

არაარსებითი ფაქტის (მოვლენის) შესახებ ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი

შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 404960217)

შპს „მპ დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404960217, „ემიტენტი“, „კომპანია“) 24,000,000 (ოცდაოთხი მილიონი) ევრომდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების ემისიის პროსპექტში (დამტკიცებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ 2024 წლის 12 ივლისს, N283 განკარგულებით) (შემდგომში - „პროსპექტი“) შედის არაარსებითი ხასიათის ცვლილება.

ცვლილების მიზეზი:

ცვლილების საფუძველს წარმოადგენს ემისიის პროსპექტში ქვემოთ აღწერილი არაარსებითი ხასიათის მქონე კორექტირებები. კორექტირება მიემართება 2014 წლის 05 სექტემბერს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულებას (კრედიტორი: შპს „ჯისტარ“ (175403482, ბულგარეთი); მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 404960217); სასესხო ვალდებულება: 5,349,000 აშშ დოლარი; ვადა: 2027 წლის 31 იანვრის ჩათვლით), სადაც იცვლება მხოლოდ და მხოლოდ კრედიტორი (სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანარჩენი პირობები რჩება უცვლელი).

ცვლილების შინაარსი:

„პროსპექტით“ განსაზღვრულია „კომპანიას“ და სასესხო სამართალ-ურთიერთობიდან გამომდინარე მის კრედიტორებს შორის სესხების სუბორდინაციის პირობა; ამასთან, 2024 წლის 08 აგვისტოს გაფორმდა სუბორდინაციის ხელშეკრულება „კომპანიას“, შპს „ჯისტარ“-ს, როგორც სუბორდინირებულ კრედიტორსა, და „ობლიგაციონერთა წარმომადგენელს“ შორის (შემდგომში - „სუბორდინაციის ხელშეკრულება“).

„ემიტენტის“ ერთ-ერთი სესხის ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელიც შპს „ჯისტარ“-სა და „კომპანიას“ შორის 2014 წლის 05 სექტემბერს იქნა გაფორმებული (მასში შეტანილი ნებისმიერი და ყველა ცვლილების/დანართის გათვალისწინებით), „პროსპექტის“ დამტკიცების მომენტისთვის „ემიტენტის“ სასესხო ვალდებულება ამ ხელშეკრულების საფუძველზე/ამ სასესხო სამართალ-ურთიერთობის ფარგლებში შეადგენდა 5,349,000 აშშ დოლარს, ხოლო დაფარვის ვადად განსაზღვრული იყო 2027 წლის 31 იანვრის ჩათვლით (შემდგომში - „სესხის ხელშეკრულება“). მათ შორის, სწორედ ამავე „სესხის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე კრედიტორის მოთხოვნა დაექვემდებარა სუბორდინირებას „სუბორდინაციის ხელშეკრულებით“.

2025 წლის 16 იანვარს, შპს „ჯისტარ“-სა (შემდგომში - „თავდაპირველი კრედიტორი“) და შპს „რივერსაიდ ინვესტი“-ს (ს/ნ: 405097452; შემდგომში - „ახალი კრედიტორი“) შორის გაფორმდა „ხელშეკრულება სესხის ხელშეკრულებაზე მოთხოვნის უფლების დათმობის (ცესიის) თაობაზე“ (შემდგომში - „ცესიის ხელშეკრულება“). „ცესიის ხელშეკრულების“ თანახმად, „სესხის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე „თავდაპირველი კრედიტორის“ მოთხოვნები და უფლება-მოვალეობები „თავდაპირველმა კრედიტორმა“ სრულად დაუთმო „ახალ კრედიტორს“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 199-ე მუხლის თანახმად, „მოთხოვნის მფლობელს (კრედიტორს) შეუძლია მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნა მესამე პირს დაუთმოს, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის შეთანხმებას ან კანონს (მოთხოვნის დათმობა). მოვალესთან შეთანხმება დაუშვებლობის შესახებ შეიძლება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს მოვალის პატივსადები ინტერესი.“.

„ცესიის ხელშეკრულების“ პირობების თანახმად, კრედიტორის ჩანაცვლება ხდება „პროსპექტის“ მოთხოვნათა შესაბამისად და „სუბორდინაციის ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული პირობების სრული დაცვით; მათ შორის, „ცესიის ხელშეკრულების“ თანახმად, „ახალი კრედიტორისთვის“ ცნობილია და ეთანხმება როგორც „სესხის ხელშეკრულების“, ისე „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ პირობებსა და „პროსპექტის“ პირობებს. ამასთანავე, „ცესიის ხელშეკრულებაზე“ ხელმოწერით, „ახალი კრედიტორი“ ადასტურებს, რომ მან მიიღო და მას გადაეცა „სესხის ხელშეკრულებისა“ და „სუბორდინაციის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე ყველა დოკუმენტაცია და ინფორმაცია და მათი გათვალისწინებით იგი თანახმაა, სრულად იკისროს „თავდაპირველი კრედიტორის“ როგორც „სესხის ხელშეკრულებით“, ისე „სუბორდინაციის ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობები. „ახალი კრედიტორი“ ასევე ადასტურებს, რომ „ცესიის ხელშეკრულების“ დებულებებსა და „პროსპექტს“ შორის რაიმე

კონფლიქტის არსებობის შემთხვევაში, უპირატესობა მიენიჭოს „პროსპექტის“ დებულებებს.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულისა და იმის გათვალისწინებით, რომ „სესხის ხელშეკრულების“ კრედიტორის ცვლილების მიუხედავად, შენარჩუნებული და უზრუნველყოფილი იქნება მოთხოვნის იდენტურობა, მოვალის, კერძოდ „ემიტენტის“, სამართლებრივი მდგომარეობა არ იცვლება.

გამომდინარე იქიდან, რომ, როგორც ზემოთ აღინიშნა, არ იცვლება „ემიტენტის“ სამართლებრივი მდგომარეობა და, შესაბამისად, ასეთ ცვლილებას არ შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს „ემიტენტის“ საქმიანობაზე ან/და ფინანსურ მდგომარეობაზე, ამგვარი ცვლილება „პროსპექტის“ მიზნებისთვის წარმოადგენს არაარსებით ცვლილებას.

აქვე უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ რადგან იცვლება მხოლოდ კრედიტორი, ხოლო როგორც „სესხის ხელშეკრულების“ სხვა პირობები და მისგან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები, ისე „სუბორდინირებული ხელშეკრულების“ სხვა პირობები და მისგან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები რჩება უცვლელი, ასეთ ცვლილებას არ შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს „ემიტენტის“ საქმიანობაზე ან/და ფინანსურ მდგომარეობაზე და, შესაბამისად, არ აქვს უნარი იმოქმედოს ინვესტორის გადაწყვეტილებაზე განახორციელოს ან შეწყვიტოს ინვესტირება მოცემულ ფასიან ქაღალდში. „ემიტენტის“ მიერ ნაკისრი ვალდებულებები (მათ შორის, ვალდებულებები, რომლებსაც პოტენციურად შესაძლებელია გავლენა ჰქონოდა ობლიგაციონერთა გადაწყვეტილებაზე/მდგომარეობაზე) რჩება უცვლელი; მათ შორის, ცვლილება არ შესულა „სესხის ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებულ სასესხო ვალდებულებასთან დაკავშირებული ანგარიშსწორების პირობები და კრედიტორის წინაშე მოვალის („ემიტენტის“) სამართლებრივი მდგომარეობა. ამგვარი არაარსებითი ცვლილებით ხდება მხოლოდ კრედიტორის, როგორც სუბიექტის, ჩანაცვლება, რომელიც იმავე უფლება-მოვალეობების მფლობელია, რაც გააჩნდა „თავდაპირველ კრედიტორს“.

რაც შეეხება ობლიგაციონერების კრებას, „პროსპექტის“ 2.6.8. პუნქტის „ა“ პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, ობლიგაციონერების კრება მოიწვევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ასეთ გადაწყვეტილებას გავლენა აქვთ ობლიგაციონერების ინტერესებზე. როგორც ზემოთ აღინიშნა, ობლიგაციონერთა მდგომარეობა უცვლელი რჩება, შესაბამისად, „ემიტენტი“ მიიჩნევს, რომ არ არსებობდა ობლიგაციონერთა კრების მოწვევის აუცილებლობა.

ყოველივე ზემოთხსენებულიდან გამომდინარე, „პროსპექტი“ უნდა დაკორექტირდეს შემდეგნაირად:

- (i) „პროსპექტის“ „მიღებული სესხების“ თავში (დოკუმენტის პაგინაციით გვ. 95; პდფ ფორმატის პაგინაციით გვ. 111), მიღებული სესხების კატეგორიების მეოთხე პუნქტი შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხები - „კომპანიას“ აქვს ვალდებულებები შპს ველაჯიოს მიმართ.“.

- (ii) „პროსპექტის“ „პირობების“ 2.6. პუნქტის (პდფ ფორმატის პაგინაციით გვ. 155) პირველი და მეორე პარაგრაფი (2.6.1. ქვეპუნქტამდე („სუბორდინაცია“) არსებული ჩანაწერი) შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ობლიგაციების“ პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები განისაზღვრება: წინამდებარე „პროსპექტით“, მათ შორის, წინამდებარე „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ და შპს „ველაჯიოს“, შპს „რივერსაიდ ინვესტის“ (ერთობლივად, „სუბორდინირებულ კრედიტორები“) და ობლიგაციონერებს შორის ამ „პროსპექტის“ პირობების შესაბამისად გაფორმებული სუბორდინაციის ხელშეკრულებით (შემდგომში „სუბორდინაციის ხელშეკრულება“). ასევე, „პროსპექტისა“ და „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ დებულებებს შორის რაიმე კონფლიქტის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება „პროსპექტის“ დებულებებს.

„სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ პირობების თანახმად, „კომპანია“ ვალდებული იქნება უპირველეს ყოვლისა შეასრულოს „ობლიგაციონერების“ მიმართ წარმოშობილი ვალდებულებები და მათი ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში ექნება უფლება შეასრულოს „სუბორდინირებული სესხებიდან“ (როგორც ეს ტერმინი განმარტებულია ქვემოთ) წარმოშობილი ვალდებულებები, იმ პირობით, რომ „კომპანიის“ მიერ მოხდება (გაგრძელებად) დამფუძნებლებზე ჯამში ყოველთვიურად თანხის გაცემა არაუმეტეს 800,000 ლარის ოდენობით და, იმ დათქმით, რომ კომპანია მუდმივად შეინარჩუნებს DSCR-ს (სესხის მომსახურების კოეფიციენტს საწყისი ფულით) არანაკლებ 1.1 მაჩვენებელზე. აღნიშნული მიზნებისთვის სესხის მომსახურების კოეფიციენტს საწყისი ფულით (DSCR including

starting cash) დაითვლება შემდეგი ფორმულის გამოყენებით: პერიოდის საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად სახსრებს გამოკლებული საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები დამატებული მოზიდული სახსრები (კაპიტალი ან/და სასესხო დაფინანსება) დამატებული პერიოდის საწყისი ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრების და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე“.

(iii) „პროსპექტის“ „პირობების“ 2.6.1. პუნქტის („სუბორდინაცია“) „ა“ ქვეპუნქტის მე-4 ნაწილი (პდფ ფორმატის პაგინაციით გვ. 156) შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2014 წლის 05 სექტემბერს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება (კრედიტორი: შპს „ჯისტარ“ (175403482; ბულგარეთი); მოვალე: შპს „მკ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217; სასესხო ვალდებულება: 5,349,000 აშშ დოლარი; ვადა: 2027 წლის 31 იანვრის ჩათვლით; სესხის ხელშეკრულებაზე მოთხოვნის უფლების დათმობის (ცესიის) თაობაზე 2025 წლის 16 იანვარს გაფორმებული ხელშეკრულების (რომელიც გაფორმებული იქნა, ერთი მხრივ, თავდაპირველ კრედიტორს, შპს „ჯისტარ“-სა (175403482; ბულგარეთი), და, მეორე მხრივ, ახალ კრედიტორს, შპს „რივერსაიდ ინვესტი“-ს (ს/ნ 405097452), შორის) გათვალისწინებით);“.

(iv) „პროსპექტის“ „პირობების“ ტერმინთა განმარტებებში (პდფ ფორმატის პაგინაციით გვ. 179), „სუბორდინირებული კრედიტორები“-ს განმარტება შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„სუბორდინირებული კრედიტორები“ ნიშნავს შპს „ველაჯიოს“ და შპს „რივერსაიდ ინვესტს“-ს.

(v) „პროსპექტის“ „პირობების“ ტერმინთა განმარტებებში (პდფ ფორმატის პაგინაციით გვ. 180), „სუბორდინირებული სესხები“-ს განმარტების მე-4 პუნქტი დაზუსტდეს შემდეგნაირად:

„2014 წლის 05 სექტემბერს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება (კრედიტორი: შპს „ჯისტარ“ (175403482; ბულგარეთი); მოვალე: შპს „მკ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217; სასესხო ვალდებულება: 5,349,000 აშშ დოლარი; ვადა: 2027 წლის 31 იანვრის ჩათვლით; სესხის ხელშეკრულებაზე მოთხოვნის უფლების დათმობის (ცესიის) თაობაზე 2025 წლის 16 იანვარს გაფორმებული ხელშეკრულების (რომელიც გაფორმებული იქნა, ერთი მხრივ, თავდაპირველ კრედიტორს, შპს „ჯისტარ“-სა (175403482; ბულგარეთი), და, მეორე მხრივ, ახალ კრედიტორს, შპს „რივერსაიდ ინვესტი“-ს (ს/ნ 405097452), შორის) გათვალისწინებით);“.

ცვლილების სავარაუდო ზეგავლენა არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორთა გადაწყვეტილებაზე:

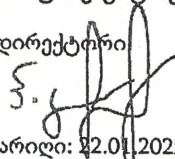
ვინაიდან ზემოაღნიშნული ცვლილებები მიზნად ისახავს „პროსპექტის“ არაშინაარსობრივი ხასიათის კორექტირებებს და არ წარმოადგენს არსებითი მნიშვნელობის მქონე ცვლილებას, „ემიტენტი“ თვლის, რომ ეს ცვლილებები გავლენას არ მოახდენს არც არსებული და არც პოტენციური ინვესტორების გადაწყვეტილებაზე. ზემოაღნიშნულის მიუხედავად, წინამდებარე ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი „პროსპექტის“ განუყოფელი ნაწილი გახდება.

ხელმოწერილია შპს „მპ დეველოპმენტის“ სახელით:

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: პაპუნა კაციტაძე

თანამდებობა: დირექტორი

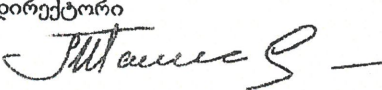
ხელმოწერა: 

ხელმოწერის თარიღი: 22.01.2025

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: თამარ გამგონიშვილი

თანამდებობა: დირექტორი

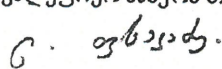
ხელმოწერა: 

ხელმოწერის თარიღი: 22.01.2025

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ლევან ფხაკაძე

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა: 

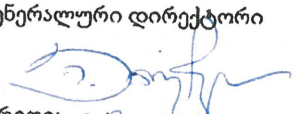
ხელმოწერის თარიღი: 22.01.2025

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა: 

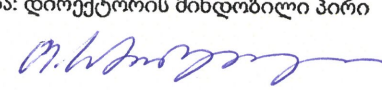
ხელმოწერის თარიღი: 22.01.2025

ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: თინა სიმონიშვილი

თანამდებობა: დირექტორის მინდობილი პირი

ხელმოწერა: 

ხელმოწერის თარიღი: 22.01.2025

არაარსებითი ფაქტის (მოვლენის) შესახებ ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი
შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 404960217)

შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 404960217, „ემიტენტი“, „კომპანია“) 24,000,000 (ოცდაოთხი მილიონი) ევრომდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების ემისიის პროსპექტში (დამტკიცებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ 2024 წლის 12 ივლისს, N283 განკარგულებით) შედის არაარსებითი ხასიათის ცვლილება.

ცვლილების მიზეზი: ცვლილების საფუძველს წარმოადგენს ემისიის პროსპექტში ქვემოთ აღწერილი არაარსებითი ხასიათის მქონე კორექტირებები. კორექტირებები მიემართება 24,000,000 (ოცდაოთხი მილიონი) ევრომდე ობლიგაციების პროსპექტის აუდიტის ანგარიშგებასთან შესაბამისობაში მოყვანას.

ცვლილების შინაარსი:

- i. ობლიგაციების პროსპექტის მე-19 გვერდზე, „ცხრილი X: „ემიტენტის“ ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება“ და საწესდებო კაპიტალის შენიშვნა ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

	პრო-ფორმა (2)	პრო-ფორმა (1)		
	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
	2023	2023	2023	2022
ათასი ლარი	არა-აუდ.	არა-აუდ.	აუდიტირებული	აუდიტირებული
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	131,399	95,015	95,015	81,013
ძირითადი საშუალებები	3,492	3,492	3,492	2,532
არამატერიალური აქტივები	33	33	33	7
ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	-	-	-	-
გაცემული ავანსები	1,216	1,216	1,216	2,605
გაცემული სესხები	-	-	5,379	5,433
მოთხოვნები წმინდა საიჯარო	527	527	527	-
ინვესტიციებიდან				
სულ გრძელვადიანი აქტივები	136,668	100,283	105,662	91,590
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგები	59	59	59	67
საგადასახადო აქტივები	-	-	-	-
გაცემული სესხები	33	33	65	10
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,455	3,455	3,455	2,297
მოთხოვნები წმინდა საიჯარო	252	252	252	-
ინვესტიციებიდან				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,375	1,375	1,375	1,658
სულ მოკლევადიანი აქტივები	5,175	5,175	5,207	4,033
სულ აქტივები	141,842	105,458	110,869	95,623
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები				
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი*	42,976	42,976	16,447	16,447
დაგროვილი ზარალი	(42,149)	(42,149)	(42,149)	(49,099)
სულ საკუთარი კაპიტალი	827	827	(25,701)	(32,652)

გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	1,854	1,854	1,854	2,162
დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხები**	61,720	61,720	32,727	90,191
საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხები	-	31,395	31,395	25,466
იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხები	-	-	5,379	5,404
საიჯარო ვალდებულებები	2,265	2,265	2,265	1,807
ობლიგაციები	72,000	-	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	137,839	97,235	73,620	125,029
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხები**	-	-	55,523	-
საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხები	-	4,220	4,220	1,343
იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხები	-	-	32	28
საიჯარო ვალდებულებები	645	645	645	343
საგადასახადო ვალდებულებები	205	205	205	214
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	1,018	1,018	1,018	625
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,308	1,308	1,308	693
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	3,175	7,395	62,950	3,246
სულ ვალდებულებები	141,014	104,958	136,570	128,274
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	141,842	105,458	110,869	95,623

* „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, „მეწარმეთა კანონით“ დადგენილი შეზღუდვები, რომლებიც არ გავრცელდება კომპანიაზე იმის გამო, რომ მას არ აქვს შექმნილი განთავსებული (საწესდებო) კაპიტალი „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის მიხედვით, არის შემდეგი:

- განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემთხვევაში დაუშვებელია განთავსებული კაპიტალის გამოთავისუფლებული ოდენობით დივიდენდის განაწილება განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;
- დაუშვებელია დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება, თუ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;
- განთავსებული კაპიტალის შემცირება შესაძლებელია მხოლოდ, განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არანაკლებ 6 თვის შემდეგ, თუ კრედიტორთა ის მოთხოვნები, რომლებიც განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებამდე წარმოიშვა, კომპანიამ დააკმაყოფილა ან უზრუნველყო, ან თუ სასამართლომ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა. კაპიტალის შემცირების გადაწყვეტილების შედეგად, დაცული უნდა იყოს შემდეგი მოთხოვნა: განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემდეგ, კომპანიის ჯამური აქტივები უნდა ჰყოფნიდეს კომპანიის ჯამურ ვალდებულებებს.

გარდა ამისა, „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

- ii. ობლიგაციების პროსპექტის 88-ე გვერდზე, „ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება“ და საწესდებო კაპიტალის შენიშვნა ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

აქტივები	აუდიტირებული	აუდიტირებული
გრძელვადიანი აქტივები		
საინვესტიციო ქონება	95,015	81,013
ძირითადი საშუალებები	3,492	2,532
არამატერიალური აქტივები	33	7
ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	-	-
გაცემული ავანსები	1,216	2,605
გაცემული სესხები	5,379	5,433
მოთხოვნები წმინდა საიჯარო ინვესტიციებიდან	527	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები	105,662	91,590

მოკლევადიანი აქტივები		
მარაგები	59	67
საგადასახადო აქტივები	-	-
გაცემული სესხები	65	10
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,455	2,297
მოთხოვნები წმინდა საიჯარო ინვესტიციებიდან	252	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,375	1,658
სულ მოკლევადიანი აქტივები	5,207	4,033
სულ აქტივები	110,869	95,623

საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		
საკუთარი კაპიტალი		
საწესდებო კაპიტალი*	16,447	16,447
დაგროვილი ზარალი	(42,149)	(49,099)
გადაფასების რეზერვი	-	-
სულ საკუთარი კაპიტალი	(25,701)	(32,652)

გრძელვადიანი ვალდებულებები		
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	1,854	2,162
მიღებული სესხები	71,766	122,867
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	73,620	125,029

მოკლევადიანი ვალდებულებები		
მიღებული სესხები	60,420	1,713
საგადასახადო ვალდებულებები	205	214
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	1,018	625
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,308	693
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	62,950	3,246
სულ ვალდებულებები	136,570	128,274
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	110,869	95,623

*„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, „მეწარმეთა კანონით“ დადგენილი შეზღუდვები, რომლებიც არ გავრცელდება კომპანიაზე იმის გამო, რომ მას არ აქვს შექმნილი განთავსებული (საწესდებო) კაპიტალი „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის მიხედვით, არის შემდეგი:

- განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემთხვევაში დაუშვებელია განთავსებული კაპიტალის გამოთავისუფლებული ოდენობით დივიდენდის განაწილება განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;
- დაუშვებელია დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება, თუ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ველარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;
- განთავსებული კაპიტალის შემცირება შესაძლებელია მხოლოდ, განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არანაკლებ 6 თვის შემდეგ, თუ

კრედიტორთა ის მოთხოვნები, რომლებიც განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებამდე წარმოიშვა, კომპანიამ დააკმაყოფილა ან უზრუნველყო, ან თუ სასამართლომ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა. კაპიტალის შემცირების გადაწყვეტილების შედეგად, დაცული უნდა იყოს შემდეგი მოთხოვნა: განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემდეგ, კომპანიის ჯამური აქტივები უნდა ჰყოფნიდეს კომპანიის ჯამურ ვალდებულებებს.

გარდა ამისა, „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

- iii. ობლიგაციების პროსპექტის 97-ე გვერდზე, „საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება“ საკუთარი კაპიტალის მუხლები და რელევანტური შენიშვნით ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

ათასი ლარი	საწესდებო კაპიტალი*	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2021	16,447	(53,936)	(37,489)
წლის მთლიანი სრული მოგება	-	3,352	3,352
დამფუძნებლებთან განხორციელებული ოპერაციების ეფექტი	-	1,485	1,485
31 დეკემბერი 2022	16,447	(49,099)	(32,652)
წლის მთლიანი სრული მოგება	-	7,003	7,003
დამფუძნებლებთან განხორციელებული ოპერაციების ეფექტი	-	(52)	(52)
31 დეკემბერი 2023	16,447	(42,149)	(25,701)

*„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, „მეწარმეთა კანონით“ დადგენილი შეზღუდვები, რომლებიც არ გავრცელდება კომპანიაზე იმის გამო, რომ მას არ აქვს შექმნილი განთავსებული (საწესდებო) კაპიტალი „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის მიხედვით, არის შემდეგი:

- განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემთხვევაში დაუშვებელია განთავსებული კაპიტალის გამოთავისუფლებული ოდენობით დივიდენდის განაწილება განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;
- დაუშვებელია დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება, თუ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;
- განთავსებული კაპიტალის შემცირება შესაძლებელია მხოლოდ, განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არანაკლებ 6 თვის შემდეგ, თუ კრედიტორთა ის მოთხოვნები, რომლებიც განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებამდე წარმოიშვა, კომპანიამ დააკმაყოფილა ან უზრუნველყო, ან თუ სასამართლომ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა. კაპიტალის შემცირების გადაწყვეტილების შედეგად, დაცული უნდა იყოს შემდეგი მოთხოვნა: განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემდეგ, კომპანიის ჯამური აქტივები უნდა ჰყოფნიდეს კომპანიის ჯამურ ვალდებულებებს.

გარდა ამისა, „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

- iv. ობლიგაციების პროსპექტის 105-ე გვერდზე, „კომპანიის“ „კაპიტალიზაცია და დავალიანების“ ცხრილი და საწესდებო კაპიტალის შენიშვნა ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

ათასი ლარი

	პრო- ფორმა (2)		პრო- ფორმა (1)		
	20-04-24	20-04-24	31-12-23	31-12-23	31-12-22
	არააუდ.	არააუდ.	არააუდ.	აუდ.	აუდ.
დავალიანება					
დამფუძნებლისგან მიღებული სესხები*	61,347	87,876	61,720	88,250	90,191
საფინანსო ინსტიტუტების სესხები	-	34,870	35,616	35,616	26,808
ობლიგაციები	72,000	-	-	-	-
იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხები*	-	-	-	5,411	5,432
სულ დავალიანება	133,347	122,746	97,336	129,276	122,431
კაპიტალი					
განთავსებული კაპიტალი			-	-	-
საწესდებო კაპიტალი**			42,976	16,447	16,447
დაგროვილი ზარალი			(42,149)	(42,149)	(49,099)
სულ კაპიტალი			828	(25,701)	(32,652)
სულ კაპიტალიზაცია და დავალიანება			98,164	103,575	89,779

*„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, „მეწარმეთა კანონით“ დადგენილი შეზღუდვები, რომლებიც არ გავრცელდება კომპანიაზე იმის გამო, რომ მას არ აქვს შექმნილი განთავსებული (საწესდებო) კაპიტალი „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის მიხედვით, არის შემდეგი:

- განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემთხვევაში დაუშვებელია განთავსებული კაპიტალის გამოთავისუფლებული ოდენობით დივიდენდის განაწილება განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;
- დაუშვებელია დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება, თუ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;
- განთავსებული კაპიტალის შემცირება შესაძლებელია მხოლოდ, განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არანაკლებ 6 თვის შემდეგ, თუ კრედიტორთა ის მოთხოვნები, რომლებიც განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებამდე წარმოიშვა, კომპანიამ დააკმაყოფილა ან უზრუნველყო, ან თუ სასამართლომ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა. კაპიტალის შემცირების გადაწყვეტილების შედეგად, დაცული უნდა იყოს შემდეგი მოთხოვნა: განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემდეგ, კომპანიის ჯამური აქტივები უნდა ჰყოფნიდეს კომპანიის ჯამურ ვალდებულებებს.

გარდა ამისა, „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

ცვლილების სავარაუდო ზეგავლენა არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორთა გადაწყვეტილებაზე: ვინაიდან ზემოაღნიშნული ცვლილებები მიზნად ისახავს ობლიგაციების პროსპექტის ტექნიკური ხასიათის კორექტირებებს და, არსებითად, უმნიშვნელოა, „ემიტენტი“ თვლის, რომ ეს ცვლილებები გავლენას არ მოახდენს არც არსებული და არც პოტენციური ინვესტორების გადაწყვეტილებაზე. ზემოაღნიშნულის მიუხედავად, წინამდებარე ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი საბოლოო პროსპექტის განუყოფელი ნაწილი გახდება, რის შემდეგაც აღნიშნულის კომუნიკაცია არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორებთან განხორციელდება საბოლოო პროსპექტის სახით.

ხელმოწერილია შპს „მკ დეველოპმენტის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: პაპუნა კაციტაძე

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:



ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: თამარ გამგონიშვილი

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:



ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ლევან ფხაკაძე

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:



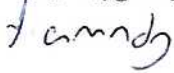
ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ქეთევან თოიძე

თანამდებობა: გენერალური დირექტორის მინდობილი პირი

ხელმოწერა:



ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: მერი ჩაჩანიძე

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:



შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
„მპ დეველოპმენტი“
(საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404960217)
ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი

საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი ადგენს შეთავაზების პირობებს მისი რეგისტრირების თარიღისთვის არსებული ინფორმაციის საფუძველზე და წარმოადგენს ობლიგაციის შეთავაზების პირობებს.

აღნიშნული დოკუმენტით განისაზღვრება 5,000,000 (ხუთი მილიონი) აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების, ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის და „ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ შესაბამისად განსაზღვრული უფლებების, მათ შორის გამოსყიდვის ოფციის უფლებების მქონე, არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციების შეთავაზების პირობები. ობლიგაციები ვადამოსული გახდება, გამოშვებიდან 24 თვის შემდეგ. თითოეული ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებაა 1,000 აშშ დოლარი. ობლიგაციების გამოშვების თარიღია 2024 წლის 24 ივლისი.

ფასიანი ქაღალდის დასახელება:	შპს „მპ დეველოპმენტი“ („ემიტენტი“, „კომპანია“) არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები („ობლიგაციები“)
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „მპ დეველოპმენტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404960217) მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკე საბურთალოს რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი 74ბ ელ.ფოსტა: info@mpd.ge ტელეფონი: (+995 598) 97 55 66
განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206) მისამართი: ქ. თბილისი 0105, პუშკინის ქუჩა N3 ელ.ფოსტა: gt@gt.ge ; sales@gt.ge ვებ-გვერდი: https://galtandtaggart.com/en ტელეფონი: (+995 32) 2 40 11 11
განთავსების აგენტი 2-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961) მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7 ელ. ფოსტა: info@tbccapital.ge ვებ-გვერდი: https://www.tbccapital.ge/ge ტელ.: (+995 32) 2 27 27 33
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	საქართველოს ეროვნული ბანკი მისამართი: 0114 თბილისი, საქართველო, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1 ელფოსტა: info@nbg.gov.ge ვებგვერდი: www.nbg.gov.ge

	ტელ: (995 32) 2 40 64 06 ფაქსი: (995 32) 2 40 6 577
ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის ნომერი	GE 2700604814-1-02
ემისიის საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი ISIN	GE 2700604814
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი:	12 ივლისი 2024 წ.
პროსპექტის მოქმედების ვადა	კანონმდებლობის შესაბამისად, საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან 12 თვე

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 ღირებულებების შესახებ.

დამტკიცებულია ეროვნული ბანკის მიერ



22 ივლისი, 2024 წ.

ხელმოწერილია შპს „მკ დეველოპმენტის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: პაპუნა კაციტაძე

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

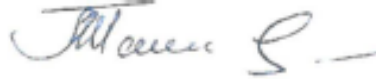


ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: თამარ გამგონეიშვილი

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:



ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ლევან ფხაკაძე

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:



ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:



ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: მერი ჩაჩანიძე

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:



ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ

ობლიგაციის ძირითადი მახასიათებლები:

ობლიგაციების საპროცენტო განაკვეთი (კუპონი)	ობლიგაციების საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება მისი ნომინალური ღირებულებიდან, და შეადგენს წლიურად 8.75%-ს.
ობლიგაციის ამორტიზაციის პირობები	ობლიგაციების ძირითადი თანხის გადახდა სრულად მოხდება ობლიგაციების დაფარვის თარიღში.
სარგებლის (პროცენტის) დარიცხვა და გადახდა	ობლიგაციებს პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების განადგურების (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 360 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება ნახევარწლიურად 24 ივლისსა და 24 იანვარს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2025 წლის 24 იანვარს.
ობლიგაციის ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ობლიგაციებთან დაკავშირებული უფლებები და შეზღუდვები	„ობლიგაციების შეთავაზების პირობებით“ განსაზღვრულის გარდა, პროსპექტით არ არის გათვალისწინებული ობლიგაციებთან დაკავშირებული რამე განსაკუთრებული უფლებები და შეზღუდვები.
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა	ფასიანი ქაღალდების მიმოქცევა შეზღუდული არ არის.
ემიტენტის/ობლიგაციების საკრედიტო რეიტინგი	„ემიტენტს“ საკრედიტო რეიტინგი აღებული არ აქვს.
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხის და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2026 წლის [24] ივლისს.
დეპოზიტარის საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ 204935400). საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გამზირი ვაჟა-ფშაველას, N 71, ოფისი N 7, სართული 7, ბლოკი 10; ტელ: (995 32) 2 50 02 11; ელ. ფოსტა: info@gcsd.ge .
სავაჭროდ დაშვება	ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ განაცხადით მიმართოს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ან „თბილისის საფონდო ბირჟას“ ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე.

	“ემიტენტი” აკმაყოფილებს ფასიანი ქაღალდების სავაჭრო სისტემასა და ლისტინგში დაშვების შესახებ დებულების პირობებს. საქართველოს საფონდო ბირჟის ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე: GSE Listing Rules თბილისის საფონდო ბირჟის ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე: TSE Listing Rules
ობლიგაციების კლასი და სტატუსი	ობლიგაცია წარმოადგენს „კომპანიის“ არასუბორდინირებულ, არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. ყველა ობლიგაციას აქვს თანაბარი, იდენტური სამართლებრივი სტატუსი, ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე.
დივიდენდის გაცემის პოლიტიკა	გთხოვთ, გაეცნოთ კომპანიის დივიდენდის გაცემის პოლიტიკას, რომელიც აღწერილია პროსპექტის ქვეთავში - „დივიდენდის გაცემის პოლიტიკა“.

ინფორმაცია შეთავაზების შესახებ:

შეთავაზება	5,000,000 აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით 2026 წლის 24 ივლისი
ობლიგაციების განთავსების მინიმალური მოცულობა	1 ობლიგაცია
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი).
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	1,000 (ათასი) აშშ დოლარი
ობლიგაციების რაოდენობა	5,000 (ხუთი ათასი) ცალი
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	5,000,000 (ხუთი მილიონი) აშშ დოლარი
ობლიგაციების გამოშვების ფასი	ობლიგაციების ნომინალური ღირებულების 100%
ობლიგაციის გამოშვების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება 2024 წლის 24 ივლისს
ემისიის დამტკიცების შესახებ პარტნიორთა (აქციონერთა) კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებები	ობლიგაციების ემისია ავტორიზებულ იქნა 2024 წლის 8 მაისის პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებებით
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების თარიღი	ნებისმიერი თარიღი ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, როდესაც ხდება ობლიგაციის განთავსება გადავადებული განთავსების ფასით.
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების ფასი	ობლიგაციების ნომინალურ ღირებულებას დამატებული ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების გადავადებულ განთავსების თარიღამდე დარიცხული სარგებელი.
გამოსყიდვის ოფცია	„ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ შესაბამისად დადგენილ შემთხვევებში, „ობლიგაციებს“ გააჩნია გამოსყიდვის ოფცია, როგორც ეს განსაზღვრულია „ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ 2.6.4 პუნქტით („ობლიგაციების ვადაზე ადრე გამოსყიდვა“).
შეთავაზების პერიოდი	დროის მონაკვეთი საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან შეთავაზების დასრულებამდე, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ფასიანი ქაღალდების შეძენა.
შეთავაზების დასრულების თარიღი	შეთავაზების პერიოდის დასრულების თარიღად განისაზღვრება თარიღი, როდესაც დადგება ერთ-ერთი შემდეგი ფაქტი:

	ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების ვადის გასვლა; ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება; გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა.
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2026 წლის 24 ივლისს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ფასიანი ქაღალდების რეგისტრაცია კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუუნარობის / გაკოტრების შემთხვევაში	გაკოტრების შემთხვევაში, ფასიანი ქაღალდების მფლობელები წარმოადგენენ არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებს. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რიგითობა შემდეგია: 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 მოვალის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები; გ) პრეფერენციული მოთხოვნები; დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი საგადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ კატეგორიას მიეკუთვნება „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები. დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში „ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები“.
კალკულაციის და გადახდის აგენტი	შპს „თიბისი კაპიტალი“ (ს.ნ: 204929961)

დეფოლტი	თუ ადგილი ექნება „დეფოლტის შემთხვევას“ ობლიგაციონერებს შეუძლიათ პროსპექტით განსაზღვრული პირობებით მიმდინარე მოთხოვნები გამოაცხადოს ვადამოსულად და მოითხოვოს „ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა: (იხილეთ პროსპექტის თავის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, ქვეპუნქტი - 2.6.6. , „დეფოლტი“).
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება	ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა სახსრები მოხმარდება საბანკო სესხების რეფინანსირებასა და კომპანიის სამომავლო პროექტების დაფინანსებას . დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ სექცია „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“).
წმინდა სახსრები	გამოშვებული ობლიგაციების სრული განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები არ იქნება გამოშვებული ჯამური ნომინალური ღირებულების 98%-ზე ნაკლები.
რეალიზაციის და გასხვისების შეზღუდვები	ობლიგაციების შეთავაზება მოხდება მხოლოდ საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა
იურისდიქცია	„პროსპექტიდან“ გამომდინარე და მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა გადაწყდება საქართველოს საერთო სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით, წინამდებარე „პროსპექტით“ განსაზღვრული წესით.
ობლიგაციების მომსახურების ხელშეკრულების ძირითადი პირობები	ხელშეკრულება ავალდებულებს განთავსების აგენტ 1-სა და განთავსების აგენტ 2-ს (ერთად, „განთავსების აგენტები“) უზრუნველყონ ობლიგაციების განთავსება არაგარანტირებულ საფუძველზე. თითოეული განთავსების აგენტის მოვალეობაა დაეხმაროს ემიტენტს ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტაციის მომზადებაში (მათ შორის ობლიგაციების პროსპექტი), შეასრულოს განთავსების აგენტის ფუნქცია-მოვალეობები და კომპანიას გაუწიოს ობლიგაციების გამოშვებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები.
განთავსების და სხვა საკომისიო ხარჯები	განთავსების საკომისიო არ აღემატება განთავსებული ობლიგაციების [2.0]-ს. საკომისიოს სრულად ფარავს ემიტენტი და ინვესტორებზე არ იქნება დაკისრებული არანაირი ხარჯი.

ინვესტორებზე დაწესებული შესაძლო გადასახადები

ობლიგაციების განთავსებასთან დაკავშირებული ხარჯების ანაზღაურება ხდება „ემიტენტის“ მიერ სრულად და შეთავაზების ფარგლებში ინვესტორს არ დაეკისრება რაიმე სახის დამატებითი დანახარჯი.

შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტი

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 1 (სს „გალტ & თაგარტი“), ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტ 1-თან, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 1“ და სს „საქართველოს ბანკი“ არაპირდაპირ დაკავშირებულები არიან, რამდენადაც წარმოადგენენ ერთი ჯგუფის წევრ კომპანიებს - სს „საქართველოს ბანკის“ და „განთავსების აგენტი 1-ის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“ („Bank of Georgia Group PLC“). ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) მენეჯმენტს ჯგუფის (მაკონტროლებელი მხარის) მიერ მინიჭებული აქვს „განთავსების აგენტ 1“-თან დაკავშირებით ჯგუფის სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებამოსილება. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 1 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „საქართველოს ბანკს“ მოეცემა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისეზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 1.

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც აფილირებულია განთავსების აგენტ 2-თან (განთავსების აგენტი 2 სს „თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანიაა). ამავდროულად, განთავსების აგენტ 2-ს და სს „თიბისი ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულებას (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) საერთო მენეჯმენტი მართავს. აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და სს „თიბისი ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ განთავსების აგენტ 2-სა და ინვესტორებს შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 2 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „თიბისი ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისეზზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 2.

„ემიტენტს“ არ აქვს ინფორმაცია შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის შესახებ.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„მპ დეველოპმენტი“

(საიდენტიფიკაციო ნომერი 404960217)

არასუბორდინირებული ობლიგაციების ემისიის პროგრამის პროსპექტი

24,000,000 (ოცდაოთხი მილიონ) ევრომდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციები გამოშვებული ერთი ან რამდენიმე ემისიით აშშ დოლარსა ან ევროში, ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებად. აღნიშნული ემისი(ებ)ისთვის, თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) ერთეული შესაბამის ვალუტაში; ფასი გამოშვებისას: ნომინალური ღირებულების 100% (ასი პროცენტი); „ობლიგაციების“ გამოშვების დეტალური პირობები, როგორიცაა შესაბამისი ემისიის ჯამური მოცულობა, დენომინაცია, პროცენტის გადახდის სიხშირე, გამოშვების ზუსტი თარიღი, ვადიანობა და წლიური განაკვეთი განისაზღვრება წინამდებარე პროსპექტითა და შესაბამისი ემისიის „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტებით“. ობლიგაციების კუპონის გადახდის სიხშირე განისაზღვრება, როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: ა) ყოველთვიური; ბ) კვარტალური; გ) ნახევარწლიური; ობლიგაციების ვადიანობა შესაძლოა განისაზღვროს, როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: ა) 1 წლიანი; ბ) 2 წლიანი; გ) 3 წლიანი; დ) 4 წლიანი; ე) 5 წლიანი;

ობლიგაციების საბოლოო საპროცენტო განაკვეთი დადგინდება სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Bookbuilding-ის) პროცესში.

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

შპს „მპ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“, „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.

ეოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი

შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 404960217)

პასუხისმგებელი პირის განცხადება

პასუხისმგებელი პირი აცხადებს, რომ: „ემისიის პროსპექტით წარმოდგენილ ინფორმაციაში შესულია მათთვის ცნობილი ყველა არსებითი ფაქტი და ადგილი არ ჰქონია ისეთი ინფორმაციის გამოტოვებას, რაც გავლენას მოახდენდა პროსპექტის შინაარსზე“.

ხელმოწერილია შპს „მპ დეველოპმენტის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: მამუნა კაციტაძე

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:



09.07.2024

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: თამარ გამგონიშვილი

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:



09.07.2024

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ლევან ფხაკაძე

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:



09.07.2024

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:



09.07.2024

ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: მერი ჩაჩანიძე

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:



09.07.2024

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).

პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:

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

პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

ამასთანავე, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც შესაძლოა ცალსახად იქნას გათვალისწინებული შესაბამისი კანონმდებლობით, არც ერთი პირი, გარდა „ემიტენტისა“, მათ შორის, „ემიტენტის“ წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, არც განთავსების აგენტები, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი, ცენტრალური დეპოზიტარი (შემდგომში - „ცენტრალური დეპოზიტარი“ ან „დეპოზიტარი“, „კომპანიის“ სხვა მრჩეველები ან მათთან დაკავშირებული რომელიმე პირი, ან მათი რომელიმე დირექტორი, მრჩეველი ან აგენტი არ არიან პასუხისმგებელნი 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 აგენტები და „კომპანიის“ მრჩეველები ან მათ წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირები 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“, ის არ წარმოადგენს არცერთ სხვა პირს მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით და არ მიიჩნევს არცერთ სხვა პირს (მიუხედავად იმისა, ამგვარ პირს მიღებული აქვს თუ არა წინამდებარე პროსპექტი) თავის კლიენტად მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, განთავსების და კალკულაციისა და გადახდის აგენტი არ არის ვალდებული გაუწიოს ვინმეს, გარდა „კომპანიისა“, მომსახურება ან მისცეს რჩევა შეთავაზებასთან ან წინამდებარე დოკუმენტში მითითებულ რაიმე ოპერაციასთან ან გარიგებასთან დაკავშირებით.

წინამდებარე პროსპექტი არ წარმოადგენს და ვერ იქნება გამოყენებული შეთავაზების მიზნით (ა) რომელიმე ისეთ იურისდიქციაში, სადაც ამგვარი ქმედება ნებადართული არ არის, ან (ბ) 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) გასავრცელებლად.

ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს შესაბამის განთავსების აგენტ 1-ს სს „გალტ ენდ თაგარტს“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0105, პუშკინის N3, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: sales@gt.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი 1“), განთავსების აგენტ 2-ს შპს „თიბისი კაპიტალს“ (ს/ნ 20492996), მის: საქართველო, თბილისი, 0102, მარჯანიშვილის

N7, ტელ (+995 32) 2 77-27-33; ელ-ფოსტა: info@tbccapital.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი 2“) და ემიტენტ შპს „მპ დეველოპმენტი“-ს (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, ან/და (iii) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ იურიდიულის 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 ეჭვის გამოსარიცხად, უპირატესობა ენიჭება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოქვეყნებულ/გასაჯაროებულ დამტკიცებულ პროსპექტს.

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 შეიძინოს წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული რომელიმე ფასიანი ქაღალდი.

დამტკიცებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ

დამტკიცების თარიღი:

12 ივნისი 2024წ.



პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა.....	7
შესავალი.....	7
ძირითადი ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ	11
ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები.....	19
ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები.....	21
მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ემიტენტის საქმიანობისა და შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისთვის	29
რისკის ფაქტორები.....	35
ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები.....	35
საბაზრო რისკები:	49
საოპერაციო რისკები:	52
ინვესტიციებთან, ლიკვიდურობასა და დაფინანსებასთან დაკავშირებული რისკები:.....	53
საინვესტიციო ქონების შეფასებასთან და ფინანსურ აღრიცხვიანობა/ანგარიშგებასთან დაკავშირებული რისკები:.....	56
შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები	58
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება.....	65
სარეგისტრაციო დოკუმენტი.....	66
დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი.....	66
ძირითადი საქმიანობა.....	67
ძირითადი ბაზრები	75
ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა	80
სამომავლო სტრატეგია და მიზნები.....	81
ინვესტიციები	81
საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა.....	83
კაპიტალიზაცია და დავალიანება.....	105
მარეგულირებელი გარემო	113
მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი.....	118
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა.....	134
მნიშვნელოვანი ინფორმაცია.....	134
განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ.....	134

შეთავაზებაში მონაწილე მხარეების ინტერესის აღწერა.....	134
ობლიგაციების გამოშვების პირობები	138
ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში.....	171

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

შესავალი

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „მკ დეველოპმენტის“ ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მკ დეველოპმენტი“ საიდენტიფიკაციო კოდით 404960217 მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკე საბურთალოს რიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი 74ბ ტელეფონი: (995 598) 97 55 66 ელ-ფოსტა: info@mpd.ge
განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206) მისამართი: საქართველო, თბილისი 0105, პუშკინის N3, ტელეფონი: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111 ელ-ფოსტა: sales@gt.ge ვებ-გვერდი: https://www.galtandtaggart.com/en
განთავსების აგენტი 2-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	შპს „თბილისი კაპიტალი“ (ს/ნ 204929961) მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7 ტელ.: (+995 32) 227 27 33 ელ. ფოსტა: info@tbccapital.ge ვებ-გვერდი: https://www.tbccapital.ge/ge
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი, მისამართი: თბილისი, 0114, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1 ტელეფონი: +995 322 406 406 ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	12 ივლისი 2024 წ.
პროსპექტის მოქმედების ვადა	კანონმდებლობის შესაბამისად, საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცების თარიღიდან 12 თვე

მნიშვნელოვანი მითითებები:

ზოგადი მიმოხილვა წარმოადგენს პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს;

ინვესტორის მიერ მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება ინვესტირების შესახებ მიღებულ უნდა იქნეს მთლიანი პროსპექტიდან და არა მხოლოდ ზოგადი მიმოხილვის ნაწილიდან გამომდინარე;

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, იმის შესახებ დააბანდონ თუ არა სახსრები ამ შესათავაზებელ ფასიან ქაღალდებში;

ობლიგაციებში ინვესტირება საკმაოდ რისკიანია. ნებისმიერი ინვესტორი, რომელიც შეიძენს ობლიგაციებს, მზად უნდა იყოს მისი ინვესტიციის ეკონომიკური რისკიანობისათვის და გაითვალისწინოს, რომ მის მიერ შეძენილი ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის დაბრუნება დამოკიდებული იქნება ემიტენტის გადახდისუნარიანობაზე. ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობის შესაბამისად, პროსპექტში წარმოდგენილი ინფორმაცია უნდა იყოს ამომწურავი, ასახავდეს კომპანიასთან, მის საქმიანობასთან, გამოსაშვებ ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებულ ყველა არსებით ინფორმაციას, იყოს გადმოცემული მოკლედ, გასაგები ენით და იძლეოდეს მისი მარტივად გაანალიზების საშუალებას. კომპანიის ან/და განთავსების აგენტის მიერ შეთავაზებასა და განთავსებასთან დაკავშირებით მოწოდებული რაიმე/ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია არ არის გამიზნული ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდებასთან დაკავშირებული რისკების სრულფასოვნად ან დამოუკიდებლად შეფასებისათვის. ყველა ინვესტორმა თავად უნდა შეაფასოს შესაბამისი პოტენციური რისკები. გარდა ამისა, ინვესტორმა შესაძლოა დაკარგოს მთლიანი ინვესტირებული თანხა ან მისი ნაწილი.

პროსპექტი და მასში მოყვანილი ინფორმაცია, შესაძლოა დაექვემდებაროს შესაბამის შესწორებას და დამატებას ვითარების ცვლილებიდან გამომდინარე, რისი ასახვაც ხდება საბოლოო პროსპექტში (მაგ. საპროცენტო განაკვეთის დაზუსტება, ტექნიკური ხარვეზის გასწორება, ემისიის მოცულობის დაზუსტება, და ა.შ.). აღნიშნულის თაობაზე ემიტენტი მოახდენს ინვესტორთა ინფორმირებას კანონით დადგენილი წესით. აქ აღნიშნული ობლიგაციების გაყიდვა, ან ობლიგაციების ყიდვის საჯარო შეთავაზება არ შეიძლება გაკეთდეს მანამ, სანამ არ მოხდება პროსპექტის დამტკიცება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ.

ამ პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციების შეთავაზება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ და საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში. აღნიშნული არ წარმოადგენს შეთავაზებას ობლიგაციების ნასყიდობაზე ნებისმიერ იმ იურისდიქციაში, სადაც ამგვარი შეთავაზება ჩაითვლება უკანონოდ.

არც კომპანია და არც განთავსების აგენტი არ აკეთებს არანაირ განცხადებას და არ იძლევა გარანტიას ობლიგაციების პოტენციური ან ფაქტიური მყიდველების მიმართ, ამ უკანასკნელთა მიერ ობლიგაციებში ინვესტირების კანონიერების შესახებ რომელიმე საინვესტიციო ან მსგავსი კანონმდებლობის მიხედვით, რომელსაც ექვემდებარება ან შესაძლოა დაექვემდებაროს ამგვარი მყიდველი.

არცერთი პირი არ არის უფლებამოსილი კომპანიის ან განთავსების აგენტის სახელით გასცეს რაიმე ისეთი ინფორმაცია, ან გააკეთოს რაიმე განცხადება, რაც არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე პროსპექტში და ნებისმიერი ასეთი ინფორმაცია ან განცხადება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს კომპანიის ან განთავსების აგენტის მიერ ნებადართულად. წინამდებარე პროსპექტის მიწოდება ან მასთან დაკავშირებული ობლიგაციების რეალიზაცია არცერთ შემთხვევაში არ უნდა იქნეს აღქმული იმგვარად, რომ წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღიდან კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა.

წინამდებარე პროსპექტი არ უნდა იქნას განხილული, როგორც იურიდიული, საინვესტიციო, საქმიანი ან საგადასახადო რჩევა. საინვესტიციო გადაწყვეტილების მიღებისას, ყველა ინვესტორმა კონსულტაციები საჭიროებისამებრ უნდა გაიაროს საკუთარ მრჩეველებთან და თავად განსაზღვროს, რამდენად კანონიერია მის მიერ ამ პროსპექტით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების შეძენა შესაბამისი საინვესტიციო კანონების ან მსგავსი კანონმდებლობისა და მარეგულირებელი ნორმების ფარგლებში.

გაფრთხილება

ობლიგაციების ემისიის პროსპექტი მარტივი დოკუმენტი არ არის და შესაძლებელია რთული იყოს ინვესტორისთვის ამ პროსპექტით შეთავაზებული პროდუქტის სწორად აღქმა და შეფასება. ნებისმიერი საინვესტიციო გადაწყვეტილებების მიღებისას ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ საკუთარ ანალიზს კომპანიასთან, ობლიგაციებთან, შემოთავაზებულ პირობებთან, სარგებელსა და რისკებთან მიმართებაში. აღნიშნულთან დაკავშირებით, იხილეთ თავი „რისკის ფაქტორები“. ყველა პოტენციურმა ინვესტორმა უნდა განსაზღვროს ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების მიზანშეწონილობა საკუთარი გარემოებების გათვალისწინებით. პროსპექტით გათვალისწინებული ემისია საჯაროა, ამასთან ყველა პოტენციურ ინვესტორს უნდა:

- i. გააჩნდეს საკმარისი ცოდნა და გამოცდილება ობლიგაციების, მათში კაპიტალდაბანდების სარგებლისა და რისკების, ასევე წინამდებარე პროსპექტში და ნებისმიერ შესაბამის შესწორებაში მოყვანილი ინფორმაციის ჯეროვანი შეფასებისთვის;
- ii. გააჩნდეს შესაბამისი ანალიტიკურ ინსტრუმენტებზე წვდომა და ცოდნა, რათა შეაფასოს ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების მიზანშეწონილობა და ამგვარი ინვესტიციის გავლენა მის მთლიან საინვესტიციო პორტფელზე მისი კონკრეტული ფინანსური გარემოების კონტექსტში;
- iii. გააჩნდეს საკმარისი ფინანსური რესურსები და ლიკვიდური პოზიცია ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების ყველა რისკის ასაღებად, მათ შორის, როდესაც ძირითადი ნაწილისა და პროცენტის ვალუტა (დოლარი) განსხვავდება იმ ვალუტისაგან, რომელშიც ინვესტიციებს იზიდავს ან ახორციელებს პოტენციური ინვესტორი;
- iv. შეეძლოს ობლიგაციების პირობების სრულყოფილი გაგება და ის უნდა იცნობდეს შესაბამისი ფინანსური ბაზრის მახასიათებლებს;
- v. გააჩნდეს შესაძლებლობა შეაფასოს (თავად ან ფინანსური მრჩევლის დახმარებით) ეკონომიკური, საპროცენტო განაკვეთის და სხვა ფაქტორების შესაძლო განვითარების სცენარები, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს მის ინვესტიციებზე და შესაბამისი რისკის აღების შესაძლებლობაზე.

აღნიშნული ჩანაწერი ატარებს მხოლოდ გამაფრთხილებელ ხასიათს და არ მოიაზრებს ემიტენტის პასუხისმგებლობის შეზღუდვას.

გამოყენებული წყაროები:

პროსპექტში გამოყენებული ძირითადი წყაროებია:

- შპს „მპ დეველოპმენტის“ აუდიტირებული წლიური (2022 და 2023 წლებისთვის) ანგარიშგებები;
- შპს „მპ დეველოპმენტის“ კომპანიის წესდება;
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური (www.geostat.ge)
- საქართველოს ეროვნული ბანკი (www.nbg.ge)
- „გალტ ენდ თაგარტი“ კვლევების დეპარტამენტი (www.gt.ge)
- „თიბისი კაპიტალის“ კვლევების დეპარტამენტი (www.tbccapital.ge)

პასუხისმგებელი პირი აცხადებს, რომ *“როდესაც ხდება მესამე მხარის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის გამოყენება, მითითებულია წყარო და გაკეთებულია დათქმა, რომ ეს ინფორმაცია სწორადაა გადამუშავებული. ამ ინფორმაციიდან არ არის მათთვის ცნობილი გამოტოვებული მნიშვნელოვანი ფაქტები, რაც ინფორმაციას გახდიდა არაზუსტსა და შეცდომაში შემყვანს.”*

ძირითადი ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

„ემიტენტი“ არის შპს „მპ დეველოპმენტი“. (შემდგომში „კომპანია“, „მპ დეველოპმენტი“ ან „ემიტენტი“).

მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკე საბურთალოს რიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი 74ბ.

რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო.

მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

დაარსების თარიღი: 2012 წელი.

კომპანია 2012 წელს დაფუძნდა და მისი საქმიანობის ადგილია საქართველო. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 50%-50%-ებს ფლობენ შპს „ველაჯიო“ (საქართველო) და შპს „ჯი სთარ“ (ბულგარეთი). კომპანიას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასაქმებული ჰყავს 102 თანამშრომელი. კომპანიის მთავარი მომხმარებლები მცირე, საშუალო და მსხვილი ზომის საცალო ვაჭრობის წარმომადგენლები არიან. კომპანიის პროდუქცია მიზნად ისახავს სხვადასხვა მომხმარებელთა საჭიროებების დაკმაყოფილებას.

კომპანია მომხმარებლებს საქართველოს დედაქალაქისა და სხვა დიდი ქალაქების მასშტაბით სთავაზობს საცალო და საოფისე ფართებს გასაქირავებლად, რომლებიც განთავსებულია 8 ქალაქში: თბილისი, რუსთავი, გორი, ბათუმი, ფოთი, ზესტაფონი, მარნეული¹ და ქუთაისი. აქედან 8 ლოკაციაზე კომპანია ფლობს 13 სავაჭრო ცენტრს და აქირავებს საცალო ფართებს, 3 ლოკაციაზე კი ფლობს 4 ავტო გაზ-გასამართს. გარდა ამისა, კომპანია ვაკანტურ მიწას ფლობს თელავში, სადაც აპირებს სავაჭრო ცენტრის მშენებლობას (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო მიზნები და სტრატეგია“).

კომპანიის მფლობელობაში არსებული საინვესტიციო ქონების ჩამონათვალი ქალაქების, რაოდენობის და ტიპის მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ლოკაცია	რაოდენობა	ტიპი
თბილისი	5	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
თბილისი	2	ავტო გაზ გასამართი
ბათუმი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ქუთაისი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
გორი	2	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
გორი	1	ავტო გაზ გასამართი
თელავი	1	ვაკანტური მიწა
ფოთი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
რუსთავი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები

¹ პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, მარნეულში არსებული სავაჭრო ცენტრთან დაკავშირებით გაფორმებულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. შემსყიდველს გადახდილი აქვს აქტივის გასაყიდი თანხის მცირე ნაწილი ავანსად, თუმცა ინფორმაცია, მოხდება თუ არა მარნეული მოლის გასხვისება, პროსპექტის მომზადების თარიღში არ არის ცნობილი. პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, მარნეული მოლი „ემიტენტის“ საკუთრებაშია.

მარნეული ²	1	სავაჭრო მოღვაწეები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ზესტაფონი	1	სავაჭრო მოღვაწეები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ზესტაფონი	1	ავტო გაზ გასამართი

კომპანიის მფლობელობაში არსებული სავაჭრო ცენტრების ჩამონათვალი, ლოკაციებისა და გასაქირავებელი ფართობის მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ქონების სახელწოდება	მისამართი	მოლანი გასაქირავებელი ფართობი (GLA, კვ.მ)	ოპერირების დაწყების თარიღი
რუსთავი მოლი	შარტავას გამზირისა და ლომოურის ქუჩის კვეთა	14 726	2021 წელი
გორი მოლი	ცხინვალის გზატკეცილი N14	11,775	2023 წელი
ბათუმი ბლექ სი მოლი	ქ.ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქ. N20	5,763	2019 წელი
ფოთი მოლი	ფოთი, მშვიდობის ქუჩა N2	2,682	2021 წელი
ტინისხიდის ობიექტი	სოფელი ტინისხიდი	1,861	2012 წელი
თერჯოლა სავაჭრო ცენტრი	ზესტაფონი, სოფ. არგვეთა	2,838	2018 წელი
მარნეულის სავაჭრო ცენტრი	მარნეული, 26 მაისის ქუჩა	1,526	2012 წელი
ქუთაისის ობიექტი	ქუთაისი, რუსთაველის გამ. N5	1,362	2014 წელი
საბურთალოს სავაჭრო ცენტრი	თბილისი, სულხან ცინცაძის ქუჩა N 37	3,354	2012 წელი
ვაზისუბნის სავაჭრო ცენტრი	თბილისი, ვაზისუბნის მე-2 მკ/რ.	1,772	2012 წელი
გლდანის სავაჭრო ცენტრი	თბილისი, გლდანი, ი.ვეკუას N42	5,106	2012 წელი
წყნეთის სავაჭრო ცენტრი	რუსთაველის ქ. (68/011)	1,013	2012 წელი
მე-13 კმ ობიექტი	თბილისი, აღმაშენებლის ხეივანი, მე -13 კმ	2,151	2015 წელი

კომპანიის სავაჭრო ცენტრების წმინდა საიჯარო ფართობი (NLA) და დარტვირთულობა შესაბამისი პერიოდებისთვის:

ქონების სახელწოდება	31 მარტი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
რუსთავი მოლი	14 076 (96%)	14 691 (99.7%)	14 103 (96%)	11 543 (78.7%)
გორი მოლი	11 255 (96%)	11 258 (96%)	N/A	N/A
ბათუმი ბლექ სი მოლი	5 763 (100%)	5 763 (100%)	5 763 (100%)	5 763 (100%)
ფოთი მოლი	2 647 (99%)	2 647 (99%)	2 606 (97%)	2 606 (97%)
ტინისხიდის ობიექტი	1 861 (100%)	1 861 (100%)	1 861 (100%)	1 861 (100%)
თერჯოლა სავაჭრო ცენტრი	2 838 (100%)	2 838 (100%)	2811 (98%)	2811 (98%)
მარნეულის სავაჭრო ცენტრი	1526 (100%)	1526 (100%)	608 (40%)	608 (40%)
ქუთაისის ობიექტი	1362 (100%)	1362 (100%)	1362 (100%)	1362 (100%)
საბურთალოს სავაჭრო ცენტრი	3 354 (100%)	3 354 (100%)	3 354 (100%)	3 354 (100%)

² პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, მარნეულში არსებული სავაჭრო ცენტრთან დაკავშირებით გაფორმებულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. შემსყიდველს გადახდილი აქვს აქტივის გასაყიდი თანხის მცირე ნაწილი ავანსად, თუმცა ინფორმაცია, მოხდება თუ არა მარნეული მოლის გასხვისება, პროსპექტის მომზადების თარიღში არ არის ცნობილი. პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, მარნეული მოლი „ემიტენტის“ საკუთრებაშია.

ვაზისუბნის სავაჭრო ცენტრი	1 772 (100%)	1 772 (100%)	1 772 (100%)	1 772 (100%)
გლდანის სავაჭრო ცენტრი	5 106 (100%)	5 106 (100%)	5029 (98%)	5029 (98%)
წყნეთის სავაჭრო ცენტრი	1 013 (100%)	1 013 (100%)	1 013 (100%)	1 013 (100%)
მე-13 კმ ობიექტი	2 151 (100%)	2 151 (100%)	2134 (100%)	2134 (100%)

მოკლე ინფორმაცია სექტორთან დაკავშირებით

კომერციული უძრავი ქონება: სავაჭრო ცენტრები

ბიზნეს-საქმიანობა საქართველოში ძირითადად კონცენტრირებულია თბილისში, ქვეყნის ადმინისტრაციულ ცენტრში და ქვეყნის დამატებული ღირებულების ნახევარი სწორედ დედაქალაქში იქმნება. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების, ოფისებისა და ბიზნეს ცენტრების უმრავლესობაც თბილისშია თავმოყრილი.

პანდემიამ უარყოფითად იმოქმედა ეკონომიკის თითქმის ყველა სექტორზე, მათ შორის კომერციულ უძრავ ქონებაზეც. ვირუსის შეკავების პოლიტიკამ და დაწესებულმა შეზღუდვებმა განსაკუთრებული გავლენა იქონია საცალო ვაჭრობის და სტუმარმასპინძლობის სექტორზე. ეკონომიკურმა კრიზისმა, კომპანიების დახურვამ, საყოველთაო კარანტინმა და მობილობის შეზღუდვებმა შეამცირეს დატვირთულობა სავაჭრო ცენტრებში. 2021 წელს თბილისში კომერციული უძრავი ქონების სექტორმა აღდგენა დაიწყო. სექტორის მაჩვენებლები მკვეთრად გაუმჯობესდა 2022 წელს, პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების მოხსნამ, საერთაშორისო საზღვრების გახსნამ და დაჩქარებულმა მიგრაციამ ხელი შეუწყო ეკონომიკურ ზრდას და განსაკუთრებით გააუმჯობესა ბიზნეს აქტივობა. თბილისის კომერციული უძრავი ქონების სექტორში პოზიტიური ტენდენცია 2023 წელსაც გაგრძელდა.

თბილისის სავაჭრო ცენტრები

ამჟამად თბილისში 10 მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრია. სავაჭრო ცენტრებში საიჯარო ხელშეკრულებების უმრავლესობა შეიცავს ბრუნვაზე დაფუძნებულ მოდელს (მინიმალური ფიქსირებული იჯარით ან მის გარეშე). შესაბამისად სავაჭრო ცენტრებში ფაქტობრივი იჯარა (დოლარში) საგრძნობლად მგრძნობიარეა ლარის გაცვლითი კურსისა და მოიჯარეების შემოსავლების მიმართ. ამჟამინდელი მოიჯარეების ბრუნვაზე დაფუძნებული განაკვეთი, რომელიც მათ არსებული ბრუნვის მიხედვით ეკისრებათ მერყეობს 6%-სა და 10%-ს შორის.

პანდემიის გამო სავაჭრო ცენტრები უფრო მკაცრი და ხანგრძლივი რეგულაციების წინაშე დადგნენ. სავაჭრო ცენტრებმა მოიჯარეებს შესთავაზეს იჯარისგან გათავისუფლება ან შეღავათები, მაშინ როცა მათი მუშაობა აკრძალული ან შეზღუდული იყო. შედეგად, 2020 წელს საშუალო შეწონილი იჯარა კვ. მ.-ზე 33%-ით შემცირდა. 2021 წელს კი ეკონომიკური აქტივობის აღდგენასთან ერთად საშუალო შეწონილი იჯარა წლიურ ჭრილში გაიზარდა. 2022 წელს თბილისის კომერციული უძრავი ქონების სექტორში პოზიტიური ტენდენცია გაგრძელდა და სავაჭრო ცენტრებში საშუალო წლიური იჯარის ფასი 26%-ით გაიზარდა. გაზრდილმა ეკონომიკურმა აქტივობამ და მიგრაციული ნაკადების შემოდინებამ ხელი შეუწყო ეკონომიკურ ზრდას, რამაც პოზიტიური გავლენა მოახდინა კომერციული უძრავი ქონების სექტორზე, მათ შორის სავაჭრო ცენტრებზე. როგორც მოსალოდნელი იყო, 2023 წელს გასული წლის ფაქტორებმა, ისევე როგორც გაზრდილმა მოთხოვნამ დადებითი გავლენა იქონია ფაქტობრივ იჯარაზე და საშუალო წლიური იჯარა 7.5%-ით გაიზარდა, ხოლო პანდემიამდელ მაჩვენებელს კი 11.4%-ით გადააჭარბა. იჯარის ზრდა საცალო ვაჭრობის სექტორში ბრუნვის ზრდითა და ეკონომიკური აქტივობის გაუმჯობესებით არის განპირობებული. თიბისი კაპიტალის შეფასებით, დადებითი მაკროეკონომიკური მოლოდინების გათვალისწინებით 2024 წელს თბილისის სავაჭრო ცენტრებში იჯარა კიდევ გაიზრდება.

2020-2021 წლებში თბილისის სავაჭრო ცენტრებში მაღალი იყო ვაკანტურობის კოეფიციენტი, რაც პანდემიით გამოწვეულ შემცირებულ მოთხოვნას უკავშირდება. საერთაშორისო პრაქტიკის შესაბამისად, თბილისის სავაჭრო ცენტრებმა დაიწყეს საცალო ვაჭრობისთვის განკუთვნილი ფართების ოფისებად ან შერეული დანიშნულების

ობიექტებად გადაკეთება. 2022 წელს, პანდემიის შემდეგ, როგორც ვაკანტურმა გასაქირავებელმა ფართობმა, ისე ვაკანტურობის კოეფიციენტმა დაიწყო აღდგენა და დაახლოებით 11.3%-მდე შემცირდა, რაც 2021 წელთან შედარებით 1.4 პ.პ.-ით გაუმჯობესებას ასახავს. ვაკანტურობის აღდგენა განსხვავდებოდა სავაჭრო ცენტრების მიხედვით: თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში, რომლებიც ცენტრალურ უბნებში მდებარეობენ, ვაკანტურობა ისევ მაღალ დონეზე შენარჩუნდა, რადგან ასეთ ადგილებში მაღალია მომხმარებლის მოზილობა.

დადებითი ტენდენცია 2023 წელსაც გაგრძელდა და თბილისის სავაჭრო ცენტრებში ვაკანტურობის კოეფიციენტის საშუალო მაჩვენებელი 7.4%-ს შეადგენდა, რაც წინა წელთან შედარებით 2.9 პ.პ.-ით დაბალი იყო. აღსანიშნავია, რომ ვაკანტურობის კოეფიციენტი მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდა სავაჭრო ცენტრების მიხედვით და ზოგიერთ მათგანში 35%-ს მიაღწია. თიბისი კაპიტალის შეფასებით, 2024 წელს თბილისის სავაჭრო ცენტრებში აქტივობა კიდევ უფრო გაიზრდება და ვაკანტურობის კოეფიციენტი საშუალო მაჩვენებელი კიდევ შემცირდება.

ბათუმის სავაჭრო ცენტრები

პანდემიასთან დაკავშირებული ეკონომიკური აქტივობის შემცირების გამო ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში ვაკანტურობის კოეფიციენტი 2020-2021 წლებში გაიზარდა. გასაქირავებელი ფართების მიწოდების ზრდის შედეგად 2022 წელს ვაკანტურობის კოეფიციენტი 13%-მდე გაიზარდა. აღსანიშნავია, რომ ვაკანტურობის კოეფიციენტი განსხვავდებოდა სავაჭრო ცენტრების მიხედვით და 2%-20%-მდე მერყეობდა. 2023 წლამდე ბათუმში ფუნქციონირებდა ოთხი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრი (ბათუმი მოლი, მეტრო სიტი ფორუმი, ბლექ სი მოლი და დიეს მოლი). 2023 წლის ბოლოს ქალაქს კიდევ ერთი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრი „გრანდ მოლი“ შეემატა და შესაბამისად, ვაკანტურობის კოეფიციენტის საშუალო მაჩვენებელი ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში 20%-მდე გაიზარდა.

2020 წელს ბათუმის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში საშუალო შეწონილი იჯარა მკვეთრად დაეცა პანდემიის დროს (-37%), რაც სავაჭრო ცენტრების დროებით დახურვამ, სავაჭრო ობიექტების ბრუნვის შემცირებამ და სავაჭრო ცენტრების მიერ შეთავაზებულმა შეღავათებმა განაპირობა. 2021 წელს ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში საშუალო იჯარამ აღდგენა დაიწყო და 2022 წელს უკვე სრულად დაუბრუნდა პანდემიამდელ მაჩვენებელს. 2023 წელს გაუმჯობესებული ეკონომიკური აქტივობა და საცალო სექტორში ბრუნვის ზრდა სავაჭრო ცენტრებში საშუალო გაზრდილ საშუალო იჯარაზე აისახა. ახალი სავაჭრო ცენტრების გახსნისა და აჭარის პოზიტიური ეკონომიკური პერსპექტივის გათვალისწინებით, 2024 წელს ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში იჯარა კიდევ უფრო გაიზრდება.

რუსთავი

ამჟამად რუსთავში მხოლოდ ერთი მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრი „რუსთავი მოლი“ ფუნქციონირებს, რომლის მთლიანი გასაქირავებელი ფართი დაახლოებით 14,726 კვ.მ.-ს შეადგენს (საჯარო რეესტრი, 2024). მშენებლობის აქტიურ ფაზაშია პროექტი "ნიუ მოლი", რომელიც საცხოვრებელ კომპლექსთან ერთად შენდება.

გორი

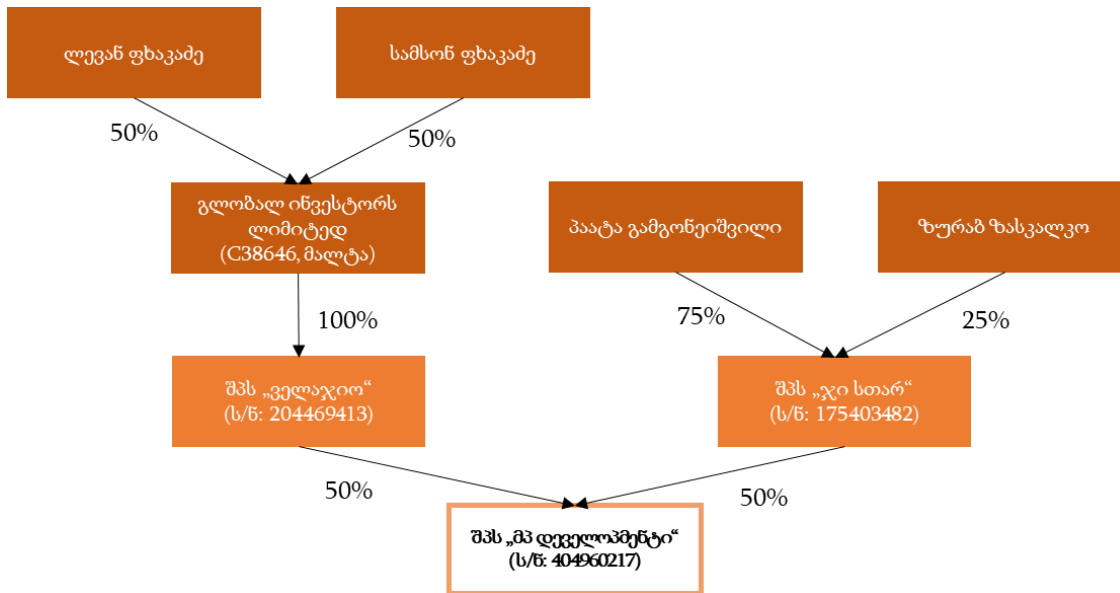
რუსთავის მსგავსად, გორშიც მხოლოდ ერთი საერთაშორისო სტანდარტების მქონე სავაჭრო ცენტრი „გორი მოლი“ ფუნქციონირებს, რომელიც 2023 წლის ბოლოს გაიხსნა და მისი მთლიანი გასაქირავებელი ფართი დაახლოებით 11,775 კვ.მ.-ს შეადგენს (საჯარო რეესტრი, 2024).

კომპანიის აქციონერები

შპს „მკ დეველოპმენტი“ დაარსდა 2012 წელს შპს „ველაჯიოს“ მიერ, ამავე წელს კომპანიის 49%-იანი წილი შეიძინა ბულგარულმა საინვესტიციო კომპანია შპს „G-STAR“-მა, ხოლო 51% დარჩა შპს „ველაჯიოს“ მფლობელობაში. 2022

წელს მოხდა 1%-ის მფობელობის წილის მიყიდვა შპს „ველაჯიოს“ მიერ „G-Star“-ზე. შედეგად, პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის კომპანიის კაპიტალის წილობრივი ფლობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

„ემიტენტის“ პარტნიორები პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის



*არტის ტრასტის ლიმიტედ (C58395, მალტა) ფლობს (მართავს) გლობალ ინვესტორს ლიმიტედის (C38646, მალტას) პარტნიორების წილებს ფიდუციური ვალდებულებებით და უფლებამოსილებით.

საზოგადოების დამატებითი შენატანი კაპიტალში შეადგენს 43.0 მლნ ლარს.

პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის ემიტენტის საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან: სოსო (სამსონ) ფხაკაძე (25.0%), ლევან ფხაკაძე (25.0%), პაატა გამგონიშვილი (37.5%) და ზურაბ ზასკალკო (12.5%).

ბატონი პაპუნა კაციტაძე - დირექტორი

ბ-ნი პაპუნა კაციტაძე შპს მკ დეველოპმენტს დირექტორის პოზიციაზე 2021 წლიდან შემოუერთდა. 2019-2021 წლებში იკავებდა შპს „კავკასიის მედიცინის ცენტრის“ საოპერაციო დირექტორის პოზიციას, ხოლო 2016-2019 წლებში შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ საოპერაციო დეპარტამენტის უფროსი და მოგვიანებით შპს „მაქრო ჰოუმის“ გენერალური დირექტორი იყო. 2012-2016 წლებში საყოფაცხოვრებო ტექნიკის კომპანიის, შპს „მეტრო მარტის“ აღმასრულებელი დირექტორის მოადგილე იყო. 2011-2012 წლებში მუშაობდა შპს „სარაჯიშვილში“ სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციაზე, მათ შორის კომერციული და გაყიდვების მენეჯერის პოზიციაზე.

კომპანიები, სადაც ბატონი პაპუნა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს ბატუტ-ცენტრი (ს/ნ: 405271566), შპს კავკასიის მედიცინის ცენტრი (ს/ნ: 404925747), შპს მაქრო ქონსტრაქშენი (ს/ნ: 445433120), შპს მეტრომარტი (ს/ნ: 401975662), შპს ემსა ჯორჯია (ს/ნ: 405203998), შპს ემ-ბი-ჯი (ს/ნ: 400194767).

ქალბატონი თამარ გამგონიშვილი - დირექტორი

ქ-ნი თამარ გამგონიშვილი შპს მპ დეველოპმენტის გუნდს 2017 წელს შემოუერთდა და დღემდე იკავებს დირექტორის პოზიციას. ის ასევე 2017 წლიდან არის შპს რივერსაიდ ინვესტიისა და შპს ბიოგრაფი ლივინგის დირექტორი. მანამდე, 2005-2017 წლებში მუშაობდა ბანკი „ქართუში“ აქტივ-პასივების განყოფილების უფროსის პოზიციაზე. 2001-2005 წლებში კი იყო ბანკ „სლავიანსკი კრედიტში“ (მოსკოვი) აქტიური ოპერაციების განყოფილების უფროსი. 2003 წელს დაამთავრა პლენარის სახელობის აკადემია, ფინანსების და კრედიტების განხრით (მოსკოვი).

კომპანიები, სადაც ქალბატონი თამარი მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს რივერ ინვესტი (ს/ნ: 405637967), შპს მპ ფროფერტი (ს/ნ: 405227268), შპს საკენი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404651015), შპს ბიოგრაფი ლივინგ (ს/ნ: 404658731), შპს პარკ ლეინი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405624944), შპს ორიჯინს ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405666471), შპს მატინი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404614707), შპს რუსთავი მოლი (ს/ნ: 405271450), შპს ისანი თაუერსი (ს/ნ: 404614681), შპს მპ ფროფერტი (ს/ნ: 405227268), შპს ჯიარჯი (ს/ნ: 405269454), შპს პარკ ოტელ გრუპი (ს/ნ: 405141449), შპს პარტნიორი ისანი (ს/ნ: 404878655), შპს ჯსჯ გრუპი (ს/ნ: 405382562), შპს შანტანი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405697937), შპს მ ინვესტი (ს/ნ: 405308055), შპს ნიუ ლენდ ვენჩურს ჯორჯია (ს/ნ: 405552129), შპს გორგასალი 73 (ს/ნ: 405681454).

ქალბატონი სოფო გიგანი - მთავარი იურისტი

ქალბატონი სოფო გიგანი „მპ დეველოპმენტის“ მთავარი იურისტია. მან დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი და ფლობს მაგისტრის ხარისხს. სოფო გიგანმა ასევე მოიპოვა მაგისტრის ხარისხი ჩიკაგო-კენტის სამართლის სკოლაში. 2010-2015 წლების განმავლობაში ის მუშაობდა ეროვნული საჯარო რეესტრის სააგენტოში სხვადასხვა პოზიციაზე. 2016-2017 წლებში იკავებდა მუნიციპალური იურიდიული განყოფილების უფროსის თანამდებობას თბილისის მერიაში. 2017-2019 წლებში კი იყო დეველოპერული კომპანია „m2“-ის მთავარი იურისტი. ის ასევე იკავებს შპს ბიოგრაფი ლივინგის მთავარი იურისტის პოზიციას.

კომპანიები, სადაც ქალბატონი სოფო მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს საგურამო 77 (ს/ნ: 405648232)

ემიტენტის კორპორატიული მართვის მოწყობასთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ „სარეგისტრაციო დოკუმენტის“ ქვეთავი „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“.

ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტში ჩართული მესამე პირები ან ექსპერტები

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი: ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „ბიდიო აუდიტი“. საიდენტიფიკაციო კოდი: 205145403. მისამართი: საქართველო, თბილისი, 0179, თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 34. ელ-ფოსტა: bdo@bdo.ge

პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

„ემიტენტის“ დეპოზიტარი: სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ 204935400), ტელეფონი: (+995 32) 2 50 02 11, მისამართი: თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის 71. მე-10 ბლოკი

ობლიგაციების მფლობელის წარმომადგენელი: შპს „ნოღია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“ (ს/ნ: 204484628), ტელეფონი: 0322 20 74 07, მის: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, № 71 ვაჟა-ფშაველას გამზირი, ბლოკი IV, სართული IV, ოფისი 28. ელ-ფოსტა: info@nplaw.ge.

შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირები

განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: შპს „თიბისი კაპიტალი“, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961; ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7; იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N11; ელ. ფოსტა: info@tbccapital.ge ; ტელ.: (+995 32) 227 27 33; ვებ-გვერდი: <https://tbccapital.ge/ge/> ; რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო; მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

ემიტენტის განთავსების აგენტი #1: სს „გალტ ენდ თაგარტი“, საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206; იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი 0105, პუშკინის ქუჩა N3; ელ.ფოსტა: sales@gt.ge ; ტელეფონი: +995 322 401 111; ვებ-გვერდი: <https://galtandtaggart.com> ; რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო; მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა;

ემიტენტის განთავსების აგენტი #2: შპს „თიბისი კაპიტალი“, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961; ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7; იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N11; ელ. ფოსტა: info@tbccapital.ge ; ტელ.: (+995 32) 227 27 33; ვებ-გვერდი: <https://tbccapital.ge/ge/> ; რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო; მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

კომპანიას ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული სს „გალტ ენდ თაგარტთან“ („განთავსების აგენტი 1“) და შპს „თიბისი კაპიტალთან“ („განთავსების აგენტი 2“). ხელშეკრულება განთავსების აგენტ 1-სა და განთავსების აგენტ 2-ს ავალდებულებს უზრუნველყონ ობლიგაციების ანდერაიტინგი მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე (Best Effort-ის პირობებში). განთავსების აგენტების მოვალეობაა მოამზადონ ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტაცია (მათ შორის ობლიგაციების პროსპექტი), შეასრულონ განთავსების აგენტების ფუნქცია და კომპანიას გაუწიონ ობლიგაციების გამოშვებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები. შპს „თიბისი კაპიტალი“, (ს/ნ: 204929961), როგორც კალკულაციისა და გადახდის აგენტის მოვალეობაა კუპონისა და ძირითადი თანხის კალკულაცია და ანგარიშსწორება.

კომპანია და განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი დაკავშირებული პირები არ არიან და არ არსებობს მათ შორის რაიმე სახის ინტერესთა კონფლიქტი.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 1 (სს „გალტ & თაგარტი“), ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტ 1-თან, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 1“ და სს „საქართველოს ბანკი“ არაპირდაპირ დაკავშირებულები არიან, რამდენადაც წარმოადგენენ ერთი ჯგუფის წევრ კომპანიებს - სს „საქართველოს ბანკის“ და „განთავსების აგენტი 1-ის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“ („Bank of Georgia Group PLC“). ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) მენეჯმენტს ჯგუფის (მაკონტროლებელი მხარის) მიერ მინიჭებული აქვს „განთავსების აგენტ 1“-თან დაკავშირებით ჯგუფის სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებამოსილება. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 1 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „საქართველოს ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისეზზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 1.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 2 (შპს „თიბისი კაპიტალი“), ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც აფილირებულია განთავსების აგენტ 2-თან (განთავსების აგენტი 2 სს „თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანიაა). ამავდროულად, განთავსების აგენტ 2-ს და სს „თიბისი ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულებას (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) საერთო მენეჯმენტი მართავს. აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და სს „თიბისი ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ განთავსების აგენტ 2-სა და ინვესტორებს შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 2 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „თიბისი ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 2.

„ემიტენტს“ არ აქვს ინფორმაცია შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის შესახებ.

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

მომდევნო ცხრილში შეჯამებულია „კომპანიის“ ფინანსური ანგარიშგების ძირითადი ინდიკატორები, რომლებიც ეფუძნება აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს (2022 და 2023 წლების შემთხვევაში). აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს, IFRS) შესაბამისად. 2022 და 2023 წლებისთვის მომზადებული წლიური აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის არამოდიფიცირებული. ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და დამატებითი დეტალები შესაბამისად მითითებულია თანდართულ ანგარიშგებაში.

ცხრილი X: „ემიტენტის“ მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2023	2022
ათასი ლარი	აუდიტირებული	აუდიტირებული
ამონაგები	21,127	19,254
სხვა შემოსავალი	17	578
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,539)	(1,591)
ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	(2,197)	(1,970)
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და გაუფასურების აღდგენა	3,773	(10,306)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(2,715)	(2,426)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	18,467	3,539
EBITDA	16,233	14,901
ფინანსური ხარჯები, წმინდა	(11,457)	(203)
ზარალი (მოგება) საკურსო სხვაობებიდან, წმინდა	(8)	16
მოგება დაბეგვრამდე	7,003	3,352
მთლიანი სრული მოგება	7,003	3,352

ცხრილი X: „ემიტენტის“ ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	პრო-ფორმა (2)	პრო-ფორმა (1)		
	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
	2023	2023	2023	2022
ათასი ლარი	არა-აუდ.	არა-აუდ.	აუდიტირებული	აუდიტირებული
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	131,399	95,015	95,015	81,013
ძირითადი საშუალებები	3,492	3,492	3,492	2,532
არამატერიალური აქტივები	33	33	33	7
ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	-	-	-	-
გაცემული ავანსები	1,216	1,216	1,216	2,605
გაცემული სესხები	-	-	5,379	5,433
მოთხოვნები წმინდა საიჯარო ინვესტიციებიდან	527	527	527	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები	136,668	100,283	105,662	91,590
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგები	59	59	59	67

საგადასახადო აქტივები	-	-	-	-
გაცემული სესხები	33	33	65	10
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,455	3,455	3,455	2,297
მოთხოვნები წმინდა საიჯარო	252	252	252	-
ინვესტიციებიდან				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,375	1,375	1,375	1,658
სულ მოკლევადიანი აქტივები	5,175	5,175	5,207	4,033
სულ აქტივები	141,842	105,458	110,869	95,623

საკუთარი კაპიტალი და

ვალდებულებები

საკუთარი კაპიტალი

განთავსებული კაპიტალი	-	-	-	-
დამატებითი შენატანი კაპიტალში*	42,976	42,976	16,447	16,447
დაგროვილი ზარალი	(42,149)	(42,149)	(42,149)	(49,099)
სულ საკუთარი კაპიტალი	827	827	(25,701)	(32,652)

გრძელვადიანი ვალდებულებები

მომხმრებლისგან მიღებული	1,854	1,854	1,854	2,162
ავანსები				
დამფუძნებლებისგან მიღებული	61,720	61,720	32,727	90,191
სესხები*				
საფინანსო ინსტიტუტებისგან	-	31,395	31,395	25,466
მიღებული სესხები				
იურიდიული პირებისგან	-	-	5,379	5,404
მიღებული სესხები				
საიჯარო ვალდებულებები	2,265	2,265	2,265	1,807
ობლიგაციები	72,000	-	-	-
სულ გრძელვადიანი	137,839	97,235	73,620	125,029
ვალდებულებები				

მოკლევადიანი ვალდებულებები

დამფუძნებლებისგან მიღებული	-	-	55,523	-
სესხები**				
საფინანსო ინსტიტუტებისგან	-	4,220	4,220	1,343
მიღებული სესხები				
იურიდიული პირებისგან	-	-	32	28
მიღებული სესხები				
საიჯარო ვალდებულებები	645	645	645	343
საგადასახადო ვალდებულებები	205	205	205	214
მომხმრებლისგან მიღებული	1,018	1,018	1,018	625
ავანსები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,308	1,308	1,308	693
სულ მოკლევადიანი	3,175	7,395	62,950	3,246
ვალდებულებები				
სულ ვალდებულებები	141,014	104,958	136,570	128,274
სულ საკუთარი კაპიტალი და	141,842	105,458	110,869	95,623
ვალდებულებები				

*დამატებითი შენატანი კაპიტალში არ არის „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონით განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ან „სარეზერვო კაპიტალის“ შემადგენელი ნაწილი და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის

ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, „მეწარმეთა კანონით“ დადგენილი შეზღუდვები, რომლებიც არ გავრცელდება კომპანიაზე იმის გამო, რომ მას არ აქვს შექმნილი განთავსებული კაპიტალი, არის შემდეგი:

- განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემთხვევაში დაუშვებელია განთავსებული კაპიტალის გამოთავსულობის ოდენობით დივიდენდის განაწილება განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;
- დაუშვებელია დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება, თუ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;
- განთავსებული კაპიტალის შემცირება შესაძლებელია მხოლოდ, განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არანაკლებ 6 თვის შემდეგ, თუ კრედიტორთა ის მოთხოვნები, რომლებიც განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებამდე წარმოიშვა, კომპანიამ დააკმაყოფილა ან უზრუნველყო, ან თუ სასამართლომ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა. კაპიტალის შემცირების გადაწყვეტილების შედეგად, დაცული უნდა იყოს შემდეგი მოთხოვნა: განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემდეგ, კომპანიის ჯამური აქტივები უნდა ჰყოფნიდეს კომპანიის ჯამურ ვალდებულებებს.

გარდა ამისა, „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

****დამფუძნებლისგან მიღებული სესხები და იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხები წარმოადგენს ობლიგაციების და საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხების მიმართ სუბორდინირებულ დავალიანებებს.**

*****ობლიგაციების გამოშვების ეფექტი პრო-ფორმა (2)-ში დათვლილია მიმდინარე გაცვლითი კურსის გამოყენებით: EUR/GEL – 3.00.**

პრო-ფორმა (1) - მოიცავს დაკავშირებული მხარის შემდეგი ტრანზაქციების ეფექტს:

- **დამფუძნებლის სესხების რეკლასიფიკაცია** - 2024 წლის 31 იანვარს გაფორმდა შეთანხმება დამფუძნებლისგან (G star და შპს ველაჯიო) მიღებული სესხების გადავადების შესახებ. შეთანხმების საფუძველზე სესხის დაფარვის ახლი ვადა ნაცვლად 2024 წლის 31 იანვრისა განისაზღვრა 2027 წლის 31 იანვარი.
- **მიღებული და გაცემული სესხების ურთიერთგადახურვა** - 2024 წლის 1 აპრილს შპს მპ დეველოპმენტს, შპს ისანი თაუერსსა და შპს რივერსაიდ ინვესტს შორის გაფორმდა სამმხრივი შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც მოხდა შპს ისანი თაუერსზე გაცემული სესხის მოთხოვნის დათმობა შპს რივერსაიდ ინვესტისგან მიღებული სესხის სანაცვლოდ, ჯამური ღირებულებით 2,000,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით
- **დამფუძნებლების სესხების კაპიტალში გადატანა** - 2024 წლის მაისში პარტნიორთა გადაწყვეტილებით მოხდა დამფუძნებლებისგან შპს ველაჯიოსგან და შპს G star-ისგან მიღებული სესხების ნაწილის კონვერტაცია კაპიტალში, 4,950,000 აშშ დოლარის და 4,950,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით, შესაბამისად. აღნიშნული სესხების კონვერტაციის შედეგად ჯამში დამატებითი შენატანი კაპიტალში გაიზარდა 26,529,030 ლარით და სგანისაზღვრა 42,976,290 ლარის ოდენობით.

პრო-ფორმა (2) - მოიცავს პრო-ფორმა (1)-ში მოცემულ ეფექტსა და ობლიგაციების გამოშვების ეფექტს, კერძოდ, EUR 24 მილიონის ობლიგაციების ემისიას ერთ ან რამდენიმე ტრანშად, რომლის მეშვეობით მოზიდული სახსრები ნაწილობრივ მოხმარდება საფინანსო ინსტიტუტისგან მიღებული სესხების სრულ რეფინანსირებას - (დაახლოებით EUR 12 მლნ), ხოლო დანარჩენი, კი კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსებას.

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები

ქვემოთ წარმოდგენილი კოეფიციენტები 2023 და 2022 წლებზე დათვლილია აუდიტირებული რიცხვების გამოყენებით, თუმცა თავად კოეფიციენტები არ არის წარმოდგენილი ფასს-ის (ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების) შესაბამისად, არ არის აუდიტირებული და არ არის „ემიტენტის“ ოპერაციული ეფექტურობის საზომი ფასს-ის მიხედვით.

„ემიტენტი“ თვლის, რომ შემდეგი ინდიკატორები ინვესტორებს აწვდის სასარგებლო ინფორმაციას და ინვესტორები შეძლებენ „კომპანიის“ ფინანსური მდგომარეობისა და საოპერაციო შედეგების, ასევე მისი აქტივების ხარისხისა და ბიზნესის ძირითადი ასპექტების შეფასებას. გასათვალისწინებელია, რომ „ემიტენტის“ მიერ კოეფიციენტების დათვლის მეთოდოლოგია შეიძლება განსხვავდებოდეს სხვა კომპანიების მიერ მსგავსი ინდიკატორების გამოყენებისა და კალკულაციისგან.

ცხრილი X: „კომპანიისთვის“ დამახასიათებელი კოეფიციენტები

	პრო-ფორმა (2)	პრო-ფორმა (1)		
1) ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები	2023	2023	2023	2022
1.1 სასესხო ვალდებულებების კაპიტალთან თანაფარდობა	1.20x	0.62x	0.57x	0.46x
1.2 სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან	4.61x	2.37x	2.37x	1.94x
1.3 წმინდა სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან	4.53x	2.29x	2.29x	1.83x
1.4 წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება (LTV)	0.56x	0.39x	0.39x	0.34x
1.5 წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება (LTV)	0.41x	0.26x	0.26x	0.23x
1.6 მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.53x	0.37x	0.35x	0.30x
1.7 პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)	2.25x	2.61x	2.61x	4.70x
1.8 სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR)	2.29x	2.65x	2.65x	3.66x
1.8.1 სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL Based)	2.19x	2.49x	2.49x	2.91x
1.9 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი საწყისი ფულით (DSCR incl. cash)	2.54x	2.95x	2.95x	3.67x
1.9.1 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი საწყისი ფულით (DSCR including starting cash, PL Based)	2.41x	2.74x	2.74x	2.91x
1.1) ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები*	2023	2023	2023	2022
1.1.1 სასესხო ვალდებულებების კაპიტალთან თანაფარდობა	165.05x	121.10x	(5.14)x	(3.82)x
1.1.2 სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან	8.42x	6.18x	8.14x	8.36x
1.1.3 წმინდა სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან	8.33x	6.09x	8.06x	8.25x
1.1.4 წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება (LTV)	1.03x	1.04x	1.38x	1.52x
1.1.5 წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება (LTV)	0.76x	0.70x	0.93x	1.05x
1.1.6 მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.96x	0.95x	1.19x	1.30x
1.1.7 პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)	1.24x	1.34x	1.11x	1.13x
1.1.8 სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR)	0.92x	0.98x	0.98x	1.12x
1.1.8.1 სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL Based)	0.95x	1.01x	1.01x	1.05x

1.1.9 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი საწყისი ფულით (DSCR incl. cash)	1.03x	1.09x	1.09x	1.12x
1.1.9.1 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი საწყისი ფულით (DSCR including starting cash, PL Based)	1.05x	1.11x	1.11x	1.05x

2) მომგებიანობის კოეფიციენტები	2023	2023	2023	2022
2.1 უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA)	7.1 %	9.2 %	6.8 %	3.5 %
2.2 უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE)	(52.8)%	(58.4)%	(24.0)%	(9.6)%
2.3 კორ. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE)	21.9%	23.3%	22.3%	21.1%
2.4 ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (ROCE)	10.8%	13.1%	17.8%	15.3%
2.5 საოპერაციო მოგების მარჟა	87.4%	87.4%	87.4%	18.4%
2.6 EBITDA მარჟა	76.8%	76.8%	76.8%	77.4%
2.7 სრული მოგების მარჟა	39.7%	43.9%	33.1%	17.4%
გ) ლიკვიდურობის კოეფიციენტები	2023	2023	2023	2022
ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	3.6%	4.8%	4.6%	4.1%
ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	160.1%	68.7%	8.1%	121.9%
მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	163.0%	70.0%	8.3%	124.3%
საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტები	473.2%	285.5%	45.9%	71.9%
დ) საოპერაციო კოეფიციენტები	2023	2023	2023	2022
ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი	19.3%	23.2%	23.2%	22.2%

**1.1 ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტების კალკულაციაში დამფუძნებლისგან მიღებული სესხები, რომლებიც სუბორდინირებულია ობლიგაციების მიმართ გათვალისწინებულია სასესხო ვალდებულებებში, ხოლო მასზე დარიცხული/გადახდილი საპროცენტო ხარჯი გათვალისწინებულია დარიცხულ/გადახდილ საპროცენტო ხარჯში.*

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს -57,743 ათასი ლარს, კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად წარმოადგენს 8.3%-სა და 8.1%-ს. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი შეადგენდა 787 ათას ლარს, მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად 124.3% და 121.9%.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალის გამომწვევი მიზეზი არის დამფუძნებლებისა და დაკავშირებული მხარის სესხების მოკლევადიან ვალდებულებებზე კლასიფიკაცია.

- **დამფუძნებლის სესხების რეკლასიფიკაცია** - 2024 წლის 31 იანვარს გაფორმდა შეთანხმება დამფუძნებლისგან (G star და შპს ველაჯიო) მიღებული სესხების გადავადების შესახებ. შეთანხმების საფუძველზე სესხის დაფარვის ახლი ვადა ნაცვლად 2024 წლის 31 იანვრისა განისაზღვრა 2027 წლის 31 იანვარი.
- **მიღებული და გაცემული სესხების ურთიერთგადახურვა** - 2024 წლის 1 აპრილს შპს მკ დეველოპმენტს, შპს ისანი თაუერსსა და შპს რივერსაიდ ინვესტს შორის გაფორმდა სამმხრივი შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც მოხდა შპს ისანი თაუერსზე გაცემული სესხის მოთხოვნის დათმობა შპს რივერსაიდ ინვესტისგან მიღებული სესხის სანაცვლოდ, ჯამური ღირებულებით 2,000,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით.

ზემოთ მოცემული ტრანზაქციების გათვალისწინებით, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (პრო-ფორმა) „კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი იქნებოდა -2,221 ათასი ლარი, ხოლო მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად 70.0% და 68.7%. ამ შემთხვევაში უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალის გამომწვევი მიზეზი 2023 წლის 31

დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბანკო სესხის მიმდინარე ნაწილი (CPLTD) 4,220 ათასი ლარია. მნიშვნელოვანია, რომ საბანკო სესხის ძირის დაფარვის წყარო პერიოდის განმავლობაში გენერირებული საოპერაციო ფულადი სახსრებია. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი (საოპერაციო ფულადი სახსრები შეფარდებული უკანასკნელი ორი ფისკალური წლის საშუალო მიმდინარე ვალდებულებებთან არის 285.5%. აღსანიშნავია, რომ ობლიგაციების მეშვეობით მოზიდული სახსრებით სრულად მოხდება მიმდინარე საბანკო ვალდებულებების რეფინანსირება, შედეგად „კომპანიას“ მომავალი ერთი წლის განმავლობაში არ მოუწევს სასესხო ვალდებულების ძირის დაფარვა.

კომპანიის მენეჯმენტის შეფასებით, სამომავლო დაფინანსება (მათ შორის, ობლიგაციების მეშვეობით მოზიდული სახსრები) და კომპანიის მომგებიანობა საკმარისი იქნება მომდევნო ერთი წლის მანძილზე საქმიანობის დასაფინანსებლად.

ზოგადი შენიშვნები:

1. **EBITDA** – „კომპანიი“ საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ მოგებას (EBIT) დამატებული ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი, დამატებული (გამოკლებული) საინვესტიციო ქონების გაუფასურება (აღდგენა), დამატებული (გამოკლებული) უძრავი ქონების რეალიზაციის შედეგად მიღებული ზარალი (მოგება).
2. **EBIT** - საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება

ძირითადი კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

1) ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები

- 1.1 **სასესხო ვალდებულებების კაპიტალთან თანაფარდობა** - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ მთლიანი კაპიტალისა და დამფუძნებლის სუბორდინირებული სესხების ჯამთან;
- 1.2 **სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან** - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული EBITDA-სთან;
- 1.3 **წმინდა სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან** - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამს გამოკლებული ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული პერიოდის EBITDA-სთან;
- 1.4 **წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება (LTV)** - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებული საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებასთან;
- 1.5 **წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება (LTV)** - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებული საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებასთან;
- 1.6 **მთლიანი ვალის კოეფიციენტი** - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ აქტივებთან;
- 1.7 **პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)** - პერიოდის EBIT დაკორექტირებული საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენით გაყოფილი არასუბორდინირებულ ნასესხებ სახსრებსა და საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხულ პერიოდის საპროცენტო ხარჯისა და დაკაპიტალიზირებული სესხის პროცენტის ჯამზე;

1.8 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR) - პერიოდის საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად სახსრებს გამოკლებული საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები დამატებული მოზიდული სახსრები (კაპიტალი ან/და სასესხო დაფინანსება) შეფარდებული არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრების და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე;

1.8.1 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL Based) - პერიოდის EBITDA შეფარდებული არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე (2022 წლის კოეფიციენტის მნიშვნელი დაკორექტირებულია დამფუძნებლებისგან მიღებული სუბორდინირებული სესხით, რომლის მიზნობრიობას წარმოადგენდა ნასესხები სახსრების წინსწრებით ჩაფარვა);

1.9 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი საწყისი ფულით (DSCR including starting cash) - პერიოდის საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად სახსრებს გამოკლებული საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები დამატებული მოზიდული სახსრები (კაპიტალი ან/და სასესხო დაფინანსება) დამატებული პერიოდის საწყისი ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრების და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე;

1.9.1 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი საწყისი ფულით (DSCR including starting cash, PL Based) - პერიოდის EBITDA შეფარდებული არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე (2022 წლის კოეფიციენტის მნიშვნელი დაკორექტირებულია დამფუძნებლებისგან მიღებული სუბორდინირებული სესხით, რომლის მიზნობრიობას წარმოადგენდა ნასესხები სახსრების წინსწრებით ჩაფარვა);

1.1) ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები*

**1.1 ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტების კალკულაციაში დამფუძნებლისგან მიღებული სესხები, რომლებიც სუბორდინირებულია ობლიგაციების მიმართ გათვალისწინებულია სასესხო ვალდებულებებში, ხოლო მასზე დარიცხული/გადახდილი საპროცენტო ხარჯი გათვალისწინებულია დარიცხულ/გადახდილ საპროცენტო ხარჯში.*

1.1.1 სასესხო ვალდებულებების კაპიტალთან თანაფარდობა - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული და სუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ მთლიან კაპიტალისთან;

1.1.2 სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული და სუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული EBITDA-სთან;

1.1.3 წმინდა სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული და სუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამს გამოკლებული ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული პერიოდის EBITDA-სთან;

1.1.4 წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება (LTV) - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული და სუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებული საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებასთან;

1.1.5 წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება (LTV) - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული და სუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებული საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებასთან;

1.1.6 მთლიანი ვალის კოეფიციენტი - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული და სუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ აქტივებთან;

1.1.7 პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR) - პერიოდის EBIT დაკორექტირებული საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენით გაყოფილი არასუბორდინირებულ და სუბორდინირებულ ნასესხებ სახსრებსა და საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხულ პერიოდის საპროცენტო ხარჯისა და დაკაპიტალიზირებული სესხის პროცენტის ჯამზე;

1.1.8 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR) - პერიოდის საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად სახსრებს გამოკლებული საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები დამატებული მოზიდული სახსრები (კაპიტალი ან/და სასესხო დაფინანსება) შეფარდებული სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე;

1.1.8.1 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL Based) - პერიოდის EBITDA შეფარდებული სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე (2022 წლის კოეფიციენტის მნიშვნელი დაკორექტირებულია დამფუძნებლებისგან მიღებული სუბორდინირებული სესხით, რომლის მიზნობრიობას წარმოადგენდა ნასესხები სახსრების წინსწრებით ჩაფარვა);

1.1.9 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი საწყისი ფულით (DSCR including starting cash) - პერიოდის საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად სახსრებს გამოკლებული საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები დამატებული მოზიდული სახსრები (კაპიტალი ან/და სასესხო დაფინანსება) დამატებული პერიოდის საწყისი ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე;

1.1.9.1 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი საწყისი ფულით (DSCR including starting cash, PL Based) - პერიოდის EBITDA შეფარდებული სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე (2022 წლის კოეფიციენტის მნიშვნელი დაკორექტირებულია დამფუძნებლებისგან მიღებული სუბორდინირებული სესხით, რომლის მიზნობრიობას წარმოადგენდა ნასესხები სახსრების წინსწრებით ჩაფარვა);

2) მომგებიანობის კოეფიციენტები

2.1 უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA) - პერიოდის სრული მოგება გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო აქტივებზე;

2.2 უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE) - პერიოდის სრული მოგება გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო კაპიტალზე.

2.3 კორ. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE) - პერიოდის სრული მოგება დაკორექტირებული სუბორდინირებულ ნასესხებ სახსრებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯით გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო კაპიტალისა და დამფუძნებლის სუბორდინირებული სესხების ჯამზე;

2.4 ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (ROCE) - პერიოდის EBIT დამატებული (გამოკლებული) საინვესტიციო ქონების გაუფასურება (აღდგენა) გამრავლებული (1 - მოგების გადასახადის განაკვეთზე) გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებული საშუალო კაპიტალის, დამფუძნებლის სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა ჯამზე;

2.5 EBITDA მარჟა - EBITDA გაყოფილი ამონაგებზე;

2.6 EBIT მარჟა - EBIT გაყოფილი ამონაგებზე;

2.7 სრული მოგების მარჟა - პერიოდის სრული მოგება გაყოფილი ამონაგებზე;

3) ლიკვიდურობის კოეფიციენტები

3.1 ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები - პერიოდის ბოლოს არსებულ ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს დამატებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეფარდებული აქტივებთან;

3.2 ლიკვიდური აქტივები/მიმდინარე ვალდებულებები - პერიოდის ბოლოს არსებულ ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს დამატებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;

3.3 მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი - პერიოდის ბოლოს არსებული მოკლევადიანი აქტივები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;

3.4 საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი - საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები შეფარდებული უკანასკნელი ორი ფისკალური წლის საშუალო მიმდინარე ვალდებულებებთან;

4) საოპერაციო კოეფიციენტები

4.1 ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი - ამონაგები შეფარდებული პერიოდის უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებული ძირითად საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ჯამის საშუალოზე;

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით

„ობლიგაციის“ გამოშვების დროს არც „კომპანიას“ და არც „ობლიგაციას“ არ აქვს საკრედიტო სააგენტოს მიერ მინიჭებული საკრედიტო რეიტინგი.

საილუსტრაციოდ ქვემოთ წარმოდგენილია Fitch Ratings-ის (ერთ-ერთი გლობალური სარეიტინგო კომპანია) მეთოდოლოგიის მიხედვით დათვლილი შერჩეული კოეფიციენტები.

საკრედიტო რეიტინგის მინიჭების პროცესში Fitch Ratings იყენებს მის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებულ მეთოდოლოგიას. „ემიტენტი“ ოპერირებს უძრავი ქონების ინდუსტრიაში. შესაბამისად, ანალიზის პროცესში გამოყენებულია შემდეგი სექტორი: EMEA Real Estate and Property. სარეიტინგო სააგენტო აღნიშნავს, რომ მოცემულ სექტორში ყველაზე ხშირად კომპანიები 'BBB' კატეგორიაში ხვდებიან. ხარისხობრივი და სხვა კომპონენტების გათვალისწინებით, „კომპანიას“ საკრედიტო რეიტინგი მოსალოდნელია, რომ იქნება შედარებით ნაკლები, უფრო ზუსტად კი, არაუმეტეს ქვეყნის რეიტინგისა.

ქვემოთ წარმოდგენილი ანალიზი არ მოისაზრებს იმას, რომ „კომპანია“ მიიღებდა იმ რეიტინგს, რომელიც ქვემოთ მოყვანილი კოეფიციენტების შედეგად მიიღება. ასევე, გასათვალისწინებელია, რომ საკრედიტო სააგენტოები ძირითადად ყურადღებას ამახვილებენ კომპანიების საპროგნოზო მონაცემებზე, ხოლო შემოთავაზებული ანალიზი დაყრდნობილია მხოლოდ ისტორიულ შედეგებზე. Fitch Ratings-ის მიერ EMEA Real Estate კომპანიის რეიტინგის განსაზღვრა მოიცავს (i) როგორც ხარისხობრივ ფაქტორებს (შემოსავლების პროგნოზირებადობა, რისკიანობა, აქტივების კონცენტრაცია, საიჯარო ხელშეკრულების პირობები და საბაზრო პოზიცია), (ii) ასევე რაოდენობრივ ფაქტორებს (ფულადი სახსრების ნაკადები და სესხის მომსახურების დაფარვის კოეფიციენტი). ასევე, მნიშვნელოვანია ქვეყნის რეიტინგი, კომპანიის კორპორატიული სტრუქტურა (მენეჯმენტი), გეოგრაფიული დივერსიფიკაცია, რეპუტაცია და სხვა.

ქვემოთ მოცემულია ზმულები, რომლებიც აქტიურად იყო გამოყენებული ანალიზის პროცესში:

1. მეთოდოლოგია: <https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/corporate-rating-criteria-03-11-2023>
2. სექტორი: <https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/fitch-updates-sector-navigators-addendum-to-corporate-rating-criteria-03-11-2023>

ცხრილი X: “კომპანიის” პოტენციური საკრედიტო რეიტინგი

		მპ დეველოპმენტი			Fitch Ratings ინდუსტრიის ტანდარტს BB რეიტინგის მქონე საოპერაციო გარემოში მოღვაწე კომპანიებისთვის		
		31 დეკ 2023 პრო-ფორმა	31 დეკ 2023	31 დეკ 2022	Bbb	Bb	B
1	პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი	2.74	3.13	4.87	$x \geq 1.75$	$1.75 > x \geq 1.25$	$1.25 > x \geq 1.1$
1.1	პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი*	1.35	1.19	1.14	$x \geq 1.75$	$1.75 > x \geq 1.25$	$1.25 > x \geq 1.1$
2	სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი	0.47	0.26	0.23	$x \leq 0.5$	$0.5 < x \leq 0.6$	$0.6 < x \leq 0.65$
2.1	სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი*	0.76	0.93	1.05	$x \leq 0.5$	$0.5 < x \leq 0.6$	$0.6 < x \leq 0.65$
3	ნეტო სესხი/ საოპერაციო მოგებასთან (EBITDA)	4.20	2.29	1.83	$x \leq 9$	$9 < x \leq 10$	$10 < x \leq 11$
3.1	ნეტო სესხი/ საოპერაციო მოგებასთან (EBITDA)*	8.33	8.06	8.25	$x \leq 9$	$9 < x \leq 10$	$10 < x \leq 11$
4	დივიდენდის დაფარვის კოეფიციენტი	n.a.	n.a.	n.a.	$x \geq 1.1$	$1.0 = x < 1.0$	$x < 1.0$
5	ლიკვიდურობის დაფარვის კოეფიციენტი	12.24	1.61	2.25	$x \geq 1.0$	$x < 1.0$, ადგილობრივ საბანკო რესურსებზე კარგი წვდომა, ან კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი არაუზუნველყოფილი აქტივები	$x < 1.0$, ადგილობრივი საბანკო ბაზარი სუსტია ან კომპანიას აქვს ლიმიტირებული არაუზუნველყოფილი აქტივები

პრო-ფორმა მოიცავს ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების სექციაში აღწერილ პრო-ფორმა (1) და (2) ეფექტებს

*კალკულაციაში დამფუძნებლისგან მიღებული სესხები, რომლებიც სუბორდინირებულია ობლიგაციების მიმართ გათვალისწინებული სასესხო ვალდებულებებში, ხოლო მასზე დარიცხული/გადახდილი საპროცენტო ხარჯი გათვალისწინებულია დარიცხულ/გადახდილ საპროცენტო ხარჯში.

შენიშვნა: თითოეული ტერმინის დეტალური განმარტებისთვის/კალკულაციის სანახავად, გთხოვთ, იხილოთ Fitch Ratings-ის მეთოდოლოგია.

კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

1. **პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი:** პერიოდის EBIT დაკორექტირებული საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენით გაყოფილი არასუბორდინირებულ ნასესხებ სახსრებსა და საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხულ პერიოდის საპროცენტო ხარჯზე;
- 1.1 **პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი:** პერიოდის EBIT დაკორექტირებული საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენით გაყოფილი არასუბორდინირებულ და სუბორდინირებულ ნასესხებ სახსრებსა და საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხულ პერიოდის საპროცენტო ხარჯზე;
2. **სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი (Loan-to-Value):** პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებული საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებასთან;
- 2.1 **სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი (Loan-to-Value):** პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული და სუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებული საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებასთან;
3. **ნეტო სესხი/საოპერაციო მოგებასთან:** პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამს გამოკლებული ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული პერიოდის EBITDA-სთან;
- 3.1 **ნეტო სესხი/საოპერაციო მოგებასთან:** პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული და სუბორდინირებული ნასესხები სახსრებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამს გამოკლებული ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული პერიოდის EBITDA-სთან;
4. **დივიდენდის დაფარვის კოეფიციენტი (FFO Dividend Cover):** საოპერაციო ფულადი ნაკადები შეფარდებული გადახდილ დივიდენდთან. აღნიშნული კოეფიციენტი კომპანიის შემთხვევაში არ არის რელევანტური პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, რადგან წარმოდგენილი წლების განმავლობაში კომპანიას არ გამოცხადებია/გაუცია დივიდენდი;
5. **ლიკვიდურობის დაფარვის კოეფიციენტი:** ხელმისაწვდომი ფული და ფულის ეკვივალენტების, აუთვისებელი საკრედიტო რესურსებისა და თავისუფალი ფულადი ნაკადების ჯამი შეფარდებული მოკლევადიან საპროცენტო ვალდებულებებთან.

კომპანიის მაჩვენებლები აღნიშნული კოეფიციენტების ჭრილში გარკვეულ შემთხვევებში მნიშვნელოვნად აჭარბებს BB და BBB რეიტინგის შესაბამის მაჩვენებლებს, გამოწვეულია პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (B) და სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი (CCC). ამასთან, გარკვეული კოეფიციენტების გამოთვლა ვერ ხერხდება ან არ არის არსებითი კომპანიის სპეციფიკიდან გამომდინარე.

არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ კომპანია მომავალში შეძლებს ამ მაჩვენებლების გაუმჯობესებას და საკრედიტო რისკის მისაღებ დონეზე შენარჩუნებას.

ზემოთ მოცემული ინფორმაციის გაანალიზებისას, გასათვალისწინებელია, რამდენიმე ფაქტორი:

- Fitch-ის ინდუსტრიის საშუალო მონაცემები მოიცავს განვითარებულ ქვეყნებსაც და არ არის მხოლოდ განვითარებად ბაზრებზე, მათ შორის საქართველოს ბაზარზე მორგებული.
- ასევე აღსანიშნავია, რომ ზემოთაღნიშნული შედარება სარეიტინგო კომპანია Fitch-ის ინდუსტრიის სტანდარტებთან მოიცავს მხოლოდ რაოდენობრივ ანალიზს. კომპანიის პოტენციური საკრედიტო რეიტინგის განსაზღვრა არ უნდა მოხდეს მხოლოდ ამ ანალიზზე დაყრდნობით. სარეიტინგო კომპანიები რეიტინგის მინიჭებისას ითვალისწინებენ მრავალი ფაქტორის ერთობლიობას, მათ შორის: ქვეყნის რეიტინგი, კომპანიის კორპორაციული სტრუქტურა, ბიზნეს პროცესების გამართულობა და ა.შ

მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ემიტენტის საქმიანობისა და შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისთვის

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

- 1.1. ეკონომიკური არასტაბილურობისა და ინვესტირების რისკი მაღალია ისეთ განვითარებად ქვეყნებში, როგორც საქართველო;
- 1.2. „კომპანიის“ საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან/სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით;
- 1.3. საქართველოში არსებულმა არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკასა და „კომპანიის“ ბიზნესზე;
- 1.4. საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ და რეგიონულმა პოლიტიკურმა დამაბულობამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკასა და „კომპანიის“ ბიზნესზე;
- 1.5. ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე;
- 1.6. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიაზე“ და ინვესტირებზე;
- 1.7. შესაძლებელია წარმოიქმნას გამოწვევები თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმების საფუძველზე საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის კუთხით;
- 1.8. საქართველოს საგადასახდო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ შეიძლება გამოიწვიოს გადასახადების ან ჯარიმების დაკისრება „კომპანიაზე“ და შესაძლებელია ცვლილებები შევიდეს არსებულ საგადასახდო კანონმდებლობასა და პოლიტიკაში;
- 1.9. გადახდისუუნარობის მარეგულირებელი კანონმდებლობა საქართველოში განვითარების პროცესშია, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ინვესტირების მიერ ამონაგების მიღებაზე;
- 1.10. „კომპანიის“ ოპერირების სფერო არის განვითარებადი მარეგულირებელი კანონმდებლობის ობიექტი;
- 1.11. ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე;
- 1.12. თუ მომავალში „კომპანია“ ვერ შეასრულებს ფულის გათეთრებასთან ან ტერორისტთა დაფინანსებასთან დაკავშირებულ რაიმე მოქმედ რეგულაციებს, ან თუ „კომპანია“ მათთან იქნება ასოცირებული, ამან შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს „კომპანიაზე“;
- 1.13. „კომპანია“ ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო, შესაბამისად, დაექვემდებარება დამატებით რეგულაციების ანგარიშგებას/რეპორტირების წარდგენის კუთხით;

ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

2.1. საბაზრო რისკები:

- 2.1.1. „კომპანია“ შეზღუდულია საბაზრო სეგმენტის ზრდაში, რადგან გეოგრაფიულად კონცენტრირებულია მხოლოდ საქართველოზე, შესაბამისად, მისი მოიჯარეებისა და სავაჭრო ცენტრების ვიზიტორების რაოდენობის ზრდის ტემპი დამოკიდებულია გარე ფაქტორებზე;

- 2.1.2. „კომპანიას“ დაკავშირებული მხარის ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ, მესამე მხარის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული აქვს უძრავი ქონება, რომლის დაკარგვამ შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება;
- 2.1.3. ცვლილებამ მომხმარებლების სავაჭრო ქცევასა და პრეფერენციებში შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობაზე;
- 2.1.4. ბაზარზე გაზრდილმა კონკურენციამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ საქმიანობაზე;
- 2.1.5. სავაჭრო ცენტრების ბიზნესი მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია ტურიზმზე;
- 2.1.6. კომპანიას გააჩნია აქტივებისა და ვალდებულებების რისკის პოზიცია უცხოური ვალუტის ჭრილში;

2.2. საოპერაციო რისკები:

- 2.2.1. „კომპანიამ“ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარების კონტრაქტის პირობები, ან მის ძირითად მოიჯარეებს შესაძლოა შეექმნათ ფინანსური პრობლემები, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობაზე;
- 2.2.2. „კომპანიის“ საქმიანობა შესაძლოა შეაფერხოს საკუთარი ან მისი მოიჯარეების საინფორმაციო სისტემების გაუმართაობამ;

2.3. ინვესტიციებთან, ლიკვიდურობასა და დაფინანსებასთან დაკავშირებული რისკები:

- 2.3.1. „კომპანიის“ მიმდინარე და სამომავლო ბიზნეს სტრატეგია კაპიტალ ინტენსიურია, არსებობს რისკი იმისა, რომ „კომპანიას“ გაუჭირდეს დამატებითი დაფინანსების სასურველი პირობებით მოზიდვა;
- 2.3.2. ცვლად საპროცენტო განაკვეთთან დაკავშირებული რისკი;
- 2.3.3. „კომპანიას“ შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები;
- 2.3.4. ინვესტიციები უძრავ ქონებაში არალიკვიდურია;
- 2.3.5. სამომავლო და მიმდინარე პროექტების მშენებლობის პროცესში „კომპანია“ შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან, წარმოებასა და მშენებლობის ნებართვის მიღებასთან ან/და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე;
- 2.3.6. კომპანიის შემოსავლების 22% წარმოადგენს დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ შემოსავალს;
- 2.3.7. თუ კომპანია ვერ შეძლებს ობლიგაციების სრულად განთავსებას, შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკების წინაშე;
- 2.3.8. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია გადაწყვეტს კაპიტალის შემცირებას, მასზე არ გავრცელდება კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დაწესებული ზოგიერთი შეზღუდვა;

2.4. საინვესტიციო ქონების შეფასებასთან და ფინანსურ აღრიცხვიანობა/ანგარიშგებასთან დაკავშირებული რისკები:

- 2.4.1. იმ შემთხვევაში თუ „კომპანია“ ვერ უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის ეფექტურ სისტემას, შესაძლოა ზიანი მიაღდეს ფინანსური აღრიცხვა-ანგარიშგების სიზუსტეს;
- 2.4.2. კორპორატიული მართვის სტანდარტებთან დაკავშირებული რისკი;

2.5. რეპუტაციული რისკები

- 2.5.1. „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობა დამოკიდებული მისი ბრენდის რეპუტაციასა და ცნობადობაზე;
- 2.5.2. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ შეასრულებს მისი „სტიკჰოლდერების“ წინაშე არსებულ ვალდებულებებს შესაძლოა შეიქმნას რეპუტაციული რისკი, რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე;

2.6. საკადრო და თანამშრომლების უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული რისკები:

- 2.6.1. კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე, შესაძლოა შეაფერხოს „კომპანიის“ განვითარება და ეფექტური ფუნქციონირება;
- 2.6.2. შრომითა და ვებმა და მუშახელის გაფიცებმა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ წარმოების დონესა და მომგებიანობაზე;

2.7. გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

- 2.7.1. ისეთმა გაუთვალისწინებელმა შემთხვევებმა, როგორიცაა სტიქიური უბედურებები, საგანგებო მდგომარეობები, პანდემიები და ა.შ. შესაძლოა „კომპანიას“ მიაყენოს მატერიალური ზარალი;
- 2.7.2. „კომპანიის“ მფლობელობაში არსებული აქტივების არასრულყოფილმა დაზღვევამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ შემოსავლებზე;

შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები

- 3.1. „ობლიგაციები“ წარმოადგენს *pari passu* ფასიან ქაღალდებს;
- 3.2. არსებობს „ობლიგაციების“ ძირის და პროცენტის დაფარვის რისკი;
- 3.3. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;
- 3.4. „ობლიგაციებს“ სარგებელი ერიცხებათ ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით;
- 3.5. „ობლიგაციებისთვის“ შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;
- 3.6. ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებს;
- 3.7. „ობლიგაციების“ სავაჭრო ფასი, ლიკვიდურობა და სარგებელი შეიძლება იყოს ცვალებადი;
- 3.8. საკრედიტო ხელშეკრულებითა და „ობლიგაციების“ პირობებით გათვალისწინებული გარკვეული ფინანსური დათქმები შეიძლება არ შესრულდეს;
- 3.9. „ობლიგაციების“ არსებული ფინანსური შეზღუდვები შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს და ვერ დაიცვას ინვესტორები;
- 3.10. „ობლიგაციები“ ხასიათდება გაცვლით კურსთან დაკავშირებული რისკებით;
- 3.11. არსებობს „ობლიგაციებში“ ინვესტიციის კანონიერების დადგენის რისკი;
- 3.12. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ „დეპოზიტარის“, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის და შესაბამის შემთხვევებში - „ანგარიშის მწარმოებლის“ პროცედურებს;
- 3.13. საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციებზე, მათ შორის საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათ რეგისტრაციაზე და ობლიგაციების ფლობიდან მიღებული სარგებელის დაბეგვრაზე;
- 3.14. „ობლიგაციების“ პირობები შესაძლოა შეიცვალოს ან გაუქმდეს ან შესაძლოა „ობლიგაციონერების“ უმრავლესობამ უარი თქვას ამა თუ იმ დარღვევის გამო დეფოლტის გამოცხადებაზე;
- 3.15. ობლიგაციებს გააჩნია გამოსყიდვის ოფცია (*call option*), რაც გარკვეული რისკების მატარებელია ინვესტორთათვის;

შეთავაზების პირობები და ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები:

ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები განსაზღვრულია შესაბამისი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით.

ინვესტორზე დაკისრებული შესაძლო დანახარჯები

ობლიგაციების განთავსებასთან დაკავშირებული ხარჯების ანაზღაურება ხდება ემიტენტის მიერ სრულად და შეთავაზების ფარგლებში ინვესტორს არ დაეკისრება რაიმე სახის დამატებითი დანახარჯი.

მიღებული სახსრების გამოყენება

ობლიგაციების გამოშვებიდან მოზიდული სახსრების გამოყენება მოხდება არსებული საბანკო ვალდებულებების სრული რეფინანსირებისთვის (დაახლოებით 12 მლნ ევრო) და კომპანიის სამომავლო პროექტების დაფინანსებისთვის (დაახლოებით 12 მლნ დოლარი). დეტალური ინფორმაცია მიღებული სახსრების გამოყენების შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ ქვეთავში „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“.

შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტები

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 1 (სს „გალტ & თაგარტი“), ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტ 1-თან, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 1“ და სს „საქართველოს ბანკი“ არაპირდაპირ დაკავშირებულები არიან, რამდენადაც წარმოადგენენ ერთი ჯგუფის წევრ კომპანიებს - სს „საქართველოს ბანკის“ და „განთავსების აგენტი 1-ის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“ („Bank of Georgia Group PLC“). ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) მენეჯმენტს ჯგუფის (მაკონტროლებელი მხარის) მიერ მინიჭებული აქვს „განთავსების აგენტ 1“-თან დაკავშირებით ჯგუფის სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებამოსილება. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 1 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „საქართველოს ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისეზზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 1.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 2 (შპს „თიბისი კაპიტალი“), ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც აფილირებულია განთავსების აგენტ 2-თან (განთავსების აგენტი 2 სს „თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანიაა). ამავდროულად, განთავსების აგენტ 2-ს და სს „თიბისი ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულებას (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) საერთო მენეჯმენტი მართავს. აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და სს „თიბისი ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ განთავსების აგენტ 2-სა და ინვესტორებს შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 2 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „თიბისი ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისეზზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 2.

„ემიტენტს“ არ აქვს ინფორმაცია შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის შესახებ.

რამდენადაც „ემიტენტისთვის“ ცნობილია, „ემიტენტის“ მენეჯმენტი, დირექტორთა ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ან პარტნიორი არ აპირებს მონაწილეობა მიიღოს შეთავაზებაში და შეიძინოს ფასიანი ქაღალდები. „ემიტენტისთვის“ არ არის ცნობილი პირის შესახებ ინფორმაცია, ვისაც გამოთქმული აქვს წინაწარი სურვილი გამოიწეროს შეთავაზების 5%-ზე მეტი.

ინფორმაცია „ემიტენტის“ დეპოზიტარის შესახებ წარმოდგენილია ობლიგაციის შეთავაზების პირობების დოკუმენტში.

რისკის ფაქტორები

„კომპანიის“ ობლიგაციებში ინვესტირება გარკვეულ რისკებთან ასოცირდება. ინვესტიციაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე ობლიგაციების პოტენციური მყიდველები ყურადღებით უნდა გაეცნონ წინამდებარე პროსპექტს. პროსპექტში მოწოდებული სხვა ინფორმაციის გარდა პოტენციურმა ინვესტორებმა, ობლიგაციებში ინვესტირებამდე, საფუძვლიანად უნდა შეისწავლონ ქვემოთ აღწერილი რისკები საკუთარი ფინანსური მდგომარეობისა და საინვესტიციო მიზნების გათვალისწინებით. ქვემოთ მითითებული ნებისმიერი რისკი შესაძლოა არსებით უარყოფითი გავლენას ახდენდეს „კომპანიის“ საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე. რომელიმე ამ რისკის წარმოქმნამ, შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებაზე. ამასთან, ქვემოთ მოცემულია ფაქტორები, რომლებიც მნიშვნელოვანია ობლიგაციებთან დაკავშირებული საბაზრო რისკების შეფასებისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ „კომპანიას“ მიაჩნია, რომ ქვემოთ მითითებული რისკის ფაქტორები წარმოადგენს ობლიგაციებში ინვესტირებასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკებს, შესაძლოა არსებობდეს ან წარმოიშვას დამატებითი რისკები და გაურკვევლობები, რომლებიც „კომპანიამ“ არ ჩათვალა მნიშვნელოვნად ან არ არის მათ შესახებ ინფორმირებული და ნებისმიერმა ასეთმა რისკმა და გაურკვევლობამ შესაძლოა ქვემოთ აღწერილის მსგავსი უარყოფითი გავლენა იქონიოს. ამიტომ, „კომპანია“ აფიქსირებს, რომ ქვემოთ აღწერილი რისკები არ არის ამომწურავი.

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

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

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

ინვესტორებმა, რომლებიც ინვესტიციას ახორციელებენ ისეთ განვითარებად ბაზრებში, როგორც საქართველოა, უნდა გაითვალისწინონ, რომ ამგვარი ბაზრები, განვითარებულ ბაზრებთან შედარებით, უფრო მაღალი რისკებით ხასიათდება. ამ რისკებს შორისაა მნიშვნელოვანი სამართლებრივი, ეკონომიკური და პოლიტიკური რისკები. აღნიშნული მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება, ბაზარზე არსებული ეკონომიკური მდგომარეობის ცვალებადობის სიხშირით. ამასთან, განვითარებადი ბაზრებისთვის დამახასიათებელია შეზღუდული ლიკვიდურობა, ვიწრო საექსპორტო ბაზა, მიმდინარე ოპერაციების ანგარიშის დეფიციტი და ხშირი ცვლილებები პოლიტიკურ, ეკონომიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და მარეგულირებელ სფეროში. ინვესტორებმა ასევე უნდა გაითვალისწინონ, რომ იმგვარი განვითარებადი ეკონომიკა, როგორც აქვს საქართველოს, ხშირად იცვლება და წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მოცემული ინფორმაცია შესაძლებელია დროის შედარებით მცირე მონაკვეთში გახდეს მოძველებული. მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს მთავრობამ მნიშვნელოვნად შეამცირა კორუფცია, საქართველოს მსგავს განვითარებად ბაზრებში მაინც შეიძლება ჰქონდეს ადგილი მთავრობის წარმომადგენლების კორუფციას და სახელმწიფო სახსრების არამართლზომიერ გამოყენებას.

კომპანიებზე, რომლებიც საქმიანობენ ისეთ განვითარებად ბაზრებზე, როგორც საქართველოა, შესაძლებელია გავლენა იქონიოს კაპიტალის საერთაშორისო ბაზრების რღვევამ და დაფინანსების ხარჯების ზრდამ ან დაფინანსებაზე ხელმისაწვდომობის შემცირებამ, რამაც, შედეგად, შესაძლოა შესაბამისი კომპანიები ფინანსური სირთულეების წინაშე დააყენოს. „კომპანია“ ვერ იწინასწარმეტყველებს იმ გავლენას, რაც გლობალური ბაზრების ცვალებადობის გაგრძელებამ ან განახლებამ შეიძლება მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, თავის მხრივ, „კომპანიის“ ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერაციების შედეგებსა და პერსპექტივებზე, და ასევე „ობლიგაციების“ სავაჭრო ფასზე.

გარდა ამისა, კომპანიებისთვის კრედიტის ხელმისაწვდომობა განვითარებად ბაზრებზე მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული ინვესტორის ნდობის ხარისხზე მთლიანად განვითარებადი ბაზრების მიმართ. საერთაშორისო ინვესტორების რეაქციას იმ მოვლენებზე, რომლებიც ხდება ერთ განვითარებად ბაზარზე, აქვს ჯაჭვური ეფექტი და ამ შემთხვევაში, მთლიანი რეგიონი ან ინვესტიციის კლასი კარგავს მიმზიდველობას ინვესტორებისთვის. ამგვარი მოვლენები მოიცავს საკრედიტო რეიტინგის შემცირებას ან სახელმწიფოს ან ცენტრალური ბანკის ჩარევას ერთ ან რამდენიმე ბაზარზე, მიუხედავად იმისა, ეს დაკავშირებულია თუ არა კონკრეტულ ქვეყანასთან ან რეგიონთან. თუ ადგილი ექნება ამგვარ „გადამდებ“ ეფექტს, შესაძლებელია საქართველოზე უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ნეგატიურმა ეკონომიკურმა ან ფინანსურმა მოვლენებმა სხვა ქვეყნების განვითარებად ბაზრებზე. წარსულში შეინიშნება მოვლენები, როდესაც „გადამდებმა“ ეფექტებმა უარყოფითი გავლენა იქონია საქართველოზე, მათ შორის, რუსეთის ფინანსურმა კრიზისმა 1998 წელს, 2008-2009 წლების გლობალურმა ფინანსურმა კრიზისმა, 2014-2016 წლებში რეგიონულმა ეკონომიკურმა სირთულეებმა და ასევე რეგიონში მიმდინარე პოლიტიკურმა და ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ და ბაზრის ცვალებადობამ. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ მსგავს მოვლენებს მომავალში არ ექნება ადგილი.

ნებისმიერი კომპანიის საქმიანობაზე ზემოქმედებას ახდენს იმ ქვეყნის ეკონომიკური გარემო, რომელშიც ის ბიზნეს საქმიანობას ეწევა. შესაბამისად, კომპანიის შემდგომ განვითარებაზე უდიდესი გავლენა აქვს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების ტემპსა და საბაზრო პირობებს. კომპანიის შემოსავლის უდიდესი წყარო მოსახლეობაში დამატებითი ფულადი სახსრების საჭიროებითა და მოთხოვნით არის განპირობებული, აქედან გამომდინარე, კომპანიის შედეგები საკმაოდ მგრძნობიარეა ბაზარზე არსებულ მოთხოვნასთან მიმართებით. ქვეყნის, რეგიონის ან საერთაშორისო მასშტაბით ეკონომიკაში განვითარებულმა ნეგატიურმა მოვლენებმა შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ თუ საოპერაციო შედეგებსა და მის უნარზე - წარმატებით დანერგოს საკუთარი სტრატეგია.

კომპანიის საქმიანობაზე მოქმედებს არამხოლოდ შიდა ფაქტორები, არამედ ისეთი მაკროეკონომიკური მაჩვენებლები, რომელთა მართვაც კომპანიის კონტროლის სფეროს არ ექვემდებარება. მსგავსი მაჩვენებლები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება, შემდეგი: ინფლაცია თუ დეფლაცია, სავალუტო კურსის რყევები, წდომა დაფინანსებაზე თუ საპროცენტო განაკვეთების დონეები. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველო განვითარებადი ქვეყანაა და მოულოდნელმა ან ხშირმა ცვლილებებმა სახელმწიფოს მაკრო ეკონომიკასა თუ პოლიტიკაში, შესაძლოა არსებითად და უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანია მოახერხებს აღნიშნული რისკების რეალიზების შემთხვევაში მათ წარმატებით მიტიგაციას და შესაბამისად, არ არსებობს გარანტია, რომ ამ რისკების რეალიზება უარყოფით გავლენას არ იქონიებს კომპანიის საოპერაციო თუ ფინანსურ შედეგებსა და მის სამომავლო პერსპექტივაზე.

საქართველო გარდამავალი დონის, განვითარების ეკონომიკების კატეგორიას მიეკუთვნება და საერთაშორისო სტანდარტებით, მისი სუვერენული რეიტინგი არ არის საინვესტიციო კატეგორიის. პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის, საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულია შემდეგი რეიტინგი:

- Fitch Ratings – BB (Positive Outlook), განახლების თარიღი: 2024 წლის 12 იანვარი;
- Moody’s – Ba2 (Stable Outlook), განახლების თარიღი: 2024 წლის 26 მარტი;
- S&P Global Ratings – BB (Stable Outlook), განახლების თარიღი: 2024 წლის 10 თებერვალი;

1.2. „კომპანიის“ საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან/სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით

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 შეზღუდულია. ეროვნული ბანკის მონაცემებით, 2023 წელს ლარი-აშშ დოლარის და ლარი-ევროს ბაზრებზე სავაჭრო ბრუნვის საერთო მოცულობამ (მათ შორის, გაყიდვებისა და შესყიდვების ჯამი, ეროვნული ბანკის საქმიანობის გარდა) შესაბამისად 40.8 მილიარდი აშშ დოლარი და 13.5 მილიარდი ევრო შეადგინა. საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით მისმა ოფიციალურმა რეზერვებმა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 5.0 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 2.2%-ით მეტია.

ინტერვენციების შედეგად აშშ დოლარის რეზერვების 2023 წლის აგვისტოსთვის ეროვნულმა ბანკმა ისტორიულ მაქსიმუმამდე - 5.4 მილიარდ აშშ დოლარამდე გაზარდა, რისი საშუალებაც მნიშვნელოვნად გაზარდილმა სავალუტო შემოდინებებმა მისცა. სექტემბერ-ნოემბერში, შემოდინებების ნორმალიზაციის ფონზე, კურსის სტაბილურობის შესანარჩუნებლად სებ-მა რეზერვების ნაწილი გაყიდა. რეზერვები შეიძლება გამოყენებულ იქნას იმ შემთხვევაში თუ ლარის გაცვლითი კურსი ერთჯერადი ფაქტორების გამო მნიშვნელოვნად გაუფასურდება, 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 ფრენები აკრძალვა;
- 2020 წელს კორონავირუსის პანდემიით გამოწვეული პრობლემები (რა დროსაც გაცვლითმა კურსმა ისტორიულ მაქსიმუმს, 3.48 ლარს 1 აშშ დოლარზე, მიაღწია)
- 2022 წელს 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 მაღალი აქტივობის დონე, რის შედეგადაც, ლარმა გამყარება დაიწყო და არათუ თებერვალსა და მარტში მიღებული დანაკარგები აღიდგინა, არამედ 2.5-იან ნიშნულსაც კი ჩამოსცდა, 2023 წლის ბოლოსთვის კი 2.7-იან ნიშნულზე დასტაბილურდა. საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა ადგილობრივი ვალუტის სიმყარის შენარჩუნებას მკაცრი მონეტარული პოლიტიკითაც შეუწყო ხელი. 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%, 2021 წელს 9.6%, 2022 წელს 9.8%, 2023 წელს კი 2.5% იყო. მაღალი ინფლაციის საპასუხოდ, 2022 წლის მარტში სებ-მა რეფინანსირების განაკვეთი კიდევ 0.5 პროცენტული ერთეულით, 11%-მდე გაზარდა და მხოლოდ 2023 წლის მაისში შეამცირა 10.5%-მდე, მას შემდეგ რაც წლიური ინფლაციის დონე აპრილში 2.7%-ს გაუტოლდა. 2023 წლის დეკემბერში წლიურმა ინფლაციამ 0.4%, 2024 წლის იანვარში კი 0.0%-მდე იკლო, ინფლაციის შემცირებაზე ძირითადად გავლენა ჰქონდა გლობალურ ბაზრებზე საკვების და ნავთობის ფასების კლებას, ასევე საერთაშორისო ტრანსპორტირების ღირებულების შემცირებას, ლარის გამყარებას, მკაცრ მონეტარულ პოლიტიკას და ფისკალური დეფიციტის შემცირებას. მას შემდეგ, რაც ინფლაცია მის მიზნობრივ დონეს ჩამოცდა, ეროვნულმა ბანკმა დაიწყო მონეტარული პოლიტიკის შერბილება და 2023 წლის მაისი

2024 წლის მაისის პერიოდში რეფინანსირების განაკვეთი ჯამურად 300 საბაზისო პუნქტით 8.00%-მდე შეამცირა. მიუხედავად იმისა, რომ მაღალი ინფლაცია გლობალური ფენომენი იყო და ძირითადად მიწოდების მხარის ფაქტორებმა გამოიწვია, მკაცრი მონეტარული პოლიტიკა ეხმარება სებ-ს ინფლაციის მიზნობრივ დონემდე შემცირებაში. 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 კორპორაციული კლიენტების ბიზნესებზე. ეს, თავის მხრივ, უარყოფითად აისახება კომპანიაზე. გარკვეული რისკის შემცველი შეიძლება იყოს ინფლაციისა და პარალელურად სებ-ის მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთის შემცირების მიმდინარე პროცესიც, რომელიც სამომავლოდ ლარის გაცვლითი კურსის გაუფასურების მოლოდინებს შედარებით აძლიერებს.

1.3. საქართველოში არსებულმა არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკასა და „კომპანიის“ ბიზნესზე

1991 წელს დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ, საქართველომ მნიშვნელოვანი პოლიტიკური ტრანსფორმაცია გაიარა და დამოუკიდებელ სახელმწიფოდ გადაიქცა. პოლიტიკური გარემო საქართველოში მკვეთრად ცვალებადი იყო 1990-იან წლებში და 2000-იანი წლების დასაწყისში. 2003 წელს საქართველოში მომხდარი მშვიდობიანი რევოლუციის შემდგომ, რომელიც ცნობილია „ვარდების რევოლუციის“ სახელით, 2004 წლის იანვრიდან 2013 წლის ნოემბრამდე საქართველოს პრეზიდენტი იყო მიხეილ სააკაშვილი. 2012 წლის ოქტომბერში გამართულ საპარლამენტო არჩევნებში კოალიცია „ქართულმა ოცნებამ“ გაიმარჯვა. 2013 წლის მარტში პარლამენტმა ერთხმად დაუჭირა მხარი საკონსტიტუციო ცვლილებებს, რომლებითაც კიდევ უფრო შეიკვცა 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.

საქართველოს წამყვან პოლიტიკურ პარტიებს, მმართველ პარტიასა და ოპოზიციურ პარტიებს შორის, მძაფრი კონკურენციაა. კონკურენციის რთულ პოლიტიკურ დაპირისპირებაში გადასვლამ, შესაძლოა, პოლიტიკური კრიზისი გააჩინოს და მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს აღმასრულებელ და საკანონმდებლო პროცესებს საქართველოში. ნებისმიერმა პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ საქართველოში შეიძლება, ნეგატიური გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერაციების შედეგებსა და პერსპექტივებზე, და ასევე „ობლიგაციების“ სავაჭრო ფასზე.

2020 წლის 31 ოქტომბერს გაიმართა საქართველოს საპარლამენტო არჩევნები. არჩევნების შედეგებით, მმართველმა პარტიამ მოახერხა პარლამენტში უმრავლესობის მოპოვება. ოპოზიციურმა პარტიებმა ახალი მოწვევის პარლამენტს ბოიკოტი გამოუცხადეს. პოლიტიკური დამაბულობის განმუხტვას შეეცადა ევროკავშირი თავისი სპეციალური წარმომადგენლის, შარლ მიშელის მეშვეობით გამართული მედიაციის პროცესით. შედეგად, 2021 წლის 19 აპრილს ძირითად პოლიტიკურ ძალებს შორის შედგა შეთანხმება რამდენიმე არსებით პუნქტზე, მათ შორის, სასამართლოს არსებით რეფორმაზე. ამასთან, შეთანხმდა, რომ ვადამდელი საპარლამენტო არჩევნები დაინიშნებოდა 2022 წელს იმ შემთხვევაში, თუ 2021 წლის ოქტომბრის ადგილობრივი თვითმმართველობის არჩევნებში პარტია „ქართული ოცნება“ მიიღებდა ნამდვილი პროპორციული ხმების 43%-ზე ნაკლებს. მოგვიანებით ქართული ოცნება ამ შეთანხმებიდან გავიდა. ხელშეკრულებიდან გასვლის მთავარ მიზეზად დასახელდა ის გარემოება, რომ მთავარმა ოპოზიციურმა პარტიამ - ერთიანმა ნაციონალურმა მოძრაობამ შეთანხმებას ხელი არ მოაწერა.

პოლიტიკური კრიზისის და ე.წ. „შარლ მიშელის შეთანხმების“ ფონზე, კიდევ უფრო დიდი მნიშვნელობა შეიძინა 2021 წლის 2 ოქტომბერს დანიშნულმა ადგილობრივი თვითმმართველობის არჩევნებმა. ცენტრალური საარჩევნო კომისიის მიერ დაფიქსირებული ოფიციალური მონაცემებით, არჩევნების პირველ ტურში ქართულმა ოცნებამ ხმათა 46% აიღო. რამდენიმე თვითმმართველ ქალაქში (თბილისი, ქუთაისი, ბათუმი და ზუგდიდი) დაინიშნა არჩევნების მეორე ტური მერის ასარჩევად. ამასთან, არჩევნებამდე რამდენიმე დღით ადრე დააპატიმრეს ქვეყანაში დაბრუნებული მესამე პრეზიდენტი, მიხეილ სააკაშვილი, რამაც მისი მომხრეების პროტესტი და გარკვეული პოლიტიკური ძალების კონსოლიდაცია მოახდინა. არჩევნების მეორე ტური ჩატარდა 2021 წლის 30 ოქტომბერს სადაც ხმათა უმრავლესობით პარტია „ქართულმა ოცნებამ“ გაიმარჯვა, ხოლო დაპატიმრებულმა მიხეილ სააკაშვილმა შიმშილობა შეწყვიტა.

2022 წლის მდგომარეობით მოქმედი პარლამენტი დაკომპლექტებულია და განაგრძობს საკანონმდებლო საქმიანობას.

2024 წლის მდგომარეობით მოქმედი პარლამენტი დაკომპლექტებულია და განაგრძობს საკანონმდებლო საქმიანობას. ამასთან, 2024 წელი კვლავ საარჩევნო წელია. საპარლამენტო არჩევნები სრულად პროპორციული სისტემით, 5%-იანი ბარიერის პირობებში გაიმართება. წელსვე, პარლამენტი და საარჩევნო კოლეგია შეარჩევს ქვეყნის მომავალ პრეზიდენტსაც. წარსული გამოცდილების ფონზე, დატვირთული საარჩევნო წელი კვლავ აჩენს პოლიტიკური არასტაბილურობის პოტენციურ რისკებს.

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

2023 წლის 5 აპრილს აშშ-ის სახელმწიფო დეპარტამენტმა „საჯარო თანამდებობის ბოროტად გამოყენებისა“ და „კორუფციულ საქმიანობაში ჩართვის“ გამო სავიზო შეზღუდვა დაუწესა სამ მოქმედ და ერთ ყოფილ მოსამართლეს. სანქცია ვრცელდება მათი ოჯახის წევრებზეც. აღნიშნული გადაწყვეტილება მნიშვნელოვან რეპუტაციულ ზიანს აყენებს საქართველოს მართლმსაჯულების სისტემას და ამცირებს სანდოობას.

გარდა ამისა, საქართველოში სეპარატისტული რეგიონების, აფხაზეთი და ცხინვალის რეგიონის, არსებობამ შესაძლოა, რისკი შეუქმნას ქვეყნის სტაბილურობასა და უსაფრთხოებას. ამან კი შესაძლოა, მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს „კომპანიის“ საქმიანობას. 2008 წლის აგვისტოში ცხინვალის რეგიონში რუსეთმა საომარი მოქმედებები დაიწყო საქართველოს წინააღმდეგ. ამ ომმა მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენა საქართველოს ეკონომიკასა და მის სექტორებს. ოკუპირებული ტერიტორიები კვლავ რჩება მნიშვნელოვან დამაბულობის კერად, რადგან რუსეთის ფედერაციის შეიარაღებული ძალები დისლოცირებულია აფხაზეთსა და ცხინვალის რეგიონში. აღსანიშნავია, რომ 2008 წლის რუსეთ-საქართველოს ომის შემდეგ, აფხაზეთისა და ე.წ. სამხრეთ ოსეთის დამოუკიდებლობა რუსეთმა და ოთხმა სახელმწიფომ აღიარა.

1.4. საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ და რეგიონულმა პოლიტიკურმა დამაბულობამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკასა და „კომპანიის“ ბიზნესზე

საქართველო რუსეთს, აზერბაიჯანს, სომხეთსა და თურქეთს ესაზღვრება და ამ ქვეყნებთან მჭიდრო ეკონომიკური ურთიერთობები აქვს. რეგიონში და თითოეულ მოსაზღვრე ქვეყანაში პოლიტიკურმა დამაბულობამ შეიძლება, უარყოფითად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, „კომპანიაზე“. აზერბაიჯანი და სომხეთი ისტორიულად წარმოადგენდა ორ უდიდეს ბაზარს საქართველოს ექსპორტისათვის და საქსტატის მიხედვით, მათი წილი საქართველოს მთლიან ექსპორტში, 2023 წელს შეადგენდა 14.2% და 12.9%, შესაბამისად. რუსეთი არის ასევე ერთ-ერთი უდიდესი ბაზარი საქართველოს ექსპორტისათვის. საქსტატის მიხედვით, რუსეთის წილი მთლიან ექსპორტში 2023 წელს 10.8%-ს შეადგენდა.

თურქეთი წარმოადგენს მნიშვნელოვან იმპორტიორს საქართველოსთვის, და საქსტატის მიხედვით 2023 წელს მისი წილი საქართველოს მთლიან იმპორტში შეადგენდა 16.6%-ს. მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორია უკრაინაც, რომლის წილმაც 2021 წელს ექსპორტში - 7.2%, ხოლო იმპორტში - 4.5% შეადგინა. თუმცა, საომარი ვითარებიდან გამომდინარე, 2023 წელს წილი 1.7% და 1.7%-მდე შემცირდა. შესაბამისად, რეგიონის ქვეყნებზე მნიშვნელოვანი დამოკიდებულება და ამ ქვეყნებში შესაძლო პოლიტიკური და ეკონომიკური გამოწვევები წარმოადგენს პოტენციურ დაბრკოლებებს შემდგომი ეკონომიკური ზრდისათვის.

ბოლო რამდენიმე წელია, საქართველოს რუსეთზე დამოკიდებულება საგარეო შემოღებების კუთხით საკმაოდ მაღალია. მაგალითად, 2021 წელს საქართველოდან რუსეთში ექსპორტირებული საქონლის ღირებულებამ, ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავლებმა რუსი ვიზიტორებისგან, პირდაპირმა ინვესტიციებმა რუსეთიდან და რუსეთიდან მიღებულმა ფულადმა გზავნილებმა ჯამში მშპ-ს 6.7% შეადგინა, 2022 წელს 9.4%³ 2023 წელს კი თითქმის ანალოგიური 9.3% შეადგენდა. საგარეო შემოღებებს შორის აღსანიშნავია ევროკავშირის ქვეყნებისა და ბრიტანეთის მნიშვნელოვანი წვლილიც, რომელთა შემთხვევაშიც ანალოგიური მაჩვენებლის მშპ-თან ფარდობა 2022 წელს 14.7% 2023 წელს კი 12.3% იყო, მაშინ როცა ევროკავშირის წილი საკმაოდ მაღალია საქართველოს იმპორტშიც. შესაბამისად, ნებისმიერ არასტაბილურობას ევროპაში შესაძლოა მნიშვნელოვანი გადაცემითი ეფექტი ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკაზე.

2022 წლის თებერვალში რუსეთის უკრაინაში შეჭრა საყურადღებო რისკის წყაროს წარმოადგენს საქართველოსთვის. ამ ომმა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და დიდი ეკონომიკური ზარალი მიაყენა არამხოლოდ ომში ჩართული ქვეყნების ეკონომიკებს, არამედ - რეგიონსა და მსოფლიოს. ფართომასშტაბიანი სამხედრო კონფლიქტი რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკას ნედლეულის ბაზრების, ვაჭრობისა და ფინანსური არხების გავლით აზარალებს. ომის დაწყებასთან ერთად საწვავისა და საკვების ფასები გაიზარდა, რამაც კიდევ უფრო შეუწყო ხელი ისედაც მზარდი ინფლაციის კიდევ უფრო გაზრდას. ფასებზე გაზრდილი წნეხის პასუხად, დასავლურმა ცენტრალურმა ბანკებმა გაზარდეს საპროცენტო განაკვეთები, რამაც გლობალური ფინანსური მდგომარეობა კიდევ უფრო დაამძიმა. საქართველო ღია ეკონომიკაა, რომელიც ჩართულია გლობალურ და რეგიონულ ეკონომიკურ პროცესებში. რუსეთ-უკრაინის კონფლიქტის შემდგომი ესკალაცია, მისი დროში გახანგრძლივება, დამატებითი სანქციები რუსეთზე, გაურკვევლობის დონის ზრდა გაამძაფრებს რეგიონში და მსოფლიოში არსებულ არასახარბიელო მდგომარეობას და თავისთავად, შექმნის პოლიტ-ეკონომიკურ რისკებს საქართველოსთვისაც.

ამის საპირწონედ, რუსეთ-უკრაინის ომის შედეგად გამოწვეული მიგრაციის ეფექტის მიერ 2022 და 2023 წლის ეკონომიკურ ზრდაში შეტანილი მნიშვნელოვანი დადებითი კონტრიბუციის ფონზე, რაიმე მიზეზით მიგრანტების მასობრივი გადინების შემთხვევაში ქვეყანაში ბიზნეს და ეკონომიკური გარემოს გაუარესების რისკი წარმოიქმნება. თუმცა, მეორე მხრივ, კონფლიქტის სწრაფი მოგვარების შემთხვევაში, რუსეთისა და უკრაინის ეკონომიკური აქტივობის აღდგენას დადებითი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზეც.

გარდა მიმდინარე ომისა, რუსეთის პოლიტიკა საქართველოს მიმართ არაერთხელ გამხდარა საქართველოს ეკონომიკისთვის და მისი ამა თუ იმ დარგისთვის გამოწვევების შემქმნელი. ამის მაგალითია 2006 წელს რუსეთის მიერ საქართველოს ღვინის ემბარგოს დაწესება, რამაც საშუალო-ვადიან პერიოდში დიდი სირთულეები შეუქმნა ღვინის ინდუსტრიას. გარდა ამისა, 2019 წლის 8 ივლისიდან რუსეთმა აკრძალა პირდაპირი საჰაერო ფრენები საქართველოს მიმართულებით, რამაც გავლენა იქონია ტურიზმის სექტორზე. რუსეთიდან ტურისტული ნაკადების შემცირებამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია სავალუტო ბაზარზეც. 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. 2023 წლის 15 მაისიდან, რუსეთის მთავრობის

³ აღნიშნული მაჩვენებელი მიღებულია თიბისი კაპიტალის მიერ ფულადი გზავნილების ორმაგი აღრიცხვისა და სხვა პრობლემების გათვალისწინებით შესწორების შემდეგ

გადაწყვეტილებით პირდაპირ საჰაერო ფრენებზე აკრძალვის მოხსნა მსგავსი რისკის სამომავლოდ განმეორების პერსპექტივასაც აჩენს. აღსანიშნავია, რომ რუსეთსა და საქართველოს შორის ფრენების განახლებას, ქვეყნის დასავლელი პარტნიორებისგან უარყოფითი რეაქცია მოჰყვა, უკრაინის სახელმწიფომ კი ქართულ ავიაკომპანიას სანქციები დაუწესა. აღსანიშნავია ისიც, რომ 2023 წლის აგვისტოდან, დასავლური სანქციების შესაბამისად, საქართველოს მთავრობამ აკრძალა აშშ-სა და ევროკავშირში წარმოებული ავტომობილების ექსპორტი რუსეთის ფედერაციაში.

საქართველოს ეკონომიკისთვის რისკის მატარებელია, ასევე, სომხეთსა და აზერბაიჯანს შორის არსებული დამაბული პოლიტიკური ურთიერთობა. 2020 წლის სექტემბერ-ოქტომბერში ამ ორ ქვეყანას შორის გამართულმა საომარმა მოქმედებებმა უარყოფითად იმოქმედა რეგიონის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე და გააჩინა უარყოფითი მოლოდინები. დღეისთვის კონფლიქტის აქტიური ფაზა შეჩერებულია, თუმცა სომხეთ-აზერბაიჯანის საზღვრისა და მთიანი ყარაბაღის რაიონში დამაბულობა გრძელდება. ამიერკავკასიაში გაყინულმა კონფლიქტებმა, შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს რეგიონში, მათ შორის საქართველოში, პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების განხორციელებაზე, ტურიზმის სექტორსა და ეკონომიკის სხვა ასპექტებზე. მისმა განახლებამ შესაძლოა, უარყოფითი გავლენა მოახდინოს რეგიონში, მათ შორის საქართველოში, პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების განხორციელებასა და ტურიზმის სექტორზე და სხვა მაკროეკონომიკურ მაჩვენებლებზე.

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 ენერგიის სატრანზიტო ქვეყნის მნიშვნელობაში;
- ცვლილებები საქართველოსთვის გაწეული დახმარების მოცულობაში;
- ცვლილება ქართველი მწარმოებლებისთვის მსოფლიო საექსპორტო ბაზრების ხელმისაწვდომობაში ;
- რეგიონის ქვეყნებს შორის ურთიერთობების მნიშვნელოვანი გაუარესება .
- რეგიონის ქვეყნებში ეკონომიკური და ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეკონომიკა წარმოადგენს მცირე ზომის ღია ეკონომიკას; საქართველოს საერთაშორისო ვაჭრობის პოლიტიკა ხასიათდება დაბალი ტარიფებით და თავისუფალი ვაჭრობის რეჟიმით. შესაბამისად 2021 წელს საგარეო სავაჭრო გახსნილობის დონემ - *(საქონლისა და მომსახურების ექსპორტი + საქონლისა და მომსახურების იმპორტი)/მშპ* - 103.5%, 2022 წელს კი 117.3% შეადგინა. 2023 წლის პირველ სამ კვარტალში, ანალოგიური მაჩვენებელი 108.8% იყო. შედეგად, საქართველოს სავაჭრო პარტნიორ ქვეყნებში მომხდარ ეკონომიკურ და პოლიტიკურ ცვლილებებს მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს საქართველოს ეკონომიკაზე. მეზობელ ქვეყნებში ეკონომიკური პარამეტრების (ინფლაცია, მშპ-ს რეალური ზრდა, გაცვლითი კურსები და ა.შ.) გადაცემა საქართველოს ეკონომიკაზე ხდება ისეთი გზებით როგორებიცაა: *იმპორტი, ექსპორტი, ფულადი გზავნილები, პირდაპირი ინვესტიციები და სხვა.*

1.5. ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე

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

2008 და 2009 წლების ეკონომიკური კრიზისის შემდგომ, 2010 წლიდან საქართველოს ეკონომიკა ზრდას დაუბრუნდა. აღსანიშნავია, რომ რეგიონალური კრიზისის ფონზე, საქართველოს ეკონომიკურმა ზრდამ გამოავლინა მდგრადობა და შეინარჩუნა დადებითი ზრდის ტემპი. პანდემიის დაწყებამდე, საქართველოს საშუალო ეკონომიკური ზრდა 2017-2019 წლებში შეადგენდა 4.9%-ს (2017 წელი, 4.8%, 2018 წელი, 4.8%, 2019 წელი, 5.0%). კოვიდ-19 პანდემიამ საკმაოდ მძიმე გავლენა იქონია საქართველოს ეკონომიკაზე. მკაცრმა და არაპროგნოზირებადმა შეზღუდვებმა დააზიანა მრავალი სექტორი. მათ შორის მნიშვნელოვნად დაზიანდა ტურიზმი, რომლის ხვედრითი წილი საქართველოს ეკონომიკაში სტაბილურ პერიოდში საკმაოდ მნიშვნელოვანია. საქსტატის მონაცემებით, 2020 წელს საქართველოს ეკონომიკა 6.8%-ით შემცირდა 2019 წელთან შედარებით. 2021 წელს მოხდა ეკონომიკის მნიშვნელოვანი აღდგენა. კერძოდ, 2020 წელთან შედარებით, რეალური მშპ გაიზარდა 10.5%-ით, ხოლო 2019 წელთან შედარებით კი 3.0%-ით. ზრდის მაღალი ტემპი შენარჩუნდა 2022 წელსაც და მშპ-ის წლიურმა ზრდამ 10.1% შეადგინა. რუსეთ-უკრაინის ომის თავდაპირველი უარყოფითი ეფექტების მიუხედავად, ტურიზმის მოსალოდნელზე უფრო სწრაფად აღდგენამ, შემოსული ფულადი გზავნილების ზრდამ და იმიგრაციასთან დაკავშირებულმა ნაკადებმა ხელი შეუწყო საგარეო პოზიციის გაძლიერებას და შიდა მოთხოვნის შენარჩუნებას. ზედიზედ ორწლიანი ორნიშნა ზრდის შემდეგ, 2023 წელს ეკონომიკური ზრდის ნორმალიზება დაიწყო და რეალური მთლიანი შიდა პროდუქტი წლიურად 7.5%-ით გაიზარდა.

პანდემიის პერიოდში ასევე მოხდა მთავრობის ვალის მნიშვნელოვანი მატება. კერძოდ, 2020 წელს, ფინანსთა სამინისტროს მონაცემებით, მთავრობის ვალის შეფარდებამ მშპ-სთან გადააჭარბა “ეკონომიკური თავისუფლების აქტით” განსაზღვრულ 60%-იან ნიშნულს და შეადგინა 60.2%. 2018 წელს, აღნიშნული მაჩვენებელი შეადგენდა 38.9%-ს, ხოლო 2019 წელს, 40.4%-ს. თუმცა, მაღალმა ეკონომიკურმა ზრდამ და მთავრობის ფისკალური კონსოლიდაციის პოლიტიკამ 2021 და 2022 წლებში სამთავრობო ვალის მშპ-თან ფარდობის შემცირება გამოიწვია 49.7% და 41.4%-მდე, შესაბამისად. იმის პარალელურად, რომ სამთავრობო ვალის მშპ-თან ფარდობის კლება უნდა გაგრძელდეს, მთავრობის ფინანსური პოლიტიკის ერთ-ერთ მიზანს ასევე წარმოადგენს მთლიან ვალში საგარეო ვალის წილის შემცირება და შიდა ვალის წილის ზრდა.

2019 წელს პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოცულობამ შეადგინა 1,352.2 მილიონი აშშ დოლარი, რაც 1.4%-ით აღემატებოდა 2018 წლის მაჩვენებელს. 2020 წლის განმავლობაში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები საგრძნობლად შემცირდა და მაჩვენებელმა 589.8 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული შემცირების ერთ-ერთი ძირითადი მიზეზი იყო არარეზიდენტი კომპანიიდან რეზიდენტი კომპანიისადმი საკუთრების გადაცემა. 2021 წელს პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოცულობამ შეადგინა 1,241.8 მილიონი აშშ დოლარი, ხოლო 2022 წელს ეს მაჩვენებელი 61.1%-ით გაიზარდა რეკორდულ 2 მილიარდ აშშ დოლარამდე. 2023 წლის პირველ სამ კვარტალში უცხოური ინვესტიციების ჯამური მოცულობა 1,388.2 მილიონი აშშ დოლარი იყო, რაც წლიურად შემცირებული, თუმცა 2022 წლის რეკორდული შემოდინების ფონზე, მაინც ძალიან მაღალი მაჩვენებელია. მაგალითისათვის, 2019 წლის პირველ სამ კვარტალთან შედარებით ზრდა 42.4%-ია. წილის მიხედვით ყველაზე მნიშვნელოვანი ინვესტორი ქვეყნები ნიდერლანდები, გაერთიანებული სამეფო და თურქეთი იყო, რომელთა წილმა ჯამურ ინვესტიციებში 26.9%, 13.6% და 12.0% შეადგინა, შესაბამისად. ასევე მნიშვნელოვანი იყო ინვესტიციები აშშ-დან, რომელის წილმაც 8.9% შეადგინა. პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების როლი საქართველოს ეკონომიკაში საკმაოდ მნიშვნელოვანია. საქსტატის მონაცემებით, 2019 წელს პირდაპირმა უცხოურმა ინვესტიციებმა მშპ-ის 7.7% შეადგინა, 2020 წლის მონაცემებით მხოლოდ 3.7%, 2021 წელს 6.7%, 2022 წელს 8.4%, 2023 წლის პირველ სამ კვარტალში კი 6.2%. აღსანიშნავია, რომ დასავლეთ ევროპული სახელმწიფოებისა და აშშ-ის გარდა, საქართველოსთვის მნიშვნელოვან ინვესტორ ქვეყნებს ახლო სამეზობლოს ქვეყნები, განსაკუთრებით კი თურქეთი წარმოადგენს, შესაბამისად, აღნიშნულ ქვეყანაში ეკონომიკის შემცირებამ, ვალუტის გაუფასურებამ და პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოში არსებულ ეკონომიკურ და/ან პოლიტიკურ მდგომარეობაზე და გავლენა მოახდინოს „კომპანიის“ ბიზნესზე.

ტურიზმის მხრივ 2020 წელს პანდემიის ფონზე საქართველოში 1.75 მილიონი ვიზიტორი შემოვიდა (- 81.3% წ/წ). ტურიზმი საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან დარგს წარმოადგენს და დიდი ზეგავლენა აქვს

მთლიანი ეკონომიკის ზრდაზე. 2021 წელს საქართველოში ჯამში შემოვიდა 1.88 მილიონი ვიზიტორი (7.7% წ/წ 2021/2020, -79.9% წ/წ 2021/2019). 2022 წელს ქვეყანაში 5,43 საერთაშორისო მოგზაურის ვიზიტი შედგა. 2023 წლის პირველ სამ კვარტალში კი 5.57 მილიონი, რაც წლიურად 43.0%-იანი ზრდაა, თუმცა 2019 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით ჩამორჩენა 23.1%-ია.

მნიშვნელოვნად გაიზარდა ტურისტული ვიზიტების აღდგენის დინამიკა. 2022 წელს საქართველოში 4,703,945 საერთაშორისო ტურისტული ვიზიტი შედგა. 2021 წელთან შედარებით ზრდამ 173.3% შეადგინა, 2019 წელთან შედარებით აღდგენამ კი 60.9%. 2023 წლის პირველი სამი კვარტალის მონაცემების მიხედვით ტურისტული ვიზიტების რაოდენობა 4.8 მილიონს შეადგენს, რაც წლიურად 44.6%-იან ზრდას, 2019 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით კი 80.7%-იან აღდგენას ნიშნავს. ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლების მაჩვენებლმა 2019 წლის მონაცემებს უკვე 2022 წელს გადააჭარბა 7.6%-ით და 3.5 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა. 2023 წლის ტურისტული შემოსავლების წლიური ზრდა 17.3%-ია, 2019 წელთან შედარებით ზრდა კი 26.2%. თუმცა ტურიზმის სტატისტიკაზე საუბრისას მხედველობაში უნდა ვიქონიოთ 2022 წელს ქვეყანაში რუსი, ბელარუსი და უკრაინელი მიგრანტების შემოდინება, რომელთა დაახლოებით მესამედსაც, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საქართველოს ეროვნული ბანკი რეზიდენტებად თვლის და ტურიზმის სტატისტიკაში აღარ ასახავს.

2020 წლის 11 მარტს კოვიდ-19 ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციის მიერ პანდემიად გამოცხადდა და გაგრძელდა 3 წლის განმავლობაში. WHO-ს მონაცემებით, მსოფლიო მასშტაბით აღრიცხულია 765 მილიონზე მეტი ინფიცირების შემთხვევა და კორონავირუსით გამოწვეული 7 მილიონი სიკვდილი. ჯანმრთელობის მსოფლიო ორგანიზაციამ 2023 წლის 5 მაისს გააუქმა COVID-19 გლობალური პანდემიის სტატუსი.

საქართველოს ეკონომიკური ზრდის პერსპექტივა კვლავ მნიშვნელოვანი საფრთხეების წინაშე დგას, მათ შორის გაცვლითი კურსის მერყეობის, ფინანსური სტაბილურობის შესუსტების, ინფლაციის, ბიუჯეტის შესრულებისა და კაპიტალის გადინების რისკების წინაშე. საბაზრო კრიზისმა და ეკონომიკის გაუარესებამ საქართველოში შეიძლება მომხმარებლების მხრიდან დანახარჯების შემცირება გამოიწვიოს და სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს საქართველოში კომპანიის მომხმარებელთა მსყიდველობითუნარიანობასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. კორონავირუსიდან მომდინარე გაურკვეველმა და არასტაბილურმა გლობალურმა ეკონომიკურმა პირობებმა, შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი პოლიტიკური და მაკროეკონომიკური რეფორმები მსოფლიო მასშტაბით. ამან მნიშვნელოვანი გავლენა შეიძლება იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რაც შესაძლოა უარყოფითად აისახოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების.

1.6. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვეველობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიაზე“ და ინვესტორებზე

საქართველო ჯერ კიდევ ავითარებს ადეკვატურ სამართლებრივ ჩარჩოს, რომელიც აუცილებელია საბაზრო ეკონომიკის სათანადო ფუნქციონირებისთვის. ძირითადი საკანონმდებლო ბაზა შეიქმნა 1990-იან წლებში, ხოლო რამდენიმე ფუნდამენტური საკანონმდებლო აქტი (როგორიცაა საგადასახადო კოდექსი, სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსი, არბიტრაჟის შესახებ კანონი და ა.შ.) რამდენჯერმე ფუნდამენტურად შეიცვალა. აღნიშნული კანონმდებლობის სიახლემ და საქართველოს სამართლებრივი სისტემის სწრაფმა განვითარებამ წარმოშვა ეჭვები ამ საკანონმდებლო აქტების ხარისხთან და აღსრულებადობასთან მიმართებით, და ასევე გამოიწვია გაუგებრობა და არათანმიმდევრულობა მათ გამოყენებასთან დაკავშირებით. ამასთან, რამდენადაც საქართველოს კანონმდებლობა და მისი ინტერპრეტაცია შეიძლება იყოს გაუგებარი და ცვალებადი, შესაძლებელია, რომ პასუხისმგებელმა პირებმა და საწარმოებმა, მიუხედავად მათ მიერ მიღებული ყველა გონივრული ზომისა, მაინც ვერ დაიცვან კანონმდებლობის მოთხოვნები. აღნიშნულმა შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი უარყოფითი შედეგები, მათ შორის, ჯარიმები, გაყინული საბანკო ანგარიშები და ნებართვების გაუქმება.

გარდა ამისა, საქართველოს სასამართლო სისტემამ რეფორმის რამდენიმე ეტაპი გაიარა, რომლის ფარგლებშიც მოხდა რეფორმა იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს დეპოლიტიზირების მიმართულებით, შეიცვალა „საერთო სასამართლოების შესახებ“ კანონი, საქმეთა განაწილების ელექტრონული წესის ამოქმედება, გადანაწილდა კონკრეტული ინსტიტუტების ხელში თავმოყრილი გაუმართლებლად ფართო ძალაუფლება (იუსტიციის უმაღლესი საბჭო, უზენაესი სასამართლოს თავჯდომარე), გაიზარდა სისტემის გამჭვირვალობა და მოსამართლეთა თვითმმართველობის როლი და მოხდა სხვა მნიშვნელოვანი ცვლილებები. მიუხედავად ამისა, დღემდე არსებობს ლეგიტიმური კითხვები სასამართლოს მიუკერძოებლობას, ეფექტურობასა და კვალიფიკაციასთან მიმართებით. საქართველოში დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალებებისადმი ნდობის ნაკლებობის და სასამართლოში ადამიანური რესურსების სიმცირის გამო, სასამართლო პროცესები შეიძლება გაგრძელდეს წლების განმავლობაში. როგორც წესი, სხვა დასავლურ ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოს სასამართლოების მოსამართლეებს ნაკლები გამოცდილება აქვთ კომერციულ და კორპორაციულ სამართალში. სასამართლო პრეცედენტებს არ აქვს სავალდებულო ძალა შემდგომ გადაწყვეტილებებზე და კომპანიები რჩებიან საკანონმდებლო ხელისუფლების რეაგირების იმედად. გაურკვევლობამ საქართველოს სასამართლო სისტემაში შესაძლებელია ნეგატიურად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

1.7. შესაძლებელია წარმოიქმნას გამოწვევები თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმების საფუძველზე საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის კუთხით

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 ჰარმონიზაცია 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 („ახალი მეწარმეთა კანონი“), რომელიც ამოქმედდა 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 გამოიჯნა, საქმიანი წერილის ცნების შემოტანა, განიმარტება დირექტორსა და საწარმოს შორის არსებული ურთიერთობის სამართლებრივ ბუნება და ა.შ.
- **ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობა:** ევროკავშირთან ასოცირების 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 ანგარიშგებების გამოქვეყნებასთან დაკავშირებით.

გარდა ამისა, მას შემდეგ 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.

1.8. საქართველოს საგადასახდო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ შეიძლება გამოიწვიოს გადასახადების ან ჯარიმების დაკისრება „კომპანიაზე“ და შესაძლებელია ცვლილებები შევიდეს არსებულ საგადასახდო კანონმდებლობასა და პოლიტიკაში

საქართველოში პირველი საგადასახდო კოდექსი 1997 წელს იქნა მიღებული, ხოლო ამჟამად მოქმედი საგადასახდო კოდექსი 2010 წელსაა მიღებული და ძალაში 2011 წლის 1 იანვრიდან შევიდა. შედეგად, საქართველოს საგადასახდო კანონმდებლობის აღსრულების გაცილებით უფრო მოკლე გამოცდილება გააჩნია ვიდრე განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის მქონე ქვეყნებს, სადაც საგადასახდო კანონმდებლობის პრაქტიკა ათწლეულების და ზოგიერთ შემთხვევაში საუკუნეების განმავლობაში ჩამოყალიბდა. აღნიშნული ფაქტი წარმოშობს გამოწვევებს კომპანიების მიერ საგადასახდო კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვასთან დაკავშირებით, რამდენადაც აღნიშნული მოთხოვნები ხშირად გაუგებარია და არსებობს მათი სხვადასხვანაირი ინტერპრეტაციის შესაძლებლობა. შესაბამისად, კომპანიებისთვის არსებობს იმის რისკი, რომ საგადასახდო კანონმდებლობის მოთხოვნების დასაცავად მათ მიერ განხორციელებულ ქმედებებს საგადასახდო ორგანოები ჩათვლიან არასათანადოდ.

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

2018 წლის 1 იანვარს ძალაში შევიდა ცვლილებები საგადასახადო კანონში საჯარო შეთავაზების გზით ბირჟაზე დაშვებული ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავლის დაბეგვრასთან დაკავშირებით. კერძოდ, საგადასახადო კოდექსის 82-ე მუხლის თანახმად საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრისაგან თავისუფლდება რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდის მიწოდებით მიღებული შემოსავალი და რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 2023 წლის 1 იანვრამდე (რომელიც 2022 წლის ბოლოს გაგრძელდა 2026 წლის 1 იანვრამდე) საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდიდან პროცენტის სახით მიღებული შემოსავალი. ამასთან, კოდექსის 99-ე მუხლის თანახმად მოგების გადასახადისგან თავისუფლდება არარეზიდენტის მიერ რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდის მიწოდებით მიღებული შემოსავალი, რომელიც არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას და არარეზიდენტის მიერ რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 2026 წლის 1 იანვრამდე საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდიდან პროცენტის სახით მიღებული შემოსავალი, რომელიც არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას.

2030 წლის დეკემბრამდე „ეკონომიკური თავისუფლების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის თანახმად, ახალი საერთო-სახელმწიფოებრივი გადასახადის (გარდა აქციზისა) შემოღება ან არსებული გადასახადების განაკვეთების გაზრდა (ზოგიერთი გამონაკლისი შემთხვევის გარდა) შესაძლებელია მხოლოდ რეფერენდუმის გზით. თუმცა, საქართველო საპარლამენტო დემოკრატიის მქონე ქვეყანაა და ხელისუფლების ცვლილებამ შეიძლება საგადასახადო პოლიტიკის შეცვლა გამოიწვიოს. ამგვარი ცვლილებები შეიძლება მოიცავდეს გადასახადის განაკვეთის ზრდას, გადასახადების ადმინისტრირების ახალი ფორმების შემოღებას, არსებული შეღავათების გაუქმებას და სხვა. საგადასახადო კანონმდებლობაში ან სამთავრობო პოლიტიკაში ნებისმიერმა ამგვარმა ცვლილებამ შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს.

2022 წლის დეკემბერში დაკორექტირდა კორპორაციული დაბეგვრის მოდელი, რომელიც ეხება ფინანსურ ინსტიტუტებს და ძალაში შევიდა 2023 წლიდან. წინა საგადასახადო მოდელი, რომელიც ეფექტური იყო 2022 ფისკალური წლისათვის, მოიაზრებდა 15%-იან მოგების საგადასახადო განაკვეთს, რომელიც ერიცხებოდა ბანკების დასაბეგრ მოგებას (სხვაობა კალენდარული წლის განმავლობაში მიღებულ ერთობლივ შემოსავალსა და საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული გამოქვითვების თანხებს შორის). ბანკებისთვის არსებული კორპორაციული გადასახადი გაიზარდა 15%-დან 20%-მდე და ძალაში შევიდა 2023 წლის დასაბეგრი შემოსავლისთვის.

„კომპანია“ თვლის, რომ ის ამჟამად და წარსულშიც სრულად იცავდა საგადასახადო კანონმდებლობის მოთხოვნებს, თუმცა არსებობს შესაძლებლობა, რომ საგადასახადო ორგანოები განსხვავებულ ინტერპრეტაციას მისცემენ კანონმდებლობის მოთხოვნებს, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს „კომპანიაზე“ გადასახადების ან ჯარიმების დაკისრება. არსებობს ასევე იმის რისკი, რომ „კომპანიას“ შესაძლებელია ჯარიმები და საურავები დაეკისროს რეგულარული საგადასახადო შემოწმების შედეგად.

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

1.9. გადახდისუუნარობის მარეგულირებელი კანონმდებლობა საქართველოში განვითარების პროცესშია, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ინვესტორების მიერ ამონაგების მიღებაზე

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

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

გადახდისუუნარობის ახალი სისტემა სიახლეა, ამ ეტაპზე კანონის პრაქტიკაში გამოყენების მწირი პრეცედენტები არსებობს და უცნობია როგორ იმუშავებს იგი.

1.10. „კომპანიის“ ოპერირების სფერო არის განვითარებადი მარეგულირებელი კანონმდებლობის ობიექტი

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“.

1.11. ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე

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

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

1.12. თუ მომავალში „კომპანია“ ვერ შეასრულებს ფულის გათეთრებასთან ან ტერორისტთა დაფინანსებასთან დაკავშირებულ რაიმე მოქმედ რეგულაციებს, ან თუ „კომპანია“ მათთან იქნება ასოცირებული, ამან შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს „კომპანიაზე“

მართალია, კომპანია იცავს მოქმედი კანონმდებლობის ყველა მოთხოვნას, რომელიც მიმართულია იმისაკენ, რომ თავიდან იქნეს აცილებული კომპანიის გამოყენება ფულის გათეთრების ხელშემწყობ საშუალებად, მაგრამ არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ ეს ზომები სრულად ეფექტური გამოდგება.

თუ მომავალში კომპანია ვერ შეასრულებს დროული ანგარიშგების მოთხოვნებს ან ფულის გათეთრების საწინააღმდეგო სხვა რეგულაციებს, ან თუ იგი ასოცირებული იქნება ფულის გათეთრებასთან ან ტერორისტთა დაფინანსებასთან, ამან შესაძლოა არსებითი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიაზე. გარდა ამისა, ამგვარ საქმიანობაში მონაწილეობას შეიძლება მოჰყვეს მარეგულირებელი ჯარიმები და სანქციები.

1.13. „კომპანია“ ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო, შესაბამისად, დაექვემდებარება დამატებით რეგულაციების ანგარიშგებებს/რეპორტირების წარდგენის კუთხით

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, „ობლიგაციების“ საჯარო შეთავაზების შემდეგ „კომპანია“ გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, რის შედეგადაც მასზე გავრცელდება ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები გამჭვირვალობასთან, პერიოდული და ინსაიდერული ინფორმაციის გამჟღავნებასთან, კორპორაციულ მართვასთან და სხვა საკითხებთან დაკავშირებით. ანგარიშვალდებული პირისათვის დაწესებული მოთხოვნები „კომპანიისათვის“ დამატებითი ტვირთი შეიძლება აღმოჩნდეს და გარკვეულ შემთხვევებში, „კომპანიამ“ შესაძლოა ვერ შეძლოს ამ მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილება.

„კომპანიის“ კორპორატიული მმართველობის სტრუქტურა განისაზღვრება „კომპანიის“ წესდებისა და შესაბამისი კანონმდებლობის/მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების შესაბამისად. მათ შორის, საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2021 წლის 7 დეკემბერს ბრძანებით დამტკიცდა კორპორაციული მართვის კოდექსი საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისათვის, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის 1 იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით გათვალისწინებული ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს დაევალებათ 2023 წლის წლიური ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის. აღნიშნული კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შეასრულე ან განმარტე და წარმოადგინე

ალტერნატივა“, რომლის მიზანია ხელი შეუწყოს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის ფართოდ გამოყენებას. არ არსებობს გარანტია, რომ „კომპანიის“ კორპორატიული მართვის პოლიტიკა არის ან იქნება შესაბამისობაში საერთაშორისოდ აღიარებულ სტანდარტებთან. შესაბამისად, არსებობს რისკი, რომ „კომპანიის“ კორპორატიული მართვა შეიძლება არ შეესაბამებოდეს საერთაშორისოდ აღიარებულ სტანდარტებს.

ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

2.1 საბაზრო რისკები:

2.1.1. „კომპანია“ შეზღუდულია საბაზრო სეგმენტის ზრდაში, რადგან გეოგრაფიულად კონცენტრირებულია მხოლოდ საქართველოზე, შესაბამისად, მისი მოიჯარეებისა და სავაჭრო ცენტრების ვიზიტორების რაოდენობის ზრდის ტემპი დამოკიდებულია გარე ფაქტორებზე;

კომპანიის ბიზნესი მთლიანად კონცენტრირებულია საქართველოში, სადაც ახლად აშენებული სავაჭრო მოღვაწეების და საოფისე შენობების ჭარბმა მიწოდებამ, შესაძლოა კომპანიის ოპერაციებზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს.

ემიტენტის საბაზრო სეგმენტის ზრდა შეზღუდულია გეოგრაფიული არეალით და არაა დამოკიდებული კომპანიის ქვეყანაზე. სავაჭრო ცენტრების ვიზიტორების და დამქირავებლების რაოდენობის ზრდა უმეტესწილად დამოკიდებულია საქართველოს დიდი ქალაქების განვითარების ტემპზე. შესაბამისად, გარკვეულწილად, ემიტენტი შეზღუდულია საბაზრო სეგმენტის ზრდაში და მისი მომხმარებელთა წრე ლიმიტირებულია გეოგრაფიული არეალით.

ამის მიუხედავად, კომპანია ცდილობს ბიზნესი დივირსიფიცირდეს გეოგრაფიულად და კომპანია საქართველოს მასშტაბით ჯამში ფლობს და მართავს 13⁴ მცირე და საშუალო ზომის სავაჭრო ცენტრს, რომელთა 5 თბილისის სხვადასხვა უბანში მდებარეობს, ხოლო დანარჩენი 9 - საქართველოს დიდ ქალაქებში.

ამასთანავე, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მთლიანი შემოსავლის 64% სამი კატეგორიის მოიჯარეზე მოდის, აქედან სუპერმატკეტების წარმომადგენლებზე 34%, მოდის ინდუსტრიაზე 16%, რესტორნებსა და კაფეებზე 13%. იქიდან გამომდინარე, რომ საკმაოდ მაღალია კომპანიის მოიჯარეების კონცენტრაცია რამდენიმე კატეგორიაზე, არსებობს რისკი, რომ ამ სექტორების განვითარების შეფერხებამ, შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს იჯარის შეთანხმებაზე და, თავის მხრივ, კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

2.1.2. „კომპანიას“ დაკავშირებული მხარის ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ, მესამე მხარის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული აქვს უძრავი ქონება, რომლის დაკარგვამ შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება

⁴ პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, მარნეულში არსებული სავაჭრო ცენტრთან დაკავშირებით გაფორმებულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. შემსყიდველს გადახდილი აქვს აქტივის გასაყიდი თანხის მცირე ნაწილი ავანსად, თუმცა ინფორმაცია, მოხდება თუ არა მარნეული მოლის გასხვივება, პროსპექტის მომზადების თარიღში არ არის ცნობილი. პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, მარნეული მოლი „ემიტენტის“ საკუთრებაშია.

2023 წელს ჯგუფმა დაკავშირებული მხარის (შპს ისანი თაუერსი) 17.8 მლნ აშშ დოლარის ოდენობის ვალდებულები შესრულების სანაცვლოდ მესამე მხარის (შპს მმ დეველოპმენტი) სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა შემდეგი უძრავი ქონებები:

- თბილისი, ილია ვეკუას ქ. N42,
- თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი
- თბილისი, თეოფანე დავითაიას ქუჩა N30,
- ქუთაისი, რუსთაველის გამზ. N5
- მარნეული, 26 მაისის ქუჩა

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონებების საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის 16.5 მლნ ლარი.

იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია ვერ შეძლებს ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, შესაძლოა დაკარგოს იპოთეკით დატვირთული აქტივები, რომელიც ჯამური აქტივების საბალანსო ღირებულების 26.5% შეადგენს. აღნიშნულმა, შესაძლოა საფრთხე შეუქმნას კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას და გამოიწვიოს კომპანიის მომგებიანობის გაუარესება.

2.1.3. ცვლილებამ მომხმარებლების სავაჭრო ქცევასა და პრეფერენციებში შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობაზე

ბოლო პერიოდის განმავლობაში უფრო და უფრო მეტი მომხმარებელი გადადის ონლაინ ვაჭრობაზე, მათი რიცხვი წლიდან წლამდე საგრძნობლად იზრდება, განსაკუთრებით პანდემიის შემდეგ. 2023 წელს, 15 წლის და უფროსი ასაკის ინტერნეტის მომხმარებელი მოსახლეობის 30.0%-მა ინტერნეტის მეშვეობით შეიძინა ან შეუკვეთა საქონელი ან მომსახურება. აღნიშნული მაჩვენებლის მნიშვნელობები განსხვავდება დასახლების ტიპის მიხედვით: საქალაქო დასახლებებში - 35.1%, ხოლო სასოფლო დასახლებებში - 20.7%. 2023 წელს ელექტრონული კომერციის ტერმინალებით შესრულებული ოპერაციების ჯამური თანხა წლიურად 26.4%-ით არის გაზრდილი (არ მოიცავს აზარტულ თამაშებს).

მიუხედავად იმისა, რომ საცალო ვაჭრობაში ჯერ კიდევ მცირედი წილი აქვს დაკავებული ონლაინ ვაჭრობას, ევროპის ქვეყნებთან შედარებით მისი წილი ჯერ კიდევ მცირეა და მოსალოდნელია მისი ზრდა საშუალოვადიან პერიოდში. მომხმარებლების პრეფერენციების ამგვარმა ცვლილებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი რისკების წინაშე დააყენოს სავაჭრო მოლები, რაც შეამცირებს ვიზიტორების რაოდენობას, იმოქმედებს მაღაზიების რენტაბელობაზე და უარყოფითად აისახება სავაჭრო ცენტრების საოპერაციო საქმიანობაზე.

2.1.4. ბაზარზე გაზრდილმა კონკურენციამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ საქმიანობაზე

კომპანიის ბიზნეს საქმიანობაზე გავლენა აქვს ადგილობრივ უძრავი ქონების ფასებსა და ქირის დონეს, ვინაიდან კომპანიის მოიჯარეები მგრძნობიარეები არიან სავაჭრო მოლებისა და საოფისე ფართების კონკურენციისადმი. დედაქალაქში არსებული სავაჭრო სივრცეებისა და საოფისე ფართების რაოდენობრივმა ზრდამ, შესაძლოა გამოიწვიოს ჭარბი მიწოდება და გაზარდოს კონკურენცია, რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის მომგებიანობასა და ზოგადად საოპერაციო საქმიანობაზე.

2.1.5. სავაჭრო ცენტრების ბიზნესი მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია ტურიზმზე

2020-21 წლებში გლობალური პანდემიის გავლენით შემცირებულმა ტურისტულმა ნაკადებმა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინა კომპანიის მიმდინარე მდგომარეობაზე. ასევე, 2022 წლიდან გაზრდილმა ტურიზმმა პოზიტიური შედეგები მოუტანა კომპანიას, შესაბამისად, ტურიზმის დინამიკამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი პოზიტიური ან უარყოფითი გავლენა მოახდინოს სამომავლო სტრატეგიულ გეგმების განხორციელებაზე. 2023 წელს ტურისტული ნაკადები თითქმის სრულად აღდგა, რასაც პოზიტიური ეფექტი ექნება სექტორზე.

2.1.6. კომპანიას გააჩნია აქტივებისა და ვალდებულებების რისკის პოზიცია უცხოური ვალუტის ჭრილში

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები რამდენიმე ვალუტაშია დენომინირებული (ლარი, აშშ დოლარი). მათ შორის, აშშ დოლარში კომპანიას აქვს უარყოფითი სავალუტო პოზიცია.

ქართულ ლარში	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	31 დეკემბერი 2023
ფინანსური აქტივები				
გაცემული სესხები	-	5,444	-	5,444
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,350	-	-	3,350
მოთხოვნა წმინდა საიჯარო ინვესტიციიდან	-	780	-	780
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,217	158	1	1,375
	4,566	6,381	1	10,949
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	31,306	91,511	6,459	129,276
საიჯარო ვალდებულებები	185	2,725	-	2,910
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,308	-	-	1,308
	32,798	94,236	6,459	133,493
ღია სავალუტო პოზიცია	(28,232)	(87,855)	(6,458)	(122,544)

ქართულ ლარში	ლარი	აშშ დოლარი	31 დეკემბერი 2022
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	10	5,433	5,443
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,155	-	2,155
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,657	1	1,658
სულ	3,821	5,434	9,256
ფინანსური ვალდებულებები	-	-	-
მიღებული სესხები	28,733	93,698	122,431
საიჯარო ვალდებულებები	193	1,956	2,149
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	693	-	693

სულ	29,619	95,654	125,273
ღია სავალუტო პოზიცია	(25,797)	(90,220)	(116,018)

არსებობს რისკი, რომ სავალუტო ბაზარზე გაცვლითი კურსის რყევებმა არასახარბიელო შედეგი იქონიონ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. კომპანიის სავალუტო პოზიციის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი კაპიტალიზაცია და დავალიანება.

2.2 საოპერაციო რისკები:

2.2.1. „კომპანია“ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარების კონტრაქტის პირობები, ან მის ძირითად მოიჯარეებს შესაძლოა შეექმნათ ფინანსური პრობლემები, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობაზე

კომპანიის შემოსავლების ძირითადი წყაროა სავაჭრო მოღვაწეობაში არსებული ფართების გაქირავებით მიღებული შემოსავალი, რომელიც 2023 წლის 12 თვის მონაცემებით სრული შემოსავლის 81%-ს წარმოადგენს (2022: 85%; 2021: 85%). საიჯარო კონტრაქტების საშუალო ხანგრძლივობა დაახლოებით 3 წელია. მიუხედავად იმისა, რომ საიჯარო ხელშეკრულებების მიხედვით, კომპანია, როგორც მეიჯარე, უფლებამოსილია მოიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხების გადაუხდელობის შემთხვევაში ცალმხრივად შეწყვიტოს კონტრაქტი გადაუხდელობის რისკის ნაწილობრივი მიტიგაციისთვის, მაინც არსებობს რისკი იმისა, რომ მოიჯარე კომპანიასთან ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ან აღარ გაუხანგრძლივოს კონტრაქტი ან დადგეს ფინანსური პრობლემების წინაშე. აღნიშნულმა შესაძლოა კომპანიას გაუზარდოს დანახარჯები და შეუწყვიტოს შემოსავლის მნიშვნელოვანი წყარო მანამ სანამ კომპანია მოახერხებს ძველი მოიჯარის ახლით ჩანაცვლებას. შესაბამისად, ამან შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

აღსანიშნავია, რომ 2023 წლის დეკემბრის მონაცემებით სავაჭრო მოღვაწეობა თითქმის სრულიად დატვირთულია (31/12/2023: 99.6%; 31/12/2022: 94.1; 31/12/2021: 92.6%), თუმცა არ არსებობს გარანტია იმისა რომ მომავალშიც ასეთი მაღალი დატვირთულობა შენარჩუნდეს.

კომპანიის შემოსავლების კონცენტრაცია ძირითად მოიჯარეებზე შემდეგნაირად ნაწილდება*:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ტოპ 3	34%	35%	45%
ტოპ 5	42%	43%	56%
ტოპ 10	56%	56%	72%

* წარმოდგენილი კონცენტრაციებიდან, 2021 წელს ტოპ 10, ტოპ 5 და ტოპ 3 კატეგორიაში „ემიტენტის“ ურთიერთდაკავშირებულ მხარეს შეადგენდა 40.6%, 44.5% და 41.9%. 2022 წელს შესაბამისი მაჩვენებლები შეადგენს 34.0%, 38.4% და 35.4%-ს. ხოლო, რაც შეეხება 2023 წელს, „ემიტენტის“ ურთიერთდაკავშირებული მხარეები შეადგენდა 38.9%-ს ტოპ 10, 39.8%-ს ტოპ 5 ხოლო 36.8%-ს ტოპ 3 მოიჯარეში. ემიტენტი არ ფლობს ინფორმაციას, მასთან ურთიერთდაკავშირებული მხარეების გარდა, აღნიშნული კონცენტრაციები მოიცავს, თუ არა სხვა ერთმანეთთან ურთიერთდაკავშირებულ მხარეებს.

2.2.2. „კომპანიის“ საქმიანობა შესაძლოა შეაფერხოს საკუთარი ან მისი მოიჯარეების საინფორმაციო სისტემების გაუმართაობამ

კომპანიისა და მისი მოიჯარეების საინფორმაციო სისტემები არსებითია ბიზნესის ოპერირების უმნიშვნელოვანესი სფეროებისთვის. გარდა ამისა, მომხმარებლის შესახებ ინფორმაციაზე ვრცელდება მონაცემთა დაცვის კანონმდებლობა. სისტემის ნებისმიერმა გაუმართაობამ, რომელიც იწვევს წყვეტას მომსახურებაში ან კომპანიის სისტემების ხელმისაწვდომობაში, შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ოპერაციებზე ან შეაფერხოს შემოსავლების მიღება. მართალია, კომპანია იღებს ქსელის უსაფრთხოების ზომებს და სარეზერვო უზრუნველყოფის ყოველდღიურ ღონისძიებებს ახორციელებს, მისი სერვერები დაუცველია პოტენციური კომპიუტერული ვირუსებისგან, შეჭრისგან და მსგავსი არალეგალური მანიპულაციებისგან. ნებისმიერმა ასეთმა ქმედებამ შეიძლება გამოიწვიოს წყვეტა, დაგვიანება, მონაცემების დაკარგვა ან მანიპულირება ან/და სისტემების მიუწვდომლობა. გარდა ამისა, კომპანიას შეიძლება დაეკისროს პასუხისმგებლობა მის სისტემებში დაცული პირადი ინფორმაციის მოპარვის ან ბოროტად გამოყენების გამო.

2.3 ინვესტიციებთან, ლიკვიდურობასა და დაფინანსებასთან დაკავშირებული რისკები:

2.3.1. „კომპანიის“ მიმდინარე და სამომავლო ბიზნეს სტრატეგია კაპიტალ ინტენსიურია, არსებობს რისკი იმისა, რომ „კომპანიას“ გაუჭირდეს დამატებითი დაფინანსების სასურველი პირობებით მოზიდვა

„კომპანიის“ მიმდინარე და სამომავლო ბიზნეს სტრატეგია კაპიტალ ინტენსიურია, რაც მოიცავს სავაჭრო ცენტრების გაფართოებასა და განვითარებას. ეს გეგმები დაკავშირებულია დიდ კაპიტალურ დანახარჯებთან. შესაბამისად, არსებობს რისკი იმისა, რომ „კომპანიას“ გაუჭირდეს დამატებითი დაფინანსების მოზიდვა სასურველი პირობებით.

დაფინანსების მოზიდვა შეიძლება გართულდეს ბაზრის არასტაბილურობის, ეკონომიკური პირობების ცვლილებების ან ფინანსური ინსტიტუტების მხრიდან კრედიტის გაცემის შეზღუდვის გამო. ასეთ შემთხვევაში, კომპანიისთვის შესაძლოა ნაკლებად მიმზიდველი პირობებით ფინანსების მოზიდვა გახდეს საჭირო, რაც გაზრდის ფინანსურ ხარჯებს და შეამცირებს მოგების მარჟას.

ასევე, კაპიტალის მოზიდვის სირთულეებმა შეიძლება დააზარალოს „კომპანიის“ განვითარების გეგმები. თუ „კომპანია“ ვერ შეძლებს საჭირო კაპიტალის მოზიდვას, შესაძლოა ვერ განახორციელოს დაგეგმილი პროექტები, რაც გამოიწვევს ზრდის შეფერხებას და კონკურენტუნარიანობის შემცირებას.

დამატებით, „კომპანია“ შეიძლება წააწყდეს სირთულეებს ვალდებულებების დაფარვისას მათი გადახდის ვადის დადგომის პერიოდში. კომპანიის უნარი დაფაროს ვადამოსული ვალდებულებები დამოკიდებულია სხვადასხვა ფაქტორებზე, მათ შორის, საოპერაციო შედეგებზე, დაფინანსების ხელმისაწვდომობაზე და ბაზარზე არსებულ პირობებზე. დამატებითი ინფორმაცია მოცემულია ქვეთავში „ლიკვიდობის რისკი“.

2.3.2. ცვლად საპროცენტო განაკვეთთან დაკავშირებული რისკი

კომპანიას მიღებული აქვს ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი საბანკო სესხები, რაც წარმოშობს საპროცენტო რისკს. ცვლადი საპროცენტო განაკვეთები დამოკიდებულია საბაზრო პირობებზე, რომლებიც შეიძლება იყოს არაპროგნოზირებადი. ეკონომიკური ფაქტორები, როგორიცაა ინფლაცია, მონეტარული პოლიტიკის ცვლილებები და ეკონომიკური ვარდნები პოტენციურად გავლენას ახდენს ცვლად საპროცენტო განაკვეთზე, ხოლო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებამ, შესაძლოა გავლენა მოახდინოს კომპანიის მომგებიანობასა და ლიკვიდურობაზე. საპროცენტო ხარჯის გაზრდის შემთხვევაში, კომპანია შესაძლოა ვეღარ

მოემსახუროს არსებულ ვალდებულებებს. დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ ქვეთავი „საპროცენტო განაკვეთის რისკი“.

2.3.3. „კომპანია“ შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები

კომპანია საქმიანობას უმეტესწილად აფინანსებს უზრუნველყოფილი საბანკო სასესხო ვალდებულებებით, რომელიც 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 35,228 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 26,730 ათასი ლარი). კომპანია 2023 წლის 12 თვის განმავლობაში ჩაფარა დაახლოებით 906,766 ლარის საბანკო სესხები. აღნიშნული სესხის ხელშეკრულებები ითვალისწინებს სხვადასხვა ფინანსური თუ არაფინანსური ტიპის დათქმებს (დეტალებისთვის, გთხოვთ იხილოთ სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავი „ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა“), რომელთა დარღვევის შემთხვევაშიც, შესაძლოა საფრთხე შეექმნას კომპანიის გადახდისუნარიანობას. ამასთან, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ „კომპანია“ შეძლებს დასტურის წერილების მიღებას შესაბამისი მხარეებისგან, და რომ „კომპანიის“ კრედიტორები არ ამოქმედებენ სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში გათვალისწინებულ სანქციებს, რაც შესაძლოა გამოიხატოს ახალი დაკრედიტების გაცემაზე უარის თქმაში, ჯარიმებისა და საურავების დარიცხვაში, არსებული საკრედიტო დავალიანებების დაუყოვნებლივ გადახდის მოთხოვნაში და სხვა. დამატებით, ობლიგაციონერთა ინტერესების დაცვის მიზნით, შეზღუდვები და დათქმები ვრცელდება ამ პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციებისთვისაც (დეტალებისთვის, გთხოვთ იხილოთ ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვის ქვეთავი „დათქმები“).

2.3.4. ინვესტიციები უძრავ ქონებაში არალიკვიდურია

კომპანია ფლობს და ოპერირებს სავაჭრო მოლებს და მათთან დაკავშირებულ საპარკინგე სივრცეს. ინვესტიცია უძრავ ქონებაში შედარებით არალიკვიდურია. უძრავი ქონების არალიკვიდური ბუნებიდან გამომდინარე, უძრავ ქონებაში ინვესტირება შესაძლოა კომპანიისთვის წამოშვას ლიკვიდობის პრობლემები, გავლენა იქონიოს კომპანიის შესაძლებლობებზე საგანგებო მდომარეობის შემთხვევაში დროულად და მისაღებ ფასად მოახდინოს ქონების რეალიზაცია. ამ ფაქტორმა შესაძლოა კომპანია დამატებითი ფინანსური და ლიკვიდურობის რისკების წინაშე დააყენოს.

2.3.5. სამომავლო და მიმდინარე პროექტების მშენებლობის პროცესში „კომპანია“ შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან, წარმოებასა და მშენებლობის ნებართვის მიღებასთან ან/და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე

კომპანია საშუალო ვადიან პერიოდში გეგმავს სავაჭრო ცენტრების გაფართოებას და განვითარებას (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“). მათი აშენების პროცესში კომპანია შესაძლოა სხვადასხვა რისკების წინაშე აღმოჩნდეს, მათ შორის შემდეგ კომპონენტთან მიმართებით:

- ბიუჯეტირებული ხარჯების გადაჭარბება - ძირითადი სამშენებლო მასალების ფასები შეიძლება გაიზარდოს ან/და სამუშაოთა მოცულობის უწყისის შედგენის დროს გამოყენებული შეფასებები შესაძლებელია სუბიექტური იყოს და შეიცვალოს, რაც შედეგად ბიუჯეტირებული ხარჯების გადაჭარბებას გამოიწვევს;
- ქვეკონტრაქტორების რისკი - ქვეკონტრაქტორებმა შესაძლოა ვერ უზრუნველყონ პროექტის ჩაბარება დათქმულ დროში ან/და ვერ უზრუნველყონ სათანადო ხარისხი.
- დადგომის შემთხვევაში აღნიშნულმა რისკებმა შესაძლოა მატერიალურად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.
- პროექტის დასრულების ვადის გაგრძელების რისკი - არსებობს რისკი, რომ კომპანიას გაუხანგრძლივდეს მშენებლობის პროცესი, დროულად ვერ მოახერხოს საჭირო მასალების მობილიზება, დროულად ვერ მოახერხოს საჭირო კაპიტალის მობილიზება და/ან პროექტის დასრულების ვადაზე გავლენა მოახდინონ

მოვლენებმა, რომლებიც კომპანიის კონტროლს მიღმა (მაგალითად გლობალური პანდემია, ფორს მაჟორი და ა.შ.).

2.3.6. კომპანიის შემოსავლების 22% წარმოადგენს დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ შემოსავალს

2023 წელს კომპანიის შემოსავლების 22% მოიცავს დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ საიჯარო შემოსავლებს. მოცემული დაკავშირებული კომპანიები წარმოადგენენ კარგად ცნობილ ბრენდებს, რომლებიც მნიშვნელოვნად უწყობენ ხელს კომპანიის სავაჭრო ცენტრების პოპულარიზაციასა და ვიზიტორთა რაოდენობის ზრდას. მიუხედავად აღნიშნული პოზიტიური გავლენისა, დაკავშირებული კომპანიების წილის მაღალმა კონცენტრაციამ შემოსავლებში, შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე, იმ შემთხვევაში, თუ დაკავშირებული კომპანიები ისარგებლებენ უფრო ხელსაყრელი ხელშეკრულების პირობებით, ვიდრე კომპანიის სხვა მოიჯარეები.

2.3.7. თუ კომპანია ვერ შეძლებს ობლიგაციების სრულად განთავსებას, შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკების წინაშე

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის წმინდა საბრუნავი კაპიტალი უარყოფითია და შეადგენს - 57,743 ათას ლარს, რაც გამოწვეულია დამფუძნებლებისა და დაკავშირებული მხარის სესხების მოკლევადიან ვალდებულებებზე კლასიფიკაციით. ობლიგაციების სრული განთავსების შედეგად მოზიდული სახრები საკმარისია მომდევნო ერთი წლის განმავლობაში კომპანიის საქმიანობის დასაფინანსებლად. თუ კომპანია ვერ შეძლებს ობლიგაციების სრულად განთავსებას, შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკების წინაშე.

- **დამფუძნებლის სესხების რეკლასიფიკაცია** - 2024 წლის 31 იანვარს გაფორმდა შეთანხმება დამფუძნებლისგან (G star და შპს ველაჯიო) მიღებული სესხების გადავადების შესახებ. შეთანხმების საფუძველზე სესხის დაფარვის ახლი ვადა ნაცვლად 2024 წლის 31 იანვრისა განისაზღვრა 2027 წლის 31 იანვარი.
- **მიღებული და გაცემული სესხების ურთიერთგადახურვა** - 2024 წლის 1 აპრილს შპს მ3 დეველოპმენტს, შპს ისანი თაუერსსა და შპს რივერსაიდ ინვესტს შორის გაფორმდა სამხმრივი შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც მოხდა შპს ისანი თაუერსზე გაცემული სესხის მოთხოვნის დათმობა შპს რივერსაიდ ინვესტისგან მიღებული სესხის სანაცვლოდ, ჯამური ღირებულებით 2,000,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით.

აღნიშნული ტრანზაქციების გათვალისწინებით, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, (პრო-ფორმა) „კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი იქნებოდა -2,221 ათასი ლარი. ამ შემთხვევაში, უარყოფითი წმინდა საბრუნავი კაპიტალის გამომწვევი მიზეზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბანკო სესხის მიმდინარე ნაწილი (CPLTD) 4,220 ათასი ლარია.

გარდა ამისა, კომპანიამ 2023 წლის ბოლოს გახსნა ახალი, გორი მოლი, რომელიც დაფინანსდა კომერციული ბანკის სესხით. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აღნიშნული გრძელვადიანი ვალდებულების მიმდინარე ნაწილიც კლასიფიცირებულია, როგორც მოკლევადიანი ვალდებულება. გორი მოლის ოპერირების დაწყებამდე, აღნიშნულ სესხს კომპანია ემსახურებოდა პერიოდის განმავლობაში დაგენერირებული საოპერაციო ფულადი სახსრებით, რაც არ მოიცავდა ახალი მოლიდან მიღებულ შემოსავლებს. კომპანიის მეწეგმენტის შეფასებით, გორი მოლის ოპერირების დაწყების შემდეგ, ახალი მოლიდან მიღებული შემოსავლები გააუმჯობესებს კომპანიის ლიკვიდურობას.

კომპანიის ლიკვიდურობის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ თავი - „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები“ (ლიკვიდურობის კოეფიციენტები).

2.3.8. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია გადაწყვეტს კაპიტალის შემცირებას, მასზე არ გავრცელდება კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დაწესებული ზოგიერთი შეზღუდვა.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის „განთავსებული კაპიტალი“ შეადგენს 0-ს, ხოლო დამატებითი შენატანი კაპიტალში შეადგენს 16,447 ათას ლარს. დამატებითი შენატანი კაპიტალში არ არის „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონით განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ან „სარეზერვო კაპიტალის“ შემადგენელი ნაწილი და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, „მეწარმეთა კანონით“ დადგენილი შეზღუდვები, რომლებიც არ გავრცელდება კომპანიაზე იმის გამო, რომ მას არ აქვს შექმნილი განთავსებული კაპიტალი, არის შემდეგი:

- განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემთხვევაში დაუშვებელია განთავსებული კაპიტალის გამოთავისუფლებული ოდენობით დივიდენდის განაწილება განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;
- დაუშვებელია დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება, თუ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;
- განთავსებული კაპიტალის შემცირება შესაძლებელია მხოლოდ, განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არანაკლებ 6 თვის შემდეგ, თუ კრედიტორთა ის მოთხოვნები, რომლებიც განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებამდე წარმოიშვა, კომპანიამ დააკმაყოფილა ან უზრუნველყო, ან თუ სასამართლომ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა. კაპიტალის შემცირების გადაწყვეტილების შედეგად, დაცული უნდა იყოს შემდეგი მოთხოვნა: განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემდეგ, კომპანიის ჯამური აქტივები უნდა ჰყოფნიდეს კომპანიის ჯამურ ვალდებულებებს.

დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავი - „ფინანსური მდგომარეობა“

გარდა ამისა, „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

2.4 საინვესტიციო ქონების შეფასებასთან და ფინანსურ აღრიცხვიანობა/ანგარიშგებასთან დაკავშირებული რისკები:

2.4.1. იმ შემთხვევაში თუ „კომპანია“ ვერ უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის ეფექტურ სისტემას, შესაძლოა ზიანი მიაღდეს ფინანსური აღრიცხვა-ანგარიშგების სიზუსტეს

იმისთვის რომ კომპანიამ უზრუნველყოს დროული, ზუსტი და უტყუარი ფინანსური ანგარიშგებების მომზადება აუცილებელია შიდა ფინანსური და სააღრიცხვო კონტროლების და პროცედურების მუდმივი მონიტორინგი და შეფასება. კომპანია ფასიანი ქაღალდების გამოშვების შემდეგ, საქართველოს ფასიანი ქაღალდების კანონის შესაბამისად გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო, რისთვისაც შექმნილი ჰყავს აუდიტის კომიტეტი, რომელიც აკონტროლებს ემიტენტის ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობას და უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტიანობას.

იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ შეძლებს უზრუნველყოს გამჭვირვალე და უტყუარი შიდა მაკონტროლებელი პოლიტიკის გატარება შესაძლოა ზიანი მიაღდეს ფინანსური აღრიცხვა-ანგარიშგების სიზუსტეს, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვანად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის სანდოობაზე ისევე როგორც, ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე.

2.4.2. კორპორატიული მართვის სტანდარტებთან დაკავშირებული რისკი

საქართველოს კანონმდებლობით ქართული კომპანიები არ არიან ვალდებული დაიცვან ის კორპორატიული მართვის პროცედურები, რაც შეესაბამება საერთაშორისო სტანდარტებს. საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, კომპანია ფასიანი ქაღალდების გამოშვების შემდეგ, ჩაითვლება ანგარიშვალდებულ საწარმოდ, რომლის მიხედვითაც ხელმძღვანელობის უმაღლესი ორგანოა სამეთვალყურეო საბჭო, რომლის დაქვემდებარებაშიც არის აუდიტის კომიტეტი. კორპორატიული მართვის სტრუქტურა დადგენილია კომპანიის წესდებისა და შესაბამისი კანონმდებლობის/მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტების მიხედვით, კერძოდ მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონით, ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ საქართველოს კანონითა და მათ საფუძველზე გამოცემულ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანებებით. 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 დაევალებათ 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. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანიის ამჟამინდელი კორპორატიული მართვის პოლიტიკა შეესაბამება ან მომავალში იქნება შესაბამისობაში საერთაშორისოდ აღიარებულ სტანდარტებთან. შესაბამისად, არსებობს რისკი, რომ კომპანიაში გადაწყვეტილებების მიღების პროცედურა, წარდგენილი ინფორმაციის მიუკერძოებლობისა და დამოუკიდებლობის ხარისხი არ იყოს თანხვედრაში საერთაშორისოდ აღიარებულ სტანდარტებთან.

2.5 რეპუტაციული რისკები

2.5.1. „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობა დამოკიდებული მისი ბრენდის რეპუტაციასა და ცნობადობაზე

კომპანიის მენეჯმენტი თვლის, რომ კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა და ფინანსური მდგომარეობა დამოკიდებულია ბრენდის რეპუტაციაზე, სავაჭრო და ბიზნეს ცენტრის ცნობადობაზე და მომხმარებლის თვალში მის პოზიციონირებაზე, ისევე როგორც სავაჭრო ცენტრში არსებული სავაჭრო ბრენდების ცნობადობასა და რეპუტაციაზე. კომპანიის რეპუტაციულ სტატუსს, სავაჭრო ცენტრში წარმოდგენილი ბრენდების რეპუტაციასა და მომხმარებლის მიერ აღქმაზე შესაძლოა გავლენა მოახდინოს ისეთმა ფაქტორებმა, რომლებიც კომპანიის კონტროლს არ ექვემდებარება. თუ დამოუკიდებელი მიზეზებით სავაჭრო ცენტრებში წარმოდგენილი ბრენდების რეპუტაცია შეილახება ან/და კომპანიის მენეჯმენტი ვერ მოახერხებს სავაჭრო ცენტრის რეპუტაციის/სტატუსის შენარჩუნებას, ამან შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის საოპერაციო საქმიანობასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

2.5.2. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ შეასრულებს მისი „სტეიკჰოლდერების“ წინაშე არსებულ ვალდებულებებს შესაძლოა შეიქმნას რეპუტაციული რისკი, რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე

კომპანიის სტეიკჰოლდერების წრეში ერთიანდება სავაჭრო ცენტრის ვიზიტორები, სახელმწიფო, მოიჯარეები და სხვადასხვა დაინტერესებული პირები. მათი მოთხოვნების დროული და ჯეროვანი დაკმაყოფილება კომპანიის ერთ-ერთი მთავარი ამოცანაა. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ მოახერხებს ნაკისრ ვალდებულებების სათანადოდ შესრულებას, შესაძლოა შეიქმნას რეპუტაციული რისკი, რაც მნიშვნელოვანი ზიანის მომტანი იქნება კომპანიისთვის.

2.6 საკადრო და თანამშრომლების უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული რისკები:

2.6.1. კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე, შესაძლოა შეაფერხოს „კომპანიის“ განვითარება და ეფექტური ფუნქციონირება

ემიტენტი მნიშვნელოვნად გამოკიდებულია კვალიფიციური საკადრო რესურსების ხელმისაწვდომობაზე და მათ განვითარებისთვის ზრუნვაზე. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ შეძლებს გარედან მოიზიდოს ან/და შეინარჩუნოს უმაღლესი მენეჯმენტი, გამოცდილი ხელმძღვანელები და მუშაკები, კომპანიას შესაძლოა წარმოეშვას და გაეზარდოს საოპერაციო და ადმინისტრაციული ხარჯები, ხელი შეეშალოს ეფექტურ ფუნქციონირებას, რაც მატერიალური ზიანის მომტანი იქნება კომპანიისთვის.

2.6.2. შრომითმა დავებმა და მუშახელის გაფიცებმა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ წარმოების დონესა და მომგებიანობაზე

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას დასაქმებული ჰყავს 102 თანამშრომელი. დასაქმებული მუშახელი აერთიანებს როგორც ხელმძღვანელებს, საინჟინრო-ტექნიკურ მუშახელს, ოპერატორებს და ა.შ. სამუშაო ძალა კომპანიის არსებული საოპერაციო დონის ერთ-ერთი ძირითადი გამწევი ძალაა. შრომითმა დავებმა ან/და გაფიცებმა შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის საქმიანობის შეფერხება, რაც მნიშვნელოვანი მატერიალური ზიანის მომტანი აღმოჩნდება მის ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე.

2.7 გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

2.7.1. ისეთმა გაუთვალისწინებელმა შემთხვევებმა, როგორიცაა სტიქიური უბედურებები, საგანგებო მდგომარეობები, პანდემიები და ა.შ. შესაძლოა „კომპანიას“ მიაყენოს მატერიალური ზარალი

გაუთვალისწინებელმა ბუნებრივმა კატაკლიზმებმა, საგანგებო მდგომარეობებმა და ა.შ. შესაძლოა მატერიალური ზიანი მიაყენოს კომპანიის საქმიანობას, გამოიწვიოს როგორც ქონების დაზიანება ასევე იმოქმედოს ვიზიტორების რაოდენობასა და მსყიდველუნარიანობაზე.

ბუნებრივი სტიქიური უბედურებების, საგანგებო მდგომარეობებისა და პანდემიების შემთხვევები და სიმძიმე არაპროგნოზირებადია, შესაბამისად მიღებული ზარალის მოცულობა დამოკიდებულია მოვლენის მასშტაბსა და სიმწვავეზე. ბუნებრივი კატაკლიზმებით დაზიანებულმა კომპანიის საინვესტიციო ქონებამ ან/და საგანგებო მდგომარეობებისა და პანდემიების შედეგად დაწესებულმა შეზღუდვებმა შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეაფერხოს კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა, რასაც მატერიალური გავლენა ექნება კომპანიის ფინანსურ შედეგებზე.

კომპანია ოპერირებს მხოლოდ საქართველოში, ამგვარად ნახსენები რისკი საკმაოდ კონცენტრირებულია.

2.7.2. „კომპანიის“ მფლობელობაში არსებული აქტივების არასრულყოფილმა დაზღვევამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ შემოსავლებზე

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, კომპანიის უძრავი ქონება დაზღვეულია ყველა რისკისგან სადაზღვევო კომპანია სს „თიბისი დაზღვევისა“ და სს „სადაზღვევო კომპანია ალდაგის“ მიერ, ჯამური სადაზღვევო თანხა შესაბამისად შეადგენს 37,827,088 და 4,106,611 ლარს (კომპანიის ქონებების, მათ შორის საინვესტიციო და უძრავი ქონებების ჯამური საბალანსო ღირებულების დაახლოებით 43%, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით) და აქტივების დაზღვევის ხელშეკრულებები ძალაშია 2025 წლის თებერვლამდე და მარტამდე. შესაბამისად, კომპანიას მის ბალანსზე არსებული უძრავი ქონებები, გარდა მიწისა, დაზღვეული აქვს; კომპანიის მენეჯმენტის განცხადებით, სადაზღვეო თანხა სრულად ფარავს სავაჭრო ობიექტის ხელახალი მშენებლობის ღირებულებას. აღნიშნულის მიუხედავად, არსებობს რისკი, რომ უბედური შემთხვევის ან/და სხვა გაუთვალისწინებელი მოვლენის შემთხვევაში, კომპანიის ყველა საიჯარო ქონებას, რომელიც საქართველოს მასშტაბითაა, შეექმნას საფრთხე ან მიადგეს ზიანი და არსებული დაზღვევა არ აღმოჩნდეს სრულყოფილი, რაც კომპანიის შემოსავლიანობაზე თუ საქმიანობაზე უარყოფითად შეიძლება აისახოს.

შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები

3.1. „ობლიგაციები“ წარმოადგენს *pari passu* ფასიან ქაღალდებს

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

3.2. არსებობს „ობლიგაციების“ ძირის და პროცენტის დაფარვის რისკი

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

3.3. „ობლიგაციები“ წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს

ობლიგაციებით ნაკისრი კომპანიის ვალდებულებები კომპანიის არაუზრუნველყოფილ 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, „კომპანიის“ არსებული სასესხო ვალდებულებების უზრუნველყოფის შესახებ სს „თიბისი ბანკში“, იხილეთ „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“ – „დავალიანება“. აღნიშნული კანონის მიხედვით, ემიტენტის გაკოტრების შემთხვევაში გადახდის უუნარობის 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 გადახდის უუნარობის 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 - გადახდის უუნარობის 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 – არაუმეტეს 1 000 ლარის ოდენობით); დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები - სასამართლოს მიერ გადახდის უუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ბოლო 3 წლის შესაბამის საგადასახადო პერიოდზე წარმოშობილი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული არაპირდაპირი გადასახადების თანხები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდის უუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე 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.

3.4. „ობლიგაციებს“ სარგებელი ერიცხებათ ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით

წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული „ობლიგაციები“ წარმოადგენს ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის (სარგებლის) მქონე სასესხო ფასიან ქაღალდებს, რაც იმას ნიშნავს, რომ მათ გამოშვების თარიღიდან დაფარვის თარიღამდე (თუ არ მოხდა მათი ვადამდელი დაფარვა ან გამოსყიდვა პროსპექტით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად) წელიწადში რამდენჯერმე დაერიცხებათ სარგებელი ერთი და იმავე წლიური განაკვეთით ნომინალური ღირებულებიდან კანონმდებლობით დადგენილი გადასახადების ჩათვლით. (თითოეული ემისიის გადახდის სიხშირე განისაზღვრება შესაბამისი „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“ და შესაძლოა იყოს ერთ-ერთ შემდეგთაგანი : 1) ყოველთვიური; 2) კვარტალური; 3) ნახევარწლიური;) მიუხედავად იმისა, რომ ამ ფაქტორს ინვესტორისთვის მოაქვს სტაბილურობა და მას საშუალებას აძლევს უკეთესად განჭვრიტოს სამომავლოდ მისაღები სახსრები, არსებობს გარკვეული რისკები, რაც ობლიგაციონერებმა უნდა გაითვალისწინონ: თუ ბაზარზე მოხდა საპროცენტო განაკვეთების ზრდა, მაშინ ინვესტორებმა შეიძლება იმაზე ნაკლები შემოსავალი მიიღონ, ვიდრე ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფასიანი ქაღალდების შემქნის შემთხვევაში მიიღებდნენ. გასათვალისწინებელია, რომ ამ შემთხვევაში ობლიგაციონერებს შესაძლოა გაუჭირდეთ „ობლიგაციების“ მეორად ბაზარზე გადაყიდვა ზარალის მიღების გარეშე, ვინაიდან ინვესტორები დაინტერესებულები იქნებიან ბაზარზე იმ მომენტში არსებული მაღალ-განაკვეთიანი ფასიანი ქაღალდებით.

3.5. „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 წელს საქართველოს საფონდო ბირჟაზე, არასაბირჟო გარიგებებში აშშ დოლარში დენომინირებული კორპორატიული ობლიგაციების საერთო ნავაჭრმა მოცულობამ 16,381 შეადგინა, რომელთა საერთო ნომინალურმა ღირებულებამ კი - 16,841,096 აშშ დოლარს მიაღწია. 2022 წელს საფონდო ბირჟის აქტიურობა საგრძნობლად შემცირდა, მოცულობა 35.2%-ით შემცირდა და ნავაჭრი ობლიგაციების რაოდენობამ 10,609-ით იკლო, შესაბამისად, შემცირდა ნავაჭრი ობლიგაციების მთლიანი ღირებულებაც, რომელმაც წლის განმავლობაში 10,799,174 აშშ დოლარი შეადგინა. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საფონდო ბირჟაზე აშშ დოლარში დენომინირებული კორპორატიული ობლიგაციების ნავაჭრმა ღირებულებამ 10,728,325.63 აშშ დოლარი შეადგინა, ხოლო მოცულობამ კი - 10,561. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ საფონდო ბირჟის ვებ-გვერდი: gse.ge

3.6. „ობლიგაციების“ გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებს;

ობლიგაციების შეთავაზება და გასხვისება ხორციელდება მხოლოდ საქართველოში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამ პროსპექტის გავრცელება და ობლიგაციების შეთავაზება ზოგიერთ იურისდიქციაში ან ამ იურისდიქციის რეზიდენტი პირებისთვის ობლიგაციების მიყიდვა შესაძლოა შესაბამისი კანონმდებლობით იყოს აკრძალული ან შეზღუდული. შესაბამისად, დაუშვებელია წინამდებარე პროსპექტის გამოყენება ამგვარ იურისდიქციებში ან ამგვარი პირებისათვის ობლიგაციების შესთავაზებლად. პირები, რომელთა მფლობელობაშიც აღმოჩნდება წინამდებარე პროსპექტი და პოტენციური ინვესტორები ვალდებული არიან, თავად მოიპოვონ ინფორმაცია ამგვარი აკრძალვების შესახებ და უზრუნველყონ, რომ მათ მიერ ობლიგაციების შეთავაზება და გასხვისება საქართველოს ფარგლებს გარეთ აკმაყოფილებდეს ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობის მოთხოვნებს შესაბამის იურისდიქციაში.

ობლიგაციები არ ყოფილა და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ის 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის (US Securities Act of 1933) (შემდგომში „აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების კანონი“) ან აშშ-ს რომელიმე შტატის კანონმდებლობის საფუძველზე. შესაბამისად, პოტენციურ ინვესტორებს არ შეეძლება ობლიგაციების შეთავაზება ან რეალიზაცია გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებიც თავისუფლდება აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების კანონის ან რომელიმე შტატის ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობით გათვალისწინებული რეგისტრაციის მოთხოვნებისგან ან/და იმ ოპერაციებისა, რომლებიც არ ექვემდებარება ამგვარ მოთხოვნებს. პოტენციური ინვესტორების ვალდებულებაა, უზრუნველყონ, რომ მათ მიერ ობლიგაციების შეთავაზება და რეალიზაცია ამერიკის შეერთებულ შტატებსა თუ სხვა ქვეყნებში აკმაყოფილებდეს ფასიანი ქაღალდების შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

3.7. „ობლიგაციების“ სავაჭრო ფასი, ლიკვიდურობა და სარგებელი შეიძლება იყოს ცვალებადი

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

3.8. საკრედიტო ხელშეკრულებითა და „ობლიგაციების“ პირობებით გათვალისწინებული გარკვეული ფინანსური დათქმები შეიძლება არ შესრულდეს

„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 კრედიტორები არ

ამოქმედებენ სასესიო ხელშეკრულების და ობლიგაციების „პროსპექტის“ ფარგლებში გათვალისწინებულ სანქციებს, რაც შესაძლოა გამოიხატოს ახალი დაკრედიტების გაცემაზე უარის თქმაში, ჯარიმებისა და საურავების დარიცხვაში, არსებული საკრედიტო დავალიანებების დაუყოვნებლივ გადახდის მოთხოვნაში და სხვა. აღნიშნული სანქციების ამოქმედებამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო საქმიანობაზე.

3.9. „ობლიგაციების“ არსებული ფინანსური შეზღუდვები შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს და ვერ დაიცვას ინვესტორები

არსებული ფინანსური დათქმები და შემზღუდავი პირობები შეიძლება არ აღმოჩნდეს საკმარისი იმისათვის, რომ ობლიგაციებში ინვესტიციები დაცული იყოს და შედეგად, ინვესტორებმა შეიძლება საერთოდ ვერ მიიღონ ან მიიღონ იმაზე ნაკლები ძირითადი თანხა ან პროცენტი, რასაც მოელოდნენ.

ინფორმაცია ობლიგაციების ფინანსურ შეზღუდვებთან დაკავშირებით შეგიძლიათ იხილოთ: ობლიგაციების გამოშვების პირობები

3.10. „ობლიგაციები“ ხასიათდება გაცვლით კურსთან დაკავშირებული რისკებით

მოცემული მულტი-სავალუტო ემისიის პროსპექტის ფარგლებში გამოშვებული ობლიგაციების ძირითადი თანხას კომპანია და პროცენტს გადაიხდის აშშ დოლარში ან ევროში. (პროსპექტის ფარგლებში, თითოეული ემისიის ვალუტა განისაზღვრება შესაბამისი „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ და შესაძლოა იყოს ერთ-ერთი შემდეგთაგანი: 1) აშშ დოლარი; 2) ევრო;) ეს წარმოშობს ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებულ რისკებს, თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ძირითადად დენომინირებულია შესაბამისი ემისიის ვალუტის გარდა სხვა ვალუტაში (ინვესტორის ვალუტა). აღნიშნული მოიცავს გაცვლითი კურსების მკვეთრი ცვლილების რისკს ინვესტორის ვალუტის რევალვაციის ჩათვლით და რისკს, რომ ინვესტორის ვალუტაზე შესაბამისი კომპეტენციის მქონე ორგანოებმა დააწესონ ან შეცვალონ სავალუტო კონტროლის მექანიზმები ინვესტორის ვალუტის მიმართ. ინვესტორის ვალუტის ღირებულების ზრდა ობლიგაციების ვალუტასთან მიმართებაში შეამცირებს (ა) ობლიგაციის განაკვეთს ინვესტორის ვალუტაში; (ბ) ობლიგაციის ძირითადი თანხას ინვესტორის ვალუტაში; (გ) ობლიგაციების საბაზრო ღირებულება ინვესტორის ვალუტაში. მთავრობებმა და შესაბამისი კომპეტენციის მქონე ავტორიტეტებმა შესაძლოა დააწესონ (როგორც აღვნიშნეთ) გაცვლით კურსზე კონტროლი, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს არასასურველი შედეგი. შესაბამისად, ინვესტორებმა შესაძლოა ვერ მიიღონ ან მიიღონ იმაზე ნაკლები ძირითადი თანხა ან პროცენტი, ვიდრე ელოდნენ. აღნიშნულმა შესაძლოა ნეგატიური იმოქმედოს ობლიგაციების გადასაყიდ ფასზე.

3.11. არსებობს „ობლიგაციებში“ ინვესტიციის კანონიერების დადგენის რისკი

ინვესტორებმა კონსულტაცია უნდა გაიარონ მათ სამართლებრივ მრჩეველებთან იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად და რა ფარგლებში წარმოადგენენ „ობლიგაციები“ კანონიერ ინვესტიციას ამგვარი ინვესტორებისთვის და რამდენად და რა ფარგლებში არის შესაძლებელი „ობლიგაციები“ გამოყენებულ იქნას სხვადასხვა ტიპის სესხის უზრუნველყოფის საგნად. გარდა ამისა, ფინანსურმა ინსტიტუტებმა კონსულტაცია უნდა გაიარონ მათ სამართლებრივ მრჩეველებთან ან

მარეგულირებლბთან, რათა განსაზღვრონ „ობლიგაციებთან“ სათანადო მოპყრობის რეჟიმი, რისკზე-დაფუძნებული კაპიტალის ან მსგავსი წესების საფუძველზე.

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

3.12. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ „დეპოზიტარის“, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის და შესაბამის შემთხვევებში - „ანგარიშის მწარმოებლის“ პროცედურებს

„კომპანია“ „ობლიგაციონერთათვის“ შესაბამისი თანხების გადახდის ვალდებულებას შეასრულებს „ანგარიშის მწარმოებლის“ ან „გადახდის და კალკულაციის აგენტის“ მეშვეობით. „ობლიგაციონერი“ ვალდებულია დაეყრდნოს „დეპოზიტარის“, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის, „ანგარიშის მწარმოებლის“ ან „გადახდის და კალკულაციის აგენტის“ პროცედურებს და ამ გზით მიიღოს შესაბამისი თანხები. „კომპანიას“ არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ამგვარი პირობის ჩანაწერების სისწორესა თუ სისრულეზე. დამატებით, ობლიგაციების სტრუქტურა მოიაზრებს ობლიგაციონერების წარმომადგენლის არსებობას, რომლის შესაბამისი სრული საკანონმდებლო ან მარეგულირებელი ჩარჩო ამ ეტაპისთვის არ არსებობს და აღნიშნულთან მიმართებით, ობლიგაციონერთა უფლებები სრულად განსაზღვრულია ობლიგაციონერების წარმომადგენელთან შეთანხმებულ სახელშეკრულებო პირობებში და „ობლიგაციების პირობებში“, ყოველგვარი ექვის გამორიცხვის მიზნით, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცებულ პროსპექტსა და ობლიგაციონერების წარმომადგენელთან დადებულ ხელშეკრულებას შორის კონფლიქტის/რაიმე შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება პროსპექტს.

3.13. 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 გამოშვების პირობები ეფუძნება წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის მოქმედ საქართველოს კანონმდებლობას. არ არსებობს რაიმე გარანტია იმისა, რომ საქართველოს კანონმდებლობაში, არსებულ ადმინისტრაციულ თუ სასამართლო პრაქტიკაში სამომავლოდ არ შევა/განხორციელდება რაიმე ცვლილება, რომელიც არსებითად უარყოფით გავლენას იქონიებს, მათ შორის, ობლიგაციების სამომავლო ემისიებზე, მათ რეგისტრაციაზე, განთავსებაზე, საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებაზე, გარიგებების დადებისა და ანგარიშსწორების პროცედურებზე როგორც საფონდო ბირჟაზე, ასევე - არასაბირჟო მეორად ბაზარზე. ამასთან, მომავალში ობლიგაციონერების მიერ ობლიგაციებიდან მიღებული სარგებლის დაბეგვრის რეჟიმის ცვლილებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციონერების მიერ მისაღები წმინდა შემოსავლის ოდენობაზე.

3.14. „ობლიგაციების“ პირობები შესაძლოა შეიცვალოს ან გაუქმდეს ან შესაძლოა „ობლიგაციონერების“ უმრავლესობამ უარი თქვას ამა თუ იმ დარღვევის გამო დეფოლტის გამოცხადებაზე

„ობლიგაციების“ პირობები შეიცავს დათქმას „ობლიგაციონერთა“ კრების მოწვევის თაობაზე იმ საკითხების განხილვის მიზნით, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს მათ ინტერესებზე. აღნიშნული პირობები განსაზღვრულ უმრავლესობას უფლებას ანიჭებს ხმა მისცეს და მიიღოს გადაწყვეტილება „ობლიგაციების“ პირობების შეცვლის ან გაუქმების თაობაზე.

ასეთ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ უმცირესობაში აღმოჩენილი მფლობელები ვალდებული იქნებიან დაეთანხმონ და იმოქმედონ უმრავლესობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად.

3.15. ობლიგაციებს გააჩნია გამოსყიდვის ოფცია (call option), რაც გარკვეული რისკების მატარებელია ინვესტორთათვის;

ობლიგაციებს აქვთ გამოსყიდვის ოფცია, რაც გულისხმობს, რომ კომპანიის მხრიდან აღნიშნული ოფციის გამოყენების შემთხვევაში, ობლიგაციონერები მიიღებენ პროსპექტის პირობებით განსაზღვრულ ფასს (ობლიგაციების პირობების 2.6.4. პუნქტი - ობლიგაციების ვადაზე ადრე გამოსყიდვა), რაც შესაძლოა იყოს ნაკლები, ვიდრე ობლიგაციონერები მიიღებდნენ ობლიგაციების დაფარვის ვადამდე ფლობის/სრული ხანდაზმის შემთხვევაში. არსებობს რისკი, რომ ბაზარზე საპროცენტო განაკვეთის შემცირების შემთხვევაში, კომპანიამ აღნიშნული ოფცია გამოიყენოს. ასეთ შემთხვევაში, ობლიგაციონერებს უფრო მცირე საპროცენტო განაკვეთების პირობებში მოუწევთ თანხების რეინვესტირება, რაც გულისხმობს, რომ ისინი ნაკლებ უკუგებას მიიღებენ თავიანთ ინვესტორებულ თანხებზე, ვიდრე მიიღებდნენ ობლიგაციების დაფარვის ვადამდე ფლობის/სრულის ხანდაზმის შემთხვევაში.

შეთავაზების მიზნები და მოზიდული სახსრების გამოყენება

ემიტენტი პროსპექტის ფარგლებში გეგმავს ჯამურად 24,000,000 (ოცდაოთხი მილიონი) ევრომდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას აშშ დოლარსა ან ევროში ორი ან რამდენიმე ემისიით რომელთაგან მიღებული წმინდა შემოსავალიც გამოყენებული იქნება არსებული საბანკო ვალდებულებების სრული რეფინანსირებისთვის (დაახლოებით 12 მლნ ევრო), ხოლო დარჩენი კომპანიის სამომავლო, სტანდარტულ ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული პროექტების დაფინანსებისთვის. დაფინანსებისთვის.იმ შემთხვევაში, თუ ობლიგაციების ემისიის შედეგად მოზიდული სახსრები არ იქნება საკმარისი სამომავლო პროექტების დაფინანსებისთვის, კომპანია მიმართავს დამატებით დაფინანსების წყაროებს კომპანიის მოგების, კაპიტალში შენატანის ან კომერციული ბანკის სესხის სახით.

ემისიასთან დაკავშირებული ზუსტი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ შესაბამისი „ობლიგაციის გამოშვების პირობები“ და „შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“. ჯამურად, ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები კომპანიის შეფასებით არ იქნება მოზიდული სახსრების 98%-ზე ნაკლები.

კომპანია ობლიგაციების გამოშვების საბოლოო პირობების შესაბამისად მოახდენს არსებული კონკრეტული დავალიანებების რეფინანსირებას. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის კაპიტალიზაციასა და დავალიანების შესახებ წარმოდგენილია ქვეთავში „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“;

სესხების რეფინანსირების შედეგად „კომპანია“ მოელის მცირე ცვლილებას საპროცენტო ხარჯის კუთხით, რადგან „ობლიგაციების“ კუპონური განაკვეთი შესაძლოა განსხვავდებოდეს რეფინანსირებული სესხების მიმდინარე განაკვეთზე, თუმცა აღნიშნული ეფექტის შეფასება პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის შეუძლებელია.

სარეგისტრაციო დოკუმენტი

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი

შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 404960217)

პასუხისმგებელი პირის განცხადება

პასუხისმგებელი პირი აცხადებს, რომ: „სარეგისტრაციო დოკუმენტში წარმოდგენილ ინფორმაციაში შესულია მათთვის ცნობილი ყველა არსებითი ფაქტი და ადგილი არ ჰქონია ისეთი ინფორმაციის გამოტოვებას, რაც გავლენას მოახდენდა პროსპექტის შინაარსზე.

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი: ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „ბიდიო აუდიტი“. საიდენტიფიკაციო კოდი: 205145403. მისამართი: საქართველო, თბილისი, 0179, თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 34. ელ-ფოსტა: bdo@bdo.ge

წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

საკრედიტო რეიტინგი:

კომპანიას და წინამდებარე პროსპექტით გამოშვებულ ობლიგაციას არ აქვს მინიჭებული საკრედიტო რეიტინგი.

ინფორმაცია მატერიალური ხელშეკრულებების შესახებ

წინამდებარე პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის ემიტენტს არ აქვს გაფორმებული მატერიალური ხელშეკრულებები, რაც არ არის დაკავშირებული კომპანიის ჩვეულ ბიზნეს საქმიანობასთან.

ძირითადი საქმიანობა

კომპანიის მიმოხილვა და ისტორია

„ემიტენტი“ არის შპს „მპ დეველოპმენტი“. მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკე საბურთალოს რიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი 74ბ. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

კომპანია 2012 წელს დაფუძნდა და მისი საქმიანობის ადგილია საქართველო. პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით კომპანიის 50%-50%-ებს ფლობენ შპს „ველაჯიო“ (საქართველო) და შპს „ჯი სთარ“ (ბულგარეთი). კომპანიას 2023 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით დასაქმებული ჰყავს 102 თანამშრომელი. კომპანიის მთავარი მომხმარებლები მცირე, საშუალო და მსხვილი ზომის საცალო ვაჭრობის წარმომადგენლები არიან. კომპანიის პროდუქცია მიზნად ისახავს სხვადასხვა მომხმარებელთა საჭიროებების დაკმაყოფილებას.

კომპანია მომხმარებლებს საქართველოს დედაქალაქისა და სხვა დიდი ქალაქების მასშტაბით სთავაზობს საცალო და საოფისე ფართებს გასაქირავებლად, რომლებიც განთავსებულია 8 ქალაქში: თბილისი, რუსთავი, გორი, ბათუმი, ფოთი, ზესტაფონი, მარნეული⁵ და ქუთაისი. აქედან 8 ლოკაციაზე კომპანია ფლობს 13სავაჭრო ცენტრს და აქირავებს საცალო ფართებს, 3 ლოკაციაზე კი ფლობს 4 ავტო გაზ გასამართს. გარდა ამისა, კომპანია ვაკანტურ მიწას ფლობს თელავში, სადაც აპირებს სავაჭრო ცენტის აშენებას (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო მიზნები და სტრატეგია“).

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა უძრავი ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემა. კომპანიის ყველა მოლსა და სავაჭრო ცენტრს აქვს მაღაზიები, სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების რესტორნები, ტანსაცმლისა და სხვა საცალო ვაჭრობის ობიექტები.

კომპანიის მფლობელობაში არსებული საინვესტიციო ქონების ჩამონათვალი ქალაქების, რაოდენობის და ტიპის მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ლოკაცია	რაოდენობა	ტიპი
თბილისი	5	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
თბილისი	2	ავტო გაზ გასამართი
ბათუმი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ქუთაისი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
გორი	2	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
გორი	1	ავტო გაზ გასამართი
თელავი	1	ვაკანტური მიწა
ფოთი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები

⁵ პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, მარნეულში არსებული სავაჭრო ცენტრთან დაკავშირებით გაფორმებულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. შემსყიდველს გადანდობილი აქვს აქტივის გასაყიდი თანხის მცირე ნაწილი ავანსად, თუმცა ინფორმაცია, მოხდება თუ არა მარნეული მოლის გასხვისება, პროსპექტის მომზადების თარიღში არ არის ცნობილი. პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, მარნეული მოლი „ემიტენტის“ საკუთრებაშია.

რუსთავი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
მარნეული ⁶	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ზესტაფონი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ზესტაფონი	1	ავტო გაზ გასამართი

კომპანიის მფლობელობაში არსებული სავაჭრო ცენტრების ჩამონათვალი, ლოკაციებისა და გასაქირავებელი ფართობის მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ქონების სახელწოდება	მისამართი	მთლიანი გასაქირავებელი ფართობი (GLA, კვ.მ)	ოპერირების დაწყების თარიღი
რუსთავი მოლი	შარტავას გამზირისა და ლომოურის ქუჩის კვეთა	14 726	2021 წელი
გორი მოლი	ცხინვალის გზატკეცილი N14	11 775	2023 წელი
ბათუმი ბლექ სი მოლი	ქ.ბათუმი, ტბელ აზუსერიძის ქ. N20	5 763	2019 წელი
ფოთი მოლი	ფოთი, მშვიდობის ქუჩა N2	2 682	2021 წელი
ტინისხიდის ობიექტი	სოფელი ტინისხიდი	1 861	2012 წელი
თერჯოლა სავაჭრო ცენტრი	ზესტაფონი, სოფ. არგვეთა	2,838	2018 წელი
მარნეულის სავაჭრო ცენტრი	მარნეული, 26 მაისის ქუჩა	1,526	2012 წელი
ქუთაისის ობიექტი	ქუთაისი, რუსთაველის გამ. N5	1,362	2014 წელი
საბურთალოს სავაჭრო ცენტრი	თბილისი, სულხან ცინცაძის ქუჩა N 37	3,354	2012 წელი
ვაზისუბნის სავაჭრო ცენტრი	თბილისი, ვაზისუბნის მე-2 მკ/რ.	1,772	2012 წელი
გლდანის სავაჭრო ცენტრი	თბილისი, გლდანი, ი.ვეკუას N42	5,106	2012 წელი
წყნეთის სავაჭრო ცენტრი	რუსთაველის ქ. (68/011)	1,013	2012 წელი
მე-13 კმ ობიექტი	თბილისი, აღმაშენებლის ხეივანი, მე -13 კმ	2,151	2015 წელი

კომპანიის სავაჭრო ცენტრების წმინდა გასაქირავებელი ფართობი და დარტვირთულობა შესაბამისი პერიოდებისთვის:

ქონების სახელწოდება	31 მარტი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
რუსთავი მოლი	14 076 (96%)	14 691 (99.7%)	14 103 (96%)	11 543 (78.7%)
გორი მოლი	11 255 (96%)	11 258 (96%)	N/A	N/A
ბათუმი ბლექ სი მოლი	5 763 (100%)	5 763 (100%)	5 763 (100%)	5 763 (100%)

⁶ პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, მარნეულში არსებული სავაჭრო ცენტრთან დაკავშირებით გაფორმებულია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. შემსყიდველს გადახდილი აქვს აქტივის გასაყიდი თანხის მცირე ნაწილი ავანსად, თუმცა ინფორმაცია, მოხდება თუ არა მარნეული მოლის გასხვისება, პროსპექტის მომზადების თარიღში არ არის ცნობილი. პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, მარნეული მოლი „ემიტენტის“ საკუთრებაშია.

ფოთი მოლი	2 647 (99%)	2 647 (99%)	2 606 (97%)	2 606 (97%)
ტინისხიდის ობიექტი	1 861 (100%)	1 861 (100%)	1 861 (100%)	1 861 (100%)
თერჯოლა სავაჭრო ცენტრი	2 838 (100%)	2 838 (100%)	2811 (98%)	2811 (98%)
მარნეულის სავაჭრო ცენტრი	1526 (100%)	1526 (100%)	608 (40%)	608 (40%)
ქუთაისის ობიექტი	1362 (100%)	1362 (100%)	1362 (100%)	1362 (100%)
საბურთალოს სავაჭრო ცენტრი	3 354 (100%)	3 354 (100%)	3 354 (100%)	3 354 (100%)
ვაზისუბნის სავაჭრო ცენტრი	1 772 (100%)	1 772 (100%)	1 772 (100%)	1 772 (100%)
გლდანის სავაჭრო ცენტრი	5 106 (100%)	5 106 (100%)	5029 (98%)	5029 (98%)
წყნეთის სავაჭრო ცენტრი	1 013 (100%)	1 013 (100%)	1 013 (100%)	1 013 (100%)
მე-13 კმ ობიექტი	2 151 (100%)	2 151 (100%)	2134 (100%)	2134 (100%)

მხოლოდ სავაჭრო მოვლებში დატვირთულობა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 99.6%-ია, ხოლო 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით - 94.1% და 92.6%, შესაბამისად.

კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლის ჩაშლა მოიჯარეების კატეგორიის მიხედვით 2023, 2022 და 2021 წლების მდგომარეობით შემდეგნაირია:

	31 დეკემბერი, 2023	წილი, %	31 დეკემბერი, 2022	წილი, %	31 დეკემბერი, 2021	წილი, %
სუპერმარკეტი	5,894,053	34%	5,798,446	35%	4,269,853	42%
მოდის ინდუსტრია	2,833,980	16%	2,446,881	15%	660,285	7%
რესტორანი & კაფე	2,332,826	14%	2,054,788	13%	1,263,634	13%
საყოფაცხოვრებო ნივთები	1,634,765	10%	1,603,185	10%	886,506	9%
აფთიაქი/თავის მოვლა	1,463,151	9%	1,467,356	9%	666,298	7%
აგს/საწვავი	945,365	5%	991,314	6%	1,166,587	12%
სამომხმარებლო ელექტრონიკა	865,880	5%	844,152	5%	163,287	2%
ბანკები	473,373	3%	517,657	3%	585,492	6%
გასართობი ცენტრი	373,091	2%	227,673	1%	146,526	1%
ფიტნესი	213,661	1%	149,477	1%	104,822	2%
სხვა	162,693	1%	261,351	2%	153,539	0%
სულ შემოსავალი	17,192,837		16,362,278		10,066,827	

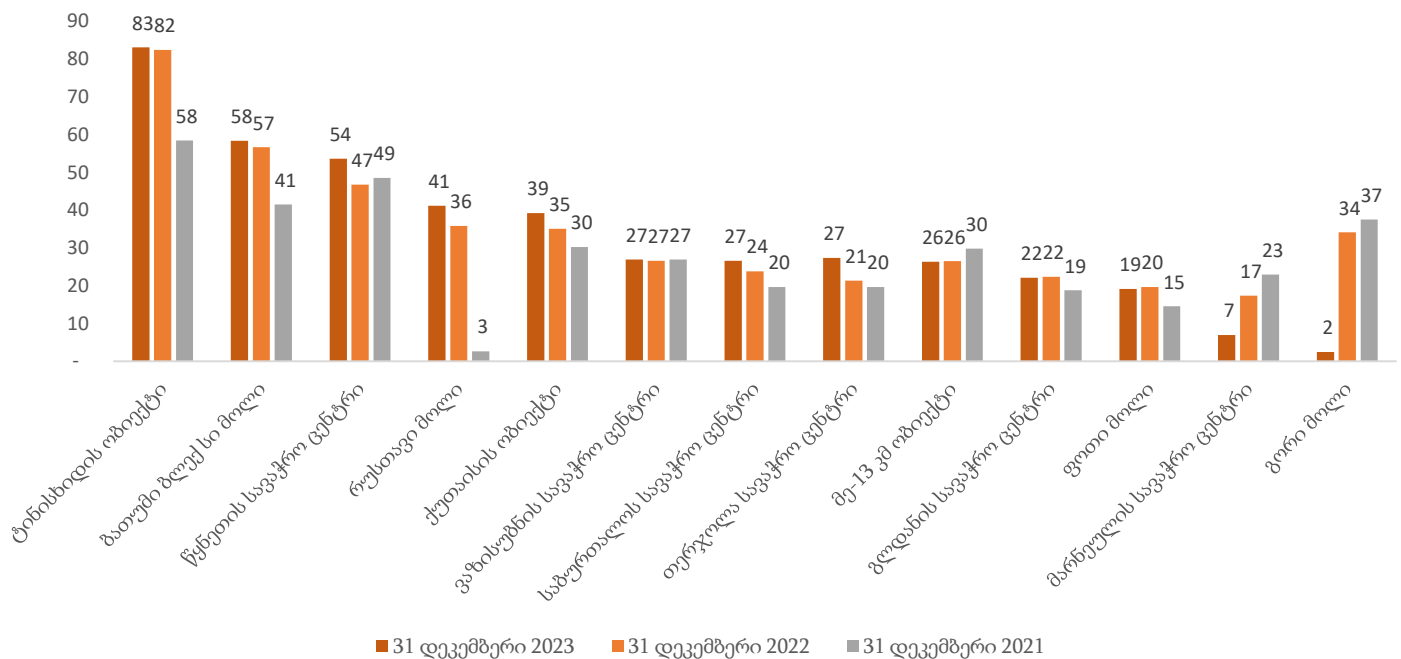
კომპანიის შემოსავლის 81% 2023, წელს მოდის სავაჭრო მოვლებში არსებული ფართების გაქირავებით მიღებულ შემოსავალზე ხოლო დანარჩენი 19% წარმოადგენს შემოსავალს სხვა მომსახურებებიდან. 2022 და 2021 წლებში აღნიშნული მაჩვენებლები შეადგენდა 85% და 15% შესაბამისად. კომპანიის შემოსავლის 52% (31/12/2022: 60%; 31/12/2021: 62%) 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარშია, ხოლო დანარჩენი - აშშ დოლარში.

კომპანიის საიჯარო შემოსავლების ჩაშლა ლოკაციების მიხედვით კი ასეთია:

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
რუსთავი	5,740,012	5,076,109	3,774,392
თბილისი	3,928,225	3,894,226	1,416,917
ბათუმი	3,838,150	3,828,367	2,867,945
გორი	1,770,451	1,712,507	535,197
ზესტაფონი	640,900	583,645	494,690
ქუთაისი	598,830	573,067	449,718
ფოთი	548,988	567,638	360,289
მარნეული	127,281	126,719	167,679
სულ შემოსავალი, ლარი	17,192,837	16,362,278	10,066,827

აღნიშნული პერიოდებისთვის კომპანიის საშუალო შეწონილი საიჯარო შემოსავალი ქონებების მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურება:

გრაფიკი 1: კომპანიის საშუალო საიჯარო შემოსავალი კვ.მ-ზე (ლარი):



7

⁷ გორი მოლის საიჯარო შემოსავლების შემცირება 2023 წელს გამოწვეულია აღნიშნულ ტერიტორიაზე განახლებული სავაჭრო ცენტრის მშენებლობით და ძველი საიჯარო ფართის გაუქმებით. ახალი სავაჭრო ცენტრი 2023 წლის დეკემბერში გაიხსნა.

2023 წლის 12 თვისთვის, კომპანიის საშუალო შეწონილი ქირა ერთ კვ.მ-ზე შეადგინა 39⁸ ლარი (31/12/2022: 36 ლარი 31/12/2021: 31⁹ ლარი) კომპანიის ყველა სავაჭრო მოლში. კომპანიის 2023 წლის პირველი ნახევრის საიჯარო შემოსავლები კვ.მ.-ზე თითოეული ლოკაციისთვის გაზრდილია 2022 წლის პირველ ნახევართან შედარებით, ხოლო კომპანიას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჰყავს 208 უნიკალური მოიჯარე (2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 184), აქედან ტოპ 10 მომხმარებელს აქვს დაკავებული მთლიანი გაქირავებული ფართის 53% (2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 69%), ხოლო ტოპ 10 მომხმარებლისგან მიღებული შემოსავალი მთლიანი შემოსავლის 56%-ს შეადგენს (2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 56%). წარმოდგენილი კონცენტრაციებიდან, 2021 წელს ტოპ 10, ტოპ 5 და ტოპ 3 კატეგორიაში „ემიტენტის“ ურთიერთდაკავშირებულ მხარეს შეადგენდა 40.6%, 44.5% და 41.9%. 2022 წელს შესაბამისი მაჩვენებლები შეადგენს 34.0%, 38.4% და 35.4%-ს. ხოლო, რაც შეეხება 2023 წელს, „ემიტენტის“ ურთიერთდაკავშირებული მხარეები შეადგენდა 38.9%-ს ტოპ 10, 39.8%-ს ტოპ 5 ხოლო 36.8%-ს ტოპ 3 მოიჯარეში.

მოიჯარეების კონტრაქტების საშუალო ვადიანობა 3-5 წელია, თუმცა რამდენიმე მსხვილ კლიენტთან გრძელვადიანი, 10-15 წლიანი კონტრაქტებიც აქვს გაფორმებული.

კომპანია მოიჯარეებისგან რამდენიმე სახის შემოსავალს იღებს: საიჯარო შემოსავალს, პარკინგის შემოსავალს და სხვა. შემოსავლების უდიდესი წილი ბოლო სამი წლის განმავლობაში მოდის საიჯარო შემოსავლიდან: 2023 წლისთვის 81%, 2022 წლისთვის 85%, 2021 წლისთვის კი - 85%. პარკინგიდან შემოსავალი კი შეადგენს 4%-ს, 4%-სა და 6%-ს 2023, 2022 და 2021 წლებისთვის. შპს „მკ დეველოპმენტის“ 2023 წლის შემოსავლების 52% დენომინირებულია ლარში, ხოლო 47% აშშ დოლარში (2022: 60% ლარში, 40% აშშ დოლარში; 2021: 62% ლარში, 38% აშშ დოლარში). გარკვეული კლიენტებისგან კომპანია იჯარის ფიქსირებული თანხის მაგივრად იღებს კლიენტისთვის გაქირავებულ ფართში დაგენერირებული შემოსავლის პროცენტს, ეს თანხა მოიჯარეების მიხედვით განსხვავდება და 2023 წლის მდგომარეობით საშუალოდ შემოსავლის 43%-ს წარმოადგენს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 42%).

სპეციალიზებული პროგრამული უზრუნველყოფა

კომპანია არ იყენებს სპეციალიზებულ პროგრამულ უზრუნველყოფებს.

საინვესტიციო აქტივების მართვის პოლიტიკა

კომპანიისთვის უდიდესი მნიშვნელობა აქვს საინვესტიციო აქტივების ეფექტურ მართვას, რისთვისაც კომპანიას ჰყავს მაღალკვალიფიციური გუნდი და შემუშავებული აქვს ეფექტური პროცესები საიჯარო აქტივების მართვის მიმართულებით.

კომპანიის საიჯარო აქტივების მართვის პოლიტიკა შემდეგნაირია:

- პერიოდულად მიმდინარეობს საიჯარო ფართების მონიტორინგი, მოწმდება ელექტრო და სხვა გაყვანილობები
- პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, კომპანიის უძრავი ქონება დაზღვეულია ავარიებისა და სტიქიური უბედურებებისგან სადაზღვევო კომპანია სს „თიბისი დაზღვევისა“ და სს „სადაზღვევო კომპანია ალდაგის“ მიერ, ჯამური სადაზღვევო თანხა შესაბამისად შეადგენს 37,827,088 და 4,106,611 ლარს (კომპანიის ქონებების, მათ შორის საინვესტიციო და უძრავი ქონებების ჯამური საბალანსო ღირებულების დაახლოებით 43%, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით) და აქტივების დაზღვევის ხელშეკრულებები ძალაშია 2025 წლის

⁸ აღნიშნულ მაჩვენებელში არ შედის მარნეულის სავაჭრო ცენტრისა და გოლი მოლის მაჩვენებლები, რადგან 2023 წლის განმავლობაში აღნიშნულ სავაჭრო ცენტრებს გაუზარდა საიჯარო ფართი, თუმცა დამატებული ფართის გაქირავება 2024 წელს იგეგმება.

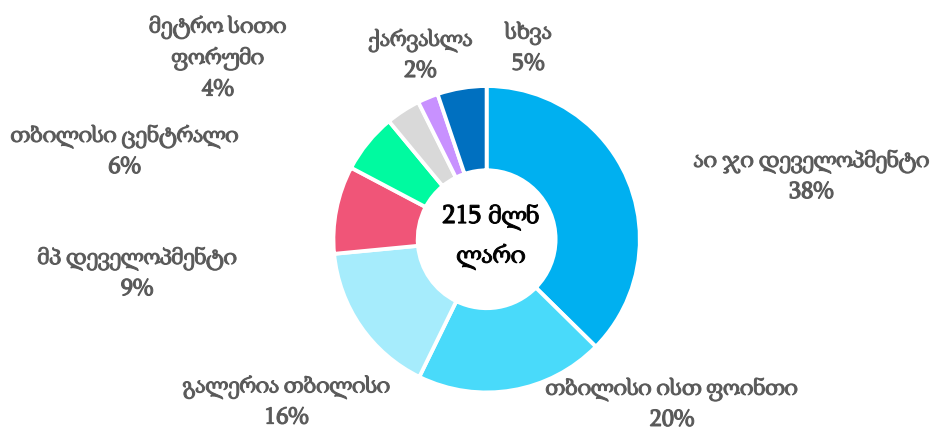
⁹ აღნიშნულ მაჩვენებელში არ შედის რუსთავი მოლის მაჩვენებლები, რადგან აღნიშნული სავაჭრო ცენტრი 2021 წელს გაიხსნა.

თებერვლამდე და მარტამდე. კომპანიის მენეჯმენტის განცხადებით, სადაზღვეო თანხა სრულად ფარავს სავაჭრო ობიექტის ხელახალი მშენებლობის ღირებულებას.

კონკურენტული პოზიცია

2022 წლის შემოსავლების მიხედვით, „ემიტენტის“ წილი სავაჭრო მოღვაწის ბაზარზე დაახლოებით 9%-ია. ბაზრის ძირითადი მოთამაშეების შემოსავალი კონცენტრირებულია თბილისში. აღსანიშნავია, რომ კონკურენტ კომპანიებთან შედარებით, „ემიტენტის“ შემოსავლები გეოგრაფიულად უფრო დივერსიფიცირებულია და თბილისის გარდა მოიცავს მნიშვნელოვან ობიექტებს რუსთავეში, ბათუმში, გორსა და საქართველოს სხვა ქალაქებში. ეს განპირობებულია „ემიტენტის“ სტრატეგიით, წარმოდგენილი იყოს ქვეყნის ყველა მასშტაბურ რეგიონში.

ცხრილი X: სავაჭრო მოღვაწის ბაზრის წილი 2022 წლის აუდირებული შემოსავლების მიხედვით



წყარო: Reportal.ge

შენიშვნა: „სხვა“ კატეგორიაში მოიაზრება „გლდანი მოლი“, „ბათუმი მოლი“, „თბილისი მოლი“ და „გლდანი პლაზა“. „გლდანი მოლის“ 2022 წლის მონაცემები არ არის ხელმისაწვდომი და გამოყენებულია 2021 წლის ამონაგები.

მოცემულ სექციაში ასევე ნაჩვენებია „ემიტენტის“ ძირითადი ფინანსური ინფორმაციის შედარება ბაზრის სხვა მოთამაშეებთან მიმართებაში. კერძოდ, ქვემოთ მოყვანილია სამი კონკურენტი კომპანია, რომელთა ძირითადი საქმიანობაც „ემიტენტის“ მსგავსად საქართველოში კომერციული უძრავი ქონების დეველოპმენტი, მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემაა.

- შპს „აი ჯი დეველოპმენტი ჯორჯია“ (ს/ნ: 404851503) - ჯგუფის მთავარი საქმიანობა ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემა სამ სავაჭრო ცენტრში: „სითი მოლ ქავთარაძე“, „სითი მოლ ვაჟა“, „სითი მოლ გლდანი“ და ბიზნეს ცენტრი „სითი თაუერ“. კომპანია ბაზარზე ოპერირებს 2010 წლიდან.
- შპს „CBD Development“ (ს/ნ: 404382921) - კომპანია ფლობს და მართავს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრს თბილისის ცენტრთან ახლოს, სახელწოდებით „ისთ ფოინტი“. ის ასევე ფლობს კომერციულ უძრავ ქონებას, რომელიც მდებარეობს თბილისში და ამჟამად გაქირავებულია "Do It Yourself" ("DIY") ოპერატორზე 2021 წლის დეკემბრიდან. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა მოიჯარეებისთვის არასაცხოვრებელი კომერციული ფართების დაქირავება. კომპანია დაარსდა 2010 წელს.
- შპს „გალერია თბილისი“ (ს/ნ: 204558497) - ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა ქონების მართვა და კომერციული სივრცეების იჯარით გაცემა. კომპანია ფლობს და მართავს თანამედროვე მრავალფუნქციურ

სავაჭრო მოლს „გალერია თბილისს“, რომელიც თბილისში მდებარეობს. კომპანიამ ბაზარზე ოპერირება 2008 წლიდან დაიწყო.

- ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია „ემიტენტისა“ და მისი კონკურენტების 2022 ფინანსური წლის შედეგები, ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს-ის) შესაბამისად.
- ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიების ინდივიდუალური ანგარიშებიდან აღებული მონაცემები.

ცხრილი X: კონკურენტული პოზიცია

ძირითადი მაჩვენებლები ¹⁰ ათასი ლარი	მკ დეველოპმენტი	აი ჯი დეველოპმენტი	თბილისი ისთ ფონთი	გალერია თბილისი
	2023 პრო-ფორმა(1)	2022	2022	2022
ჯამური გასაქირავებელი ფართი კვ.მ. (GLA)¹¹	55,929	83,864	71,780	24,500
მოგება-ზარალი				
შემოსავალი	21,127	80,186	42,631	33,506
EBITDA	16,233	61,327	32,748	23,323
EBITDA მარჟა	76.8%	76.5%	76.8%	69.4%
საოპერაციო მოგება	18,467	56,290	29,310	16,155
საოპერაციო მოგების მარჟა	87.4%	70.2%	68.8%	48.1%
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება				
მიმდინარე აქტივები	5,175	22,967	6,934	16,574
გრძელვადიანი აქტივები	100,283	293,043	157,501	178,460
მიმდინარე ვალდებულებები	7,395	34,045	11,779	16,629
გრძელვადიანი ვალდებულებები	97,562	179,424	175,943	137,993
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება				
CFO ¹²	15,190	53,368	18,509	12,255
CFI	(8,950)	(78,148)	(3,289)	(5,546)
CFF	(6,506)	31,148	(15,174)	(7,467)
კოეფიციენტები				
წმინდა ვალი/EBITDA	2.29	3.23	5.57	6.00
მიმდინარე კოეფიციენტი	0.70	0.67	0.59	1.00
ICR	2.61	3.78	3.33	1.00

შენიშვნა: გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ზემოთ წარმოდგენილი ძირითადი მაჩვენებლების გამოსათვლელად გამოყენებული მეთოდოლოგია და განმარტებები შეესაბამება მიდგომებს, რომლებიც ასევე გამოყენებულია წინამდებარე პროსპექტის ქვეთავში სახელწოდებით „შერჩეული ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები“, „პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვის“ თავში.

პრო-ფორმა (1) - მოიცავს დაკავშირებული მხარის შემდეგი ტრანზაქციების ეფექტს:

¹⁰ მონაცემები აღებულია კომპანიების ინდივიდუალური აუდიტირებული ანგარიშგებებიდან

¹¹ მოცემულია 2023 წლის მდგომარეობით

¹² მოცემული კომპანიების CFO ითვალისწინებს საპროცენტო შემოსავალსა და ხარჯებს

- **დამფუძნებლის სესხების რეკლასიფიკაცია** - 2024 წლის 31 იანვარს გაფორმდა შეთანხმება დამფუძნებლისგან (G star და შპს ველაჯიო) მიღებული სესხების გადავადების შესახებ. შეთანხმების საფუძველზე სესხის დაფარვის ახლი ვადა ნაცვლად 2024 წლის 31 იანვრისა განისაზღვრა 2027 წლის 31 იანვარი.
- **მიღებული და გაცემული სესხების ურთიერთგადახურვა** - 2024 წლის 1 აპრილს შპს მპ დეველოპმენტს, შპს ისანი თაუერსსა და შპს რივერსაიდ ინვესტს შორის გაფორმდა სამხრისი შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც მოხდა შპს ისანი თაუერსზე გაცემული სესხის მოთხოვნის დათმობა შპს რივერსაიდ ინვესტისგან მიღებული სესხის სანაცვლოდ, ჯამური ღირებულებით 2,000,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით
- **დამფუძნებლების სესხების კაპიტალში გადატანა** - 2024 წლის მაისში პარტნიორთა გადაწყვეტილებით მოხდა დამფუძნებლებისგან შპს ველაჯიოსგან და შპს G star-ისგან მიღებული სესხების ნაწილის კონვერტაცია კაპიტალში, 4,950,000 აშშ დოლარის და 4,950,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით, შესაბამისად. აღნიშნული სესხების კონვერტაციის შედეგად ჯამში დამატებითი შენატანი კაპიტალში გაიზარდა 26,529,030 ლარით და განისაზღვრა 42,976,290 ლარის ოდენობით.

მარკეტინგული პროგრამა

კომპანია მომხმარებლებთან და სტეიკჰოლდერებთან ურთიერთობისთვის იყენებს მრავალფეროვან მარკეტინგულ საშუალებებსა და აქტივობებს. მათ შორის შედის ტრადიციული მედია არხები, როგორიცაა ტელევიზია, ბუკლეტები და ბროშურები, ასევე, თანამედროვე ციფრული მედია, როგორიცაა ციფრული მარკეტინგი, სოციალური ქსელები და SMS მარკეტინგი. დამატებით, კომპანია განსაკუთრებულ ყურადღებას აქცევს სადღესასწაულო დღეების აღნიშვნას და მოლებს აფორმებს შესაბამისი სადღესასწაულო დეკორაციებით. ასევე, აწყობს სხვადასხვა გასართობ ღონისძიებას და აქტივობას, რაც მიზნად ისახავს მომხმარებლების გამოცდილების გაუმჯობესებასა და კმაყოფილების გაზრდას.

ემიტენტის შვილობილი კომპანიები

2023 წლის 3 იანვრამდე შპს „მპ დეველოპმენტი“ ფლობდა რამდენიმე 100%-იან შვილობილ კომპანიას: შპს „მპ ფროფერტი“ (ს/ნ 405227268), შპს „რუსთავი მოლი“ (ს/ნ 405271450) და შპს „ბატუტ ცენტრი“ (ს/ნ 405271566). შპს „მპ ფროფერტი“ დაარსდა 2017 წელს, ხოლო დანარჩენი ორი - 2018 წელს. შპს „მპ ფროფერტი“ და შპს „რუსთავი მოლი“ წარმოადგენენ სავაჭრო და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობის, განვითარებისა და მართვის კომპანიებს, ხოლო შპს „ბატუტ ცენტრი“ გასართობი ცენტრია. 2022 წლის 30 დეკემბერს კომპანიის მესაკუთრე პარტნიორთა გადაწყვეტილებით განხორციელდა შპს „რუსთავის მოლის“ და შპს „მპ ფროფერტის“ რეორგანიზაცია - დამფუძნებლთან/მშობელ საწარმოსთან (შპს „მპ დეველოპმენტთან“) შერწყმა. აღნიშნული ტრანზაქცია საჯარო რეესტრის ამონაწერში აისახა 2023 წლის 3 იანვარს.

	ქვეყანა	ძირითადი საქმიანობა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შპს „მპ ფროფერტი“*	საქართველო	უძრავი ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემა		100%	100%
შპს „რუსთავი მოლი“*	საქართველო	უძრავი ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემა		100%	100%
შპს „ბატუტ ცენტრი“	საქართველო	გასართობი ცენტრი	100%	100%	100%

*2022 წლის 30 დეკემბერს კომპანიის მესაკუთრე პარტნიორთა გადაწყვეტილებით განხორციელდა შპს „რუსთავის მოლის“ და შპს „მპ ფროფერტის“ რეორგანიზაცია - დამფუძნებლთან/მშობელ საწარმოსთან (შპს „მპ დეველოპმენტთან“) შერწყმა. აღნიშნული ტრანზაქცია საჯარო რეესტრის ამონაწერში აისახა 2023 წლის 3 იანვარს.

ძირითადი ბაზრები

კომერციული უძრავი ქონება: სავაჭრო ცენტრები

ბიზნეს-საქმიანობა საქართველოში ძირითადად კონცენტრირებულია თბილისში, ქვეყნის ადმინისტრაციულ ცენტრში და ქვეყნის დამატებული ღირებულების ნახევარი სწორედ დედაქალაქში იქმნება. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების, ოფისებისა და ბიზნეს ცენტრების უმრავლესობაც თბილისშია თავმოყრილი.

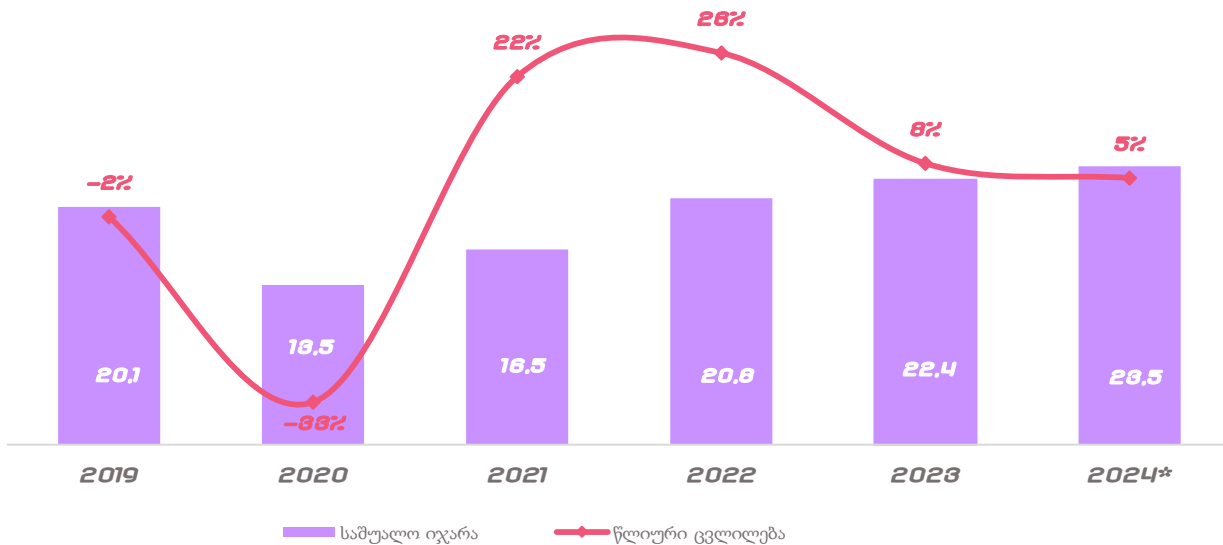
პანდემიამ უარყოფითად იმოქმედა ეკონომიკის თითქმის ყველა სექტორზე, მათ შორის კომერციულ უძრავ ქონებაზეც. ვირუსის შეკავების პოლიტიკამ და დაწესებულმა შეზღუდვებმა განსაკუთრებული გავლენა იქონია საცალო ვაჭრობის და სტუმარმასპინძლობის სექტორზე. ეკონომიკურმა კრიზისმა, კომპანიების დახურვამ, საყოველთაო კარანტინმა და მობილობის შეზღუდვებმა შეამცირეს დატვირთულობა სავაჭრო ცენტრებში. 2021 წელს თბილისში კომერციული უძრავი ქონების სექტორმა აღდგენა დაიწყო. სექტორის მაჩვენებლები მკვეთრად გაუმჯობესდა 2022 წელს, პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების მოხსნამ, საერთაშორისო საზღვრების გახსნამ და დაჩქარებულმა მიგრაციამ ხელი შეუწყო ეკონომიკურ ზრდას და განსაკუთრებით გააუმჯობესა ბიზნეს აქტივობა. თბილისის კომერციული უძრავი ქონების სექტორში პოზიტიური ტენდენცია 2023 წელსაც გაგრძელდა.

თბილისის სავაჭრო ცენტრები

ამჟამად თბილისში 10 მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრია. სავაჭრო ცენტრებში საიჯარო ხელშეკრულებების უმრავლესობა შეიცავს ბრუნვაზე დაფუძნებულ მოდელს (მინიმალური ფიქსირებული იჯარით ან მის გარეშე). შესაბამისად სავაჭრო ცენტრებში ფაქტობრივი იჯარა (დოლარში) საგრძნობლად მგრძნობიარეა ლარის გაცვლითი კურსისა და მოიჯარეების შემოსავლების მიმართ. ამჟამინდელი მოიჯარეების ბრუნვაზე დაფუძნებული განაკვეთი, რომელიც მათ არსებული ბრუნვის მიხედვით ეკისრებათ მერყეობს 3%-სა და 10%-ს შორის.

პანდემიის გამო სავაჭრო ცენტრები უფრო მკაცრი და ხანგრძლივი რეგულაციების წინაშე დადგნენ. სავაჭრო ცენტრებმა მოიჯარეებს შესთავაზეს იჯარისგან გათავისუფლება ან შეღავათები, მაშინ როცა მათი მუშაობა აკრძალული ან შეზღუდული იყო. შედეგად, 2020 წელს საშუალო შეწონილი იჯარა კვ. მ.-ზე 33%-ით შემცირდა. 2021 წელს კი ეკონომიკური აქტივობის აღდგენასთან ერთად საშუალო შეწონილი იჯარა წლიურ ჭრილში გაიზარდა. 2022 წელს თბილისის კომერციული უძრავი ქონების სექტორში პოზიტიური ტენდენცია გაგრძელდა და სავაჭრო ცენტრებში საშუალო წლიური იჯარის ფასი 26%-ით გაიზარდა. გაზრდილმა ეკონომიკურმა აქტივობამ და მიგრაციული ნაკადების შემოდინებამ ხელი შეუწყო ეკონომიკურ ზრდას, რამაც პოზიტიური გავლენა მოახდინა კომერციული უძრავი ქონების სექტორზე, მათ შორის სავაჭრო ცენტრებზე. როგორც მოსალოდნელი იყო, 2023 წელს გასული წლის ფაქტორებმა, ისევე როგორც გაზრდილმა მოთხოვნამ დადებითი გავლენა იქონია ფაქტობრივ იჯარაზე და საშუალო წლიური იჯარა 7.5%-ით გაიზარდა, ხოლო პანდემიამდელ მაჩვენებელს კი 11.4%-ით გადააჭარბა. იჯარის ზრდა საცალო ვაჭრობის სექტორში ბრუნვის ზრდითა და ეკონომიკური აქტივობის გაუმჯობესებით არის განპირობებული. თიბისი კაპიტალის შეფასებით, დადებითი მაკროეკონომიკური მოლოდინების გათვალისწინებით 2024 წელს თბილისის სავაჭრო ცენტრებში იჯარა კიდევ გაიზრდება.

გრაფიკი 2. საშუალო ფაქტობრივი იჯარა, თბილისის სავაჭრო ცენტრები (\$/კვ.მ, დღგ-ის და საკომისიოს გამოკლებით)

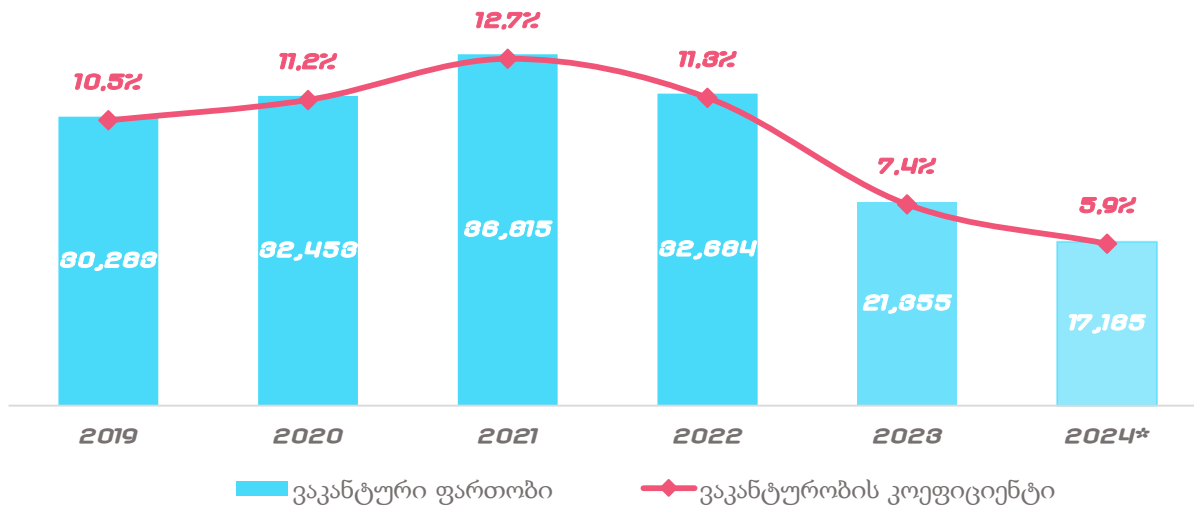


წყარო: თბილისის კომერციული უძრავი ქონების კვლევა 2023, თიბისი კაპიტალი

2020-2021 წლებში თბილისის სავაჭრო ცენტრებში მაღალი იყო ვაკანტურობის კოეფიციენტი, რაც პანდემიით გამოწვეულ შემცირებულ მოთხოვნას უკავშირდება. საერთაშორისო პრაქტიკის შესაბამისად, თბილისის სავაჭრო ცენტრებმა დაიწყეს საცალო ვაჭრობისთვის განკუთვნილი ფართების ოფისებად ან შერეული დანიშნულების ობიექტებად გადაკეთება. 2022 წელს, პანდემიის შემდეგ, როგორც ვაკანტურმა გასაქირავებელმა ფართობმა, ისე ვაკანტურობის კოეფიციენტმა დაიწყო აღდგენა და დაახლოებით 11.3%-მდე შემცირდა, რაც 2021 წელთან შედარებით 1.4 პ.პ.-ით გაუმჯობესებას ასახავს. ვაკანტურობის აღდგენა განსხვავდებოდა სავაჭრო ცენტრების მიხედვით: თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში, რომლებიც ცენტრალურ უბნებში მდებარეობენ, ვაკანტურობა ისევ მაღალ დონეზე შენარჩუნდა, რადგან ასეთ ადგილებში მაღალია მომხმარებლის მოხილობა.

დადებითი ტენდენცია 2023 წელსაც გაგრძელდა და თბილისის სავაჭრო ცენტრებში ვაკანტურობის კოეფიციენტის საშუალო მაჩვენებელი 7.4%-ს შეადგენდა, რაც წინა წელთან შედარებით 2.9 პ.პ.-ით დაბალი იყო. აღსანიშნავია, რომ ვაკანტურობის კოეფიციენტი მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდა სავაჭრო ცენტრების მიხედვით და ზოგიერთ მათგანში 35%-ს მიაღწია. თიბისი კაპიტალის შეფასებით, 2024 წელს თბილისის სავაჭრო ცენტრებში აქტივობა კიდევ უფრო გაიზრდება და ვაკანტურობის კოეფიციენტი საშუალო მაჩვენებელი კიდევ შემცირდება.

გრაფიკი 3. ვაკანტური ფართობი და ვაკანტურობის კოეფიციენტი, თბილისის სავაჭრო ცენტრები (კვ.მ, %)



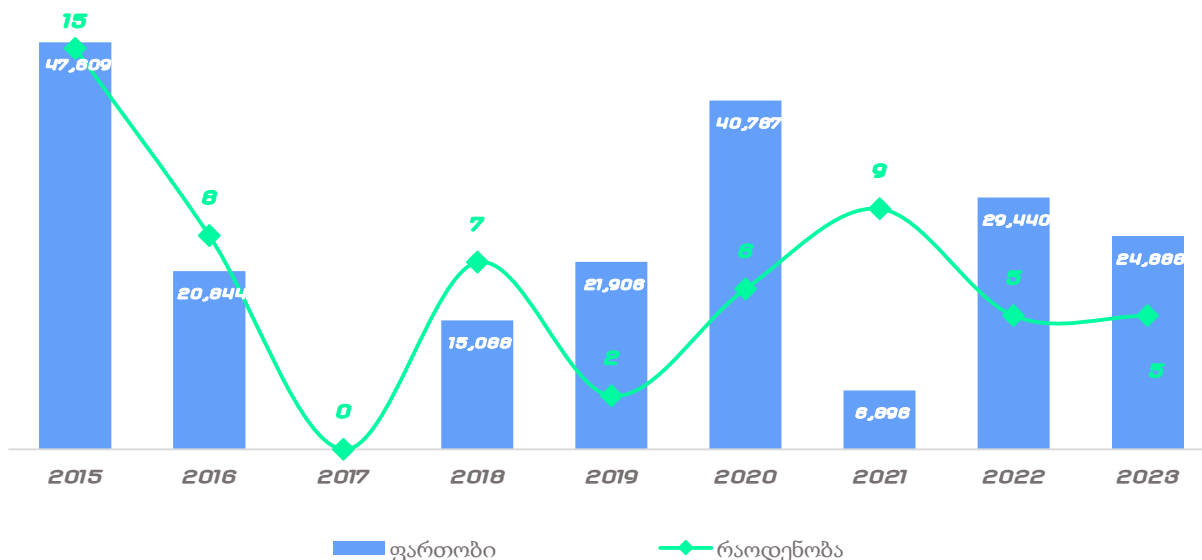
წყარო: თბილისის კომერციული უძრავი ქონების კვლევა 2023, თიბისი კაპიტალი

2022 წელს გაზრდილი მოთხოვნის საპასუხოდ გაიზარდა სავაჭრო ცენტრების მშენებლობაზე გაცემული ნებართვების ფართობი. 2022 წელს სავაჭრო ცენტრების (ერთ და მრავალ მოიჯარიანი) სამშენებლო ნებართვა ხუთმა ობიექტმა მიიღო საერთო ფართობით 29,440 კვ.მ., რაც 4-ჯერ აღემატება 2021 წლის ანალოგიურ მაჩვენებელს.

2023 წელს თბილისში სავაჭრო ცენტრების (ერთ და მრავალ მოიჯარიანი) სამშენებლო ნებართვა ხუთმა ობიექტმა გამოშვებული ნებართვებიდან, რომელიც სულ 24,888 კვ.მ.-ს ფარავს, საიდანაც 14,000 კვ.მ. გაცემულია დეზერტირების ბაზრის ტერიტორიაზე სავაჭრო ცენტრის ასაშენებლად.

უახლოს წლებში ასევე მოსალოდნელია არსებული სავაჭრო ცენტრების გაფართოება და ახალი პატარა სავაჭრო ცენტრების გახსნა. იგეგმება ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი სავაჭრო ცენტრის “Tbilisi Outlet Village“-ის გახსნა, პირველი აუთლეტის სავაჭრო ცენტრი, რომელიც თბილისში იფუნქციონირებს. ამ პროექტის განხორციელება გაიყოფა ორ ეტაპად, რომლის პირველი ეტაპი დაგეგმილია, რომ დასრულდეს 2024 წელს. მეორე ეტაპის დასრულება იგეგმება პირველი ეტაპის დამთავრებიდან 3 წელიწადში. პროექტის სამშენებლო სამუშაოებზე პასუხისმგებელი იქნება დომუსის (“Domus”) სამშენებლო კომპანია.

გრაფიკი 4. გაცემული სამშენებლო ნებართვები, თბილისის სავაჭრო ცენტრები



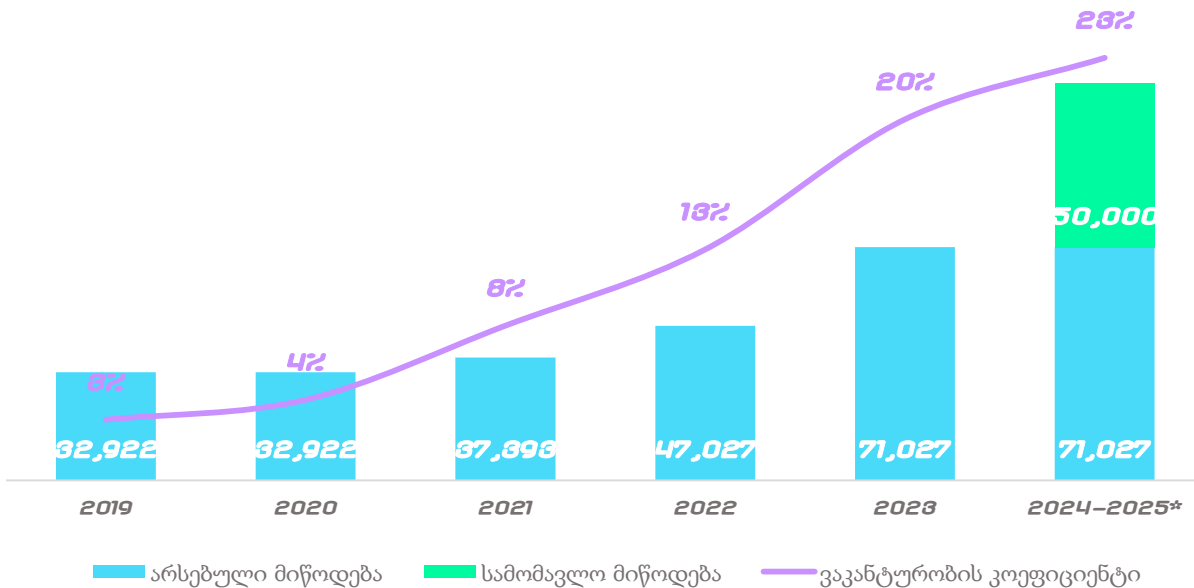
წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, თიბისი კაპიტალი

ბათუმის სავაჭრო ცენტრები

პანდემიასთან დაკავშირებული ეკონომიკური აქტივობის შემცირების გამო ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში ვაკანტურობის კოეფიციენტი 2020-2021 წლებში გაიზარდა. გასაქირავებელი ფართების მიწოდების ზრდის შედეგად 2022 წელს ვაკანტურობის კოეფიციენტი 13%-მდე გაიზარდა. აღსანიშნავია, რომ ვაკანტურობის კოეფიციენტი განსხვავდებოდა სავაჭრო ცენტრების მიხედვით და 2%-20%-მდე მერყეობდა. 2023 წლამდე ბათუმში ფუნქციონირებდა ოთხი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრი (ბათუმი მოლი, მეტრო სიტი ფორუმი, ბლექ სი მოლი და დიეს მოლი). 2023 წლის ბოლოს ქალაქს კიდევ ერთი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრი „გრანდ მოლი“ შეემატა და შესაბამისად, ვაკანტურობის კოეფიციენტის საშუალო მაჩვენებელი ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში 20%-მდე გაიზარდა.

2025 წლისთვის ქალაქში გაიხსნება სულ მცირე ორი ახალი სავაჭრო ცენტრი (ორბი სიტი და მსოფლიო სავაჭრო ცენტრი), რაც თითქმის ორჯერ გაზრდის სავაჭრო ცენტრებში მიმდინარე მთლიან გასაქირავებელ ფართს. თიბისი კაპიტალის შეფასებით, დაჩქარებული მიწოდების გამო, 2025 წელს ვაკანტურობის საშუალო მაჩვენებელი ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში 23%-ს მიაღწევს.

გრაფიკი 5. მთლიანი გასაქირავებელი ფართი (კვ.მ.) და ვაკანტურობის კოეფიციენტი, ბათუმის სავაჭრო ცენტრები



წყარო: კომერციული უძრავი ქონების კვლევა 2023, თიბისი კაპიტალი

2020 წელს ბათუმის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში საშუალო შეწონილი იჯარა მკვეთრად დაეცა პანდემიის დროს (-37%), რაც სავაჭრო ცენტრების დროებით დახურვამ, სავაჭრო ობიექტების ბრუნვის შემცირებამ და სავაჭრო ცენტრების მიერ შეთავაზებულმა შეღავათებმა განაპირობა. 2021 წელს ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში საშუალო იჯარამ აღდგენა დაიწყო და 2022 წელს უკვე სრულად დაუბრუნდა პანდემიამდელ მაჩვენებელს. 2023 წელს გაუმჯობესებული ეკონომიკური აქტივობა და საცალო სექტორში ბრუნვის ზრდა სავაჭრო ცენტრებში საშუალო გაზრდილ საშუალო იჯარაზე აისახა. ახალი სავაჭრო ცენტრების გახსნისა და აჭარის პოზიტიური ეკონომიკური პერსპექტივის გათვალისწინებით, 2024 წელს ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში იჯარა კიდევ უფრო გაიზრდება.

გრაფიკი 6. საშუალო შეწონილი იჯარა ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში (\$/კვ. მ., დღგ-ს და საკომისიოს გარეშე) და წლიური ცვლილება



წყარო: კომერციული უძრავი ქონების კვლევა 2023, თიბისი კაპიტალი

რუსთავი

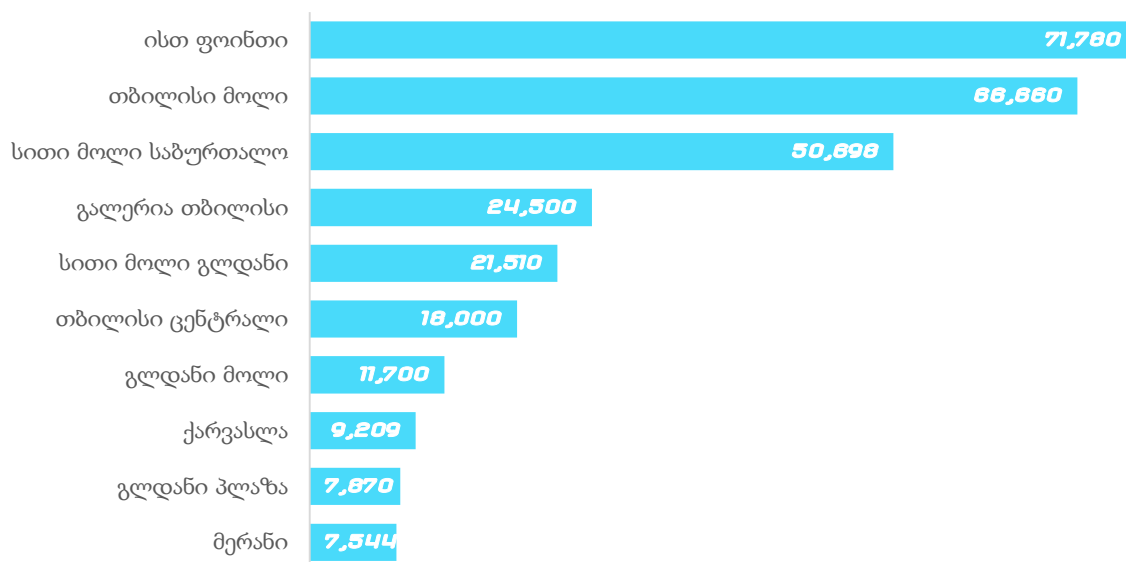
ამჟამად რუსთავში მხოლოდ ერთი მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრი „რუსთავი მოლი“ ფუნქციონირებს, რომლის მთლიანი გასაქირავებელი ფართი დაახლოებით 14,726 კვ.მ.-ს შეადგენს (საჯარო რეესტრი, 2024). მშენებლობის აქტიურ ფაზაშია პროექტი "ნიუ მოლი", რომელიც საცხოვრებელ კომპლექსთან ერთად შენდება.

გორი

რუსთავის მსგავსად, გორშიც მხოლოდ ერთი საერთაშორისო სტანდარტების მქონე სავაჭრო ცენტრი „გორი მოლი“ ფუნქციონირებს, რომელიც 2023 წლის ბოლოს გაიხსნა და მისი მთლიანი გასაქირავებელი ფართი დაახლოებით 11,775 კვ.მ.-ს შეადგენს (საჯარო რეესტრი, 2024).

დანართი:

გრაფიკი 7. თბილისის სავაჭრო ცენტრები და მთლიანი გასაქირავებელი ფართი (GLA), კვ. მ.



ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა

კომპანიის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენები წლების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

- 2012 - შპს „მპ დეველოპმენტის“ დაარსება;
- 2014 - შპს „მპ დეველოპმენტის“ 49% წილი შეიძინა შპს „ჯი სთარმა“;
- 2014 - ქუთაისის ობიექტის გახსნა;
- 2015 - აღმაშენებლის მე-13 კმ-ის ობიექტის გახსნა;
- 2017 - შპს „მპ ფროფერტის“ დაარსება;
- 2018 - ზესტაფონის სავაჭრო ცენტრის გახსნა;
- 2018 - შპს რუსთავი მოლის დაარსება;
- 2019 - ბათუმი ბლექ სი მოლის გახსნა და შპს „ბატუტ ცენტრის“ 100%-იანი წილის შეძენა;
- 2021 - ფოთი მოლის და რუსთავი მოლის გახსნა;
- 2023 - შპს „მპ დეველოპმენტისა“ და შვილობილი კომპანიების (შპს „მპ ფროფერტი“ და შპს „რუსთავი მოლი“) შერწყმა;
- 2023 - გორი მოლის გახსნა;

სამომავლო სტრატეგია და მიზნები

შპს „მკ დეველოპმენტი“ მუდმივად ორიენტირებულია განვითარებასა და კონკურენტული გარემოს შექმნაზე მცირე და საშუალო ზომის სავაჭრო ცენტრების ბაზარზე. კომპანიას მიზნად აქვს დასახული მოიცვას ქვეყნის მასშტაბით ყველა რეგიონი, შექმნას მომხმარებლის კომფორტზე მორგებული გარემო, მიაწოდოს მაქსიმალურად დივერსიფიცირებული პროდუქტი თუ სერვისი.

კომპანიის ზრდის კუთხით გათვალისწინებული აქვს ახალი აქტივების შეძენა და მართვა. 2022 წელს „მკ დეველოპმენტმა“ ჯგუფის ჭრილში, გორსა და თელავში შეისყიდა მიწები, სამომავლოდ სავაჭრო ცენტრების ასაშენებლად. კომპანიამ უშუალოდ გორის მიწაზე 2022 წელსვე დაიწყო საშუალო ზომის სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა, რომელსაც ამ ეტაპზე გორში ანალოგი არ აქვს. მშენებლობა დასრულდა და მოლმა ოპერირება დაიწყო 2023 წელს. ჯგუფმა 2024 წელს თელავში დაიწყო 15,000 კვმ სავაჭრო ფართობის სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა, რომლის გახსნა დაგეგმილია 2025 წლის ოქტომბერში. დამატებით, კომპანია გეგმავს ახალი პროექტის განხორციელებას თბილისის ზღვის ტერიტორიაზე. პროექტი მოიცავს 2,900 კვ.მ. ფართობის მქონე სავაჭრო ცენტრის მშენებლობას, სადაც კომპანია გეგმავს ბენზინგასამართი სადგურის, ავტო სამრეცხაოს და საკვები ობიექტების გახსნას. პროექტის დასრულების სავარაუდო ვადა 2025 წლის მაისია. გარდა ზემოაღნიშნულისა, 5 წლიანი გეგმის მიხედვით კომპანია განაგრძობს აქტიურ განვითარებას რეგიონებში, სადაც გეგმავს ახალი მოლების მშენებლობას. აღნიშნული სავაჭრო ცენტრების არსებობა მნიშვნელოვანია, არამარტო ბიზნესის განვითარების კუთხით, არამედ უშუალოდ რეგიონული განვითარებისთვის.

აღსანიშნავია, რომ სავაჭრო ცენტრების მიმდებარე ტერიტორიები საცხოვრებელ უძრავ ქონების სექტორში მომუშავე კომპანიების მხრიდან მეტ დაინტერესებას იწვევს, რაც შემდგომ მიმდებარე ტერიტორიის უფრო მეტად განვითარებას და ზრდას უწყობს ხელს.

დამატებით, 2024 წლის სექტემბრიდან კომპანია გეგმავს მზის პანელების პროექტის განხორციელებას, რომლის ფარგლებშიც 6 სავაჭრო ცენტრს (რუსთავი მოლი, ტინისხიდი, გორი მოლი, თერჯოლა მოლი, ფოთი მოლი, ბათუმი მოლი) მოამარაგებს მზის პანელებით მიღებული ელექტროენერგიით. კომპანიის მიზანია, რომ ჯამური მოხმარების მინიმუმ 38% (4,200,000 კვტ-სთ) მზის პანელებით დაგენერირებულმა ელექტროენერგიაზე მოდიოდეს.

კომპანიის მხრიდან მუდმივად ხორციელდება უძრავი ქონების ბაზრის ანალიტიკა როგორც ქვეყნის ფარგლებში, ისე მის გარეთ და შემდგომ ხდება ახალი ტრენდების გათვალისწინება და ობიექტებში მათი დანერგვა. ასევე, კომპანია აქტიურად თანამშრომლობს კვლევით ორგანიზაცია ACT-სთან, რომელთან ერთადაც კომპანია მუშაობს შიდა სტრუქტურისა და სამუშაო პროცესების გაუმჯობესებაზე. ტრენინგებმა და კვლევებმა კომპანიას მისცა საშუალება განესაზღვრა ის ძირითადი საოპერაციო ნიუანსები, სადაც შესაძლებელია გაუმჯობესება და საკვანძო ასპექტების გამოვლენა.

დეტალური ინფორმაცია განხორციელებული ინვესტიციების შესახებ წარმოდგენილია ქვეთავში „ინვესტიციები“.

ინვესტიციები

უკანასკნელი სამ წლიანი პერიოდის განმავლობაში კომპანიამ განახორციელა არაერთი მნიშვნელოვანი ინვესტიცია.

პროსპექტის მომზადების თარიღისათვის, არსებული მდგომარეობით, „კომპანიას“ არ გააჩნია ზუსტი ინფორმაცია სამომავლო კაპიტალური დანახარჯების შესახებ.

კომპანიის მიერ განხორციელებული და ექსპლუატაციაში შესული ინვესტიციების ჯამური რაოდენობა წლების მიხედვით:

<i>(ათასი ლარი)</i>	FY 2023	FY 2022	FY 2021
პირითადი საშუალებების შესყიდვა	2,238	420	878
საინვესტიციო ქონების შეძენა	11,308	5,957	13,660
გაწეული ინვესტიციები, სულ:	13,546	6,378	14,537

2021 წელს „მკ დეველოპმენტმა“ გახსნა ახალი სავაჭრო ცენტრი - რუსთავი მოლი, ხოლო 2023 წელს - გორი მოლი.

„კომპანია“ 2022 წელს სსიპ ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოსგან ღია აუქციონის ფორმით უძრავი ქონების პრივატიზების გზით იყიდა 31,774კვ.მ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწა, რომელიც მდებარეობს თელავის მუნიციპალიტეტში, ქალაქ თელავში, ალაზნის გამზირზე. იმავე წელს „კომპანია“ შპს გორმედისგან შეისყიდა 2 ერთეული არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ჯამური ფართი -5,828კვ.მ, რომლებიც მდებარეობს ქალაქ გორში, ცხინვალის გზატკეცილი N14-სა და N14ა_ში.

ფინანსური მდგომარეობა

„კომპანიის“ კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობისა და ოპერაციების შედეგების მიმოხილვა და ანალიზი მოიცავს სრული წლის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს 2023 და 2022 წლებისთვის. თუკი სხვაგვარად არ არის აღნიშნული, ამ მიმოხილვაში წარმოდგენილი ფინანსური ინფორმაცია აღნიშნულ პერიოდებზე ამოღებულია „ემიტენტის“ ფინანსური ანგარიშგებებიდან. ეს ნაწილი წაკითხული უნდა იქნას ფინანსურ ანგარიშგებასთან და მის შენიშვნებთან, ასევე პროსპექტში სხვაგან მოცემულ ფინანსურ ინფორმაციასთან ერთად.

2023 და 2022 წლების აუდიტირებულ წლიურ ანგარიშგებებზე, აუდიტის მოსაზრება არის უპირობო.

„ემიტენტის“ აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება 2023 და 2022 წლებისათვის მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად ისტორიული ღირებულებების კონვენციის გათვალისწინებით.

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ცხრილი X: „ემიტენტის“ მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2023	2022
ათასი ლარი	აუდიტირებული	აუდიტირებული
ამონაგები	21,127	19,254
სხვა შემოსავალი	17	578
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,539)	(1,591)
ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	(2,197)	(1,970)
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და გაუფასურების აღდგენა	3,773	(10,306)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(2,715)	(2,426)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	18,467	3,539
ფინანსური ხარჯები, წმინდა	(11,457)	(203)
ზარალი (მოგება) საკუროსო სხვაობებიდან, წმინდა	(8)	16
მოგება დაბეგვრამდე	7,003	3,352
მთლიანი სრული მოგება	7,003	3,352

ამონაგები

ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის „კომპანიის“ ამონაგები ჯგუფდება შემდეგი კატეგორიების მიხედვით: საიჯარო შემოსავლები საინვესტიციო ქონებიდან და შემოსავალი სხვა მომსახურებიდან.

შემოსავალი სხვა მომსახურებიდან ძირითადად მოიცავს შემოსავალს პარკინგიდან და მეიჯარეთათვის გაწეული მომსახურებიდან.

2023 წელს დაგენერირებული ამონაგები, წინა წელთან შედარებით, 9.7%-ით გაიზარდა და 21.2 მლნ ლარი შეადგინა. შემოსავლის ზრდა მეტწილად განაპირობა რუსთავი მოლის საიჯარო შემოსავლებისა და სხვა მომსახურებიდან მიღებული შემოსავლების 13.0%-ითა და 36,0%-ით ზრდამ, შესაბამისად. აღსანიშნავია, რომ 2022 წელთან შედარებით

მატება ასევე აიხსნება საშუალო შეწონილი საიჯარო ქირის ზრდით (ლარი/კვ.მ) ლოკაციების უმეტესობაზე. (იხილეთ კომპანიის მიმოხილვის ქვეთავი)

2022 წელს „კომპანიის“ ამონაგებმა 19.3 მლნ ლარი შეადგინა, რაც 62.2%-ით აღემატებოდა წინა წლის მაჩვენებელს, 11.9 მლნ ლარს. ამონაგების ზრდა ძირითადად განპირობებულია რუსთავი მოლის ეფექტით, რომელიც 2021 წლის 2 დეკემბერს გაიხსნა და სრული დატვირთვით 2022 წელს ამუშავდა. 2022-ში წლიურმა საიჯარო შემოსავალმა 5.1 მლნ ლარი შეადგინა, რაც 14-ჯერ აღემატება წინა წლის იმავე მაჩვენებელს (2021: 360.3 ათას ლარი). მატება ასევე განაპირობა ბათუმი ზღეცე ქი მოლის საშუალო შეწონილი ქირის ზრდამ, რომელიც წინა წელთან შედარებით 960.4 ათასი ლარით გაიზარდა.

ცხრილი X: ამონაგების განაწილება

	2023	2022
ათასი ლარი	აუდირებული	აუდირებული
საიჯარო შემოსავლები საინვესტიციო ქონებიდან	17,193	16,362
შემოსავალი სხვა მომსახურებიდან	3,935	2,892
სულ	21,127	19,254

2023 წელს საიჯარო შემოსავალი წინა პერიოდთან შედარებით 5.1%-ით გაიზარდა და 17.2 მლნ ლარი შეადგინა, საიდანაც 7.9 მლნ ლარი (46.0%) წარმოადგენდა ცვლად საიჯარო გადახდასთან დაკავშირებულ შემოსავალს. სხვა მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 36.1%-ით გაიზარდა, 3.9 მლნ ლარს მიაღწია და ჯამური გაყიდვების 18.6% შეადგინა.

2022 წელს საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან 62.5%-ით გაიზარდა და 16.4 მლნ ლარი შეადგინა. ამონაგების მნიშვნელოვანი წილი (75.4%) დაგენერირდა რუსთავის, თბილისისა და ბათუმის ობიექტების საიჯარო შემოსავალით. 2022 წელს სხვა მომსახურების გაწევიდან მიღებული შემოსავალი 60.3%-ით გაიზარდა და 2.9 მლნ ლარი შეადგინა, რაც მთლიანი ამონაგების 15.0% შეადგენდა.

ცხრილი X. საიჯარო შემოსავლები საინვესტიციო ქონებიდან ლოკაციების მიხედვით შეფარდებული ამონაგებთან

საიჯარო შემოსავლები ლოკაციების მიხედვით	2023	2022
რუსთავი	27.2%	26.4%
თბილისი	18.6%	20.2%
ბათუმი	18.2%	19.9%
გორი	8.4%	8.9%
ზესტაფონი	2.6%	3.0%
ქუთაისი	3.0%	3.0%
ფოთი	2.8%	2.9%
მარნეული	0.6%	0.7%
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან, სულ	81.4%	85.0%

შემოსავალი სხვა მომსახურებიდან	2023	2022
თბილისი	7.0 %	5.3 %
რუსთავი	6.2 %	4.9 %
გორი	2.6 %	2.2 %
ზესტაფონი	1.8 %	1.8 %

ფოთი	0.0 %	0.2 %
მარნეული	0.0 %	-
ბათუმი	0.9 %	0.5 %
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან, სულ	18.6 %	15.0 %

სხვა შემოსავალი

„კომპანიის“ სხვა შემოსავალი უძრავი ქონების რეალიზაციიდან მიღებულ შემოსავალს. სხვა შემოსავალმა 2023 და 2022 წელს, შესაბამისად, 17 და 578 ათასი ლარი შეადგინა. „კომპანიამ“ 2022 წელს გაყიდა 1.1 მლნ ლარის საბალანსო ღირებულების უძრავი ქონება 553 ათასი ლარიანი მოგებით.

საოპერაციო ხარჯები და საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება

2023 წელს საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგებამ 18,5 მლნ ლარი შეადგინა, რაც 4.2-ჯერ აღემატება წინა წლის მაჩვენებელს. აღნიშნული ერთის მხრივ ამონაგების ზრდამ, ხოლო მეორეს მხრივ საინვესტიციო ქონების გაუფასურების აღდგენის ეფექტმა განაპირობა. შედეგად, 2023 წელს „კომპანიის“ საოპერაციო მოგების მარჟა გაიზარდა 69.0 პ.პ.-ით და 87.4% შეადგინა.

2022 წელს საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება 3.5 მლნ ლარს გაუტოლდა (58.6%-იანი შემცირება წინა წელთან შედარებით), ხოლო საოპერაციო მოგების მარჟამ 18.4% შეადგენდა. შემცირება მეტწილად გამოწვეული იყო შენობა-ნაგებობების საინვესტიციო ქონების გაუფასურების ხარჯით (10.3 მლნ ლარი).

საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენასთან დაკავშირებით მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავი: „საინვესტიციო ქონება“

	2023	2022
ათასი ლარი	აუდირებული	აუდირებული
ამონაგები	21,127	19,254
სხვა შემოსავალი	17	578
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,539)	(1,591)
ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	(2,197)	(1,970)
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და აღდგენა	3,773	(10,306)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(2,715)	(2,426)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	18,467	3,539
<i>საოპერაციო მოგების მარჟა</i>	<i>87.4%</i>	<i>18.4%</i>

ცვეთა და ამორტიზაცია

ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი 2022 და 2023 წლებში მნიშვნელოვნად არ შეცვლილა და, შესაბამისად, 1.6 და 1.5 მლნ ლარი შეადგინა. 2022 წელს წინა წელთან შედარებით ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი 33%-ით გაიზარდა, რაც 2021 წლის ბოლოს ახალი სავაჭრო ცენტრის, რუსთავი მოლის, გახსნას უკავშირდება.

ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებლის ხარჯი

2023 წელს ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი წინა პერიოდთან შედარებით 11.5%-ით გაიზარდა და შეადგინა 2.2 მლნ ლარი. აღნიშნული ხარჯი გაზრდილია ამონაგების პროპორციულად - 2023 წელს ხელფასებისა და თანამშრომელთა სხვა სარგებლის შეფარდება ამონაგებთან 10.4%-ს, ხოლო 2022-ში 10.2%-ს შეადგენდა.

2022 წელს ხელფასების ხარჯმა 2.0 მლნ ლარს შეადგინა, რაც 2.3x-ჯერ აღემატება 2021 წლის მაჩვენებელს (2021: 0.8 მლნ ლარი). ცვლილების მთავარი გამომწვევი ფაქტორი იყო „კომპანიის“ გაფართოების შესაბამისად მასშტაბის ზრდა, რაც დასაქმებულთა რაოდენობის მატებასა და პერსონალის ხარჯების ზრდაში აისახა.

	2023	2022	2021
თანამშრომელთა რაოდენობა	102	82	59

საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და აღდგენა

„კომპანიის“ საინვესტიციო ქონების აღდგენა 2023 წელს 3,8 მლნ ლარს შეადგენდა, ხოლო 2022 წელს გაუფასურების ხარჯი 10,3 მლნ ლარი იყო. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ ფინანსური მიმოხილვის ქვეთავი - ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება, საინვესტიციო ქონება.

საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენასთან დაკავშირებით მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავი: „საინვესტიციო ქონება“

სხვა საოპერაციო ხარჯები

2023 წელს სხვა საოპერაციო ხარჯები 11.9%-ით გაიზარდა და 2.8 მლნ ლარი შეადგინა, თუმცა, ამონაგებთან შეფარდებით შენარჩუნებულია წინა წლის ტენდენცია. სხვა საოპერაციო ხარჯის შეფარდება ამონაგებთან 2023 და 2022 წლებში შეადგენდა 12.9% და 12.6%-ს შესაბამისად.

2022 წელს სხვა საოპერაციო ხარჯები 10.4%-ით შემცირდა და 2.4 მლნ ლარი შეადგინა. აღნიშნული შემცირების ძირითადი მიზეზი კომუნალური ხარჯების კლებაა, რომელიც 2022 წელს 79.2%-ით შემცირდა და 0.9 მლნ ლარი შეადგინა.

ცხრილი X: სხვა საოპერაციო ხარჯების შეფარდება ამონაგებთან

	2023	2022
კომუნალური ხარჯები	5.1%	4.7%
ქონების გადასახადი	2.8%	2.5%
რემონტი და შეკეთება	1.8%	1.5%
დაცვის ხარჯი	0.8%	0.8%
მოკლევადიანი იჯარის ხარჯი	0.2%	0.6%
საინფორმაციო და საკონსულტაციო მომსახურება	0.3%	0.4%
რეკლამის ხარჯები	0.2%	0.4%
დაზღვევა	0.1%	0.1%
ბანკის საკომისიო	0.2%	0.1%
სხვა	1.5%	1.5%
სხვა საოპერაციო ხარჯები, სულ	12.9%	12.6%

EBITDA

კომპანიების ფინანსური ანალიზისას ფართოდ გამოყენებული მაჩვენებელია EBITDA, რომელიც არ არის განსაზღვრული IFRS სტანდარტების მიხედვით. ცხრილში მოცემულია EBITDA-ს კალკულაცია.

ცხრილი X: EBITDA-ს კალკულაცია

	2023	2022
საოპერაციო მოგება	18,467	3,539
კორ.: ცვეთა და ამორტიზაცია	1,539	1,591
კორ.: საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენა	(3,773)	10,306
კორ.: უძრავი ქონების რეალიზაციის შედეგად მიღებული მოგება	-	(535)
EBITDA	16,233	14,901
<i>EBITDA მარჯა</i>	<i>76.8%</i>	<i>77.4%</i>

„კომპანიის“ EBITDA 2023 წელს, წინა წელთან შედარებით, 8.9%-ით გაიზარდა და 16.2 მლნ ლარი შეადგინა, რაც განაპირობა ამონაგების 9.7%-ით ზრდამ და საოპერაციო ხარჯების ოპტიმალურ დონეზე შენარჩუნებამ. აღსანიშნავია, რომ 2022 წლის EBITDA წინა წლის იმავე მაჩვენებელთან შედარებით 6.5 მლნ ლარითაა გაზრდილი, რაც ახალი ობიექტების გახსნას/ნორმალიზაციასა და არსებული ობიექტების შემოსავლის ზრდას უკავშირდება.

ფინანსური ხარჯი, წმინდა

„კომპანიის“ ფინანსური ხარჯი, ნეტო უმეტესწილად წარმოადგენს კომპანიის მიერ აღებული სესხების მომსახურების საპროცენტო ხარჯს, მის მიერ გაცემულ სესხებზე დარიცხულ საპროცენტო შემოსავალსა და ფინანსურ ინსტრუმენტებზე საკურსო სხვაობიდან მიღებულ მოგებას და/ან ზარალს.

<i>ათასი ლარი</i>	2023	2022
ფინანსური ხარჯი		
ფინანსური ხარჯი მიღებულ სესხებზე	(12,479)	(12,002)
ფინანსური ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	(256)	(215)
ფინანსური შემოსავალი		
საპროცენტო შემოსავალი საიჯარო მოთხოვნებზე	46	-
საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე	389	35
საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტებზე	79	20
საკურსო მოგება მიღებულ სესხებზე	(108)	11,555
საკურსო მოგება საიჯარო ვალდებულებებზე	(87)	305
საკურსო მოგება გაცემულ სესხებზე	(16)	(7)
საკურსო მოგება საიჯარო მოთხოვნებზე	37	-
გამოკლებული განსაკუთრებულ აქტივზე პროცენტის კაპიტალიზაცია	938	105
ფინანსური ხარჯი, ნეტო	(11,457)	(203)

2022 წელს „კომპანიის“ წმინდა ფინანსური ხარჯი (0.2 მლნ ლარი) მნიშვნელოვნად ნაკლები იყო 2023 წელთან (11.5 მლნ ლარი) შედარებით. აღნიშნული განაპირობა 2022 წელს ლარის კურსის გამყარებამ დოლარსა და ევროსთან მიმართებით. 2022 წელს „კომპანიამ“ მიღებულ სესხებზე 11.6 მლნ ლარის საკურსო მოგება აღიარა, 2023 წელს კი ეს მაჩვენებელი -0.1 მლნ ლარს უტოლდება.

2023 და 2022 წლებში ჯგუფის მიერ დაკაპიტალიზებული საპროცენტო ხარჯები მიეკუთვნება საინვესტიციო ქონებას, რომლისთვისაც დაფინანსება იყო მიღებული. „კომპანია“, სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისად, ახორციელებს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული იმ დანახარჯების კაპიტალიზებას, რომელთა თავიდან აცილება შესაძლებელი იქნებოდა კაპიტალ-დანახარჯები რომ არ გაწეულიყო კვალიფიციურ აქტივებზე.

საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი

2023 წელს საკურსო სხვაობიდან მიღებულმა წმინდა ზარალმა 7.7 ათასი ლარი შეადგინა. 2022 წელს ლარის კურსის გამყარების შედეგად, „კომპანიის“ საკურსო სხვაობიდან მიღებულმა წმინდა მოგებამ 15.8 ათასი ლარი შეადგინა.

სრული შემოსავალი

ზემოთ აღწერილი გარემოებების ერთობლიობის შედეგად, „კომპანიის“ 2023 წლის სრული შემოსავალი წინა წელთან შედარებით გაორმაგდა და შეადგინა 7.0 მლნ ლარი, რაც მეტწილად საინვესტიციო ქონების აღდგენამ გამოიწვია. აღსანიშნავია, რომ 2022-ში წინა წელთან შედარებით „კომპანიის“ ამონაგებისა და EBITDA-ს ზრდის მიუხედავად, წლის სრული შემოსავალი 21.5%-ით ნაკლები იყო, რაც განაპირობა საინვესტიციო ქონების გაუფასურებამ.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი ქართული ლარი	31 დეკემბერი 2023 აუდიტირებული	31 დეკემბერი 2022 აუდიტირებული
აქტივები		
გრძელვადიანი აქტივები		
საინვესტიციო ქონება	95,015	81,013
ძირითადი საშუალებები	3,492	2,532
არამატერიალური აქტივები	33	7
ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში	-	-
გაცემული ავანსები	1,216	2,605
გაცემული სესხები	5,379	5,433
მოთხოვნები წმინდა საიჯარო ინვესტიციებიდან	527	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები	105,662	91,590
მოკლევადიანი აქტივები		
მარაგები	59	67
საგადასახადო აქტივები	-	-
გაცემული სესხები	65	10
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,455	2,297
მოთხოვნები წმინდა საიჯარო ინვესტიციებიდან	252	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,375	1,658
სულ მოკლევადიანი აქტივები	5,207	4,033
სულ აქტივები	110,869	95,623
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		
საკუთარი კაპიტალი		
განთავსებული კაპიტალი	-	-
დამატებითი შენატანი კაპიტალში*	16,447	16,447
დაგროვილი ზარალი	(42,149)	(49,099)
გადაფასების რეზერვი	-	-

სულ საკუთარი კაპიტალი	(25,701)	(32,652)
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
მომხმრებლისგან მიღებული ავანსები	1,854	2,162
მიღებული სესხები	71,766	122,867
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	73,620	125,029
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
მიღებული სესხები	60,420	1,713
საგადასხადო ვალდებულებები	205	214
მომხმრებლისგან მიღებული ავანსები	1,018	625
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,308	693
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	62,950	3,246
სულ ვალდებულებები	136,570	128,274
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	110,869	95,623

*დამატებითი შენატანი კაპიტალში არ არის „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონით განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ან „სარეზერვო კაპიტალის“ შემადგენელი ნაწილი და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, „მეწარმეთა კანონით“ დადგენილი შეზღუდვები, რომლებიც არ გავრცელდება კომპანიაზე იმის გამო, რომ მას არ აქვს შექმნილი განთავსებული კაპიტალი, არის შემდეგი:

- განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემთხვევაში დაუშვებელია განთავსებული კაპიტალის გამოთავისუფლებული ოდენობით დივიდენდის განაწილება განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;
- დაუშვებელია დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება, თუ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;
- განთავსებული კაპიტალის შემცირება შესაძლებელია მხოლოდ, განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არანაკლებ 6 თვის შემდეგ, თუ კრედიტორთა ის მოთხოვნები, რომლებიც განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებამდე წარმოიშვა, კომპანიამ დააკმაყოფილა ან უზრუნველყო, ან თუ სასამართლომ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა. კაპიტალის შემცირების გადაწყვეტილების შედეგად, დაცული უნდა იყოს შემდეგი მოთხოვნა: განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემდეგ, კომპანიის ჯამური აქტივები უნდა ჰყოფნიდეს კომპანიის ჯამურ ვალდებულებებს.

გარდა ამისა, „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

„კომპანიის“ აქტივები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „ემიტენტის“ აქტივები წინა პერიოდთან შედარებით 15.9%-ით არის გაზრდილი, რაც ნომინალში 15.2 მლნ ლარის მატებაში ითარგმნება. აღნიშნული ძირითადად განპირობა საინვესტიციო ქონებისა და ძირითადი საშუალებების ზრდით.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2021 წლის შესაბამის მაჩვენებელთან შედარებით, „კომპანიის“ ჯამური აქტივები 512 ათასი ლარით გაიზარდა (0.5%) და 95.6 მლნ ლარი შეადგინა. მოცემული მატება ძირითადად, გაცემული სესხებისა და გაცემული ავანსების ზრდით იყო განპირობებული.

საინვესტიციო ქონება

„კომპანიის“ საინვესტიციო ქონება არის ჯგუფის მიერ ფლობილი ქონება საიჯარო შემოსავლის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდისთვის ან ორივე მიზნისათვის, რომელიც არ არის ჯგუფის მიერ დაკავებული. საინვესტიციო ქონება ასევე მოიცავს დაუმთავრებელ აქტივებს, მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენების მიზნით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონება 17.3%-ით (14.0 მლნ ლარით) გაიზარდა და 95.0 მლნ ლარი შეადგინა. „კომპანიის“ შენობა-ნაგებობების საბალანსო ღირებულება გაიზარდა, ხოლო ავანსები და დაუმთავრებელი შენობა შემცირდა. აღნიშნული აიხსნება გორი მოლის მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯების გადასვლით შენობა-ნაგებობების ბალანსზე, რომელმაც ოპერირება დაიწყო 2023 წლის დეკემბრიდან. გარდა ამისა, აღსანიშნავია, რომ შენობა-ნაგებობების საბალანსო ღირებულების გაუფასურების აღდგენა, რომელმაც 3.7 მლნ ლარი შეადგინა. 2023 წელს, საინვესტიციო ქონებამ მთლიანი აქტივების 85.7% შეადგინა.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონებამ მთლიანი აქტივების 84.7% შეადგინა და 81.0 მლნ ლარს გაუტოლდა, რაც 7.6%-ით ნაკლებია წინა წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით (31/12/2021: 87.7 მლნ ლარი). შემცირების მთავარი განმარტებელი მიზეზები შენობა-ნაგებობების საბალანსო ღირებულების გაუფასურების აღიარება (10.9 მლნ ლარი) და 1.0 მლნ ლარის საბალანსო ღირებულების უძრავი ქონების 0.5 მლნ ლარიანი მოგებით გაყიდვაა, რაც ნაწილობრივ დააბალანსა ნეტ 3.4 მლნ ლარის მიწის ნაკვეთების შესყიდვამ და ახალი ობიექტების მშენებლობაში ინვესტირებამ.

ცხრილი X: საინვესტიციო ქონების დეტალური ჩაშლა

	2023	2022	2021
	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
მიწა	48%	57%	49%
შენობა-ნაგებობები და მათთან დაკავშირებული აღჭურვილობა	50%	39%	49%
აქტივის გამოყენების უფლება	2%	2%	3%
ავანსები და დაუმთავრებელი შენობა	0%	1%	0%
სულ	100%	100%	100%
სულ, ათასი ლარი	95,015	81,013	87,710

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება შეადგენდა 141.2 მლნ ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 117.6 მლნ ლარი).

ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები (ფსწე)

კომპანია ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების რეალურ ღირებულებებს აფასებს განცალკევებულად:

ფსწე-ის ტიპი	ფსწე-ს რაოდენობა	ლოკაცია
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	5	თბილისი
ავტო გაზ გასამართი	2	თბილისი
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	1	ბათუმი
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	1	ქუთაისი
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	2	გორი
ავტო გაზ გასამართი	1	გორი
ვაკანტური მიწა	1	თელავი
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	1	ფოთი
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	1	რუსთავი
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	1	მარნეული ¹³
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	1	ზესტაფონი
ავტო გაზ გასამართი	1	ზესტაფონი

აქტივის შეფასებული რეალური ღირებულება ეფუძნება ხელმძღვანელობის შეფასებებს, მათ შორის დისკონტირების განაკვეთის განსაზღვრას, სამომავლო შედეგიანობის შეფასებას, აქტივის მიერ ამონაგების გენერირების უნარს, სამომავლოდ ძირითადი საშუალებების შეძენის დროები და რაოდენობა, სამომავლო ბაზრის პირობების დაშვებებს და გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთებს პერპეტუიტში (terminal value). ცვლილებებს ხელმძღვანელობის მიერ შერჩეულ დაშვებებში, კერძოდ დისკონტირების განაკვეთისა და ზრდის განაკვეთის შეფასებებში რომლებიც აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად იქნა გამოყენებული, შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა ქონდეს ჯგუფის გაუფასურების შეფასებებზე და შესაბამისად შედეგებზე.

ძირითადი დაშვებები და გონივრულად შესაძლო ცვლილებები ამ დაშვებებში, ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, შემდეგია:

- **დატვირთულობის განაკვეთი** - დატვირთულობის განაკვეთი სავაჭრო მოლებში, სავაჭრო ცენტრებში და გასაქირავებელ ფართებში შეფასების თარიღისთვის გამოყენებული იქნა 99%-ის მოცულობით, 2023 წლის ფაქტიური მონაცემი.
- **საიჯარო შემოსავლები** - საიჯარო შემოსავლების პროგნოზები გაკეთდა საბაზრო მონაცემების საფუძველზე. 2023 წლის ფაქტობრივი შემოსავლები გამოყენებულ იქნა 2024 წლის შემოსავლების პროგნოზისთვის.
- **შემოსავალი საწვავის რეალიზაციიდან** - საწვავის რეალიზაციის პროგნოზები დაფუძნებულია 2023 წლის ფაქტიურ შედეგებზე, რომელიც დაკორექტირებულია მოცემული სექტორის ბაზრის კვლევის შედეგებით. 2023

¹³ საინვესტიციო ქონების რეალიზაცია - 2024 წლის 19 მარტს ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება მარნეულის მოლის რეალიზაციასთან დაკავშირებით.

წლის ფაქტიური შემოსავლები გამოყენებულ იქნა 2024 წლის შემოსავლების პროგნოზისთვის. სამომავლო პერიოდებისთვის მიჩნეულია ფაქტი, რომ საქართველოს ეკონომიკას აქვს დადებითი დინამიკა.

- **დისკონტირების განაკვეთი** - საშუალო დისკონტირების განაკვეთი რომელიც გამოყენებულ იქნა საპროგნოზო ფულადი ნაკადების დისკონტირებისთვის იყო 15.44% კომერციულ ქონებაზე და 14.95% - აგს-ებზე. ეს დისკონტირების განაკვეთი რომ გაიზარდოს / შემცირდეს 1%-ით საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება იქნება 9.4 მლნ ლარით ნაკლები / 11.0 მლნ ლარით მეტი.

საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენა

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებულ წელს „კომპანია“ აღიარა საინვესტიციო ქონების გაუფასურების აღდგენა 3,7 მლნ ლარის ოდენობით, 2022 წელს „კომპანია“ აღიარა გაუფასურება 10,3 მლნ ლარის ოდენობით, ხოლო 2021 წელს გაუფასურებამ შეადგინა 0.6 მლნ ლარი.

2022 წელს წინა წელთან შედარებით საინვესტიციო ქონების შეფასებაზე დადებითი გავლენა იქონია დატვირთულობის განაკვეთმა (2022: 91%, 2021: 80%), ამასთან, გაუმჯობესდა საიჯარო და სხვა შემოსავლების ისტორიული და საპროგნოზო მაჩვენებლები. აღნიშნული პოზიტიური ფაქტორები გადაწონა დისკონტირების განაკვეთის (WACC) მნიშვნელოვანმა ზრდამ, კერძოდ 2021 წლის შეფასებაში გამოყენებული WACC შეადგენდა 12.99%-ს, ხოლო 2022-ში - 16.61%-ს კომერციულ ქონებაზე და 16.18%-ს აგს-ებზე. შედეგად გაუფასურებამ შეადგინა 10.3 მლნ ლარი.

2023 წლის საინვესტიციო ქონების შეფასებაში გაუმჯობესდა როგორც დატვირთულობის განაკვეთი (2023: 99%, 2022: 91%), ასევე საიჯარო და სხვა შემოსავლების ისტორიული და საპროგნოზო მაჩვენებლები. ამასთან შემცირდა დისკონტირების განაკვეთი (WACC): 2023 (2022) კომერციული ქონება - 15.44% (16.61%); აგს - 14.95% (16.18%). შედეგად საინვესტიციო ქონების გაუფასურების აღდგენამ შეადგინა 3.7 მლნ ლარი.

ძირითადი საშუალებები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანიის“ ძირითადი საშუალებები მოიცავს მოწყობილობებს და დანადგარებს (78.4%), იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობას (2.7%) და სხვა (18.9%) კატეგორიებს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები მთლიანი აქტივების 3.1%-ს შეადგენს (ნომინალში 3.5 მლნ ლარი). 2023 წელს წინა წელთან შედარებით ძირითადი საშუალებები 37.9%-ით გაიზარდა. აღნიშნულის მიზეზი იყო სხვა კატეგორიაში აქტივების ზრდა. კერძოდ, 2023 წლის იანვარში ჯგუფმა, როგორც მოიჯარემ, გააფორმა ხელშეკრულება ადმინისტრაციული ოფისის იჯარასთან დაკავშირებით, რაც ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარდა, როგორც იჯარის ობიექტის გამოყენების უფლება. მოგვიანებით „კომპანია“ ეს აქტივი 2023 წლის აპრილში ქვეიჯარით გადასცა დაკავშირებულ მხარეს. საიჯარო ინვესტიციიდან მოთხოვნის საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 779.6 ათას ლარს.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები აქტივების 2.6% იყო და 2.5 მლნ ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით 3.9%-იან ზრდას აღნიშნავდა.

ცხრილი X: ძირითადი საშუალებების განაწილება

ათასი ლარი	მოწყობილობები და დანადგარები	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	სხვა	სულ
31.12.2023	2,736	94	662	3,492

31.12.2022	2,353	111	68	2,532
------------	-------	-----	----	-------

გაცემული სესხები

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები სრულად წარმოდგენილია დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხით. 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხების მოცულობამ 5.4-5.4 მლნ ლარი შეადგინა.

2022 წლის დეკემბერში ჯგუფმა სესხი გასცა დაკავშირებულ მხარეზე - შპს ისანი თაუერი 2 მლნ აშშ დოლარის ჯამური ღირებულებით.

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
გრძელვადიანი გაცემული სესხები	5,379	5,433
მოკლევადიანი გაცემული სესხები	65	10
	5,444	5,443

მიღებული და გაცემული სესხების ურთიერთგადახურვა - 2024 წლის 1 აპრილს შპს მკ დეველოპმენტს, შპს ისანი თაუერსა და შპს რივერსაიდ ინვესტს შორის გაფორმდა სამმხრივი შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც მოხდა შპს ისანი თაუერსზე გაცემული სესხის მოთხოვნის დათმობა შპს რივერსაიდ ინვესტისგან მიღებული სესხის სანაცვლოდ, ჯამური ღირებულებით 2,0 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
	აუდირებული	აუდირებული
სავაჭრო მოთხოვნები	3,434	2,256
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი	(84)	(101)
	3,350	2,155
გაცემული ავანსები	105	143
სულ	3,455	2,297

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წინა წელთან შედარებით 50.0%-ით გაიზარდა და ჯამური აქტივების 3.0%-ს შეადგინა. ზრდა მეტწილად დაკავშირებულ მხარესთან არსებულ მოთხოვნას უკავშირდება. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოცულობა 2.3 მლნ ლარს შეადგენდა, რაც 45%-ით ნაკლები იყო 2021 წლის 31 დეკემბრის მონაცემთან შედარებით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მოთხოვნების ხარისხობრივი ინფორმაცია ვადაგადაცილების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

გაუფასურებისთვის ჯგუფურად განხილული მოთხოვნები (ათასი ლარი)	საბალანსო ღირებულება	ზარალების ალბათობა	გაუფასურების ანარიცხი
მიმდინარე	1,282	1%	(13)
ვადაგადაცილებული 31-60	117	3%	(4)

ვადაგადაცილებული 61-120	74	10%	(4)
ვადაგადაცილებული 121-180	9	25%	(2)
ვადაგადაცილებული 181-360	-	50%	-
ვადაგადაცილებული 360 დღეზე მეტად	58	100%	(59)
სულ ჯგუფურად გაუფასურებული	1,542		(85)
ინდივიდუალურად განხილული მოთხოვნები ¹⁴	1,892		-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,434		(85)

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მოთხოვნების ხარისხობრივი ინფორმაცია ვადაგადაცილების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

გაუფასურებისთვის ჯგუფურად განხილული მოთხოვნები (ათასი ლარი)	საბალანსო ღირებულება	ზარალების ალბათობა	გაუფასურების ანარიცხი
მიმდინარე	1,656	1%	(16)
ვადაგადაცილებული 31-60	299	3%	(9)
ვადაგადაცილებული 61-120	130	10%	(13)
ვადაგადაცილებული 121-180	132	25%	(33)
ვადაგადაცილებული 181-360	18	50%	(9)
ვადაგადაცილებული 360 დღეზე მეტად	21	100%	(21)
სულ ჯგუფურად გაუფასურებული	2,256		(102)
			-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,256		(102)

ფული და ფულის ეკვივალენტები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფული და ფულის ეკვივალენტები 1.4 მლნ ლარი იყო, ხოლო 2022 წლის 31 დეკემბერ - 1,7 მლნ ლარი. ცხრილში მოცემული აღნიშნული ანგარიშის ჩაშლა:

	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
ათასი ლარი	2023	2022
	აუდირებული	აუდირებული

¹⁴ გაუფასურებაზე ინდივიდუალურად განხილული მოთხოვნებიდან 1,6 მლნ ლარის მოთხოვნა წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეებთან არსებულ მოთხოვნას.

ფული სალაროში	8	6
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	1,208	1,650
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	159	1
სულ	1,375	1,658

მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები

მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები წარმოადგენს სახელშეკრულებო პერიოდის ბოლო თვის ქირავნობის წინასწარ გადახდილ საფასურს. ეს თანხები წარმოადგენს გარანტიას და გამოყენებულია მომხმარებლის დეფოლტის რისკის თავიდან ასაცილებლად.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები წინა შესადარის პერიოდთან შედარებით 3.1%-ით გაიზარდა და 2.9 მლნ ლარი შეადგინა. 2022 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები შემცირდა 24.4%-ით და 2.8 მლნ ლარს გაუტოლდა, თუმცა მთლიან აქტივებთან შეფარდებით თითქმის უცვლელი დარჩა.

მიღებული სესხები

„კომპანია“ იყენებს სესხებს გრძელვადიანი აქტივების დასაფინანსებლად.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნასესხებმა სახსრებმა 132.2 მლნ ლარი შეადგინა, რაც წინა პერიოდთან შედარებით 6.1%-ით (7.6 მლნ ლარი) არის გაზრდილი. ზრდა ძირითადად გამოწვეულია ახალი პროექტის (გორი მოლი) დაფინანსებასთან დაკავშირებული ხარჯებით. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნასესხებმა სახსრებმა 124.6 მლნ ლარი შეადგინა რაც წინა წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან 2.6%-იან შემცირებას აღნიშნავდა.

მიღებული სესხები იყოფა შემდეგ კატეგორიებად:

- **საფინანსო ინსტიტუტებიდან მიღებული სესხები** - „კომპანიის“ საბანკო სესხების დიდი ნაწილი აღებულია სს „თიბისი ბანკში“. სესხები უზრუნველყოფილია ძირითადი საშუალებებით, საწარმოო ფართით და „კომპანიის“ წილებით.
- **იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხები** - შპს რივერსაიდ ინვესტიისგან მიღებული სესხები
- **საიჯარო ვალდებულებები** - „კომპანიას“ იჯარით აქვს აღებული შენობები და მიწის ნაკვეთები. ყველა აქტივის საიჯარო გადასახდელი არის ფიქსირებული.
- **დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხები** - „კომპანიას“ აქვს ვალდებულებები შპს ველაჯიო და G Star-ის მიმართ

მიღებული სესხების შესახებ დეტალური ინფორმაცია შეგიძლიათ იხილოთ ცხრილში:

	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
	2023	2022
ათასი ლარი		
გრძელვადიანი მიღებული სესხები	აუდირებული	აუდირებული
დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხები	32,727	90,191
საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხები	31,395	25,466
იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხები	5,379	5,404
საიჯარო ვალდებულებები	2,265	1,807
სულ	71,766	122,867

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
<i>ათასი ლარი</i>		
მოკლევადიანი მიღებული სესხები	აუდირებული	აუდირებული
დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხები	55,522	-
საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხები	4,220	1,343
იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხები	32	28
საიჯარო ვალდებულებები	645	343
სულ	60,420	1,713

2022 წლის 22 ივლისს შპს მკ დეველოპმენტსა და შპს ველაჯიოს შორის გაფორმდა ცვლილება 2020 წლის 15 აპრილს გაცემული სესხის პირობების ცვლილებასთან დაკავშირებით. ახალი შეთანხმების შესაბამისად, შეიცვალა სესხის ვალუტა - შეთანხმების გაფორმების დღის მდგომარეობით 2022 წლის 15 აპრილს გაცემული სესხის ფარგლებში დარჩენილი სასესხო ვალდებულების ნაშთი 8,1 მლნ ლარი, დაკონვერტირდა აშშ დოლარში, რამაც ამავე თარიღის მდგომარეობით შეადგინა 2,9 მლნ აშშ დოლარი. ასევე, შეიცვალა სესხის დაფარვის ვადა 2028 წლის 16 აპრილის ნაცვლად განისაზღვრა 2032 წლის 18 ივნისი, სესხის და მასზე დარიცხული პროცენტის გადახდა ახლი შეთანხმებით განხორციელდება სესხის პერიოდის ბოლოს. წლიური საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრა 7%-ის ოდენობით. ფინანსური ვალდებულების პირობების მნიშვნელოვანი შეცვლა ჯგუფის მხრიდან განხილულ იქნა როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დაფარვა და ახალი ფინანსური ვალდებულების აღიარება, როგორც ეს მოითხოვება ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტების შესაბამისად. სესხის საწყისი აღიარება მოხდა რეალური ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით, რამაც შეადგინა 6.71%. ძველი სესხის ჩამოწერისა და ახალი სესხის საწყისი აღიარების ეფექტი აისახა კაპიტალის განყოფილებაში, როგორც დაკავშირებულ მხარესთან ტრანზაქცია და შეადგინა - 1,2 მლნ ლარი. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ სესხის ამორტიზაციის ეფექტი აღიარდება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, 2024 წლის 1 აპრილს შპს მკ დეველოპმენტს, შპს ისანი თაუერსსა და შპს რივერსაიდ ინვესტს შორის გაფორმდა სამხმრივი შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც მოხდა შპს ისანი თაუერსზე გაცემული სესხის მოთხოვნის დათმობა შპს რივერსაიდ ინვესტისგან მიღებული სესხის სანაცვლოდ, ჯამური ღირებულებით 2.0 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით.

მოკლევადიანი მიღებული სესხები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაზრდილია 58,7 მლნ ლარით, რაც გამოწვეულია დამფუძნებლის სესხების გრძელვადიანი სესხებიდან მოკლევადიან სესხებში რეკლასიფიკაციით. 2024 წლის 31 იანვარს გაფორმდა შეთანხმება დამფუძნებლისგან (G star და შპს ველაჯიო) მიღებული სესხების (7.4 მლნ და 7,7 მლნ აშშ დოლარის ოდენობით) გადავადების შესახებ. შეთანხმების საფუძველზეც სესხის დაფარვის ახლი ვადა ნაცვლად 2024 წლის 31 იანვრისა განისაზღვრა 2027 წლის 31 იანვარი.

2024 წლის მაისში პარტნიორთა გადაწყვეტილებით მოხდა დამფუძნებლებისგან შპს ველაჯიოსგან და შპს G star-ისგან მიღებული სესხების ნაწილის კონვერტაცია კაპიტალში, 4,95 მლნ აშშ დოლარის და 4,95 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით, შესაბამისად. აღნიშნული სესხების კონვერტაციის შედეგად ჯამში დამატებითი შენატანი კაპიტალში გაიზარდა 26,5 მლნ ლარით და განისაზღვრა 42,9 მლნ ლარის ოდენობით.

„კომპანიის“ სესხებისა და ობლიგაციების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ თავი „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო ვალდებულებები წინა შესადარის პერიოდთან შედარებით 88.7%-ით გაიზარდა და 1.3 მლნ ლარი შეადგინა. ზრდა განაპირობა საინვესტიციო ქონების მშენებლობის შედეგად დაგროვილმა ვალდებულებამ. 2022 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით სავაჭრო კრედიტორული დავალიანებები შემცირდა 0.7 მლნ ლარამდე, რაც 21.4%-ით შემცირებაა წინა შესადარის პერიოდთან შედარებით.

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
<i>ათასი ლარი</i>		
ფინანსური ვალდებულებები	აუდირებული	აუდირებული
სავაჭრო ვალდებულებები	395	368
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობიდან	912	325
სულ	1,308	693

კაპიტალი და დივიდენდები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „ემიტენტის“ საკუთარი კაპიტალი წინა შესადარის პერიოდთან შედარებით 21.3%-ით გაიზარდა და -25.7 მლნ ლარი შეადგინა. აღნიშნული ზრდა მთლიანად უკავშირდება „კომპანიის“ მიერ დაგენერირებული პერიოდის მოგებას. კომპანიას არ გაუნაწილებია/გაუცია დივიდენდი. „კომპანიის“ საკუთარი კაპიტალი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უარყოფით 32.7 მლნ ლარს შეადგენდა, რაც 12.9%-ით ნაკლებია წინა შესადარის პერიოდის კაპიტალთან. კომპანიის დამატებითი შენატანი კაპიტალში 16.4 მლნ ლარია. დეტალები მოცემულია საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგებაში.

ემიტენტის უარყოფითი კაპიტალი გამოიწვია შემდეგმა ძირითადმა მიზეზებმა: (i) განვითარების სხვადასხვა ეტაპზე, დამფუძნებელთა მიერ კომპანიაში დამატებითი კონტრიბუციის გზად არჩეულ იქნა გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები, რომელზე დარიცხული პროცენტი აღიარდებოდა საპროცენტო ხარჯად, რაც ამცირებდა კომპანიის წმინდა მოგებას და შესაბამისად გაუნაწილებელ მოგებას; (ii) კომპანიის მიერ სხვადასხვა საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის ფინანსური ინსტიტუტებისგან აღებულ სასესხო ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტი არ კაპიტალიზდებოდა მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე (რის საშუალებასაც იმ პერიოდში კომპანიის მიერ არჩეული IFRS for SME იძლევა); (iii) კომპანიის მიერ აღებული სასესხო ვალდებულებების ნაწილი დენომინირებული იყო უცხოურ ვალუტაში. ლარის კურსის დოლარსა და ევროსთან მიმართებით გაუფასურების შედეგად, კომპანია გასულ წლებში აღიარებდა ვალუტის კურსის გაუფასურების შედეგად მიღებულ ზარალს.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

<i>ათასი ლარი</i>	დამატებითი შენატანი კაპიტალში*	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
31 დეკემბერი 2021	16,447	(53,936)	(37,489)
წლის მთლიანი სრული მოგება	-	3,352	3,352
დამფუძნებლებთან განხორციელებული ოპერაციების ეფექტი	-	1,485	1,485

31 დეკემბერი 2022	16,447	(49,099)	(32,652)
წლის მთლიანი სრული მოგება	-	7,003	7,003
დამფუძნებლებთან განხორციელებული ოპერაციების ეფექტი	-	(52)	(52)
31 დეკემბერი 2023	16,447	(42,149)	(25,701)

*დამატებითი შენატანი კაპიტალში არ არის „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონით განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ან „სარეზერვო კაპიტალის“ შემადგენელი ნაწილი და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, „მეწარმეთა კანონით“ დადგენილი შეზღუდვები, რომლებიც არ გავრცელდება კომპანიაზე იმის გამო, რომ მას არ აქვს შექმნილი განთავსებული კაპიტალი, არის შემდეგი:

- განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემთხვევაში დაუშვებელია განთავსებული კაპიტალის გამოთავისუფლებული ოდენობით დივიდენდის განაწილება განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;
- დაუშვებელია დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება, თუ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;
- განთავსებული კაპიტალის შემცირება შესაძლებელია მხოლოდ, განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არანაკლებ 6 თვის შემდეგ, თუ კრედიტორთა ის მოთხოვნები, რომლებიც განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებამდე წარმოიშვა, კომპანიამ დააკმაყოფილა ან უზრუნველყო, ან თუ სასამართლომ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა. კაპიტალის შემცირების გადაწყვეტილების შედეგად, დაცული უნდა იყოს შემდეგი მოთხოვნა: განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემდეგ, კომპანიის ჯამური აქტივები უნდა ჰყოფნიდეს კომპანიის ჯამურ ვალდებულებებს.

გარდა ამისა, „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

2022 წლის განმავლობაში ჯგუფმა მიიღო გრძელვადიანი შეღავათიანი სესხი დამფუძნებლისგან 2,9 მლნ აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულებით. მიღებული სესხი საწყისად აღიარდა რეალური ღირებულებით და სხვაობის ეფექტი აისახა კაპიტალის განყოფილებაში, როგორც დაკავშირებულ მხარესთან ტრანზაქცია და შეადგინა 0.9 მლნ ლარი.

2023 და 2022 წლების განმავლობაში მხარეებმა შეცვალეს გადახდის გრაფიკი ჯგუფის დამფუძნებლებისგან მიღებული რამდენიმე სესხისთვის (შპს ველაჯიო და შპს G Star). სესხები ამორტიზებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით განახლებული გადახდის გრაფიკის საფუძველზე 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შეფასების ცვლილებების ეფექტი აღიარებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების კაპიტალის ნაწილში, როგორც დაკავშირებულ მხარესთან ტრანზაქცია და 2023 წლისთვის შეადგენს 52,4 ათასი ლარს (2021 წლისთვის: 626,7 ათასი ლარი).

2024 წლის მაისში პარტნიორთა გადაწყვეტილებით მოხდა დამფუძნებლებისგან შპს ველაჯიოსგან და შპს G star-ისგან მიღებული სესხების ნაწილის კონვერტაცია კაპიტალში, 4,95 მლნ აშშ დოლარის და 4,95 მლნ აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, შესაბამისად. აღნიშნული სესხების კონვერტაციის შედეგად ჯამში დამატებითი შენატანი კაპიტალში გაიზარდა 26,5 მლნ ლარით და განისაზღვრა 42,9 მლნ ლარის ოდენობით.

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	2023	2022
ათასი ლარი	აუდირებული	აუდირებული
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
მოგება დაბეგვრამდე	7,003	3,352
კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	1,539	1,591
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და აღდგენა	(3,773)	10,306
საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება	-	(535)
ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული მოგება	2	(0)
ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვის ცვლილება	(17)	(29)
წმინდა საიჯარო ინვესტიციიდან წარმოქმნილი	51	-
მოთხოვნების საწყისი აღიარების ზარალი		
იჯარის შეწყვეტიდან მიღებული მოგება	-	(25)
ფინანსური შემოსავალი	(551)	(55)
ფინანსური ხარჯი	11,871	12,112
მოგება საკუროსო სხვაობებიდან, წმინდა	144	(11,869)
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე	16,269	14,848
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში		
ცვლილება მარაგებში	9	21
ცვლილება საგადასახადო აქტივებში	-	83
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	(1,134)	1,984
ცვლილება მშენებლობისთვის გადახდილ ავანსებში	-	(2,560)
ცვლილება მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებში	96	(900)
ცვლილება საგადასახადო ვალდებულებებში	(21)	(68)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	(29)	(198)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები	15,190	13,210
გადახდილი პროცენტი	(14,676)	(12,768)
დეპოზიტზე დარიცხული პროცენტის მიღება	79	20
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	592	462
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან:		
საინვესტიციო ქონების შეძენა	(8,505)	(5,609)
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(869)	(420)
არამატერიალური აქტივების შეძენა	(27)	(2)
საინვესტიციო ქონების რეალიზაცია	-	1,830
ძირითადი საშუალებების რეალიზაცია	47	2
მიღებული საიჯარო გადასახდელი	30	-
სესხების გაცემა	(596)	(7,245)
გაცემულ სესხებზე დარიცხული პროცენტის მიღება	362	8
გაცემული სესხების ძირის მიღება	606	2,038
საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(8,951)	(9,398)
ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან:		
სესხების გადახდა	(22,604)	(14,509)
სესხების მიღება	31,230	25,392

საიჯარო ვალდებულების გადახდა	(534)	(344)
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები	8,092	10,539
წმინდა ზრდა / (შემცირება) ფულისა და ფულის ეკვივალენტებში	(266)	1,603
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	1,658	44
ფულისა და ფულის ეკვივალენტების გადაფასებიდან მიღებული ზარალი	(16)	11
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	1,375	1,658

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან

2023 წელს წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან, 2022 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 28.3%-ით გაიზარდა და 592 ათასი ლარი შეადგინა. ამის ძირითადი მიზეზი საანგარიშგებო პერიოდში დაგენერირებული 15.2 მლნ ლარის საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრებია, რაც წინა წელთან შედარებით 14.9%-ით მეტია.

2022 წელს წმინდა ფულადი ნაკადებმა საოპერაციო საქმიანობიდან 462 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა პერიოდთან შედარებით 79.4%-ით შემცირებაა. აღნიშნულის მიზეზი გადახდილი პროცენტის მნიშვნელოვანი (8.8 მლნ ლარი) ზრდაა.

ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან

2023 წლის წელს „კომპანიის“ წმინდა ფულადი ნაკადებმა საინვესტიციო საქმიანობიდან უარყოფით 9.0 მლნ ლარი შეადგინა, რაც 2022 წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელზე 4.8%-ით ნაკლებია. აღნიშნული ცვლილება აიხსნება იმ კაპიტალური დანახარჯებით, რომელიც „კომპანიამ“ საინვესტიციო ქონებასა და ძირითად საშუალებებზე გასწია.

2023 წელს საინვესტიციო ქონების შეძენაზე დაიხარჯა 8.5 მლნ ლარი, რაც 51.6%-ით აღემატება 2022 წლის ანალოგიურ მაჩვენებელს, ძირითად საშუალებებზე გახარჯული თანხა კი გაორმაგდა.

2022 წელს წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან 13.9%-ით შემცირდა და უარყოფითი 9.4 მლნ ლარი შეადგინა. 2022 წელს ძირითადი საშუალებების შესაძენად 52.1%-ით ნაკლები დაიხარჯა ვიდრე წინა შესადარის პერიოდში. დამატებით, „კომპანიამ“ მიიღო 1.8 მლნ ლარი საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან. დაკავშირებულ მხარეზე 2022 წელს დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხის ნეტ მოცულობა 5.2 მლნ ლარს შეადგენდა.

ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან

2023 წლის განმავლობაში წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან 2022 წელთან შედარებით 23.2%-ით შემცირდა და 8 მლნ ლარი შეადგინა. აღნიშნული კლება ძირითადად გამოწვეული იყო სესხების გადახდით.

2022 წელს წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან წინა შესადარის პერიოდთან შედარებით 21.6%-ით გაიზარდა და 10.5 მლნ ლარი შეადგინა. აღნიშნული უკავშირდება „კომპანიის“ მიერ დამატებითი სასესხო ვალდებულებების აღებას.

რისკის მართვა

ფინანსური რისკის მართვა

„კომპანიის“ ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს ნასესხებ სახსრებს, საიჯარო ვალდებულებებს, სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებებსა და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებს. ამ ფინანსური ვალდებულებების ძირითადი მიზანია დაფინანსების მოზიდვა „კომპანიის“ საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობისთვის. „კომპანიას“ აქვს უშუალოდ თავისი საოპერაციო საქმიანობის შედეგად მიღებული სავაჭრო და სხვა დავალიანებები, ფინანსური ინსტიტუტების მიმართ მოთხოვნები, ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და გაცემული სესხები. „კომპანიას“ წარმოეშობა საკრედიტო, სავალუტო, ლიკვიდურობისა და საპროცენტო განაკვეთის რისკები.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების არდაფარვის შემთხვევაში. კომპანიის საკრედიტო რისკი, ძირითადად განპირობებულია გაცემული სესხებიდან, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებიდან, ფულისა და ფულის ეკვივალენტებიდან.

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფინანსური აქტივები		
გაცემული სესხები	5,444	5,443
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,350	2,155
მოთხოვნა წმინდა საიჯარო ინვესტიციიდან	780	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,375	1,658
	10,949	9,256

„კომპანია“ საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ცალკეული კონტრაგენტის კრედიტუნარიანობის საფუძვლიან ანალიზს, კონტრაგენტის დიდძალი დავალიანების თავიდან აცილებას, ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის მკაცრ კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას.

„კომპანიაში“ არსებული პოლიტიკის შესაბამისად რეალიზაცია ხორციელდება მხოლოდ ადგილზე ანგარიშსწორების საფუძველზე.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს საკრედიტო რისკის მაქსიმალურ დონეს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლა გულისხმობს პერსპექტიული ინფორმაციის გამოყენებას. „კომპანიაში“ გამოავლინა გარკვეული მთავარი ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკებისა და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განვითარებასთან. საპროგნოზო ეკონომიკური ცვლადები განისაზღვრება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ყოველწლიურად და წარმოადგენს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მდგომარეობის საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ხუთი წლის განმავლობაში.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. სავალუტო რისკის წინაშე შეიძლება იდგეს „კომპანიის“ ფინანსური მდგომარეობა და ფულადი

სახსრების მოძრაობა. „კომპანიას“ გააჩნია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარკვეული ოპერაციები. ჯგუფი არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის.

ქვემოთ მოცემულია უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება შეჯამება:

ქართულ ლარში	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	31 დეკემბერი 2023
ფინანსური აქტივები				
გაცემული სესხები	-	5,444	-	5,444
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,350	-	-	3,350
მოთხოვნა წმინდა საიჯარო ინვესტიციიდან	-	780	-	780
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,217	158	1	1,375
	4,566	6,381	1	10,949
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	31,306	91,511	6,459	129,276
საიჯარო ვალდებულებები	185	2,725	-	2,910
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,308	-	-	1,308
	32,798	94,236	6,459	133,493
ღია სავალუტო პოზიცია	(28,232)	(87,855)	(6,458)	(122,544)

ქართულ ლარში	ლარი	აშშ დოლარი	31 დეკემბერი 2022
ფინანსური აქტივები			
გაცემული სესხები	10	5,433	5,443
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,155	-	2,155
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,657	1	1,658
სულ	3,821	5,434	9,256
ფინანსური ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	28,733	93,698	122,431
საიჯარო ვალდებულებები	193	1,956	2,149
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	693	-	693
სულ	29,619	95,654	125,273
ღია სავალუტო პოზიცია	(25,797)	(90,220)	(116,018)

შემდეგი ცხრილი წარმოადგენს მოგების ან ზარალისა და კაპიტალის სენსიტიურობას საანგარიშო პერიოდის ბოლოს გამოყენებული გაცვლითი კურსების გონივრულ შესაძლო ცვლილებებზე კომპანიის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებაში. 20% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ:

2023	ლარი/დოლარი +20%	ლარი/დოლარი -20%	ლარი/ევრო +20%	ლარი/ევრო -20%
მოგება/(ზარალი)	(17,531)	17,531	(1,292)	1,292
2022	ლარი/დოლარი +20%	ლარი/დოლარი -20%		
მოგება/(ზარალი)	(18,044)	18,044		

ლიკვიდობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა საბრუნავი კაპიტალისა და ძირითადი ვალდებულებების დაფარვის მართვასთან დაკავშირებით. რისკი მდგომარეობს იმაში, რომ „კომპანია“ შეიძლება წააწყდეს სირთულეებს ვალდებულებების დაფარვისას მათი გადახდის ვადის დადგომის პერიოდში. „კომპანია“ ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით და განსაზღვრავს მის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის.

ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, „კომპანია“ ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მენეჯმენტის პროცესია.

ლიკვიდურობის რისკის ანალიზი 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის ზემოთ	31 დეკემბერი 2023
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	64,630	25,573	83,395	173,598
საიჯარო ვალდებულებები	834	2,445	600	3,880
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,308	-	-	1,308
	66,772	28,018	83,995	178,786
	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის ზემოთ	31 დეკემბერი 2022
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	5,703	87,911	82,619	176,233
საიჯარო ვალდებულებები	516	1,998	619	3,132
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	693	-	-	693
	6,912	89,909	83,238	180,058

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე.

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანია“ დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხები.

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანიის“ მიერ აღებული ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი სესხები დენომინირებულია ლარში და ევროში.

საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2023		2022	
პროცენტის ზრდა 1%-ით	პროცენტის შემცირება 1%-ით	პროცენტის ზრდა 1%-ით	პროცენტის შემცირება 1%-ით

მოგება/(ზარალი)
დაბეგვრამდე

(358)

358

(270)

270

კაპიტალიზაცია და დავალიანება

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს „კომპანიის“ კაპიტალიზაციას და დავალიანებას 2024 წლის 20 აპრილის, 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

('000 ლარი)	პრო-		პრო-	
	20-04-24	20-04-24	31-12-23	31-12-23
	არა- აუდირებული	არა- აუდირებული	არა- აუდირებული	აუდირებულ ო
დავალიანება				
დამფუძნებლისგან მიღებული სესხები*	61,347	87,876	61,720	88,250
საფინანსო ინსტიტუტების სესხები	0	34,870	35,616	35,616
ობლიგაციები	72,000	0	0	0
იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხები*	0	0	0	5,411
სულ დავალიანება	133,347	122,746	97,336	129,276
კაპიტალი				
განთავსებული კაპიტალი			0	0
დამატებითი შენატანი კაპიტალში**			42,976	16,447
დაგროვილი ზარალი			(42,149)	(42,149)
სულ კაპიტალი			828	(25,701)
სულ კაპიტალიზაცია და დავალიანება			98,164	103,575

*დამფუძნებლისგან მიღებული სესხები და იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხები წარმოადგენს ობლიგაციების და საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხების მიმართ სუბორდინირებულ დავალიანებებს.

**დამატებითი შენატანი კაპიტალში არ არის „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონით განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ან „სარეზერვო კაპიტალის“ შემადგენელი ნაწილი და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, „მეწარმეთა კანონით“ დადგენილი შეზღუდვები, რომლებიც არ გავრცელდება კომპანიაზე იმის გამო, რომ მას არ აქვს შექმნილი განთავსებული კაპიტალი, არის შემდეგი:

- განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემთხვევაში დაუშვებელია განთავსებული კაპიტალის გამოთავისუფლებული ოდენობით დივიდენდის განაწილება განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;
- დაუშვებელია დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება, თუ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;
- განთავსებული კაპიტალის შემცირება შესაძლებელია მხოლოდ, განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არანაკლებ 6 თვის შემდეგ, თუ კრედიტორთა ის მოთხოვნები, რომლებიც განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებამდე წარმოიშვა, კომპანიამ დააკმაყოფილა ან უზრუნველყო, ან თუ სასამართლომ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა. კაპიტალის შემცირების გადაწყვეტილების შედეგად, დაცული უნდა იყოს შემდეგი მოთხოვნა: განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემდეგ, კომპანიის ჯამური აქტივები უნდა ჰყოფნიდეს კომპანიის ჯამურ ვალდებულებებს.

გარდა ამისა, „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

პრო-ფორმა (1) - მოიცავს დაკავშირებული მხარის შემდეგი ტრანზაქციების ეფექტს:

- **დამფუძნებლის სესხების რეკლასიფიკაცია** - 2024 წლის 31 იანვარს გაფორმდა შეთანხმება დამფუძნებლისგან (G star და შპს ველაჯიო) მიღებული სესხების გადავადების შესახებ. შეთანხმების საფუძველზე სესხის დაფარვის ახლი ვადა ნაცვლად 2024 წლის 31 იანვრისა განისაზღვრა 2027 წლის 31 იანვარი.
- **მიღებული და გაცემული სესხების ურთიერთგადახურვა** - 2024 წლის 1 აპრილს შპს მპ დეველოპმენტს, შპს ისანი თაუერსსა და შპს რივერსაიდ ინვესტს შორის გაფორმდა სამმხრივი შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც მოხდა შპს ისანი თაუერსზე გაცემული სესხის მოთხოვნის დათმობა შპს რივერსაიდ ინვესტისგან მიღებული სესხის სანაცვლოდ, ჯამური ღირებულებით 2,000,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით
- **დამფუძნებლების სესხების კაპიტალში გადატანა** - 2024 წლის მაისში პარტნიორთა გადაწყვეტილებით მოხდა დამფუძნებლებისგან შპს ველაჯიოსგან და შპს G star-ისგან მიღებული სესხების ნაწილის კონვერტაცია კაპიტალში, 4,950,000 აშშ დოლარის და 4,950,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით, შესაბამისად. აღნიშნული სესხების კონვერტაციის შედეგად ჯამში დამატებითი შენატანი კაპიტალში გაიზარდა 26,529,030 ლარით და განისაზღვრა 42,976,290 ლარის ოდენობით.

პრო-ფორმა (2) - მოიცავს პრო-ფორმა (1)-ში მოცემულ ეფექტსა და ობლიგაციების გამოშვების ეფექტს, კერძოდ, EUR 24 მილიონის მოცულობის ობლიგაციების ემისიას ერთ ან რამდენიმე ტრანშად, რომლის მეშვეობით მოზიდული სახსრები ნაწილობრივ მოხმარდება საფინანსო ინსტიტუტისგან მიღებული სესხების სრულ რეფინანსირებას - (დაახლოებით EUR 12 მლნ), ხოლო დანარჩენი, კი კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსებას.

2012 წელს, შპს მპ დეველოპმენტსა და ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკს (შემდგომში EBRD) შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება. 2018 წლის 30 ოქტომბერს შპს მპ დეველოპმენტი და EBRD შეთანხმდნენ, რომ 5,000,000 აშშ დოლარის ოდენობის წინასწარი გადასახდელისა და შემდგომში 9,000,000 აშშ დოლარის შეთანხმებული გრაფიკით დაფარვის შემთხვევაში 2012 წელს გაფორმებული თავდაპირველი სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე დარჩენილი და ვადადამდგარი ძირი თანხა და ნებისმიერი პროცენტი და გადაუხდელობის ჯარიმა ჩაითვლება სრულად გადახდილად. წინასწარი გადასახდელი თანხა ექვემდებარებოდა დაფარვას შეთანხმების გაფორმებიდან 60 კალენდარულ დღეში, ხოლო დანარჩენილი ნაწილი უნდა დაფარულიყო შემდეგი გრაფიკით - 2019 წლის 30 სექტემბრიდან და 2027 წლის 30 სექტემბრამდე პერიოდში, ყოველწლიურად 1,000,000 აშშ დოლარის ოდენობებით. 2019 წელს ჯგუფმა გადაიხადა შეთანხმებული წინასწარ გადასახდელი 5,000,000 აშშ დოლარი და გრაფიკით გათვალისწინებული პირველი გადასახდელი - 1,000,000 აშშ დოლარი. 2020 წლის 15 დეკემბერს, ჯგუფსა და EBRD-ს შორის კვლავ გაფორმდა მორიგი აქტი, რომლის საფუძველზეც მხარეები შეთანხმდნენ, რომ 500,000 აშშ დოლარის ოდენობის წინასწარი გადასახდელისა და შემდგომში 4,000,000 აშშ დოლარის (საბოლოო გადახდა) დაფარვის შემთხვევაში, 2018 წლის 30 ოქტომბერს გაფორმებული შეთანხმების აქტის საფუძველზე განსაზღვრული ვალდებულებიდან დარჩენილი თანხა ჩაითვლება სრულად დაფარულად. 2020 წლის 15 დეკემბრის შეთანხმებით გათვალისწინებული წინასწარი გადასახდელი ჯგუფმა დაფარა შეთანხმებულ ვადაში მისი ხელმოწერიდან 60 დღის განმავლობაში, რაც შეეხება საბოლოო გადახდას მისი დაფარვის ვადად განისაზღვრა 2021 წლის 15 დეკემბერი.

2021 წლის 15 დეკემბერს შპს მპ დეველოპმენტი და ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკი (შემდგომში EBRD) გაფორმდა შეთანხმება, სადაც ბანკი და ჯგუფი შეთანხმდნენ, რომ 2020 წლის 15 დეკემბერს განსაზღვრული საბოლოო გადასახდელის დაფარვა გადაევადებინათ 2022 წლის 15 დეკემბრამდე, ნაცვლად 2021 წლის 15 დეკემბრისა. რესტრუქტურისაციის შედეგად სასესხო ვალდებულების პატიების შედეგი, რომელიც კომპანიამ მიიღო 2021 წლის საანგარიშგებო პერიოდში ასახულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში სხვა შემოსავლების ნაწილში, როგორც „სასესხო ვალდებულების გადახდისგან გათავისუფლებით მიღებული შემოსავალი“ კლასიფიკაციით, ჯამური ოდენობით 2,023,627 ლარი. ჯგუფმა 2022 წელს სრულად დაფარა EBRD-ის წინაშე არსებული ვალდებულება 3,300,000 აშშ დოლარის ოდენობით.

დავალიანება

ცხრილში წარმოდგენილია დავალიანების დეტალური ჩაშლა 2024 წლის 20 აპრილის მდგომარეობით:

მსესხებელი	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი (‘000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი (‘000 ლარი)
G star	USD	05-09-2014	31-01-2027	10%	ვადის ბოლოს	3	19 942	484
G star	USD	03-06-2022	03-06-2032	7%	ვადის ბოლოს	8	7 816	980
Vellagio	GEL	11-07-2019	11-07-2029	11%	ვადის ბოლოს	5	1 884	963
Vellagio	USD	05-09-2014	31-01-2027	10%	ვადის ბოლოს	3	20 756	12 497
Vellagio	USD	18-01-2019	20-01-2029	10%	ვადის ბოლოს	5	13 476	336
Vellagio	USD	22-07-2020	18-06-2032	7%	ვადის ბოლოს	8	7 816	926
თიბისი ბანკი	GEL	25-10-2022	20-05-2034	Ref%+3.75%	ანუიტეტური	10	5 568	0
თიბისი ბანკი	EUR	06-06-2022	20-05-2034	9.2%	ანუიტეტური	10	8 042	0
თიბისი ბანკი	GEL	27-09-2019	19-09-2032	Ref%+3.75%	ანუიტეტური	8	15 163	0
თიბისი ბანკი	GEL	19-09-2019	19-11-2032	Ref%+3.75%	ანუიტეტური	8	2 781	0
თიბისი ბანკი	GEL	07-11-2019	19-10-2032	Ref%+3.75%	ანუიტეტური	8	2 752	0
თიბისი ბანკი	GEL	17/10/2023	8/8/2028	Ref%+3.75%	ანუიტეტური	4	564	0
სულ სასესხო ვალდებულებები							106 560	16 186

ცხრილში წარმოდგენილია დავალიანების დეტალური ჩაშლა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

მსესხებელი	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)
G star	USD	05-09-2014	31-01-2024	10%	ვადის ბოლოს	0	20 127	1 190
G star	USD	03-06-2022	03-06-2032	7%	ვადის ბოლოს	8	6 841	842
Vellagio	GEL	11-07-2019	11-07-2029	11%	ვადის ბოლოს	5	1 235	912
Vellagio	USD	05-09-2014	31-01-2024	10%	ვადის ბოლოს	0	21 742	12 464
Vellagio	USD	18-01-2019	20-01-2029	10%	ვადის ბოლოს	5	14 878	396
Vellagio	USD	22-07-2020	18-06-2032	7%	ვადის ბოლოს	8	6 833	788
თიბისი ბანკი	GEL	25-10-2022	20-05-2034	Ref%+3.75 %	ანუიტეტური	10	5 368	0
თიბისი ბანკი	EUR	06-06-2022	20-05-2034	9.2%	ანუიტეტური	10	6 761	0
თიბისი ბანკი	GEL	03-11-2022	20-05-2024	Ref%+3.75 %	ანუიტეტური	0	1 766	0
თიბისი ბანკი	GEL	27-09-2019	19-09-2032	Ref%+3.75 %	ანუიტეტური	8	15 485	0
თიბისი ბანკი	GEL	19-09-2019	19-11-2032	Ref%+3.75 %	ანუიტეტური	8	2 838	0
თიბისი ბანკი	GEL	07-11-2019	19-10-2032	Ref%+3.75 %	ანუიტეტური	8	2 810	0

რივერსაიდ ინვესტი	USD	01-12-2022	01-12-2027	7%	ანუიტეტურ ი	6	5 379	31
თიბისი ბანკი	GEL	17/10/2023	8/8/2028	Ref%+3.75 %	ანუიტეტურ ი	4	588	0
სულ სასესხო ვალდებულ ებები							112 651	16 623

ცხრილში წარმოდგენილია დავალიანების დეტალური ჩაშლა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

მსესხებელ ი	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	საპროცენ ტო განაკეთ ი	სესხის ტიპი	დარჩე ნი ლი ვა და, წე ლი	ძირი (‘000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი (‘000 ლარი)
G star	USD	05-09-2014	31-01-2024	10%	ვადის ბოლოს	1	20 383	4 116
G star	USD	03-06-2022	03-06-2032	7%	ვადის ბოლოს	9	6 939	298
Vellagio	GEL	11/07/2019	11/07/2029	11%	ვადის ბოლოს	6	1 220	705
Vellagio	USD	05-09-2014	31-01-2024	10%	ვადის ბოლოს	1	19 914	14 351
Vellagio	USD	18-01-2019	20-01-2029	10%	ვადის ბოლოს	6	15 055	36
Vellagio	USD	22-07-2020	18-06-2032	7%	ვადის ბოლოს	9	6 932	243
რივერსაიდ ინვესტი	USD	01-12-2022	01-12-2027	7%	ვადის ბოლოს	7	5 404	28
თიბისი ბანკი	GEL	07-11-2019	19-10-2032	Ref%+4 %	ანუიტეტური	9	2 939	0
თიბისი ბანკი	GEL	27-09-2019	19-09-2032	Ref%+4 %	ანუიტეტური	9	16 212	0
თიბისი ბანკი	GEL	19-09-2019	19-11-2032	Ref%+4 %	ანუიტეტური	9	2 967	0
თიბისი ბანკი	GEL	25-10-2022	20-05-2034	Ref%+4. 5%	ანუიტეტური	11	2 645	0

თიბისი ბანკი	GEL	03-11-2022	20-05-2024	Ref%+4. 5%	ანუიტეტური	1	1 767	0
თიბისი ბანკი	GEL	16/9/2022	16/09/2025	Ref%+5. 75%	ანუიტეტური	2	279	0
სულ სასესო ვალდებუ ლებები							102 656	19 777

აღსანიშნავია, რომ „კომპანიის“ მიერ 2023, 2022 წლებში და მიმდინარე პერიოდის განმავლობაში არ მომხდარა საბანკო სესხის ძირისა და პროცენტის გადაუხდელობა.

ცხრილში წარმოდგენილი სესხების უზრუნველყოფა:

2022 და 2023 წლების 31 დეკემბრის, 2024 წლის 20 აპრილის მდგომარეობით და პროსპექტის თარიღისთვის „კომპანიის“ უძრავი და მოძრავი ქონების 56% და ასევე „კომპანიის“ წილის 100% (შპს G Star-ის და შპს ველაჯიოს 50%-50%-იანი წილები შპს მკ დეველოპმენტის კაპიტალში) არის დაგირავებული სს „თიბისი ბანკის“ სასარგებლოდ სესხის უზრუნველყოფის მიზნით.

ობლიგაციების გამოშვებისა და საბანკო სესხების რეფინანსირების შემდეგ, სს „თიბისი ბანკი“ გამოათავისუფლებს დაგირავებული აქტივების ნაწილს, რის შემდეგაც სს „თიბისი ბანკის“ სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული იქნება „კომპანიის“ უძრავი და მოძრავი ქონების 41%

ჯგუფი, როგორც თავდები

2023 წელს ჯგუფმა დაკავშირებული მხარის (შპს ისანი თაუერსი) 17.8 მლნ აშშ დოლარის ოდენობის ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ მესამე მხარის (შპს მკ დეველოპმენტი) სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა შემდეგი უძრავი ქონებები:

- თბილისი, ილია ვეკუას ქ. N42,
- თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი
- თბილისი, თეოფანე დავითაიას ქუჩა N30,
- ქუთაისი, რუსთაველის გამზ. N5
- მარნეული, 26 მაისის ქუჩა

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონებების საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის 16.5 მლნ ლარი.

კომპანიას არ მიუღია ანაზღაურება გაცემული თავდებობისთვის. გაცემული თავდებობის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა, როგორც ნული. 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებული მხარის მიერ ვალდებულების

შეუსრულებლობის ფაქტი არ დამდგარა და ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მხარეებს შორის შეთანხმებული საკონტრაქტო ვალდებულების შეუსრულებლობის ალბათობა დაბალია, შესაბამისად ანარიცხი არ შეუქმნია.

შპს ისანი თაუერსის საბოლოო ბენეფიციარებს წარმოადგენენ სამსონ და ლევან ფხაკაძეები, რომლებიც ფლობენ კომპანიის 50%-ს, ხოლო დარჩენილი 50% არის შპს ჯისთარის მფლობელობაში.

შპს ისანი თაუერსის მხრიდან არ მომხდარა რაიმე სახის კოვენანტის დარღვევა.

სესხების კოვენანტები და მათი შესრულება

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანია“ სს „თიბისი ბანკის“ სესხის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ კოვენანტებთან სრულ შესაბამისობაშია.

2022-ში „კომპანიას“ დარღვეული ჰქონდა სს „თიბისი ბანკთან“ სესხის ხელშეკრულებით განსაზღვრული კოვენანტების გარკვეული მუხლები, კერძოდ, შემდეგი არაფინანსური კოვენანტი: მსესხებლის საბანკო მომსახურებები, როგორებიცაა, ბრუნვა, ანაბრები და ნაშთები, სახაზინო და სავალუტო მომსახურებები უნდა ხდებოდეს თიბისი ბანკში 90%-ით. (სრული კოვენანტის სანახავად იხილით არაფინანსური კოვენანტების ბოლო მუხლი). აღსანიშნავია, რომ დარღვევას არ გამოუწვევია ბანკის მხრიდან სესხების აქსელერაცია. სს „თიბისი ბანკს“ გაცემული აქვს დარღვევაზე უარის თქმის, ე.წ. „ვეივერის“ წერილი, რომლის საფუძველზეც ბანკი არ მოახდენდა დეფოლტის გამოცხადებას სესხების კოვენანტების დარღვევის გამო.

კომერციული ბანკების სესხების ფინანსური/არაფინანსური კოვენანტები და მათი შესრულება

მნიშვნელოვანი ფინანსური კოვენანტები:

- მსესხებლის ჯამურმა სასესხო ვალდებულებებმა არ უნდა შეადგინოს საოპერაციო მოგების (EBITDA) 500%-ზე მეტი 2022 წელს, 450% - ზე მეტი 2023 წელს, ხოლო 2024 წლის 30 ივნისიდან 550%-ზე მეტი. (EBITDA) - საოპერაციო მოგება საპროცენტო ხარჯებისა და ცვეთა/ამორტიზაციამდე.
- სესხის მიმდინარეობისას შენარჩუნებული უნდა იყოს სესხის მომსახურების კოეფიციენტი DSCR (PL Based) მინიმუმ 1.2 დონეზე. DSCR (P&L based) იანგარიშება შემდეგნაირად: $(EBITDA - CAPEX + \text{მოზიდული სახსრები (კაპიტალი ან/და სასესხო დაფინანსება)}) / (\text{სრულ ვალდებულებებზე (ათვისებული და აუთვისებელი) გადასახდელი ძირი და პროცენტი, რომელიც დათვლილი იქნება 10 წლიანი ანუიტეტური გრაფიკით})$. 2022 და 2023 წლის განმავლობაში დივიდენდის/დამფუძნებლის სუბორდინირებული სესხის პროცენტის გაცემის მიზნებისთვის, DSCR კოეფიციენტის დათვლა მოხდება დივიდენდის//დამფუძნებლის სუბორდინირებული სესხის პროცენტის გარეშე.
- სესხის მიმდინარეობისას Free Cash-დან დათვლილი სესხის მომსახურების კოეფიციენტი DSCR უნდა იყოს მინიმუმ 1.05 დონეზე.
DSCR (CFADS based) იანგარიშება: $EBITDA - \text{ცვლილება საბრუნავ კაპიტალში} - CAPEX + \text{მოზიდული სახსრები (კაპიტალი ან/და სასესხო დაფინანსება)} - \text{დივიდენდი} - \text{მოგების/ქონების გადასახადი} / (\text{სრულ ვალდებულებებზე (ათვისებული და აუთვისებელი) გადასახდელი ძირი და პროცენტი, რომელიც დათვლილი იქნება 10 წლიანი ანუიტეტური გრაფიკით})$.
2022 და 2023 წლის განმავლობაში დივიდენდის/დამფუძნებლის სუბორდინირებული სესხის პროცენტის გაცემის მიზნებისთვის, DSCR კოეფიციენტის დათვლა მოხდება დივიდენდის/დამფუძნებლის სუბორდინირებული სესხის პროცენტის გარეშე.

- მსესხებელი ვალდებულია სესხის მიმდინარეობისას უზრუნველყოს ICR კოეფიციენტის შენარჩუნება მინიმუმ 1.75x დონეზე, 2024 წლის ბოლომდე და 2.0x დონეზე 2024 წლიდან.
ICR კოეფიციენტი იანგარიშება, როგორც კომპანიის საოპერაციო მოგება (EBIT) შეფარდებული კომპანიის სრულ ვალდებულებათაზე 10 წლიანი ანუიტეტური გრაფიკით გადასახდელ საპროცენტო ხარჯებთან.
- შპს „რუსთავი მოლი“ და შპს „მ3 ფროფერტი“ (ამჟამინდელი მ3 დეველოპმენტი) უფლებამოსილია გასცეს იმ მოცულობის დივიდენდი და განახორციელოს იმ მოცულობის კაპიტალური დანახარჯი, რომ სრულდებოდეს ფინანსური კოვენანტები. ამასთან დივიდენდებისა და სესხის გაცემა შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ სრულდება ყველა ფინანსური კოვენანტი. ამ პუნქტის მიზნებისთვის ფინანსური კოვენანტები დაითვლება შპს „რუსთავი მოლისა“, შპს „მ3 ფროფერტის“, შპს მ3 დეველოპმენტის კონსოლიდირებული მონაცემებით, ხოლო 2023 წლიდან მ3 დეველოპმენტის მონაცემებით, რაც გულისხმობს:
*კომპანიების კონსოლიდირებულ LTM (ბოლო 12 თვის) EBITDA
*კონსოლიდირებულ ვალდებულებებს (როგორც ათვისებულს, ისე აუთვისებელს).
- 2022 და 2023 წლებში შპს „რუსთავი მოლი“ და შპს „მ3 ფროფერტი“ (მიმდინარე მ3 დეველოპმენტი) უფლებამოსილია გასცეს დივიდენდი და განახორციელოს კაპიტალური დანახარჯი, იმ შემთხვევაში თუ სრულდება ყველა ფინანსური კოვენანტი.
ამ პუნქტის მიზნებისთვის ფინანსური კოვენანტები დაითვლება შპს „რუსთავი მოლისა“ და შპს „მ3 ფროფერტის“ კონსოლიდირებული მონაცემებით, რაც გულისხმობს:
*კომპანიების კონსოლიდირებულ LTM (ბოლო 12 თვის) EBITDA (მანამ რუსთავი მოლს ექნება ბოლო 12 თვის ფაქტობრივი მონაცემები, არსებული გამოიყენება ფაქტების გაწლიურებული მონაცემები). *კონსოლიდირებულ ვალდებულებებს (როგორც ათვისებულს, ისე აუთვისებელს).
- 2022 და 2023 წლებში შპს „რუსთავი მოლი“ და შპს „მ3 ფროფერტი“ (მიმდინარე მ3 დეველოპმენტი) უფლებამოსილია გასცეს იმ მოცულობის დივიდენდი და განახორციელოს იმ მოცულობის კაპიტალური დანახარჯი, რომ სრულდებოდეს შემდეგი ფინანსური კოვენანტი:
საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2023 წლის 31 დეკემბერს

კომერციული ბანკის სესხების ფინანსური კოვენანტების მოთხოვნა და მათი შესრულება:

	მოთხოვნა	შედეგი 31 დეკემბერი 2023	შედეგი 31 დეკემბერი 2022
DSCR (PnL Based)	1.20	2.66	3.79
DSCR (Cash Based)	1.05	2.47	3.49
ICR	1.75	2.83	3.39
Debt/EBITDA	2022: 5.00, 2023+: 4.50, 2024 30 ივნისი + 5.50	2.59	2.27

**კოვენანტების დათვლა ხდება წელიწადში ერთხელ, „კომპანიის“ კონსოლიდირებულ მმართველობით რიცხვებზე დაყრდნობით*

მნიშვნელოვანი არა-ფინანსური კოვენანტები:

- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გააფორმოს ლიზინგი, აილოს სესხები ან რაიმე სხვა ფინანსური ვალდებულება, გარდა კონსიგნაციით შეძენილი სარეალიზაციო პროდუქციის ვალდებულებისა.

იმ შემთხვევაში თუ სესხის აღების შემთხვევაში სრულდება ფინანსური კოვენანტები, მსესხებელი უფლებამოსილია აიღოს დამატებითი ვალდებულება 2 მლნ ლარის ფარგლებში.

- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გასცეს ფინანსური გარანტიები ან მოთხოვნის უფლებით დატვირთოს სხვა პირების მიმართ მის საკუთრებაში არსებული აქტივები, ასევე არ მოხდეს მსესხებლის ან მისი გარანტორი კომპანიების წილების მოთხოვნის უფლებით დატვირთვა მესამე პირების სასარგებლოდ.
- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გაასხვისოს ან რაიმე სხვა ფორმით სხვას განკარგულებაში გადასცეს მის საკუთრებაში არსებული ფიქსირებული აქტივები; ამასთან, კომპანია ვალდებულია ყოველკვარტლურად (თუმცა ბანკის მოთხოვნის შემთხვევაში მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 20 დღეში) წარმოუდგინოს ბანკს მის საკუთრებაში არსებული ფიქსირებული აქტივების მოქმედი და გასაფორმებელი საიჯარო კონტრაქტების რეესტრი.
- სესხების მოქმედების პერიოდში, სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერში საგადასახადო გირავნობის ან ინკასოს გაჩენის შემთხვევაში, მსესხებელი ვალდებულია, უზრუნველყოს მისი მოხსნა 45 კალენდარული დღის განმავლობაში.
- მსესხებელს ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აქვს უფლება, სესხის (საბანკო კრედიტის) ან/და გარანტიის მოქმედების პერიოდში, გააფორმოს რაიმე სახის ექსკლუზიური ხელშეკრულება, რომელიც დაკავშირებულია საბანკო, სადაზღვევო ან სხვა ფინანსურ მომსახურებასთან.
- მსესხებლის საკუთრებაში არსებული ყველა აქტივის დაზღვევა უნდა მოხდეს თიბისი ბანკის აფილირებულ კომპანიაში, თიბისი დაზღვევაში, სავაჭრო ცენტრის გახსნისთანავე, იმ პირობით რომ თიბისი დაზღვევის მიერ შემოთავაზებული პირობები იქნება საბაზრო და კონკურენტული. ამასთან თიბისი დაზღვევას უნდა ჰქონდეს Right of first refusal-ისა და პირობების „დამეჩვის“ უფლება. იმ შემთხვევაში თუ TBC ბანკის მიერ არ მოხდება კონკურენტული და საბაზრო პირობების შეთავაზება, მსესხებელი უფლებამოსილია გამოიყენოს სხვა სადაზღვევოს მომსახურება.
- მსესხებელია ვალდებულია აწარმოოს ფინანსური აუდიტი 2022 წლიდან (2022 წელს როგორც შპს „რუსთავი მოლი“, ხოლო 2022 წლის შემდგომ როგორც შპს „მ3 დეველოპმენტ“), წარმოადგინოს შპს "მ3 დეველოპმენტის" როგორც ინდივიდუალური, ასევე კონსოლიდირებული აუდიტი
- მსესხებლის საბანკო მომსახურებები, როგორებიცაა, ბრუნვა, ანაზღაურება და ნაშთები, სახაზინო და სავალუტო მომსახურებები უნდა ხდებოდეს თიბისი ბანკში 90%-ით. მსესხებელი ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ მის დასაქმებულებს ჰქონდეთ საშუალება ისარგებლონ თიბისი ბანკის სახელფასო პროექტით, კლიენტი (ა) კომპანია დასაქმებულებს არ შესთავაზებს სხვა ბანკში სახელფასო ანგარიშის გახსნას, (ბ) გაუწევს რეკომენდაციას სახელფასო ანგარიშების თიბისი ბანკში გახსნას (მათ შორის, ახლად აყვანილ დასაქმებულებთან), (გ) კლიენტი თავად არ მიმართავს სახელფასო პროექტთან დაკავშირებით სხვა ბანკს ან საფინანსო ინსტიტუტს და ასევე, სხვა ბანკის ან საფინანსო ინსტიტუტისგან შემოთავაზების მიღების შემთხვევაში, არ განაცხადებს თანხმობას სახელფასო პროექტში თანამშრომლების სავალდებულო მონაწილეობის შემოთავაზებაზე. გარდა ამისა, იმ შემთხვევაში თუ საკუთარი გადაწყვეტილებით კლიენტმა დასაქმებულებს შეუზღუდა არჩევანი და მოსთხოვა კონკრეტული ბანკის სახელფასო პროექტში სავალდებულოდ მონაწილეობა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, კომპანია განიხილავს თიბისი ბანკს. კლიენტმა ბანკს, მოთხოვნების შემთხვევაში, და მოთხოვნით განსაზღვრულ ვადაში უნდა მიაწოდოს ზუსტი და უტყუარი ინფორმაცია მისი გაცემული ხელფასების გადანაწილებაზე თანამშრომლების რაოდენობაზე ბანკების მიხედვით. სხვა საოპერაციო მომსახურებაზე თიბისი ბანკსა და მასთან აფილირებულ კომპანიებში უნდა ჰქონდეს Right of first refusal-ისა და პირობების „დამეჩვის“ უფლება.

ემიტენტის დამატებითი საკრედიტო საჭიროებების აღწერა

გარდა ობლიგაციების გამოშვებით მოზიდული თანხებისა, პროსპექტის მომზადების თარიღისათვის არსებული მდგომარეობით, „კომპანიას“ არ გააჩნია ზუსტი ინფორმაცია ან/და შეფასება მომავალი დაფინანსების საჭიროებაზე.

მარეგულირებელი გარემო

მშენებლობასთან დაკავშირებული ახალი რეგულაციები

- სახანძრო უსაფრთხოების რეგულაციები (მთავრობის N41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე)), რომლებიც მიღებული იქნა 2016 წელს და ძალაშია 2017 წლიდან, მოითხოვს უსაფრთხოების უფრო მკაცრ წესებს მშენებლებისთვის და ხარისხის უფრო მკაცრ სტანდარტებს სამშენებლო პროდუქციის მწარმოებლებისგან/იმპორტიორებისგან.
- მას შემდეგ, რაც ძალაში შევიდა მთავრობის N41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე, 2019 წლის დასაწყისიდან აიკრძალა K2 კოეფიციენტის გაყიდვა. ამგვარად, მშენებლობის მოცულობა შეიზღუდება საწყის პროექტში მითითებული მაჩვენებლის მიხედვით და გაუქმდება აქამდე არსებული პრაქტიკა, რომელიც გულისხმობდა იმას რომ გარკვეული თანხის სანაცვლოდ ხდებოდა არსებული კოეფიციენტის გაზრდა.
- მთავრობის N41 დადგენილების მიხედვით, რომელიც შეეხება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცებას, 2019 წლის მარტში ქალაქის მერიამ მიიღო თბილისის განაშენიანების გენერალური გეგმა, რომელიც განსაზღვრავს თბილისის საზღვრებში განსახორციელებელი მშენებლობების საერთო პარამეტრებსა და შეზღუდვებს.
- მთავრობის N41 დადგენილების მიხედვით, რომელიც შეეხება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცებას, 2023 წლის 1 ივლისიდან ყველა ახალმა შენობამ ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნები უნდა დააკმაყოფილოს. კერძოდ, შესაბამისი კანონქვემდებარე აქტი განსაზღვრავს, როგორი უნდა იყოს მაგალითად შენობის სახურავი, კედლები ან იატაკი. კანონის მოქმედება ვრცელდება ასევე უკვე არსებულ შენობებზე, რომელიც რეკონსტრუქციას საჭიროებს.

სამშენებლო ნებართვები

მშენებლობის მიზნით შენობები დაყოფილია ხუთ ტიპად:

- პირველი კლასის შენობები - არ მოითხოვება სამშენებლო ნებართვა
- მეორე კლასის შენობები - შენობები დაბალი რისკის ფაქტორებით
- მესამე კლასის შენობები - შენობები საშუალო რისკის ფაქტორებით
- მეოთხე კლასის შენობები - შენობები მაღალი რისკის ფაქტორებით
- მეხუთე კლასის შენობები - შენობები ძალიან მაღალი რისკის ფაქტორებით

ნებართვის გაცემის პროცესი

საფეხური I - ურბანული მშენებლობის პირობების განცხადება

ქალაქის მერიის არქიტექტურის სამსახური უზრუნველყოფს სიმჭიდროვის და სოციალური განვითარების პარამეტრებს და, ასევე, გამწვანების მინიმალურ მოთხოვნას. აღნიშნული დოკუმენტი შეიძლება მოიცავდეს რაიმე სპეციფიკურ მოთხოვნას გამომდინარე იქიდან, თუ ობიექტი მდებარეობს ქალაქის ისტორიულ ნაწილში, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონის ნაწილს ან მდებარეობს მთავარი სატრანსპორტო არტერიის მიმდებარედ. მთავარი წარსადგენი დოკუმენტი უნდა შეიცავდეს მიწის ნაკვეთის დასახელებას, საკადასტრო რუკას და ობიექტის ფოტოებს. მიწის ნაკვეთის ზონირების პარამეტრების მიღების ვადა 25 სამუშაო დღეა.

საფეხური II - არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის დამტკიცება

არქიტექტურული პროექტი წარმოდგენილია. ყველა მთავარი პარამეტრი, მათ შორის საერთო ფართობი (GFA) და წმინდა გასაყიდი ფართები (NSA) ან წმინდა გასაქირავებელი ფართები (NLA) ზუსტადაა მოცემული ისევე, როგორც შენობის ფიზიკური გარეგნული სახე, ფასადის მასალების დეტალური აღწერით. ამ ეტაპზე არ მოითხოვება ნიადაგის კვლევა ან რამე სახის სამშენებლო დოკუმენტაცია. სავალდებულო დოკუმენტებში, ძირითადად, შედის შემდეგი: ტოპოგრაფიული კვლევა, გენერალური გეგმა, განლაგება, სექციები, ფასადები, შემოთავაზებული შენობის ვიზუალიზაცია და ა.შ. ვადა შეადგენს 5-დან 25-მდე სამუშაო დღეს, რაც დამოკიდებულია პროექტის მასშტაბზე.

საფეხური III - მშენებლობის ნებართვის გაცემა

კომპანიამ უნდა წარმოადგინოს ნიადაგის კვლევა, დამოუკიდებელი ინჟინრის ანგარიში, სამშენებლო ობიექტის ორგანიზაციული რუკა და მშენებლობის განრიგი. განხილვის ვადაა 5-25 სამუშაო დღე, რაც დამოკიდებულია პროექტის მასშტაბზე. მოცემული საფეხურის ბოლოს უნდა გაიცეს მშენებლობის ნებართვა.

მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე პასუხისმგებელი სახელმწიფო ორგანოები

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - II, III კლასის შენობებზე მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე (I და II საფეხურებზე) გარდა გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და სპეციალური რეგულირებული ზონებისა ბორჯომის ტერიტორიაზე.

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - IV კლასის შენობებზე (I და II საფეხურებზე) სათანადო სახელმწიფო ორგანოების მონაწილეობით.

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - II, III და IV კლასის შენობებზე (III საფეხურზე) დამოუკიდებლად (გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიების და ბორჯომის ტერიტორიაზე არსებული სპეციალური რეგულირებული ზონების ჩათვლით).

ქალაქ თბილისის მერია - II, III და IV კლასის შენობებზე თბილისის მუნიციპალიტეტში (ყველა საფეხურზე) დამოუკიდებლად.

აჭარის და აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკების შესაბამისი ადგილობრივი ორგანოები - II, III და IV კლასის შენობებზე (ყველა საფეხურზე) ავტონომიური რესპუბლიკების ტერიტორიებზე.

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - II, III და IV კლასის შენობებზე (I და II საფეხურებზე) გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და სპეციალურ რეგულირებულ ზონებზე ბორჯომის ტერიტორიაზე ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მონაწილეობით.

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო - V კლასის შენობებზე.

კომერციული უძრავი ქონების მარეგულირებელი გარემო

საქართველოში არ არსებობს სპეციალური მომწესრიგებელი კანონმდებლობა უძრავი ქონების გაქირავების საქმიანობასთან დაკავშირებით. უძრავი ქონების მშენებლობის შემთხვევაში, მოითხოვება მშენებლობის შესაბამისი ნებართვები, რომლებიც გაიცემა II, III, IV კლასის შენობებისთვის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიერ.

სამომავლოდ, ემიტენტი განახორციელებს დეველოპერული საქმიანობას შვილობილი კომპანიის მეშვეობით, რომელიც დაარსდა ამ მიზნით (დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვეთავში „სამომავლო სტრატეგიისა და მიზნები“).

აქვე აღსანიშნავია, რომ ევროასოციაციის ხელშეკრულების ფარგლებში აღებული ვალდებულებების ფარგლებში, 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 2 აგვისტოს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ახალი რედაქცია, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის 1 იანვრიდან. განახლებულმა კანონმდებლობამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია 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 გამოიჯენა, საქმიანი წერილის ცნების შემოტანა, განიმარტება დირექტორსა და საწარმოს შორის არსებული ურთიერთობის სამართლებრივ ბუნება და ა.შ.

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 გამოიჯენა, საქმიანი წერილის ცნების შემოტანა, განიმარტება დირექტორსა და საწარმოს შორის არსებული ურთიერთობის სამართლებრივ ბუნება და ა.შ. ქვემოთ მოცემულია ახალი მეწარმეთა კანონით მიღებული იმ ძირითადი რეგულაციების აღწერა, რომლებიც დაკავშირებულია შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებასთან.

ახალი მეწარმეთა კანონი ითვალისწინებს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების კაპიტალის სტრუქტურის დაახლოებას სააქციო საზოგადოების კაპიტალის სტრუქტურასთან, რაც გულისხმობს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების წილობრივი კაპიტალის დაყოფის შესაძლებლობას განთავსებულ, გამოშვებულ და ნებადართულ წილებად. ახალი მეწარმეთა კანონის თანახმად წილი განთავსებულად მიიჩნევა, თუ ის გასცა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებამ სხვა პირზე გარკვეული საზღაურის სანაცვლოდ, მიუხედავად იმისა, მიღებული აქვს თუ არა ამ საზოგადოებას ეს საზღაური. წილები, რომელთა განთავსების შესახებ გადაწყვეტილებაც პარტნიორთა გადაწყვეტილებით ან წესდებით განსაზღვრულმა ორგანომ მიიღო ან პარტნიორებმა მიიღეს, არის გამოშვებული წილები. გამოშვებული წილები რეესტრში აღირიცხება და განთავსებამდე უფლებებსა და მოვალეობებს არ წარმოშობს. წილების განთავსებას ახორციელებს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ხელმძღვანელი ორგანო. წილი, რომელიც პარტნიორთა გადაწყვეტილების შესაბამისად შესაძლოა მომავალში იქნეს გამოშვებული და განთავსებული, არის ნებადართული წილი. ნებადართული წილის ოდენობა, კლასი, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების კაპიტალში შესაბამისი წილი, აგრეთვე მისი ნომინალური ღირებულება (თუ ასეთი ღირებულება დადგენილია) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების სადამფუძნებლო შეთანხმებაში უნდა აისახოს.

ახალი მეწარმეთა კანონით, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას შესაძლებლობა აქვს გამოუშვას როგორც ნომინალური ღირებულების, ისე ნომინალური ღირებულების არმქონე წილები. განთავსებული კაპიტალის არსებობის შემთხვევაში, მისი წინაპირობა არის ის არის, რომ იგი არ უნდა იყოს განთავსებული წილების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამის ტოლიხოლო თუ განთავსებულია როგორც ნომინალური, ისე ნომინალური ღირებულების არმქონე წილები, მაშინ განთავსებული კაპიტალი უნდა აღემატებოდეს განთავსებული წილების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამს. ხოლო თუ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას განთავსებული აქვს მხოლოდ ნომინალური ღირებულების არმქონე წილები, განთავსებული კაპიტალი შეიძლება განისაზღვროს ნებისმიერი ოდენობით. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების განთავსებული კაპიტალი ეროვნულ ვალუტაში უნდა გამოისახოს. განთავსებული კაპიტალის თავდაპირველი ოდენობა განისაზღვრება სადამფუძნებლო შეთანხმებით, განთავსებული კაპიტალის ოდენობის ცვლილების შესახებ გადაწყვეტილებას კი პარტნიორები იღებენ.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების წესდებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, პარტნიორთა გადაწყვეტილების შესაბამისად, წილები შეიძლება გაიცეს პარტნიორებზე ან ერთი ან რამდენიმე კლასის წილების მფლობელ პარტნიორებზე პროპორციულად, შენატანების განხორციელების მოთხოვნის გარეშე, რასაც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ქონებიდან წილების გამოშვება ეწოდება.

ახალი მეწარმეთა კანონი ითვალისწინებს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების მიერ დივიდენდის განაწილებას მაშინაც, როცა მას მოგება არ მიუღია, მაგრამ დადებითი საკუთარი კაპიტალი, ე.ი. წმინდა აქტივი გააჩნია, ხოლო იმ საზოგადოებას რომელსაც აქვს განთავსებული კაპიტალი - თუკი მისი წმინდა აქტივი განთავსებულ კაპიტალს აღემატება. გარდა ამისა, ხელმძღვანელებს მართებით, ქონების განაწილების წინადადების შემუშავების დროს, გაითვალისწინონ საწარმოს გადახდისუნარიანობის პროგნოზი.

დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება დაუშვებელია, თუ დიდია იმის ალბათობა, რომ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება მომდევნო კალენდარული წლის განმავლობაში ვერ შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების ჩვეულებრივი ან/და დაგეგმილი საქმიანობის ფარგლებში შესრულებას. ასევე დაუშვებელია დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება, თუ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას. ამასთან, პარტნიორი ვალდებულია დააბრუნოს მიღებული დივიდენდი/საზღაური, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა დივიდენდის განაწილების ან დივიდენდის/საზღაურის მიღების დაუშვებლობის შესახებ, ახალი დივიდენდის გაცემასთან დაკავშირებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ხელმძღვანელი პირი შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების წინაშე პასუხს აგებს სოლიდარულად, მთელი თავისი ქონებით, პირდაპირ და უშუალოდ. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას არ შეუძლია უარი თქვას ამ უფლების გამოყენებაზე.

გარდა ამისა, ახალი მეწარმეთა კანონი ადგენს როგორც საზოგადოებიდან პარტნიორის გასვლის ასევე მისი გარიცხვის საკითხებსაც. მნიშვნელოვანი საფუძვლის არსებობისას და პარტნიორთა გადაწყვეტილების შესაბამისად წარდგენილი საზოგადოების სარჩელის საფუძველზე, სასამართლოს შეუძლია მიიღოს გადაწყვეტილება პარტნიორის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებიდან გარიცხვის შესახებ. მნიშვნელოვანი საფუძველი არსებობს, როდესაც პარტნიორის ქმედება მნიშვნელოვან ზიანს აყენებს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ინტერესებს ან მისი პარტნიორად დარჩენა საზიანოა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების შემდგომი საქმიანობისთვის, თუ პარტნიორი საზოგადოებამ წერილობით უშედეგოდ გააფრთხილა საზოგადოების ინტერესების დამაზიანებელი ქმედების შეწყვეტისა და შესაძლო გარიცხვის შესახებ. სასამართლოს ასევე შეუძლია საზოგადოების მოთხოვნით, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე პარტნიორს შეუჩეროს ხმის უფლება ან სხვა არაქონებრივი უფლებები.

რაც შეეხება პარტნიორის გასვლას საზოგადოებიდან, ახალი მეწარმეთა კანონის მიხედვით, პარტნიორს უფლება აქვს, გავიდეს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებიდან წესდებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან იმ შემთხვევაში, თუ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ხელმძღვანელობის ან სხვა პარტნიორების ქმედებები მნიშვნელოვნად აზიანებს მის ინტერესებს, ანდა თუ არსებობს ერთ-ერთი შემდეგი მნიშვნელოვანი საფუძველი/გარემოება:

- ა) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების საქმიანობის საგანი მნიშვნელოვნად შეიცვალა;
- ბ) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას დივიდენდი ბოლო 3 წლის განმავლობაში არ გაუნაწილებია, მიუხედავად იმისა, რომ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ფინანსური მდგომარეობა ამის საშუალებას იძლეოდა;
- გ) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომელიც ეხება წილების რომელიმე კლასთან დაკავშირებული უფლების ცვლილებას (ახალი მეწარმეთა კანონის 135-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილება);
- დ) სხვა პარტნიორებმა მიიღეს გადაწყვეტილება დამატებითი შენატანის განხორციელების ვალდებულების შესახებ, რომელიც მასზედაც ვრცელდება.

როგორც საზოგადოებიდან პარტნიორის გარიცხვის, ასევე პარტნიორის გასვლის შემთხვევაში, საზოგადოებიდან გასული ან გარიცხული პარტნიორის ქონებრივი უფლებები დაცულია საწარმოს ვალდებულებით, წილის სანაცვლოდ მას გადაუხადოს სამართლიანი კომპენსაცია.

ახალი მეწარმეთა კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული საწარმო მოსალოდნელია, რომ ვალდებული იქნება 2025 წლის 1 აპრილიდან უზრუნველყოს სარეგისტრაციო მონაცემების ახალი მეწარმეთა კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობა. წინააღმდეგ შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო მეწარმეს სარეგისტრაციო მონაცემების ამ კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად განუსაზღვრავს დამატებით მოთხოვნებს, რომლებიც განისაზღვრება შესაბამისი კანონმდებლობით, რომელიც მესამე მოსმენით დამტკიცდა და მოსალოდნელია, რომ ამოქმედდება ზემოაღნიშნულ თარიღში.

მოთხოვნები კომპანიის, როგორც ანგარიშვალდებული საწარმოს/საჯარო ობლიგაციების ემიტენტის მიმართ:

ამას გარდა, კომპანია არის საჯარო ობლიგაციების ემიტენტი, შესაბამისად, მასზე ვრცელდება ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობა, რომელიც განსაზღვრავს მოთხოვნებს საჯარო შეთავაზებასთან, ემიტენტის კორპორაციული მმართველობასა თუ გამჭვირვალობასთან, ინსაიდერული ინფორმაციის გამჟღავნებასა თუ სხვა საკითხებთან დაკავშირებით. ობლიგაციების საჯარო შეთავაზების შემდეგ კომპანია ანგარიშვალდებულ კომპანიას წარმოადგენს "ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ" საქართველოს კანონით განსაზღვრული მნიშვნელობით („კანონი ფასიანი ქაღალდების შესახებ“), რომლის თანახმად ის არის კომპანია, რომელმაც საჯარო შეთავაზების გზით განათავსა ფასიანი ქაღალდები ან რომლის ფასიანი ქაღალდები დაშვებულია საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ.

ხაზგასასმელია, რომ 2020 წელს ძალაში შევიდა მთელი რიგი საკანონმდებლო ცვლილებები ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობაში, რომლებიც სწორედ ევროპის კანონმდებლობასთან დაახლოების მიზანს ემსახურებოდა, მათ შორის: ინსაიდერული ინფორმაციის გამოყენებით ვაჭრობის, ბაზრის მანიპულაციისა და ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნების აკრძალვასთან, საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტების გამჭვირვალობის ჩარჩოსთან და სხვა საკითხებთან დაკავშირებით. განახლებული გამჭვირვალობის ჩარჩოს მეშვეობით დაზუსტდა მოთხოვნები მათ მიერ პერიოდული თუ მიმდინარე ანგარიშგებების წარდგენასა და გამოქვეყნებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, ანგარიშვალდებულ კომპანიებს მოეთხოვებათ ეროვნულ ბანკს წარუდგინონ, გაასაჯაროონ და უზრუნველყონ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშის მფლობელებისათვის წლიური, ნახევარწლიური და მიმდინარე ანგარიშების მიწოდება (მოისაზრება სხვა მიმდინარე ხასიათის ანგარიშგება მათ შორის ინსაიდერული ინფორმაციის გამჟღავნებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები). თუ საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ხდება ობლიგაციებით ვაჭრობა, აღნიშნული ინფორმაცია უნდა მიეწოდოს საქართველოს საფონდო ბირჟასაც. ეროვნულ ბანკს უფლება აქვს, დამატებითი მოთხოვნის ინფორმაცია ანგარიშვალდებული კომპანიებისგან, კანონმდებლობის შესაბამისად. ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობაში შესაძლოა სამომავლოდ დამატებით ცვლილებები განხორციელდეს.

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 დაევალებათ 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.

მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი

კომპანიაში არსებული კორპორატიული მართვის სტანდარტის მოკლე აღწერა

მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის, რომელიც მიღებულია 2021 წლის 2 აგვისტოს („კანონი მეწარმეთა შესახებ“), და ემიტენტის წესდების მიხედვით, ემიტენტის კონტროლი და მართვა გამიჯნულია პარტნიორთა კრებას, სამეთვალყურეო საბჭოსა და კომპანიის ხელმძღვანელ ორგანოს შორის. ამ უკანასკნელს ევალება კომპანიის ყოველდღიური მენეჯმენტი და მისი წარმომადგენლობა.

კომპანიაში დამკვიდრებულია კორპორაციული მართვის სამ დონიანი სისტემა. კერძოდ, მართვის უმაღლესი ორგანოა კომპანიის საერთო კრება, კომპანიის ყოველდღიურ მენეჯმენტს ახორციელებს კომპანიის ხელმძღვანელი ორგანო, რომელიც თავის მხრივ ანგარიშვალდებულია და ექვემდებარება სამეთვალყურეო საბჭოს. ამასთან, კომპანიის წესდებაში მკაცრად გამიჯნულია კორპორატიული მართვის სამივე რგოლის უფლებამოსილებები.

- **საერთო კრება (პარტნიორთა კრება)** მხოლოდ პრინციპულ საკითხებზე იღებს გადაწყვეტილებას, როგორცაა კომპანიის წესდების შეცვლა, დივიდენდების განაწილება, გადაწყვეტილების მიღება კომპანიის რეორგანიზაციის თაობაზე, „კომპანიის“ მიერ რაიმე სესხის/დავალიანების ან ფინანსური ვალდებულების გაგრძელება ან თავდებობა ნებისმიერ მესამე პირთან მიმართებაში და ა.შ.;
- **სამეთვალყურეო საბჭო** გაცილებით მჭიდროდ ზედამხედველობს მენეჯმენტის საქმიანობას და მთელი რიგი ტრანზაქციები და გარიგებები საჭიროებს მის თანხმობას, მაგალითად, როგორებიცაა: პარტნიორთა საერთო კრების მოწვევა, გენერალური დირექტორის დანიშვნა ან გათავისუფლება და მისი საქმიანობის კონტროლი, წლიური ბიზნეს გეგმის და ბიუჯეტის დამტკიცება. და ა.შ.;
- **ხელმძღვანელი ორგანო** უშუალოდ დაკავებულია „კომპანიის“ ყოველდღიური საქმიანობის მენეჯმენტით, როგორებიცაა: „კომპანიის“ წარმომადგენლობა და მისი სახელით ხელშეკრულების ხელმოწერა, საბანკო ანგარიშების გახსნა და დახურვა, თანამშრომლების დაქირავება და ა.შ.

კომპანიის პარტნიორთა კრება, სამეთვალყურეო საბჭო, გენერალურ დირექტორი, გენერალური დირექტორს დაქვემდებარებულ მენეჯერთა ჯგუფი და კომპანიაში არსებული სხვა საბჭო/კომიტეტები, განსაზღვრავს, აკონტროლებს და ინარჩუნებს პარამეტრებსა და სტანდარტებს, რომლის მიხედვითაც უნდა იმოქმედოს კომპანიამ.

„მპ დეველოპმენტში“ კორპორატიული მართვის პროცესები რეგულირდება სხვადასხვა შიდა პოლიტიკებით, როგორებიცაა მაგალითად: შრომის შინაგანაწესი, პერსონალური მონაცემთა დაცვის პოლიტიკა და სხვა.

საერთო კრება (პარტნიორთა კრება)

საზოგადოების პარტნიორთა წილები განისაზღვრება მათი შენატანის პროპორციულად, პარტნიორებს აქვთ ერთი კლასის წილები, რომელთა ნომინალური ღირებულება არის ერთი და იგივე.

კენჭისყრა პარტნიორთა კრებაზე ხორციელდება საზოგადოების კაპიტალში წილების პროპორციულად:

- შპს „ველაჯიო“ (ს/ნ: 204469413) - 50% წილი
- შპს „ჯი სთარ“ (ს/ნ: 175403482) - 50% წილი

საერთო კრება უფლებამოსილია ჩამოთვლილ საკითხებზე გადაწყვეტილებები მიიღოს ყველა პარტნიორის ერთობლივი თანხმობით (ხმის უფლების მქონე ერთეულების 100%-ით):

- ფინანსური ანგარიშის დამტკიცება;
- საზოგადოების ქონების პარტნიორთა შორის განაწილება;
- საზოგადოების მიერ საკუთარ კაპიტალში წილის შეძენა;
- წილებიდან ან წილების კლასებიდან გამომდინარე უფლებების ცვლილება;
- პარტნიორის გარიცხვა და/ან გასვლა საზოგადოებიდან;
- წილებიდან ან წილების კლასებიდან გამომდინარე უფლებების ცვლილება
- სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების თანამდებობაზე დანიშვნა, მათთან ხელშეკრულებების გაფორმება და მათი თანამდებობიდან გათავისუფლება, მათი შრომის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტა;
- ხელმძღვანელი პირის/ორგანოს ანგარიშების დამტკიცება;
- ხელმძღვანელი ორგანოს წევრის/პირის და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების წინააღმდეგ მიმდინარე სასამართლო პროცესში მონაწილეობა (მათ შორის, ამ პროცესისთვის წარმომადგენლის დანიშვნა);

- საზოგადოების რეორგანიზაცია, დაშლა ან საზოგადოების სადამფუძნებლო შეთანხმებაში ცვლილება / წესდების ახალი რედაქციის მიღება;
- კაპიტალის გაზრდა/შემცირება, წილების ან წილების ექვივალენტის გამოშვება;
- საზოგადოების საკუთრებაში არსებული ნებისმიერი ღირებულების უმრავი ქონების გასხვისება/განკარგვა ან/და უფლებრივად დატვირთვა;
- ვალდებულებათა აღება (მათ შორის საკრედიტო, საბანკო ან/და სასესხო) რომელთა ღირებულება ერთად ან ცალკე შეადგენს ანდ აღემატება 50,000 ლარს;
- მეწარმეთა შესახებ კანონისა და წესდებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები.

სამეთვალყურეო საბჭო

„კომპანიის“ სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 5 წევრისაგან, საიდანაც 2 მაინც უნდა იყოს დამოუკიდებელი წევრი. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს მოვალეობის შესრულებისას მოეთხოვებათ, იმოქმედონ მისი ბიზნესის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად. სამეთვალყურეო საბჭო ახორციელებს კონტროლს ხელმძღვანელი ორგანოს/პირების საქმიანობაზე და თანამშრომლობს მათთან საზოგადოებისთვის მნიშვნელოვანი საკითხების მომზადებისა და გადაწყვეტის პროცესში.

ქვემოთ ჩამოთვლილი საქმიანობის განხორციელება ნებადართულია მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობით:

- საზოგადოების გარე აუდიტის არჩევა, აუდიტის კომიტეტის მიერ წარმოდგენილი კანდიდატურის გათვალისწინებით;
- საზოგადოების აუდიტის კომიტეტის წევრების არჩევა და იმავე კომიტეტის დებულების დამტკიცება;
- საზოგადოების დირექტორის კონტროლი და ზედამხედველობა;
- საზოგადოების საქმიანობასთან დაკავშირებით ანგარიშის მოთხოვნა დირექტორისგან;
- ფინანსური ანგარიშების, მოგების განაწილებასთან დაკავშირებული შეთავაზებების და საზოგადოების მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის შემოწმება და პარტნიორთა კრებისათვის თავისი მოსაზრების წარდგენა;
- საკუთარი ანგარიშის მომზადება, რომელიც წარდგენილ უნდა იქნას პარტნიორთა კრებისთვის;
- საზოგადოების ეკონომიკური და ფინანსური პოლიტიკისა და მიზნების, ბიზნეს გეგმის განსაზღვრა, საზოგადოების წლიური ბიუჯეტის განვითარება და დამტკიცება;
- დირექტორის მიერ მომზადებული საზოგადოების წესების, შინაგანაწესის და ნებისმიერი სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტის დამტკიცება.

სამეთვალყურეო საბჭოს ფუნქციებია:

- „ემიტენტის“ ეკონომიკური საქმიანობის პრიორიტეტული მიმართულების განსაზღვრა;
- საზოგადოების წლიური ბიუჯეტის დამტკიცება;
- საზოგადოების აღმასრულებელი დირექტორის არჩევა/გადაყენება;
- საზოგადოების დირექტორის და ხელმძღვანელი ორგანოს უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრა;
- საზოგადოების სარეზერვო და სხვა ფულადი სახსრების შექმნის, მიზნების და პროცედურების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- მეწარმეთა შესახებ კანონისა და წესდებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები.

სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომა მოიწვევა სამ თვეში ერთხელ მაინც. მოწვევა უნდა გაკეთდეს წერილობით სხდომამდე სულ ცოტა 8 დღით ადრე სავარაუდო დღის წესრიგის მითითებით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული,

სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილებები მიიღება ხმათა უმრავლესობით. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების არჩევა ხდება 2 წლის ვადით. ვადის ამოწურვის შემდეგ სამეთვალყურეო წევრის უფლებამოსილების ვადა ავტომატურად გრძელდება საერთო კრების ჩატარებამდე და ამ კრებაზე ახალი წევრების არჩევამდე.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

სახელი	პოზიცია	დანიშვნის თარიღი	უფლებამოსილების ამოწურვის ვადა
სოსო (სამსონ) ფხაკაძე	წევრი	8 მაისი 2024	2 წლის ვადით და შემდეგ საერთო კრების ჩატარებამდე
ლევან ფხაკაძე	წევრი	8 მაისი 2024	2 წლის ვადით და შემდეგ საერთო კრების ჩატარებამდე
ვასილ ფხაკაძე	წევრი	8 მაისი 2024	2 წლის ვადით და შემდეგ საერთო კრების ჩატარებამდე
მამუკა დოლიძე	დამოუკიდებელი წევრი	8 მაისი 2024	2 წლის ვადით და შემდეგ საერთო კრების ჩატარებამდე
დავით რაფავა	დამოუკიდებელი წევრი	8 მაისი 2024	2 წლის ვადით და შემდეგ საერთო კრების ჩატარებამდე

ბატონი სოსო (სამსონ) ფხაკაძე არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. სოსო ფხაკაძე დაიბადა ქ. თბილისში 1971 წელს. დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ეკონომიკის ფაკულტეტი და გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი, თსუ ბიზნესის უმაღლესი სკოლა. მან ასევე მიიღო ეკონომიკის მაგისტრის ხარისხი ჯორჯტაუნის (ვაშინგტონი, აშშ) უნივერსიტეტის დიპლომატიის სკოლაში, ჰარვარდის (აშშ) ბიზნესსკოლასა და ჯონ კენედის სახელობის სკოლაში. ის ასევე არის ეკონომიკური მეცნიერებათა დოქტორი. 1993-2000 წლებში სოსო ფხაკაძე მუშაობდა საქართველოს ეროვნული ბანკის მთავარი დილერისა და სავალუტო სამმართველოს უფროსის მოადგილის თანამდებობაზე, ხოლო 2000 წლიდან ის ვისოლის დირექტორთა საბჭოს თამგჯდომარე გახდა. მან დააარსა და განავითარა დასავლური ტიპის ავტოგასამართი სადგურების ქსელი შპს „კანარგო სტანდარტ ოილ პროდუქტის“ ბრენდის ქვეშ, რომელიც რებრენდინგის შემდგომ ვისოლის სახელით დამკვიდრდა საქართველოს ბაზარზე. 2009 წლიდან სოსო ფხაკაძე საქართველოს ბიზნეს ასოციაციის (BAG) ვიცე-პრეზიდენტის პოზიციას იკავებს. ასოციაცია კერძო სექტორის ინტერესების დამცველ ერთ-ერთ უმსხვილეს არასამთავრობო ორგანიზაციას წარმოადგენს საქართველოში. 2021 წელს სოსო ფხაკაძე შეუერთდა „Shark Tank საქართველოს“ ინვესტორთა პანელს. ეს პროექტი მიზნად ისახავს საქართველოში ბიზნესების აღმოჩენასა და განვითარებაში ხელშეწყობას.

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები, რომლებშიც ბ-ნი სამსონ ფხაკაძე წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია (ს/ნ: 202161098), სს ვენჯორჯია (ს/ნ: 404885335), შპს კიოსკ ჯორჯია (ს/ნ: 405404003), შპს ვიენდი (ს/ნ: 405599605), ააიპ რაგბის კლუბი ს.ტ.უ. ყოჩები (ს/ნ: 202163434), ააიპ საქართველოს ბიზნეს ასოციაცია (ს/ნ: 205282781), შპს რუსთავი მოლი (ს/ნ: 405271450), შპს ისანი თაუერსი (ს/ნ: 404614681), შპს წერეთელი თაუერსი (ს/ნ: 404614707), სს სმარტ რითეილი (ს/ნ: 205124346), სს დი ენდ ბი საქართველო (ს/ნ: 404917131), სს ვენჯორჯია (ს/ნ: 404885335), სს ლაგუნა (ს/ნ: 248435493), შპს ვ-ჯეო რესტორნები (ს/ნ: 405404076), შპს იდეა (ს/ნ: 404618106), შპს კო-ფროდაქშენ (ს/ნ: 405552913), შპს ინო ჰაბ (ს/ნ: 400285035), შპს ვენჯორჯია დეველოპმენტი (ს/ნ: 405005747), შპს საბჯორჯია (ს/ნ: 405620831):.

ბატონი ლევან ფხაკაძე არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ვაჭრობის და ეკონომიკის ფაკულტეტი. მან ასევე მიიღო მაგისტრის ხარისხი კავკასიის ბიზნეს სკოლასა და მოსკოვის ბიზნესის უმაღლეს სკოლაში. მენეჯერული კომუნიკაციების მიმართულებით სპეციალიზაცია გაიარა ბერლინის სკოლაში (ვაშინგტონი, აშშ). 1992-1994 წლებში იგი იყო კავკასიის ბირჟის უფროსი დირექტორი. ლევან ფხაკაძე მსხვილ გადამხდელთა კავშირის, საქართველოს ფინანსური ბაზრების ასოციაციის, სტრატეგიული და საერთაშორისო კვლევის ცენტრის და ამერიკის სავაჭრო პალატის წევრია საქართველოში. 1992-2000 წლებში ლევან ფხაკაძეს ეკავა სხვადასხვა ხელმძღვანელი თანამდებობები ს.ს. თბილკომბანკში. იგი გახლდათ ბანკის დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე, გენერალური დირექტორის მოადგილე და სავალუტო განყოფილების ხელმძღვანელი. 1998-2003 წლებში იგი გახლდათ შ.პ.ს. კანარგო სტანდარტ ოილ პროდუქტის გენერალური დირექტორი და დირექტორთა საბჭოს წევრი. ის ვისოლის დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილედ დაინიშნა 2000 წელს.

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები, რომლებშიც ბ-ნი ლევან ფხაკაძე წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია (ს/ნ: 202161098), სს ვენჯორჯია (ს/ნ: 404885335), შპს კიოსკ ჯორჯია (ს/ნ: 405404003), შპს ვიენდი (ს/ნ: 405599605), ააიპ რაგბის კლუბი ს.ტ.უ. ყოჩები (ს/ნ: 202163434), შპს რუსთავი მოლი (ს/ნ: 405271450), შპს ისანი თაურსი (ს/ნ: 404614681), შპს წერეთელი თაურსი (ს/ნ: 404614707), სს სმარტ რითეილი (ს/ნ: 205124346), სს დი ენდ ბი საქართველო (ს/ნ: 404917131), სს ვენჯორჯია (ს/ნ: 404885335), სს ლაგუნა (ს/ნ: 248435493), შპს ვ-ჯეო რესტორნები (ს/ნ: 405404076), შპს იდეა (ს/ნ: 404618106), შპს სტანდარტ ოილ ჰოლდინგი (ს/ნ: 202160151), შპს საბჯორჯია (ს/ნ: 405620831), შპს მატიანი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404614707), .

ბატონი ვასილ ფხაკაძე არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. 2017 წელს დაამთავრა ბენტლის უნივერსიტეტის (აშშ) ეკონომიკისა და ფინანსების ფაკულტეტი. 2015-2016 წლებში მუშაობდა ფინანსური რეპორტირების დეპარტამენტში შპს დი ენდ ბი საქართველოში, რომელიც „Dunkin““-ის ბრენდით ოპერირებდა. მოგვიანებით კი ფინანსური ანალიტიკოსის პოზიცია ეკავა სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯიაში. 2017-2022 პერიოდში ვასილ ფხაკაძე ჰეჯ-ფონდ Crossover Capital Partner-ში (ბოსტონი) მუშაობდა ბიზნესანალიტიკის მიმართულებით. ამჟამად ის უძრავი ქონების დეველოპერი კომპანიის - შპს ბიოგრაფი ლივინგის დირექტორის პოზიციას იკავებს.

კომპანიები¹⁵, რომლებშიც ბ-ნი ვასილ ფხაკაძე წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს საკენი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404651015), შპს ბიოგრაფი ლივინგ (ს/ნ: 404658731), შპს პარკ ლეინი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405624944), შპს ცენტრალ პარკ ავენიუ (ს/ნ: 405648580), შპს ორიჯინს ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405666471), შპს კოსტავა თაურსი (ს/ნ: 404649298), შპს პარკ ლეინი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405624944), შპს კოსტავა თაურსი (ს/ნ: 404649298), შპს პარკ ლეინი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405624944), შპს მატიანი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404614707), შპს პარტნიორი ისანი (ს/ნ: 404878655), შპს ისანი ისთით (ს/ნ: 406119187), შპს ფრუნზე და კომპანია (ს/ნ: 406244470), შპს იდეა (ს/ნ: 404618106), შპს პრაიმ ფროფერტი გრუპ (ს/ნ: 404615886), შპს მუხიანი თაურსი (ს/ნ: 404615920).

ბატონი მამუკა დოლიძე არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. დაამთავრა ევროპული უნივერსიტეტის (ბელგია) ბიზნეს ადმინისტრირების ფაკულტეტი. მან ასევე მიიღო მაგისტრის ხარისხი ვესტმინსტერის უნივერსიტეტში (დიდი ბრიტანეთი) საერთაშორისო ურთიერთობების მიმართულებით. 2001-2004 წლების განმავლობაში მამუკა დოლიძე იკავებდა ევროკავშირის პროგრამების დივიზიის მენეჯერისა და პოლიტიკური ანალიზის დეპარტამენტის უფროსის პოზიციას საქართველოს საგარეო საქმეთა სამინისტროში. ის არის ბელუქს

¹⁵ 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;

ჰოლდინგის თანადამფუძნებელი და აღმასრულებელი დირექტორი. შპს ბელუქსი უმაღლესი ევროპული ხარისხის ავეჯის იმპორტიორია საქართველოში.

კომპანიები¹⁶, რომლებშიც ბ-ნი მამუკა დოლიძე წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს ლუკასი (ს/ნ: 404898759), შპს ბრიკო კავკასუს (ს/ნ: 405067494), შპს კომფორტ ჯორჯია (ს/ნ: 404561005), შპს ბრიკო კავკასუს (ს/ნ: 405067494), შპს ბელუქსი პლიუსი (ს/ნ: 205289249), შპს ბელუქსი (ს/ნ: 205185459).

ბატონი დავით რაფავა არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. მას აქვს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მაგისტრის ხარისხი ეკონომიკაში. მან ასევე წარმატებით გაიარა კავკასიის უნივერსიტეტისა (CSB) და გრენოზის მენეჯმენტის სკოლის (საფრანგეთი) ორმაგი ხარისხის MBA პროგრამა. დავით რაფავა შპს სილქ როუდ ჯგუფს 1990-იან წლებში შეუერთდა და წლების გამვალობაში სხვადასხვა აღმასრულებელ პოზიციას იკავებდა. თავდაპირველად ის იყო სატრანსპორტო ბიზნეს აღმასრულებელი დირექტორი. შემდეგ „სილქ ჰოსფიტალითის“ ფინანსური დირექტორი და გასართობი ბიზნესის მმართველების ხელმძღვანელი. შპს სილქ როუდ ჯგუფი არის მრავალპროფილიანი ჰოლდინგი და მოიცავს ელექტროენერგეტიკის, საბანკო, ტრანსპორტის, სასტუმრო და გასართობი ინდუსტრიების, უძრავი ქონებისა და სატელეკომუნიკაციო სფეროებს.

კომპანიები¹⁷, რომლებშიც ბ-ნი დავითი წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს უნიკორნ სოლუმენს (ს/ნ: 404698476), შპს სილქ როუდ სერვის (ს/ნ: 404506263), შპს ლიმონი 2009 (ს/ნ: 204571490), შპს მანდარინი (ს/ნ: 404622798).

ხელმძღვანელი ორგანო

საზოგადოებას ხელმძღვანელობისა და წარმომადგენლობის უფლება აქვთ დირექტორებს. თითოეული დირექტორი ახორციელებს წესდებით, სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებული საზოგადოების კორპორატიული მართვის დოკუმენტებითა და მასთან გაფორმებული ხელშეკრულებით მინიჭებულ უფლებამოსილებებს.

დირექტორების ხელმძღვანელობის უფლება გულისხმობს უფლებამოსილების ფარგლებში საზოგადოების სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებას. დირექტორებს აქვთ უფლება დამოუკიდებლად, მინდობილი პირის გარეშე, იმოქმედონ საზოგადოების სახელით და წარმოადგინონ საზოგადოება მესამე პირთან ურთიერთობისას. დირექტორების ხელმძღვანელობითი და წარმომადგენლობითი უფლება შესაძლებელია შეიზღუდოს მხოლოდ პარტნიორთა გადაწყვეტილებით.

დირექტორების ფუნქციები მოიცავს შემდეგს:

- განკარგავს საზოგადოების ქონებას (საზოგადოების წესდების შესაბამისად);
- საზოგადოების სახელით დებს ხელშეკრულებებს;
- ხსნის ანგარიშს/ანგარიშებს ბანკში და ახორციელებს საბანკო ოპერაციებს;
- ადგენს და ამტკიცებს საზოგადოების მართვის სტრუქტურას და საზოგადოების მართვის სტრუქტურაში განხორციელებულ ცვლილებებს სამეთვალყურეო საბჭოსთან წინასწარი შეთანხმებით;

¹⁶ 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;

¹⁷ 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;

- წყვეტს საზოგადოების მიმდინარე საქმიანობის სხვა საკითხებს, გარდა იმ საკითხებისა, რომლებიც განეკუთვნება საზოგადოების პარტნიორთა კრების, სამეთვალყურეო საბჭოს ან სხვა დირექტორის კომპეტენციას.

სახელი	თანამდებობა	ხელშეკრულების დადების თარიღი	ხელშეკრულების მოქმედების ვადა
პაპუნა კაციტაძე	დირექტორი	24 მარტი 2023	3 წელი, ავტომატურად 3 წლით გაგრძელების პირობით
თამარ გამგონიშვილი	დირექტორი	1 მარტი 2019	3 წელი, ავტომატურად 3 წლით გაგრძელების პირობით

აღმასრულებელი მენეჯმენტი და ძირითადი მმართველი გუნდი

ბატონი პაპუნა კაციტაძე - დირექტორი

ბ-ნი პაპუნა კაციტაძე შპს მკ დეველოპმენტს დირექტორის პოზიციაზე 2021 წლიდან შემოუერთდა. 2019-2021 წლებში იკავებდა შპს „კავკასიის მედიცინის ცენტრის“ საოპერაციო დირექტორის პოზიციას, ხოლო 2016-2019 წლებში შპს „მაქრო ქონსტრაქშენის“ საოპერაციო დეპარტამენტის უფროსი და მოგვიანებით შპს „მაქრო ჰოუმის“ გენერალური დირექტორი იყო. 2012-2016 წლებში საყოფაცხოვრებო ტექნიკის კომპანიის, შპს „მეტრო მარტის“ აღმასრულებელი დირექტორის მოადგილე იყო. 2011-2012 წლებში მუშაობდა შპს „სარაჯიშვილში“ სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციაზე, მათ შორის კომერციული და გაყიდვების მენეჯერის პოზიციაზე.

კომპანიები, სადაც ბატონი პაპუნა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს ბატუტ-ცენტრი (ს/ნ: 405271566), შპს კავკასიის მედიცინის ცენტრი (ს/ნ: 404925747), შპს მაქრო ქონსტრაქშენი (ს/ნ: 445433120), შპს მეტრომარტი (ს/ნ: 401975662), შპს ემსა ჯორჯია (ს/ნ: 405203998), შპს ემ-ბი-ჯი (ს/ნ: 400194767)..

ქალბატონი თამარ გამგონიშვილი - დირექტორი

ქ-ნი თამარ გამგონიშვილი შპს მკ დეველოპმენტის გუნდს 2017 წელს შემოუერთდა და დღემდე იკავებს დირექტორის პოზიციას. ის ასევე 2017 წლიდან არის შპს რივერსაიდ ინვესტიისა და შპს ბიოგრაფი ლივინგის დირექტორი. მანამდე, 2005-2017 წლებში მუშაობდა ბანკი „ქართუში“ აქტივ-პასივების განყოფილების უფროსის პოზიციაზე. 2001-2005 წლებში კი იყო ბანკ „სლავიანსკი კრედიტში“ (მოსკოვი) აქტიური ოპერაციების განყოფილების უფროსი. 2003 წელს დაამთავრა პლენანოვის სახელობის აკადემია, ფინანსების და კრედიტების განხრით (მოსკოვი).

კომპანიები, სადაც ქალბატონი თამარი მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს რივერ ინვესტი (ს/ნ: 405637967), შპს მკ ფროფერტი (ს/ნ: 405227268, შპს საკენი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404651015, შპს ბიოგრაფი ლივინგ (ს/ნ: 404658731, შპს პარკ ლეინი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405624944), შპს ორიჯინს ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405666471), შპს მატიანი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404614707), შპს რუსთავი მოლი (ს/ნ: 405271450), შპს ისანი თაუერსი (ს/ნ: 404614681), შპს მკ ფროფერტი (ს/ნ: 405227268), , შპს ჯიარჯი (ს/ნ: 405269454), შპს პარკ ოტელ გრუპი (ს/ნ: 405141449), შპს პარტნიორი ისანი (ს/ნ: 404878655), შპს ჯსჯ გრუპი (ს/ნ: 405382562), შპს შანტანი

ბიოგრაფიკან (ს/ნ: 405697937), შპს მ ინვესტი (ს/ნ: 405308055), შპს ნიუ ლენდ ვენჩურს ჯორჯია (ს/ნ: 405552129), შპს გორგასალი 73 (ს/ნ: 405681454). .

ქალბატონი სოფო გიგანი - მთავარი იურისტი

ქალბატონი სოფო გიგანი „მპ დეველოპმენტის“ მთავარი იურისტია. მან დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი და ფლობს მაგისტრის ხარისხს. სოფო გიგანმა ასევე მოიპოვა მაგისტრის ხარისხი ჩიკაგო-კენტის სამართლის სკოლაში. 2010-2015 წლების განმავლობაში ის მუშაობდა ეროვნული საჯარო რეესტრის სააგენტოში სხვადასხვა პოზიციაზე. 2016-2017 წლებში იკავებდა მუნიციპალური იურიდიული განყოფილების უფროსის თანამდებობას თბილისის მერიაში. 2017-2019 წლებში კი იყო დეველოპერული კომპანია „m2“-ის მთავარი იურისტი. ის ასევე იკავებს შპს ბიოგრაფი ლივინგის მთავარი იურისტის პოზიციას.

კომპანიები, სადაც ქალბატონი სოფო მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს საგურამო 77 (ს/ნ: 405648232)

კომიტეტი

აუდიტის კომიტეტი

საქართველოს „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ კანონის მე-9¹ მუხლის შესაბამისად, „ემიტენტს“, როგორც ანგარიშვალდებულ საწარმოს, მოეთხოვება შექმნას აუდიტის კომიტეტი სამეთვალყურეო საბჭოში, რომელიც დაკომპლექტებულია სულ მცირე 1 დამოუკიდებელი წევრით (რის მოთხოვნებსაც დამატებით ადგენს „მეწარმეთა კანონის“ საქართველოს კანონის 57-ე მუხლი).

აუდიტის კომიტეტის წევრის უფლებამოსილების ვადაა 2 წელი, თუმცა კომიტეტის წევრობის ვადა ყოველწლიურად გადაიხედება. „ემიტენტი“ პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის შესაბამისობაშია აღნიშნულ მოთხოვნასთან. კერძოდ, „ემიტენტმა“ შექმნა აუდიტის კომიტეტი, რომელიც შედგება 3 წევრისაგან: დავით რაფავა (დამოუკიდებელი წევრი), სამსონ ფხაკაძე, ვასილ ფხაკაძე.

აუდიტის კომიტეტის მიზანია, უზრუნველყოს კომპანიის მმართველობის, რისკების მართვისა და შიდა კონტროლის სისტემის სტრუქტურირებული, სისტემატური ზედამხედველობა. აუდიტის კომიტეტი საბჭოს ყოველწლიურად წარუდგენს ანგარიშს სამეთვალყურეო საბჭოს, რომელშიც შეაჯამებს კომიტეტის საქმიანობასა და რეკომენდაციებს.

კომიტეტი სამეთვალყურეო საბჭოს ეხმარება რჩევებით, რეკომენდაციებითა და მითითებებით კომპანიის გეგმების/წინადადებების/იდეების ადეკვატურობასთან დაკავშირებით, რომლებიც ეხება:

- ღირებულებებსა და ეთიკას: ა) აფასებს დირექტორის მიერ დადგენილ პოლიტიკას, პროცედურებსა და სხვა მეთოდებს, ბ) ზედამხედველობას უწევს მექანიზმებს, რომლებიც ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა და დანერგა იმისთვის, რომ კომპანიაში დამკვიდრდეს მაღალი ეთიკური სტანდარტები ყველა ხელმძღვანელი პირისა და დასაქმებულისთვის, გ) იხილავს და საბჭოს აწვდის რეკომენდაციებს ხელმძღვანელობის მიერ შექმნილი დანერგილი სიტემებისა და მექანიზმების შესახებ;
- მართვის სტრუქტურას: ა) ყოველწლიურად მიმოიხილავს კომპანიის რისკების პროფილს/მახასიათებლებს, ბ) • მიმოიხილავს კომპანიაში დანერგილ და მოქმედ რისკების მართვის პროცესსა და პროცედურებს და, საჭიროებისამებრ, გაცემს რეკომენდაციებს;
- რისკების მართვას: ზედამხედველობას უწევს თაღლითობის პრევენციისა და შეკავების მიზნით დადგენილ ხელმძღვანელობის მეთოდებს;

- შიდა კონტროლის სტრუქტურას: განიხილავს კომპანიის კონტროლის მექანიზმების სტრუქტურის ეფექტიანობას, მათ შორის საინფორმაციო ტექნოლოგიების უსაფრთხოებას და კონტროლს;
- შიდა აუდიტის, გარე აუდიტორებისა და რწმუნების სხვა პროვაიდერების საქმიანობის ზედამხედველობას,
- ფინანსურ ანგარიშგებისა და საჯარო ანგარიშვალდებულების ანგარიშებს: მიმოიხილავს წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებას და აანალიზებს, სრულყოფილია თუ არა ის, შესაბამისობაშია თუ არა კომიტეტის წევრებისთვის ცნობილ ინფორმაციასთან და ასახავს თუ არა ბუღალტრული აღრიცხვის შესაბამის პრინციპებს.

თანამშრომლები

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანიის“ თანამშრომლების რაოდენობა იყო 102 და 82 შესაბამისად.

ანაზღაურება და ბენეფიტები

„კომპანიის“ მიერ ჯამურად გადახდილმა ანაზღაურებამ (ბენეფიტების ჩათვლით) დამფუძნებლებისა და მმართველი ორგანოს მიმართ 2023 და 2022 წელს შეადგინა 380,733 ლარი და 242,967 ლარი.

ინტერესთა კონფლიქტი

არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავში „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“ აღწერილ საერთო კრების, სამეთვალყურეო საბჭოს ან ხელმძღვანელი ორგანოს წევრებს შორის.

სამეთვალყურეო საბჭოს სამ წევრს შორის არსებობს ნათესაური კავშირი, კერძოდ ბატონი ლევან ფხაკაძე და ბატონო სამსონი ფხაკაძე არიან ძმები, ხოლო ბატონო ვასილ ფხაკაძე არის ბატონი ლევან ფხაკაძის შვილი.

მმართველი ორგანოს წევრებისა და პარტნიორების/აქციონერების შესახებ განცხადებები

ამ პროსპექტის თარიღისათვის, ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს არცერთი წევრი, 5%-ზე მეტი წილის მფლობელი არცერთი ფიზიკური პირი და აღმასრულებელი მენეჯმენტის არცერთი წევრი- არანაკლებ ხუთი წლის განმავლობაში:

- არ არის ნასამართლევო თაღლითობის, ეკონომიკური დანაშაულის ან ფულის გათეთრების ფაქტებთან დაკავშირებით
- არ ჰქონია აღმასრულებელი ფუნქცია, მმართველი ან საზედამხედველო ორგანოების წევრის სახით ნებისმიერ კომპანიაში გაკოტრების ან ლიკვიდაციის დროს (ნებაყოფლობითი ლიკვიდაციის გარდა) ან
- არ ექვემდებარება რაიმე ოფიციალურ ინკრინინაციას ან/და სანქციას ნებისმიერი სახელმწიფო ან მარეგულირებელი ორგანოს მიერ (ნებისმიერი პროფესიული ორგანოს ჩათვლით) და სასამართლოს მიერ არასდროს მომხდარა მისი დისკვალიფიკაცია რომელიმე კომპანიის მმართველი ან საზედამხედველო ორგანოს წევრის მოვალეობის შესრულებასთან დაკავშირებით.

პენსიები

ემიტენტი ექვემდებარება სავალდებულო სახელმწიფო საპენსიო სქემას, რომელიც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონით. 2018 წლის 21 ივლისს მიღებული კანონი ითვალისწინებს 6%-მდე ინვესტიციას პირის შემოსავლიდან მის პირად საპენსიო ანგარიშზე, სქემაში 2-2%-ით მონაწილეობს თითოეული თანამშრომელი და დამსაქმებელი, ხოლო დამატებითი შენატანი განსხვავდება თანამშრომლის შემოსავლის მიხედვით. ამჟამად, მთავრობა საპენსიო სქემის მონაწილის სასარგებლოდ ყოველწლიურად ანაზღაურებს, დასაქმებულის დასაბეგრი 120 შემოსავლის ოდენობა 2%-ს, (ისეთი თანამშრომლის შემთხვევაში რომლის მთლიანი წლიური შემოსავალი არ აღემატება 24,000 ლარს) და დასაქმებულის დასაბეგრი შემოსავლის 1%-ს, (ისეთი თანამშრომლის შემთხვევაში რომლის მთლიანი წლიური

შემოსავალი მერყეობს 24,000–დან 60,000–მდე). მთავრობას არ შეაქვს რაიმე შენატანი, თუ დასაქმებულის წლიური დასაბეგრი შემოსავალი აღემატება 60 000-ს (მხოლოდ შემოსავლის იმ ნაწილზე, რომელიც აღემატება წლიურ 60,000 ლარს).

კორპორატიული მმართველობა

“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 დაევალებათ 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.

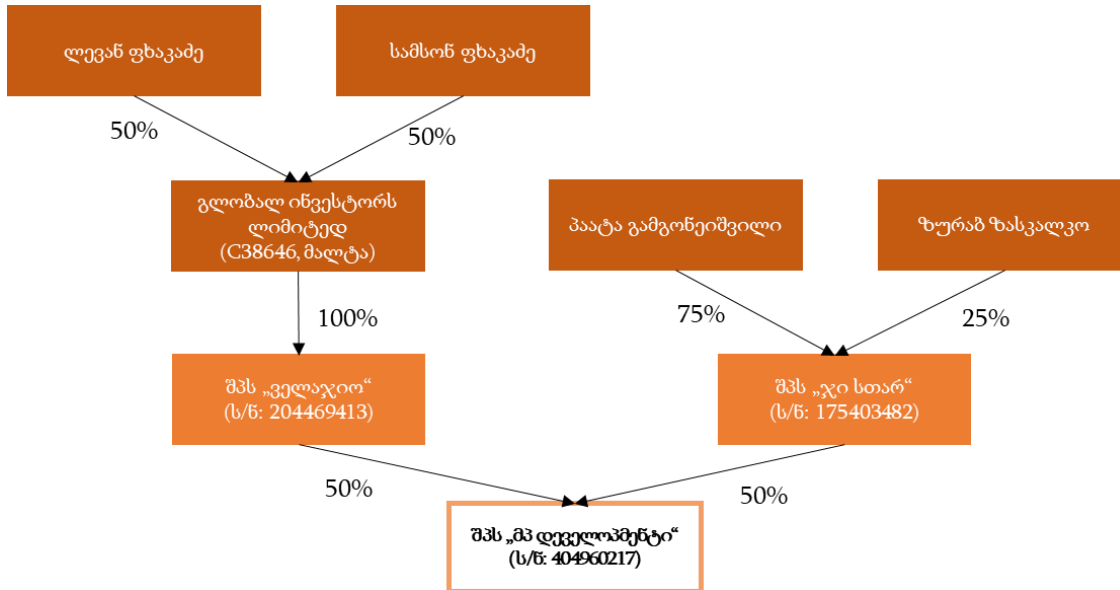
კორპორატიული მართვის სტანდარტის აღწერა იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“

დივიდენდების პოლიტიკა

ყოველ პარტნიორს საზოგადოების მოგების/ქონების განაწილების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე უფლება აქვს მიიღოს წლიური ან შუალედური დივიდენდი. დივიდენდი დგინდება საზოგადოების პარტნიორის წილის პროპორციული ოდენობით.

ძირითადი პარტნიორები

„ემიტენტის“ პარტნიორები პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის



*არტო ტრასტის ლიმიტედ (C58395, მალტა) ფლობს (მართავს) გლობალ ინვესტორს ლიმიტედის (C38646, მალტას) პარტნიორების წილებს ფიდუციური ვალდებულებებით და უფლებამოსილებით.

საზოგადოების დამატებითი შენატანი კაპიტალში შეადგენს 43.0 მლნ ლარს.

პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის ემიტენტის საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან: სოსო (სამსონ) ფხაკაძე (25.0%), ლევან ფხაკაძე (25.0%), პაატა გამგონიშვილი (37.5%) და ზურაბ ზასკალკო (12.5%).

შენიშვნა: სოსო (სამსონ) ფხაკაძისა და ლევან ფხაკაძის შესახებ ბიოგრაფიისა და საქმიანობის აღწერა იხილეთ „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტის“ თავში, კერძოდ, „სამეთვალყურეო საბჭოს“ ქვეუბნებში.

ბატონი ზურაბ ზასკალკო: დაამთავრა ვესტერნის უნივერსიტეტის (კანადა) პოლიტიკური მეცნიერების ფაკულტეტი. მას უძრავი ქონების სექტორში 25 წლამდე გამოცდილება და წლების განმავლობაში იკავებდა მმართველი პარტნიორის პოზიციას სხვადასხვა უძრავი ქონების კომპანიაში. კერძოდ, 2006-2009 წლებში იყო Ultima LLC-ის (რუსეთი) მმართველი დირექტორი და მინორიტარი პარტნიორი, 2007-2008 წლებში კი იყო გაყიდვების დირექტორი „Seasons of the Year Shopping Center“-ში. 2011 წლიდან ის აქტიურადაა ჩართული ფრანჩიზისა და სარესტორნო ბიზნესში. 2011-2015 წლებში იყო Ultimma Finance LLC-ის მმართველი დირექტორი და მინორიტარი პარტნიორი. მას უკავშირდება რუსეთში ამერიკული სარესტორნო ქსელის „Moe's Southwest Grill“-ის ფრანჩიზის გახსნა. „ემიტენტის“ გუნდს ბ-ნი ზურაბ ზასკალკო 2013 წლიდან შეუერთდა, როგორც მინორიტარი პარტნიორი. 2013 წლიდან დღემდე, ის ასევე არის ამერიკული უძრავი ქონების საკონსულტაციო კომპანია Aurelian Development LLC (აშშ)-ის მინორიტარი პარტნიორი.

ზემოთ ჩამოთვლილი კომპანიების და „ემიტენტის“ შვილობილი კომპანიების გარდა, ბ-ნი ზურაბ ზასკალკო არ იყო წარმოდგენილი სხვა კომპანიის მენეჯმენტში, დირექტორთა საბჭოსა თუ სამეთვალყურეო საბჭოში ბოლო 5 წლის მანძილზე.

ბატონი პაატა გამგონიშვილი: დაამთავრა მოსკოვის სამოქალაქო ინჟინერიის ინსტიტუტი. 1994-2016 წლებში ბანკი „სლავიანსკი კრედიტის“-ის სამეთვალყურეო საბჭოს თავჯდომარის თანამდებობას იკავებდა. მან უძრავი ქონების დეველოპმენტის ინდუსტრიაში 30 წლამდე გამოცდილება აქვს. მისი უძრავი ქონების დეველოპმენტ პორტფოლიო მოიცავს სხვადასხვა პროექტებს საქართველოში, ამერიკაში, ბულგარეთსა და რუსეთში. კერძოდ, 1998-2008 წლებში 3 სავაჭრო მოლისა და A კლასის ბიზნეს ცენტრის მშენებლობის პროექტი მოსკოვში, 2009-2013 წლებში ისევ სავაჭრო ცენტრების დეველოპმენტის პროექტები რუსეთსა და ბულგარეთში. 2013 წლიდან კი ფლობს და მართავს უძრავ ქონებას ამერიკაში (ნიუ-იორკი, მაიამი და ფლორიდა).

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები¹⁸, რომლებშიც ბ-ნი პაატა გამგონიშვილი წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს რივერ ინვესტი (ს/ნ: 405637967), შპს ორიჯინს ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405666471), შპს ჯეო ინვესტი (ს/ნ: 404620371).

„მკ დეველოპმენტს“-ს არც ერთ მეწილეს არ აქვს ხმის უფლება, რომელიც განსხვავდება ამ წილების სხვა მფლობელების ხმის უფლებისგან. თითო მიწილეს ერთ წილზე აქვს თითო ხმის უფლება.

ემიტენტისთვის პროსპექტის დამტკიცების მომენტში ემიტენტის კონტროლის სტრუქტურაში სამომავლო ცვლილებებისთვის დადებული გარეგანი შესახებ ინფორმაცია არ არის ცნობილი.

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან ბასს 24 „დაკავშირებული მხარეთა განმარტებითი შენიშვნების“ მიხედვით, არის, როდესაც:

ა) მხარე პირდაპირ, ან ერთი ან მეტი შუალედური რგოლის საშუალებით, არაპირდაპირ: აკონტროლებს საწარმოს, კონტროლდება საწარმოს მიერ, ან იმყოფება საერთო კონტროლის ქვეშ (ეს მოიცავს სათავო და შვილობილ საწარმოებს); საწარმოში ისეთი წილის მფლობელია, რომ მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა შეუძლია მასზე; და ერთობლივად აკონტროლებს საწარმოს;

ბ) მხარე არის საწარმოს, ან მისი სათავო საწარმოს, უმაღლესი ხელმძღვანელობის წევრი;

გ) მხარე არის (ა) და (ბ) პუნქტებით გათვალისწინებული პიროვნებების ოჯახის წევრი;

დ) მხარე არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს, ან მასზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს (ბ) და (დ) პუნქტებში განსაზღვრულ რომელიმე პიროვნებას, ან, რომელშიც მნიშვნელოვანი ხმის უფლებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ სარგებლობენ ეს პიროვნებები.

დაკავშირებულ მხარეებთან თითოეული შესაძლო კავშირის განხილვისას, ყურადღება უნდა გამახვილდეს ოპერაციის ეკონომიკურ შინაარსზე, და არა მის სამართლებრივ მხარეზე.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახული ოპერაციების შედეგები დაკავშირებულ მხარეებთან წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

¹⁸ 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;

	31.12.2023	
	სხვა დაკავშირებული მხარე	დამფუძნებელი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება		
მიღებული სესხები	5,410,778	88,249,509
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,368	-
გაცემული სესხები	5,444,036	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,613,371	-
წმინდა საიჯარო ინვესტიციიდან მოთხოვნა	779,583	-

	2023	
	სხვა დაკავშირებული მხარე	დამფუძნებელი
სრული შემოსავლის ანგარიშგება		
ამონაგები	4,689,491	-
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(46,770)	-
ფინანსური შემოსავალი	498,401	-
ფინანსური ხარჯი	(384,379)	(7,606,597)

	31.12.2022	
	სხვა დაკავშირებული მხარე	დამფუძნებელი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება		
მიღებული სესხები	5,431,983	90,190,554
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	9,704	-

გაცემული სესხები	5,443,072	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	449,420	-

2022

	სხვა დაკავშირებული მხარე	დამფუძნებელი
სრული შემოსავლის ანგარიშგება		
ამონაგები	3,536,556	-
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(5,449)	-
ფინანსური შემოსავალი	42,680	-
ფინანსური ხარჯი	(35,616)	(9,339,186)

კორპორატიული მმართველობა

2021 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ბრძანებით გამოქვეყნდა კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს დაევალებათ 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.

სასამართლო პროცესები

2023 წლის განმავლობაში შპს „მპ დეველოპმენტს“ არ ჰქონია მატერიალური დავები, კერძოდ, კომპანიას ჰქონდა 5 დავა, რომლიდანაც ყველაზე მოცულობითი სასარჩლო მოთხოვნა შეადგენდა 13,169 ლარს, ხოლო ჯამში - 39,363 ლარს.

ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა

2023 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ პროსპექტის შედგენის თარიღამდე არ მომხდარა ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ საქმიანობასთან დაკავშირებული არანაირი მნიშვნელოვანი ცვლილება.

დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ნახსენებია/მითითება არის გაკეთებული რეგისტრაციის დოკუმენტში

რეგისტრაციის დოკუმენტში ნახსენებია შემდეგი დოკუმენტები:

- შპს „მპ დეველოპმენტის“ აუდიტირებული წლიური (2022 და 2023 წლებისთვის) ანგარიშგებები;
- შპს „მპ დეველოპმენტის“ კომპანიის წესდება;
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური (www.geostat.ge)
- საქართველოს ეროვნული ბანკი (www.nbg.ge)
- „გალტ ენდ თაგარტის“ კვლევების დეპარტამენტი (www.gt.ge)
- „თიბისი კაპიტალის“ კვლევების დეპარტამენტი (www.tbccapital.ge)
- ხელშეკრულება განთავსების აგენტებსა და ემიტენტს შორის - (დოკუმენტის გაცნობა ფიზიკური ფორმით შესაძლებელია ემიტენტის მისამართზე);
- ხელშეკრულება კალკულაციისა და გადახდის აგენტსა და ემიტენტს შორის - (დოკუმენტის გაცნობა ფიზიკური ფორმით შესაძლებელია ემიტენტის მისამართზე);
- ხელშეკრულება ობლიგაციონერების წარმომადგენელსა და ემიტენტს შორის;

ზემოთ მოცემული დოკუმენტები გასაჯაროებულია ჩამონათვალში მითითებულ მისამართებზე, გარდა კონფიდენციალური დოკუმენტებისა (ხელშეკრულება განთავსების აგენტსა და ემიტენტს შორის, ხელშეკრულება კალკულაციისა და გადახდის აგენტსა და ემიტენტს შორის)

მნიშვნელოვანი ინფორმაცია

განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს -57,743 ათასი ლარს, კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად წარმოადგენს 8.3%-სა და 8.1%-ს. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი შეადგენდა 787 ათას ლარს, მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად 124.3% და 121.9%.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალის გამომწვევი მიზეზი არის დამფუძნებლებისა და დაკავშირებული მხარის სესხების მოკლევადიან ვალდებულებებზე კლასიფიკაცია.

- **დამფუძნებლის სესხების რეკლასიფიკაცია** - 2024 წლის 31 იანვარს გაფორმდა შეთანხმება დამფუძნებლისგან (G star და შპს ველაჯიო) მიღებული სესხების გადავადების შესახებ. შეთანხმების საფუძველზე სესხის დაფარვის ახლი ვადა ნაცვლად 2024 წლის 31 იანვრისა განისაზღვრა 2027 წლის 31 იანვარი.
- **მიღებული და გაცემული სესხების ურთიერთგადახურვა** - 2024 წლის 1 აპრილს შპს მპ დეველოპმენტს, შპს ისანი თაუერსსა და შპს რივერსაიდ ინვესტს შორის გაფორმდა სამმხრივი შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც მოხდა შპს ისანი თაუერსზე გაცემული სესხის მოთხოვნის დათმობა შპს რივერსაიდ ინვესტისგან მიღებული სესხის სანაცვლოდ, ჯამური ღირებულებით 2,000,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით.

ზემოთ მოცემული ტრანზაქციების გათვალისწინებით, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (პრო-ფორმა) „კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი იქნებოდა -2,221 ათასი ლარი, ხოლო მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად 70.0% და 68.7%. ამ შემთხვევაში უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალის გამომწვევი მიზეზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბანკო სესხის მიმდინარე ნაწილი (CPLTD) 4,220 ათასი ლარია. მნიშვნელოვანია, რომ საბანკო სესხის ძირის დაფარვის წყარო პერიოდის განმავლობაში გენერირებული საოპერაციო ფულადი სახსრებია. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი (საოპერაციო ფულადი სახსრები შეფარდებული უკანასკნელი ორი ფისკალური წლის საშუალო მიმდინარე ვალდებულებებთან არის 285.5%. აღსანიშნავია, რომ ობლიგაციების მეშვეობით მოზიდული სახსრებით სრულად მოხდება მიმდინარე საბანკო ვალდებულებების რეფინანსირება, შედეგად „კომპანიას“ მომავალი ერთი წლის განმავლობაში არ მოუწევს სასესხო ვალდებულებების ძირის დაფარვა.

კომპანიის მენეჯმენტის შეფასებით, სამომავლო დაფინანსება (მათ შორის, ობლიგაციების მეშვეობით მოზიდული სახსრები) და კომპანიის მომგებიანობა საკმარისი იქნება მომდევნო ერთი წლის მანძილზე საქმიანობის დასაფინანსებლად.

შეთავაზებაში მონაწილე მხარეების ინტერესის აღწერა

შეთავაზებაში ჩართული პირი	როლი შეთავაზებაში	ინტერესის აღწერა	ინტერესთა კონფლიქტის აღწერა
სს „გალტ ენდ თაგარტი“	განთავსების აგენტი	წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის განთავსების აგენტი „გალტ ენდ თაგარტი“. შესაბამისად, მის ინტერესებშია ფასიანი	არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტ 1-თან, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 1“ და სს „საქართველოს

		ქალაქების განთავსებაში და სანაცვლოდ, კომპანიასთან შეთანხმებული საზღაურის მიღება.	ბანკი“ არაპირდაპირ დაკავშირებულები არიან, რამდენადაც წარმოადგენენ ერთი ჯგუფის წევრ კომპანიებს - სს „საქართველოს ბანკის“ და „განთავსების აგენტი 1-ის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“ („Bank of Georgia Group PLC“). ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) მენეჯმენტს ჯგუფის (მაკონტროლებელი მხარის) მიერ მინიჭებული აქვს „განთავსების აგენტ 1“-თან დაკავშირებით ჯგუფის სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებამოსილება. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის.
შპს „თიბისი კაპიტალი“	განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი	წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის განთავსების აგენტი „თიბისი კაპიტალი“. შესაბამისად, რომელიც ასევე იქნება გადახდისა და კალკულაციის აგენტი. მის ინტერესებშია ფასიანი ქაღალდების განთავსებაში და სანაცვლოდ, კომპანიასთან შეთანხმებული საზღაურის მიღება.	არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „თიბისი ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტთან. ამავდროულად, განთავსების აგენტ 2-ს და სს „თიბისი ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულებას (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) საერთო მენეჯმენტი მართავს. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთის მხრივ, განთავსების აგენტსა და კომპანიას, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტსა და სს „თიბისი ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ განთავსების აგენტ 2-სა და ინვესტორებს შორის.

ინფორმაცია ფასიანი ქაღალდების რეგისტრაციაზე კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუნარიანობის/გაკოტრების შემთხვევაში.

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 - არაუმეტეს 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 ცნობამდე 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.

მმართველობითი ფუნქციის მქონე პირებმა და მათთან დაკავშირებულმა პირებმა, თავის ან სხვა პირის სასარგებლოდ არ უნდა განახორციელონ გარიგებები ამ ემიტენტის ფასიან ქაღალდებზე ან/და ემიტენტის ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებულ სხვა ფინანსურ ინსტრუმენტებზე აღნიშნული ემიტენტის მიერ კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნახევარი წლის ან წლიური ანგარიშგების გამოქვეყნებამდე სულ მცირე 30 კალენდარული დღით ადრე.

ობლიგაციების გამოშვების პირობები

“კომპანიის” პარტნიორებმა 2024 წლის 8 მაისს მიიღეს გადაწყვეტილება 24 მილიონ ევრომდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე პირდაპირი, არასუბორდინირებული და არაუზრუნველყოფილი „ობლიგაციების“ გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შესახებ. „ობლიგაციები“ შესაძლოა გამოშვებულ იქნას აშშ დოლარსა ან ევროში. აშშ დოლარში ემისიის შემთხვევაში გამოშვებული ობლიგაციების ჯამური ოდენობა უნდა შეესაბამებოდეს წინამდებარე ემისიის პროსპექტით დადგენილ ზღვრულ ოდენობას, გამოშვების დღეს დადგენილი გაცვლით კურსის შესაბამისად. ობლიგაციების ვადიანობა შესაძლოა განისაზღვროს, როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: 1) 1 წლიანი; 2) 2 წლიანი; 3) 3 წლიანი; 4) 4 წლიანი; 5) 5 წლიანი.

„ობლიგაციების“ საპროცენტო განაკვეთი და „დაფარვის თარიღი“, მათ შორის, „ობლიგაციების“ გამოშვების პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები, განისაზღვრება წინამდებარე „პროსპექტით“, „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ (შემდგომში „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ ან „პირობები“) და „ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ (შემდგომში „პირობების დოკუმენტი“).

ობლიგაციების ნომინალურ ღირებულებაზე დასარიცხი პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი დგინდება პოტენციური ინვესტორებისათვის ობლიგაციების შეთავაზების პროცესში, ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან/პირობებიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად). პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი უნდა იყოს შესაბამის წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტში (რომელიც მიეწოდება პოტენციურ ინვესტორების შეთავაზების პროცესში) მითითებული ზღვრის ფარგლებში. თითოეული საჯარო შეთავაზების ფარგლებში, დაუშვებელია შეთავაზების (Book-building-ის) დაწყება, წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის წარდგენისა და აღნიშნული დოკუმენტის გასაჯაროების გარეშე. ამასთან, წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით განსაზღვრულ ფარგლებში საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ საბოლოო პროსპექტში ასახვას.

„ობლიგაციების“ პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები განისაზღვრება: წინამდებარე „პროსპექტით“, მათ შორის, წინამდებარე „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ და „ემიტენტსა“ და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცებულ პროსპექტსა და ობლიგაციონერების წარმომადგენელთან დადებულ ხელშეკრულებას შორის კონფლიქტის/რაიმე შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება პროსპექტს.

გარდა „პროსპექტის“ სხვა თავებში (მათ შორის, „შეთავაზების ძირითად პირობებში“) აღწერილი ობლიგაციების გამოშვების პირობებისა, მოცემულ თავში „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ - ასევე აღწერილია გარკვეული დამატებითი პირობები „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით. ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდა განხორციელდება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ შესახებ ხელშეკრულების“ პირობების შესაბამისად, რომელიც გაფორმებულია „კომპანიასა“ და შპს „თიბისი კაპიტალს“, როგორც „კალკულაციისა და გადახდის აგენტს“ შორის. თითოეული „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია გაეცნოს/შეისწავლოს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ შესახებ ხელშეკრულების“, ისევე როგორც „ობლიგაციონერთა წარმომადგენელთან“ დადებული ხელშეკრულების ასლს, რომელიც ხელმისაწვდომი იქნება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ წინამდებარე „პროსპექტში“ მითითებულ მისამართზე.

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 დეპოზიტარის შესახებ.

სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ 204935400), ტელეფონი: (+995 32) 2 50 02 11, მისამართი: თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის 71. მე-10 ბლოკი

2.4. ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ რა ვალუტაშია ნომინირებული გამოსაშვები ფასიანი ქაღალდი.

თითოეული ინდივიდუალური ემისიისათვის, (რომელთაგან უკანასკნელი ემისია განხორციელდება არაუგვიანეს ემისიის პროსპექტის დამტკიცებიდან 12 თვის განმავლობაში, რომელსაც აზუსტებს შესაბამისი საბოლოო პირობების შეთავაზების დოკუმენტი) „ობლიგაციები“ გაცემულია დემატერიალიზებული ფორმით, რომელთაგან თითოეულის ნომინალური ღირებულება შეადგენს 1,000 (ათასი) დოლარს ან 1,000 (ათასი) ევროს. შესაბამისი ემისიის დენომინაცია დაზუსტდება მისი „შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“.

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 „კომპანიის“ კონკრეტული უძრავი ან მოძრავი აქტივებით. შესაბამისად, „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, „კომპანიის“ გადახდისუუნარობის შემთხვევაში, ისინი დაკმაყოფილებიან მასიდან, როგორც არაუზრუნველყოფილი კრედიტორები. რაც ნიშნავს იმას, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს (კრედიტორებს, ვისი მოთხოვნაც „კომპანიის“ აქტივების იპოთეკით ან გირავნობით არის უზრუნველყოფილი) ენიჭებათ უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების მიმართ - უზრუნველყოფილი კრედიტორების სასარგებლოდ დადებული უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით. აღნიშნული კანონის 104-ე მუხლი არეგულირებს გადახდისუუნარობის მასის განაწილების წესს და მის თანმიმდევრობას, რომლის 104-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ.გ“ ქვეპუნქტის თანახმად „ობლიგაციონერების“ მოთხოვნები მოექცევა არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების კატეგორიაში.

2.6. იმ უფლებების და შეზღუდვების აღწერა, რომლებიც თან ერთვის ფასიან ქაღალდებს და აღნიშნული უფლებების განხორციელების პროცედურა.

„ობლიგაციების“ პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები განისაზღვრება: წინამდებარე „პროსპექტით“, მათ შორის, წინამდებარე „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ და შპს „ველაჯიოს“, შპს „ჯისტარს“ (ერთობლივად, „სუბორდინირებულ კრედიტორები“) და ობლიგაციონერებს შორის ამ „პროსპექტის“ პირობების შესაბამისად გაფორმებული სუბორდინაციის ხელშეკრულებით (შემდგომში „სუბორდინაციის ხელშეკრულება“). ასევე, „პროსპექტისა“ და „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ დებულებებს შორის რაიმე კონფლიქტის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება „პროსპექტის“ დებულებებს.

„სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ პირობების თანახმად, კომპანია ვალდებული იქნება უპირველეს ყოვლისა შეასრულოს ობლიგაციონერების მიმართ წარმოშობილი ვალდებულებები და მათი ჯეროვნად შესრულების

შემთხვევაში ექნება უფლება შეასრულოს „სუბორდინირებული სესხებიდან“ (როგორც ეს ტერმინი განმარტებულია ქვემოთ) წარმოშობილი ვალდებულებები. იმ პირობით, რომ კომპანიის მიერ მოხდება (გაგრძელება) დამფუძნებლებზე ყოველთვიურად თანხის გაცემა ჯამში (ანუ „ობლიგაციების“ ვადის მანძილზე) არაუმეტეს 800,000 ლარის ოდენობით და იმ დათქმით რომ კომპანია მუდმივად შეინარჩუნებს DSCR-ს (სესხის მომსახურების კოეფიციენტს საწყისი ფულით) არანაკლებ 1.1 მაჩვენებელზე. აღნიშნული მიზნებისთვის სესხის მომსახურების კოეფიციენტს საწყისი ფულით (DSCR including starting cash) დაითვლება შემდეგი ფორმულის გამოყენებით: პერიოდის საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად სახსრებს გამოკლებული საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები დამატებული მოზიდული სახსრები (კაპიტალი ან/და სასესხო დაფინანსება) დამატებული პერიოდის საწყისი ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრების და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე.

2.6.1. სუბორდინაცია

(ა) სუბორდინაციის ხელშეკრულება

„სუბორდინაციის ხელშეკრულება“ უზრუნველყოფს, რომ მანამ, სანამ ჯეროვნად შესრულდება „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ვალდებულება, „კომპანია“ არ მოემსახურება, ხოლო „სუბორდინირებული კრედიტორები“ არ მოითხოვენ „კომპანიის“ შემდეგი ვალდებულების (ერთობლივად, „სუბორდინირებული სესხები“) შესრულებას:

- 2014 წლის 05 სექტემბრს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება (კრედიტორი: შპს „ველაჯიო“ (ს/ნ 204469413) მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217 სასესხო ვალდებულება: 5,651,000 აშშ დოლარი; ვადა: 2027 წლის 31 იანვრის ჩათლით);
- 2019 წლის 18 იანვარს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება; (კრედიტორი: შპს „ველაჯიო“ (ს/ნ 204469413) მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217 სასესხო ვალდებულება: 5,000 000 აშშ დოლარი; ვადა: 2029 წლის 21 იანვრის ჩათლით);
- 2019 წლის 11 ივლისს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება; (კრედიტორი: შპს „ველაჯიო“ (ს/ნ 204469413) მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217 სასესხო ვალდებულება: 1,884,664 ლარი; ვადა: 2029 წლის 11 ივლისის ჩათლით);
- 2014 წლის 05 სექტემბრს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება (კრედიტორი: შპს „ჯისტარ“ (175403482, ბულგარეთი); მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217: სასესხო ვალდებულება: 5,349,000 აშშ დოლარი; ვადა: 2027 წლის 31 იანვრის ჩათლით);

იმ შემთხვევაში, თუ დაირღვევა „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ პირობები, ობლიგაციონერებს წარმოეშობათ უფლება „სუბორდინირებულ კრედიტორს“ მოსთხოვონ ნებისმიერი სარგებლის „კომპანიისთვის“ დაბრუნება, რაც „სუბორდინირებულმა კრედიტორმა“ შესაბამისი სახელშეკრულებო შეზღუდვების დარღვევით მიიღო.

(ბ) სუბორდინაციის ხელშეკრულების დადება

„სუბორდინაციის ხელშეკრულება“ გაფორმდება „ემიტენტის“, „სუბორდინირებული კრედიტორების“ და იმ „ობლიგაციონერების“ მიერ, რომლებიც პირველადი განთავსებით (მათ შორის, შეუზღუდავად, გადავადებული განთავსებით) შეიძენენ „ობლიგაციებს“ (შემდგომში, წინამდებარე თავის („ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა“) 2.6.1 და 2.6.5 პუნქტების მიზნებისთვის, „თავდაპირველი ობლიგაციონერი“), „გამოშვების თარიღზე“ ან გამოშვების თარიღიდან არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში.

„სუბორდინაციის ხელშეკრულებას“ ხელი მოეწერება მარტივი წერილობითი ფორმით, სანოტარო წესით დამოწმების გარეშე, „განთავსების აგენტის“ მიერ განსაზღვრულ დროს და ადგილას. წინამდებარე ემისიის პროსპექტით დადგენილია, რომ „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ ხელმოწერის მიზნით, „თავდაპირველი ობლიგაციონერები“ ნიშნავენ ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა წარმომადგენელს მათ ერთპიროვნულ წარმომადგენლად. კერძოდ, ობლიგაციების შეძენა „ობლიგაციონერების“ მხრიდან წარმოადგენს მათი მხრიდან „ობლიგაციონერების

წარმომადგენლებისთვის“ ერთპიროვნული და გამოუხმობადი დავალების მიცემას მათი სახელით „სუბორდინაციის ხელშეკრულებაზე“ ხელმოწერასთან დაკავშირებით. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, „ობლიგაციონერთა წარმომადგენელი“ ხელშეკრულების ხელმოწერის მიზნებისთვის „ინვესტორების“ წარმომადგენლად ჩაითვლება წინამდებარე ემისიის პროსპექტის ძალით, რომელიმე „ობლიგაციონერისაგან“ დამატებით მინდობილობის ან ავტორიზაციის დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტის მოთხოვნის გარეშე.

„ემიტენტი“, „სუბორდინირებული კრედიტორები“ და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ ვალდებულები არიან, უზრუნველყონ „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ ხელმოწერა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ თავად ან უფლებამოსილი წარმომადგენლის მეშვეობით გამოცხადდეს „ემიტენტის“ მიერ განსაზღვრულ დღეს და ხელი მოაწეროს „სუბორდინაციის ხელშეკრულებას“. იმ შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ ხელს აწერს უფლებამოსილი წარმომადგენლის მეშვეობით, შესაბამისი უფლებამოსილება უნდა დასტურდებოდეს სათანადო წესით გაცემული და დამოწმებული უფლების დამდგენი დოკუმენტის (ამონაწერი, წესდება და ა.შ.) მეშვეობით ან/და ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობით („მინდობილობა“), რომლის სანოტარო აქტიც ადასტურებს არა მხოლოდ „მინდობილობის“ გამცემის ვინაობას, არამედ „ობლიგაციონერების“ სანაცვლოდ ხელის მოწერის უფლებამოსილებას. ზემოაღნიშნულ პროცედურასთან დაკავშირებით დამატებითი კითხვების შემთხვევაში, „ობლიგაციონერებს“ პირდაპირ შეუძლიათ დაუკავშირდნენ „განთავსების აგენტს“ და „ემიტენტს“.

რაც შეეხება „ობლიგაციონერებს“, რომლებიც არ არიან „თავდაპირველი ობლიგაციონერები“ და შესაბამისად, ფასიან ქაღალდებს მოგვიანებით შეიძენენ, ისინი „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ მონაწილეობის ნებას დაადასტურებენ „ობლიგაციების“ შეძენით და შესაბამისად, „სუბორდინაციის ხელშეკრულებას“ მხარედ მიუერთდებიან რაიმე სახის დამატების ან ცვლილების ხელმოწერის გარეშე. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, აღნიშნული ობლიგაციონერების წარმომადგენლადაც, დამატებითი მინდობილობის ან უფლებამოსილების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, წინამდებარე ემისიის პროსპექტის საფუძველზე ჩაითვლება „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“, რომელიც უფლებამოსილი იქნება იმოქმედოს ყველა „ობლიგაციონერის“ სახელით.

(გ) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დანიშვნა

„ობლიგაციების“ შეძენით (პირველადი განთავსებისას ან მეორად ბაზარზე შეძენისას) თითოეული „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებულ ყველა იმ საკითხთან მიმართებაში, რაც რეგულირდება წინამდებარე „პირობებით“ და „ხელშეკრულებით“, თავის წარმომადგენლად ნიშნავს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, რომელსაც ენიჭება (რაიმე წინასწარი თანხმობის მიღების გარეშე, თუ ამგვარი თანხმობის მიღება პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული „პირობებით“, „ხელშეკრულებით“ ან/და კანონმდებლობით) თითოეული „ობლიგაციონერისა“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლის“ სახელით მოქმედების უფლებამოსილება ამ „ობლიგაციონერებისა“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ აღრიცხვაში არსებულ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სამართლებრივი საქმის წარმოებისას.

თითოეულმა „ობლიგაციონერმა“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელმა“, მოთხოვნის შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ უნდა მიაწოდოს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ ნებისმიერი ისეთი დოკუმენტაცია, მათ შორის, წერილობითი მინდობილობა („ობლიგაციონერების წარმომადგენლისთვის“ მისაღები ფორმითა და შინაარსით), რომელიც ამ უკანასკნელს აუცილებლად მიაჩნია „პირობებით“ ან/და „ხელშეკრულებით“ დაკისრებული უფლებების ან/და ვალდებულებების შესასრულებლად და „ობლიგაციონერთა“ ინტერესების დასაცავად „პროსპექტისა“ (მათ შორის, „პირობების“) და „ხელშეკრულების“ შესაბამისად (გარდა „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების და სააღსრულებო პროცედურების დაწყებისა). „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ არ გააჩნია ვალდებულება წარმოადგინოს ის „ობლიგაციონერი“, რომელიც (ან რომლის „ანგარიშის მწარმოებელიც“) არ შეასრულებს წინამდებარე ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნას.

„ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილნი არიან პირდაპირ (უშუალოდ) იმოქმედონ „ემიტენტის“ წინააღმდეგ „პირობების“ შესაბამისად. აღნიშნული არ ცვლის ან აუქმებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ უფლებას,

მიიღოს ამ „პროსპექტი“ გათვალისწინებული ნებისმიერი ინფორმაცია და გასცეს აქ გათვალისწინებული თანხმობები/უფლებათა უარის თქმის წერილები, იმის გათვალისწინებით, რომ თუ დადგება „დეფოლტის შემთხვევა“, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ იმოქმედებს მხოლოდ „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე და მისით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

საკუთარი ფუნქციების შესრულებისას, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უნდა ითვალისწინებდეს „ობლიგაციონერთა“, როგორც კლასის, და არა ცალკეულად ინდივიდუალური „ობლიგაციონერის“ ინტერესებს და არ არის ვალდებული გაითვალისწინოს მათ მიმართ დამდგარი ინდივიდუალური შედეგები, რომლებიც შესაძლოა გამოწვეულ იქნეს, მათ შორის, შეუზღუდავად, ინდივიდუალური „ობლიგაციონერის“ საცხოვრებელი ან რეზიდენტობის ადგილით, ან კონკრეტული ტერიტორიის ან პოლიტიკური დანაყოფის იურისდიქციასთან კავშირით. შესაბამისად, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს, და არც რომელიმე „ობლიგაციონერი“ ან „ანგარიშის მწარმოებელი“ უფლებამოსილი წაუყენოს „ემიტენტს“ რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ მისი ფუნქციების შესრულების შედეგად ინდივიდუალური „ობლიგაციონერისათვის“ დამდგარი საგადასახადო ვალდებულებების ანაზღაურების ან გადახდის თაობაზე.

2.6.2. ვალდებულებები

(ა) უზრუნველყოფის საშუალების წარმოშობის შეზღუდვა:

მანამ სანამ რომელიმე „ობლიგაცია“ არის გადაუხდელი, „ემიტენტმა“ და მისმა „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 „შვილობილი კომპანიების“ არსებულ ან შემდგომში შეძენილ აქტივებზე, გარდა „ნებადართული უზრუნველყოფის საშუალებებისა“.

(ბ) საქმიანობის გაგრძელება, ავტორიზაციების შენარჩუნება და იურიდიული ნამდვილობა:

„ემიტენტმა“ და მისმა თითოეულმა „შვილობილმა კომპანიამ“ უნდა განახორციელოს ნებისმიერი აუცილებელი ქმედება, რაც აუცილებელია მისი კორპორაციული არსებობისა და საქმიანობის გასაგრძელებლად და მის საქმიანობასთან დაკავშირებული ყველა მნიშვნელოვანი ნებართვის გამოსაყენებლად, მათ შორის, მოიპოვოს ამისათვის საჭირო ყველა თანხმობა, ლიცენზია, დადასტურება და ავტორიზაცია.

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

(გ) შერწყმა:

i. „ემიტენტმა“, „ობლიგაციონერების“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, 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:

A. ზემოთ (x), (y) ან (z) ქვეპუნქტში მითითებული ტრანზაქციის დასრულებისთანავე 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;

B. ზემოთ (x), (y) ან (z) ქვეპუნქტში მითითებული ტრანზაქციის დასრულებისთანავე: „უფლებამონაცვლე პირი“ (თუ ის არ არის „ემიტენტი“) შეინარჩუნებს ან მიიღებს „ემიტენტის“ ყველა უფლებასა და ვალდებულებას, რომელიც გამომდინარეობს ყველა მნიშვნელოვანი ნებართვიდან, ლიცენზიიდან, თანხმობიდან და ავტორიზაციიდან, და დაიცავს ყველა მნიშვნელოვან მარეგულირებელ მოთხოვნებს თითოეულ იმ სახელმწიფოში, სადაც ის ოპერირებს.

C. აღნიშნულიდან გამომდინარე არ დადგება და არ გაგრძელდება ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევა“; და

D. 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 „ობლიგაციონერების“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე „შვილობილმა კომპანიამ“ 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 „შვილობილი კომპანიის“ მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილი, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა:

A. ზემოთ (x), (y) ან (z) ქვეპუნქტში მითითებული ტრანზაქციის დასრულებისთანავე წარმოქმნილი ან დარჩენილი პირი ან მიმღები („უფლებამონაცვლე პირი“) იქნება „შვილობილი კომპანია“; და

B. ზემოთ (x), (y) ან (z) ქვეპუნქტში მითითებული ტრანზაქციის დასრულებისთანავე „უფლებამონაცვლე პირი“ (თუ ის არ არის „ემიტენტი“) შეინარჩუნებს ან მიიღებს „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.

C. აღნიშნულიდან გამომდინარე არ დადგება და არ გაგრძელდება ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევა“; და

D. 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, „ემიტენტი“ უფლებამოსილია შეერწყას ნებისმიერ „შვილობილ კომპანიას“ ამ განახორციელოს ნებისმიერი სახის რეორგანიზაცია თვისი ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანიის“ მონაწილეობით, მათ შორის, მოახდინოს კონსოლიდირება ან შერწყმა, გაყოფა ან დაყოფა 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, თუ შესაბამისი ტრანზაქცია ხორციელდება „შვილობილი კომპანიის“ ან „ემიტენტის“ სასარგებლოდ.

(დ) განკარგვები:

თუ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული წინამდებარე „პირობებით“, „პირობების“ 2.6.2(გ) პუნქტის (შერწყმა) დებულებების შეუზღუდავად, „ემიტენტი“ და მისი „შვილობილი კომპანიები“, ერთი ან რამდენიმე ტრანზაქციის (მიუხედავად იმისა, დაკავშირებულია თუ არა აღნიშნული ტრანზაქციები ერთმანეთთან) ფარგლებში, თავიანთ შემოსავლებს ან აქტივებს მთლიანად ან ნაწილობრივ არ გაყდიან, გადასცემენ, გასცემენ იჯარით ან სხვაგვარად არ განკარგავენ ნებისმიერ „პირზე“, გარდა „ემიტენტისა“ ან „ემიტენტის“ „შვილობილი კომპანიისა“. ამ პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, თუ ხორციელდება „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების ჯამურად 10%-ზე ნაკლების განკარგვა, რომელიც განისაზღვრება უახლეს „IFRS ფინანსურ პერიოდში“ „IFRS“-ის შესაბამისად შედგენილ „ემიტენტის“ კონსოლიდირებულ საბალანსო ფურცელზე მითითებით. ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად ზუსტდება, რომ ამ პუნქტში მოხსენიებული ტერმინი „განკარგვა“/„განკარგვები“ თავის თავში არ მოიცავს ქონების უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენების შემთხვევას, რაც რეგულირდება შესაბამისი სპეციალური დათქმებით.

იმ შემთხვევაში თუკი „ჯგუფის“ აქტივების ჯამურად 10%-ზე მეტის განკარგვის ნებართვის მიღებისთვის მოწვეულ „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე ვერ მოხდა „კომპანიისთვის“ სასურველი „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ მიღება, „კომპანიას“ ექნება უფლება გამოისყიდოს იმ „ობლიგაციონერთა“ წილი „ობლიგაციაში“, რომლებმაც კრებაზე უარყოფითი პოზიცია დააფიქსირეს აქტივების განკარგვის ნების დარღვევასთან დაკავშირებით. ასეთი „ობლიგაციონერები“ ვალდებული იქნებიან გამოსასყიდი „ობლიგაციების“ ნომინალური ღირებულების 100%-ად მიყიდოს „კომპანიას“ „ობლიგაციები“.

წინამდებარე პუნქტით („პირობების“ 2.6.2.(დ) პუნქტი) გათვალისწინებული შეზღუდვები არ ეხება ქვემოთ ჩამოთვლილ ტრანზაქციებს:

(i) ნებისმიერ იმ ტრანზაქციასთან მიმართებით, რომელიც ხორციელდება „ემიტენტსა“ და მის ნებისმიერ „შვილობილ კომპანიას“ ან „ემიტენტის შვილობილ“ კომპანიებს 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) აქტივების იჯარით გაცემასთან, გაყიდვასთან, შექმნასთან, ყიდვასთან 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.

(v) „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „შვილობილი კომპანიის“ დივიდენდის გაცემას.

vi. „ემიტენტის“ მიერ მარნეულის მოლის (საკადასტრო კოდი: 83.02.18.077) გასხვისებას.

(ე) გადასახადების დაფარვა:

„ემიტენტი“ და მისი „შვილობილი კომპანიები“ დადგენილ ვადაში გადაიხდიან ნებისმიერ „გადასახადს“, რომელიც დარიცხულია „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ შემოსავალთან, მოგებასთან ან ქონებასთან დაკავშირებით. „ემიტენტს“ ან მის „შვილობილ კომპანიებს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ მიზნებისათვის არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა „გადასახადების“ გადაუხდელობაზე, თუ: (i) მათი ოდენობა, გამოყენებადობა ან ნამდვილობა კეთილსინდისიერად გასაჩივრებულია შესაბამისი სამართალწარმოების ფარგლებში და რომლის დასაფარად შექმნილია შესაბამისი რეზერვები „IFRS“-ის შესაბამისად, ან (ii) რომლის ოდენობა, ყველა სხვა ამგვარ „გადასახადთან“ ან მსგავს მოთხოვნასთან ერთად, საერთო ჯამში არ აღემატება მთლიანი აქტივების 2%-ს (ორი პროცენტი) (დაანგარიშებული „IFRS“-ის შესაბამისად).

(ვ) ფინანსური ვალდებულებები:

(i) „ემიტენტს“ ეკრძალება, რომ მან („ემიტენტმა“) ან/და „ემიტენტის“ „შვილობილმა კომპანიებმა“ პასუხისმგებლობა აიღონ ან სხვა სახით გახდნენ ვალდებულნი ნებისმიერი სახის „ფინანსურ ვალდებულებაზე“, თუ:

a. ამგვარი „ფინანსური ვალდებულება“ გამოიწვევს „დეფოლტის შემთხვევის“ დადგომას; ან

b. „გამოსყიდვის თარიღამდე“, ნებისმიერი „ანგარიშგების თარიღზე“ „ემიტენტისა“ და მისი „შვილობილ(ებ)ის“ წმინდა „ფინანსური ვალდებულებების“ ოდენობა (მას შემდეგ, რაც მხედველობაში მივიღებთ ახალ „ფინანსურ ვალდებულებას“) „ემიტენტისა“ და მისი „შვილობილ(ებ)ის“ „IFRS“-ის მიხედვით დათვლილ კონსოლიდირებულ მონაცემებზე დაყრდნობით გაანგარიშებულ ბოლო კალენდარული წლის აუდირებული ან ნახევარწლიური არააუდირებული ანგარიშგების მიხედვით EBITDA*-ს „ობლიგაციების“ გამოშვებიდან პირველი წლის მანძილზე მაქსიმუმ 6-ჯერ, ხოლო შემდეგ პერიოდში - მაქსიმუმ 5-ჯერ აღემატება.

*EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) - „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ მოგებას (EBIT) დამატებული ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი, დამატებული (გამოკლებული) საინვესტიციო ქონების გაუფასურება (აღდგენა), დამატებული (გამოკლებული) უძრავი ქონების რეალიზაციის შედეგად მიღებული ზარალი (მოგება).

ii) წინამდებარე (ვ) პუნქტით გათვალისწინებული აკრძალვა არ ეხება „ემიტენტსა“ და მის „შვილობილ(ებ)ს“ შორის და „ემიტენტის“ „შვილობილებს“ შორის „ფინანსურ ვალდებულებებს“.

(iii) „ფინანსური ვალდებულებები“ ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით ნებისმიერ განსაზღვრულ დროს (გამეორების გარეშე):

1. ამგვარი „პირის“ მიერ სესხად აღებული ფულადი თანხის შედეგად ყველა „დავალიანებას“, გარდა ფულით უზრუნველყოფილი დავალიანებებისა;
2. ამგვარი „პირის“ ყველა ვალდებულება, რომელიც დასტურდება „ობლიგაციებით“, სავალო ხელწერილებით და სხვა მსგავსი დოკუმენტებით;
3. „IFRS“-ის შესაბამისად აღიარებულ ფინანსური იჯარის ვალდებულებას;
4. „IFRS“-ის შესაბამისად აღიარებულ სხვა ფინანსური ვალდებულება.

(iv) „წმინდა ფინანსური ვალდებულება“ ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით ნებისმიერ განსაზღვრულ დროს, „ფინანსურ ვალდებულებას“ გამოკლებული „ფული და ფულის ექვივალენტები“, გარდა შეზღუდული ფულისა.

ც. „გამოსყიდვის თარიღამდე“, ნებისმიერი „ანგარიშგების თარიღზე“ „ემიტენტისა“ და მისი „შვილობილ(ებ)ის“ LTV კოეფიციენტი (წმინდა ვალდებულებები შეფარდებული საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებასთან) აღემატება 0.65-ს სადაც:

1. „წმინდა ვალდებულებები“ გამოიყენება ზემოთ განსაზღვრული მნიშვნელობით, ხოლო

2. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება დაანგარიშდება ბოლო გამოქვეყნებული („ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული) წლიური აუდიტირებული ან ნახევარწლიური არაუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიხედვით, რომელიც უფრო ახალი იქნება.

(ზ) ფინანსური ინფორმაცია:

(i) „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ თითოეული ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ არაუგვიანეს 15 მაისისა, „ობლიგაციონერებს“ 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 30 აგვისტომდე, „ობლიგაციონერებს“ წინამდებარე „პირობებით“ გათვალისწინებული წესით მიაწვდის და ასევე „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოაქვეყნებს „IFRS“-ის შესაბამისად მომზადებულ „ემიტენტის“ როგორც ინდივიდუალური, ასევე კონსოლიდირებულ და შეუმოწმებელ ფინანსური უწყისების (საბალანსო უწყისი, მოგება-ზარალის უწყისი, ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი) ასლებს ექვსი თვისათვის. არაარსებითი სხვაობის შემთხვევაში, წარდგენა მოხდება ე.წ. „არაარსებითობის წერილის“ მეშვეობით, რაც ითვლება ანგარიშების წარდგენად.

(iii) თუ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ „ობლიგაციონერები“, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) გადაუხდელი „ობლიგაციების“ 25%-ზე მეტს, გონივრულობის ფარგლებში ჩათვლიან, რომ დადგა „დეფოლტის შემთხვევა“, „ობლიგაციონერებს“ უფლება აქვთ მოითხოვონ და „ემიტენტი“ ვალდებულია მიაწოდოს მათ ინფორმაცია, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია ნავარაუდევ „დეფოლტის შემთხვევასთან“. ამ შემთხვევაში, „ემიტენტი“ ვალდებულია მოთხოვნილი ინფორმაცია დროულად მიაწოდოს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ ან იმ „ობლიგაციონერებსა“ და „ანგარიშის მწარმოებელს“, 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 „ობლიგაციონერის“ და/ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ ან/და „ობლიგაციონერთა წარმომადგენლის“ მიერ ან მისი სახელით. ამგვარი მოთხოვნა ასევე შესაძლებელია განხორციელდეს „ობლიგაციონერთა კრების“ გადაწყვეტილების ფორმით.

(თ) დაზღვევის შენარჩუნება:

„ემიტენტმა“ და მისმა „შვილობილმა კომპანიებმა“ თავიანთი ქონება, რომელიც ექვემდებარება დაზღვევას, უნდა დააზღვიონ იმ მზღვეველებთან, რომლებსაც, „ემიტენტის“ ან მისი „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.

(ი) გამოსაყენებელი კანონმდებლობის დაცვა: „ემიტენტი“ და მისი „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 „ობლიგაციონერების“ ინტერესებს.

(კ) საქმიანობის ცვლილება:

„ემიტენტმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ არსებითად არ შეიცვლება „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ იმ საქმიანობის სფერო და არსი, რომელსაც იგი ახორციელებს „გამოშვების თარიღისათვის“.

(ლ) კონტროლის ცვლილება:

„ემიტენტმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ მანამ, სანამ სრულად არ დაიფარება „ობლიგაციონერთა“ წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები, არ განხორციელდება „კონტროლის ცვლილება“. ამ პუნქტის მიზნებისათვის, „კონტროლის ცვლილება“ ნიშნავს: (ა) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციის შედეგად პირდაპირ ან არაპირდაპირ: (1) „ემიტენტის“ და მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილების“ ყველა ან არსებითად ყველა ქონების ან აქტივის (მთლიანად აღებული), „აფილირებული პირ(ებ)ის“ გარდა ნებისმიერი სხვა „პირისთვის“ გადაცემას, ან (2) (i) „ემიტენტის“ წილის 50.0%-ის ან მეტის, ან (ii) „ემიტენტის“ ხმის უფლებების 50.0%-ის ან მეტის (მათ შორის, მინდობით, ხელშეკრულებით ან სხვაგვარად), თითოეულ შემთხვევაში „აფილირებული პირ(ებ)ის“ გარდა ნებისმიერი სხვა „პირისთვის“ გადაცემას; ან (3) „ემიტენტის“ ნებისმიერი ოდენობის ხმის უფლებების (მათ შორის, მინდობით, ხელშეკრულებით ან სხვაგვარად), თითოეულ შემთხვევაში „აფილირებული პირ(ებ)ის“ გარდა ნებისმიერი სხვა „პირისთვის“ გადაცემას, რაც ასეთ „პირს“ დირექტორის, ან დირექტორების საბჭოში უმრავლესობის, არჩევის უფლებას ანიჭებს.

(მ) აკრძალული გადახდები

„ემიტენტმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ მანამ, სანამ სრულად არ დაიფარება „ობლიგაციონერთა“ წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები, არც „ემიტენტი“ და არც მისი „შვილობილი კომპანია“ არ გაანაწილებს დივიდენდს.

(ნ) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

(I) არც „ემიტენტი“ და არც მისი რომელიმე „შვილობილი“ პირდაპირ ან არაპირდაპირ არ განხორციელებს და არ დაუშვებს რაიმე საქმიანობას ან ტრანზაქციას (მათ შორის ქონების ან მომსახურების შეძენა, გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა, გადაცემა ან გაცვლა) „აფილირებულ პირთან“ ან მათ სასარგებლოდ (შემდგომში „აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქცია“), მათ შორის, სესხების გაცემას/მიღებას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ამგვარი გარიგების პირობები (შესაბამისი „აფილირებული პირის“ მდგომარეობის გათვალისწინებით) აკმაყოფილებს გაშლილი ხელის პრინციპს და არ არის ნაკლებად ხელსაყრელი „ემიტენტისთვის“ ან მისი „შვილობილისთვის“, ვიდრე „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ განხორციელებული გარიგებები იქნებოდა იმ „პირთან“, რომელიც არ არის/არაა „ემიტენტთან“ ან მის „შვილობილთან“ „აფილირებული პირ(ებ)ი“.

(II) იმ „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ შემთხვევაში, სადაც გარიგების ან დაკავშირებული გარიგებების საერთო ღირებულება ნებისმიერ 12 თვიან პერიოდში აღემატება 2,000,000 აშშ დოლარს ან უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ „კონსოლიდირებული მთლიანი აქტივების“ 2%-ს (ორ პროცენტს) შორის უმაღლესს, „ემიტენტმა“ ასეთი „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ განხორციელებამდე „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ უნდა მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობით დასკვნა იმის თაობაზე, რომ „აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქცია“ (ან ტრანზაქციების სერია) განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და არის სამართლიანი „ემიტენტის“ ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ფინანსური გადმოსახედიდან, გარემოებების გათვალისწინებით.

(III) შემდეგი გარიგებები არ იქნება მიჩნეული „აფილირებულ პირებთან განხორციელებულ ტრანზაქციებად“ და ამდენად, არ ექვემდებარება (I) და (II) ქვეპუნტებში განსაზღვრულ დათქმებს:

- (ა) „ჯგუფის“ წევრის მიერ მისი საქმიანობის ჩვეულ რეჟიმში გაფორმებული შრომითი კონტრაქტი, რომელიც შეესაბამება „ჯგუფის“ წევრის წარსულში განხორციელებულ პრაქტიკას;
- (ბ) „ემიტენტსა“ და მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის განხორციელებული ტრანზაქციები;
- (გ) გონივრული ოდენობის ანაზღაურების გადახდა მმართველი ორგანოების წევრებისათვის, რომლებიც „ემიტენტთან“ სხვაგვარად „აფილირებული პირები“ არ არიან;
- (დ) „ემიტენტის“ ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი დამფუძნებლის/აქციონერისგან „ემიტენტის“ საქმიანობის დასაფინანსებლად გაცემული ნებისმიერი სესხი ან სხვა დაფინანსების საშუალება.

2.6.3 პროცენტი

(ა) პროცენტის გადახდის თარიღები

თითოეულ „ობლიგაციას“ პროცენტი დაერიცხება საბოლოო შეთავაზების დოკუმენტის მიხედვით.

ყველა გადახდა განხორციელდება მითითებულ „პროცენტის გადახდის თარიღზე“ ან „გამოსყიდვის თარიღზე“, გარემოებების შესაბამისად, „ცენტრალური დეპოზიტარის“ (ს/ნ 204935400) მიერ მომზადებულ იმ ინვესტორთა/ინვესტორისგან უფლებამოსილ პირველი საფეხურის ანგარიშის მწარმოებელთა სიის მიხედვით, რომლებიც ფიქსირდებიან ფასიანი ქაღალდების მფლობელებად“ სამი (3) სამუშაო დღით ადრე „პროცენტის გადახდის თარიღამდე“ ან „გამოსყიდვის თარიღამდე“ სამი (3) „სამუშაო დღით“ ადრე სამუშაო დღის დასრულებამდე („საადრიცხვო თარიღი“), 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 „ობლიგაციონერის“ 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 ევროზონდების 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) $\text{მრიცხველი} = (D2-D1)+30*(M2-M1)+360*(Y2-Y1)$,

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

პროცენტის დარიცხვა მოხდება წინა პროცენტის გადახდის თარიღიდან ან ანგარიშსწორების თარიღიდან (წინამდებარე პირობების მიზნებისათვის „ანგარიშსწორების დღე“ ნიშნავს თარიღს, როდესაც თითოეული „ინვესტორი“ 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 გადაიწევა შემდგომ „სამუშაო დღემდე“, პროცენტის დარიცხვა მოხდება ამ თარიღამდე (მისი გამოკლებით) და, შესაბამისად, ამ პერიოდში ფაქტობრივი დღეების რაოდენობა იქნება 180 დღეზე

მეტი. რადგან შემდგომი პერიოდი გამოითვლება ბოლო (გადაწეული) პროცენტის გადახდის თარიღიდან შემდგომი პროცენტის გადახდის თარიღამდე (ამ თარიღის გამოკლებით), ამ პერიოდში ფაქტობრივი დღეების რაოდენობა იქნება 180 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 ძირითადი თანხის უსაფუძვლოდ დაკავება ან მის გადახდაზე უარის თქმა, და ამ შემთხვევაში პროცენტის დარიცხვა გაგრძელდება „ობლიგაციების“ გამოსყიდვამდე ან „გადახდისა და კალკულაციის აგენტისთვის“ გამოსყიდვისათვის საჭირო თანხების გადახდის შესახებ შეტყობინების „ობლიგაციონერებისთვის“ გაგზავნამდე.

„პროცენტის დარიცხვის პერიოდი“ ნიშნავს 180 (ასოთხმოცი) 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).

(გ) ანგარიშსწორება და გადახდები

ანგარიშსწორება:

(i) ანგარიშსწორება განხორციელდება შესაბამის ვალუტაში პროცენტის გადახდის თარიღზე „ობლიგაციონერებისა“ და „ანგარიშის მწარმოებლის“ სასარგებლოდ „განთავსების აგენტთან“ მათ საბროკერო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით. „ობლიგაციონერებმა“ და „ანგარიშის მწარმოებელმა“ უნდა უზრუნველყონ „დეპოზიტარისთვის“ განახლებული, სრული და სწორი ინფორმაციის მიწოდება მათი საბანკო ანგარიშების შესახებ, რომელზეც მოხდება „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სახის გადახდა. არც „ემიტენტი“, არც „დეპოზიტარი“ და არც „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ არცერთ შემთხვევაში იქნებიან პასუხისმგებელი გადახდის არ/ვერ განხორციელების შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ „დეპოზიტარს“ დროულად არ მიაწვდის მისი საბანკო ანგარიშების შესახებ ინფორმაციას, ან „ემიტენტის“ ან „დეპოზიტარის“ მოთხოვნის მიუხედავად, „პროცენტის განსაზღვრის თარიღისათვის“ ვერ უზრუნველყოფენ ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.

(ii) თუ „ობლიგაციონერის“ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ ზემოაღნიშნულ ქვეპუნქტში მითითებული საბროკერო ანგარიში არ არის გახსნილი „განთავსების აგენტთან“, განხორციელებული გადახდებიდან შესაძლოა დაიქვითოს მომსახურების საკომისიოები.

(iii) ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის სრული ოდენობით მიღებაზე „პირობებით“ გათვალისწინებული „ობლიგაციონერთა“ უფლებების შეუზღუდავად, თუ ნებისმიერი გადახდის თარიღისათვის გადახდილი თანხა ნაკლებია ამ თარიღისათვის გადასახდელ თანხაზე, „ემიტენტი“ ვალდებულია ასეთი არსებული თანხა გადაანაწილოს თითოეულ „ობლიგაციონერს“ შორის მათი წილის პროპორციულად.

(iv) ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული პროცესები და შეზღუდვები დამატებით დგინდება კანონმდებლობით, ასევე მის საფუძველზე „დეპოზიტარისა“ და სხვა შესაბამისი ფასიანი ქაღალდების მონაწილეთა მიერ შემუშავებული წესებითა და პროცედურებით და კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად.

გადახდის დაგვიანება / არასამუშაო დღეები:

„ობლიგაციონერი“ ვერ მოითხოვს ჯარიმის დაკისრებას ნებისმიერი გადასახდელის დაგვიანებით გადახდისთვის იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი გადასახდელის გადახდის თარიღი არ ემთხვევა „სამუშაო დღეს“. ვადამოსული გადასახდელის გადახდა მოხდება მომდევნო „სამუშაო დღეს“, დარიცხულ პროცენტთან ერთად, რომელიც დაკორექტირდება გადახდის გადავადების დღეების რაოდენობის მიხედვით.

2.6.4. ობლიგაციების ვადაზე ადრე გამოსყიდვა

(ა) ობლიგაციების ვადაზე ადრე გამოსყიდვა დაუშვებელია, გარდა ამ ემისიის პროსპექტით კონკრეტულად განსაზღვრული შემთხვევებისა.

(ბ) „ემიტენტს“ ყოველთვის აქვს უფლება ბაზარზე იყიდოს საკუთარი ობლიგაციები, შესაბამის „ობლიგაციონერთან“ შეთანხმებული პირობებით, და შემდგომში ხელმეორედ განათავსოს ან გააუქმოს ისინი.

(გ) „ემიტენტს“ უფლება აქვს განადგერის თარიღამდე შესთავაზოს „ობლიგაციონერ(ებ)ს“ გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის გზით „ობლიგაციების“, შესაბამის ნაწილში (შესაძლოა ნაწილობრივად), გამოსყიდვა. აღნიშნულ შემთავაზებაზე „ობლიგაციონერ(ებ)ის“ თანხმობის მიღების შემთხვევაში, „ობლიგაციები“, შესაბამის ნაწილში, ჩაითვლება განადგერულად „ემიტენტის“ მიერ გამოსყიდვის თარიღისათვის გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის შედეგად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ობლიგაციები“, შესაბამის ნაწილში, ჩაითვლება გამოსყიდულად მხოლოდ „ემიტენტის“ შეთავაზებაზე შესაბამისი „ობლიგაციონერ(ებ)ის“ თანხმობის მიღების შემთხვევაში და აღნიშნულ შეთავაზებაზე დათანხმება ან უარის გაცხადება წარმოადგენს შესაბამისი „ობლიგაციონერ(ებ)ის“ აბსოლუტურ და უპირობო დისკრეციას. თუ „ობლიგაციები“ მანამდე არ იქნა გამოსყიდული, შეძენილი ან გაუქმებული, „ობლიგაციების“ გამოსყიდვა მოხდება შეთავაზების პირობების დოკუმენტით განსაზღვრულ დაზუსტებულ თარიღში.

(დ) „ობლიგაციების“ ემისიის თარიღიდან 1 (ერთი) წლის შემდეგ „ემიტენტს“ ექნება უფლება, და არა ვალდებულება, გამოსყიდოს „ობლიგაციები“ სრულად ან ნაწილობრივ არანაკლებ 15 (თხუთმეტი) და არა უმეტეს 60 (სამოცი) დღით ადრე წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, „ობლიგაციების“ ნომინალური ღირებულების 101%-ად, რომლებსაც ემატება გამოსყიდულ „ობლიგაციებზე“ გამოსყიდვის შესაბამის თარიღამდე დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც „ემიტენტი“ ვერ გადაიხდის გამოსყიდვის ფასს, პროცენტის დარიცხვა შეწყდება „ობლიგაციებზე“ ან მის იმ ნაწილზე, რომლებთან დაკავშირებითაც განხორციელდა გამოსყიდვის უფლება შესაბამისი გამოსყიდვის თარიღებისთვის.

2.6.5 საკუთრების უფლება და დაბეგვრა

(ა) საკუთრების უფლება

ვინაიდან ცენტრალურ დეპოზიტარში ან „ანგარიშის მწარმოებელთან“ არსებულ შესაბამის ინდივიდუალურ სეგრეგირებულ ანგარიშზე დაკრედიტებულ „ობლიგაციებზე“ საკუთრების უფლების გადაცემა ხდება „ინვესტორისთვის“ გახსნილ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების დაკრედიტების შედეგად, „კომპანიამ“ და „გადახდისა და კალკულაციის აგენტმა“ მხოლოდ „ობლიგაციონერები“ 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 „ობლიგაციონერებისთვის“ 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.

„ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ „ობლიგაციების“ გადაცემა, თუ ისინი ამის შესახებ სათანადო წესით შეატყობინებენ „დეპოზიტარს“ ან „ანგარიშის მწარმოებელს“ ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, პასუხისმგებლობა დაეკისრება გადამცემს, „ემიტენტისა“ ან „ანგარიშის მწარმოებლისთვის“ რეგრესის წესით მიმართვის გარეშე.

„იმ შემთხვევაში, თუ „თავდაპირველი ობლიგაციონერის“ მიერ მოხდება „ობლიგაციების“ გასხვისება სხვა პირზე (ანუ „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მოთხოვნის დათმობა), და, ასევე, „ობლიგაციების“ ყოველი და ნებისმიერი მომდევნო გასხვისების შემთხვევაში, ახალ „ობლიგაციონერზე“ (შემდგომში, წინამდებარე 2.6.5 პუნქტის მიზნებისთვის, „ახალი ობლიგაციონერი“) სრულად გადადის „სუბორდინაციის ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული უფლებები. შესაბამისად, „ობლიგაციების“ შეძენით ყოველი „ახალი ობლიგაციონერი“ სრულად შეიძენს „პროსპექტიდან“ (წინამდებარე „პირობების“ ჩათვლით) და „სუბორდინაციის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე „ობლიგაციონერის“ ნებისმიერ და ყველა უფლებას, და „სუბორდინირებული კრედიტორები“ პასუხისმგებლები იქნებიან, სრულად განახორციელონ „პროსპექტიდან“ და „სუბორდინირებული ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე თავისი ვალდებულებები „ახალი ობლიგაციონერის“ მიმართ.

ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, „პროსპექტისა“ და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, „ახალ ობლიგაციონერზე“ „ობლიგაციების“ გასხვისების, „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე და მათთან დაკავშირებული მოთხოვნების დათმობისა და „ახალი ობლიგაციონერის“ მიერ სრულად შეძენის, დადასტურების მიზნებისთვის საკმარის მტკიცებულებას წარმოადგენს „ანგარიშის მწარმოებლის“ მიერ გაცემული ამონაწერი, რომლითაც დასტურდება „ახალი ობლიგაციონერის“ საკუთრების უფლება „ობლიგაციებთან“ მიმართებით და ამ მიზნით არ არის საჭირო რაიმე სხვა დამატებითი დოკუმენტის (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ რაიმე ცვლილების ან დანართის) გაფორმება და წარმოდგენა.

(ბ) 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 „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია ისარგებლოს ამგვარი შეღავათით და მიიღოს თანხა სრულად, გადასახადის დაკავების გარეშე.

2.6.6. დეფოლტი

(I) თუ დადგება და გრძელდება ნებისმიერი ქვემოთ მოყვანილი შემთხვევა („დეფოლტის შემთხვევები“), „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე, „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილები არიან პირადად ან „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისთვის“ შესაბამისი ინსტრუქციის მიცემის მეშვეობით, „ემიტენტისათვის“ წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მოთხოვნები გამოაცხადონ ვადამოსულად და მოითხოვონ „ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100%-ისა (ასი პროცენტი) და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა:

(ა) **გადახდის ვალდებულების დარღვევა:** „ემიტენტი“ არ განახორციელებს ძირითადი თანხისა და პროცენტის ნებისმიერი ოდენობის გადახდას ნებისმიერ „ობლიგაციასთან“ მიმართებით, გადახდის დღეს და ამგვარი თარიღიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში; ან

(ზ) 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 „ობლიგაციონერის“ ან „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დასაბუთებული და გონივრული მოსაზრებით:

- (i) არ ექვემდებარება გამოსწორებას და ამასთანავე არის არსებითი ან განმეორებადი ხასიათის, ან
- (ii) ექვემდებარება გამოსწორებას, მაგრამ აღნიშნული დარღვევის თაობაზე „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ „ემიტენტისთვის“ გაგზავნილი შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში არ იქნა აღმოფხვრილი; ან

(გ) ჯვარედინი დეფოლტი (Cross-Default):

- a) „ემიტენტის“ ან მისი „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
- b) ნებისმიერი „დავალიანება“ არ იქნება გადახდილი დროულად ან, კონკრეტულ შემთხვევაში, ნებისმიერი თავდაპირველი შესაბამისი დამატებითი პერიოდის განმავლობაში;

აღნიშნული (გ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძველით „დეფოლტის გამოცხადება“ არ იქნება შესაძლებელი, თუ სახეზეა რომელიმე (ერთ-ერთი მაინც) ქვემოთ ჩამოთვლილი წინაპირობა:

- i) შესაბამისი „დავალიანების“ ჯამური ოდენობა, რომელსაც შეესაბამება წინამდებარე 2.6.6(გ) პირობით გათვალისწინებული ერთი ან რამდენიმე შემთხვევა უტოლდება ან არ აღემატება ბოლო ფინანსური წლის შედეგების საფუძველზე დათვლილი, „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების 2%-ს (ორი პროცენტი) (IFRS-ის შესაბამისად გამოთვლის შედეგად) ან მის ექვივალენტ ოდენობას ნებისმიერ სხვა ვალუტაში; ან
- ii) „ემიტენტი“ და/ან „შვილობილი კომპანია“, კეთილსინდისიერი და საამისოდ გონივრული საფუძველით, არ აღიარებს გადასახდელ ვალდებულებას.

(დ) გადახდისუუნარობა:

(i) ნებისმიერი შემდეგი ვითარების დადგომა:

- a. „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანია“ დაიწყებს ლიკვიდაციის ან გადახდისუუნარობის პროცედურას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც „შვილობილი კომპანიის“ ლიკვიდაცია მოხდება „ემიტენტთან“ ან სხვა „შვილობილ კომპანიასთან“ შერწყმის შედეგად; ან
- b. ნებისმიერი „პირის“ მიერ „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანიის“ საწინააღმდეგოდ განცხადების შეტანა 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 „შვილობილი კომპანიის“ მიმართ, რომელიც ეფუძნება სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილ სასამართლო გადაწყვეტილებას; ან

(ii) „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანია“ ვერ უზრუნველყოფს ან შეუძლებელია მისთვის დროულად გადაიხადოს ვადამოსული ვალდებულებები; 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 „შვილობილი კომპანიის“ წინააღმდეგ სასამართლოების ან სხვა შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოების მიერ მიღებული და აღუსრულებელი საბოლოო გადაწყვეტილება, განჩინება, განაჩენი და ბრძანება,

(i) რომლის საერთო ოდენობა აღემატება „ჯგუფის“ საერთო აქტივების 2%-ს (ორი პროცენტი) (IFRS-ის შესაბამისად გამოთვლის შედეგად) ან მის ექვივალენტ თანხას ნებისმიერ სხვა ვალუტაში ან ვალუტებში, ან

(ii) ნებისმიერი ასეთი საბოლოო გადაწყვეტილება, განაჩენი ან განჩინება, რომელიც შედეგადაც მოხდა:

a. „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ ხელმძღვანელი პირ(ებ)ის სრული ან ნაწილობრივი გადაყენება, ან „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ მიერ საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების სრული ან ნაწილობრივი შეზღუდვა, ან

b. „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „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 „შვილობილი კომპანიის“ მთლიანი ან არსებითი ნაწილი ქონების, შემოსავლების ან აქტივების წინააღმდეგ განხორციელდება ნებისმიერი სახის სააღსრულებო პროცესის დაწყება, ან უზრუნველყოფების მფლობელი პირის (კრედიტორის) მიერ მათი საკუთრებაში მიღება ან გასხვისება; ან

(ზ) ნებართვები და თანხმობები:

„ემიტენტმა“ არ განახორციელა რაიმე ქმედება ან დაარღვია რაიმე პირობა (ყველა აუცილებელი თანხმობის, განკარგულების, დასტურის, უფლებამოსილების, განაცხადის წარდგენის, ლიცენზიის, ბრძანების, ჩანაწერის, რეგისტრაციის ან სხვა უფლებამოსილების მოპოვების ან განხორციელების ჩათვლით), რომელიც ნებისმიერ დროს საჭიროა მიღებულ იქნას, განხორციელდეს ან შესრულდეს, რათა „ემიტენტს“:

- (i) შეეძლოს კანონიერად დადოს შეთანხმებები, განახორციელოს მისი არსებითი უფლებები და შეასრულოს გადახდის ვალდებულებები „ობლიგაციების“ შესაბამისად, აგრეთვე დაიცვას წინამდებარე პროსპექტით გათვალისწინებული კოვენანტები და შეასრულოს „ობლიგაციებიდან“ ან „სუბორდინაციის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე სხვა არსებითი ვალდებულებები,
- (ii) უზრუნველყოს, რომ აღნიშნული ვალდებულებები მისთვის იყოს სამართლებრივად მბოჭავი და აღსრულებადი, და
- (iii) უზრუნველყოს, რომ „ობლიგაციების“ „ემისიის პროსპექტი“ საქართველოს სასამართლოში წარდგენადი იყოს როგორც მტკიცებულება; ან

(თ) ნამდვილობა და უკანონობა: „ემიტენტი“ ან რომელიმე „სუბორდინირებული კრედიტორი“ სადაოდ ხდის „ობლიგაციების“ ან „ემისიის პროსპექტის“ ან „სუბორდინირებული ხელშეკრულების“ ნამდვილობას ან „ემიტენტი“ უარყოფს „ობლიგაციებით“ ან „ემისიის პროსპექტით“ ან „სუბორდინირებული ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებულ ნებისმიერი ვალდებულების არსებობას და მის შესრულებას ან „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციებით“ ან „ემისიის პროსპექტით“ ან „სუბორდინაციის ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებულ ნებისმიერ ერთი ან რამდენიმე ვალდებულების შესრულება არის ან გახდება კანონსაწინააღმდეგო ან აღუსრულებადი, ან აღარ იქნება ნამდვილი და სამართლებრივად მბოჭავი.

(II) „ემიტენტმა“ იკისრა ვალდებულება, რომ შეტყობისთანავე, დაუყოვნებლივ აცნობებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ „დეფოლტის შემთხვევის“ დადგომის თაობაზე, ან იმგვარი მოვლენის ან გარემოების შესახებ, რომელიც შეტყობინების გაგზავნის/მიღების, დროის გასვლის ან/და მოწმობის/ცნობის გაცემის საფუძველზე ჩაითვლება „დეფოლტის შემთხვევად“ (შემდგომში „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“).

(III) „ემიტენტმა“ ასევე იკისრა ვალდებულება მასზედ, რომ წლიური აუდირებული ფინანსური ანგარიშების მომზადებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, „პროცენტის გადახდის თარიღიდან“ 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში და „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ მოთხოვნის წარდგენიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწვდის მისი დირექტორის და ფინანსური დირექტორის მიერ ხელმოწერილ წერილობით დასტურს იმის თაობაზე, რომ გონივრული მოკვლევის შემდეგ, მისი ინფორმაციით და რწმენით, წერილობითი დასტურის თარიღის (შემდგომში „დადასტურების თარიღი“) მდგომარეობით არ დამდგარა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა წინა „დადასტურების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში (ან, წინა „დადასტურების თარიღის“ არ არსებობის შემთხვევაში, „გამოშვების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში), ხოლო „დეფოლტის შემთხვევის“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევის“ დადგომისას ვალდებულია აცნობოს ამგვარი შემთხვევის დეტალები.

(IV) „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“, თავის მხრივ, ვალდებულია ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევის“ დადგომის თაობაზე აცნობოს „ობლიგაციონერებს“ და განუმარტოს მათ თავიანთი უფლებები „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების/აღსრულების დაწყების ოფციასთან დაკავშირებით. რაც შეეხება უშუალოდ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებას და სააღსრულებო პროცედურებს, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ იმოქმედებს მხოლოდ „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე და მისით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

2.6.7. შეტყობინებები

კომპანიაში შექმნილია სამეთვალყურეო საბჭო, რომელიც შედგება 2 დამოუკიდებელი წევრისაგან. სამეთვალყურეო საბჭოსთან ასევე შექმნილია აუდიტის კომიტეტი, რომელსაც დამოუკიდებელი წევრი ხელმძღვანელობს. რაც შეეხება კორპორატიული მართვის კოდექსის სხვა მოთხოვნებს, კომპანია მუშაობს მათ დანერგვაზე და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ვადებში წარუდგენს სებ-ს ანგარიშის მათი დაცვის, ხოლო დაუცველობის შემთხვევაში - შესაბამისი დასაბუთების თაობაზე (comply or explain and provide an alternative პრინციპის გათვალისწინებით). აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით კომპანიას თვითშეფასება არ ჩაუტარებია.

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციონერების“ მიმართ უნდა გაეგზავნოს „ანგარიშის მწარმოებელს“ / „ცენტრალურ დეპოზიტარს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე. „ობლიგაციონერებმა“ შეტყობინება უნდა გაუგზავნონ „ანგარიშის მწარმოებელს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, თუ „ანგარიშის მწარმოებელი“ ”ინვესტორს“ წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებს. შეტყობინება ასევე უნდა გაეგზავნოს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“.

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 „ანგარიშის მწარმოებელს“ ინფორმაციას „ობლიგაციონერების“ კრების მოწვევის შესახებ შეტყობინებას გამოაქვეყნებს სსიპ - საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს მეშვეობით.

რეგულირებადი ინფორმაციის გასაჯაროების მიზნით გამოყენებულ იქნება ვებგვერდი <https://mpd.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.

2.6.8. „ობლიგაციონერების“ კრება

***(ა) „ობლიგაციონერების“ კრება:**

(i) იმ საკითხებთან დაკავშირებით, რომლებსაც გავლენა აქვთ „ობლიგაციონერების“ ინტერესებზე, მათ შორის, წინამდებარე „პირობების“ ნებისმიერი სახის ცვლილების მიზნით, გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნას სათანადოდ მოწვეულ და ჩატარებულ კრებაზე დამსწრე ხმების არანაკლებ 75% უმრავლესობით („განსაკუთრებული გადაწყვეტილება“).

(ii) „ობლიგაციონერების“ მიერ გამოტანილი ნებისმიერ სხვა გადაწყვეტილება, რომელიც არ კვალიფიცირდება როგორც „განსაკუთრებულ გადაწყვეტილებად“, მიიღება მიცემულ ხმათა არანაკლებ 51% უმრავლესობით („ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“) და მხოლოდ მაშინ არის მართებული და შესასრულებლად სავალდებულო, თუ მიღებულია „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ სახით.

(iii) „ობლიგაციონერების“ კრებაზე განიხილება მხოლოდ ის საკითხები, რაც წინამდებარე „პირობების“ 2.6.8.გ.(i) პუნქტის შესაბამისად გათვალისწინებულია „ემიტენტის“ მიერ დადგენილი დღის წესრიგით.

(ბ) „ობლიგაციონერების“ კრების მოწვევის უფლებამოსილება:

„ობლიგაციონერების“ 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 „ობლიგაციონერების“ კრება და დააყენონ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების და „ემიტენტის“ წინააღმდეგ სააღსრულებო პროცედურის დაწყების საკითხი.

ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, (1) სააღსრულებო წარმოების დაწყება „ემიტენტის“ წინააღმდეგ, ისევე როგორც „სუბორდინაციის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე უფლებების აღსრულება შესაძლებელი იქნება მხოლოდ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების შემდგომ; (2) თითოეული „ობლიგაციონერი“ აცნობიერებს, რომ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადება წარმოადგენს მხოლოდ „ობლიგაციონერების“ კრების უფლებამოსილებას და ისინი ინდივიდუალურად არ არიან უფლებამოსილნი განახორციელონ ამ „პროსპექტით“ ან „სუბორდინაციის ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული აღსრულების რომელიმე ღონისძიება; და (3) ნებისმიერი „სპეციალური გადაწყვეტილება“, რომელსაც ობლიგაციონერები მიიღებენ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებისა და შესაბამისი სააღსრულებო პროცედურების დაწყების მიზნით, მიღებული უნდა იქნას ამ „პროსპექტით“ განსაზღვრული წესით. ასეთი გადაწყვეტილება ასევე უნდა შეიცავდეს (ა) გადაწყვეტილებას იმის თაობაზე, თუ რომელ სააღსრულებო წარმოებას მიმართავენ „ობლიგაციონერები“ და რა თანმიმდევრობით; (ბ) მითითებას შესაბამისი გადაწყვეტილების შესრულებაზე უფლებამოსილი ან/და პასუხისმგებელი პირის თაობაზე; და (გ)

ნებისმიერი სხვა საკითხის რეგულირებას, რასაც „ობლიგაციონერები“ საჭიროდ ჩათვლიან „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებასთან დაკავშირებული თემების ადმინისტრირების მიზნით.

სააღსრულებო პროცესის წამოწყება არ უნდა მოხდეს „ობლიგაციონერების“ კრების მიერ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებიდან და შესაბამისი „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ძალაში შესვლიდან 30 სამუშაო დღის განმავლობაში, რა ვადაშიც „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, გაასაჩივროს აღნიშნული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ დავების განმხილველ წინამდებარე ემისიის პროსპექტით განსაზღვრულ ორგანოში.

(გ) „ობლიგაციონერების“ კრების მოწვევა:

(i) „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციონერებს“ „ობლიგაციონერების“ კრების მოწვევის თაობაზე უნდა ეცნობოთ სულ მცირე 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღით ადრე (შეტყობინების გაგზავნის დღისა და კრების ჩატარების დღის გამოკლებით) წინამდებარე „პირობების“ 2.6.7. პუნქტის შესაბამისად. ამგვარ შეტყობინებაში მითითებული უნდა იყოს „ობლიგაციონერების“ კრების თარიღი, დრო, ადგილი და მისაღები გადაწყვეტილებების დღის წესრიგი (ყოველგვარი ექვსის გამოსარიცხად, „ობლიგაციონერების“ 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 „ობლიგაციონერებმა“ წარმომადგენლები.

(ii) წინამდებარე „პირობების“ 2.6.7. პუნქტის შესაბამისად, „ემიტენტი“ „ობლიგაციონერებს“ დამატებით შეატყობინებს „ობლიგაციონერების“ კრების დადასტურებულ დროსა და ადგილის, 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 „ობლიგაციონერის“ ან მისი „წარმომადგენლის“ მოქალაქეობაზე ან ბინადრობის ადგილზე;
- b. „ობლიგაციონერისთვის“ ან ხმის უფლების გამოყენებაზე/განკარგვაზე „წარმომადგენლისთვის“ ინფორმაციის დროულად და ეფექტურად მიწოდებისთვის დანერგილია იდენტიფიცირების შესაბამისი ზომები; და
- c. „ემიტენტთან“ შესაბამისი კომუნიკაციის საფუძველზე, „ობლიგაციონერებს“ ნებისმიერ დროს უნდა ჰქონდეთ შესაძლებლობა, მოითხოვონ ინფორმაციის წერილობითი მიწოდება.

(დ) „ობლიგაციონერების“ მიერ წარმომადგენლის დანიშვნა:

(i) „ობლიგაციონერი“ 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 „ობლიგაციონერის“ 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 „ობლიგაციონერის“ სახელით „ობლიგაციონერების“ ნებისმიერ კრებასთან („განმეორებითი კრების“ ჩათვლით) დაკავშირებით.

(ii) ზედა პუნქტის შესაბამისად დანიშნული ნებისმიერი „წარმომადგენელი“, მათი დანიშვნის მოქმედების ვადის განმავლობაში, „ობლიგაციონერთა“ კრების ან „განმეორებითი კრების“ მიზნებისთვის, ჩაითვლება იმ „ობლიგაციონერად“, 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) „ობლიგაციონერების“ კრების თავმჯდომარე:

(i) „ობლიგაციონერების“ 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) „ობლიგაციონერების“ კრებაზე დასწრება:

(i) კრებაზე დასწრებისა და სიტყვით გამოსვლის უფლებამოსილება აქვთ:

a. „ობლიგაციონერებსა“ 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) „ობლიგაციონერების“ კრების კვორუმი:

(i) განსაკუთრებული გადაწყვეტილება: „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ განსახილველად მოწვეული ნებისმიერი კრების კვორუმს წარმოადგენს (i) ორი ან მეტი პირი, რომლებიც „ობლიგაციონერების“ კრების განხილვის დროს ფლობენ ან წარმოადგენენ „ობლიგაციების“ საერთო ძირი ოდენობის ნახევარზე მეტს, ან (ii) ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ დროს, ორი ან მეტი „ობლიგაციონერი“, 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) „ობლიგაციონერების“ კრებებთან მიმართებით კვორუმის მოთხოვნების ან „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ მიღებისთვის საჭირო უმრავლესობის ოდენობის ცვლილებას;
- g) წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისი „დეფოლტის“ შემთხვევების განსაზღვრების ცვლილებას;
- h) „დეფოლტის“ გამოცხადება

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 „ობლიგაციონერების“ 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 „ობლიგაციონერების“, მიუხედავად საკუთრებაში არსებული ან წარმოდგენილი „ობლიგაციების“ ძირი თანხისა.

(თ) „ობლიგაციონერების“ 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) „ობლიგაციონერების“ კრების წინაშე დასმული ყველა საკითხი უნდა გადაწყდეს ხელის აწევით, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა თავმჯდომარე, „ემიტენტი“ ან ერთი ან მეტი პირი, რომელიც ჯამში წარმოადგენენ „ობლიგაციების“ 10%-ს, მოითხოვს (ხელის აწევის პროცედურის დაწყებამდე ან ხელის აწევის პროცედურის შედეგების გამოცხადებისას) ფარული კენჭისყრის ჩატარებას.

(ii) თუ ფარული 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 ფარული 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 გადაწყვეტის 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 „ობლიგაციონერი“ ან მისი „წარმომადგენელი“, აქვს ერთი ხმა იმ „ობლიგაციების“ ძირი თანხის ყოველი 1,000 (ათასი) ევროსთვის/აშშ დოლარისთვის 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) „ობლიგაციონერების“ კრების გადაწყვეტილება:

(i) განსაკუთრებული გადაწყვეტილება: განსახილველი დროისთვის გამოშვებული „ობლიგაციების“ 75%-ის ან მეტის მფლობელი „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მათი სახელით ხელმოწერილი წერილობითი გადაწყვეტილება ძალაში შევა, როგორც „განსაკუთრებული გადაწყვეტილება“. ამგვარი წერილობითი გადაწყვეტილება შესაძლებელია შედგეს ერთ ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტად, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მისი სახელით.

(ii) ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება: განსახილველი დროისთვის „ობლიგაციების“ 51%-ის ან მეტის მფლობელი „ობლიგაციონერების“ 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 „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მისი სახელით.

(ლ) „ობლიგაციონერების“ კრების გადაწყვეტილების ძალაში შესვლა:

(i) „ობლიგაციონერების“ კრებაზე მიღებულ ნებისმიერ გადაწყვეტილებას, მიუხედავად იმისა, იგი არის „განსაკუთრებული გადაწყვეტილება“ თუ არა, აქვს შესასრულებლად სავალდებულო ძალა ყველა „ობლიგაციონერისთვის“ მიუხედავად იმისა, ისინი ესწრებოდნენ თუ არა კრებას.

(ii) „ობლიგაციონერების“ 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 წარმომადგენს 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.

(ნ) ემისიის ტრანშები: მოცემული 2.6.8 პუნქტის („ობლიგაციონერთა“ კრება“) (ა)-(მ) (ჩათვლით) ქვეპუნქტებით დადგენილი დებულებები გავრცელდება პროსპექტის ფარგლებში განხორციელებულ თითოეულ ემისიაზე ინდივიდუალურად.

(ო) აღსრულება: „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების შემდგომ შესაბამისი სააღსრულებო წარმოების დაწყება „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ (ა) აღნიშნულ საკითხზე მან მიიღო შესაბამისი მითითება „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე და აღსრულებაზე უფლებამოსილ პირად დასახელდა „ობლიგაციონერების“ მიერ; და (ბ) „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ მისთვის მისაღები ფორმით არის დაცული შესაძლო პასუხისმგებლობისგან ან/და მისთვის წინასწარ არის გადახდილი შესაძლო ხარჯები.

თითოეული „ობლიგაციონერი“ აცნობიერებს, რომ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადება წარმომადგენს მხოლოდ „ობლიგაციონერების“ კრების უფლებამოსილებას და ისინი ინდივიდუალურად არ არიან უფლებამოსილნი განხორციელონ ემისიის პროსპექტით გათვალისწინებული აღსრულების რომელიმე ღონისძიება. ასევე, სააღსრულებო პროცესის წამოწყება არ უნდა მოხდეს „ობლიგაციონერების“ კრების მიერ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებიდან და შესაბამისი „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ძალაში შესვლიდან 30 (ოცდაათი) „სამუშაო

დღის“ განმავლობაში, რა ვადაშიც „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, გაასაჩივროს აღნიშნული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ წინამდებარე „პროსპექტით“ განსაზღვრულ დავების განმხილველ ორგანოში.

(ვ) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დაცვა პასუხისმგებლობისგან

„ხელშეკრულება“ შეიცავს პირობებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დაცვის და მისი პასუხისმგებლობიდან გათავისუფლების თაობაზე.

„ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია, „ობლიგაციონერების“ წინაშე ვალდებულების წარმოშობის გარეშე, დაეყრდნოს ნებისმიერი ბუღალტერის, ფინანსური მრჩეველის, ფინანსური დაწესებულების და სხვა ექსპერტის მიერ მომზადებულგარიშებს, დადასტურებებს, ცნობებს ან რჩევებს, მიუხედავად იმისა, მომზადებულია თუ არა ამგვარი ანგარიში, დადასტურება, მოწმობა თუ რჩევა კონკრეტულად მისთვის, ან შეზღუდულია თუ არა მათი პასუხისმგებლობის მოცულობა აღნიშნულთან დაკავშირებით (თავად შესაბამისი დოკუმენტის პირობით, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელთან“ დადებული ხელშეკრულებით, ან სხვაგვარად) ფულადი ზღვრის დაწესებით, გამოყენებული მეთოდოლოგიის, თუ სხვა დათქმების მითითებით.

2.6.9. შემდგომი ემისიები

„კომპანია“ უფლებამოსილია „ობლიგაციონერებთან“ შეთანხმების გარეშე და იმ პირობით, რომ დაცული იქნება წინამდებარე „ემისიის პროსპექტით“ 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.

2.6.10. გამოსაყენებელი სამართალი და იურისდიქცია

(ა) **გამოსაყენებელი სამართალი:** წინამდებარე „ემისიის პროსპექტი“ და „ობლიგაციები“ რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

(ბ) **იურისდიქცია:** საქართველოს სასამართლოებს გააჩნიათ ექსკლუზიური იურისდიქცია „ემისიის პროსპექტსა“ ან/და „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებულ ნებისმიერ საკითხთან მიმართებით წარმოშობილ დავაზე.

2.6.11. 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.

2.6.12. განმარტებები

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

„განმეორებითი კრება“ ნიშნავს „ობლიგაციონერების“ კრებას, რომელიც აგრძელებს წინა კრებას, რომელზეც საქმიანობის წარმოებისთვის საჭირო ქვორუმი არ შედგა.

“ობლიგაციონერი” ან **„ინვესტორი“** ნიშნავს ანგარიშის მფლობელს (რომელიც, მათ შორის, შესაძლებელია იყოს ანგარიშის მწარმოებელი), რომელიც დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების მიმართ მოქმედებს მხოლოდ თავის სასარგებლოდ.

„სამუშაო დღე“ ნიშნავს ნებისმიერ დღეს (შაბათის და კვირის გარდა), როდესაც თბილისში არსებული კომერციული ბანკები ახორციელებენ გადარიცხვებს და აწარმოებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას (უცხო ვალუტაში გაცვლის ჩათვლით);

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

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

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

„დავალიანება“ ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით დროის ნებისმიერი მონაკვეთში:

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

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

(გ) ამგვარი „პირის“ ყველა ვალდებულებას საკრედიტო წერილებთან ან სხვა მსგავს დოკუმენტებთან დაკავშირებით (მათ შესაბამისად ანაზღაურების ვალდებულებების ჩათვლით), გარდა „ემიტენტის“ ან მისი შვილობილის მიერ გაცემული 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 „შვილობილი კომპანიის“ მიერ ან უზრუნველყოფილია „ემიტენტის“ ან „შვილობილი კომპანიის“ აქტივებით, 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;

„ანგარიშის მწარმოებელი“ ნიშნავს ფინანსური ინსტიტუტს (მათ შორის, ცენტრალური დეპოზიტარი), რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე უფლებამოსილია კლიენტს გაუხსნას და აწარმოოს ფასიანი ქაღალდების ანგარიში;

„ნებადართული უზრუნველყოფის საშუალება“ განიმარტება, როგორც ნებისმიერ ქვემოთ ჩამოთვლილი:

(ა) იმ ხელშეკრულებების საფუძველზე წარმოშობილი უზრუნველყოფა, რომელიც დადებულია „გამოშვების თარიღამდე“ ან ნებისმიერი უზრუნველყოფის საშუალება, რომლის გაცემის ან დადების განზრახვა გამჟღავნებულია წინამდებარე ემისიის პროსპექტში, მიუხედავად იმისა, ხელმოწერილია თუ არა იგი ემისიის თარიღზე;

(ბ) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „შვილობილი კომპანიის“ მიერ „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „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) შემდგომში „ჯგუფის“ ნებისმიერი წევრის მიერ შესყიდული/შესასყიდი 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“;

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

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

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

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

(ი) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც არ არის გათვალისწინებული (ა)-დან (თ)-ს ჩათვლით პუნქტებით, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალების“ მიერ უზრუნველყოფილი „დავალიანების“ საერთო ოდენობის ძირი თანხა არცერთ შემთხვევაში არ აღემატება „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების 10 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;

„პროცენტის გადახდის თარიღი“ ნიშნავს „პირობების დოკუმენტის“ მიხედვით დადგენილ პროცენტის გადახდის თარიღებს. „პროცენტის განსაზღვრის თარიღი“ ნიშნავს „პროცენტის დარიცხვის პერიოდისთვის“, აღნიშნული პერიოდის პირველ „სამუშაო დღემდე“ ორი „სამუშაო დღით“ ადრე არსებულ „სამუშაო დღეს“;

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

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

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

„უზრუნველყოფის საშუალება“ ნიშნავს ნებისმიერ გირავნობას/იპოთეკას (მათ შორის ნაღდი ფულის საშუალებების განკარგვის შეზღუდვას), თავდებობას, 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“ თუ ემისიის პროსპექტის ტექსტი სხვაგვარად არ მიუთითებს, მითითება „წინამდებარე პროსპექტზე“ გულისხმობს მითითებას სებ-ის მიერ სათანადო წესით დამტკიცებულ ემისიის პროსპექტზე.

„ანგარიშების თარიღი“ ნიშნავს ნებისმიერ იმ თარიღს, რა მდგომარეობითაც „ემიტენტს“ აქვს „ობლიგაციონერებისთვის“ ინფორმაციის გამჟღავნების ვალდებულება ამ პროსპექტის 2.6.2(ზ) პუნქტის საფუძველზე;

„სუბორდინირებული კრედიტორები“ ნიშნავს შპს „ველაჯიოს“ და შპს „ჯისთარს“.

„სააღრიცხვო თარიღი“ ნიშნავს „პროცენტის გადახდის თარიღამდე“ ან „გამოსყიდვის თარიღამდე“ სამი (3) „სამუშაო

„სუბორდინირებული სესხები“ ნიშნავს ქვემოთ ჩამოთვლილ ხელშეკრულებებს ერთობლივად ან მათ რომელიმე ნაწილს:

- 2014 წლის 05 სექტემბრს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება (კრედიტორი: შპს „ველაჯიო“ (ს/ნ 204469413) მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217 სასესხო ვალდებულება: 5,651,000 აშშ დოლარი; ვადა: 2027 წლის 31 იანვრის ჩათლით);
- 2019 წლის 18 იანვარს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება; (კრედიტორი: შპს „ველაჯიო“ (ს/ნ 204469413) მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217 სასესხო ვალდებულება: 5,000 000 აშშ დოლარი; ვადა: 2029 წლის 21 იანვრის ჩათლით);
- 2019 წლის 11 ივლისს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება; (კრედიტორი: შპს „ველაჯიო“ (ს/ნ 204469413) მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217 სასესხო ვალდებულება: 884,664 ლარი; ვადა: 2029 წლის 11 ივლისის ჩათლით);
- 2014 წლის 05 სექტემბრს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება (კრედიტორი: შპს „ჯისტარ“ (175403482, ბულგარეთი); მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217: სასესხო ვალდებულება: 5,349,000 აშშ დოლარი; ვადა: 2027 წლის 31 იანვრის ჩათლით);

„თავდაპირველი ობლიგაციონერი“ ნიშნავს იმ „ობლიგაციონერებს“, რომლებიც პირველადი განთავსებით (მათ შორის, შეუზღუდავად, გადავადებული განთავსებით) შეიძენენ „ობლიგაციებს“ „გამომგების თარიღზე“ ან გამომგების თარიღიდან არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში.

„დეფოლტის შემთვევა“ გამოიყენება 2.6.6(I) პუნქტის მნიშვნელობით.

„პოტენციური დეფოლტის შემთვევა“ გამოიყენება 2.6.6(II) პუნქტის მნიშვნელობით.

„დამოუკიდებელი შემფასებელი“ არის „აუდიტორული კომპანია“ ან მესამე მხარე – ექსპერტი, რომელიც კონკრეტულ საკითხთან დაკავშირებით შეირჩევა „ემიტენტის“ მიერ და (ა) წარმოადგენს ნებისმიერს დიდი ოთხეული საბუღალტრო/აუდიტორული ფირმებიდან (Deloitte & Touche, Ernst & Young, KPMG ან PricewaterhouseCoopers და მათი წევრი ფირმები და ფილიალები), ან (ბ) დამტკიცებულ იქნება „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ იმ პირობით, რომ ეს ფირმა ან მესამე მხარე არ უნდა იყოს „ემიტენტთან“ „აფილირებული პირი“.

„აფილირებული პირი“ რომელიმე კონკრეტულ „პირთან“ მიმართებით არის (ა) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც პირდაპირ ან ირიბად აკონტროლებს ამ კონკრეტულ „პირს“ ან პირდაპირ ან ირიბად კონტროლდება ამ კონკრეტული „პირის“ მიერ ან იმყოფება ამ „პირთან“ ერთად, პირდაპირ ან ირიბად, საერთო კონტროლის ქვეშ (ამ განმარტების მიზნებისთვის, „კონტროლი“, როდესაც გამოიყენება რომელიმე „პირთან“ მიმართებით, ნიშნავს უფლებამოსილებას, წარმართოს ან განსაზღვროს ამ „პირის“ მენეჯმენტის ან პოლიტიკის მიმართულება, პირდაპირ თუ ირიბად, ხმის მიცემის უფლების მქონე ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით, სახელშეკრულებო ურთიერთობით ან სხვაგვარად), ან (ბ) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც არის ამ კონკრეტული „პირის“, მისი „შვილობილის“ ან (ა) ქვეპუნქტში აღწერილი ნებისმიერი სხვა „პირის“ დირექტორი, სამეთვლეყურეო საბჭოს წევრი ან ოფიცერი.

„სამართლიანი საბაზრო ღირებულება“ ოპერაციასთან მიმართებით არის ის ღირებულება, რომელიც მიღებული იქნებოდა დაუკავშირებელ პირებს შორის გაშლილი ხელის პრინციპით განხორციელებული კომერციული ოპერაციისას ინფორმირებულ და დაინტერესებულ გამყიდველსა (რომელზეც არავითარი იძულება ან ზეწოლა გასხვისებასთან დაკავშირებით არ ხორციელდება) და ასევე ინფორმირებულ და დაინტერესებულ მყიდველს (რომელზეც არავითარი იძულება ან ზეწოლა ყიდვასთან დაკავშირებით არ ხორციელდება) შორის. „ობლიგაციონერთა წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია დაეყრდნოს ტრანზაქციის „სამართლიანი საბაზრო ღირებულების“ შესახებ „დამოუკიდებელ შემფასებლის“ ანგარიშს, დამატებითი მოკვლევის ან მტკიცებულებების გარეშე.

2.7. ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა წარმომადგენლის და ვებ-გვერდის მითითება.

ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა წარმომადგენელია:

შპს „ნოღია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“

მისამართი: ვაჟა-ფშაველას 71, თბილისი

ტელ: 032 220 74 07

ელ-ფოსტა: info@nplaw.ge

www.nplaw.ge

2.8. ფასიანი ქაღალდებთან დაკავშირებული უფლებების აღწერა, მათ შორის ამ უფლებების ნებისმიერი შეზღუდვებისა და ამ უფლებების განხორციელების პროცედურის აღწერა.

იგივე, რაც 2.6 პუნქტში.

2.9. ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვის აღწერა.

მსგავსი შეზღუდვა დაფიქსირებული არ არის.

2.10. საკონტროლო პაკეტის შეძენასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო მოთხოვნების მოკლე აღწერა.

არ არის რელევანტური

2.11. მითითება, მესამე მხარის მიერ ემიტენტის საჯარო აქციების საკონტროლო პაკეტის შესაძლო შეძენის შესახებ.

არ არის რელევანტური

2.12. არსებობის შემთხვევაში ემიტენტის ან მისი სავალ ფასიანი ქაღალდების საკრედიტო რეიტინგები.

„ემიტენტს“ საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს.

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 ოდენობის საორიენტაციო მაჩვენებელი.

შეთავაზებული „ობლიგაციების“ ოდენობაა 24 მილიონ ევრომდე, რომელთა გამოშვება განხორციელდება ერთი ან ერთზე მეტი ემისიით აშშ დოლარსა ან ევროში.

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 [•]წ. პროსპექტის მოქმედების ვადად განისაზღვრება წინასწარი პროსპექტის დამტკიცებიდან 12 თვე. შეთავაზების პროცესი წარმართება 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“ გაუგზავნონ პოტენციურ „კვალიფიციურ ინვესტორებს“.

პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ მათი ინტერესი „ობლიგაციების“ შესყიდვისადმი გამოხატონ „განთავსების აგენტისთვის“ განაცხადის/შეტყობინების მიწოდების გზით. ამგვარი ინტერესის გამოხატვა შესაძლებელია ელექტრონული კომუნიკაციის ან „განთავსების აგენტის“ მიერ აღიარებული ნებისმიერი სხვა საშუალებით. „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხად(ებ)ის მიღების საბოლოო თარიღი განისაზღვრება „ემიტენტის“ და „განთავსების აგენტის“ შეთანხმებით, რომელიც არ უნდა იყოს შესაბამისი განაცხადის/შეტყობინების მიწოდებიდან 4 (ოთხი) „სამუშაო დღეზე“ ნაკლები. თუ ამგვარი საბოლოო თარიღი არ არის „სამუშაო დღე“, წინა „სამუშაო დღე“ ჩაითვლება განაცხად(ებ)ის მიღების საბოლოო თარიღად.

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

თუ პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში, ისინი გამოხატავენ ინტერესს შეიძინონ 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 განაცხადებს 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 („ინვესტორები“).

„ინვესტორებმა“ „ობლიგაციების“ შესაბამისი რაოდენობის შესასყიდად საჭირო თანხები სრულად უნდა განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე „გამოშვების თარიღამდე“ არა უგვიანეს 2 „სამუშაო დღისა“. „ინვესტორებმა“

ამგვარი საბროკერო ანგარიშები უნდა გახსნან „განთავსების აგენტთან“. „ემიტენტი“ შესყიდული „ობლიგაციების“ მიწოდებას განხორციელებს „გამოშვების დღეს“ იმავე საბროკერო ანგარიშზე. საგამონაკლისო შემთხვევებში, „განთავსების აგენტს“ შეუძლია თავისი შეხედულებისამებრ მისცეს უფლება „ინვესტორს“, რათა მან „ობლიგაციების“ შესასყიდად საჭირო თანხები განათავსოს „განთავსების აგენტთან“ გახსნილ „ემიტენტის“ ანგარიშზე („განთავსების აგენტთან“ გახსნილი „ინვესტორის“ საბროკერო ანგარიშის ნაცვლად). ამ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ მიწოდება განხორციელდება „დეპოზიტართან“ ან სხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“ გახსნილ „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, „შემყიდველი ინვესტორებისთვის“) დაადგინოს გარკვეული შეღავათები ვადებთან ან პირობებთან დაკავშირებით.

„ობლიგაციების“ განთავსების შემდეგ, „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილნი არიან ფლობდნენ „ობლიგაციებს“ ჩანაწერის ფორმით „დეპოზიტართან“ თუ თავად არიან ცენტრალური დეპოზიტარის სისტემის მონაწილეები ან სხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“ გახსნილ ანგარიშზე.

იმ შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციები“ გადატანილი იქნება სხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“, „ობლიგაციების მფლობელებმა“ უნდა უზრუნველყონ, რომ შესაბამისი „ანგარიშის მწარმოებელი“ „გადახდის და კალკულაციის აგენტს“ მოთხოვნისთანავე უმოკლეს ვადებში მიაწვდის ინფორმაციას „ინვესტორების“ და მათი საგადასახადო სტატუსის შესახებ.

(ბ) ცვლილებების განხორციელება შეთავაზების მიმდინარეობისას

თუ შეთავაზების პროცესში (დროის მონაკვეთი შეთავაზების დაწყებიდან „გამოშვების თარიღამდე“) „ემიტენტი“ გადაწყვეტს შეცვალოს მნიშვნელოვანი ინფორმაცია „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით (ცვლილებები დაექვემდებარება ეროვნული ბანკის მიერ თავიდან დამტკიცებას, რაც არ ნიშნავს, რომ აუცილებლად მოხდება მათი დამტკიცება), მაგალითად, ფასიანი ქაღალდების რაოდენობა, ფასი, საპროცენტო განაკვეთი, შეთავაზების პერიოდი და ა.შ., „ემიტენტმა“ „ინვესტორებს“ უნდა განუსაზღვროს სულ მცირე 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის ვადა მათი მოთხოვნის გაუქმებისათვის. ამ ვადის ამოწურვის შემდეგ, „ემიტენტს“ უფლება აქვს გააგრძელოს შეთავაზება შეცვლილი პირობებით.

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

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

იგივე წესები და პროცედურა გავრცელდება „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ პირობებში ნებისმიერ არსებით ცვლილებაზე, რომელიც განხორციელდება შეთავაზების დაწყებიდან იმ თარიღამდე, სანამ თითოეული „ობლიგაციონერის“ სასარგებლოდ შეუზღუდავად და სრულად გავრცელდება შესაბამისი უზრუნველყოფა.

(გ) შეტყობინებები

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციონერებს“ მიმართ უნდა გაეგზავნოს „ანგარიშის მწარმოებელს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე.

„ობლიგაციონერებმა“ შეტყობინება უნდა გაუგზავნონ „ანგარიშის მწარმოებელს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, თუ „ანგარიშის მწარმოებელი“ „ობლიგაციონერებს“ წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებს.

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. რეგულირებადი ინფორმაციის გასაჯაროების მიზნით გამოყენებულ იქნება ვებგვერდი mpd.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;

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 „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 გაგზავნილი „განთავსების აგენტისთვის“ გაგზავნილი ოფიციალური განაცხადის გაუქმების უფლება.

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 წარდება 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 ყველა პირზე.

3.2.2. ფასიანი ქაღალდის შეძენაზე/გამოწერაზე განაცხადის განმახორციელებელი პირებისთვის მათზე განაწილებულ რაოდენობასთან დაკავშირებით შეტყობინების გაგზავნის პროცესი.

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. ვაჭრობის დაწყება დაუშვებელია ამგვარი შეტყობინების მიღებამდე.

3.2.3. მითითება ემიტენტის მენეჯმენტზე, დირექტორებზე და აქციონერებზე თუ აპირებენ შეთავაზებაში მონაწილეობის მიღებას.

„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.

არ არის რელევანტური ამ ემისიისთვის.

3.4.2. ანგარიშსწორების აგენტების დასახელება და მისამართი/საკონტაქტო ინფორმაცია.

[●]

3.4.3. განთავსების აგენტის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია; ასევე, კონტრაქტის ძირითადი პირობები რაოდენობების, განთავსების საკომისიოს მითითებით.

(1) შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961)

მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7

ელ. ფოსტა: info@tbccapital.ge

ტელ.: (+995 32) 227 27 33

(2) სს „გალტ ენდ ტაგარტი“:

სს „გალტ ენდ ტაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206)

მისამართი: ქ. თბილისი 0105, პუშკინის ქუჩა N3

ელ.ფოსტა: gt@gt.ge; sales@gt.ge

ტელეფონი: (+995 32) 2 40 11 11

„ობლიგაციების“ განთავსების შედეგად „ემიტენტის“ მიერ მიღებული წმინდა სახსრები (განთავსების საკომისიოს გათვალისწინებით) იქნება მინიმუმ განთავსებული თანხის 98%.

„ობლიგაციების“ განთავსება ხდება „განთავსების აგენტ 1“-თან და „განთავსების აგენტ 2“-თან 2024 წლის 12 ივნისს გაფორმებული შეთანხმების წერილების საფუძველზე.

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.

ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში

ქვემოთ მოცემული ინფორმაცია წარმოადგენს „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ძირითადი საგადასახადო საკითხების ზოგად აღწერას. შესაბამისად, აღნიშნული არ წარმოადგენს „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული საგადასახადო საკითხების ამომწურავ შეფასებას. „ობლიგაციების“ პოტენციურმა შემძენებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ საგადასახადო მრჩეველებთან „ობლიგაციების“ შეძენასთან, ფლობასთან და გასხვისებასთან დაკავშირებით, ასევე – „ობლიგაციებიდან“ პროცენტის, ძირითადი თანხის ან/და სხვა შემოსავლების მიღების შესახებ და ამგვარი ქმედებების საგადასახადო შედეგების თაობაზე. მიმოხილვა ეფუძნება წინამდებარე პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის მოქმედ კანონმდებლობას, რომელიც შეიძლება შეიცვალოს აღნიშნული თარიღის შემდეგ. ამ თავში წარმოდგენილი ინფორმაცია და ანალიზი შეეხება მხოლოდ საგადასახადო საკითხებს და პოტენციურმა ინვესტორებმა არ უნდა გამოიყენონ ეს ინფორმაცია ან ანალიზი სხვა სფეროებში, მათ შორის, „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ტრანზაქციების ნამდვილობასთან მიმართებით.]

საპროცენტო სარგებლის დაბეგვრა

„ობლიგაციებზე“ გადახდილი პროცენტი რეზიდენტი ფიზიკური პირისთვის, არარეზიდენტი იურიდიული და ფიზიკური პირებისთვის (თუ პროცენტი არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას) თავისუფლდება საშემოსავლო და მოგების გადასახადისაგან იმის გათვალისწინებით, რომ „ობლიგაცია“ იქნება 2026 წლის 1 იანვრამდე საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდი გახდება, რაც შესაძლებელი იქნება „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ საბჭოს დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში. კომპანია აპირებს მიმართოს სს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“, რათა ობლიგაციები დაშვებული იქნეს სავაჭროდ აღნიშნულ ბაზარზე. წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისათვის სს „საქართველოს საფონდო ბირჟა“ ითვლება ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზრად მხოლოდ ბირჟის A და B კატეგორიის სალისტინგო სეგმენტში.

„ობლიგაციებზე“ მეწარმე რეზიდენტი იურიდიული პირის (გარდა საბანკო დაწესებულებების, საკრედიტო კავშირის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის, სესხის გამცემი სუბიექტისა და სადაზღვევო ორგანიზაციის) მიერ მიღებული პროცენტები ჩაირთვება რეზიდენტი იურიდიული პირის მოგებაში და დაიბეგრება მოგების გადასახადის 15%-იანი განაკვეთით, მხოლოდ შესაბამისი მოგების განაწილებისას.

საბანკო დაწესებულებების, საკრედიტო კავშირის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა და სესხის გამცემი სუბიექტის მიერ მიღებული პროცენტი შეიტანება ამ საწარმოების ერთობლივ შემოსავალში და გამოქვითვების შემდეგ დაიბეგრება მოგების გადასახადის 20%-იანი განაკვეთით.

2024 წლის 1 იანვრამდე სადაზღვევო ორგანიზაციის მიერ მიღებული პროცენტი შეიტანება ამ საწარმოს ერთობლივ შემოსავალში და გამოქვითვების შემდეგ დაიბეგრება მოგების გადასახადის 15%-იანი განაკვეთით.

ობლიგაციების რეალიზაციის დაბეგვრა

„ობლიგაციების“ მიწოდებით მიღებული რეზიდენტი ფიზიკურის პირის, არარეზიდენტი ფიზიკური და იურიდიული პირის შემოსავალი (ზოგადად სარეალიზაციო და შეძენის ფასებს შორის დადებითი სხვაობა ამ ფასიან ქაღალდზე მიწოდების მომენტამდე დარიცხული და აუნაზღაურებელი პროცენტის გაუთვალისწინებლად საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში) განთავისუფლებულია საშემოსავლო და მოგების გადასახადისაგან (თუ ეს შემოსავალი არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას), იმის გათვალისწინებით, რომ „ობლიგაციები“ იქნება საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და, „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ საბჭოს დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, გახდება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდი.

საქართველოს რეზიდენტი იურიდიული პირი (გარდა საბანკო დაწესებულებებისა, საკრედიტო კავშირისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა, სესხის გამცემი სუბიექტისა და სადაზღვევო ორგანიზაციისა) ვალდებულია

„ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებულ მოგებაზე გადაიხადოს მოგების გადასახადი 15%-იანი განაკვეთით მას შემდეგ, რაც გაანაწილებს მოგებას.

საბანკო დაწესებულების, საკრედიტო კავშირის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა და სესხის გამცემი სუბიექტის მიერ „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი შეიტანება ამ საწარმოების ერთობლივ შემოსავალში და გამოქვითვების შემდეგ დაიბეგრება მოგების გადასახადის 20%-იანი განაკვეთით.

2024 წლის 1 იანვრამდე სადაზღვევო ორგანიზაციის მიერ „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი შეიტანება ამ საწარმოს ერთობლივ შემოსავალში და გამოქვითვების შემდეგ დაიბეგრება მოგების გადასახადის 15%-იანი განაკვეთით.

ძირითადი თანხის გადახდის დაბეგვრა

„ობლიგაციების“ გამოსყიდვისას „ობლიგაციონერების“ მიერ მიღებული ძირითადი თანხა არ ჩაითვლება დასაბეგრ შემოსავლად და არ დაექვემდებარება საქართველოში დაბეგვრას იმ პირობით, რომ გამოსყიდვის ფასი ვადის დადგომისას არ აღემატება თავდაპირველი გამოშვების ფასს.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

„ობლიგაციების“ რეალიზაცია (მიწოდება) თავისუფლდება დამატებული ღირებულების გადასახადისგან საქართველოში.