	13,700	13,700
<b>სულ</b>	<b>1,833</b>	<b>1,833</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, მიწის სამართლიანი ღირებულება იყო 13.7 მილიონი აშშ დოლარი) და სანაცვლოდ, ჯგუფმა მიიღო უფლება, შპს ფროფერტი დეველოპმენტისგან სესხის ის რაოდენობა, რომელიც PDH-ს ჰქონდა ვალად თიბისი ბანკისათვის. მოთხოვნის ღირებულება განისაზღვრა 2017 წელს აღნიშნული უზრუნველყოფის ღირებულებით. კომპანიას მუდმივად ჰქონდა უძრავი ქონების გამოთხოვნის უფლება, შესაბამისად აღნიშნული მოთხოვნა ყოველ წელს აღირიცხებოდა მოკლევადიან აქტივებში.

ჯამურად, PDH-ს მიერ თიბისი ბანკისაგან და სხვა ფიზიკური და იურიდიული პირებისგან გამოთხოვილი სესხის ნომინალურ ღირებულებას წარმოადგენდა დაახლოებით \$45 მილიონი აშშ დოლარი, თუმცა, უზრუნველყოფაში ჩადებული მიწის სამართლიანი ღირებულება, დამოუკიდებელი პროფესიონალი შემფასებლების მიხედვით ამ თარიღისათვის იყო \$32 მილიონი აშშ დოლარი რადგან, სესხი გაუფასურდა. მოცემული \$32 მილიონი აშშ დოლარის 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 (კომპანიის აქციონერები) – \$18.3 მილიონი აშშ დოლარი. 2020 წელს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ მიწის სანაცვლოდ სს „თიბისი ბანკისგან“ გამოისყიდა PDH-ის ვალდებულება „თიბისი ბანკის“ მიმართ, რომლის ღირებულებაც (ჩამოფასებული) იყო \$13.7 მილიონი აშშ დოლარი და კომპანიას შესაბამისად გაუჩნდა მოთხოვნა PDH-ის მიმართ, რომელიც 2020 წლის საბალანსო უწყისის მეცხრე შენიშვნაში არის მოცემული (სხვა ფინანსური აქტივები). ასევე, 2021 წელს PDH-მა დაფარა „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ და სხვა მევალეების ვალდებულებები მიწებით, შესაბამისად, „ლისი ლეიქ დეველოპმენტს“ გადაეცა \$13.7 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების მიწის ნაკვეთი, ხოლო დანარჩენ მევალეებს – \$18.3 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების მიწის ნაკვეთები. კომპანიის აქციონერებმა \$18.3 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების მიწიდან კომპანიის კაპიტალში შეიტანეს \$15.97 მილიონი ღირებულების მიწა.

უზრუნველყოფაში ჩადებული ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების განახლება მოხდა 2021 წელს, დამოუკიდებელი შემფასებლის შპს „კუმბან ენდ ვეიკვილდის“ 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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები უკვე დასრულებული გასხვისებული აქტივებიდან მისაღებ სახსრებსა და მშენებლობაზე გადახდილ ავასებს ასახავს.

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 31 დეკემბრის მდგომარეობით - 13,277 მილიონი აშშ დოლარი, მთლიანი აქტივების 6.0%. რაც შეეხება 2022 წლის 30 ივნისს, სავაჭრო და სხვა დებიტორულმა დავალიანებებმა შეადგინა 10,512 ათასი აშშ დოლარი.

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

ათაში აშშ დოლარი	30 ივნისი, 2022წ.	31 დეკემბერი, 2021წ.	31 დეკემბერი, 2020წ.	31 დეკემბერი, 2019წ.
	(არააუდირებული)	(აუდირებული)	(აუდირებული)	(აუდირებული)
სავაჭრო მოთხოვნები	7,668	8,818	8,278	1,985

ავანსები და წინასწარი გადახდები	1,562	2,493	2,346	1,056
მოთხოვნები ბიუჯეტის მიმართ	1282	1966	326	419
<b>სულ</b>	<b>10,512</b>	<b>13,277</b>	<b>10,950</b>	<b>3,460</b>

2021 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების გადანაწილება მნიშვნელოვნად არ შეცვლილა, კერძოდ 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის სავაჭრო მოთხოვნება შეადგინა ჯამური მოთხოვნების 66%, ავანსებმა და წინასწარ გადახდება 19% და მოთხოვნებმა ბიუჯეტის მიმართ 15%, ხოლო 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით იგივე მაჩვენებლები წარმოადგენენ მთლიანი სავაჭრო და სხვა დებიტორული მოთხოვნების 73%, 15%-სა და 12%-ს.

### 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.

2022 წლის 30 ივნისისა და 2021, 2020 და 2019 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის სასაქონლო-მატერიალური მარაგები არის შემდეგი:

ათასი აშშ დოლარი	30 ივნისი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.	31 დეკემბერი, 2019 წ.
	(არააუღირებელი)	(აუღირებელი)	(აუღირებელი)	(აუღირებელი)
დაუმთავრებელი მშენებლობა - "მწვანე ქალაქი ლისზე"	55,609	51,442	35,927	20,613
მიწის ნაკვეთი ბუკნარში	4,291	4,166	4,166	4,760
სხვა	98	123	26	96
<b>სულ</b>	<b>59,998</b>	<b>55,731</b>	<b>40,119</b>	<b>25,469</b>

მარაგების ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს 51,442 ათასი აშშ დოლარის დაუმთავრებელ მშენებლობას - „მწვანე ქალაქი ლისზე“, 4,166 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 123 ათასი აშშ დოლარის სხვა შედარებით უფრო მცირეფასიან მარაგებს.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სასაქონლო-მატერიალური მარაგები მოიცავს 64 ჰა მიწის ნაკვეთს (2020: 49.1 ჰა), 8.6 ჰა მიწის ნაკვეთს ბუკნარში, აჭარის რეგიონში. სასაქონლო-მატერიალური მარაგის საბალანსო ღირებულების 5,000 ათასი აშშ დოლარი (2020: 500 ათასი) დაგირავებულია როგორც უზრუნველყოფა სს „ბაზის ბანკის“ სასარგებლოს შპს „ლისი-ფოს“ სესხებისათვის.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, სასაქონლო-მატერიალურმა მარაგებმა შეადგინა 59,998 ათასი აშშ დოლარი, რაც 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობასთან შედარებით 8%-იანი ზრდას წარმოადგენს.

ზემოხსენებული პერიოდის სასაქონლო-მატერიალური მარაგების 93%-ს წარმოადგენს დაუმთავრებელი მშენებლობა „მწვანე ქალაქი ლისზე“, ხოლო დანარჩენს - მიწის ნაკვეთები ბუკნარში.

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 დაწყებულა, 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 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 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. სახელშეკრულებო აქტივები წარმოადგენს მოთხოვნებს, რომლებიც წარმოშობილია მშენებლობის პროცესში გაყიდული ბინებისა და მიწების ჯერ მიუღებელი სახსრებიდან.

კომპანიის ბალანსზე არსებულმა სახელშეკრულებო აქტივებმა 2020 და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შესაბამისად შეადგინა 8,432, 17,319 და 16,741 ათასი აშშ დოლარი.

## **კომპანიის კაპიტალი**

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ჯგუფის სააქციო კაპიტალი შედგება 1,732,985 (2021 წლის 31 დეკემბერი - 1,732,985; 2020 წლის 31 დეკემბერი - 1,732,985;) ცალი ავტორიზებული და სრულად გამოშვებული „ა“ კლასის ჩვეულებრივი, 1,024,082 (2021 წლის 31 დეკემბერი - 1,024,082; 2020 წლის 31 დეკემბერი - 777,343) ცალი ავტორიზებული და სრულად გამოშვებული „ბ“ კლასის ჩვეულებრივი და არც ერთი (2021 წლის 31 დეკემბერი - 0; 2020 წლის 31 დეკემბერი - 1,608) 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.

5.6. A და B კლასის და პრივილეგირებული აქციების გარდა, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას ასევე ჰქონდა საემისიო კაპიტალი 17,660 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2020 31 დეკემბერი - 1,937), რაც 15,723 ათასი აშშ დოლარის ღირებულების აქციების გამოშვებით დაგენერირდა, ხოლო საპასუხოდ კომპანიის კაპიტალში შევიდა 15.97 მილიონი აშშ ღირებულების მიწა. (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ თავი „5.5 საბალანსო უწყისის ძირითადი ელემენტების მიმოხილვა“, ქვეთავი „ფინანსური აქტივები“) 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, საემისიო კაპიტალი კვლავ 17,660 ათასი აშშ დოლარია.

### **წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშების რეზერვი**

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

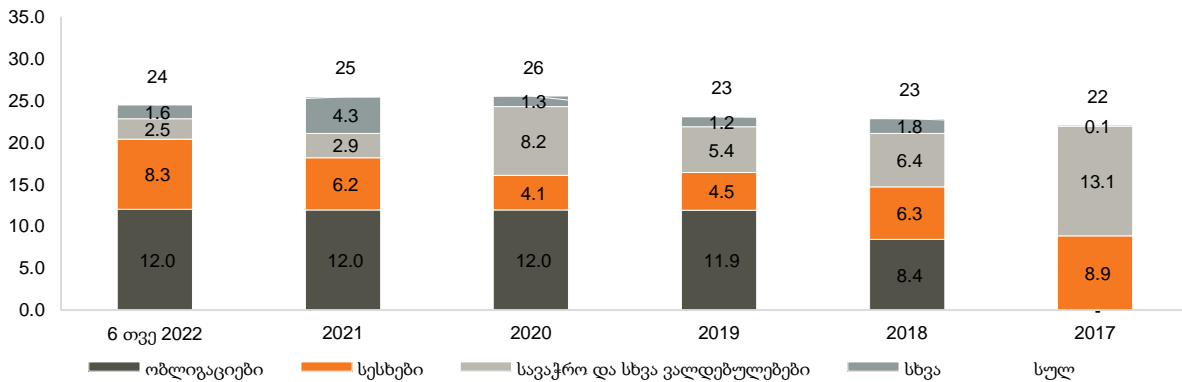
### **კომპანიის ვალდებულებები**

მიუხედავად კონსისტენციის ცვლილებისა, ბოლო 5 წლის განმავლობაში კომპანიის ვალდებულებები არსებითად არ შეცვლილა. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 22 მილიონ აშშ დოლარის, ხოლო 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით დაახლოებით 24 მილიონ აშშ დოლარს.

2018 წლის 17 დეკემბერს კომპანიამ გამოუშვა 12 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციები, რომელიც ვადადამდგარი მოხდა 2021 წლის 17 დეკემბერს. ამავე დღეს კვლავ გამოუშვა 12 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციები, რომლებიც ვადადამოსული ხდება 36 თვის შემდეგ.

კომპანიის ვალდებულებების ბალანსი და განაწილება 2017, 2018, 2019, 2020 და 2021 წლების 31 დეკემბრის და 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

კომპანიის ვალდებულებები (მლნ დოლარი)



### სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შედგება მიღებული ავანსებისგან და სამშენებლო და სხვა მომწოდებლების მიმართ არსებული ვალდებულებებისგან. 2020 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებმა შეადგინა შესაბამისად 8,222 და 2,902 ათასი აშშ დოლარი, ხოლო 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 2,462 ათასი დოლარი.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2020 და 2021 წლის ბოლოს და 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენდა მთლიანი ვალდებულებების 32%, 11% და 10%-ს.

	30 ივნისი, 2022 წ. არააუდირებული	31 დეკემბერი, 2021 წ. აუდირებული	31 დეკემბერი, 2020 წ. აუდირებული	31 დეკემბერი, 2019 წ. აუდირებული
ათასი აშშ დოლარი				
ვალდებულებები სამშენებლო და სხვა მომსახურების მომწოდებლების მიმართ	1,230	2,659	2,378	1,944
მიღებული ავანსები	1,234	244	5,844	3,500
<b>სულ</b>	<b>2,464</b>	<b>2,903</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 31 დეკემბერი) 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 გააფორმებული 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, 2020 და 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მოცემული მუხლის წილმა ჯამური ვალდებულებების 71%, 63%, 80% და 85% შეადგინა.

	30 ივნისი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.	31 დეკემბერი, 2019 წ.
	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
მიმდინარე საბანკო სესხები	3,773	1,818	1,706	3,011
გრძელვადიანი საბანკო სესხები	4,570	4,408	2,386	1,499
ობლიგაციები	12,012	11,932	11,935	11,876
ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი	25	39	37	37
<b>სულ სესხები და ობლიგაციები</b>	<b>20,380</b>	<b>18,197</b>	<b>16,064</b>	<b>16,423</b>

### სესხები

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის ჯამური უზრუნველყოფილი სესხები წარმოადგენს 8,342 ათას აშშ დოლარს, რომელთაგან ყველა მიღებულია ბაზის ბანკისგან. სესხების მიზნობრიობები იყოფა ორ ნაწილად: მიმდინარე სამშენებლო პროექტების დაფინანსება და საიჯარო ქონების შეძენა.

2019, 2020 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის სესხების გადანაწილება მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის დაფარვის თარიღი	30-06-22	31-12-21	31-12-20	31-12-19
<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	-	1,578	1,500	-
ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.50%	ივნისი-28	2,500	1,228	-	-
ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.90%	მაისი-24	1,000	620	-	-



ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.90%	ნოემბერი-23	2,842	2,800	-	-
ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი	აშშ დოლ.	7.90%	ოქტომბერი-24	2,000	-	-	-
<b>სულ უზრუნველყოფილი სესხები</b>				<b>8,342</b>	<b>6,226</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>-</b>	<b>585</b>	<b>541</b>
<b>სულ სესხები</b>				<b>8,342</b>	<b>6,226</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.

### გადასახდელი დივიდენდი

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ 2021 წელს გამოაცხადა დივიდენდი, რის გამოც გაუჩნდა 2,608 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის ვალდებულება - გადასახდელი დივიდენდი. კომპანიამ 2022 წლის 30 ივნისამდე გადაიხადა 2,064 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის დივიდენდი, რის გამოც ზემოხსენებულ პერიოდში კომპანიის გადასახდელი დივიდენდი შეადგენს 544 ათას აშშ დოლარს.

### ობლიგაციები

სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ პირველად 2018 წლის 17 დეკემბერს გამოუშვა 12,000,000 აშშ დოლარის ღირებულების ობლიგაციები (ISIN: GE2700603717), რომლის დარიცხული პროცენტიც შეადგენდა 8%-ს და ვადამოსული გახდა 2021 წლის 17 დეკემბერს. კომპანიამ ამავე დღეს გამოუშვა კვლავ 12,000,000 აშშ დოლარის ღირებულების ობლიგაციები (ISIN: GE2700604095), რომელთა დარიცხული პროცენტიც შეადგენდა 6.50%-ს და მისი გადახდა ხორციელდება კვარტალურად. ობლიგაციები ვადამოსული ხდება 36 თვის შემდეგ.

ისტორიულად, კომპანიას არასდროს დაურღვევია რომელიმე კოვენანტი.

2021 წლის ობლიგაციების ხელშეკრულება განსაზღვრავს გარკვეულ კოვენანტებს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტისთვის“. კოვენანტები გულისხმობს გარკვეული ფინანსური კოეფიციენტების დაკმაყოფილებას. პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის კომპანიის მიმდინარე კოვენანტები მოიცავს:

- (1) „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 „ფასს“-ების მოთხოვნების შესაბამისად, ისე როგორც ეს აღირიცხება „ფასს“-ებით მომზადებულ, კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. აღნიშნული კოეფიციენტის შედეგები 2022 წლის 6 თვისა და ობლიგაციების გამოშვების ეფექტის გათვალისწინებით მოცემულია თავში 2. *ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ, ქვეთავი ძირითადი კოეფიციენტები*
- (2) „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ ნაღდი ფულის ნაშთი ნებისმერი თარიღისთვის შეადგენდეს ობლიგაციების მოსამსახურებლად საჭირო კვარტლური საპროცენტო ხარჯის მინიმუმ 100%-ს.

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

კომპანიას არ გააჩნია სხვა არაფინანსური კოვენანტები.

შენიშვნა: ფინანსურ კოვენანტებში ნახსენები კალკულაციები, განსაზღვრულია შესაბამისი ვალდებულებების მარეგულირებელი შეთანხმებებითა და ხელშეკრულებებით, ხოლო წინამდებარე ობლიგაციების ემისიის პროსპექტი ცალკე განსაზღვავს მათ ფარგლებში ასამოქმედებელი კოვენანტების განმარტებებს (იხ. „ობლიგაციების პირობები“).

### **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. კომპანია მშენებლობის ნებართვის მოლოდინშია, რომლიც 2022 წლის 31 დეკემბრამდე უნდა აიღოს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტს“ ზემოხსენებული ოდენობის ინვესტიცია უნდა განეხორციელებინა შეძენიდან 5 წლის ვადის განმავლობაში, თუმცა 2022 წლის 27 ივნისს

მიღწეულია შეთანხმება სახელმწიფო ქონების სააგენტოსთან და ჯგუფისთვის ვადა გახანგრძლივდა 2025 წლამდე.

#### *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 ბადებს 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 ფო“-ს ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაერიცხა ჯამურად 2,140,862 ლარი. გამოყენებულია სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები და უზრუნველყოფილია 2,857,823 აშშ დოლარის ღირებულების მიწით. 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 პროსპექტის თარიღისთვის ჯერ კიდევ გრძელდება დავა არის 976,125 ლარი.

#### **5.7. 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, ხოლო 2021 წლის ბოლოსა და 2022 წლის 30 ივნისისთვის შემოსავლების ჯამურმა რაოდენობამ შესაბამისად 30,597 ათასი აშშ დოლარი (156% და 225%-იანი ზრდები 2020 წლისა და 2019 წლებთან შედარებით) და 5,403 ათასი 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).

1. შპს ლისი-ფო - 100%-იანი შვილობილი კომპანია დაარსდა 2011 წელს პროექტის - „მწვანე ქალაქი ლისზე“ - განსახორციელებლად. პროექტი ხორციელდება ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე 23 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთზე. პროექტი ხორციელდება სამ ფაზად, რომლიდანაც პირველი და მეორე ფაზები უკვე დასრულებულია, აქტიურია მხოლოდ მესამე ფაზა.
2. სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტი - კომპანია ფლობს დაახლოებით 340 ჰა მიწის ნაკვეთს ლისის ტბის ირგვლივ, საიდანაც:
  - 71 ჰა-მდე მიწის ნაკვეთზე ფაზებად ვითარდება ვილების უბანი. ჯამში დაახლოებით 42 ჰექტარის გაყიდვა მოხდება სამ ფაზად. დარჩენილი მიწის ნაწილი მოხმარდა პარკებს, გზებს და სხვა საერთო სივრცეებს. ვილების უბნის განვითარების პროცესი მიმდინარეობს 3 ფაზად, საიდანაც პირველი და მეორე ფაზა უკვე დასრულებულია და მიმდინარეობს მხოლოდ მესამე ფაზა. აღსანიშნავია, რომ კომპანიამ უკვე გაასხვისა 35 ჰა-მდე მიწის ნაკვეთები (გასხვისებულია წინარე ნასყიდობით ან სრულად გადაფორმებულია) და დარჩენილია მხოლოდ თითქმის 7 ჰა ვილების გასაყიდი ნაკვეთები;
  - 86 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 161 ჰა-ს კომპანია ფლობს, აქტივის გრძელვადიანი ღირებულების ზრდით სარგებლის მისაღებად. სამომავლოდ პონტეციურად ამ ტერიტორიაზე მოხდება საცხოვრებელი ან შერეული დეველოპმენტის განხორციელება.
3. 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“, 2021 წელს - ფრანგული კონცეფციის კაფე „BonCafe და პრემიუმ კლასის გასტრო-მაღაზია „გასტრონომი“, ხოლო 2022 წელს - შპს „კარი“.

კომპანიას სტაბილურად მზარდი შემოსავლები აქვს ბოლო საანგარიშგებო პერიოდების განმავლობაში, რაც დიდწილად გამოწვეულია გაზრდილი გაყიდვების მაჩვენებლებით. 2019, 2020 და 2021 წლების 31 დეკემბრის, ხოლო 2021 და 2022 წლების 30 ივნისის გაყიდვებისა და შემოსავლების მონაცემები მოცემულია ცხრილში:

ათასი აშშ დოლარი	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021 12 თვე	2020 12 თვე	2019 12 თვე
	არაუდირებული	არაუდირებული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
შემოსავალი	9,879	5,403	30,597*	11,967	9,416
გაყიდვები <sup>3</sup>	11,553	11,628	22,900	16,554	11,615

\* - უნდა აღინიშნოს, რომ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაგენერირებული შემოსავალი მოიცავს PDH-ის ერთჯერად ტრანზაქციას, რომლის გარეშეც კომპანიის შემოსავალი იქნებოდა 16,404 ათასი აშშ დოლარი.

#### რეალიზაციის თვითღირებულება

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

<sup>3</sup> გაყიდვების რიცხვები მოიცავს ბინების, მიწის ნაკვეთების, ავტოფარეხებისა და სარდაფების გაყიდვებს.

რეალიზაციის თვითღირებულება 2019, 2020 და 2021 სრული წლისთვის და 2022 წლის პირველი ნახევრისთვის შესაბამისად იყო (4,363), (5,344), (21,606)\* და (5,039) ათასი აშშ დოლარი.

\* - უნდა აღინიშნოს, რომ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაგენერირებული რეალიზაციის თვითღირებულება მოიცავს PDH-ის ერთჯერად ტრანზაქციასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, რომლის გარეშეც კომპანიის რეალიზაციის თვითღირებულება იქნებოდა 8,276 ათასი აშშ დოლარი.

### საერთო მოგება

კომპანიის საერთო მოგება 2020 წელს 2019 წელთან შედარებით 31%-ით გაიზარდა და 6,623 ათასი აშშ დოლარი შეადგინა, ხოლო 2021 წელს შეადგინა 8,991 მილიონი აშშ დოლარი, რაც 2020 და 2019 წლებთან შედარებით 36% და 78%-იანი ზრდაა. ასევე, მნიშვნელოვნად გაიზარდა საერთო მოგება 2022 წლის პირველ ნახევარშიც, ზრდამ წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 67% შეადგინა და 4,840 ათას აშშ დოლარს გაუტალდა (2021 30 ივნისი: 2,899 ათასი აშშ დოლარი).

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

ათასი აშშ დოლარი	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021 12 თვე	2021 12 თვე	2020 12 თვე	2019 12 თვე
	არააუღირებული	არააუღირებული	ერთჯერადი ტრანზაქციის	აუღირებული	აუღირებული	აუღირებული
შემოსავალი	9,879	5,403	16,404	30,597	11,967	9,416
რეალიზაციის თვითღირებულება	(5,039)	-2,504	-8,276	-21,606	-5,344	-4,363
<b>საერთო მოგება</b>	<b>4,840</b>	<b>2,899</b>	<b>8,128</b>	<b>8,991*</b>	<b>6,623</b>	<b>5,053</b>
საერთო მოგების მარჟა	48.99%	53.66%	50.00%	29.39%	55.34%	53.66%

აღსანიშნავია, რომ კომპანიის 2021 წლის შემოსავალი და რეალიზაციის თვითღირებულება მკვეთრად გაიზარდა წინა წლის ანალოგიური პერიოდის მაჩვენებელთან შედარებით. აღნიშნულის მიზეზი იყო ერთჯერადი ტრანზაქცია რომელიც შეეხებოდა შპს ქონების განვითარების ჰოლდინგთან განხორციელებულ გარიგებას. 2017 წლიდან მოყოლებული ემიტენტი ასხვისებდა მიწებს, რომლებიც დარეგისტრირებული იყო სწორედ ქონების განვითარების ჰოლდინგის სახელზე. აღნიშნული გასხვისებები აღირიცხებოდა როგორც მიღებული ავანსები. 2021 წელს მოიპოვა აღნიშნულ მიწები გადავიდა კომპანიის სახელზე, რის შემდეგაც მოხდა ავანსების შემოსავლად აღილება. ამასთან მოხდა შესაბამისი რეალიზაციის თვითღირებულების აღიარებაც. აღნიშნული თანხები, შესაბამისად, იყო 14,193 და 13,330 ათასი აშშ დოლარი. უნდა აღინიშნოს, რომ აღნიშნული ეფექტის გარეშე კომპანიის საერთო მოგება იქნებოდა 8,128 ათასი აშშ დოლარი, ხოლო საერთო მოგების მარჟა - 50.00%.

### 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, 2020 და 2021 სრული წლისთვის და 2022 წლის პირველ ნახევარში შეადგინა 954 ათასი აშშ დოლარი, 593 ათასი აშშ დოლარი, 832 ათასი აშშ დოლარი და 634 ათასი აშშ დოლარი.

ათასი აშშ დოლარი	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021	2020	2019
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
საბროკერო ხარჯები	(454)	(180)	(560)	(297)	(340)
მარკეტინგის ხარჯები	(180)	(168)	(272)	(296)	(614)
<b>სულ გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯები</b>	<b>(634)</b>	<b>(348)</b>	<b>(832)</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, 2020 და 2021 წლის განმავლობაში და 2022 წლის პირველ ნახევარში ადმინისტრაციულმა დანახარჯებმა შეადგინა (2,909) ათასი აშშ დოლარი, (2,836) ათასი აშშ დოლარი, (2,823) ათასი აშშ დოლარი და (1,609) ათასი აშშ დოლარი

ადმინისტრაციული დანახარჯების გადანაწილება შესაბამისი ხარჯების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

ათასი აშშ დოლარი	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021	2020	2019
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
თანამშრომელთა ანაზღაურება	(768)	(665)	(1,889)	(1,845)	(1,936)
დირექტორატის ანაზღაურება	(157)	(125)	(98)	(257)	(255)
ქონების გადასახადი	(170)	-	(161)	(104)	(225)
ცვეთის ხარჯი	(65)	(49)	(90)	(101)	(40)
აუდიტის, საკონსულტაციო და იურიდიული ხარჯები	(89)	(85)	(103)	(95)	(124)
ბანკის საკომისიო	(17)	(10)	(5)	(9)	(9)
მივლინების ხარჯები	(3)	(2)	-	(3)	(41)
სატრანსპორტო საშუალებების ხარჯები	(7)	(6)	(33)	(9)	(16)
საოფისე ინვენტარი და კომუნალური ხარჯები	(135)	(92)	(284)	(232)	(114)
სხვა ხარჯები	(198)	-	(160)	(181)	(149)
<b>სულ ადმინისტრაციული ხარჯები</b>	<b>-1,609</b>	<b>-1,034</b>	<b>-2,823</b>	<b>-2,836</b>	<b>-2,909</b>

#### შემოსავლები და წმინდა მოგება

2019, 2020 და 2021 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 შემფასებლებელი “Cushman & Wakefield”-ის მიერ. (შეფასება სრულდება

კომპანიის სრულ მიწის ფართობზე, რაც საინვესტიციო ქონებასთან ერთად მოიცავს მარაგებში არსებულ მიწის ნაკვეთებსაც) ღირებულების ცვლილების მნიშვნელოვანი მიზეზები გახლდათ 1) ლისის 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.

2021 წლისთვის ჯგუფის საკუთრებაში არსებული საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია დამოუკიდებელი შემფასებლებელი “Cushman & Wakefield”-ის მიერ. (შეფასება სრულდება კომპანიის სრულ მიწის ფართობზე, რაც საინვესტიციო ქონებასთან ერთად მოიცავს მარაგებში არსებულ მიწის ნაკვეთებსაც) ღირებულების ცვლილების მნიშვნელოვანი მიზეზები გახლდათ 1) ლისის მიმდებარე ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების ფასის ზრდა და 2) ლარის კურსის გამყარება. დეტალური ინფორმაცია საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული ტრანზაქციების შესახებ, შეგიძლიათ იხილოთ საბალანსო მუხლების მიმოხილვის ნაწილში, კერძოდ „საინვესტიციო ქონების“ ქვეთავში.

შედეგად, კომპანიის წმინდა მოგებამ 2019 წელს შეადგინა 13,410 ათასი აშშ დოლარი, 2020 წელს 28,524 ათასი აშშ დოლარი, 2021 წელს 14,373 და 2022 წლის 6 თვის მონაცემებით 1,197 ათასი აშშ დოლარი.

კომპანიის ხარჯები, შემოსავლები და წმინდა მოგება მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

ათასი დოლარი	მენეჯერული	მენეჯერული	აუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021	2020	2019
შემოსავალი რეალიზაციიდან	9,879	5,403	30,597	11,967	9,416
რეალიზაციის თვითღირებულება	(5,039)	(2,504)	(21,606)	(5,344)	(4,363)
<b>საერთო მოგება</b>	<b>4,840</b>	<b>2,899</b>	<b>8,991</b>	<b>6,623</b>	<b>5,053</b>
გაყიდვისა და მარკეტინგის დანახარჯები	(634)	(348)	(832)	(593)	(954)
ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,609)	(984)	(2,733)	(2,735)	(2,869)
ცვეთა და ამორტიზაცია	-	(50)	(90)	(101)	(40)
სხვა ხარჯები	(34)	(64)	(95)	(349)	(158)
წილი მეკავშირე საწარმოების ფინანსურ შედეგებში	-	12	158	162	155
ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილება	-	852	(338)	2,307	929
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	-	-	10,216	22,198	12,742
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან	-	-	-	3,042	-
დივიდენდიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	-	179	-
ფინანსური შემოსავალი	36	11	34	45	21
ფინანსური ხარჯი	(1,146)	(405)	(1,120)	(847)	(724)
ზარალი კურსთაშორის სხვაობიდან	(256)	(354)	182	(1,407)	(745)
<b>მოგება დაბეგრამდე</b>	<b>1,197</b>	<b>1,569</b>	<b>14,373</b>	<b>28,524</b>	<b>13,410</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-
<b>სულ გაერთიანებული შემოსავალი</b>	<b>1,197</b>	<b>1,569</b>	<b>14,373</b>	<b>28,524</b>	<b>13,410</b>
უცხოურ ვალუტაში გადანაგარიშების რეზერვი	-	1,357	10,588	(20,884)	(10,416)
<b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</b>	<b>1,197</b>	<b>2,926</b>	<b>24,961</b>	<b>7,640</b>	<b>2,994</b>

5.8. ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგების ძირითადი ელემენტების მიმოხილვა

საოპერაციო ფულადი ნაკადები

კომპანიის წმინდა ფულადმა სახსრებმა საოპერაციო საქმიანობიდან 2019, 2020, 2021 წლებისთვის და 2022 წლის პირველი 6 თვის განმავლობაში, შესაბამისად შეადგინა (1,863) ათასი აშშ დოლარი, 1,856 ათასი აშშ დოლარი, 1,217 და 1,169 ათასი აშშ დოლარი. 2022 წლის 6 თვის მდგომარეობით, კომპანიის საოპერაციო ფულადი ნაკადები 2021 წლის 6 თვის მონაცემებთან შედარებით გაიზარდა 3.20-ჯერ, რაც ძირითადად გამოწვეული იყო მომხმარებელისგან მიღებული ფულადი სახსრების თითქმის გაორმაგებით, რამაც 10,999 ათასი აშშ დოლარი (30/06/21: 5,279 ათასი აშშ დოლარი) შეადგინა და სამშენებლო კონტრაქტორებზე გადახდილი თანხების თითქმის 4,000 ათასი აშშ დოლარის გაზრდით, რამაც უარყოფითი 5,917 ათასი აშშ დოლარი შეადგინა (30/06/2020: უარყოფითი 3,971 ათასი აშშ დოლარი).

ათასი დოლარი	მენუჯერული	მენუჯერული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021	2020	2019
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>					
მომხმარებელისგან მიღებული ფულადი სახსრები	10,999	5,279	16,710	11,260	10,871
სხვა ფულადი შემოსავალი	25	98	4	960	195
სამშენებლო კონტრაქტორებზე გადახდილი თანხები	(5,917)	(2,005)	(9,107)	(4,169)	(6,431)
თანამშრომლებზე გადახდილი თანხები	(740)	(705)	(1,754)	(1,716)	(1,760)
საბროკერო მომსახურებაზე გადახდილი თანხები	(531)	(211)	(659)	(221)	(319)
არქიტექტურულ და სამშენებლო პროექტის სამუშაოებისთვის გადახდილი თანხები	(43)	(132)	(307)	(520)	(222)
მარკეტინგულ აქტივობებზე გადახდილი თანხები	(211)	(198)	(297)	(257)	(659)
მომწოდებლებზე გადახდილი თანხები	(43)	(238)	(71)	(290)	(414)
გადახდილი გადასახადები	(1,302)	(677)	(1,198)	(1,128)	(1,134)
სხვა გადახდები	(448)	(234)	(627)	(712)	(517)
	<b>1,789</b>	<b>977</b>	<b>2,694</b>	<b>3,207</b>	<b>(390)</b>
გადახდილი პროცენტი	(620)	(613)	(1,477)	(1,351)	(1,473)
<b>წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>	<b>1,169</b>	<b>364</b>	<b>1,217</b>	<b>1,856</b>	<b>(1,863)</b>

საინვესტიციო ფულადი ნაკადები



	მენეჯერული	მენეჯერული	აუდიტრული	აუდიტრული	აუდიტრული
	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021	2020	2019
<b>ფულადი ნაკადი საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>					
ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შესყიდვა	-	-	(73)	(23)	(2,123)
ფინანსური ინსტრუმენტების შესყიდვა	-	-	-	-	(1,678)
საპროცენტო შემოსავალი მოკლევადიანი საბანკო ანაზღაურებებიდან	11	11	-	46	16
გაცემული სესხები	-	-	(1,144)	-	(228)
მიღებული დივიდენდები	-	-	-	179	-
<b>წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>(1,217)</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. 2021 წელს სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტმა“ 1,144 ათასი აშშ დოლარის ღირებულების სესხი გასცა, ხოლო 2021 და 2022 წლის პირველ ნახევარში კი კომპანიას არსებითად მნიშვნელოვანი ინვესტიციები არ განუხორციელებია არც ძირითად საშუალებებში და არც ფინანსურ ინსტრუმენტებში.

#### საფინანსო ფულადი ნაკადები

	მენეჯერული	მენეჯერული	აუდიტრული	აუდიტრული	აუდიტრული
	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021	2020	2019
<b>ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>					
პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(1,572)	(1,282)	(2,219)
შემოსავალი ობლიგაციებიდან და სესხებიდან	3,500	3,575	5,156	1,540	5,320
სესხების დაფარვა	(2,300)	(2,889)	(3,013)	(1,923)	(3,788)
ფინანსური საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	-	(32)	(47)	(28)	(26)
შეზღუდული ფულადი სახსრების განთავსება	(32)	-	1,118	(110)	(1,025)
დივიდენდის გაცემა	(2,064)	-	(1,726)	-	-
<b>წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>	<b>(896)</b>	<b>654</b>	<b>(84)</b>	<b>(1,803)</b>	<b>(1,738)</b>

2022 წლის 30 ივნისს კომპანიის ფულადმა სახსრებმა საფინანსო საქმიანობიდან უარყოფითი 896 ათასი აშშ დოლარი შეადგინა, რაც \$1,550 ათასის შემცირებაა 2021 წლის ამავე პერიოდთან შედარებით (30/06/21: 654 ათასი აშშ დოლარი) და ეს სხვაობა ძირითადად დივიდენდების გაცემით (2,064 ათასი აშშ დოლარი) იყო გამოწვეული. 2021 წელს ფულადმა ნაკადებმა საფინანსო საქმიანობიდან (84) ათასი აშშ დოლარი შეადგინა, 2020 წელს (1,803) ათას აშშ დოლარი, ხოლო 2019 წელს ეს მაჩვენებელი (1,738) ათას აშშ დოლარს გაუტოლდა.

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

5.10. 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	2021		2020		2019	
	აშშ დოლარი	ევრო	აშშ დოლარი	ევრო	აშშ დოლარი	ევრო
საკონტრაქტო აქტივები	17,319	-	15,603	-	15,533	-
მოთხოვნები PDH	1,833	-	15,533	-	4,795	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	2,222	-	2,404	-	2,505	-
<b>მთლიანი ფინანსური აქტივები</b>	<b>21,374</b>	-	<b>33,540</b>	-	<b>22,833</b>	-
				14,666	-	-
სესხები და ობლიგაციები	18,197	-	16,064	-	16,423	-
ფინანსური საიჯარო ვალდებულებები	41	-	75	-	102	-
<b>მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები</b>	<b>18,238</b>	-	<b>16,139</b>	<b>14,666</b>	<b>16,525</b>	-
<b>წმინდა პოზიცია</b>	<b>3,136</b>	-	<b>17,401</b>	-	<b>6,308</b>	-

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს აშშ დოლარის მიმართ ლარის 15% (2021: 15%) კლება/მატების გავლენას ჯგუფზე. 15% (2020: 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 (2020: 15%) ცვლილებით უცხოური ვალუტის განაკვეთში. ქართული ლარი რომ გამყარებულიყო დოლართან და ევროსთან მიმართებაში 15%-ით (2020: 15%), მაშინ ამას ექნებოდა შემდეგნაირი გავლენა:

	აშშ დოლარის გავლენა	ევროს გავლენა
--	---------------------	---------------

ათასი აშშ დოლარი	2021	2020	2021	2020
მოგება/ზარალი	470	2,610	-	-

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 წარმოადგენილია 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, უზურნველყოფილია კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებში მათი განთავსებით.

2021 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 სასახეო ვალდებულება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ჯგუფის დარჩენილი კონტრაქტების ვადიანობა მისი არადერივატიული 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	2021			
	უპროცენტო	ფიქსირებული პროცენტით	საიჯარო ვალდებულება	სულ
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)	-	7.00%	22.00%	-
1-6 თვემდე	2,659	937	25	3,621
6-12 თვემდე	-	2,323	25	2,348
1-5 წლამდე	-	17,952	-	17,952
5 წელზე მეტი ვადით	-	129	-	129

	2,659	21,341	50	24,050
--	-------	--------	----	--------

2020

ათასი აშშ დოლარი	უპროცენტო	ფიქსირებული პროცენტით	საიჯარო ვალდებულება	სულ
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)		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	უპროცენტო	ფიქსირებული პროცენტით	საიჯარო ვალდებულება	სულ
საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%)		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, 2020 და 2021 წლების 31 დეკემბრის და 2021 და 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით. 2019, 2020 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით ინფორმაცია აღებულია აუდირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებებიდან, ხოლო 2021 და 2022 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	აუდირებული
	2022 წლის 30 ივნისი	2021 წლის 30 ივნისი	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
კაპიტალი და ვალდებულებები					
კაპიტალი და რეზერვები					
A კლასის ჩვეულებრივი აქციები	173	173	173	173	173
B კლასის ჩვეულებრივი აქციები	1,024	777	1,024	777	777
პრივილეგირებული აქციები	-	1,608	-	1,608	2,859
საემისიო კაპიტალი	17,660	1,937	17,660	1,937	1,937

უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი	(55,557)	(69,497)	(60,269)	(70,860)	(49,976)
გაუნაწილებელი მოგება	239,783	230,418	238,586	228,850	200,326
<b>სულ კაპიტალი და რეზერვები</b>	<b>203,083</b>	<b>165,416</b>	<b>197,174</b>	<b>162,485</b>	<b>156,096</b>
არამაკონტროლებელი წილი	-	-	-	-	-
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>203,083</b>	<b>165,416</b>	<b>197,174</b>	<b>162,485</b>	<b>156,096</b>
<i>გრძელვადიანი ვალდებულებები</i>					
ობლიგაციები	12,012	-	11,932	-	11,876
სესხები	4,570	2,886	4,408	2,386	1,499
საიჯარო ვალდებულებები	39	54	-	41	73
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>16,621</b>	<b>2,940</b>	<b>16,340</b>	<b>2,427</b>	<b>13,448</b>
<i>მიმდინარე ვალდებულებები</i>					
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,462	6,198	2,902	8,222	5,444
სახელშეკრულებო ვალდებულებები	892	564	1,579	1,072	974
გადასახდელი დივიდენდი	544	-	2,608	-	-
ობლიგაციები	-	11,980	-	11,935	-
ობლიგაციაზე გადასახდელი პროცენტი	25	-	39	37	37
სესხები	3,773	1,849	1,818	1,706	3,011
საიჯარო ვალდებულებები	37	35	41	34	29
მიმდინარე მოგების გადასახადი	115	120	115	109	126
<b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>	<b>7,848</b>	<b>20,746</b>	<b>9,102</b>	<b>23,115</b>	<b>9,621</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>227,552</b>	<b>189,102</b>	<b>222,616</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:  
2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით**

პროდუქტი	კრედიტორი	ვალუტა	პროცენტი, %	დაფარვის თარიღი	გადახდის ტიპი	ნაშთი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ნომინალური ვალუტა)	ნაშთი პერიოდის ბოლოს (ათასი, ლარი)	დარიცხული პერიოდის ბოლოს (ათასი, ნომინალური ვალუტა)	დარიცხული პერიოდის ბოლოს (ათასი, ლარი)
ვადიანი სესხი	Basis Bank	USD	7.50%	ივნისი-28	ამორტიზირებადი	2,423	6,870	21.8	61.8
ვადიანი სესხი	Basis Bank	USD	7.90%	მაისი-24	ამორტიზირებადი	1,317	3,734	9	24.6
ვადიანი სესხი	Basis Bank	USD	7.90%	ნოემბერი-23	ამორტიზირებადი	2,364	6,701	16.6	47.1
ვადიანი სესხი	Basis Bank	USD	7.90%	ოქტომბერი-24	ამორტიზირებადი	1,864	5,286	12.7	36.1

ვადიანი სესხი	Basis Bank	USD	9.00%	მაისი-23	ამორტიზირებადი	1,500	4,253	10.9	30.8
<b>სულ</b>						<b>9,468</b>	<b>26,844</b>	<b>71</b>	<b>200.4</b>

**2021 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	Basis Bank	USD	8.50%	თებერვალი-23	ამორტიზირებადი	1,578	4,987	2.2	7.0
ვადიანი სესხი	Basis Bank	USD	7.90%	ივნისი-28	ამორტიზირებადი	1,228	3,881	1.6	5.0
ვადიანი სესხი	Basis Bank	USD	7.90%	მაისი-24	ამორტიზირებადი	620	1,959	0.8	2.5
ვადიანი სესხი	Basis Bank	USD	7.50%	ნოემბერი-23	ამორტიზირებადი	2,800	8,849	3.5	10.9
<b>სულ</b>						<b>6,226</b>	<b>19,676</b>	<b>8.1</b>	<b>25.5</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	USD	7.37%	ივნ-21	ამორტიზირებადი	458	1,501	1.5	4.8
ვადიანი სესხი	FMO	USD	8.51%	ივნ-21	ამორტიზირებადი	349	1,144	1.3	4.3
ვადიანი სესხი	Pasha Bank	USD	7.50%	დეკ-26	ამორტიზირებადი/ბულე	1,200	3,932	1.5	4.8
ვადიანი სესხი	Basis Bank	USD	8.50%	ნოვ-23	ამორტიზირებადი	0	0	-	-
ვადიანი სესხი	Basis Bank	USD	8.50%	თებ-23	ამორტიზირებადი	1,500	4,915	2.1	6.9
ვადიანი სესხი	GRDC B.V.	USD	8.00%	ივნ-21	ამორტიზირებადი	585	1,917	0.8	2.5
<b>სულ</b>						<b>4,092</b>	<b>13,408</b>	<b>7.1</b>	<b>23.3</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)
ვადიანი სესხი	FMO	აშშ დოლ.	7.37%	ივნ-21	ამორტიზირებადი /ზულეტი	1,401	4,018	4.5	13.0
ვადიანი სესხი	FMO	აშშ დოლ.	8.51%	ივნ-21	ამორტიზირებადი /ზულეტი	1,068	3,063	4.0	11.4
ვადიანი სესხი	პაშა ბანკი	აშშ დოლ.	7.50%	დეკ-26	ამორტიზირებადი /ზულეტი	1,200	3,441	1.5	4.2
ვადიანი სესხი	პაშა ბანკი	აშშ დოლ.	7.50%	მარ-20	ამორტიზირებადი /ზულეტი	300	860	0.4	1.1
ვადიანი სესხი	GRDC B.V.	აშშ დოლ.	8.00%	ივნ-21	ამორტიზირებადი /ზულეტი	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.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობი, კომპანიის უზრუნველყოფაში ჯამში ჩადებული ჰქონდა 12 მილიონი აშშ დოლარი ქონება, რომლიდანაც 3 მილიონი აშშ დოლარი წარმოადგენს საინვესტიციო ქონებას საგადასახადო დავისთვის, ხოლო 9 მილიონი აშშ დოლარი - სასაქონლო მატერიალურ მარაგებს.

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

#### ფინანსური კოვენანტები

პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის კომპანიის მიმდინარე კოვენანტები მოიცავს:

1. პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR), რომელიც გამოითვლება EBITDA-ს (გამოთვლისთვის იხილეთ *საზომები, რომლებიც ფინანსური ანგარიშების საერთაშორისო სტანდარტებით („ფასს“) არაა განსაზღვრული*) ფინანსურ ხარჯებთან (მოგება ზარალის რიცხვი) შეფარებით, მეტი ან ტოლი უნდა იყოს 3-ზე;
2. კომპანიის ლევერიჯი, რომელიც გამოითვლება სესხებისა და ობლიგაციების ჯამის აქტივებთან შეფარდებით, უნდა იყოს ნაკლები ან ტოლი 50%-ის.
3. „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ ნაღდი ფულის ნაშთი ნებისმერი თარიღისთვის შეადგენდეს ობლიგაციების მოსამსახურებლად საჭირო კვარტალური საპროცენტო ხარჯის მინიმუმ 100%-ს.

	ფინანსური კოეფიციენტი	ლიმიტი	30 ივნისი, 2022 (ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ)			აკმაყოფილებს: კი/არა
			30 ივნისი, 2022	31 დეკემბერი, 2021	31 დეკემბერი, 2020	
1	ICR	>=3	3.10	3.10	5.42	კი
2	ლევერიჯი	<=50%	15%	9%	9%	კი

ფინანსური კოვენანტების გადათვლა ხდება ნახევარწლიურ მონაცემებზე დაყრდნობით.

აღსანიშნავია, რომ ისტორიულად, კომპანიას არასოდეს დაურღვევია ფინანსური კოვენანტები.

შენიშვნა: ფინანსურ კოვენანტებში ნახსენები EBITDA-ს კალკულაცია, განსაზღვრულია შესაბამისი ვალდებულებების მარეგულირებელი შეთანხმებებითა და ხელშეკრულებებით, ხოლო წინამდებარე ობლიგაციების ემისიის პროსპექტი ცალკე განსაზღვრავს მის ფარგლებში ასამოქმედებელი კოვენანტების განმარტებებს (იხ. „ობლიგაციების პირობები“).

კომპანიას არ გააჩნია მატერიალური არაფინანსური კოვენანტები.

#### **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 (რესტრუქტურისაცა);

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 დოლარი	მენეჯერული	მენეჯერული	აუდიტებული	აუდიტებული	აუდიტებული
	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021	2020	2019
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>					
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები	10,999	5,279	16,710	11,260	10,871
სხვა ფულადი შემოსავალი	25	98	4	960	195
სამშენებლო კონტრაქტორებზე გადახდილი თანხები	(5,917)	(2,005)	(9,107)	(4,169)	(6,431)
თანამშრომლებზე გადახდილი თანხები	(740)	(705)	(1,754)	(1,716)	(1,760)
საბროკერო მომსახურებაზე გადახდილი თანხები	(531)	(211)	(659)	(221)	(319)
არქიტექტურულ და სამშენებლო პროექტის სამუშაოებისთვის გადახდილი თანხები	(42)	(132)	(307)	(520)	(222)
მარკეტინგულ აქტივობებზე გადახდილი თანხები	(211)	(198)	(297)	(257)	(659)
მომწოდებლებზე გადახდილი თანხები	(43)	(238)	(71)	(290)	(414)
გადახდილი გადასახადები	(1,302)	(677)	(1,198)	(1,128)	(1,134)
სხვა გადახდები	(448)	(234)	(627)	(712)	(517)
	<b>1,789</b>	<b>977</b>	<b>2,694</b>	<b>3,207</b>	<b>(390)</b>
გადახდილი პროცენტი	(620)	(613)	(1,477)	(1,351)	(1,473)
<b>წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>	<b>1,169</b>	<b>364</b>	<b>1,217</b>	<b>1,856</b>	<b>(1,863)</b>
<b>ფულადი ნაკადი საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>					
ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შესყიდვა	-	-	(73)	(23)	(2,123)
ფინანსური ინსტრუმენტების შესყიდვა	-	-	-	-	(1,678)
საპროცენტო შემოსავალი მოკლევადიანი საბანკო ანაზღაურებებიდან	11	11	-	46	16
გაცემული სესხები	-	-	(1,144)	-	(228)
მიღებული დივიდენდები	-	-	-	179	-
<b>წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>(1,217)</b>	<b>202</b>	<b>(4,013)</b>
<b>ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>					
პრივილეგიებული აქციების გამოსყიდვა	-	-	(1,572)	(1,282)	(2,219)
შემოსავალი ობლიგაციებიდან და სესხებიდან	3,500	3,575	5,156	1,540	5,320
სესხების დაფარვა	(2,300)	(2,889)	(3,013)	(1,923)	(3,788)
ფინანსური საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	-	(32)	(47)	(28)	(26)
შეზღუდული ფულადი სახსრების განთავსება	(32)	-	1,118	(110)	(1,025)
დივიდენდის გაცემა	(2,064)	-	(1,726)	-	-
<b>წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>	<b>(896)</b>	<b>654</b>	<b>(84)</b>	<b>(1,803)</b>	<b>(1,738)</b>
<b>წმინდა ზრდა/კლება ფულის ხელზე და საბანკო ანგარიშზე</b>	<b>284</b>	<b>1,029</b>	<b>(84)</b>	<b>255</b>	<b>(7,614)</b>
კურსთაშორის სხვაობის გავლენა	32	(11)	139	(115)	(41)
ფული საბანკო ანგარიშზე წლის დასაწყისში	2,646	2,591	2,591	2,451	10,106
<b>ფული საბანკო ანგარიშზე წლის ბოლოს</b>	<b>2,962</b>	<b>3,609</b>	<b>2,646</b>	<b>2,591</b>	<b>2,451</b>

კომპანიის წმინდა ფულადმა სახსრებმა საოპერაციო საქმიანობიდან 2019, 2020, 2021 და 2022 წლის პირველი 6 თვის განმავლობაში, შესაბამისად შეადგინა (1,863) ათასი აშშ დოლარი, 1,856 ათასი აშშ დოლარი, 1,217 ათასი აშშ დოლარი და 1,169 ათასი აშშ დოლარი.

2020 სრული წლისა და 2021 და 2022 წლების პირველი 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 გამოწვეულიყო ძირითადი საშალებების და საიჯარო აქტივების შესყიდვით (2,123 ათასი აშშ დოლარი) და ფინანსური ინსტრუმენტების შესყიდვით (1,678 ათასი აშშ დოლარი) და 2021 წელს, როდესაც წმინდა ფულადმა სახსრებმა საინვესტიციო საქმიანობიდან შეადგინა (1,217) ათასი აშშ დოლარი, რაც თითქმის სრულად გამოწვეული იყო იყო სესხის გაცემით (1,144 ათასი აშშ დოლარი).

რაც შეეხება, კომპანიის ფულად ნაკადებს საფინანსო საქმიანობიდან, 2019 შეადგინა (1,738) ათასი აშშ დოლარი, 2020 წელს (1,803) ათასი აშშ დოლარი, 2021 წელს (84) ათასი აშშ დოლარი და 2022 წლის პირველ ნახევარში (896) ათასი აშშ დოლარი, რაც ძირითადად დივიდენდების გაცემით დაგენერირდა.

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 ვალდებულებისგან და ა.შ.

### 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, ელექტროკაბელებს და პლასტმასის მილებს და განსაზღვრავს ხსენებული პროდუქტების ბაზარზე განთავსებამდე მწარმოებლის (რომელშიც

<sup>4</sup>ად იყოს გასხვისებული თუმცა დეველოპმენტი არ იყოს დასრულებული.

წული ნორმატიული აქტის მოქმედება გადავადდა 2019 წლის 15 იანვრამდე.

მოიაზრება პროდუქტის მწარმოებელი, გადამკეთებელი, იმპორტიორი ან დისტრიბუტორი) მიერ განსახორციელებელ ღონისძიებებს. სამშენებლო პროდუქტი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მიღებულ სტანდარტებს ან აკმაყოფილებდეს მისთვის დადგენილ ევროპული ტექნიკური შეფასების მოთხოვნებს. მწარმოებელი ვალდებულია ასეთი პროდუქტის ბაზარზე განთავსებამდე შეადგინოს სამშენებლო პროდუქტის თვისებების დეკლარაცია, რომლითაც მწარმოებელი პასუხისმგებლობას იღებს პროდუქტის დეკლარირებულ თვისებებზე. მწარმოებელი ვალდებულია შეინახოს ტექნიკური დოკუმენტაცია და სამშენებლო პროდუქტის თვისებების დეკლარაცია, პროდუქტის ბაზარზე განთავსებიდან 10 წლის განმავლობაში. მწარმოებელი ასევე ვალდებულია ნიშანდება დაიტანოს იმ სამშენებლო პროდუქტებზე, რომლებზეც შედგენილი აქვს სამშენებლო პროდუქტის თვისებების დეკლარაციას. ნიშანდების დატანით მწარმოებელი ადასტურებს სამშენებლო პროდუქტის შესაბამისობას მის მიერ დეკლარირებულ პროდუქტის თვისებებთან, „რეგლამენტის“ მოთხოვნებთან და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა მოთხოვნებთან. „რეგლამენტი“ დეტალურად განსაზღვრავს სამშენებლო პროდუქტის დეკლარაციის შედგენისა და წარდგენის, ისევე როგორც პროდუქტის ნიშანდების წესებს და პირობებს, მწარმოებლის, იმპორტიორის, ავტორიზებული წარმომადგენლის და დისტრიბუტორის ვალდებულებებს პროდუქტის ბაზარზე განთავსებასთან დაკავშირებით, ასევე ადგენს პროდუქტის შემოწმების, ინსპექტირების და შესაბამისობის დადგენის წესებს. შესაბამის სამშენებლო პროდუქტებზე ბაზარზე ზედამხედველობის ორგანოა სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო.

### **სამშენებლო საქმიანობის მარეგულირებელი ძირითადი საკანონმდებლო აქტების მიმოხილვა**

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

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

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

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

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

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

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

აღნიშნული ნორმატიული აქტი განასხვავებს მშენებლობის შემდეგ ტიპებს:

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

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

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

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

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

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

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

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

*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, დათვალეობისა 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 უწყებს 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.

ამასთან, 2021 წლიური და 2022 წლის ნახევარწლიური ანგარიშგება ლისი ლეიქ დეველოფმენტის მიერ ჩაბარებული იქნა ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის N181-ე ბრძანებით დადგენილი ვადის გარეთ. რის გამოც კომპანიას ასევე დაეკისრა ჯარიმა ეროვნული ბანკისგან.

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

### **დასაქმება**

დამსაქმებლის რანგში, 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 ანაზღაურონ 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, ღამის 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 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.

### **გადახდის უუნარობა**

დერეგულირებულ იურიდიულ პირებზე, მათ შორის, „კომპანიაზე“, ვრცელდება რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ კანონით გათვალისწინებული პროცედურები (გამონაკლისია ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები და სხვ., რომლებიც ექვემდებარებიან სპეციალური რეგულირების რეჟიმს და რომელთა გადახდისუნარობის პროცედურა რეგულირებულია შესაბამისი მარეგულირებელი ორგანოს მიერ).

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

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

გადახდისუნარობის 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, გადახდისუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი საგადასახადების თანხა, რომლებსაც არ მოიცავს ამ პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები;
- iv. მოთხოვნები, რომელიც წარმოშობილია გადახდისუნარობის 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 საშიშროებას აღარ წარმოადგენს.

„კომპანიამ“ მოიწვია ინჟინერიის მიმართულებით მსოფლიო წამყვანი კომპანია "ARUP" რომლის დასკვნის მიხედვითაც დადგინდა, რომ მხოლოდ დაძრულ 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 შექმნის, გასხვისების, გაცვლის (ან ერთმანეთთან დაკავშირებული ასეთი გარიგებების) ან სხვაგვარად დატვირთვის შესახებ, რომელთა ღირებულება აღემატება საზოგადოების აქტივების 50 (ორმოცდაათი) პროცენტზე მეტს, გარდა ისეთი გარიგებებისა, რომლებიც წარმოადგენს 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 დადგენას 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
ბობ მეიერი	27.40%
ბადრი ჯაფარიძე (წილის მმართველი თამარ ჯაფარიძე)	25.34%
ირინე ხაზარაძე*	8.44%
Joy of a Toy BV	5.86%
GRDC B.V.	5.06%
სხვა ინვესტორები	27.90%

\* - 2022 წლის 27 ივლისს შეიცვალა აქციათა რეესტრი, გაერთიანდა ირინე ხაზარაძის (8.44%), ანა ხაზარაძის (4.22%), ელენე ხაზარაძის (4.22%), სოფიო ხაზარაძისა (4.22%) და ნიკა ხაზარაძის (4.22%) აქციები და ჩამოყალიბდა შპს ხაზარაძე ჰოლდინგი, რომელიც საერთო აქციების 25.33%-ს ფლობს.

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

გ) ინფორმაცია ზემოთჩამოთვლილ პირებს შორის ნათესაურ კავშირთან დაკავშირებით;

ზემოთჩამოთვლილ აქციონერთაგან ბადრი ჯაფარიძეს და ხაზარაძე ჰოლდინგის დამუშენებლებს შორის არის ახლო ნათესაური კავშირი. დანარჩენ 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 კონსორციუმის 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  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 ძლიერი რაჭისთვის - ინვესტ ინ რაჭა; გამგეობის წევრი: ააიპ საქველმოქმედო ფონდი - ქართული სავანე იერუსალიმში;	არა	არა
ბადრი ჯაფარიძე	აქციონერი		არა	არა

<p>ბობ მეიერი</p>	<p>აქციონერი/სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი</p>	<p>გამგეობის წევრი: ააიპ მზრუნველობის და განათლების ფონდი ზურაბ ჟვანიას შვილებისთვის; დირექტორთა საბჭოს წევრი: ააიპ საქართველოში ამერიკის სავაჭრო პალატა; გამგეობის თავმჯდომარე: ააიპ ფეა თრიიზ ფაუნდეიშენ; 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 აღმასრულებელი მენეჯერი - სს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ფონდი“; პროექტის დირექტორი - შპს CPG; კრედიტ მენეჯერი და კლიენტებთან ურთიერთობის მენეჯერი - „თიბისი ბანკი“.</p>	<p>არა</p>	<p>არა</p>
<p>ნოდარ ადეიშვილი</p>	<p>აღმასრულებელი დირექტორი</p>	<p>ფინანსური დირექტორი - „ანაკლიის განვითარების კონსორციუმი“; რისკ ოფიცრის მოადგილე - „თიბისი ბანკი“; „თიბისი ბანკის“ ფინანსური დირექტორის მოადგილე; საკრედიტო, ანდერაიტისა და შიდა აუდიტის მიმართულებები - „ვითიბი ბანკში“, „ბანკი რესპუბლიკა სოსიეტე ჟენერალ ჯგუფში“ და „პრივატბანკ საქართველოში“.</p>	<p>არა</p>	<p>არა</p>
<p>ზურაბ ფიჩხაია</p>	<p>ფინანსური დირექტორი</p>	<p>ფინანსური დირექტორის მოადგილე; საკრედიტო, ანდერაიტისა და შიდა აუდიტის მიმართულებები - „ვითიბი ბანკში“, „ბანკი რესპუბლიკა სოსიეტე ჟენერალ ჯგუფში“ და „პრივატბანკ საქართველოში“.</p>	<p>არა</p>	<p>არა</p>



ზურაბ ჩაბრაძე	კომერციული დირექტორი	„თიბისი ბანკი“	არა	არა
სანდრო კაკალაშვილი	უძრავი ქონების განვითარების დირექტორი	„თეგეტა მოტორსი“	არა	არა
სალომე კელენჯერიძე	მარკეტინგის დირექტორი	„ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტი“ - მარკეტინგისა და კომერციული დირექტორი; „ანაკლიის განვითარების კონსორციუმი“; „საქართველოს რკინიგზა“;		

მენეჯმენტის სხვა წევრები გარდა სანდრო კაკალაშვილისა (უძრავი ქონების განვითარების დირექტორი) და ზურაბ ფიჩხაიას (ფინანსური 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 ქალაქდებში 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 1 პირდაპირი აქციონერის, 2 არაპირდაპირი აქციონერისა და 5 დირექტორისაგან.

ტრანზაქციები მენეჯმენტთან (ათასი აშშ დოლარი)	2022 6 თვე (არააუდირებული)	2021 აუდირებული	2020 აუდირებული	2019 აუდირებული
ხელფასები და ბონუსები	330	854	1,119	1,242
<b>სულ</b>	<b>330</b>	<b>854</b>	<b>1,119</b>	<b>1,242</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	თავჯდომარე	2021 წელი	უვადო
ბატონი ბობ მეიერი	წევრი	2010 წელი	უვადო
ქალბატონი თამარ ჯაფარიძე	წევრი	2021 წელი	უვადო
ქალბატონი მარიამ მეღვინეთუხუცესი	დამოუკიდებელი წევრი	2019 წელი	უვადო
<b>ტოპ მენეჯმენტი:</b>			
ბატონი ნოდარ ადგიშვილი	გენერალური დირექტორი	2013 წელი	უვადო
ბატონი ზურაბ ფიჩხია	ფინანსური დირექტორი	2022 წელი	უვადო
ბატონი ზურაბ ჭარბაძე	კომერციული დირექტორი	2011 წელი	უვადო
ქალბატონი სალომე კელენჯერიძე	მარკეტინგის დირექტორი	2022 წელი	უვადო
ბატონი სანდრო კაკალაშვილი	უძრავი ქონების განვითარების დირექტორი	2019 წელი	უვადო

### 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), 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 იურისპუდენციაში

### ***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 კომპანიაში 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 ფრანჩაიზულ მაღაზიებს საქართველოში.

ბატონი ადეიშვილი ფლობს IE ბიზნეს სკოლის (მადრიდი, ესპანეთი) მაგისტრის ხარისხს ბიზნესის ადმინისტრირებაში და თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს სამართალში. ასევე, გახლავთ, Harvard University-ის კურსდამთავრებული (Advanced Management Development Program in Real Estate) 2019 წლის.

### ***ზურაბ ფიჩხაია, ფინანსური დირექტორი***

ზურაბ ფიჩხაია კომპანიას 2022 წელს შეუერთდა, როგორც მთავარი საინვესტიციო ოფიცერი, ხოლო ნოემბრიდან ფინანსური დირექტორის თანამდებობას იკავებს. მანამდე ის „ანაკლიის განვითარების კონსორციუმის“ ფინანსური დირექტორის მოვალეობას ასრულებდა. ბ-ნი ფიჩხაია ასევე მუშაობდა „თიბისი ბანკში“ რისკების დირექტორის მოადგილედ და ხელმძღვანელობდა საწარმოთა რისკების მართვასა და სტრატეგიულ პროექტებს, ასევე, იყო „თიბისი ბანკის“ ფინანსური დირექტორის მოადგილე და ზედამხედველობდა ბანკის ფინანსური რისკის მართვის, მომგებიანობის ანალიზისა და ანგარიშგების ფუნქციებს. მანამდე მისი კარიერის განმავლობაში ეკავა სხვადასხვა თანამდებობა საკრედიტო, ანდერაიტისა და შიდა აუდიტის მიმართულებებით „ვითიბი ბანკში“, „ბანკი რესპუბლიკა სოსიეტე ჟენერალ ჯგუფში“ და „პრივატბანკ საქართველოში“. ბატონი ფიჩხაია ფლობს საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს ეკონომიკაში და ბიზნესის ადმინისტრირების მაგისტრის (MBA-ის) ხარისხს ფინანსების სპეციალობით პენსილვანიის უნივერსიტეტის Wharton Business School-ში.

### ***ზურაბ ჭარბაძე, კომერციული დირექტორი***

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

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

### ***სალომე კელენჯერიძე, მარკეტინგის დირექტორი***

სალომე კომპანიას 2022 წლის სექტემბერში შეუერთდა. მას ტრანსპორტირების სექტორში ზედიზედ 11 წლიანი გამოცდილება აქვს.

2017 წლიდან იგი ხელმძღვანელობს ანაკლიის ღრმაწყლოვან პორტის, მარკეტინგისა და კომერციული განყოფილებას. და წარმოადგენდა ანაკლიის განვითარების კონსორციუმს საერთაშორისო პლატფორმებზე, მუშაობდა პოტენციურ ინვესტორებთან და იყო სატრანსპორტო დერეფნის პროექტების ქვეყნებს შორის ძირითადი მოლაპარაკებების სპიკერი.

სალომე 2011 წლიდან პასუხისმგებელი იყო საექსპედიტორო ბაზრის ტექნიკურ-ეკონომიკურ კვლევებზე, როგორც საქართველოს რკინიგზის გუნდის წევრი და სატვირთო გადაზიდვების SBU-ს მარკეტინგის განყოფილების უფროსი. იგი იყო რკინიგზის მომხმარებლებისთვის სატარიფო პოლიტიკის გამარტივების პროექტში. ასევე, ჩართული იყო საქართველოს რკინიგზის სტრატეგიული პროექტების შემუშავებაში, როგორცაა TRACECA, Belt & Road ინიციატივა, შავი ზღვა-სპარსეთის ყურის დერეფანი და ა.შ.

სალომე ხელმძღვანელობდა რამდენიმე საერთაშორისო ჯილდოს მფლობელ მარკეტინგულ და პიარ კამპანიას საბანკო სექტორისთვის საქართველოში, როდესაც მუშაობდა Digital Creative Agency Leavingstone-ში.

სალომეს აქვს ბაკალავრის ხარისხი ბიზნესის ადმინისტრირებასა და მენეჯმენტში მენეჯმენტის ევროპული სკოლისგან (ESM).

### ***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 ააუდიტის კომიტეტს, იგი შეიქმნა 2019 წელს და მას ხელმძღვანელობს ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი მარიამ მელვინეთუხუცესი. აუდიტის კომიტეტში შედის ყველა სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი.

აუდიტის კომიტეტი წარმოადგენს სამეთვალყურეო საბჭოს ქვეკომიტეტს, რომლმაც 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 აქციონერები: ბ-ნი ნიკა ხაზარაძე, ბ-ნი ბობ მეიერი, ქ-ნი თამარ ჯაფარიძე და ასევე, დამოუკიდებელი წევრი მარიამ მეღვინეთუხუცესი, რომელიც საბჭოს შემოურთდა 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 კომპანიაში წილის შეძენა და გადაცემა; უძრავი ქონების ან ქონებრივი უფლებების შეძენა, 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.

ემიტენტი სრულად აკმაყოფილებს ყველა მოთხოვნას, რომელიც განსაზღვრულია „მეწარმეთა შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული კორპორატიულ მმართველობის მარეგულირებელ წესებში. დამატებით, 2021 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ბრძანებით გამოქვეყნდა კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს ევალებათ 2023 წლის წლიური ანგარიშგების თარიღისთვის. აღნიშნული კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შეასრულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“, რომლის მიზანია ხელი შეუწყოს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის ფართოდ გამოყენებას

**12 თანამშრომლები**

12.1 ქვემოთ ცხრილში მოცემულია კადრების დინამიკა წლების მიხედვით

წელი	თანამშრომელთა რაოდენობა
2019 დეკემბერი	95

2020 დეკემბერი	105
2021 დეკემბერი	107
2022 ივნისი	108

### 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;

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ სააქციო კაპიტალის 72.10%-ს ფლობს ბატონი ბობ მეიერი (27.40%), ბატონი ბადრი ჯაფარიძე (25.34%), ქალბატონი ირინე ხაზარაძე (8.44%), კომპანია Joy of a Toy BV (5.86%) და კომპანია GRDC B.V. (5.06%) ხოლო დანარჩენ 27.90% წილს ფლობენ სხვა პირები, რომელთაგან არცერთი არ ფლობს აქციათა 5.0%-ზე მეტს.

მესაკუთრე	წილი სააქციო კაპიტალში
ბობ მეიერი	27.40%
ბადრი ჯაფარიძე (წილის მმართველი თამარ ჯაფარიძე)	25.34%
ირინე ხაზარაძე*	8.44%
Joy of a Toy BV	5.86%
GRDC B.V.	5.06%
სხვა ინვესტორები	27.90%

\* - 2022 წლის 27 ივლისს შეიცვალა აქციათა რეესტრი, გაერთიანდა ირინე ხაზარაძის (8.44%), ანა ხაზარაძის (4.22%), ელენე ხაზარაძის (4.22%), სოფიო ხაზარაძისა (4.22%) და ნიკა ხაზარაძის (4.22%) აქციები და ჩამოყალიბდა შპს ხაზარაძე ჰოლდინგი, რომელიც საერთო აქციების 25.33%-ს ფლობს.

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 არაქვთ.

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:

2021, 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):

ათასი აშშ დოლარი				
ოპერაციები	30 ივნისი, 2022წ (არააუდიტირებული)	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი	2019 წლის 31 დეკემბერი
<b>აქციონერები</b>				
შემოსავალი	-	-	-	633
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	-	-	(58)	(179)
საინვესტიციო ქონების შეძენიდან მიღებული შემოსულობები	-	-	3,042	-
<b>საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციები</b>				
საბროკერო ხარჯი	454	(560)	(293)	(322)
მარკეტინგული ხარჯი	-	-	(2)	(1)
შემოსავალი საკონსულტაციო მომსახურებიდან	19	18	17	51
მარაგების შესყიდვა	-	-	(138)	(1,309)
სხვა ხარჯები	(2)	(4)	(3)	(2)
დივიდენდი	-	-	179	-

ათასი აშშ დოლარი				
მიმდინარე ნაშთები (ათასი აშშ დოლარი)	30 ივნისი, 2022წ (არააუდიტირებული)	2021 წლის 31 დეკემბერი	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	654	376	465	-
მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები	345	597	380	48
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	(322)	(161)
<b>ძირითადი ხელმძღვანელობა</b>				
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	-	-	56
მიღებული ავანსები	-	79	79	-
<b>სხვა დაკავშირებული მხარეები</b>				
სესხები	564	121	585	541
ფინანსური აქტივები შეფასებული რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით	1,833	1,833	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 2020 და 2019 წლებში 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, თუმცა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიას აღარ აქვს მოთხოვნა PDH-ის მიმართ.



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

2022 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 ფასს სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული 2019, 2020 და 2021 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 არააუდირებულ 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 აუდირებული ანგარიშგების თარიღის შემდეგ, ისინი უნდა შედიოდეს სარეგისტრაციო დოკუმენტში. თუ კვარტალური ან ნახევარ-წლიური ფინანსური ინფორმაცია აუდირებულია, უნდა მოხდეს მისი თან დართვა. თუკი არა არის აუდირებული - მითითებულ უნდა იქნას ამის შესახებ;

„ემიტენტი“ არ აქვეყნებს კვარტალურ და არა-აუდირებულ ანგარიშგებებს.

15.6.3 თუ პროსპექტის შედგენის თარიღამდე ბოლო აუდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღის შემდეგ 9 თვე ან მეტია გასული, ის აუცილებლად უნდა მოიცავდეს შუალედურ ფინანსურ ინფორმაციასაც, რომელიც შესაძლოა არ იყოს აუდირებული (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, 2020 და 2021 წლის აუდირებულ მონაცემებს და 2022 წლის ნახევარი წლის ფინანსურ ინფორმაციას შესადარისი მონაცემებით. ყველა ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების და კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად.

## 15.7 წლიური ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტი<sup>5</sup>

„კომპანიის“ 2019, 2020 და 2021 წლების ფინანსური ანგარიშგებები აუდირებულია 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 დაშვებით რომ ის მოხდა ანგარიშგების საწყისი ან საბოლოო თარიღისთვის.

---

<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 აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა;

„კომპანიას“ არ მიუღია მონაწილეობა რაიმე სახის შესყიდვის ან გაერთიანების გარიგებაში, რის გამოც პროფორმა 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 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 ფოს“ 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 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.

## 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.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ჯგუფის სააქციო კაპიტალი შედგება 1,732,985 (2021 წლის 31 დეკემბერი - 1,732,985; 2020 წლის 31 დეკემბერი - 1,732,985) ცალი ავტორიზებული და სრულად გამოშვებული „ა“ კლასის ჩვეულებრივი, 1,024,082 (2021 წლის 31 დეკემბერი - 1,024,082; 2020 წლის 31 დეკემბერი - 777,343) ცალი ავტორიზებული და სრულად გამოშვებული „ბ“ კლასის ჩვეულებრივი და არც ერთი (2021 წლის 31 დეკემბერი - 1,608; 2020 წლის 31 დეკემბერი - 1,608) 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.

6.2. A და B კლასის და პრივილეგირებული აქციების გარდა, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას ასევე ჰქონდა საემისიო კაპიტალი 17,660 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (2020 31 დეკემბერი - 1,937), რაც 15,723 ათასი აშშ დოლარის ღირებულების აქციების გამოშვებით დაგენერირდა, ხოლო საპასუხოდ კომპანიის კაპიტალში შევიდა 15.97 მილიონი აშშ ღირებულების მიწა. (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ თავი „5.5 საბალანსო უწყისის ძირითადი ელემენტების მიმოხილვა“, ქვეთავი „ფინანსური აქტივები“) 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, საემისიო კაპიტალი კვლავ 17,660 ათასი აშშ დოლარია.

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 „ემინენტს“ გაფორმებული აქვს ოთხი სასესხო ხელშეკრულება ბაზის ბანკთან: სესხი 1 – 2,500 ათასი აშშ დოლარი, სესხი 2 – 1,000 ათასი აშშ დოლარი, სესხი 3 – 2,842 ათასი აშშ დოლარი და სესხი 4 – 2,000 ათასი აშშ დოლარი.

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

სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან“ 2017 წლის 29 სექტემბერს შესყიდულ იქნა (ელექტრონული პირობებიან აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის ბრძანებით) 90.135 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ბუკნარში. საპრივატიზაციო თანხა შეადგენდა 13,650 ათას ლარს. 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 5 წლის ვადაში განხორციელების პირობით. აღნიშნული ვადა 2022 წლის 27 ივნისს კომპანიასა და ეკონომიკისა და მდრადი გავნითარების სამინისტროს ქონების მართვის სააგენტოს შორის, საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილების საფუძველზე, დადებული ხელშეკრულების ცლილებით გაგრძელდა 2025 წლის 31 დეკემბრამდე. ამასთან კომპანიას გაუჩნდა ვალდებულება სამშენებლო ნებართვა აიღოს 2022 წლის ბოლომდე, რომლის აღების პროცესშია. მთლიანი საჭირო ინვესტიციის თანხა დაყოფილია ეტაპებად.

### ხელშეკრულებები კონტრაქტორებთან

სამშენებლო სამუშაოები, ისტორიულად სრულდებოდა რამოდენიმე სამშენებლო კომპანიის მიერ, როგორცაა შპს „ახალი სამშენებლო კომპანიის“, შპს „ანაგის“, შპს „დეკოს“, შპს „მეტას“ და შპს სმარტ სოლუშენსის მიერ (დაახლოებით 10%-25% მდე გადანაწილებით). აღნიშნული სამუშაოები მოიცავს ინფრასტრუქტურულ, მიწის, 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.

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 - 2021, 2020 და 2019 წლები (ანგარიშგებების გამოქვეყნების ვებ-გვერდი [www.reportal.ge](http://www.reportal.ge))
- მენეჯერული ფინანსური ანგარიშგებები - 2021 და 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით
- კომპანიის წესდება (NAPR-სისტემაში განცხადების ნომერი: (B10151811))
- ხელშეკრულება განთავსების აგენტსა და ემიტენტს შორის
- ხელშეკრულება კალკულაციისა და გადახდის აგენტსა და ემიტენტს შორის

ზემოთ მოცემული დოკუმენტები, გარდა კონფიდენციალური დოკუმენტებისა (ხელშეკრულება განთავსების აგენტსა 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 სს „გალტ ენდ თაგარტის“ ([www.gt.ge](http://www.gt.ge)), შპს „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯიას“ ([www.colliers.com/en-ge](http://www.colliers.com/en-ge)), საქართველოს ფინანსათა 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](http://www.geostat.ge)) და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ([www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge)) ვებ-გვერდებზე მოძიებული კვლევები და ინფორმაცია.

## II. ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა

### 1. მნიშვნელოვანი ინფორმაცია

#### 1.1. განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, „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 71,010 ათას აშშ დოლარს შეადგენდა (2021 წლის 31 დეკემბერს 68,752 ათასი აშშ დოლარი, 2020 წლის 31 დეკემბერს 45,438 ათასი აშშ დოლარი).

ხოლო, მიმდინარე აქტივებსა და ვალდებულებებს შორის სხვაობა 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 84,762 ათასი აშშ დოლარი იყო (2021 წლის 31 დეკემბერს 81,825 ათასი აშშ დოლარი, 2020 წლის 31 დეკემბერს 55,717). აღსანიშნავია, რომ 2020 წლის ბოლოს ობლიგაციები მიმდინარე ვალდებულებებში მოხვდა იმის გამო რომ მათი დაფარვის თარიღი იყო 2021 წლის 17 დეკემბერი. აღნიშნული ახალი ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ ობლიგაციები კვლავ გრძელვადიან ვალდებულებებში ჩაჯდა. მიუხედავად, ზემოთ ხსენებული მიზეზით გაზრდილი მოკლევადიანი ვალდებულებებისა, 2019 წელთან შედარებით 2020 წლისა და 2021 წლის ბოლოს წმინდა საბრუნავი კაპიტალი გაიზარდა, რაც აიხსნება შედარებით უფრო სწრაფად მზარდი სასაქონლო-მატერიალური მარაგებით.

## 1.2. შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა

განთავსების აგენტი არის სს „გალტ ენდ თაგარტი“ და ემიტენტსა და სს „გალტ ენდ თაგარტს“ შორის არ იკვეთება რაიმე ტიპის ინტერესთა კონფლიქტი.

## ობლიგაციების პირობები

*წინამდებარე წარმოადგენს „ობლიგაციების პირობების“ ტექსტს*

„ობლიგაციები“, რომელთა საერთო ჯამური ნომინალური ღირებულება შეადგენს [20,000,000] (სიტყვიერად: ოცი მილიონი) დოლარს და რომლებიც ვადამოსული ხდება 24 თვის შემდეგ. („ობლიგაციები“), გამოშვებულია სააქციო საზოგადოება „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“-ს („კომპანია“ ან „ემიტენტი“) აქციონერთა კრების მიერ 2022 წლის 26 სექტემბრის თარიღით 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, 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 რიგითობით 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 შეადგენს [1,000] (სიტყვიერად: 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. „ემიტენტი“, „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 შეწყობა (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.

(iv) ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, (გ) i.-ii. ქვეპუნქტები არ მოიცავს და მასში გათვალისწინებული შეზღუდვები არ ეხება „კომპანიის“ მიერ დაგეგმილი ტრანზაქციას GRDC-სთან (ს/კ 205020056), როგორც ეს აღწერილია „პროსპექტის“ თავში - 3.5 სამომავლო სტრატეგია და მიზნები.

**(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 მაჟორიტარ 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 „არსებითი შვილობილი 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 „ფასს“-ების მოთხოვნების შესაბამისად, ისე როგორც ეს აღირიცხება „ფასს“-ებით მომზადებულ, კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

**(ზ) ნაღდი ფულის ნაშთის შენარჩუნება:**

„ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ ნაღდი ფულის ნაშთი ნებისმიერი 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 ექვსი 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:**

I. 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 „გამომშვების 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).

II. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, (ლ) I. ქვეპუნქტი არ მოიცავს და მასში გათვალისწინებული შეზღუდვები არ ეხება „კომპანიის“ მიერ დაგეგმილი ტრანზაქციას GRDC-სთან (ს/კ 205020056), როგორც ეს აღწერილია „პროსპექტის“ თავში - 3.5 სამომავლო სტრატეგია და მიზნები.

### 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 გამამცემს, „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 გათავისუფლებულია 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 5%-ს (ხუთი 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) გადახდისუუნარობა:**

- (i) ნებისმიერი შემდეგი ვითარების დადგომა:
  - a. „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „არსებითი შვილობილი კომპანია“ დაიწყებს ლიკვიდაციის ან გადახდისუუნარობის 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 გადახდისუუნარობის 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, კანონიერ ძალაში შესრული და აღუსრულებელი საბოლოო კანონიერ ძალაში შესრული გადაწყვეტილება, განჩინება, განაჩენი და ბრძანება,

(i) რომლის საერთო ოდენობა აღემატება „ჯგუფის“ საერთო აქტივების 5%-ს (ხუთი 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 „კომპანიის“ კონსოლიდირებული აქტივების 20 პროცენტს, რომელიც განისაზღვრება, უკანასკნელი „IFRS ფინანსური პერიოდის“ დასასრულს IFRS-ის შესაბამისად მომზადებულ, „კომპანიის“ კონსოლიდირებულ საბალანსო ანგარიშზე მითითებით, შემოსავლების ან აქტივების წინააღმდეგ განხორციელდება ნებისმიერი სახის სააღსრულებო პროცესის დაწყება, ან უზრუნველყოფების მფლობელი პირის (კრედიტორის) მიერ 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 „პროსპექტის“ 2.6.1 პუნქტის (ვალდებულებები) შესაბამისად და „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე სხვა არსებითი ვალდებულებები,
- (ii) უზრუნველყოს, რომ აღნიშნული ვალდებულებები მისთვის იყოს სამართლებრივად მზობრად 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 მზობრად.

„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 განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა.

### 2.6.5. შეტყობინებები

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციების მფლობელების“ 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 ეჭვის 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 ეჭვის 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 „განსაკუთრებული 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 ეჭვის 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 მფლობელებს“ 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 მფლობელებს“ 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 დანერგულია 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 „განმეორებითი 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“ ძირითადი 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 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 მემკვიდრეობით, 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 განმმართველი 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 მსგავსი 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 განმახორციელებელი 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 „გამოშვების 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“ შეერწყმება ან გაერთიანდება „ემიტენტთან“ ან მის „შვილობილ კომპანიასთან“ ან გახდება „ემიტენტის“ „შვილობილი კომპანია“, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალება“ (i) არ შექმნილა ამგვარი შერწყმის, გაერთიანების ან შემთხვევის მიზნებისთვის; და (ii) არ ვრცელდება „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ ნებისმიერ აქტივზე ან ქონებაზე (გარდა, რომელიც ეკუთვნის შემენილ „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“ ან/და „ჯგუფის“ 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 საშუალებას“ 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 თხოვების ან გაქირავების ხელშეკრულებას ან ფასიანი ქაღალდებთან დაკავშირებულ ნებისმიერი აღნიშნულის მსგავსი ეფექტის და მიზნების მქონე ხელშეკრულებას;

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

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

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

„გადასახადი“ ნიშნავს ნებისმიერ გადასახადს, დანაკისრს, ვალდებულებას, ბაჟს ან სხვა საკომისიოს ან მსგავს გამოქვითვას, წარმოშობის (დარიცხული პროცენტებისა და ჯარიმების და შესაბამისი დამატებების ჩათვლით), განსაზღვრის და დაკისრების საფუძვლის და ფორმის 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 უკუმაღლა. 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 საკითხებისა 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 დაბეგვრას ან ამჟამად არსებული საგადასახადო განაკვეთები გაიზარდოს, რაც შეუძლებელია ნავარაუდები იქნას წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ თარიღისათვის. „ობლიგაციების“ თითოეულმა პოტენციურმა შემძენმა უნდა გაითვალისწინოს საგადასახადო პრობლემატიკა იმ ქვეყნების კანონმდებლობის მიხედვით, რომელიც გავრცელდება მის მიერ „ობლიგაციების“ შეძენაზე, ფლობასა და გაყიდვაზე.

**პროცენტის დაბეგვრა გადახდის წყაროსთან**

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მიხედვით, „ობლიგაციების“ მფლობელებისთვის (რეზიდენტი ან არარეზიდენტი ფიზიკური პირები, არარეზიდენტი საწარმოები და რეზიდენტი ან არარეზიდენტი ორგანიზაციები) გადახდილი პროცენტი იბეგრება გადახდის წყაროსთან 5%-იანი განაკვეთით. გადახდის წყაროსთან დაბეგრული 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 დასადეკლარირებელ შემოსავალში (როგორც ფიზიკური, ასევე არარეზიდენტი იურიდიული პირების შემთხვევაში), თუ ობლიგაციები იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით არის გამოშვებული და სავაჭროდ დაშვებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე („აღიარებული ორგანიზებული ბაზრის გამონაკლისი“)<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 დაბეგვრას არ ექვემდებარება. თუ პროცენტის მიმღები გადასულია მოგების გადასახადის ახალ, ე.წ. „ესტონურ მოდელზე“, ობლიგაციებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავალი, ისევე როგორც სხვა სტანდარტული შემოსავალი გათვალისწინებულ უნდა იქნას გასანაწილებელი მოგების გაანგარიშებაში და მოგების დივიდენდის სახით განაწილების შემთხვევაში, უნდა დაბეგროს არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად. თუ პროცენტის მიმღები ჯერ არ 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.

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:

<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.

**„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. საგადასახადო 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 წარმოეშვას მოგების გადასახადის გადახდის ვალდებულება.

**„ობლიგაციების“ მფლობელი რეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ „ობლიგაციების“ გაყიდვის დაბეგვრა**

თუ „ობლიგაციების“ გაყიდვაზე არ გავრცელდება „აღიარებული ორგანიზებული ბაზრის გამონაკლისი“, რეზიდენტი ფიზიკური პირები ვალდებულნი არიან გადაიხადონ 20%-იანი საშემოსავლო გადასახადი „ობლიგაციების“ გასხვისების შემდეგ. საშემოსავლო გადასახადის დაანგარიშება მოხდება თავდაპირველი

ყიდვის ფასსა და შემდგომი გაყიდვის ფასს შორის არსებულ სხვაობაზე. თუ ნასყიდობა განხორციელებულია ქართული საბროკერო კომპანიის მეშვეობით, ასეთი საბროკერო კომპანია ვალდებულია დააკავოს შესაბამისი გადასახადი. გამონაკლისები შესაძლებელია გავრცელდეს „ობლიგაციების“ ზოგიერთ მფლობელზე, რომლებიც „ობლიგაციებს“ ფლობენ ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნის ვადით და არ იყენებენ მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

### **გადასახადი ძირი თანხის გადახდაზე**

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

### **დამატებული ღირებულების გადასახადი**

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი „ობლიგაციების“ გაყიდვას განიხილავს იმგვარ ფინანსურ ოპერაციადა, რომელიც გათავისუფლებულია დამატებული ღირებულების გადასახადისგან.

### **სხვა საკითხები**

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი საგადასახადო 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 2022 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 [20,000,000] აშშ დოლარი, რომელთა გამოშვება ორ ნაწილად, ორ 10,000,000 აშშ დოლარად მოხდება.

##### **3.1.3. პერიოდი, რის განმავლობაშიც იქნება შესაძლებელი ემისიით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების შეძენა, ასევე მასში მონაწილეობის მისაღებად საჭირო პროცესის აღწერა.**

„ობლიგაციების“ შეთავაზება დაიწყება წინასწარი პროსპექტის დამტკიცებასთან ერთად და დასრულდება ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების დოკუმენტში მითითებული თარიღის შესაბამისად. შეთავაზების პროცესი წარიმართება ქვემოთ განსაზღვრული პროცედურის შესაბამისად:

**(ა) „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესი**

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

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

„ობლიგაციებზე“ დასარიცხი საპროცენტო განაკვეთი დადგინდება პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში. ამგვარი საბოლოო საპროცენტო განაკვეთი აისახება საბოლოო 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 აგენტს“ ამგვარი გადაწყვეტილების თაობაზე უნდა ეცნობოს 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 აგენტისათვის“ შეუტყობინებლობა უფლებას აძლევს „განთავსების აგენტს“, თავისი შეხედულებისამებრ, განიხილოს ინვესტორის თავდაპირველი განაცხადი (მოთხოვნილი „ობლიგაციების“ სრულ რაოდენობასთან მიმართებით) ან უარი თქვას განაცხადზე.

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

გამოუხმობადი და სავალდებულო ძალის მქონე ამგვარი ინვესტორებისათვის („შემსყიდველი ინვესტორები“).

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

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 აგენტი“ 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 აგენტის“ 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 (თოხმეტი) 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 ძირი თანხისა და ნებისმიერი დარიცხული პროცენტის სანაცვლოდ. ინვესტორები („ობლიგაციების მფლობელები“), რომლებიც არ გააუქმებენ „ობლიგაციების“ შესყიდვას, დაექვემდებარებიან შეთავაზების შეცვლილ პირობებს.

თუ შეთავაზების პროცესში შეიცვლება რაიმე არაარსებითი ინფორმაცია, „ემიტენტმა“, შესაბამისი ცვლილების „ემისიის პროსპექტში“ შეტანამდე, უნდა შეატყობინოს „ობლიგაციის მფლობელებს“ და მიაწოდოს მათ დოკუმენტი, რომელიც ასახავს ამგვარ შეცვლილ ინფორმაციას. 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 აგენტისთვის“ 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 აგენტი“ გააკეთებს 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 აგენტის დასახელება და მისამართი/საკონტაქტო ინფორმაცია:**

სს „გალტ ენდ თაგარტი“  
მის: პუშკინის ქუჩა N3, თბილისი 0105, საქართველო

**3.4.3. განთავსების აგენტის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია; ასევე, კონტრაქტის ძირითადი პირობები რაოდენობების, განთავსების საკომისიოს მითითებით. თუ არ ხდება სრული შეთავაზების ანდერაიტინგი, ხელშეკრულებით დაფარული ნაწილის მითითება;**

განთავსების აგენტი: სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206)  
მისამართი: ქ. თბილისი, 0105, პუშკინის ქუჩა N3  
ელ. ფოსტა: gt@gt.ge  
ტელ.: (+995 32) 2444-132; (+995 32) 24401-111

„ობლიგაციების“ განთავსება ხდება სს „გალტ ენდ თაგარტსა“ და სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტს“ შორის 2022 წლის 17 აგვისტოს გაფორმებული შეთანხმების წერილის საფუძველზე. „ობლიგაციების“ განთავსების შედეგად „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ მიერ მიღებული წმინდა სახსრები (განთავსების საკომისიოს გათვალისწინებით) იქნება მინიმუმ 19,700,000 დოლარი.

**3.4.4. მითითება, თუ როდის ჩაითვლება განთავსების ხელშეკრულება შესრულებულად.**

განთავსების ხელშეკრულება შესრულებულად ჩაითვლება „ობლიგაციების“ განთავსებასთან ერთად, თუკი „კომპანიის“ და „განთავსების აგენტის“ შეთანხმებით არ მოხდა ვადის გაგრძელება.