

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„მ2 კომერციული ქონებები“

(საიდენტიფიკაციო კოდი 405263101)

ობლიგაციების ემისიის საბოლოო პროსპექტი

მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ინვესტორთათვის:

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

წინამდებარე დოკუმენტი შეიცავს ისტორიული ფინანსური უწყისების მხოლოდ იმ ნაწილს, რომელიც შეეხება კომერციული უძრავი ქონებებიდან მიღებულ შემოსავლებს. აღნიშნული კომერციული უძრავი ქონებები იყო „მ2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ კომპანიების საკუთრებაში, საიდანაც ნაწილი დედა კომპანიის (სააქციო საზოგადოება მ2 უძრავი ქონება) მიერ იქნა კაპიტალში შეტანილი, ხოლო დანარჩენი ნაწილს „კომპანია“ ამ პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციების გამოშვებით მიღებული სახსრებით შეიძენს „მ2 უძრავი ქონების ჯგუფი“ სხვა კომპანიებისგან.

წინამდებარე პროსპექტი შესაძლოა შეივსოს დამატებითი ინფორმაციით კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

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

ამასთანავე, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც შესაძლოა ცალსახად იქნას გათვალისწინებული შესაბამისი კანონმდებლობით, არც ერთი პირი, გარდა ემიტენტისა, მათ შორის, არც განთავსების აგენტი, ობლიგაციონერთა წარმომადგენელი, ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი, რეგისტრატორი, 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 აგენტი და კომპანიის მრჩეველები არ იღებენ არანაირ კანონისმიერ თუ სხვაგვარ პასუხისმგებლობას წინამდებარე პროსპექტთან ან მათ რაიმე სხვა განცხადებასთან დაკავშირებით.

მოცემული შეთავაზების მიზნებისათვის, განთავსების აგენტი მოქმედებს ექსკლუზიურად ემიტენტისათვის, იგი არ წარმოადგენს არც ერთ 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, იგი 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 რომელიმე ისეთ იურისდიქციაში, სადაც ამგვარი ქმედება ნებადართული არ არის, ან რომელიმე ისეთი პირისადმი, რომლისთვისაც ამგვარი შეთავაზება უკანონოა. არც ერთ იურისდიქციაში (საქართველოს გარდა) არ ხორციელდება არანაირი ქმედება წინამდებარე პროსპექტში განსაზღვრული ობლიგაციების შეთავაზებისთვის ნებადართვის მისაღებად, ან პროსპექტის (ან ობლიგაციებთან დაკავშირებული სხვა შეთავაზების მასალების) გასავრცელებლად.

ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს სს „გალტ ენდ თაგარტს“ (შემდგომში „განთავსების აგენტი“) და შპს „მ2 კომერციულ ქონებებს“ (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) ან (ii) იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს ან ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, ან (iii) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, სადაც იგი იმყოფება.

იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდა ელექტრონული ფორმით, კომპანია, განთავსების აგენტი ან/და რომელიმე მათთან აფილირებული პირი არ იქნება 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.

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

ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის

GE 2700603733-1-01



ფასიანი ქაღალდების საერთაშორისო
საიდენტიფიკაციო

GE 2700603733

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

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„მ2 კომერციული ქონებები“

(საიდენტიფიკაციო კოდი 405263101)

ობლიგაციების ემისიის საბოლოო პროსპექტი

30,000,000 (ოცდაათ მილიონი) აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების, წლიური 7,5% საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონური ობლიგაციები. განადგების (დაფარვის) ვადა – გამოშვებიდან 3 წლის შემდეგ. თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი. ფასი გამოშვებისას: ნომინალური ღირებულების 100% (ასი პროცენტი).

ზოგადი ინფორმაცია ემისიის პროსპექტისა და შეთავაზების შესახებ

ობლიგაციების ემისიის ეს პროსპექტი („პროსპექტი“) მომზადებულია შპს „მ2 კომერციული ქონებების“ („კომპანია“ ან „ემიტენტი“) მიერ, რომელიც დაარსებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანია რეგისტრირებულია 2018 წლის 10 აპრილს საიდენტიფიკაციო კოდით 405263101, იურიდიული მისამართი: ილია ჭავჭავაძის გამზირი N29, თბილისი, საქართველო.

წინამდებარე პროსპექტი შეეხება კომპანიის 30,000 (ოცდაათი ათასი) ცალი კუპონიანი ობლიგაციის (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ვალდებულება) ემისიას. თითოეული ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება არის 1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი; საპროცენტო განაკვეთი (კუპონი) წლიური 7,5% ნომინალური ღირებულებიდან. საბოლოო საპროცენტო განაკვეთი (კუპონი) დგინდება ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად) (იხ. „ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა“ - გვ. 66). ობლიგაციებზე პროცენტი დაირიცხება ობლიგაციების გამოშვების დღიდან მათი განაღდების/გამოსყიდვის თარიღამდე. დარიცხული პროცენტის გადახდა მოხდება ყოველ კვარტალურად პროსპექტში, „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ (გვ. 3) მითითებულ თარიღებში. პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2019 წლის 1 აპრილს. ობლიგაციების დაფარვა (განაღდება) მისი ძირითადი თანხის და დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდის გზით მოხდება 2021 წლის 31 დეკემბერს.

ამასთან, კომპანიას გააჩნია უფლება ნებისმიერ დროს მოახდინოს ობლიგაციების ვადამდელი გამოსყიდვა სრულად, მათი ძირითადი თანხით, გამოსყიდვის დროისთვის დარიცხულ და გადაუხდელ პროცენტთან ერთად (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), თუკი საქართველოს საგადასახადო სისტემაში მოხდება გარკვეული ცვლილებები (იხ. პროსპექტის თავის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, ქვეპუნქტი 7(ბ) - „გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით“).

ობლიგაციის საჯარო შეთავაზება და განთავსება მოხდება ემიტენტის და განთავსების აგენტის მიერ. პროსპექტის მოქმედების ვადა განისაზღვრება ამ ემისიით გამოშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდების განაღდების და შესაბამისი ვალდებულებების დაფარვამდე.

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

ობლიგაციების განთავსების შემდგომ ემიტენტი გეგმავს მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების საფონდო ბირჟის სავაჭრო სისტემაში და ბ კატეგორიის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. სავაჭრო სისტემაში დაშვების თაობაზე დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, შესაძლებელი გახდება ობლიგაციებით გარიგებების დადება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე.

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. ობლიგაციებში ინვესტირებასთან დაკავშირებული კონკრეტული რისკის ფაქტორების შესახებ იხილეთ პროსპექტის ნაწილი - „რისკის ფაქტორები“. არც პროსპექტი და არც კომპანიის ან/და განთავსების აგენტის მიერ შეთავაზებასა და განთავსებასთან დაკავშირებით მოწოდებული რაიმე / ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია არ არის გამიზნული ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდებასთან დაკავშირებული რისკების შეფასებისათვის. ყველა ინვესტორმა თავად უნდა შეაფასოს შესაბამისი პოტენციური რისკები.

ეს პროსპექტი და მასში მოყვანილი ინფორმაცია, შესაძლოა დაექვემდებაროს შესაბამის შესწორებას და დამატებას ვითარების ცვლილებიდან გამომდინარე. 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. შემთავაზებლის ობლიგაციები არ დარეგისტრირებულა და არ დარეგისტრირდება ნებისმიერ სხვა ქვეყანაში. მათ შორის, ობლიგაციები არ არის და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის (ან აშშ-ს სხვა ნორმატიული აქტის) შესაბამისად და აღნიშნული აქტით დადგენილი კონკრეტული გამონაკლისების გარდა, არ შეიძლება ობლიგაციების გაყიდვა, ყიდვის შეთავაზება ან მიწოდება აშშ-ში.

დამატებით, ემიტენტს არ გაუცია უფლებამოსილება ობლიგაციების საჯარო შეთავაზების შესახებ გაერთიანებულ სამეფოში 1995 წლის ფასიანი ქაღალდების საჯარო შეთავაზების დებულებების (ან გაერთიანებული სამეფოს სხვა ნორმატიული აქტის) ფარგლებში. ამ პროსპექტის გავრცელება და ობლიგაციების შეთავაზება ზოგიერთ იურისდიქციაში, ან ამ იურისდიქციის რეზიდენტი პირებისთვის მიყიდვა, შეიძლება კანონით იყოს აკრძალული ან შეზღუდული და შესაბამისად არ შეიძლება წინამდებარე პროსპექტი გამოყენებული იქნეს ამგვარი იურისდიქციებში ან ამგვარი პირებისათვის ობლიგაციების შეთავაზებისათვის. კომპანიისა და განთავსების აგენტის მიერ მოითხოვება, რომ ის პირები, რომელთა მფლობელობაშიც წინამდებარე პროსპექტი აღმოჩნდება, თავად გაერკვნენ ამგვარ აკრძალვებსა და ასეთ შეზღუდვებში და დაიცვან ისინი.

წინამდებარე პროსპექტი მომზადებულია „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. საბოლოო პროსპექტი ხელმისაწვდომი იქნება საზოგადოებისთვის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და გამოქვეყნებულ იქნება კომპანიის ვებ-გვერდზე.

კომპანია 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.

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 თარიღიდან კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებები არ განხორციელდებულა.

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.

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. გამომდინარე იქიდან, რომ ემისია საჯაროა, ამ ობლიგაციების შეთავაზება მოხდება რეზიდენტ და არარეზიდენტ, საცალო და გათვითცნობიერებულ ინვესტორებზე. 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 (აშშ დოლარი) განსხვავდება იმ ვალუტისაგან, რომელშიც ინვესტიციებს იზიდავს ან ახორციელებს პოტენციური ინვესტორი;
- (iv) ობლიგაციების პირობების სრულყოფილი გაგება და ის უნდა იცნობდეს შესაბამისი ფინანსური ბაზრის მახასიათებლებს;
- (v) 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.

სარჩევი

მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები	vi
ფინანსური და სხვა ინფორმაციის წარმოდგენა	1
შეთავაზების ძირითადი პირობები	3
რისკის ფაქტორები	8
ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის გამოყენება	30
კაპიტალიზაცია და დავალიანება	32
შერჩეული ფინანსური და საოპერაციო ინფორმაცია	34
ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ	37
ფაქტორები, რომლებიც ზემოქმედებას ახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე	37
კომპანიის მიმოხილვა	44
პოლიტიკა და პროცედურები	56
დაკავშირებული მხარის ტრანზაქციები	63
ობლიგაციების გამოშვების პირობები	65
ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში	88
ზოგადი ინფორმაცია	91
ემიტენტის, განთავსების აგენტის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის, რეგისტრატორისა და სხვა მნიშვნელოვანი ინფორმაცია	92

მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები

წინამდებარე პროსპექტში მოყვანილი გარკვეული განცხადებები შეიძლება მიჩნეული იქნეს მომავალზე ორიენტირებულად. ასეთებია, მაგალითად, კომპანიის გეგმები, მოლოდინი, პროგნოზები, ორიენტირები, მიზნები, ამოცანები, სტრატეგიები, სამომავლო ღონისძიებები, შემოსავლები, კაპიტალური ხარჯები, დაფინანსების საჭიროებები, გეგმები და განზრახვები სხვა ბიზნესების ან სხვა კომპანიების შეძენასთან დაკავშირებით, კონკურენტული უპირატესობა და სისუსტეები, კომპანიის ფინანსურ პოზიციასთან დაკავშირებული გეგმები ან მიზნები, სამომავლო საქმიანობა, განვითარება და ბიზნესის სტრატეგია, ქვეყნის ეკონომიკაში და ცალკეულ დარგებში, ასევე პოლიტიკურ და საკანონმდებლო გარემოში კომპანიის მიერ დანახული სამომავლო ტენდენციები და სხვა ინფორმაცია - გარდა ისტორიულისა. მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები წინამდებარე პროსპექტის რამდენიმე თავშია წარმოდგენილი. მათ შორისაა, ინფორმაცია მოცემული შემდეგ თავებში: „რისკის ფაქტორები“, „ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება“, „საქმიანობის აღწერა“, „ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ“ და „რისკის მართვა“.

ისეთი სიტყვები, როგორიცაა: მიგვაჩნია, ველით, ვვარაუდობთ, გათვლილი გვაქვს, პოტენციურად, მოსალოდნელი, განზრახული, წინასწარ გათვლილი, პროგნოზირებული, შესაძლოა, უნდა, შეიძლება, ვგეგმავთ, ვუმიზნებთ, გვსურს და სხვა მსგავსი გამონათქვამები გათვლილია მომავალზე ორიენტირებული განცხადებების იდენტიფიკაციისათვის, თუმცა ეს გამონათქვამები ან განცხადებები არ არის ამომწურავი.

თავისი ბუნებით, მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები მოიცავს არსებით რისკებს და გაურკვევლობებს - როგორც ზოგად, ასევე კონკრეტულ შემთხვევებში. არსებობს იმის რისკიც, რომ წინასწარი გათვლები, პროგნოზები და სხვა სახის მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები მიღწეული/შესრულებული ვერ იქნება. ეს რისკები, გაურკვევლობები და სხვა ფაქტორები ბევრ სხვა საკითხთან ერთად გულისხმობს იმას, რომლებიც მითითებულია თავში „რისკის ფაქტორები“, ისევე, როგორც პროსპექტის სხვა ნაწილებში. ინვესტორებმა უნდა გააცნობიერონ, რომ რამდენიმე მნიშვნელოვანმა ფაქტორმა შესაძლოა არსებითად განსხვავებული შედეგები მოიტანოს მომავალზე ორიენტირებულ განცხადებებში გამოთქმულ გეგმებთან, ორიენტირებთან, მოლოდინთან, ვარაუდთან და განზრახვებთან შედარებით.

შესაბამისად, ინვესტორები არასათანადოდ არ უნდა დაეყრდნონ მომავალზე ორიენტირებულ განცხადებებს და გულდასმით უნდა გაიაზრონ ზემოაღნიშნული და სხვა გაურკვევლობები ან მოვლენები, განსაკუთრებით ის პოლიტიკური, ეკონომიკური, სოციალური და საკანონმდებლო გარემო, რომელშიც კომპანია ფუნქციონირებს. წინამდებარე პროსპექტში მოყვანილი მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები აქტუალურია მათი დაწერის თარიღისთვის. კომპანია არ კისრულობს ვალდებულებას მათ განახლებაზე, ან გადასინჯვაზე (ახალი ინფორმაციის, სამომავლო მოვლენების ან სხვა საკითხების კვალობაზე), გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეს შესაბამისი კანონმდებლობით არის მოთხოვნილი. კომპანია არ აცხადებს და არ იძლევა გარანტიას, რომ ამგვარი მომავალზე ორიენტირებული განცხადებებით მოსალოდნელი შედეგი მიღწეული იქნება. ნებისმიერ შემთხვევაში, ეს განცხადებები ბევრ შესაძლო სცენართაგან ერთ-ერთია და არ შეიძლება გაგებული იქნეს როგორც მოვლენათა განვითარების ყველაზე სავარაუდო ან სტანდარტული სცენარი. ეს გამაფრთხილებელი განცხადებები შეეხება მომავალზე ორიენტირებულ ყველა განცხადებას, რომელიც კომპანიის ან მისი სახელით მოქმედი პირის, ასევე წინამდებარე პროსპექტში გათვალისწინებული მესამე მხარის მიერ კეთდება პროგნოზის სახით.

ფინანსური და სხვა ინფორმაციის წარმოდგენა

ფინანსური ინფორმაცია

„მ2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ ცალკე გამოყოფილი (carve-out) აუდირებული ფინანსური ანგარიშგება შემდეგი საანგარიშო პერიოდისთვის: 2017 და 2016 (როგორც 2017 წლის შესადარისი ინფორმაცია) წლებისთვის მოყვანილია წინამდებარე პროსპექტში და მოიცავს ფინანსური უწყისების მხოლოდ იმ ნაწილს, რომელიც შეეხება კომერციული უძრავი ქონებებიდან მიღებულ შემოსავლებს. ის შედგენილია საბუღალტრო აღრიცხვის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს მიერ (შემდგომში „საბჭო“) დამტკიცებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (შემდგომში „**ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები**“), რომელიც მოიცავს საბჭოსა და მისი საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციის კომიტეტის მიერ გამოშვებულ ყველა იმ საერთაშორისო საბუღალტრო სტანდარტსა და ინტერპრეტაციას, რომელიც რელევანტურია კომპანიის საქმიანობისათვის. ის ინფორმაცია, რომელიც წარმოდგენილია 2017 და 2018 წლების 9 თვის მდგომარეობით აღებულია „მ2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ მენეჯერული აღრიცხვის დოკუმენტებიდან და არააუდირებულია. ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტი მოახდინა კომპანიის დამოუკიდებელმა აუდიტორმა შ.პ.ს. „იუიი საქართველომ“ (EY Georgia LLC), (შემდგომში „**აუდიტორი**“) აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (შემდგომში „**აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტები**“) და წარმოდგენილია ამ პროსპექტის დანართში.

წინამდებარე პროსპექტში ცალკეული თანხები მითითებულია დამრგვალების პრინციპით.

ბაზრის, დარგის და ეკონომიკური ინფორმაცია

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

ზოგადი ინფორმაცია

გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ცალსახად სხვაგვარად არის მითითებული, წინამდებარე პროსპექტში მოყვანილი ინფორმაცია სრულად (ისტორიული ფინანსური ინფორმაციის ჩათვლით) კომპანიის მონაცემებია.

განმარტებულ ტერმინებს გააჩნიათ ის მნიშვნელობა, რაც პროსპექტის „**ტერმინებისა და განმარტებების**“ თავშია მითითებული.

ვალუტა და გაცვლითი კურსი

წინამდებარე პროსპექტში ნებისმიერი მითითება „ლარზე“ არის მითითება საქართველოს კანონიერ ფულად ერთეულზე, ყველა მითითება „დოლარზე“ არის მითითება ამერიკის შეერთებული შტატების კანონიერ ფულად ერთეულზე, ხოლო ნებისმიერი მითითება ევროზე არის მითითება ევროპის თანამეგობრობის საერთაშორისო შეთანხმებით (შესაბამისი შესწორებებით) განსაზღვრული ევროპის ეკონომიკური და მონეტარული კავშირის მესამე ეტაპის დასაწყისისთვის შემოღებულ ფულად ერთეულზე.

მკითხველისთვის კომფორტის შესაქმნელად, წინამდებარე პროსპექტში გარკვეული ინფორმაციის გამჟღავნების შემთხვევში ლარებში ნომინირებული თანხების ექვივალენტური ოდენობებია მითითებული აშშ დოლარებში, და ანალოგიურად აშშ დოლარებში ნომინირებული თანხების ექვივალენტური ოდენობებია მითითებული ლარებშიიმ გაცვლითი კურსით, რომელიც ოპერაციის დროისთვის ან საანგარიშო პერიოდში იყოს განსაზღვრული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ. ის შეიძლება განსხვავდებოდეს ფაქტიური გაცვლითი კურსისგან ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისთვის და წინამდებარე პროსპექტში წარმოდგენილი სხვა ფინანსური ინფორმაციისგან. ამ გაცვლითი კურსის მითითება არ მიუთითებს იმაზე, რომ ლარში ნომინირებული თანხები ფაქტიურად ამდენია აშშ დოლარებში, ან რომ ეს თანხები კონვერტირებული იქნა აშშ დოლარებში რაიმე კონკრეტული გაცვლითი კურსით ან საერთოდ იქნა კონვერტირებული.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მითითებულ წლებში საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური მონაცემების მიხედვით ლარის მაღალი, დაბალი, საშუალო და პერიოდის ბოლოსთვის არსებული გაცვლითი კურსი აშშ დოლართან, თითოეულ შემთხვევაში ლარის შეძენისათვის აშშ დოლარით.

	მაღალი	დაბალი	საშუალო	პერიოდის ბოლო
	(ლარი აშშ დოლართან მიმართებით)			
2017	2.7674	2.3824	2.5086	2.5922
2016	2.7846	2.1272	2.3667	2.6468
2015	2.4499	1.8780	2.2702	2.3949
2014	1.9527	1.7241	1.7659	1.8636
2013	1.7376	1.6348	1.6634	1.7363
2012	1.6751	1.6193	1.6513	1.6567
2011	1.8111	1.6388	1.6860	1.6703
2010	1.8875	1.6929	1.7826	1.7728

წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მითითებულ თვეებში საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური მონაცემების მიხედვით ლარის მაღალი, დაბალი, საშუალო და პერიოდის ბოლოსთვის არსებული გაცვლითი კურსი აშშ დოლართან, თითოეულ შემთხვევაში ლარის შეძენისათვის აშშ დოლარით.

	მაღალი	დაბალი	საშუალო	პერიოდის ბოლო
	(ლარი აშშ დოლართან მიმართებით)			
2018 წლის ნოემბერი.....	2.7656	2.6585	2.6970	2.6896
2018 წლის ოქტომბერი.....	2.7082	2.6133	2.6608	2.7027
2018 წლის სექტემბერი.....	2.6226	2.5783	2.6098	2.6151
2018 წლის აგვისტო.....	2.6343	2.4469	2.5344	2.5803
2018 წლის ივლისი.....	2.4546	2.4401	2.4469	2.4474
2018 წლის ივნისი.....	2.4735	2.4464	2.4578	2.4516
2018 წლის მაისი.....	2.4805	2.4315	2.4543	2.4719
2018 წლის აპრილი.....	2.4791	2.3912	2.4256	2.4617
2018 წლის მარტი.....	2.4692	2.4144	2.4425	2.4144
2018 წლის თებერვალი.....	2.4962	2.4427	2.4643	2.4795
2018 წლის იანვარი.....	2.5967	2.4578	2.5473	2.4969

წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი

შეთავაზების ძირითადი პირობები

შეთავაზების ძირითადი პირობები აღწერს იმ პირობებს, რომელთა შესაბამისადაც ხდება ობლიგაციების ემისია, შეთავაზება და განთავსება. ამასთან ძირითადი პირობები არ ასახავს ობლიგაციების სრულ პირობებს, რომლებიც უფრო დეტალურად მოცემულია წინამდებარე პროსპექტის სხვა თავებში, მათ შორის, იხილეთ თავი „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“.

შეთავაზება.....	30,000,000 აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით 2021 წლის 31 დეკემბრამდე
ემიტენტი	შპს „მ2 კომერციული ქონებები“ (ს/ნ 405263101), დაფუძნებული 2018 წლის 10 აპრილს.
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი)
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი
ობლიგაციების რაოდენობა	30,000 ცალი
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	30,000,000 აშშ დოლარის
მინიმალური განთავსების ლოტი.....	10 ობლიგაცია (10,000 აშშ დოლარი)
საპროცენტო სარგებელი (კუპონი)	წლიური 7,5% ნომინალური ღირებულებიდან, კანონმდებლობით დადგენილი გადასახადების ჩათვლით. საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონი) დადგენა ხდება ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან გამომდინარე (Book-building) (იხ. „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-2 თავი - „ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა“ - გვ. 66.
გამოშვების ფასი.....	ობლიგაციების ნომინალური ღირებულების 100%
გადავადებული განთავსების ფასი.....	ობლიგაციის ნომინალური ღირებულების 100%-ს დამატებული თანხა, რომელიც უდრის ობლიგაციის გამოშვების თარიღიდან ამ ობლიგაციის გადავადებული განთავსების თარიღამდე დარიცხული პროცენტის ოდენობას
ობლიგაციების გამოშვების თარიღი.....	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება 2018 წლის 31 დეკემბერს
გადავადებული განთავსების თარიღი.....	ნებისმიერი თარიღი ობლიგაციების

	გამოშვების თარიღიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, როდესაც ხდება ობლიგაციის განთავსება გადავადებული განთავსების ფასით
შეთავაზების დასრულების თარიღი.....	შეთავაზების დასრულების თარიღია 2019 წლის 20 თებერვალი
ობლიგაციების განაღდება (დაფარვის) თარიღი.....	ობლიგაციების განაღდება (დაფარვა), ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დაფარვა მოხდება 2021 წლის 31 დეკემბერს
განთავსების აგენტი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ 211359206)
ობლიგაციონერების წარმომადგენელი	შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“ (ს/ნ 204484628)
ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი...	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ 211359206)
რეგისტრატორი.....	სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების გაერთიანებული რეგისტრატორი“ (ს/ნ 205156374)
სარგებლის (პროცენტის) დარიცხვა და გადახდა	ობლიგაციებს პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების განაღდება (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 365 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება ყოველი წლის 31 მარტს, 30 ივნისს, 30 სექტემბერს და 31 დეკემბერს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2019 წლის 1 აპრილს.
ობლიგაციების კლასი და სტატუსი.....	ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. ყველა ობლიგაციას აქვს თანაბარი, იდენტური სამართლებრივი სტატუსი, ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე. შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გამოწვევების გარდა, ობლიგაციებს ექნებათ კომპანიის ყველა სხვა არასუბორდინირებული კრედიტორის მოთხოვნის თანაბარი სტატუსი გადახდის უფლებასთან მიმართებაში

ობლიგაციების ფორმა.....

ობლიგაციები გამოშვებულ იქნება არამატერიალიზებული, რეგისტრირებული ფორმით. ობლიგაციებზე საკუთრების უფლება დასტურდება რეგისტრატორის მიერ წარმოებულ ფასიანი ქაღალდების რეესტრში და ნომინალური მფლობელების რეესტრებში (როგორც ეს განიმარტება „ობლიგაციების გამოშვების პირობებში“) ჩანაწერებით და ობლიგაციების გადაცემა შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ შესაბამის რეესტრში ცვლილების შეტანის გზით

ვადამდე გამოსყიდვა/
განაღდება.....

კომპანიას უფლება აქვს განაღდების თარიღამდე მოახდინოს ობლიგაციების გამოსყიდვა მეორად ბაზარზე და იქონიოს ამგვარი ობლიგაციები სახაზინო ანგარიშზე შემდგომი ვაჭრობისთვის. კომპანიას უფლება აქვს განაღდების თარიღამდე მოახდინოს ობლიგაციების განაღდება ობლიგაციონერებისათვის გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და განაღდების თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის შეთავაზებით. ამასთან, გამოწვევის შემთხვევებში, საქართველოში საგადასახადო/დაბეგვრის რეჟიმის გარკვეული ცვლილებების შემთხვევაში, კომპანიას უფლება აქვს ობლიგაციონერებისადმი ნებისმიერ დროს მიწოდებული შეტყობინებით განაღდების თარიღამდე გამოისყიდოს ობლიგაციები მთლიანად (მაგრამ არა ნაწილობრივ), გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდით (იხ. პროსპექტის თავის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, ქვეპუნქტი 7(ბ) – „გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით“)

აქტივების განკარგვაზე შეზღუდვა და სხვა
დათქმები

ობლიგაციების პირობების შესაბამისად ემიტენტს დაწესებული აქვს შეზღუდვები აქტივების უზრუნველყოფით დატვირთვასთან ან სხვაგვარად განკარგვასთან დაკავშირებით, გარდა ნებადართული გარიგებებისა. ემიტენტი აგრეთვე ექვემდებარება სხვა შეზღუდვებს საქმიანობაზე, აქტივების გასხვისებასა და ფინანსებზე (იხ. „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, პირობა 5, „დათქმები“)

დეფოლტი.....

თუ წარმოიქმნება „დეფოლტის შემთხვევა“ ობლიგაციონერების წარმომადგენელს (და გარკვეულ შემთხვევებში

	ობლიგაციონერ(ებ)ს და/ან ნომინალურ მფლობელებს) შეუძლია ემიტენტისათვის შეტყობინების გაგზავნით მოითხოვოს ობლიგაციებზე ძირითადი თანხის 100%-ისა და დარიცხული პროცენტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დაუყოვნებლივ გადახდა სრული ოდენობით (იხ. „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, პირობა - 10, „დეფოლტის შემთხვევები“)
წყაროსთან დაკავებული გადასახადები.....	კომპანიის მიერ ან მისი სახელით ობლიგაციებთან დაკავშირებით ძირითადი თანხისა და პროცენტის ყველა გადახდა მოხდება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადახდის წყაროსთან გადასახადების გამოკლებით/დაკავებით.
ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების სავარაუდო გამოყენება.....	ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი გამოყენებული იქნება „მ2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ სხვადასხვა შვილობილი კომპანიებიდან შემოსავლის მომტანი სეგმენტის კომერციული უძრავი ქონების შესასყიდად, დამფუძნებლის სესხის რეფინანსირებისთვის და საწესდებო კაპიტალის შესამცირებლად. (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის გამოყენება გვ. 29.
სავაჭროდ დაშვება და ლისტინგი	ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის B კატეგორიის ლისტინგში დაშვების თაობაზე.
რეალიზაციის და გასხვისების შეზღუდვები...	ობლიგაციების შეთავაზება და გაყიდვა მოხდება მხოლოდ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ და საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა
იურისდიქცია	ობლიგაციებთან დაკავშირებული დავები უნდა მოგვარდეს საქართველოს სასამართლოებში მიმართვის გზით, პროსპექტით განსაზღვრული წესით
რისკის ფაქტორები.....	ობლიგაციების სავარაუდო შემძენებმა გულდასმით უნდა გაანალიზონ წინამდებარე პროსპექტში და განსაკუთრებით „რისკის ფაქტორების“ თავში წარმოდგენილი ინფორმაცია სანამ გადაწყვეტილებას მიიღებენ ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების შესახებ

ემიტენტის საკონტაქტო ინფორმაცია

შპს „მ2 კომერციული ქონებები“, საიდენტიფიკაციო კოდი 405263101, მის: საქართველო, თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N29; ტელ: (+995) 322 444 111; ელ-ფოსტა: gnatroshvili@m2.ge;

განთავსების აგენტის საკონტაქტო ინფორმაცია

სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი, აღმაშენებლის გამზ. N79, ტელ: (+995 32) 2401111; ელ-ფოსტა: gt@gt.ge

ობლიგაციონერების წარმომადგენლის საკონტაქტო ინფორმაცია

შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“ (ს/ნ 204484628) საქართველო, თბილისი 0186, ვაჟა-ფშაველას გამზ. N71, ტელ: (995 32) 220-7407; ელ-ფოსტა: eprem@nplaw.ge

რეგისტრატორის საკონტაქტო ინფორმაცია.....

სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების გაერთიანებული რეგისტრატორი“ – (ს/ნ 205156374). თბილისი, 0162, მოსაშვილის ქ. #11; ტელ.: (995 32) 225-1560; ელ-ფოსტა: info@usr.ge

ფასიანი ქაღალდების საერთაშორისო საიდენტიფიკაციო ნომერი (ფქსსნ).....

მიენიჭება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ საბოლოო პროსპექტის წარდგენის შემდეგ.

რისკის ფაქტორები

ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს გარკვეულ რისკებს. ინვესტირების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე ობლიგაციების პოტენციურმა მყიდველებმა ყურადღებით უნდა წაიკითხონ წინამდებარე პროსპექტუსი. პროსპექტუსში მოცემული სხვა ინფორმაციის გარდა, პოტენციურმა ინვესტორებმა, ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელებამდე, ყურადღებით უნდა შეისწავლონ, საკუთარი ფინანსური მდგომარეობისა და ინვესტიციათა მიზნების გათვალისწინებით, ქვემოთ აღწერილი რისკები. ქვემოთ აღწერილი რისკებიდან ნებისმიერს შეუძლია არსებითი უარყოფითი ზეგავლენის მოხდენა კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საქმიანობის შედეგებზე. ნებისმიერი ამ რისკის რეალურად წარმოქმნის შემთხვევაში ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება განიცადოს. გარდა ამისა, ქვემოთ ასევე აღწერილია ის ფაქტორები, რომლებიც მნიშვნელოვანია ობლიგაციებთან დაკავშირებული საბაზრო რისკების შესაფასებლად. და თუმცა კომპანიას მიაჩნია, რომ ქვემოთ აღწერილი რისკის ფაქტორები წარმოადგენს ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელებასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკებს, შესაძლოა წარმოიქმნას დამატებითი რისკები და გაურკვეველი ვითარება, რომლებიც კომპანიას ამჟამად არ მიაჩნია მნიშვნელოვნად ან რომელთა შესახებ არა აქვს ინფორმაცია, და ნებისმიერს ამ რისკთაგან და გაურკვეველი გარემოებებიდან შესაძლოა მოჰყვეს ქვემოთ აღწერილის მსგავსი ზემოქმედება. შესაბამისად, კომპანია არ ამტკიცებს, რომ ობლიგაციების ფლობასთან დაკავშირებით ქვემოთ მოცემული რისკების შესახებ განცხადებები ამომწურავია.

კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

უძრავი ქონების ფლობასა და გაქირავებასთან დაკავშირებული რისკები

უძრავი ქონების ფლობა ზოგადად მრავალ ფაქტორსა და რისკთან არის დაკავშირებული, მათ შორისაა ცვლილებები უძრავი ქონების სექტორში, უძრავი ქონების მიმზიდველობა პოტენციური მოიჯარეებისთვის, კონკურენცია მსგავსი ფართის მქონე სხვა მფლობელებთან და მესაკუთრის შესაძლებლობა, უზრუნველყოს შესაფერისი მოვლა-პატრონობა კონკურენტულ ფასად.

არ არსებობს გარანტია, რომ კომპანიის ოპერირება მომგებიანი იქნება ანდა ოპერირებიდან შემოსული ნაღდი ფული ხელმისაწვდომი/საკმარისი იქნება ობლიგაციონერებისთვის გასანაწილებლად. უძრავი ქონება, ბევრი სხვა ტიპის გრძელვადიანი ინვესტიციის მსგავსად, ღირებულების მნიშვნელოვან მერყეობას განიცდის და შედეგად, კონკრეტულმა საბაზრო პირობებმა შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის პორტფელის ღირებულების დროებითი ან მუდმივი გაუფასურება. პორტფელის კონკურენტუნარიანობა ან ღირებულება ბევრ ფაქტორზე იქნება დამოკიდებული, მათ შორის (i) ზოგადი ეკონომიკური პირობების ცვლილებები (როგორიცაა იპოთეკური ან სხვა ტიპის კრედიტის ხელმისაწვდომობა, პირობები და ფასი); (ii) ადგილობრივი ეკონომიკური ცვლილებები (როგორიცაა, სამსახურიდან დათხოვნა, მრეწველობის ტემპის კლება, დემოგრაფიული და სხვა ფაქტორები); (iii) უძრავი ქონების პირობები (როგორიცაა უძრავი ქონების ჭარბი მიწოდება ანდა უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის კლება კონკრეტულ ტერიტორიაზე); (iv) დატვირთულობის კოეფიციენტის ცვლილება; (v) უძრავი ქონების მიმზიდველობა პოტენციური მოიჯარეებისთვის; (vi) კონკურენცია მსგავსი ფართის მქონე სხვა ბინათმფლობელებთან; (vii) კომპანიის შესაძლებლობა, უზრუნველყოს შესაფერისი მოვლა-პატრონობა კონკურენტულ ფასად; (viii) ვალუტის გაცვლითი კურსის მერყეობა; (ix) მსესხებლების და მოიჯარეების, მყიდველების და გამყიდველების ფინანსური მდგომარეობა; (x) უძრავი ქონების გადასახის განაკვეთებისა და სხვა საოპერაციო ხარჯების ცვლილება; (xi) იჯარის ფასზე კონტროლის დაწესება; (xii) ენერგომატარებლებისა და მარაგების დეფიციტი; (xiii) სხვადასხვა დაუზღვეველი და დაუზღვევადი რისკები; და (xiv) სტიქიური მოვლენები. მომგებიანი ოპერირების ვერანაირი გარანტია ვერ იქნება, რადგან კომპანიის საოპერაციო ხარჯებმა შესაძლოა გადააჭარბოს იჯარიდან მთლიან შემოსავალს, განსაკუთრებით იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარკვეული ხარჯები,

როგორებიცაა ქონების გადასახადები, კომუნალური ხარჯები, მოვლა-პატრონობის ხარჯები და დაზღვევა, ჩვეულებრივ, იზრდება მაშინაც კი, თუ კომპანიის შემოსავალი ასეთი ინვესტიციებიდან მცირდება.

კომპანია შემოსავალს იღებს იჯარის საფასურიდან, რომელსაც მოიჯარეები იხდიან, საიდანაც მნიშვნელოვანი ნაწილი 10 უმსხვილეს მოიჯარეზე მოდის. არ არსებობს გარანტია, რომ ნებისმიერი იჯარის ვადის დასრულების შემდეგ კომპანია მოახერხებს საიჯარო ხელშეკრულების განახლებას ან გააფორმებს ხელშეკრულებას ახალ მოიჯარესთან. ამასთან, მომდევნო იჯარის პირობები შესაძლოა უფრო არახელსაყრელი იყოს წინამორბედთან შედარებით, მათ შორის შემზღუდველი პირობებით. გარდა ამისა, დატვირთვის ისტორიული განაკვეთები და იჯარის საფასური არ წარმოადგენს მომავალი დატვირთვის სწორი პროგნოზირების გარანტიას კომპანიისთვის. კომპანიის ნაღდი ფულის მიმოქცევა და ფინანსური პოზიცია მნიშვნელოვნად დაზარალდება, თუ მისი მოიჯარეები ვეღარ შეძლებენ თავიანთი საიჯარო ვალდებულებების შესრულებას ანდა კომპანიის ქონების დიდი ნაწილის გაქირავება ვერ მოხერხდება ეკონომიკურად ხელსაყრელი საიჯარო პირობებით. მოიჯარის მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კომპანიას შეიძლება შეუფერხდეს ან შეეზღუდოს თავისი, როგორც მეიჯარის, უფლებების განხორციელება და მნიშვნელოვანი ხარჯები გაიღოს თავისი ინვესტიციების დაცვაში. გარდა ამისა, ნებისმიერ დროს მოიჯარემ შესაძლოა დასაცავად მიმართოს გაკოტრების, გადახდისუუნარობის ან მსგავს კანონებს, რაც გამოიწვევს მოიჯარის იჯარის უარყოფას და შეწყვეტას და უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ფულად ნაკადზე, ფინანსურ მდგომარეობასა ან ოპერირების შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

ასევე, კომპანიის წმინდა შემოსავალზე სერიოზული უარყოფითი გავლენას შეიძლება მოახდინოს მისი 10 უმსხვილესი მოიჯარის ბიზნესის დაღმასვლამ ან გაკოტრებამ თუ გადახდისუუნარობამ. ასეთი მოიჯარეები, ჩვეულებრივ, იკავებენ საიჯარო ფართის დიდ მონაკვეთებს (მთლიანი წმინდა საიჯარო ფართის 33%, 2018 წლის ნოემბრის მდგომარეობით), იხდიან ერთეული ობიექტის მთლიანი ქირის მნიშვნელოვან ნაწილს (მთლიანი ქირის 69%6%, 2018 წლის ნოემბრის მდგომარეობით) და ხელს უწყობენ სხვა მოიჯარეების წარმატებას იმით, რომ იზიდავენ მომხმარებლების დიდ რაოდენობას ობიექტში. არანაირი გარანტია არ არსებობს იმისა, რომ კომპანია სწრაფად შეძლებს იმ ფართის ხელსაყრელი პირობებით ხელახლა გაქირავებას, ან საერთოდ გაქირავებას, რომელიც გამოათავისუფლეს უმსხვილესმა მოიჯარეებმა. უმსხვილესი მოიჯარეების დაკარგვა ნებისმიერ იჯარით გაცემულ ტერიტორიაზე უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ფულად ნაკადზე, ფინანსურ მდგომარეობასა ან საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

კონკურენცია

მოიჯარეების მოძიებაში კომპანიას კონკურენციის გაწევა მოუწევს სხვა ინვესტორებთან, შენობების მენეჯერებსა და მფლობელებთან. კომპანიის ზოგი კონკურენტის შენობა შეიძლება კომპანიის შენობაზე ახალი ან უკეთესი იყოს. ზოგიერთ ამ კონკურენტს შესაძლოა კომპანიაზე მეტი ფინანსური და სხვა რესურსები და საოპერაციო მოქნილობა ჰქონდეს. ხელმისაწვდომი საინვესტიციო ფონდების ზრდამ ანდა უძრავ ქონებაში ინვესტირებისადმი ინტერესის ზრდამ შესაძლოა გაზარდოს კონკურენცია უძრავ ქონებაში ინვესტიციებს შორის, რაც გაზრდის შესყიდვის ფასებს და შეამცირებს მათზე მოგებას. კონკურენტი მენეჯერების და მესაკუთრეების არსებობამ შეიძლება სერიოზული უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის უნარზე, გააქიროს ფართი. ამასთან ქირის ოდენობები, რომელთა დაწესებასაც კომპანია შეძლებს შესაძლოა მნიშვნელოვნად შემცირდეს დარაც უარყოფითად აისახება კომპანიის შემოსავლებზე და შესაძლებლობაზე, შეასრულოს საკუთარი ვალდებულებები და გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

კაპიტალური დანახარჯები და ფიქსირებული ხარჯები

რიგი მსხვილი დანახარჯები, მათ შორის ქონებაზე გადასახადები, მოვლა-პატრონობის ხარჯები, დაზღვევის და მასთან დაკავშირებული ხარჯები, გასაწევი იქნება შენობების ფლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში მიუხედავად იმისა, მოაქვს თუ არა ამ შენობებს საკმარისი შემოსავალი ამ ხარჯების დასაფარად. იმისათვის, რომ კომპანიამ უზრუნველყოს გასაქირავებელი ფართის ვარგისიანი მდგომარეობის შენარჩუნება და მოხდეს შემოსავლების გრძელვადიანად გენერირება, კომპანიამ უნდა მოუაროს და, ზოგ შემთხვევაში, გააუმჯობესოს ყოველი შენობის მდგომარეობა, რათა დააკმაყოფილოს ბაზრის მოთხოვნები. გასაქირავებელი შენობის საბაზრო სტანდარტების შესაბამისად მოვლა-პატრონობას დიდი თანხები სჭირდება, რისი ამოღებაც კომპანიამ შესაძლოა ვერ შეძლოს მოიჯარეებისგან. გარდა ამისა, შეიძლება მოხდეს ქონების გადასახადის გადახედვა განახლებული შეფასების საფუძველზე, რისი ამოღებაც კომპანიამ შესაძლოა ვერ შეძლოს თავისი მოიჯარეებისგან. შედეგად, კომპანიას დაეკისრება ასეთი საოპერაციო და/ან საგადასახადო ხარჯები, რაც უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და შეამცირებს ობლიგაციონერებისთვის გასანაწილებელ ნაღდ ფულს. მრავალმა სხვა ფაქტორმა, მათ შორის შესაბამისი შენობის ასაკმა, მშენებლობის დროს გამოყენებულმა მასალებმა ან მშენებლობის კოდექსის ამჟამად უცნობმა დარღვევებმა, შეიძლება აუცილებელი გახადოს დაუგეგმავი ხარჯების გაწევა რემონტსა თუ მოდერნიზებაზე. გარდა ამისა, კაპიტალური დანახარჯების დრომ და მოცულობამ შესაძლოა ირიბად იმოქმედოს ობლიგაციონერებისთვის ხელმისაწვდომი ნაღდი ფულის მოცულობაზე.

თუ საკუთრების მოვლა-პატრონობის ან გაუმჯობესების რეალური ხარჯები გადააჭარბებს კომპანიის საპროგნოზო გათვლებს, ანდა მოვლა-პატრონობის ან გაუმჯობესების დროს გამოვლინდება ფარული დეფექტები, რომლებსაც არ ფარავს დაზღვევა ან საკონტრაქტო გარანტიები, ან თუ იურიდიული და სხვა შეზღუდვების შედეგად კომპანიას არ მიეცა უფლება, გაზარდოს ქირის ოდენობა, კომპანიას დამატებითი და გაუთვალისწინებელი ხარჯების გაწევა მოუწევს, რაც კომპანიის მომგებიანობაზე უარყოფითად აისახება. თუ კონკრეტულ ტერიტორიაზე, სადაც კომპანიის შენობა დგას, აშენდა მსგავსი ტიპის კონკურენტის შენობები ანდა კომპანიის შენობის სამეზობლოში მდებარე მსგავსი შენობები მნიშვნელოვნად განახლდა, შესაძლოა შემცირდეს ამ ქონებიდან კომპანიის წმინდა საოპერაციო შემოსავალი და ამ ქონების ღირებულება. კომპანიის მხრიდან შესაბამისი გაუმჯობესების სამუშაოს ჩატარებლობა ზემოაღნიშნული ფაქტორების საპასუხოდ მნიშვნელოვან უარყოფით ზეგავლენას იქონიებს შემოსავალზე, რომელსაც კომპანია ასეთი შენობების გაქირავებიდან იღებს. ნესბიმიერი ასეთი შემთხვევა შეამცირებს კომპანიის ფულად ნაკადს, ფინანსურ მდგომარეობას ან საოპერაციო შედეგებს და მის უნარს, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

ლიკვიდურობა

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

გარემოსდაცვითი საკითხები

გარემოსდაცვითი კანონები და რეგულაციები გლობალურად სულ უფრო მეტ მნიშვნელობას იძენს ბოლო წლებში. როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრე საქართველოში, კომპანიას შესაძლოა შორეულ მომავალში, გარემოს დაცვასთან დაკავშირებული სხვადასხვა კანონი შეეხოს, თუ იგი იქნა მიღებული საქართველოში. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიის საკუთრებაში არსებული საიჯარო ფართები, მათ შორის სასაწყობო ფართები ინფრასტრუქტურის დონეზე არ აძლევს მოიჯარეს იმის საშუალებას რომ მან საიჯარო ფართში აწარმოოს გარემოს დაბინძურების კუთხით საფრთხის შემცველი საქმიანობა ან მოახდინოს ტოქსიკური ან სხვა ტიპის დაბინძურება კომპანია შეიძლება მომავალში გახდეს პასუხისმგებელი გარემოსდაცვით ზიანზე, ზარალსა ან ხარჯზე, მათ შორის მავნე, ტოქსიკური ან სხვა რეგულირებადი ნივთიერების გარემოში გაფრქვევაზე და იმ მავნე, ტოქსიკური ან სხვა რეგულირებადი ნივთიერების გაფრქვევის აღმოფხვრასა თუ სხვა შემარბილებელი ზომის გატარებაზე, რომლებიც შესაძლოა იყოს მის შენობასთან ან შენობაში. ასევე, კომპანიას შეიძლება დაეკისროს ვალდებულება იმ შემთხვევაშიროდესაც ასეთი ნივთიერებების გაფრქვევა ხდება კომპანიის საკუთრებიდან ან საკუთრებისკენ. ეს კანონები ხშირად ვალდებულებას აკისრებენ მესაკუთრეს მიუხედავად იმისა, იცოდა თუ არა მესაკუთრემ ასეთი ნივთიერების შესახებ ან არის თუ არა მესაკუთრე პასუხისმგებელი ასეთი ნივთიერების არსებობაზე. დამატებითი ვალდებულება შეიძლება იქნეს დაკისრებული კომპანიის საკუთრებაზე ასეთი ნივთიერებების მესამე მხარის, მათ შორის მომიჯნავე საკუთრებისკენ გაფრქვევისთვის ანდა ასეთი ნივთიერებებისგან ადამიანების დაუცველობისთვის. ამ კანონებით ასევე რეგულირდება ისეთი მასალების გატანა, შენობის დაზიანების, დანგრევის ან გარემონტების შემთხვევებში, რომლებიც შეიცავს ასბესტს; ასევე რეგულირდება ასბესტის ბოჭკოს ემისიები ჰაერში და მისგან დაუცველობა. შენობები ან მათი დამხმარე მასალები შესაძლოა მოიცავდეს მავნე ნივთიერებებს დაშვებულზე მაღალი ოდენობით ან არსებობდეს შენობასთან დაკავშირებული სხვა გარემოსდაცვითი რისკები. კომპანიას მოუწევს ხარჯების გაწევა ნიადაგის დაბინძურების, მავნე ნივთიერებების ან სხვა ნარჩენი დაბინძურების შეფასების, შერბილების ან აღმოფხვრის ზომების განხორციელებისთვის. ტერიტორიაზე და/ან შენობაში ნებისმიერი ასეთი ნარჩენი დაბინძურების აღმოჩენის შემთხვევაში, განსაკუთრებით შენობის იჯარით გაცემის ან გაყიდვის ანდა სესხის უზრუნველსაყოფად შენობის გამოყენების დროს, შეიძლება ბიძგი მისცეს კომპანიის წინააღმდეგ დავებს ქირის შემცირების ან იჯარის შეწყვეტის მოთხოვნით, ზიანის მიყენების და საგარანტიო პირობების სხვა შეუსრულებლობის საფუძველზე. დაბინძურების შემცირება ან სხვა დამატებითი ზომები, რისი განხორციელებაც კომპანიას მოუხდება, უარყოფითად იმოქმედებს ბიზნესზე და საკმაოდ დიდ დამატებით ხარჯებს გამოიწვევს. კომპანიის კიდევ ერთი რისკია, ის რომ დამაბინძურებლისგან ან შენობების ყოფილი მესაკუთრეებისგან ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა შესაძლოა შეუძლებელი იყოს. გარდა ამისა, ნიადაგის დაბინძურების, მავნე ნივთიერებების ან სხვა ნარჩენი დაბინძურების არსებობა ან არსებობაზე ეჭვი მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას მოახდენს შენობის ღირებულებაზე და კომპანიის შესაძლებლობაზე, იჯარით გასცეს ან გაყიდოს ასეთი შენობა.

კომპანია აპირებს აუცილებელი კაპიტალური და საოპერაციო დანახარჯების გაწევას გარემოსდაცვითი კანონმდებლობის მოთხოვნების შესრულების და ნებისმიერი სერიოზული გარემოსდაცვითი პრობლემის მოგვარებისთვის; გარემოსდაცვით საკითხებთან დაკავშირებული ეს ხარჯები უარყოფითად აისახება კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა ან საოპერაციო შედეგებზე და შემცირდება ან საერთოდ არ იქნება ნაღდი ფული ობლიგაციონერებისთვის გასანაწილებლად. გარემოსდაცვითი კანონმდებლობა შეიძლება შეიცვალოს და მომავალში კომპანიას მკაცრი გარემოსდაცვითი კანონები შეეხოს, რომელთა აღსრულებასაც ხელისუფლება უფრო მკაცრად მოითხოვს. უფრო მკაცრი გარემოსდაცვითი კანონების და მათი უფრო მკაცრი აღსრულება, ამჟამად უცნობი გარემოსდაცვითი პრობლემების იდენტიფიცირება ან ამჟამად უცნობი მდგომარეობის გამოსასწორებლად საჭირო ხარჯების ზრდა უარყოფითად აისახება კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და შემცირდება ან საერთოდ არ იქნება ნაღდი ფული ობლიგაციონერებისთვის გასანაწილებლად.

დაფინანსების რისკები

კომპანია არ ელის, რომ რაიმე დავალიანება ექნება იმ ობლიგაციების გარდა, რომელთა გამოშვებაც არის დაგეგმილი ამ პროსპექტის ფარგლებში, ობლიგაციების მოქმედების პერიოდში. თუმცა, კომპანიას ექნება კუპონების გადახდასთან დაკავშირებული რისკი. არანაირი გარანტია არ არსებობს, რომ კომპანიას თავისი ოპერაციებიდან იმდენ თანხას მიიღებს, რომ საკმარისი იქნება კუპონების გადასახდელად და ძირითადი თანხის დასაფარად შესაბამის თარიღზე. თუ კომპანია ვერ შეძლებს კუპონის ან ძირითადი თანხის გადახდას, მას დამატებითი კაპიტალის, ვალის ან სხვა დაფინანსების მოძიება დასჭირდება. თუ კომპანია ვერ შეძლებს დამატებითი კაპიტალის, ვალის ან სხვა დაფინანსების მოძიებას, ეს უარყოფითად აისახება კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და შემცირდება ან საერთოდ არ იქნება ნაღდი ფული ობლიგაციონერებისთვის გასანაწილებლად.

თუ კომპანიას მომავალში რაიმე ვალი ექნება, ის აღმოჩნდება ვალის დაფინანსების რისკის წინაშე, მათ შორის იმ რისკის წინაშე, რომ ვერ მოხდება გადაუხდელი ვალის რეფინანსირება ან რომ ასეთი რეფინანსირების პირობები არ იქნება სახარბიელო. ნებისმიერი საკრედიტო ინსტრუმენტი, რომელიც კომპანიას მომავალში ექნება, შეიძლება მოიცავდეს დათქმებს, რომლითაც მას მოეთხოვება შეინარჩუნოს გარკვეული ფინანსური კოეფიციენტები. თუ კომპანია არ დაიცავს ამ კოეფიციენტებს, მას გაუჭირდება ან ვერ შეძლებს, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

რეგულაციები

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

სტიქიური მოვლენები

მართალია, კომპანიას აქვს დაზღვევა სტიქიურ მოვლენებთან დაკავშირებული ხარჯის მნიშვნელოვანი ნაწილის დასაფარად, მაგრამ კომპანიის არსებული დაზღვევა მოიცავს სტანდარტულ თანამონაწილეობას და ამასთან დაზღვევამ შესაძლოა არ დაფაროს გარკვეული შემთხვევები. სტიქიურმა უბედურებებმა შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ოპერაციებსა და ქონებაზე და უფრო კონკრეტულად, შეამციროს კომპანიის საიჯარო შემოსავლები (მათ შორის, შემცირდეს ფართების დატვირთულობის კოეფიციენტი), მოუხდეს დასუფთავების ხარჯების ან ასეთ შემთხვევებთან დაკავშირებული სხვა ხარჯების გაწევა. ნებისმიერი ასეთი შემთხვევა უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფულად ნაკადებზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

საოპერაციო რისკები

საოპერაციო რისკი ნიშნავს იმის რისკს, რომ პირდაპირი ან ირიბი დანაკარგები შეიძლება გამოიწვიოს არადეკლარატურმა ან უვარგისმა ტექნოლოგიამ, ადამიანურმა შეცდომებმა ან გარე

მოვლენებმა. ამ ზიანია შედეგი შესაძლოა იყოს ფინანსური ზარალი, რეპუტაციის შელახვა ან იურიდიული და მარეგულირებელი სამართალწარმოება. კომპანიამ უნდა სცადოს ამ დანაკარგების მინიმიზება ეფექტიანი ინფრასტრუქტურის და კონტროლის უზრუნველყოფით. ეს კონტროლი მუდმივად უნდა შემოწმდეს და საჭიროების შემთხვევაში გაუმჯობესდეს.

კაპიტალის ხელმისაწვდომობა

უძრავი ქონების ინდუსტრია კაპიტალიზაციის ინდუსტრიაა. დროდადრო კომპანიას დასჭირდება კაპიტალთან წვდომა თავისი ქონების მოვლისთვის და გარკვეული კაპიტალური ხარჯების გასაწევად. არ არსებობს გარანტია, რომ კომპანიისთვის ხელმისაწვდომი იქნება საკმარისი კაპიტალი ან კაპიტალი ხელმისაწვდომი იქნება კომპანიისთვის ხელსაყრელი პირობებით. თუ კომპანია ვერ შეძლებს კაპიტალზე წვდომას, ეს უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

გეოგრაფიული კონცენტრაცია

შენობების უმრავლესობა თბილისშიმდებარეობს. 24-დან მხოლოდ 4 შენობა მდებარეობს თბილისის გარეთ. თბილისის გარეთ მდებარე შენობების მთლიანი საბაზრო ღირებულება შეადგენს ქონების პორტფელის საბაზრო ღირებულების 1.6%-ს. შედეგად, კომპანიის საქმიანობა, კომპანიის ქონების საბაზრო ღირებულება, კომპანიის შემოსავალი განსაკუთრებით მგრძნობიარეა თბილისის ეკონომიკური მდგომარეობის და მარეგულირებელი გარემოს ცვლილებების მიმართ. თბილისის ეკონომიკური მდგომარეობის და მარეგულირებელი გარემოს გაუარესება უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფულად ნაკადებზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს. *იხილეთ „კომპანიის აქტივები - ქონების შემადგენლობა - გეოგრაფიული კონცენტრაცია“.*

მოიჯარეთა კონცენტრაცია

კომპანია თავისი წლიური შემოსავლის მნიშვნელოვან ნაწილს, 69%-ს მიიღებს უმსხვილესი 10 მოიჯარისაგან (სულ 88 მოიჯარე). თუ მომავალში უმსხვილესი მოიჯარეებისგან მიღებული შემოსავალი გახდება წლიური საიჯარო შემოსავლის მნიშვნელოვანი ნაწილი და შესაბამისად, შემოსავლები დამოკიდებული იქნება უმსხვილესი მოიჯარის შესაძლებლობაზე, შესრულოს საიჯარო ვალდებულებები და კომპანიის უნარზე, ამოიღოს მათგან იჯარის გადასახადი. ასევე, თუ უმსხვილესი მოიჯარეები შეწყვეტენ იჯარას, ვერ შესრულებენ გადახდის ვალდებულებებს ან შეწყვეტენ მათ შესრულებას, ეს უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

უძრავი ქონების შეფასება

კომპანიამ დაიქირავა Colliers International-ი შენობების საბაზრო ღირებულების დიაპაზონის დამოუკიდებელი შეფასების შესასრულებლად. სიფრთხილის გამოჩენაა საჭირო შეფასების გაკეთებისას და შეფასების შედეგების გამოყენებაში, რომლებიც წარმოადგენს საბაზრო ფასის გაანგარიშებებს კონკრეტულ პერიოდში. ზოგადად, შეფასებები მხოლოდ და მხოლოდ კვალიფიციური ექსპერტების ანალიზსა და მოსაზრებებს წარმოადგენს ასეთი შეფასების კონკრეტული თარიღისთვის და არ არის ამჟამინდელი ან მომავალი ღირებულების ზუსტი საზომი. არანაირი გარანტია არ არსებობს იმისა, რომ შენობების ფასის განსაზღვრაში გამოყენებული ვარაუდები სწორი აღმოჩნდება ამ პროსპექტის გამოქვეყნების თარიღისთვის ან რომ ასეთი შეფასებები რეალურად ასახავს იმ თანხას, რაც მიღებული იქნება რომელიმე შენობის ახლა ან მომავალში გაყიდვის შედეგად ან რომ შეფასებებში გამოყენებული პროგნოზები მიღწეული იქნება. გარდა ამისა, თითოეული შეფასება გაკეთდა გარკვეულ თარიღზე და შესაბამისად, არ წარმოადგენს

მიმდინარე შეფასებას ამ პროსპექტის გამოქვეყნების თარიღისთვის. ვინაიდან უძრავი ქონების ბაზარზე ფასები დროთა განმავლობაში იცვლება მრავალი ფაქტორის ზემოქმედების გამო, შეფასებებში ასახული შენობების საბაზრო ღირებულება შესაძლოა არასწორად ასახავდეს მათ მიმდინარე საბაზრო ღირებულებას.

დაზღვეული და დაუზღვეველი ზოგადი რისკები

კომპანიას აქვს ქონების ყველა რისკის, პროექტის ყველა რისკის და ყოვლისმომცველი ზოგადი ვალდებულებების დაზღვევა, რომელსაც ჩვეულებრივ იღებენ უძრავი ქონების მსგავსი პროტფელისთვის და მისაღებია კომპანიისთვის. ქონების ყველა რისკის დაზღვევა ეხება იმ შენობებს, რომლებიც უკვე ფუნქციონირებს; პროექტის ყველა რისკის დაზღვევა ეხება შენობებს, რომელთა მშენებლობა ახლა მიმდინარეობს, ხოლო ყოვლისმომცველი ზოგადი ვალდებულებების დაზღვევა ფარავს სხეულის დაზიანებას და ქონების დაზიანებას. ქონების რისკებისთვის კომპანია აპირებს დააზღვიოს უცაბედი და უბედური შემთხვევით ფიზიკური დანაკარგის, ნგრევის ან ზიანის „ყველა რისკი“, რომლებიც გამოწვეულია, ოღონდ არ შემოიფარგლება, ისეთი სახიფათო მოვლენებით, როგორიცაა ხანძარი, მეხი, ნგრევა, ქარი, სეტყვა, აფეთქება, კვამლი, თვითმფრინავის ან მანქანის დაჯახება, ვანდალიზმი, წყალდიდობა, მიწისძვრა, მეწყერი, ნიადაგის ჩაწოლა, ვულკანის ამოფრქვევა (მინიმუმ 12 თვის ანაზღაურების პერიოდით). კომპანია ასევე აპირებს დააზღვიოს გათბობა-გაგრილების და ვენტილაციის სისტემები, რომლებიც შენობების განუყოფელი ნაწილია. თუმცა, არსებობს გარკვეული ტიპის რისკები (ზოგადად, კატასტროფის ტიპის, როგორიცაა ომი ან ატომური ავარია), რომლებსაც არ აზღვევს არც რთი სადაზღვევო პოლისი. გარდა ამისა, არის სხვა რისკები, რომელთა დაზღვევა ამ მომენტისთვის არარენტაბელურია. თუ კომპანიამ განიცადა დანაკარგი ისეთი შემთხვევის შედეგად, რომელიც არ არის სადაზღვევო პაკეტში გათვალისწინებული, კომპანიამ შეიძლება დაკარგოს მისი ინვესტიცია სრულად ან ნაწილობრივ და შესაბამისად, ასეთი შენობიდან მოსალოდნელი მოგება და ფულადი ნაკადები, რაც უარყოფითად იმოქმედებს მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

დაზღვევის განახლებასთან დაკავშირებული რისკები

გარკვეულმა მოვლენებმა შეიძლება გააართულოს და გააძვიროს ქონების და უბედური შემთხვევის დაზღვევის მიღება, მათ შორის კატასტროფის რისკების დაზღვევა. როდესაც კომპანიის არსებულ სადაზღვევო პოლისებს ვადა გაუვა, კომპანიას შეიძლება გაუჭირდეს ქონების და უბედური შემთხვევის დაზღვევის მიღება ან განახლება დაფარვის იმავე დონით და იმავე პირობებით. ასეთი დაზღვევა შესაძლოა უფრო შეზღუდული იყოს, ხოლო კატასტროფის რისკების შემთხვევაში (მაგალითად, მიწისძვრა, ქარიშხალი, წყალდიდობა და ტერორიზმი) სრულად არ დაფაროს პოტენციური დანაკარგები. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ კომპანია შეძლებს თავისი სადაზღვევო პოლისების განახლებას იმ დონეებზე და ისეთი შეზღუდვებით, რომლებიც მის არსებულ პოლისებს შეესაბამება, კომპანია ვერ იქნება დარწმუნებული, რომ ის შეძლებს ასეთი დაზღვევის მიღებას გონივრული სადაზღვევო პრემიებით. თუ კომპანია ვერ შეძლებს თავისი შენობების ადეკვატურად დაზღვევას გარკვეული რისკებისგან, კომპანიამ შესაძლოა დაარღვიოს თავისი საკონტრაქტო ვალდებულებები, რომლებიც კომპანიისგან მოითხოვს, ადეკვატურად დააზღვიოს შენობები დანაკარგის რისკისგან. თუ ასეთი რამ მოხდა, ან კომპანია ვერ შეძლებს ადეკვატური დაზღვევის მიღებას და შენობებს მიაღებდა ზარალი, რომელსაც სხვა შემთხვევაში დაზღვევი აანაზღაურებდა, ეს უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფულად ნაკადებზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

ფინანსური პროგნოზი

ამ პროსპექტში წარმოდგენილი შედეგების პროგნოზი მომზადდა იმ ვარაუდებზე დაყრდნობით, რომლებიც ასახავს მმართველი კომპანიის დაგეგმილ კურსს საპროგნოზო პერიოდისთვის, ყველაზე სავარაუდო ეკონომიკური პირობების შესახებ მმართველი კომპანიის მოსაზრებების საფუძველზე. არ

არსებობს გარანტია, რომ პროგნოზში ასახული ვარაუდები გამართლდება. საპროგნოზო პერიოდის რეალური შედეგები შეიძლება მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს პროგნოზირებული შედეგებისგან და ეს განსხვავებები შესაძლოა სერიოზული იყოს. არ არსებობს გარანტია, რომ საპროგნოზო პერიოდში მიღწეული რეალური შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ იქნება ისეთივე, როგორიც პროგნოზირებულია კომპანიის მიერ. იხილეთ „საპროგნოზო მონაცემები“.

მმართველ კომპანიაზე დამოკიდებულება და მისი წამყვანი პერსონალი

კომპანიის წარმატებული ოპერირება დამოკიდებულია მმართველი კომპანიის სერვისებზე, რომლებიც ჩამოთვლილია მენეჯმენტის შეთანხმების ფარგლებში *კომპანიის მიმოხილვის თავში* და წამყვან პერსონალზე, მათ შორის აღმასრულებელ დირექტორებსა და მმართველი კომპანიის სხვა თანამშრომლებზე. მმართველი კომპანიის და მისი წამყვანი პერსონალის უუნარობა, წარმატებით მართოს ბიზნესპროცესები, როგორებიცაა დატვირთვის დონე, გაქირავების ფასები, არსებული მოიჯარეების ბრუნვა და ახალი მოიჯარეების მოზიდვა, უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიაზე და კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და შემცირდება ან საერთოდ არ იქნება ხელმისაწვდომი თანხას ობლიგაციონერებისთვის გასანაწილებლად.

აქტივთა კლასის დივერსიფიკაცია

კომპანიის ინვესტიციები არ არის ფართოდ დივერსიფიცირებული აქტივთა კლასის მიხედვით. კომპანიის უძრავი ქონების პორტფელი სრულად შედგება კომერციულ უძრავ ქონებისგან. აქტივთა კლასის დივერსიფიკაციის არარსებობა ზრდის რისკს, რადგან კომერციული უძრავ ქონებას თავისი რისკები ახლავს, როგორიცაა მოიჯარეების ჩანაცვლების სირთულე და მოვლა-პატრონობის მაღალი ხარჯები.

ახალი მშენებლობების დასრულების, რეკონსტრუქციის და რენოვაციის რისკები

კომპანია აშენებს ახალ შენობებს თბილისში. ამას გარდა, მომავალში კომპანიამ შესაძლოა განახორციელოს რიგი შენობების რეკონსტრუქცია ან ძირეული რენოვაცია. მიმდინარე მშენებლობის და ნებისმიერი მომავალი რეკონსტრუქციის ან რენოვაციის აქტივობების გამო კომპანია გარკვეული რისკების წინაშე დადგება, მათ შორის (ა) დაფინანსების ხელმისაწვდომობა და ფასი დამაკმაყოფილებელი პირობებით ან საერთოდ ხელმისაწვდომობა; (ბ) მარეგულირებელი ნებართვების ხელმისაწვდომობა და დროულად მოპოვება; (გ) დასრულების შემდეგ დატვირთვის მისაღები დონის მიღწევა; (დ) კომპანიამ შესაძლოა ვერ ამოიღოს უკვე გაწეული ხარჯები, თუ ის შეწყვეტს რეკონსტრუქციას მისი შესწავლის დაწყების შემდეგ; (ე) კომპანიამ შესაძლოა დახარჯოს თანხები და დრო პროექტებზე, რომლებსაც არ დაასრულებს; (ვ) ახალი შენობების მიმდინარე მშენებლობების ან პროექტის რეკონსტრუქციის ხარჯებმა შეიძლება გადააჭარბოს თავდაპირველ გაანგარიშებებს, რაც პროექტს ნაკლებ მომგებიანს გახდის თავდაპირველ გათვლებთან შედარებით, ან საერთოდ არამომგებიანს; (ზ) დრო, რომელიც საჭიროა მიმდინარე მშენებლობების ან პროექტის რეკონსტრუქციის დასასრულებლად ანდა დასრულებული პროექტის იჯარით გასაცემად შესაძლოა უფრო ხანგრძლივი იყოს, ვიდრე მოსალოდნელი იყო, რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის ფულად ნაკადებსა და ლიკვიდურობაზე; (თ) მიმდინარე მშენებლობების ხარჯი და დროული დასრულება (მათ შორის რისკები, რომლებიც კომპანიის კონტროლს მიღმაა, როგორებიცაა ამინდი, შრომითი პირობები ან მასალების დეფიციტი); (ი) დავები ქვეკონტრაქტორსა და კონტრაქტორს შორის, გაფიცვები, შრომითი დავები ან მარაგების მოწოდებაში შეფერხებები; (კ) დაგვიანებები აუცილებელი სამთავრობო ნებართვების მოპოვებაში, ან მათი მოპოვების შეუძლებლობა; (ლ) დასრულებული პროექტის დატვირთვის ან იჯარის ფასის დონეები შესაძლოა არ იყოს საკმარისი პროექტის მომგებიანობისთვის; (მ) კომპანიის შესაძლებლობაზე, გაყიდოს რეკონსტრუირებული შენობები, შეიძლება იმოქმედოს პერსპექტიული მყიდველის შესაძლებლობამ, მოიპოვოს დაფინანსება საკრედიტო ბაზრების არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, და (ნ)

დაფინანსების ხელმისაწვდომობა და ფასი კომპანიის რეკონსტრუქციისა და რენოვაციის აქტივობების დასაფინანსებლად ხელსაყრელი პირობებით, ან საერთოდ ხელმისაწვდომობა.

მიმდინარე მშენებლობის ზედამხედველობას ახორციელებს მმართველი კომპანია M2. M2-ის უუნარობა, დროულად გამოავლინოს ნებისმიერი დაგვიანება მიმდინარე მშენებლობაში ან პოტენციური ბარიერი მშენებლობის დასრულებისთვის, უარყოფითად აისახება კომპანიის მთელ საქმიანობაზე და შესაძლოა კომპანიას მოუტანოს გაუთვალისწინებელი ხარჯები. ასევე, მმართველი კომპანიის უუნარობა, სწრაფი რეაგირება მოახდინოს გარკვეულ, ზემოხსენებულ მოვლენებზე უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის მომავალ საქმიანობაზე.

ზემოხსენებულმა რისკებმა შესაძლოა გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი გაუთვალისწინებელი დაგვიანებები ან ხარჯები და ზოგ შემთხვევაში, ხელი შეუშალოს რეკონსტრუქციის სამუშაოების დაწყებას ან რეკონსტრუქციის სამუშაოების დასრულებას. გარდა ამისა, რეკონსტრუქციის პროექტებშიინვესტიციამ შესაძლოა ვერ გაამართლოს მოლოდინები, ამასთან არსებობს სასამართლო დავების გაზრდილი რისკი (და ამასთან დაკავშირებული რისკები) კონტრაქტორებთან, ქვეკონტრაქტორებთან, მომწოდებლებთან, პარტნიორებთან და სხვებთან. ნებისმიერი ასეთი რისკი უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე, საოპერაციო შედეგებზე, ფულად ნაკადებზე და შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

სასამართლო დავების რისკი

კომპანიის ნორმალური ოპერირებისას კომპანია შესაძლოა, პირდაპირ ან ირიბად, აღმოჩნდეს ჩართული, დასახელდეს მხარედ ან სუბიექტად სხვადასხვა იურიდიულ სამართალწარმოებაში, მათ შორის მარეგულირებელ სამართალწარმოებაში, საგადასახადო სამართალწარმოებაში და სასამართლო პროცესში ისეთ დავებზე, რომლებიც ეხება ადამიანის დაზიანებას, ქონების დაზიანებას, ქონების გადასახადს, მიწის საკუთრების უფლებებს, გარემოს დაცვას და საკონტრაქტო ურთიერთობებს. მიმდინარე, მოსალოდნელი ან მომავალი სამართალწარმოებების შედეგების დანამდვილებით განჭვრეტა შეუძლებელია და ისინი შეიძლება გადაწყდეს კომპანიის საზიანოდ, რაც უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის აქტივებზე, ვალდებულებებზე, ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ კომპანია გაიმარჯვებს რომელიმე ასეთ იურიდიულ სამართალწარმოებაში, პროცესი ძვირი დაჯდება და დიდ დროს წაიღებს და შეიძლება მამრთველი კომპანიის და მისი წამყვანი პერსონალის ყურადღება გადაიტანოს კომპანიის ბიზნეს ოპერაციებიდან, რაც უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ფულად ნაკადებზე, ფინანსურ მდგომარეობასა ან საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური რისკის ფაქტორები

რეგიონულმა დაძაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე

საქართველო რუსეთს, აზერბაიჯანს, სომხეთსა და თურქეთს ესაზღვრება და პოლიტიკურმა დაძაბულობამ მის საზღვრებს შიგნით და მეზობელ ქვეყნებში მასზე შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს. კერძოდ, 1991 წელს დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ საქართველოს კონფლიქტები აქვს აფხაზეთის და ცხინვალის რეგიონის/სამხრეთ ოსეთის სეპარატისტულ რეგიონებთან და რუსეთთან. ამ კონფლიქტებმა ქვეყანა ძალადობის ცალკეულ აქტებსა და სამშვიდობო ოპერაციების დარღვევასთან მიიყვანა. 2008 წლის აგვისტოში ცხინვალის რეგიონის/სამხრეთ ოსეთის კონფლიქტი გამწვავდა. საქართველოს სამხედრო ძალები ბრძოლაში ჩაებნენ ადგილობრივ შეიარაღებულ ჯგუფებსა და რუსეთის არმიასთან, რომელმაც საქართველოს საერთაშორისო საზღვარი გადმოკვეთა და საქართველომ საომარი მდგომარეობა გამოაცხადა. მიუხედავად იმისა, რომ საქართველომ და რუსეთმა, საფრანგეთის შუამავლობით, ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმება გააფორმეს, რომლის თანახმადაც რუსეთის სამხედრო ძალები ქვეყნიდან იმ თვის ბოლომდე უნდა გასულიყვნენ, რუსეთმა დაარღვია ეს შეთანხმება და სეპარატისტული რეგიონების დამოუკიდებლობა აღიარა. შესაბამისად, დაძაბულობა გრძელდება, რადგან რუსეთის არმიას კვლავ ოკუპირებული აქვს აფხაზეთი და ცხინვალის რეგიონი/სამხრეთ ოსეთი. მაგალითად, 2013 წლის ზაფხულში რუსეთის სასაზღვრო ძალებმა მავთულხლართის ღობეები აღმართეს საქართველოსა და სამხრეთ ოსეთის სადემარკაციო ხაზის ზოგიერთი ნაწილის გასწვრივ. მომავალში ასეთი ქმედებები დაძაბულობას გაამწვავებს. რუსეთი ეწინააღმდეგება ასევე ნატოს აღმოსავლეთით გაფართოებას, რაც პოტენციურად ყოფილი საბჭოთა კავშირის ისეთი ქვეყნების მოცვას გულისხმობს როგორც საქართველო. საქართველოს ხელისუფლებამ გარკვეული ნაბიჯები გადადგა რუსეთთან ურთიერთობების გასაუმჯობესებლად, მაგრამ ამ ნაბიჯებს დღეისათვის რაიმე ოფიციალური ან იურიდიული ცვლილება ორი ქვეყნის ურთიერთობებში არ მოუტანია.

ურთიერთობები აზერბაიჯანსა და სომხეთს შორის კვლავ დაძაბულია და ამ ორ ქვეყანას შორის ძალადობის ცალკეული შემთხვევები აღინიშნება.

საქართველოს აქვს მჭიდრო სავაჭრო ურთიერთობები თურქეთთან. ბოლო წლებში თურქეთის ეროვნული ვალუტა საგრძნობლად დაეცა პოლიტიკური არასტაბილურობის გამო, რომელსაც ინფლაციის ზრდასთან ერთად ექნება ნეგატიური გავლენა ქვეყნის მიმდინარე ანგარიშის დეფიციტსა და საგარეო ვალის მომსახურებაზე. შესაბამისად, მიმდინარე პოლიტიკურ და ეკონომიკურ არასტაბილურობას თურქეთში, შესაძლებელია ჰქონდეს ნეგატიური გავლენა საქართველო-თურქეთის სავაჭრო ურთიერთობაზე, რომელიც ძირითადად გამოიხატება ექსპორტის შემცირებით. Geostat-ის მიხედვით, საქართველო-თურქეთის სავაჭრო ბრუნვა 2017 წლისთვის საქართველოს მთლიანი სავაჭრო ბრუნვის 14.9%-ს შეადგენდა. ეს მაჩვენებელი 2014 წლიდან (17.2%) მოყოლებული მცირდება. მაღალი სავაჭრო ბრუნვა თურქეთთან, რომელიც ლიდერია საქართველოს იმპორტის სტრუქტურაში, ძირითადად დაკავშირებულია თურქეთიდან იმპორტის დიდ მოცულობასთან. საქსტატის მიხედვით, 2017 წლისთვის თურქეთიდან იმპორტირებული საქონელი შეადგენდა საქართველოს მიერ განხორციელებული მთლიანი იმპორტის 17.3%-ს, 2016-ში 18.6%-ს, ხოლო 18.2%-სა და 20.1%-ს კი 2015-2014 წლებში შესაბამისად. აღსანიშნავია, რომ თურქეთი იმ ქვეყნების ათეულშია, რომლებსაც ექსპორტით ყველაზე დიდი რაოდენობით საქონელი გააქვთ საქართველოდან. საქსტატის მიხედვით, ექსპორტი თურქეთში შეადგენდა მთლიანად საქართველოს ექსპორტის 7.9%-ს 2017-ში, 8.2%-ს 2016-ში, ხოლო 8.5%-სა და 8.4%-ს 2015-2014 წლებში შესაბამისად.

უკრაინასა და რუსეთს შორის არსებულმა გეოპოლიტიკურმა დაძაბულობამაც შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკაზე. უკრაინაში კრიზისი 2013 წლის მიწურულს დაიწყო და ამჟამად ეკონომიკა აღდგენის პროცესშია, თუმცა ზუსტი პროგნოზირება რთულია. შეერთებულმა შტატებმა და ევროკავშირმა სავაჭრო სანქციები დაუწესა რუსეთს, ასევე რუსეთის და ყირიმის სხვადასხვა თანამდებობის პირს, მათ შორის რამდენიმე რუსულ ბანკსა და კომპანიას. უკრაინაში არსებულმა პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ, სამოქალაქო არეულობებმა და სამხედრო კონფლიქტმა, რუსეთსა და უკრაინას შორის გეოპოლიტიკური კონფლიქტის გაგრძელებამ ან

ესკალაციამ, ასევე, დაწესებული სანქციების და ნავთობის ფასების ვარდნის თუ ვალუტის გაუფასურების შედეგად რუსეთის ეკონომიკის შემდგომმა ვარდნამ, გაურკვევლობის ზრდამ, რეგიონული, პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობის მატებამ და რუსეთთან საქართველოს ურთიერთობების გაუარესებამ შესაძლოა ნეგატიური გავლენა იქონიოს საქართველოს პოლიტიკურ თუ ეკონომიკურ სტაბილურობაზე.

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

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

არსებობს დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებას, როგორც საქართველოა

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

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

განვითარებად ბაზრებზე ფინანსურ თუ პოლიტიკურ არასტაბილურობას ასევე შეუძლია მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზემოქმედების მოხდენა კაპიტალის ბაზრებზე და ზოგადად ეკონომიკაზე, ვინაიდან ინვესტორები ჩვეულებრივ ამჯობინებენ ხოლმე საკუთარი ფულის უფრო განვითარებულ ბაზრებზე გადატანას, რადგან ამგვარი ბაზრები უფრო სტაბილურად მიიჩნევა. აღნიშნულ რისკის ფაქტორებს შეიძლება დაერთოს საქართველოს შესახებ არასრული, არასანდო, არარსებული ან არადროული ეკონომიკური და სტატისტიკური მონაცემები, წინამდებარე პროსპექტში მოცემული ინფორმაციის ჩათვლით.

კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან და ევროსთან 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, 2017 წელს, ლარის-აშშ დოლარის და ლარის-ევროს ბაზრებზე სავაჭრო ბრუნვის საერთო მოცულობა (მათ შორის, გაყიდვებისა და შესყიდვების ჯამი, ეროვნული ბანკის საქმიანობის გარდა) შესაბამისად 25.2 მილიარდი აშშ დოლარი და 6.9 მილიარდი ევრო შეადგინა, ხოლო იგივე მაჩვენებელმა 2018 წლის პირველი რვა თვის მონაცემებით შესაბამისად 19.0 მილიარდი აშშ დოლარი და 5,8 მილიარდი ევრო საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით მისმა ოფიციალურმა რეზერვმა 3.15 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2018 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით. მიუხედავად იმისა, რომ მთავრობის განცხადებით ეს რეზერვები საკმარისია ბაზარზე მოკლევადიან პერსპექტივაში გაცვლითი კურსის ზედმეტი არასტაბილურობის თავიდან ასაცილებლად, ვალუტის ფუნდამენტური ფაქტორების გაუარესებამ შეიძლება შეაფერხოს საქართველოს ეკონომიკის განვითარება, რამაც შეიძლება არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის კორპორაციული კლიენტების ბიზნესებზე და, შესაბამისად, კომპანიაზე.

გარდა ამისა, სავალუტო ბაზარზე არასტაბილურობა სიტუაციამ შეიძლება დიდი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზეც. წლების მანძილზე ლარის კურსი დოლართან მიმართებაში მნიშვნელოვნად იცვლებოდა რაც გამოწვეული იყო რუსეთის ფინანსური კრიზისით 1998 წლის აგვისტოში, 2008 წლის კონფლიქტით რუსეთთან, ეკონომიკური განვითარების შენელებით, რომელიც გამოწვეული იყო ნავთობის ფასის დაცემით 2015 წელს. 2015 წელს ეროვნულმა ბანკმა ლარს 22%-ით გაუფასურების საშუალება მისცა, ამის მიზეზი კი საქართველოს ეკონომიკისთვის მეზობელ ქვეყნებში ეკონომიკური განვითარების შენელებით გამოწვეული ნეგატიური ეფექტის თავიდან აცილება იყო. მიუხედავად იმისა, რომ 2016 წლის ივნისისთვის ლარი გამყარდა აშშ დოლარისა და სხვა ვალუტების მიმართ, რაც გამოწვეული იყო ტურისტების რაოდენობის ზრდით, ივნისის შემდეგ ისევ გაუფასურება დაიწყო და 2016 წლის დეკემბრისთვის კურსი იყო 2,6468-ს. 2017 წელს ლარმა ისევ დაიწყო გამყარება, თუმცა გასული წლების მიხედვით ჩამოყალიბებული ნეგატიური მოლოდინების გამო მეოთხე კვარტალში ის ისევ გაუფასურდა. 2018 წლის პირველი შვიდი თვის განმავლობაში კურსი სტაბილური იყო, თუმცა თურქული ლირის გაუფასურებამ 18 აგვისტოდან, გავლენა მოახდინა ლარის კურსზე და 29 ნოემბრის მდგომარეობით გაუფასურდა 8,4%-ით 1 აგვისტოსთან შედარებით და შეადგინა 2.63. ლარის სწრაფმა გამყარებამ წლის დასაწყისში ეროვნულ ბანკს საშუალება მისცა შეექმნა რეზერვები, რომელმაც ჯამში 132,5 მილიონი დოლარი შეადგინა. (წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი)

მთავრობისა და ეროვნული ბანკის უნარი, შეამცირონ ლარის ნებისმიერი არასტაბილურობა დამოკიდებულია რამდენიმე პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ფაქტორზე, მათ შორის ეროვნული ბანკისა და მთავრობის მხრიდან ინფლაციის კონტროლზე, უცხოური ვალუტის რეზერვებისა და პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების ხელმისაწვდომობაზე, აგრეთვე მყარი ვალუტის სხვაგვარ შემოღობვაზე. ამ ფაქტორების სუსტ კონტროლს ან ლარის მკვეთრ გაუფასურებას უარყოფითი გავლენა შეუძლია მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე. საქსტატის შეფასებით, საქართველოში სამომხმარებლო ფასების ინფლაცია 2014 წელს 2.0%, 2015 წელს 4.9%, 2016 წელს 1,8% და 2017 წელს 6.7% იყო.

წნები ფასებზე ხელახლა განხორციელდა 2017 წელს, ისეთი ფაქტორების გამო, როგორებიცაა აქციზის გადასახადის მკვეთრი ზრდა, მსოფლიოში სასაქონლო ფასების ზრდა, შესუსტებული ლარის დაგვიანებული ეფექტი და დაბალი ბაზისის ეფექტი. ახლახანს, ინფლაციის დონე სწრაფად დაეცა და მიუახლოვდა მის სამიზნე დონეს (3%-ს), რაც აქციზის გადასახადის ზრდის შედეგია. ზოგადად, ინფლაციამ შესაძლოა გამოიწვიოს ბაზრის არასტაბილურობა, ფინანსური კრიზისი, მომხმარებლის მსყიდველუნარიანობის შემცირება და მათი ნდობის დაკარგვა. ნებისმიერმა ზემოთ ჩამოთვლილმა მოვლენამ, შესაძლოა გააუარესოს საქართველოს ეკონომიკური მდგომარეობა და ნეგატიურად იმოქმედოს კომპანიის მომხმარებლებზე, რასაც, თავის მხრივ, შესაძლოა ჰოქნდეს არსებითი უარყოფითი გავლენა მის ბიზნესზე. 2017 წელს ინფლაციურმა ზეწოლამ კვლავ იჩინა თავი აქციზის განაკვეთისა და მსოფლიოში საქონელზე ფასების ზრდის გამო.

2018 წლის 10 თვის მონაცემებით, ინფლაცია ეროვნული ბანკის მიზნობრივი ინფლაციის 3%-იან მაჩვენებელზე დაბალ დონეზეა და 2.3%-ს შეადგენს. მაღალმა ინფლაციამ შეიძლება გამოიწვიოს სავალუტო და ფინანსური ბაზრების არასტაბილურობა, მომხმარებლების მყიდველობითი უნარის დაქვეითება და მათი ნდობის შემცირება. ამ ყველაფერს კი შეუძლია განაპირობოს საქართველოს

ეკონომიკური მაჩვენებლების დაბალი დონე და არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის კორპორაციული კლიენტების ბიზნესებზე, რაც, თავის მხრივ, უარყოფითად აისახება კომპანიაზე.

პოლიტიკური და სამთავრობო არასტაბილურობა საქართველოში მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას მოახდენს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე

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

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

2010 წლის ოქტომბერში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა ცვლილებები საქართველოს კონსტიტუციაში, რომლებიც ითვალისწინებდა პარლამენტის მმართველობითი უფლებამოსილების გაფართოებას, საქართველოს პრემიერ-მინისტრის უფლებამოსილებების გაზრდას და პრეზიდენტის ფუნქციების შეკვეცას. 2013 წლის მარტში პარლამენტმა ერთხმად დაუჭირა მხარი საკონსტიტუციო ცვლილებებს, რომლებიც კიდევ უფრო შეიკვეცა საქართველოს პრეზიდენტის ფუნქციები. საქართველოს პარლამენტის, პრეზიდენტის ან პრემიერ-მინისტრის უფლებამოსილებების ნებისმიერმა შემდგომმა ცვლილებამ შესაძლოა პოლიტიკური კრიზისი ან პოლიტიკური დესტაბილიზაცია გამოიწვიოს ან სხვაგვარი უარყოფითი შედეგი მოუტანოს პოლიტიკურ კლიმატს საქართველოში.

2018 წლის 28 ოქტომბერს ჩატარებულ საპრეზიდენტო არჩევნებში, ვერცერთმა კანდიდატმა ვერ მიიღო ხმების 50%-ზე მეტი და, შესაბამისად, საპრეზიდენტო არჩევნების მეორე ტური დაინიშნა. წინასაარჩევნო გარემო საკმაოდ დაძაბული იყო. მეორე ტურის შედეგების მიხედვით ხელისუფლების მიერ მხარდაჭერილმა კანდიდატმა გაიმარჯვა. ამ ფაქტმა უკმაყოფილება გამოიწვია ოპოზიციის ლიდერებსა და მათ მხარდაჭერებში. მათი მხრიდან იყო მოთხოვნა საპრეზიდენტო არჩევნების შედეგების გაუქმებასა და ვადამდელი საპარლამენტო არჩევნების დანიშვნასთან დაკავშირებით. მსგავსმა პოლიტიკურმა დაძაბულობამ/არეულობამ შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, კომპანიის ბიზნესზე.

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

2014 წლის 27 ივნისს საქართველომ ხელი მოაწერა ევროკავშირთან ასოცირების შესახებ შეთანხმებას და დააარსა ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცე ევროკავშირთან, რაც ითვალისწინებს ევროკავშირთან ორმხრივი ვაჭრობის ლიბერალიზაციას. მოსალოდნელია, რომ ევროკავშირთან გაფორმებული ასოცირების შესახებ შეთანხმების განხორციელება წარმოქმნის ახალ შესაძლებლობებს ბიზნესისათვის, თუმცა შესაძლოა გამოწვევებიც შექმნას საწარმოებისათვის, საოჯახო მეურნეობებისა და სახელმწიფოსათვის. ევროკავშირთან ხელმოწერილი ასოცირების შესახებ შეთანხმებისა და თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმების განხორციელებისათვის საჭიროა, რომ საქართველომ მოახდინოს თავისი

კანონმდებლობის შესაბამისობის დამყარება ევროკავშირის სავაჭრო და სექტორულ კანონმდებლობასთან, რაც გამოწვევებთან იქნება დაკავშირებული, განსაკუთრებით გარემოს დაცვისა და მომხმარებლის უსაფრთხოების, მათ შორის პროდუქტისა და ინფორმაციის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებულ სფეროებში.

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.

შესაძლებელია 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 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.

გარდა ამისა, ევროასოცირების ხელშეკრულების ფარგლებში ხდება ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის დაახლოება ევროპის კანონმდებლობასთან, რის გამოც კომპანიას, როგორც ანგარიშვალდებულ საწარმოს შესაძლოა დამატებითი რეგულაციები შეეხოს.

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

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

გარდა ამისა, აღნიშნული საგადასახადო კანონმდებლობა ცვლილებებს და დამატებებს განიცდის, რამაც უჩვეულო სირთულეები შეიძლება შეუქმნას კომპანიას და მის საქმიანობას. ახალი საგადასახადო კოდექსი 2011 წლის 1 იანვარს შევიდა ძალაში. საგადასახადო კოდექსის სხვადასხვა დებულების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით განსხვავებული აზრები არსებობს სახელმწიფო სამინისტროებსა და ორგანიზაციებს შორის და მათ შიგნითაც, მათ შორის საგადასახადო

ორგანოებშიც, რაც ქმნის გაურკვევლობას, არათანმიმდევრულობას და კოლიზიურ შემთხვევებს. ამასთან, საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ წინასწარი საგადასახადო გადაწყვეტილების მიღებას გადასახადის გადამხდელების მიერ წამოჭრილ საგადასახადო საკითხებზე. მაშინ, როდესაც კომპანიას მიაჩნია, რომ კომპანია ამჟამად ასრულებს საგადასახადო კანონმდებლობას, შესაძლებელია, რომ სათანადო ორგანოებმა განსხვავებული პოზიცია დაიჭირონ მათ ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით, რასაც შეუძლია გამოიწვიოს საგადასახადო კორექტირებები ან ჯარიმები. იმის რისკიც არსებობს, რომ რეგულარული საგადასახადო შემოწმებების შედეგად კომპანიას ჯარიმები და საურავები დაეკისროს.

გარდა ამისა საგადასახადო კანონმდებლობა და მთავრობის საგადასახადო პოლიტიკა შეიძლება შეიცვალოს მომავალში, მათ შორის მთავრობის შეცვლის შედეგად (იხილეთ „პოლიტიკურ და მთავრობის არასტაბილურობას საქართველოში შეუძლია მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და ჩვენზე“). ამგვარი ცვლილებები შეიძლება მოიცავდეს ახალი გადასახადების შემოღებას ან კომპანიის ან მისი მომხმარებლების მიმართ გამოყენებული გადასახადების განაკვეთის გაზრდას, რაც, თავის მხრივ, სერიოზულ უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე.

2016 წლის მაისიდან ამოქმედდა ცვლილებები კორპორაციულ საშემოსავლო გადასახადთან დაკავშირებულ წესებში. დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ განაწილებული მოგება, რომელიც განისაზღვრება როგორც ფულადი ან არაფულადი დივიდენდი, განაწილებული მფლობელებს - კერძო პირებს ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებს - შორის - რეინვესტირებული მოგება აღარ იბეგრება. საგადასახადო კოდექსის ყველა მნიშვნელოვანი ცვლილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან.

საქართველოს მეზობელი ბაზრების დესტრუქციას შესაძლოა ჰქონდეს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე

საქართველოს ეკონომიკა დამოკიდებულია მის რეგიონში არსებული ქვეყნების (აზერბაიჯანი, სომხეთი, რუსეთი, თურქეთი) ეკონომიკაზე.

აზერბაიჯანი და სომხეთი ისტორიულად წარმოადგენდა ორ უდიდეს ბაზარს საქართველოს ექსპორტისათვის და საქსტატის მიხედვით, 2015 წლისთვის ის შეადგენდა საქართველოს მთლიანი ექსპორტის დაახლოებით 10.9%-სა და 8.2%-ს შესაბამისად. მიუხედავად იმისა, რომ მათი წილი 2016 წლისთვის შემცირდა საქართველოს ექსპორტში (7.2%-მდე აზერბაიჯანი, 7.1% -მდე სომხეთი), 2017 წლისთვის ეს მონაცემები შესაბამისად 9.9%-სა და 7.7%-ს ითვლის.

2015 წლის თებერვალში, აზერბაიჯანის ცენტრალურმა ბანკმა გააუფასურა მანათი 33.6%-ით ამერიკულ დოლართან, ხოლო 33.8%-ით ევროსთან მიმართებაში. 2015 წლის დეკემბერში, აზერბაიჯანის ცენტრალური ბანკი გადავიდა მცურავ გაცვლით კურსზე, რამაც გამოიწვია მანათის გაუფასურება 47.6%-ით ამერიკულ დოლართან, ხოლო 47.9%-ით ევროსთან მიმართებაში. მანათი 2016-2017 წლის განმავლობაში დასტაბილურდა. 2014 წლის ოქტომბრიდან 2015 წლის თებერვლამდე, სომხური დრამი გაუფასურდა 16.7%-ით ამერიკულ დოლართან მიმართებაში, ხოლო 2015 წლის 31 დეკემბრიდან 2016 წლის 31 მაისამდე კი, ასევე გაუფასურდა 1.3%-ით ამერიკულ დოლართან მიმართებაში. სომხური დრამი 2017 წლის განმავლობაში ინარჩუნებს სტაბილურ მდგომარეობას. რუსეთი არის ერთ-ერთი უდიდესი ბაზარი საქართველოს ექსპორტისა და იმპორტისთვის. საქსტატის მიხედვით, მისი წილი 2015 წლისთვის შეადგენდა საქართველოს მთლიანი ექსპორტის 7.4%-ს და მთლიანი იმპორტის 9.8%-ს, ხოლო 2016 წლისთვის ეს მონაცემები შეიცვალა 8.6%-სა და 9.3%-მდე შესაბამისად. 2017 წლისთვის ექსპორტის მოცულობა რუსეთში საგრძნობლად გაიზარდა და მისი წილი 14.5%-ს შეადგენს, ხოლო იმპორტის წილი მთლიან იმპორტში გაიზარდა უმნიშვნელოდ - 10%-მდე. 2013 წლის გაზაფხულზე, რუსეთმა გააუქმა სავაჭრო ემბარგო და რუსეთის ბაზარი კვლავ გაიხსნა ქართველი მწარმოებლებისთვის. ქართული საქონლის ექსპორტი რუსეთში 3-ჯერ გაიზარდა 2013 წელს. ახლახანს, რუსეთის ეკონომიკა განიცდის დადმასვლას, რაც, ერთი მხრივ, დაკავშირებულია ნავთობის ფასების გლობალურ შემცირებასთან,

მეორე მხრივ კი აშშ-სა და ევროკავშირის მიერ დაწესებულ სანქციებთან, რაც მიმდინარე პოლიტიკური დაძაბულობის შედეგია რუსეთსა და დასავლეთის ქვეყნებს შორის, რომელიც რუსეთ-უკრაინის კონფლიქტის შედეგად წარმოიშვა, 2016 წლის იანვარში რუსული რუბლი გაუფასურდა ამერიკულ დოლართან მიმართებაში და მიაღწია მის ისტორიულ მინიმუმს. 2016 წლის 31 დეკემბრიდან 2017 წლის დეკემბრამდე კი რუსული რუბლი კვლავ გამყარდა ამერიკულ დოლართან მიმართებაში 5%-ით.

თურქეთი წარმოადგენს უდიდეს იმპორტიორს საქართველოსთვის, და საქსტატის მიხედვით მისი წილი საქართველოს მთლიან იმპორტში შეადგენდა 15.5%-ს 2018 წლის 8 თვის მონაცემების მიხედვით. მიუხედავად იმისა, რომ Turkstat-ის მიხედვით თურქეთის ეკონომიკა გაიზარდა 6.2%-ით 2018 წლის 6 თვის მონაცემებით, პოლიტიკური არასტაბილურობა, არახელსაყრელი გეოპოლიტიკური მოვლენები, თურქული ლირის მკვეთრი გაუფასურება და მაღალი ინფლაცია (წლიური ინფლაცია 24.5% - 2018 წლის სექტემბერში) წარმოადგენს პოტენციურ დაბრკოლებებს შემდგომი ეკონომიკური ზრდისთვის.

საქსტატის მიხედვით, საქართველოს მთავარ სავაჭრო პარტნიორებთან ურთიერთობის აღდგენას მოჰყვა მოსალოდნელზე ძლიერი ეკონომიკური ზრდა (5%-ით 2017 წელს). ნებისმიერ მიმდინარე, ან შემდგომ ეკონომიკურ რღვევებსა და კრიზისებს საქართველოს მეზობელ ბაზრებზე, შესაძლოა ჰქონდეს ძლიერი უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე, რასაც, თავის მხრივ, შესაძლოა ჰქონდეს არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

ვინაიდან კომპანია მხოლოდ საქართველოში ოპერირებს, საქართველოს ეკონომიკის პირობებში ცვლილებები მასზე გავლენას მოახდენს.

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

გლობალური და რეგიონალური ეკონომიკური პირობები რჩება არასტაბილური და ქვეყანაში მნიშვნელოვანი ეკონომიკური გაურკვევლობაა. საქსტატის მონაცემებით, საქართველოში რეალური მშპ 2016 წელს 2.8%-ით გაიზარდა ხოლო 2017 წელს კი 4.8%-ით. 2018 წლის ოქტომბრის საერთაშორისო სავალუტო ფონდის (IMF) მსოფლიო ეკონომიკური Outlook-ის თანახმად, მშპ-ის ზრდა დადებითი იქნება 2018 წელს, რადგან ეკონომიკური პირობები ხელსაყრელია დამოუკიდებელ სახელმწიფოთა თანამეგობრობის უმრავლესობაში (დსთ), რაც უპირველეს ყოვლისა, რუსეთში უკეთესი ეკონომიკური ეფექტურობის ზრდის შედეგია. საერთაშორისო სავალუტო ფონდის პროგნოზით, დსთ-ს ეკონომიკის დარგში მოსალოდნელია 2.4% -იანი ზრდის ტემპი 2019 წელს და 2020-2023 წლების საშუალო მაჩვენებელი 2.2%. ამასთანავე, საერთაშორისო სავალუტო ფონდი 2018 წელს საქართველოში 5.0% -იან ზრდას ელოდება, ხოლო 2019-2023 წლის მოსალოდნელია საშუალო ზრდის მაჩვენებელი 5.1%. საქართველოს ეკონომიკური ზრდის პერსპექტივა კვლავ მნიშვნელოვანი საფრთხეების წინაშე დგას, მათ შორის გაცვლის კურსის მერყეობის, ფინანსური სტაბილურობის შესუსტების, ინფლაციის, ბიუჯეტის შესრულებისა და კაპიტალის გადინების რისკების წინაშე. საბაზრო კრიზისმა და ეკონომიკის გაუარესებამ საქართველოში შეიძლება მომხმარებლების მხრიდან დანახარჯების შემცირება გამოიწვიოს და სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს საქართველოში კომპანიის მომხმარებელთა ლიკვიდურობასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. გაურკვეველმა და არასტაბილურმა გლობალურმა ეკონომიკურმა პირობებმა, როგორიცაა რეგიონში და ევროკავშირში გაღრმავებული პოლიტიკური დაძაბულობა, შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი პოლიტიკური და მაკროეკონომიკური

რეფორმები მსოფლიო მასშტაბით, რაც, თავის მხრივ, მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს საქართველოს ეკონომიკაზე, რაც შესაბამისად უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და ოპერაციების შედეგებზე.

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

საქართველოში ჯერ კიდევ შემუშავების პროცესშია საბაზრო ეკონომიკის სათანადო ფუნქციონირებისათვის საჭირო ადეკვატური სამართლებრივი ბაზა. მხოლოდ ახლახანს ამოქმედდა რამდენიმე ძალზე მნიშვნელოვანი სამოქალაქო, სისხლის სამართლის, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული კანონი. აღნიშნული კანონმდებლობის ახლახან მიღებამ და საკანონმდებლო სისტემის სწრაფად განვითარებამ გამოიწვია ეჭვები კანონების ხარისხში და აღსრულების საკითხში, ასევე გაურკვევლობა და არათანმიმდევრულობა მათ გამოყენებაში. გარდა ამისა, საქართველოს სასამართლო სისტემა განიცდის თანამშრომელთა ნაკლებობას და ამ სისტემაში სერიოზული რეფორმები მიმდინარეობს. მოსამართლეებსა და სასამართლოებს საქართველოში ზოგადად ნაკლები გამოცდილება აქვთ ბიზნესისა და კორპორატიული სამართლის სფეროში, ვიდრე სხვა ქვეყნებში, კერძოდ, ევროპის ქვეყნებში და ამერიკის შეერთებულ შტატებში. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკაზე, რაც, თავის მხრივ, მნიშვნელოვან საზიანო ზეგავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფინანსურ მდგომარეობაზე და საქმიანობის შედეგებზე.

ობლიგაციებთან დაკავშირებული რისკები

ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს

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

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს

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

საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციებზე, მათ შორის საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათ რეგისტრაციაზე

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

კომპანიას სურს მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას, რათა ობლიგაციები დარეგისტრირდეს და სავაჭროდ დაიშვას საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. 2013 წელს საქართველოს პარლამენტი განიხილავდა გარკვეულ ცვლილებებს კანონმდებლობაში, რასაც შეეძლო უარყოფითი გავლენა მოეხდინა ობლიგაციების რეგისტრაციასა და საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათ სავაჭროდ დაშვებაზე, ასევე ამგვარი რეგისტრაციისა და დაშვების მომავალში შენარჩუნებაზე. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული ცვლილებები ფართო კრიტიკის საგნად იქცა და არ იქნა მიღებული, ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციების რეგისტრაციასა და სავაჭროდ დაშვებაზე, ასევე ობლიგაციების სავაჭრო ბაზარზე.

ინვესტორებმა, რომელთა ფინანსური საქმიანობა დენომინირებულია აშშ დოლარისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში, ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ ნაკლები პროცენტი ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან, გაცვლის კურსებში რყევების ან სავალუტო ოპერაციების რეგულირების შედეგად

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

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

ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას

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

ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ შეზღუდვებს.

ობლიგაციები არ ყოფილა და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ის 1993 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის („აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი“) ან რომელიმე შტატის კანონმდებლობის საფუძველზე. პოტენციურ ინვესტორებს არ შეეძლებათ ობლიგაციების შეთავაზება ან რეალიზაცია გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებიც თავისუფლდება აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების კანონის და რომელიმე შტატის ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობით გათვალისწინებული რეგისტრაციის მოთხოვნებისგან ან/და იმ ოპერაციებში, რომლებიც არ ექვემდებარება აღნიშნულ მოთხოვნებს. პოტენციური ინვესტორების ვალდებულებაა, უზრუნველყონ, რომ მათ მიერ ობლიგაციების შეთავაზება და რეალიზაცია შეერთებულ შტატებსა თუ სხვა ქვეყნებში აკმაყოფილებდეს ფასიანი ქაღალდების შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ რეგისტრატორის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ნომინალური მფლობელის პროცედურებს.

კომპანია ობლიგაციებთან დაკავშირებულ გადასახდელებს გადაუხდის ობლიგაციონერებს და ობლიგაციების ნომინალურ მფლობელებს, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან რეგისტრატორის მიერ წარმოებულ რეესტრში (ობლიგაციების პირობებში განსაზღვრული თარიღისათვის). ობლიგაციებთან დაკავშირებული გადასახდელების მიღებისას ობლიგაციონერი უნდა დაეყრდნოს რეგისტრატორის და, შესაბამის შემთხვევებში, ნომინალური მფლობელის პროცედურებს. კომპანია არ კისრულობს არანაირ პასუხისმგებლობას ჩანაწერების სიზუსტეზე ან ობლიგაციების ბენეფიციარების მიერ თანხის მიღებაზე.

ობლიგაციების პირობები მიუთითებს, რომ გარკვეულ შემთხვევებში ობლიგაციონერების წარმომადგენელს მოუწევს ქმედებების განხორციელება ობლიგაციონერების სახელით, მაგრამ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ობლიგაციონერების წარმომადგენლის პასუხისმგებლობა დაზღვეულია და/ან წინასწარ არის ანაზღაურებული და/ან უზრუნველყოფილია კომპანიისათვის მისაღები ფორმით. ობლიგაციონერების წარმომადგენელს შესაძლოა არ შეეძლოს გარკვეული ქმედებების განხორციელება და, შესაბამისად, ამგვარ შემთხვევაში ობლიგაციონერების წარმომადგენელი ვერ განახორციელებს აღნიშნულ ქმედებას, მიუხედავად პასუხისმგებლობის დაზღვევის და/ან წინასწარი ანაზღაურების და/ან უზრუნველყოფისა. მსგავს შემთხვევებში ობლიგაციონერებს ან ნომინალურ მფლობელებს პირდაპირ მოუწევთ შესაბამისი ქმედების განხორციელება.

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

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

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 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.

ადრეული გამოსყიდვის რისკი (იხილეთ ობლიგაციის გამოშვების პირობები, მე-7 პირობა „გამოსყიდვა და შესყიდვა“)

გარკვეულ შემთხვევებში, რომელიც მითითებულია პროსპექტში, ობლიგაცია შესაძლოა იქნეს გამოსყიდული მისი ვადის ამოწურვამდე, იმ შემთხვევაში, თუ ობლიგაცია მისი ვადის გასვლამდე

იქნება გამოსყიდული, მისი მფლობელი დგება რისკის წინაშე, რომ ადრეული გამოსყიდვის შედეგად სარგებელი მოსალოდნელოზე ნაკლები იქნება. უფრო მეტიც, გამოსყიდვა შესაძლოა განხორციელდეს მაშინაც, როდესაც მსგავსი ობლიგაციების სარგებელი კაპიტალის ბაზარზე შემცირებულია, რაც ნიშნავს, რომ ინვესტორს შეეძლება განახორციელოს გამოსყიდული სარგებლის რეინვესტირება მხოლოდ ისეთ ობლიგაციებში, რომელთა სარგებელიც უფრო ნაკლებია.

რეგულირებასთან დაკავშირებული სხვა რისკები

კომპანია ანგარიშვალდებული საწარმოა და მასზე დამატებითი რეგულაციები და ანგარიშგების მოთხოვნები ვრცელდება.

კომპანია „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით („ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი“) გათვალისწინებული ანგარიშვალდებული საწარმოა. ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი აწესებს გარკვეული თანხმობების აღებისა და გამჭვირვალობის მოთხოვნებს იმ გარიგებებისათვის, სადაც ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოების წევრები და მისი აქციების 20%-ის ან მეტის პირდაპირი ან არაპირდაპირი მფლობელები განიხილებიან „დაინტერესებულ პირებად“ (ეს შემთხვევები განსაზღვრულია ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონით). აღნიშნული კანონის თანახმად, დაინტერესებულ პირთან დაკავშირებული გარიგება უნდა დამტკიცდეს სამეთვალყურეო საბჭოს ან პარტნიორთა საერთო კრების მიერ. ტრანზაქციები, რომელთა ღირებულება აღემატება საწარმოს აქტივების ღირებულების 10%-ს, უნდა დამტკიცდეს პარტნიორთა საერთო კრების მიერ. აღნიშნული მოთხოვნები არ ვრცელდება გარიგებებზე, რომლებიც იდება ანგარიშვალდებულ საწარმოსა და მის 100%-იან შვილობილ საწარმოს ან 100%-იან აქციონერს შორის

გარდა ამისა, ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი აწესებს ანგარიშგების კონკრეტულ ვალდებულებებს ანგარიშვალდებული საწარმოებისათვის. ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია, საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს, გამოაქვეყნოს ან მისი ფასიანი ქაღალდების რეგისტრირებულ მფლობელებს მიაწოდოს წლიური, ნახევარწლიური და მიმდინარე ანგარიშები. თუ ობლიგაციებით ვაჭრობა ხდება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე, აღნიშნული ინფორმაცია უნდა გადაეცეს საქართველოს საფონდო ბირჟასაც. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, ანგარიშვალდებულ საწარმოს მოსთხოვოს დამატებითი ინფორმაცია.

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

ოზლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის გამოყენება

ოზლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი გამოყენებული იქნება „მ2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ სხვადასხვა შვილობილი კომპანიებიდან შემოსავლის მომტანი სეგმენტის კომერციული უძრავი ქონებების შესაძენად. შესაბამისი უძრავი ქონებების მფლობელ კომპანიებთან, ემიტენტს გაფორმებული აქვს ხელშეკრულებები, რომლებიც მას ანიჭებს უფლებას (თავის მხრივ გამყიდველს აკისრებს ვალდებულებას) 2019 წლის 3 მარტამდე შეიძინოს ქონება წინასწარ დადგენილი ფასითა და პირობებით. აღნიშნული ქონებების ჯამური ღირებულება შეადგენს 24,417,740 აშშ დოლარს (დღგ-ს ჩათვლით). ქონებების ჩამონათვალი და ძირითადი მახასიათებლები მოცემულია ცხრილში.

უძრავი ქონების მისამართი	მესაკუთრე	ტიპი	კვ.მ.	გამოსასყიდი ფასი (აშშ დოლარი)
თამარაშვილის ქ. 6 #1	შპს მ2 თამარაშვილზე	ოფისი	123	162,840
თამარაშვილის ქ. 6 #2	შპს მ2 თამარაშვილზე	ოფისი	123	171,100
თამარაშვილის ქ. 6 #3	შპს მ2 თამარაშვილზე	ოფისი	123	162,840
თამარაშვილის ქ. 6 #4	შპს მ2 თამარაშვილზე	ოფისი	123	162,840
ყაზბეგის გამზ. 25, ფართი 001	შპს მ2 ყაზბეგზე	რითეილი	674	1,696,840
ყაზბეგის გამზ. 25, ფართი 002	შპს მ2 ყაზბეგზე	რითეილი	383	881,460
ყაზბეგის გამზ. 25, ფართი 003	შპს მ2 ყაზბეგზე	რითეილი	84	173,460
ყაზბეგის გამზ. 25, ფართი 004	შპს მ2 ყაზბეგზე	რითეილი	143	351,640
ყაზბეგის გამზ. 25, ფართი 005	შპს მ2 ყაზბეგზე	რითეილი	241	464,920
ყაზბეგის გამზ. 25, ფართი 006	შპს მ2 ყაზბეგზე	რითეილი	130	252,520
ყაზბეგის გამზ. 25, ფართი 007	შპს მ2 ყაზბეგზე	რითეილი	56	126,260
ყაზბეგის გამზ. 25, ფართი 009	შპს მ2 ყაზბეგზე	რითეილი	81	193,520
კარტოზიას ქ. 10, კომერციული ფართი	შპს მ2 იპოდრომზე	რითეილი	1,749	2,680,960
კარტოზიას ქ. 10, საბავშვო ბაღი	შპს მ2 იპოდრომზე	ოფისი	822	555,780
ყაზბეგის გამზ. 15, ოფისები	შპს მ2	ოფისი	5,230	5,640,400
ყაზბეგის გამზ. 15, კომერციული ფართები	შპს მ2	რითეილი	1,540	4,355,380
ყაზბეგის გამზ. 15, საბავშვო ბაღი	შპს მ2	ოფისი	1,094	872,020
ყაზბეგის გამზ. 15, ბინები #1 & #2	შპს მ2	ოფისი	165	158,120
ყაზბეგის გამზ. 15, ბინები #3	შპს მ2	ოფისი	167	159,890
ყაზბეგის გამზ. 15, ბინები #4	შპს მ2	ოფისი	167	159,890
ყაზბეგის გამზ. 15, ბინები #5 & #6	შპს მ2	ოფისი	149	145,140
ჭავჭავაძის გამზ. 50ბ, კომერციული ფართები	შპს მ2 ჭავჭავაძეზე	რითეილი	153	795,320
ჭავჭავაძის გამზ. 50ბ, კომ. ფართები	შპს მ2 ჭავჭავაძეზე	რითეილი	165	850,780
ჭავჭავაძის გამზ. 50ბ, კომ. ფართები	შპს მ2 ჭავჭავაძეზე	რითეილი	137	737,500
ჭავჭავაძის გამზ. 50ბ, კომ. ფართები	შპს მ2 ჭავჭავაძეზე	რითეილი	213	1,076,160
ჭავჭავაძის გამზ. 50ბ, კომ. ფართები	შპს მ2 ჭავჭავაძეზე	რითეილი	73	125,080
ჭავჭავაძის გამზ. 50ბ, ბინები #1	შპს მ2 ჭავჭავაძეზე	ოფისი	164	260,190
ჭავჭავაძის გამზ. 50ბ, ბინები #2	შპს მ2 ჭავჭავაძეზე	ოფისი	164	260,190
ჭავჭავაძის გამზ. 50ბ, ბინები #3	შპს მ2 ჭავჭავაძეზე	ოფისი	158	250,160
ჭავჭავაძის გამზ. 50ბ, ბინები #4	შპს მ2 ჭავჭავაძეზე	ოფისი	154	244,260
ჭავჭავაძის გამზ. 50ბ, ბინები #5	შპს მ2 ჭავჭავაძეზე	ოფისი	184	290,280
ჯამი			14,932	24,417,740

დარჩენილი თანხით მოხდება კომპანიის ბალანსზე არსებული გრძელვადიანი ვალდებულების სრულად დაფარვა 4,550,000 აშშ დოლარის მოცულობით და დარჩენილი 1,032,260 აშშ დოლარით მოხდება კომპანიის საწესდებო კაპიტალის შემცირება. ზემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილი აქტივების შემენის შედეგად, კომპანიას წარმოეშვება დღგ-ს აქტივი 10,018,060 ლარის ოდენობით, რომელიც ასევე გავა კომპანიიდან საწესდებო კაპიტალის შემცირების გზით.

პროპსპექტის დამტკიცების თარიღისათვის კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 36,309 ათას ლარს.

კაპიტალიზაცია და დავალიანება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის კაპიტალიზაცია 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 2018 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით. ინფორმაცია აღებულია 2018 წლის 9 თვის აუდიტის მიერ შემოწმებული „m2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ ცალკე გამოყოფილი (carve-out) ფინანსური ანგარიშგებიდან, და 2017 წლის (2016 წლის როგორც შესადარისი ინფორმაციის) აუდიტის მიერ შემოწმებული „m2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ ცალკე გამოყოფილი (carve-out) ფინანსური ანგარიშგებებიდან. აუდიტებული, ისევე როგორც არააუდიტებული ანგარიშგებები მოიცავს „m2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ ფინანსური უწყისების მხოლოდ იმ ნაწილს, რომელიც შეეხება კომერციული უძრავი ქონებებიდან მიღებულ შემოსავლებს. ეს ცხრილი განხილული უნდა იქნეს შემდეგ თავებთან ერთად: „შერჩეული ფინანსური და საოპერაციო ინფორმაცია“ და „ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ“, ასევე 2017 წლის ფინანსურ უწყისებთან ერთად, მათი შესაბამისი შენიშვნებით. ყოველივე ზემოაღნიშნული წარმოდგენილია წინამდებარე პროსპექტში.

თვალსაჩინოებისთვის, ცხრილში მოცემულია ემიტენტის ბალანსის მონაცემები პროსპექტუსის თარიღისთვის ცალკე გამოყოფილი (carve-out) ფინანსური ანგარიშგებების გათვალისწინების გარეშე.

გრძელვადიანი ვალდებულებები	ობლიგაციის გამოშვების მომენტისთვის*	Dec -18
სავალო ფასიანი ქაღალდები (დენომინირებული აშშ დოლარში)	79,965	-
გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	12,184
მთლიანი ვალდებულებები	79,965	12,184
კაპიტალი		
ინვესტირებული კაპიტალი	23,718	36,309
მთლიანი ინვესტირებული კაპიტალი	23,718	36,309
მთლიანი კაპიტალიზაცია	103,683	48,493

შენიშვნა: აშშ დოლარის ლარში კონვერტირებისთვის გამოყენებულია 2018 წლის 18 დეკემბრის ოფიციალური გაცვლითი კურსი (2,6655).

„კომპანიას“ 2018 წლის მაისის თვეში „ჯორჯიან ქეფიტალიდან“ (m2 უძრავი ქონების 100% წილის მფლობელი) მიღებული აქვს სესხი 4.55 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით 72 თვის ვადით. წლიური 9%-ის დარიცხვით პირველი 36 თვის განმავლობაში; საპროცენტო განაკვეთი 36 თვის შემდეგ ყოველწლიურად იზრდება 1 %-ით და სესხის მე-6 წელს შეადგენს 12%-ს. საპროცენტო სარგებელი იფარება ყოველთვიურად, ხოლო ძირითადი თანხა- პერიოდის ბოლოს. აღნიშნული სესხის დაფარვა მოხდება წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციებიდან მოზიდული სახსრებით. (დეტალებისთვის იხილეთ: „ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის გამოყენება“)

„კომპანია“ გეგმავს ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრებით გამოისყიდოს „m2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ საკუთრებაში არსებული გარკვეული კომერციული უძრავი ქონებები. ემიტენტს გაფორმებული აქვს ხელშეკრულება, რომელიც მას ანიჭებს უფლებას (თავის მხრივ გამყიდველს

აკისრებს ვალდებულებას) 2019 წლის 3 მარტამდე შეიძინოს ქონება წინასწარ დადგენილი ფასითა და პირობებით. აღნიშნული ქონებების ჯამური ღირებულება შეადგენს 24,417,740 აშშ დოლარს (დღგ-ს ჩათვლით).

დარჩენილი თანხით მოხდება კომპანიის ბალანსზე არსებული გრძელვადიანი ვალდებულების სრულად დაფარვა 4,550,000 აშშ დოლარის მოცულობით და დარჩენილი 1,032,260 აშშ დოლარით მოხდება კომპანიის საწესდებო კაპიტალის შემცირება. ზემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილი აქტივების შეძენის შედეგად, კომპანიას წარმოეშევა დღგ-ს აქტივი 3,724,740 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც ასევე გავა კომპანიიდან საწესდებო კაპიტალის შემცირების გზით.

**- კორექტირება იმ დაშვებით, რომ 2018 წლის 18 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას გამოშვებული აქვს [30] მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციები, საიდანაც 24,417,740 აშშ დოლარით შეიძენს ქონებებს „m2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ სხვა და სხვა კომპანიებისგან (დეტალებისთვის იხილეთ „ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის გამოყენება“) ხოლო დარჩენილი თანხით მოხდება კომპანიის ბალანსზე არსებული გრძელვადიანი ვალდებულების სრულად დაფარვა 4,550,000 აშშ დოლარის მოცულობით და დარჩენილი 1,032,260 აშშ დოლარით მოხდება კომპანიის საწესდებო კაპიტალის შემცირება. ზემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილი აქტივების შეძენის შედეგად, კომპანიას წარმოეშევა დღგ-ს აქტივი 3,724,740 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც ასევე გავა კომპანიიდან საწესდებო კაპიტალის შემცირების გზით.*

შერჩეული ფინანსური და საოპერაციო ინფორმაცია

კომპანიის ქვემოთ წარმოდგენილი ფინანსური ინფორმაცია, რომელიც ასახავს ინფორმაციას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (როგორც შესაძარის ინფორმაცია) და აღნიშნული წლებისათვის, აღებულია „მ2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ ცალკე გამოყოფილი (carve-out) ფინანსური უწყისებიდან და წაკითხული უნდა იქნეს ამ უწყისებთან ერთად და იგი მთლიანობაში ფასდება ფინანსური უწყისებით, მათ შორის შესაბამისი შენიშვნებით, რომლებიც წარმოდგენილია წინამდებარე პროსპექტში.

ინვესტორები უნდა აცნობიერებდნენ იმ ფაქტს, რომ კომპანიის ფინანსური მონაცემები, რომელიც წარმოდგენილია თავში „ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ - 2016 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საქმიანობის შედეგები“, აღებულია 2016 და 2017 წლების აუდიტის მიერ შემოწმებული „მ2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ ცალკე გამოყოფილი (carve-out) ფინანსური უწყისებიდან; რაც შეეხება ფინანსურ მონაცემებს 2017 და 2018 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, ისინი აღებულია აუდიტის მიერ შემოწმებული „მ2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ ცალკე გამოყოფილი (carve-out) ფინანსური უწყისებიდან.

პოტენციური ინვესტორები უნდა გაეცნონ შერჩეულ ფინანსურ და სხვა სახის ინფორმაციას წინამდებარე პროსპექტის თავებში - „რისკის ფაქტორები“, „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“, „ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ“ და „კომპანიის საქმიანობის აღწერა“ - მითითებულ ინფორმაციასთან და კონსოლიდირებულ ფინანსურ უწყისებთან ერთად, შესაბამისი კომენტარების ჩათვლით, რომლებიც წარმოდგენილია წინამდებარე პროსპექტში.

ნაწილობრივი საბალანსო უწყისი (ლარი '000)	30-Sep-18	30-Sep-17	31-Dec-17	31-Dec-16
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო უძრავი ქონება	55,201	39,338	41,172	40,713
მშენებარე საინვესტიციო უძრავი ქონება	31,939	36,754	33,428	1,390
სულ გრძელვადიანი აქტივები	87,140	76,092	74,600	42,103
მიმდინარე აქტივები				
წინასწარი გადახდები და სხვა აქტივები	950	481	910	231
ანგარიშსწორება მყიდველებთან და სხვა დებიტორული დავალიანებები	741	268	342	304
სულ მიმდინარე აქტივები	1,691	749	1,252	535
მთლიანი აქტივები	88,831	76,841	75,852	42,638
ინვესტირებული კაპიტალი	76,598	76,633	75,605	41,442
გრძელვადიანი ვალდებულებები	11,823			
გადავადებული მოგების გადასახადი	-	-	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	11,823	-	-	-
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიმდინარე მოგების გადასახადის ვალდებულებები	-	-	-	431
მომწოდებლებთან და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	102	39	126	478
სხვა ვალდებულებები	308	169	121	287
მთლიანი მოკლევადიანი ვალდებულებები	410	208	247	1,196
სულ ინვესტირებული კაპიტალი და ვალდებულებები	88,831	76,841	75,852	42,638

ნაწილობრივი მოგება-ზარალის უწყისი (ლარი '000)	30-Sep-18	30-Sep-17	31-Dec-17	31-Dec-16
საიჯარო შემოსავალი	3,623	2,628	3,628	2,758
ობიექტის ოპერირების ხარჯი	(556)	(422)	(615)	(531)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	3,067	2,206	3,013	2,227
წმინდა შემოსავალი საინვესტიციო უძრავი ქონების გადაფასებიდან	-	805	805	2,121
წმინდა შემოსავალი მშენებარე საინვესტიციო უძრავი ქონების გადაფასებიდან	692	21,380	21,380	-
წმინდა შემოსავალი გადაფასებიდან	692	22,185	22,185	2,121
თანამშრომელთა ხელფასებზე გაწეული ხარჯები	(180)	(215)	(268)	(165)
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(109)	(86)	(274)	(64)
საოპერაციო ხარჯები	(289)	(301)	(542)	(229)
საპროცენტო ხარჯი	(464)	-	-	-
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე	3,006	24,090	24,656	4,119
მოგების გადასახადის (ხარჯი)/სარგებელი	-	-	-	851
წლის მოგება	3,006	24,090	24,656	4,970

წილობრივი ფულის მოძრაობის უწყისი (ლარი '000)	30-Sep-18	30-Sep-17	31-Dec-17	31-Dec-16
საოპერაციო აქტივობა				
მოგება მოგების გადასახადის გაწევამდე	3,006	24,090	24,656	4,119
(მოგება)/ზარალი საინვესტიციო უძრავი ქონების გადაფასებიდან	(692)	(22,185)	(22,185)	(2,121)
წილობრივი გადახდები	77	111	137	94
საფინანსო ხარჯი	464	-	-	-
საოპერაციო მოგება საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე	2,855	2,016	2,608	2,092
საბრუნავი კაპიტალის ცვლილება:				
კლება/(ზრდა) წინასწარი გადახდები და სხვა აქტივებში	(40)	(250)	(679)	(231)
კლება/(ზრდა) ანგარიშსწორება მყიდველებთან და სხვა დებიტორულ დავალიანებებში	(399)	36	(38)	32
(ზრდა)/კლება მომწოდებლებთან და სხვა კრედიტორულ დავალიანებებში	(24)	(439)	(352)	478
კლება/(ზრდა) სხვა მიმდინარე ვალდებულებებში	187	(118)	(166)	287
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	2,579	1,245	1,373	2,658
საპროცენტო ხარჯი	(426)	-	-	-
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	-	-	(62)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	2,153	1,245	1,373	2,596
საინვესტიციო აქტივობა				
საინვესტიციო უძრავი ქონების შეძენა	-	-	-	(2,281)
კაპიტალური დანახარჯები საინვესტიციო უძრავ ქონებაზე	-	-	(70)	(1,076)
კაპიტალური დანახარჯები მშენებარე საინვესტიციო უძრავ ქონებაზე	(6,542)	(8,191)	(8,759)	(1,253)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	(6,542)	(8,191)	(8,829)	(4,610)
საფინანსო აქტივობა				
აღებული სესხები	11,068	-	-	-
მიჩნეული მოგების განაწილება	(2,855)	(2,016)	(2,608)	(2,092)
მშობელი კომპანიის წმინდა შენატანი კაპიტალში	(3,824)	8,962	10,064	4,106
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	4,389	6,946	7,456	2,014
გაცვლითი კურსის ეფექტი ფულად სახსრებზე და მათ ექვივალენტზე	-	-	-	-
წმინდა ზრდა ფულად სახსრებზე და მათ ექვივალენტზე	-	-	-	-
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტი 1 იანვარი	-	-	-	-
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტი 31 დეკემბერი	-	-	-	-

ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ

კომპანიის საერთო ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების ქვემოთ მოცემული განხილვა და ანალიზი ძირითადად მოიცავს 2016 წელს, 2017 წელს, 2018 წლის 9 თვეს და 2017 წლის 9 თვეს (2018 და 2017 წლების 9 თვის ინფორმაცია აღებულია აუდიტის მიერ შეუმოწმებელი ფინანსური უწყისებიდან.). თუ სხვაგვარად არ იქნა მითითებული, წინამდებარე დოკუმენტში წარმოდგენილ პერიოდებთან დაკავშირებული ფინანსური ინფორმაცია მოპოვებული და/ან ამოღებული იქნა „მ2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ ცალკე გამოყოფილი (carve-out) ფინანსური ანგარიშებიდან. ეს თავი წაკითხული უნდა იქნეს ფინანსურ ანგარიშებთან და წინამდებარე პროსპექტუსის ნებისმიერ ნაწილში მოცემულ სხვა ფინანსურ ინფორმაციასთან ერთად.

ქვემოთ წარმოდგენილ განხილვასა და ანალიზში, ასევე ამ პროსპექტუსის ნებისმიერ ნაწილში არსებული გარკვეული ინფორმაცია მოიცავს მომავალზე ორიენტირებულ განცხადებებს. ეს განცხადებები ექვემდებარება რისკებს, გაურკვევლობასა და სხვა ფაქტორებს, რამაც შესაძლებელია ფაქტიურად გამოიწვიოს შედეგები, რომლებიც მნიშვნელოვნად განსხვავებული იქნება იმ შედეგებისგან, რომლებსაც მოიცავს თუ გულისხმობს მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები. იხილეთ თავები „რისკის ფაქტორები“ და „მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები“.

ფაქტორები, რომლებიც ზემოქმედებას ახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ქვემოთ განხილულია ძირითადი ფაქტორები, რომლებიც გავლენას ახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

მაკროეკონომიკური პირობები

სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის „საქსტატის“ წინასწარი მონაცემებით რეალური მშპ-ს ზრდის ტემპმა 2018 წლის პირველ 8 თვეში 4.8%-ს შეადგინა. აღნიშნული მაჩვენებელი 4.8%-ს შეადგენდა 2017 წლის პირველ 8 თვეშიც, ხოლო მნიშვნელოვნად იყო შემცირებული 2015-2016 წლებში, რაც მსოფლიო და რეგიონულ ბაზრებზე არსებული სირთულეებით იყო განპირობებული. 2014 წლის მეორე ნახევრიდან საქართველოს ეკონომიკაზე უარყოფითად მოქმედებდა მსოფლიო სასაქონლო ფასების ვარდნა და რუსეთის რეცესიული ეკონომიკური მდგომარეობა, აგრეთვე საქართველოს მთავარი სავაჭრო პარტნიორების ვალუტების გაუფასურებები. ამ ფაქტორების შედეგად 2015 წელს საქართველოს ექსპორტის მოცულობამ მნიშვნელოვნად იკლო და შემცირდა ემიგრანტების ფულადი გზავნილები, განსაკუთრებით რუსეთიდან და საბერძნეთიდან (რომლებიც გზავნილების ძირითად წყაროს წარმოადგენს). 2016 წელს ექსპორტის მოცულობამ კვლავაც იკლო, ხოლო გზავნილებმა 2016 წლის მეორე ნახევრიდან მატება იწყო. საგარეო სავალუტო ოპერაციებიდან შემოსავლების კლებამ, მსოფლიო მასშტაბით აშშ დოლარის კურსის გამყარებამ, იმპორტის კორექციის ნელმა ტემპმა ლარის 22.2%-ით გაუფასურება გამოიწვია აშშ დოლართან მიმართებაში 2015 წელს და კიდევ 9.5%-ით 2016 წელს. ლარის გაცვლითი კურსის გაუფასურების ინფლაციურ მოლოდინებზე გავლენის შესამცირებლად, ეროვნულმა ბანკმა თანდათანობით გაამკაცრა თავისი მონეტარული პოლიტიკა 2015 წელს. 2016 წელს ეროვნულმა ბანკმა შეარბილა მონეტარული პოლიტიკა, რადგან შესუსტდა ერთობლივი მოთხოვნა და მსოფლიო სასაქონლო ფასები დაეცა, რამაც შეამცირა ფასების ზეწოლა და 2016 წლის ბოლოს ინფლაცია 1.8%-ზე დავიდა. აღსანიშნავია, რომ რეგიონული ეკონომიკური ზრდის შენელების მიუხედავად, განსახილველ პერიოდებში გაიზარდა ტურიზმის მასშტაბი, ხოლო ტურიზმიდან შემოსავლებმა 13.0%-ით მოიმატა და 2016 წელს 2.1 მილიარდ აშშ დოლარს მიაღწია, რამაც მთლიანი შიდა პროდუქტის 14.7%-ს შეადგინა. ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები მზარდი იყო 2017 წლის განმავლობაში, რომლის ზრდის ტემპმა 28.1% შეადგინა, რაც მთლიანი შიდა პროდუქტის 17.9%-ია. 2017 წლის დასაწყისიდან ეროვნულ ბანკს კვლავ მოუწია მონეტარული პოლიტიკის გამკაცრება, რომელიც ძირითადად გამოწვეული იყო აქციზის გადასახადის ზრდით ნავთობპროდუქტებზე და თამბაქოზე. ამ

უკანასკნელის გამო ინფლაციამ 2017 წლის ბოლოს 6.7%-ს მიაღწია. 2018 წლის ივლისიდან ეროვნულმა ბანკმა შეამცირა მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთი 0.25 პროცენტული პუნქტით 7%-მდე და უცვლელი დარჩა სექტემბერში გამართული მონეტარული კომიტეტის სხდომის შემდეგ, მიუხედავად ლარის კურსის წლიური 5.3%-იანი გაუფასურებისა აშშ დოლარის მიმართ (რაც ძირითადად თურქული ლირის მეტისმეტმა გაუფასურებამ გამოიწვია აგვისტოს შემდეგ მოლოდინის არხით) 2018 წლის სექტემბერში, რადგან ინფლაცია მიზნობრივი 3%-იანი ნიშნულის ფარგლებშია. 2018 წლის პირველ 9 თვეში რეალური მშპ-ს 4.9%-იანი ზრდა განპირობებული იყო უცხოური ფულადი ნაკადების სოლიდური შემოდინებით: მნიშვნელოვნად, 16.0%-ით გაიზარდა ფულადი გზავნილები, 20.4%-ით გაიზარდა ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები, ასევე, მაღალი, 25.7%-იანი ზრდის ტემპი დაფიქსირდა საქონლის ექსპორტში. თუმცა, აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ 2018 წლის პირველ 9 თვეში, საგრძნობლად, 19.1%-ით გაიზარდა საქონლის იმპორტი, მაშინ როცა 2017 წლის ანალოგიურ პერიოდში საქონლის იმპორტი მხოლოდ 7.0%-ით გაიზარდა. (წყარო: საქსტატი).

საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა

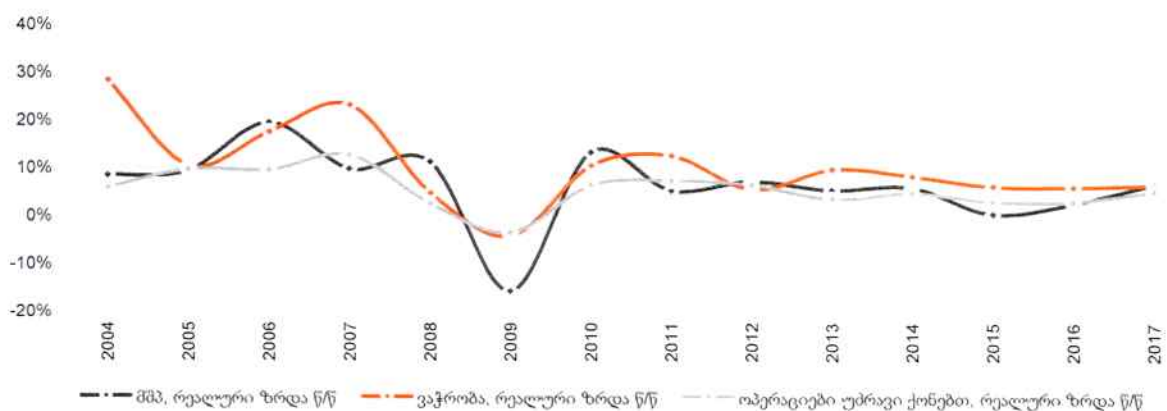
ბაზრის ძირითადი პრინციპები

2004-2007 წლების ეკონომიკური აღმავლობა კომერციული უძრავი ქონების განვითარების კატალიზატორი იყო საქართველოში, რადგან მზარდი ეკონომიკა მეტ საოფისე და სავაჭრო სივრცეებს საჭიროებდა. მზარდი მოხმარების კვალად გაჩნდა თანამედროვე სავაჭრო და საოფისე ობიექტები და შეიქმნა ახალი კომპანიები, როგორც ადგილობრივი ასევე უცხოური. კომერციული უძრავი ქონების განვითარების მეორე ეტაპი უკავშირდება ტურიზმის სექტორის ზუმს, რადგან ამან კიდევ უფრო გაზარდა მოთხოვნა საცალო ვაჭრობასა და სხვა დაკავშირებულ სექტორებში.

საოფისე და სავაჭრო კომერციული უძრავი ქონების განვითარების, მშენებლობისა და მიმდინარე ოპერაციები მნიშვნელოვან როლს თამაშობს ქვეყნის ეკონომიკურ ზრდაში, უზრუნველყოფს რა 17 ათასზე მეტ სამუშაო ადგილს (მთლიანი დასაქმების 2.9%) და სექტორის კონტრიბუციამ მთლიან შიდა პროდუქტში 0.9 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2016 წელს. უძრავი ქონების და ვაჭრობის სექტორმა მთლიანი შიდა პროდუქტის 19.9% და ბიზნეს სექტორში დასაქმების 28.5% შეადგინა 2016 წელს.

2008-2017 წლებში უძრავი ქონების ოპერაციების ბრუნვა 9.9-ჯერ გაიზარდა და 1,267.0 მლნ ლარს მიაღწია (29.0% CAGR (საშუალოწლიური ზრდის ტემპი)). ასევე ჯანსაღია სექტორის მომგებიანობა, რამეთუ 2007-16 წლებში მოგების საშუალო მარჟა 13.5% იყო; შედარებისთვის - ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნების ანალოგიური მაჩვენებელი 10-15%-ს შეადგენს.

სურათი 1: მშპ, ვაჭრობა და უძრავი ქონების ოპერაციები, რეალური ზრდა

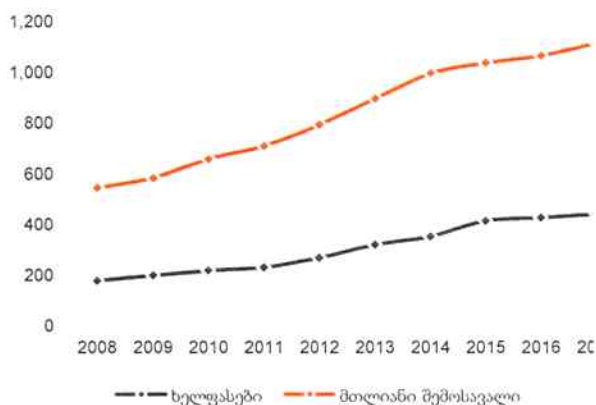


წყარო: საქსტატი, გალთ & თაგარტის კვლევა

ბოლო წლებში გაიზარდა მოსახლეობის მყიდველობითუნარიანობა, რის შედეგადაც მომხმარებელმა ღია ბაზრობებიდან კარგად ორგანიზებულ საცალო ბაზრობებსა და სავაჭრო ცენტრებში გადაინაცვლეს. 2013-17 წლებში მშპ ერთ სულ მოსახლეზე 7,222 ლარიდან 10,152 ლარამდე გაიზარდა. გარდა ამისა, დასაქმებულთა საშუალო თვიური ხელფასი 2008 წელს არსებული 535 ლარიდან 2016 წელს 940 ლარამდე გაიზარდა. სახელფასო შემოსავლის წილი საოჯახო შემოსავლებშიც გაიზარდა და მთლიანი შემოსავლის 54.2%-ს მიაღწია ურბანულ დასახლებებში, ხოლო სოფლად - 30.2%-ს. 2008 წლის მაჩვენებლების თანახმად აღნიშნული მაჩვენებლები შესაბამისად 50.6%-ს და 16.5% -ს შეადგენდა.

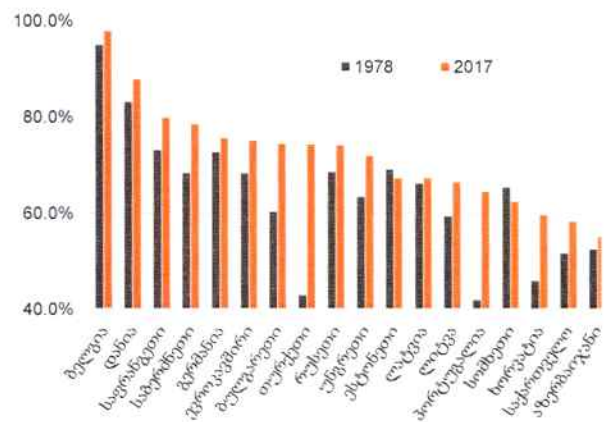
ურბანიზაციის მაჩვენებელმა 2017 წელს 58.0% შეადგინა (2007 წელს იგივე მაჩვენებელი 52.5%-ს შეადგენდა) დაჯერ კიდევ დაბალია, როგორც ევროკავშირის ქვეყნებთან (75.0%), ასევე ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნებთან შედარებით (64.9%). სოფლის მეურნეობის სტაგნაციურ მდგომარეობასა და მომსახურების სფეროში (ვაჭრობა, ტურიზმი, ტრანსპორტი და ა.შ.) არსებულ ზრდის პოტენციალს გათვალისწინებით, მოსალოდნელია, რომ ქალაქის მოსახლეობის წილი კიდევ უფრო გაიზარდება.

სურათი 2: მთლიანი საშუალო თვიური შემოსავალი ერთ ოჯახზე, ლარი



წყარო: საქსტატი

სურათი 3: ურბანიზაციის მაჩვენებელი თანაგვარ ქვეყნებში



წყარო: მსოფლიო ბანკი

სავაჭრო უძრავი ქონება

საქართველოს სავაჭრო უძრავი ქონების ბაზარზე დომინირებდა ტრადიციული ბაზრები და ღია ბაზრობები, შეზღუდული და უხარისხო სივრცეებით. თუმცა, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების განვითარება აქტიურ ფაზაში იყო 2012-2017 წლებში და მომხმარებლების ინტერესმა თანამედროვე სავაჭრო ფორმატებში გადაინაცვლა. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები ამჟამად საქართველოს სამ ქალაქში - თბილისში, ქუთაისსა და ბათუმშია განთავსებული.

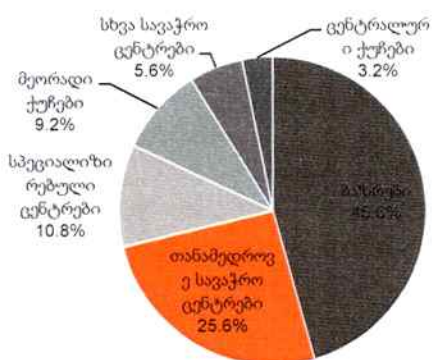
თბილისის სავაჭრო უძრავ ქონებაში დომინირებს ღია ბაზრობები და ბაზრები. 2017 წლის ბოლოსათვის, თბილისის მთლიანი სავაჭრო სივრცის მოცულობამ 1.6 მილიონი კვადრატული მეტრი შეადგინა, რომელშიც შედის ბაზრები (საერთო მოცულობის 45.6%), თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები (25.6%), სპეციალიზებული ცენტრები (10.8%), მეორადი ქუჩების სავაჭრო ობიექტები (9.2%), სხვა სავაჭრო ცენტრები (5.6%) და ცენტრალური ქუჩის სავაჭრო ობიექტები (3.2%). თუმცა სავაჭრო უძრავი ქონების ზრდა მხოლოდ თანამედროვე სავაჭრო ფორმატების გაფართოებით იყო განპირობებული დაგვიკერა, რომ ეს ტენდენცია მომავალშიც გაგრძელდება.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების უმრავლესობა 2007-2017 წლებში გაიხსნა. თანაგვარ ქვეყნებთან შედარება იმაზე მეტყველებს, რომ ბოლო 10 წლის განმავლობაში საქართველო განვითარების ადრეულ ეტაპზე იყო, მაშინ რამეთუ თითქმის მთლიანად თანამედროვე სავაჭრო სივრცე ამ პერიოდში განვითარდა. ქალაქს შეემატა „თბილისი მოლი“, „თბილისი ისტ ფონთი“, „ჰუალინგ მოლი“ და „სითი მოლ გლდანი.“

ბოლო წლებში თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მძლავრი განვითარება თბილისს ევროპულ მაჩვენებლებთან აახლოებს. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მთლიანი გაქირავებადი ფართი (GLA) 1,000 მოსახლეზე 359.5 მ² იყო 2017 წელს. ეს მონაცემი ახლოსაა რეგიონალურ საშუალო მონაცემთან. Cushman & Wakefield- ის მონაცემებით, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრის საშუალო სიმჭიდროვე 406.3 მ² იყო ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის დედაქალაქებში 2016 წელს.

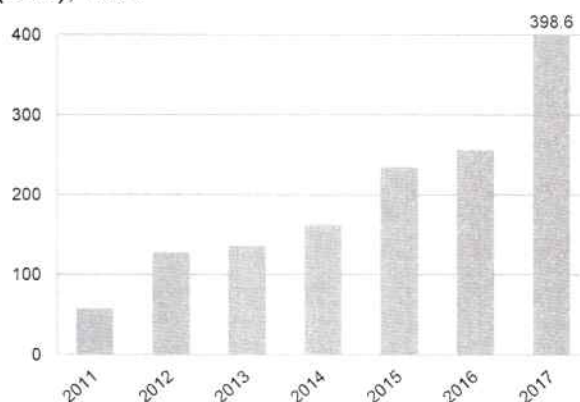
თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მთლიანი ფართი წინა წელთან შედარებით 55.3% -ით გაიზარდა 2017 წელს და 398,552 მ² შეადგინა. ახლად გახსნილი ცენტრებიდან აღსანიშნავია „ისანი მოლი“ და „ჰუალინგ მოლი“, რომელიც ამჟამად ყველაზე დიდი სავაჭრო ცენტრია კავკასიაში. „გალერეა თბილისი“ ყველაზე ბოლოს გაიხსნა და საერთო სივრცე 25 000 მ² -ით გაზარდა

სურათი 4: თბილისის სავაჭრო უძრავი ქონება კატეგორიების მიხედვით



წყარო: გალთ & თაგარტის კვლევა

სურათი 5: თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მთლიანი გასაქირავებელი ფართი (GLA), '000 მ²



წყარო: გალთ & თაგარტის კვლევა

თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში საშუალო შეწონილი რენტა მცირდება. სავაჭრო ცენტრებში საშუალოშეწონილი რენტა 2017 წელს 14.6 აშშ დოლარამდე შემცირდა, 2016 წელს არსებული 16.3 აშშ დოლარიდან. ეს ვარდნა გაზრდილი კონკურენციისა და რამდენიმე ფართომასშტაბიანი გაქირავებით იყო განპირობებული („გორგიამ“ 8,000 კვადრატული მეტრი აიღო იჯარით ორ სავაჭრო მოლში, ხოლო „კარფური“ რამდენიმე სავაჭრო ცენტრში შევიდა). 2017 წელს ვაკანტურობის ოდნავ შემცირდა 15.0% -მდე, რადგან ბაზარზე ახალი ცენტრები გაჩნდა („გალერეა თბილისი“, „ისანი მოლი“) და თავდაპირველად ახალი ფართი მთლიანად არ იქნა ათვისებული.

სავაჭრო ცენტრების მხრიდან გაზრდილი კონკურენცია გამოწვევებს უქმნის თბილისის ქუჩის საცალო ვაჭრობის ობიექტებს. ქუჩის საცალო ვაჭრობის ობიექტები, როგორც წესი, საცხოვრებელი კორპუსების პირველ და ზოგჯერ მეორე სართულებს იკავებს, რომელთა ნაწილიც თავად

მოვაჭრეების საკუთრებაშია. 2017 წლის მდგომარეობით, ქუჩის საცალო ვაჭრობის ობიექტების საერთო ფართი 193,635 მ²-ს შეადგენდა.

ზოგადად ცენტრალურ ქუჩებზე განლაგებული სავაჭრო ობიექტები უფრო მიმზიდველია საცალო მოვაჭრეებისთვის, რადგან იქ ფეხით მოსიარულეების დიდი ნაკადებია. თუმცა თბილისის ცენტრალური ქუჩების ობიექტებს ძლიერ კონკურენციას უწევს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები და ცენტრალური ქუჩები კარგავს მიმზიდველობას საცალო მოვაჭრეებისთვის. სავაჭრო მოვლების მხრიდან გაზრდილი კონკურენციისა და ცნობილი ბრენდების დაკარგვის გამო შემცირდა ცენტრალური ქუჩების საშუალო იჯარები. საშუალო შეწონილმა რენტამ 2017 წელს 28.7 აშშ დოლარამდე შემცირდა, როცა 2016 წელს 32.7 აშშ დოლარი იყო. ერთადერთი ცენტრალური ქუჩა, სადაც რენტები იზრდება არის რუსთაველის პროსპექტი, სადაც ტურისტების დიდი ნაკადი მოძრაობს და მიმზიდველია საცალო მოვაჭრეებისათვის.

საოფისე უძრავი ქონება

ქვეყნის ბიზნეს აქტივობა ძირითადად თბილისშია კონცენტრირებული. თანამედროვე ოფისები თითქმის მთლიანად თბილისშია თავმოყრილი, რომელიც ქვეყნის ადმინისტრაციული ცენტრია. 2018 წლის მდგომარეობით საქართველოს საერთო ბიზნესების 42.6% თბილისში მდებარეობს. დიდი ფირმების ოფისები და საერთაშორისო ორგანიზაციების ფილიალები ძირითადად თბილისშია.

თბილისის მთლიანი საოფისე სივრცე თანაბრად არის გადანაწილებული იჯარით გაცემულ და მეპატრონის მიერ დაკავებულ ფართებს შორის. მთლიანი სივრცე შეადგენს 1.0 მლნ კვ.მ-ს, საიდანაც 51.3% არის გაქირავებადი ფართი. გაქირავებადი ფართი შედგება ტრადიციული (C & D კლასის, საერთო ჯამში 53.9%) და თანამედროვე საოფისე ფართებისგან (A, A-, B+, და B კლასები, სულ 46.1%).

მსხვილი ადგილობრივი კომპანიები და საერთაშორისო ორგანიზაციების ფილიალები ძირითადად თბილისშიგვხვდება. კერძოდ, საერთაშორისო კომპანიების ადგილობრივი ფილიალები თანამედროვე საოფისე სივრცის ძირითადი მომხმარებლები არიან, მაშინ როცა მდიდარი ადგილობრივი ორგანიზაციები ამჯობინებენ იყიდონ ან ააშენონ საკუთარი ოფისები.

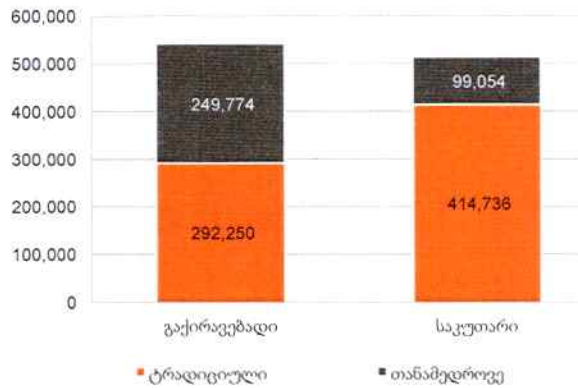
თანამედროვე საოფისე ფართების მიწოდება თბილისში მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2012-2017 წლებში. თუმცა მიუხედავად თანამედროვე საოფისე შენობების რაოდენობის ზრდისა, თანამედროვე საოფისე ფართების წილი მთლიანი სივრცის მხოლოდ 33.7%-ს შეადგენს.

A კლასის საოფისე ფართი შეადგენს მთლიანი გაქირავებადი თანამედროვე საოფისე სივრცის 19.7%-ს (49,300 მ²), ხოლო A- კლასის საოფისე ფართი - 14.6%-ს (35,564 მ²). A/A- კლასის საოფისე ფართის ლომის წილი საერთაშორისო კორპორაციების, დიპლომატიური ორგანიზაციების და მდიდარი ადგილობრივი ფირმების მიერ არის დაკავებული. A კლასის ფართების მთლიან სივრცეს ბოლოს ბიზნეს ცენტრი „King David“ შეემატა, რომელიც ყველაზე დიდია ამ კატეგორიაში. შემდეგი მასშტაბური დანამატი ამ კატეგორიაში იქნება „Axis Towers“, რომელიც 2018 წელს დასრულდება (12,000 მ²).

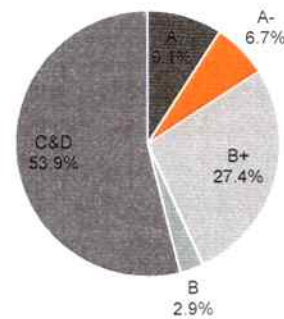
B + კლასის საოფისე ფართი გაქირავებადი თანამედროვე საოფისე სივრცის ყველაზე დიდ წილს იკავებს - 59.4% (148,322 მ²). ამ კატეგორიის ბიზნეს ცენტრები A/A- კლასების ოფისებთან შედარებით ნაკლებად პრესტიჟულ უბნებში მდებარეობს. B კლასის ოფისების ფონდი ისევე კვალიფიცირდება, როგორც B+ კლასის ოფისები, მაგრამ, როგორც წესი, ქალაქის გარეუბნებში მდებარეობს.

მაღალი კლასის საოფისე სივრცე (C&D) ყველაზე ნაკლებად იზრდება, რადგან სულ უფრო ნაკლები საცხოვრებელი ფართის გადაკეთება ხდება საოფისე ფართად. ბევრი მცირე კომპანია იღებს იჯარით ან ყიდულობს C და D კლასის ოფისებს, რომლებიც საბჭოთა პერიოდში აშენებულ ძველ და გაურემონტებელ საცხოვრებელ კორპუსებში მდებარეობს. აღნიშნული C და D კლასის ოფისების წილი Colliers Georgia-ს შეფასებით შეადგენს 92,250 მ²-ს და 200,000 მ²-ს, შესაბამისად.

სურათი 6: საოფისე ფართების მიწოდება თბილისში, მ², 2017



სურათი 7: გაქირავებადი საოფისე ფართების მიხედვით, 2017



წყარო: გალთ & თაგარტის კვლევა

წყარო: გალთ & თაგარტის კვლევა

თბილისის საოფისე ბაზარი ოფისის მეპატრონეების ინტერესებზეა მორგებული. ასეთი ბაზრები ხასიათდება ოფისის დამქირავებლებისთვის არსებული შეზღუდული არჩევანით, რაც ასუსტებს მათ პოზიციას შესაბამისი გარიგებების დადების დროს და განაპირობებს მაღალ რენტებს.

A კატეგორიის ოფისების საშუალო შეწონილი რენტა 2012-2017 წლებში საგრძნობლად დაეცა (\$ 29.7-დან \$ 21.9-მდე). ეს იყო მიწოდების მნიშვნელოვანი ზრდის შედეგი (+77.0% 2012-2017 წწ.). ბოლო დროს შემატებული „King David“-ს ბიზნესცენტრმა, რომელიც ჯერ კიდევ არ არის ბოლომდე გაქირავებული, მნიშვნელოვნად გაზარდა A კლასის ვაკანტურობის კოეფიციენტი.

სხვა კლასის (A-, B +, B) ოფისების საშუალო შეწონილი რენტები სტაბილური იყო 2012-2017 წლებში, რადგან აღინიშნებოდა მიწოდების სტაბილური ზრდა. ვაკანტურობის კოეფიციენტები შემცირდა ქვედა კლასის ოფისებში, მაგრამ ოდნავ გაიზარდა 2017 წელს, რადგან ამ კატეგორიებს ახალი ბიზნესცენტრები შეემატა.

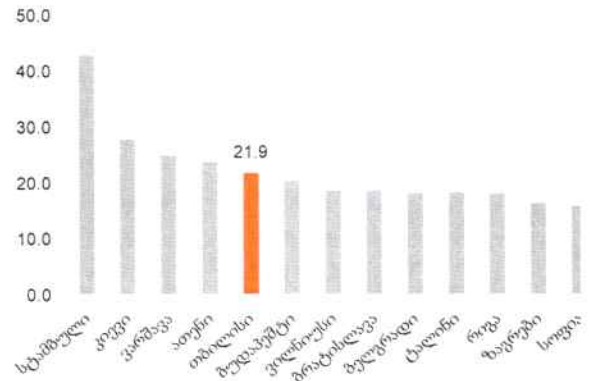
თბილისის საოფისე ბაზარი ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი ფასებით ხასიათდება ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის თანაგვარ ქალაქებს შორის. თბილისის ცენტრალური ბიზნეს-რაიონის A კლასის პრაიმ რენტები 2017 წლის პირველ ნახევარში 21.9 აშშ დოლარს შეადგენდა. მაღალი რენტები შეიძლება აიხსნას ბაზრის სტრუქტურით, რომელიც ოფისის მეპატრონეებისთვის არის ხელსაყრელი. ასეთი ბაზრები ხასიათდება ოფისის დამქირავებლებისთვის არსებული შეზღუდული არჩევანით, რაც ასუსტებს მათ პოზიციას შესაბამისი გარიგებების დადების დროს და განაპირობებს მაღალ რენტებს.

სურათი 8: საშუალო შეწონილი რენტები კლასების მიხედვით, აშშ\$



წყარო: Colliers International

სურათი 9: თბილისის ცენტრალური ბიზნეს-რაიონის A კლასის პრაიმ რენტები 2017 წლის პირველ ნახევარში (აშშ\$/მ²)



წყარო: Colliers International

საქართველოს კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი ძალიან ფრაგმენტულია მნიშვნელოვანი მშპს m2 -ის კომერციული აქტივები მოთამაშეების ძალზე მცირე რაოდენობით ხასიათდება. კომპანიის უძრავი ქონება ამჟამად დაახლოებით 18,000 მ²-ია სავაჭრო და საოფისე ფართებში და საწყობების დაახლოებით 12,000 მ²-ზე მეტი. აქედან გამომდინარე, ამჟამად კომპანია კომერციული უძრავი ქონების ბაზრის ძალიან მცირე წილს ფლობს.

კომპანიის კომერციული აქტივები თითქმის მთლიანად არის იჯარით გაცემული (წლიური საშუალო შეწონილი დატვირთულობა 94,3%). ამასთან, აქტივების საიჯარო განაკვეთები, დატვირთულობის კოეფიციენტები სავაჭრო და საოფისე ფართების საბაზრო ფასებთან მიმართებაში საშუალოზე მაღალია. ეს შეიძლება აიხსნას ბრენდის ავტორიტეტით, ცენტრალურ ბიზნეს უბანში ან მის სიახლოვეს მდებარეობით და კომპანიის ობიექტების მაღალი ხარისხით. განსხვავებული ტიპის უძრავი ქონების ობიექტების ფასები, როგორც წესი, უფრო მაღალია, ვიდრე ბაზარზე დამკვიდრებული იჯარის საფასური. კომპანიის უძრავი ქონების ოფისების საფასური 13-25 აშშ დოლარს შეადგენს, ხოლო საბაზრო გადასახადი 14-22 აშშ დოლარს შორის მერყეობს A- და A კლასის ოფისებისთვის. იგივე ეხება სავაჭრო ობიექტებს, რადგან თბილისის ცენტრალურ უბნებში კომპანიის საკუთრებაში არსებული ფართების იჯარის ფასი 18-45 აშშ დოლარს შორის მერყეობს, ხოლო 2017 წელს ცენტრალური ქუჩების სავაჭრო ობიექტების იჯარის საშუალო შეწონილი ფასი 28 აშშ დოლარით განისაზღვრებოდა (იგივე მაჩვენებელი 2015 წელს 36.0 აშშ დოლარი იყო).

გეოგრაფიულად, ემიტენტების აქტივები ძირითადად თბილისშია თავმოყრილი, ხოლო რამდენიმე კომერციული აქტივი გორში, თელავში, რუსთავსა და მარნეულშია. თბილისში კომერციული აქტივები უფრო დიდი ზომისა და მაღალი ხარისხისაა. მაგალითად, მელიქიშვილის ბიზნეს ცენტრი თბილისის ერთ-ერთი მაღალი ხარისხის საოფისე შენობებისგან შედგება.

გარდა უკვე მოქმედი კომერციული ფართებისა, კომპანიას საკუთრებაში აქვს მშენებარე აქტივები და 2019 წლისთვის არსებულ ფართებს 45.4%-ით გაზრდის. მშენებარე აქტივები ძირითადად "M2 უძრავი ქონების" საცხოვრებელ კორპუსებში მდებარეობს.

კომპანიის მიმოხილვა

2018 წელს სააქციო საზოგადოებამ „M2 უძრავი ქონება“ (M2, „დედა-კომპანია“) დაიწყო კორპორაციული რეორგანიზაცია იმისათვის, რომ სამართლებრივად გამოეყო შემოსავლის მომტანი სეგმენტი მისი და მისი შვილობილი კომპანიებისგან (შემდგომში ერთად მოიხსენიებიან როგორც „m2 უძრავი ქონების ჯგუფი“) ცალკე მდგომ 100%-იან შვილობილზე, რომელიც შემდგომ თავისმხრივ გამოუშვებდა ობლიგაციებს, რომლის დაფარვის წყაროც იქნებოდა შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების პორტფელის მიერ დაგენერირებული ფულადი ნაკადები.

2018 წლის აპრილში „დედა-კომპანია“ 100%-იანი მფლობელობით ჩამოაყალიბა შვილობილი კომპანია შპს „m2 კომერციული აქტივები“ („კომპანია“) და დასახა გეგმა, რომლის მიხედვითაც განახორციელებდა „m2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ საკუთრებაში არსებული, შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონებების სეგმენტის გადაცემას „კომპანიაზე“. პროსპექტის დამტკიცების მომენტისთვის „m2 უძრავი ქონებას“ ემიტენტის კაპიტალში შეტანილი აქვს აქტივები 47.6 მილიონი ლარის ღირებულებით. დანარჩენი აქტივების გადაცემა მოხდება აქტივების შესყიდვით „m2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ კომპანიებიდან როგორც ეს არის აღწერილი „ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის გამოყენების“ თავში. შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონებების სეგმენტის გადაცემა „კომპანიაზე“ მთლიანად დასრულდება 2019 წლის 3 მარტამდე.

„კომპანია“ გააფორმა მართვის ხელშეკრულება „დედა-კომპანიასთან“ და დაიქირავა იგი როგორც მმართველი კომპანია, რომელიც სრულად განაგებს „კომპანიის“ ბიზნეს საქმიანობას.

1. მართვის ხელშეკრულების აღწერა:

მართვის ხელშეკრულების თანახმად, მმართველი კომპანია, იგივე „დედა-კომპანია“ პასუხისმგებელია უზრუნველყოს უძრავი ქონებისა და ობიექტების მართვასთან დაკავშირებული მომსახურებები, როგორც დასრულებული ასევე მშენებარე უძრავი ქონებებისთვის. იმ მომსახურებათა მასშტაბი, რომელიც უნდა უზრუნველყოს „დედა-კომპანია“, მოიცავს მომსახურებებს, დაწყებული ადმინისტრაციული და დასრულებული საკონსულტაციო დახმარებით, კომპანიის სათანადო და ეფექტიანი ბიზნეს-ოპერაციების და ფინანსური შედეგების გარანტირების მიზნით.

მართვის ხელშეკრულების თანახმად, „დედა-კომპანია“ დაარიცხავს „კომპანიას“ საიჯარო შემოსავალზე მიბმულ საკომისიოს. გარდა ამისა, „კომპანიას“ მმართველი კომპანიისთვის გადასახდელი ექნება ერთჯერადი ხარჯები, თუ ის გასწია „დედა-კომპანიაში“, შესაძლო ზარალის პრევენციის მიზნებიდან გამომდინარე.

მართვის ხელშეკრულება ძალაში შედის 2018 წლის 3 დეკემბერს განუსაზღვრელი დროით და გაგრძელდება მანამდე, სანამ მას არ შეწყვეტს ორივე მხარე ერთად.

2. საწყისი პორტფოლიო და დაუმთავრებელი აქტივები

2.1. საწყისი პორტფოლიოს განხილვა

კომპანია ფლობს სამი ტიპის უძრავ ქონებას: ა) საოფისე, ბ) სავაჭრო და გ) სასაწყობო, რომლებიც ძირითადად მდებარეობს დედაქალაქის (თბილისი) ცენტრში. ქონებების მცირე ნაწილი აშენებულია „დედა-კომპანიის“ მიერ. ხოლო უძრავლესობა შეძენილია და მოდერნიზებულია მოგვიანებით „დედა-კომპანიის“ მიერ. აქტივების თითოეული ტიპის მშენებლობა დასრულებულია, გაშვებულია ექსპლუატაციაში და აგენერირებს შემოსავლებს საშუალო და გრძელვადიანი იჯარების საშუალებით.

ცხრილში ქვემოთ მოყვანილია საწყისი პორტფოლიოს შემადგენელი აქტივები:

მდებარეობა	ქალაქი	საკუთრებაში მიღების გზა	შემოსავალი იჯარიდან წელიწადში (S, დღგ-ს გარეშე)	სავარაუდო ღირებულება ('000S)	საშუალო წლიური დატვირთულობის კოეფიციენტი 30 სექ. 2018 მდგომარეობით*
საოფისე:					
მელიქიშვილი ბც	თბილისი	შეძენილი	488,526	5,200	79.7%
ყაზბეგის გამზ.	თბილისი	შეძენილი	254,237	2,100	100.0%
I თაუერი	თბილისი	აშენებული	188,030	2,400	100.0%
ალმაშენბლის გამზ.	თბილისი	შეძენილი	143,234	880	100.0%
თამარაშვილის გამზ.	თბილისი	აშენებული	63,339	492	100.0%
სავაჭრო:					
გლდანი	თბილისი	შეძენილი	275,049	3,000	100.0%
ყაზბეგის გამზ.	თბილისი	აშენებული	301,808	3,509	88.9%
რუსთაველის ქ.	მარნეული	შეძენილი	28,311	300	100.0%
სტალინის ქ.	გორი	შეძენილი	12,374	200	100.0%
ერეკლე II გამზ.	თელავი	შეძენილი	12,717	110	100.0%
შარტავას გამზ.	რუსთავი	შეძენილი	11,186	88	92.5%
ისანი	თბილისი	აშენებული	32,487	275	97.0%
შ. ნუცუბიძის ქ.	თბილისი	შეძენილი	12,203	128	100.0%
სასაწყობო:					
თბილისი, იუმაშევის ქ. #06	თბილისი	შეძენილი	121,717	1,140	82.0%
თბილისი, იუმაშევის ქ. #03	თბილისი	შეძენილი	31,355	510	78.6%
საქ ლადა საწყობი	თბილისი	აშენებული	104,746	1,200	100.0%
სულ			2,081,319	22,004	94.3%

* იმ შემთხვევებში თუ კომერციული ქონების გაქირავება დაიწყო საანგარიშო პერიოდის (ბოლო 12 თვის) განმავლობაში და არ ფუნქციონირებდა სრული წელი, დატვირთულობის კოეფიციენტი დათვლილია მხოლოდ იმ თვეების დატვირთულობის კოეფიციენტის გასაშუალოებით რა თვიდანაც გაეშვა კომერციული ქონება.

2.2. მშენებარე პორტფოლიოს შემადგენელი აქტივები

„კომპანიის“ საკუთრებაში შემდეგი მშენებარე აქტივები, რომლებიც გაერთიანდება საბოლოო აქტივების პორტფოლიოში.

ცხრილში ქვემოთ მოყვანილია მშენებარე აქტივების პროტფოლიო:

მდებარეობა	ქალაქი	საკუთრებაში მიღების გზა	შემოსავალი იჯარიდან წელიწადში (S, დღგ-ს გარეშე)	საგარეუდო ღირებულება ('000S)	საშუალო წლიური დატვირთულობის კოეფიციენტი 30 სექ. 2018 მდგომარეობით**
საოფისე:					
ყაზბეგის გამზ.	თბილისი	აშენებული		4,780	n/a
ჭავჭავაძის გამზ.	თბილისი	აშენებული		1,106	n/a
ყაზბეგის გამზ.	თბილისი	აშენებული		528	n/a
ყაზბეგის გამზ.	თბილისი	აშენებული		739	n/a
ახალი იპოდრომი (ბადი)	თბილისი	აშენებული	61,017	471	100%
სავაჭრო:					
ახალი იპოდრომი	თბილისი	აშენებული		2,272	n/a
ყაზბეგის გამზ.	თბილისი	აშენებული		3,691	n/a
ჭავჭავაძის გამზ.	თბილისი	აშენებული	292,302	3,038	100%
სულ			353,319	16,625	100.0%

**მიუხედავად იმისა, რომ ცხრილში მოცემული კომერციული ქონებები ჯერ არ არის ექსპლუატაციაში გაშვებული, ორი კომერციული ქონება ამა წლის ივნისისა და ივლისის თვეში სრულად დაიტვირთა და კომპანი იღებს შესაბამის საიჯარო შემოსავალს.

ზემოთ მოყვანილი უძრავი ქონება იყოფა ორ კატეგორიად: საოფისედ და სავაჭროდ, და მოიცავს სამ კომერციულ კომპლექსს, რომლებიც მდებარეობს ა) ყაზბეგის გამზირზე; ბ) ჭავჭავაძის გამზირზე და გ) ახალი იპოდრომის ტერიტორიაზე.

ახალი იპოდრომის ტერიტორიაზე და ჭავჭავაძის გამზირზე მდებარე კომერციული კომპლექსების მშენებლობის დასრულება დაგეგმილია 2018 წლის ბოლოს. 2018 წლის ნოემბრისთვის აღნიშნული კომერციული კომპლექსები იმყოფება ექსპლუატაციაში მიღების სტადიაზე და მიმდინარეობს ინფრასტრუქტურის ტესტირებისა და სხვა მსგავსი სამუშაოები.

ყაზბეგის გამზირზე მდებარე კომერციული კომპლექსის მშენებლობის დასრულება დაგეგმილია 2019 წლის თებერვლის ბოლოსთვის. კომპლექსი შედგება ოთხი სხვადასხვა ბლოკისგან (A, B, C და D). A და D ბლოკები იმყოფება ექსპლუატაციაში მიღების სტადიაზე. მიმდინარეობს ინფრასტრუქტურის ტესტირება და სხვა მსგავსი სამუშაოები, ხოლო B და C ბლოკები თეთრი კარკასის მშენებლობის ეტაპზეა.

ახალი იპოდრომის ტერიტორიაზე და ჭავჭავაძის გამზირზე მდებარე კომერციული კომპლექსები უკვე ნაწილობრივ გაქირავებულია. ყაზბეგის გამზირის კომერციული კომპლექსის პოტენციური მოიჯარეები მოძიებულია და ზოგიერთ მათგანთან უკვე მიმდინარეობს საიჯარო პირობების მოლაპარაკება.

3. მთავარი მოიჯარეები

კომპანიის მთავარ მოიჯარეებს დაკავებული აქვთ კომპანიის უძრავი ქონების პორტფოლიოს მთლიანი წმინდა საიჯარო ფართის, დაახლოებით 33% და აგენერირებენ მთლიანი წლიური საიჯარო შემოსავლის, დაახლოებით, 69% (წილი დათვლილია 2018 წლის ნოემბრის თვის ფაქტობრივ მონაცემებზე დაყრდნობით). საშუალოდ, საიჯარო ხელშეკრულებები ხელმოწერილია 4 წლის ვადით, ავტომატური 1 წლიანი ვადის გაგრძელების პირობით, თუ კი მხარეები არ შეწყვეტენ ხელშეკრულებას. იშვიათ შემთხვევებში ხელშეკრულების ყველაზე მოკლე ვადა შეადგენს ერთ წელს, ხოლო ყველაზე გრძელი ვადა - 10 წელს.

ცხრილში ქვემოთ მოყვანილია მთავარი ათი მოიჯარის განხილვა:

აღწერა	
მოიჯარეთა რეოდენობა	10
საერთო შემოსავალი ობიექტიდან წელიწადში	1, 625,796 აშშ დოლარი
საერთო შემოსავალი ობიექტიდან თვეში	135,483 აშშ დოლარი
მთავარი მოიჯარეების მთლიანი წმინდა საიჯარო ფართი	12,436 კვ.მ
საშუალო თვიური მთლიანი იჯარა კვ. მ-ზე (\$/m2)	10.9 აშშ დოლარი

მთავარი მოიჯარეების სია და სხვა დეტალები:

მოიჯარე	ყოველთვიური შემოსავალი დღგ-ს გარეშე (აშშ დოლარი, ნოემბერი, 2018)	კომერციული ფართის მისამართი	ქალაქი
მოიჯარე #1	22,073	ხიზანიშვილის ქ.	თბილისი
მოიჯარე #2	21,186	ყაზბეგის გამზ.	თბილისი
მოიჯარე #3	15,669	შარტავას ქ.	თბილისი
მოიჯარე #4	11,936	აღმაშენებლის გამზ.	თბილისი
მოიჯარე #3	10,340	ყაზბეგის ქ.	თბილისი
მოიჯარე #5	9,687	მელიქიშვილის ბიზნეს-ცენტრი	თბილისი
მოიჯარე #6	8,729	კახეთის გზატკეცილი	თბილისი
მოიჯარე #7	6,889	ყაზბეგის გამზ.	თბილისი
მოიჯარე #8	6,106	ყაზბეგის ქ. (მელიქიშვილის ბიზნეს-ცენტრი)	თბილისი
მოიჯარე #3	5,424	ყაზბეგის ქ. (მელიქიშვილის ბიზნეს-ცენტრი)	თბილისი
მოიჯარე #9	5,278	თამარაშვილის ქ.	თბილისი
მოიჯარე #3	2,359	რუსთაველის ქ.	მარნეული
მოიჯარე #10	7,627	მელიქიშვილის ქ. (მელიქიშვილის ბიზნეს-ცენტრი)	თბილისი
მოიჯარე #3	1,060	ერეკლე II-ს გამზ.	თელავი
მოიჯარე #3	456	სტალინის ქ.	გორი
მოიჯარე #3	426	იუმაშევის ქ.	თბილისი
მოიჯარე #7	127	იუმაშევის	თბილისი
მოიჯარე #7	111	იუმაშევის	თბილისი

ცხრილში წარმოდგენილი ტოპ კომპანიებიდან სს „სადაზღვევო კომპანია ალდაგი“, სს „საქართველოს კაპიტალი“ და სს „საქართველოს ბანკი“ წარმოადგენენ კომპანიის დაკავშირებულ პირებს.

4. საქმიანობის აღწერა

„კომპანია“ ახორციელებს უძრავი ქონების სამი ტიპის ოპერირებას: ა) საოფისე ბ) სავაჭრო და გ) სასაწყობო – გრძელვადიანი საიჯარო ხელშეკრულებების საფუძველზე. საოფისე და სავაჭრო ქონების შემთხვევაში „კომპანია“ იჯარით გასცემს გარემონტებულ ან გაურემონტებელ ფართებს. გაურემონტებელი ფართების იჯარით გაცემის შემთხვევაში, რემონტის განმავლობაში, „კომპანია“ მოიჯარეს აძლევს საშედავათო პერიოდს (შესაძლოა 1-დან 12 თვემდე). აღნიშნული პერიოდის განმავლობაში მოიჯარეები იხდიან ნაკლებ ყოველთვიურ გადასახადს (პირობები დამოკიდებულია მოლაპარაკებაზე მხარეებს შორის). თუ რემონტს ახორციელებს „კომპანია“, მოჯარე „კომპანიას“ უხდის რემონტის მთლიან საფასურს ერთჯერადად ან აღნიშნული თანხა გადანაწილება მოიჯარის მიერ გადასახდელ ყოველთვიურ გადასახადზე.

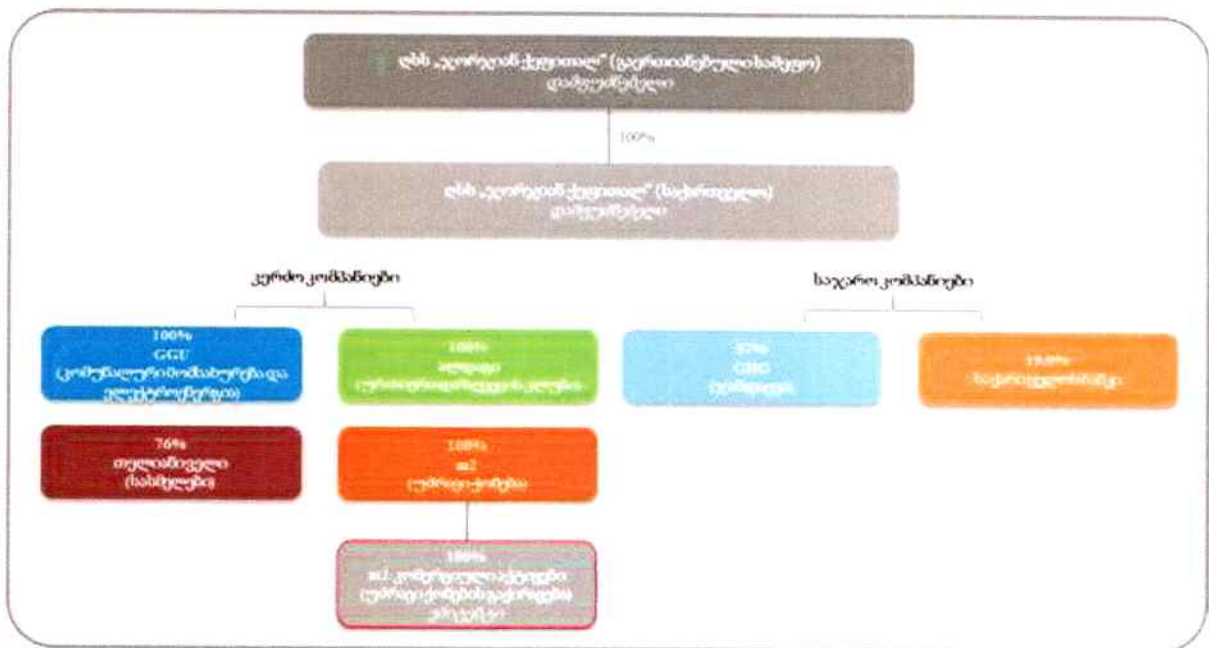
ზოგიერთი ქონების შემთხვევაში, უმეტესად საწყობებისთვის და ერთი საოფისე ფართისთვის (მელიქიშვილის ბიზნეს-ცენტრი), კომპანია იხდის კომუნალურ გადასახადებს და აგროვებს შესაბამის თანხებს თავისი მოიჯარეებისგან.

იჯარის შემოსავლის მიღება „კომპანიის“ მიერ ხდება ყოველთვიურად. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული საიჯარო ხელშეკრულებების შემთხვევაში (რომელიც მხოლოდ აშშ დოლარია), შემოსავალი აისახება ადგილობრივ ვალუტაში იჯარის გადასახადის თანხის და საქართველოს ეროვნული ბანკის გაცვლის კურსის გათვალისწინებით. ადგილობრივ ვალუტაში დენომინირებული საიჯარო ხელშეკრულებების შემთხვევაში, შემოსავლის ასახვა ხდება ხელშეკრულებაში მოცემული თანხით. კომუნალური გადასახადების ხარჯების ანაზღაურება ასევე აისახება ადგილობრივ ვალუტაში მოიჯარის მიერ დაკავებული კვადრატული მეტრების ან წყლის და ელექტროენერგიის მრიცხველების ჩვენებების მიხედვით. კომპანიის მოგება-ზარალის უწყისში კომუნალური გადასახადების სახით მიღებული შემოსავლები აისახება საიჯარო შემოსავლის ნაწილში.

5. სადამფუძნებლო სტრუქტურა

„კომპანიის“ საბოლოო ბენეფიციარი 100%-იანი წილის მესაკუთრე არის სს „ჯორჯია კაპიტალი“, გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული ჰოლდინგური კომპანია, რომელიც შეტანილია ლონდონის საფონდო ბირჟის ძირითადი სავაჭრო მოედანის პრემიუმ სეგმენტში. კომპანია შეიქმნა 2018 წლის აპრილში როგორც M2-ის 100%-იანი შვილობილი კომპანია. მისი შექმნის მიზნებს წარმოადგენდა M2-ის ახალი ინიციატივა, „m2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ საკუთრებაში არსებული შემოსავლის მომტანი კომერციული უძრავი ქონების ნაწილის გადაცემა „m2 კომერციული აქტივებზე“ და შემდგომ საჯარო სავალო ფასიანი ქაღალდის გამოშვება.

ქვემოთ მოყვანილი სქემა გვიჩვენებს კომპანიის სადამფუძნებლო სტრუქტურას:



სამომავლო სტრატეგია

კომპანიის უმთავრეს სტრატეგიას წარმოადგენს საიჯარო შემოსავლების ეფექტური მართვა ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში და კაპიტალის ღირებულების გაზრდა. აღნიშნული მიზნის მისაღწევად მმართველი კომპანია აქტიურ მენეჯმენტს გაუწევს უძრავი ქონების არსებულ პორტფოლიოს და გაზრდის ოპერაციების პროდუქტიულობას.

კომპანია არ გეგმავს ბიზნესის გაფართოებას მომავალში, არც უძრავი ქონების შეძენისა და არც საკუთარი მშენებლობის საშუალებით.

როგორც ეს აღნიშნულია მართვის ხელშეკრულებაში, „კომპანია“ მთელს თავისი ოპერაციების მართვას გადასცემს მმართველ კომპანიას, იგივე „დედა-კომპანიას“. ამ მომსახურების საფასური მიღებული იქნება საიჯარო შემოსავლებზე და მისი გადახდა მოხდება ყოველთვიურად. ხარჯები, რომლებიც გამოჩნდება კომპანიის ფინანსურ უწყისებში, მმართველ კომპანიაზე მომსახურების საფასურის გადახდის გარდა, იქნება: ქონების დაზღვევის ხარჯი, ოფისის კომუნალური გადასახადების ხარჯი, ოფისის დაცვის ხარჯი, ტექნიკური მომსახურების ხარჯი (მცირე ყოველდღიური ხარჯები, გარდა ძირითადი კაპიტალური დანახარჯებისა), უძრავი ქონების გადასახადის ხარჯი და სავალო ფასიანი ქაღალდის კუპონის გადასახადის ხარჯი.

კომპანიის EBITDA მარჯა გეგმის მიხედვით უნდა იყოს 77%-ის ფარგლებში. საიჯარო შემოსავლის კუთხით არ არის გათვალისწინებული ზრდა, გარდა იმ ზრდისა, რაც დაკავშირებული იქნება მშენებარე ობიექტების გაშვებასთან და შესაბამისად დამატებითი საიჯარო შემოსავლის გაჩენასთან, ასევე არსებულ უძრავ ქონებებზე დატვირთულობის კოეფიციენტის ზრდასთან და საიჯარო შემოსავლის ზრდასთან. აღნიშნული ზრდა საიჯარო შემოსავლებში შეესაბამება კომპანიის მომავალ სტრატეგიას, რაც ითვალისწინებს არსებული ქონებების აქტიურ მართვას და პროდუქტიულობის ზრდას.

ქვემოთ ცხრილში იხ. კომპანიის შემოსავლების და ხარჯების საპროგნოზო ციფრები:

მოგება-ზარალის უწყისი ('000\$)	Q42018	31-დეკ-2019	31-დეკ-2020	31-დეკ-2021
საიჯარო შემოსავალი	594	3,538	4,202	4,250
ობიექტის ოპერირების ხარჯი	(92)	(556)	(563)	(563)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	502	2,982	3,640	3,687
წმინდა შემოსავალი საინვეტიციო უძრავი ქონების გადაფასებიდან	-	-	-	-
წმინდა შემოსავალი გადაფასებიდან	-	-	-	-
საოპერაციო ხარჯები	(50)	(283)	(336)	(340)
კუპონის გადასახადი	-	(2,339)	(2,352)	(2,556)
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე	452	360	952	791
მოგების გადასახადის (ხარჯი)/სარგებელი	-	-	-	-
წლის მოგება	452	360	952	791

ფინანსური უწყისის ანალიზი

მოგება-ზარალის განხილვა:

აღწერა (ლარი '000)	30-სექ-18	30-სექ-17	31-დეკ-17	31-დეკ-16
საიჯარო შემოსავალი	3,623	2,628	3,628	2,758
ობიექტის ოპერირების ხარჯი	(556)	(422)	(615)	(531)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	3,067	2,206	3,013	2,227
<i>წმინდა საიჯარო მარჟა</i>	<i>84.7%</i>	<i>83.9%</i>	<i>83.0%</i>	<i>80.7%</i>

„კომპანიის“ საიჯარო შემოსავლები იზრდებოდა წლიდან წლამდე უძრავი ქონების პორტფოლიოში ახალი ობიექტების დამატების ხარჯზე. 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანია“ ამუშავებდა 13 ობიექტს. 2016 წელს უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა „I თაუერის“ ოფისი. 2017 წელს უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა ოთხი ახალი ოფისი. აქედან გამომდინარე, საიჯარო შემოსავლის 31.5%-იანი ზრდა 2017 წელს, 2016 წელთან შედარებით, უკავშირდება ობიექტების დამატებას და საიჯარო და დატვირთულობის მაჩვენებლების გაუმჯობესებას არსებულ სავაჭრო და საოფისე ობიექტებზე.

2018 წელს უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა ახალი საოფისე ობიექტი, მელიქიშვილის ბიზნეს-ცენტრი. საიჯარო შემოსავლის 37.9%-იანი ზრდა 2018 წლის 9 თვეში, 2017 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით, უკავშირდება ობიექტის დამატებას და საიჯარო და დატვირთულობის კოეფიციენტის გაუმჯობესებას არსებულ სავაჭრო და საოფისე ობიექტებზე.

წმინდა საიჯარო მარჟა 2017 წელს შემცირდა 2.3% პუნქტით 2016 წელთან შედარებით, გაიზარდა 4.7% პუნქტით 2018 წლის 9 თვეს 2017 წელთან შედარებით, და გაიზარდა 0.8% პუნქტით 2018 წლის 9 თვეში, 2017 წლის 9 თვესთან შედარებით. წმინდა საიჯარო მარჟის კლება 2017 წელს, უმთავრესად განპირობებული იყო ქონების გადასახადის მომატებით. 2017 წლის 9 თვეში და 2018 წლის 9 თვეში წმინდა საიჯარო მარჟა გაიზარდა, რადგან უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა ახალი ობიექტები, ასევე საიჯარო ქირა და დატვირთულობის კოეფიციენტი გაუმჯობესდა არსებულ

ობიექტებზე, თუმცა ობიექტების ოპერირების ხარჯები არ იზრდებოდა შემოსავლის ზრდასთან ერთად.

აღწერა (ლარი '000)	30-სექ-18	30-სექ-17	31-დეკ-17	31-დეკ-16
წმინდა შემოსავალი საინვესტიციო უძრავი ქონების გადაფასებიდან	-	805	805	2,121
წმინდა შემოსავალი მშენებარე საინვესტიციო უძრავი ქონების გადაფასებიდან	692	21,380	21,380	-
წმინდა შემოსავალი გადაფასებიდან	692	22,185	22,185	2,121

„კომპანია“ ყოველ წელს ახორციელებს საინვესტიციო უძრავი ქონების და საინვესტიციო მშენებარე უძრავი ქონების გადაფასებას. ბოლო გადაფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა 2018 წლის დეკემბერში. გადაფასდა საინვესტიციო უძრავი ქონები სრულად. საინვესტიციო უძრავი ქონების შეფასებისთვის გამოყენებული იქნა ბაზრის ანალიზის და ფულადი ნაკადების ანალიზის მეთოდები.

აღწერა (ლარი '000)	30-სექ.-18	30-სექ.-17	31-დეკ-17	31-დეკ-16
თანამშრომელთა ხელფასებზე გაწეული ხარჯები	(180)	(215)	(268)	(165)
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(109)	(86)	(274)	(64)
საოპერაციო ხარჯები	(289)	(301)	(542)	(229)
მოგება პროცენტის და მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე	3,470	24,090	24,656	4,119

თანამშრომელთა ხელფასებზე გაწეული და სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 2017 წელს, შედარებით 2016 წელთან, გაიზარდა შემდეგი გარემოების გამო: 2017 წელს „დედა-კომპანია“, უძრავი ქონების პორტფოლიოს წინა მესაკუთრემ (პირდაპირი საკუთრების ან დაკავშირებული კომპანიების საშუალებით საკუთრების უფლების მფლობელმა), შეიძინა სამშენებლო კომპანია შპს „BK კომპანია“. ანგარიშების მიზნებისთვის, M2 თავის ყველა საოპერაციო ხარჯს პროპორციულად ანაწილებდა თავის სხვადასხვა ბიზნეს მიმართულებებზე შემოსავლის წილის მიხედვით. აქედან გამომდინარე, სამშენებლო კომპანიის შეძენის შესმდეგ M2-ის მთელი საოპერაციო ხარჯები გაიზარდა და შესაბამისად გაიზარდა ანაწილებული ხარჯების მოცულობა „კომპანიაზე“. 2018 წლის 9 თვეში და 2017 წლის 9 თვეში საოპერაციო ხარჯები შენარჩუნდა თითქმის ერთიდაიმავე დონეზე და შეესაბამებოდა შემოსავლის წილს.

აღწერა (ლარი '000)	30-სექ.-18	30-სექ.-17	31-დეკ-17	31-დეკ-16
საპროცენტო ხარჯი	(464)	0	0	0
მოგების გადასახადის ხარჯი/ბენეფიტი	-	-	-	851
წლის მოგება	3,006	24,090	24,656	4,970

„კომპანიას“ 2018 წლის მაისის თვეში „ჯორჯიან ქეფიტალიდან“ (მ2 უზრავი ქონების 100% წილის მფლობელი) მიღებული აქვს სესხი 4.55 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით 72 თვის ვადით, წლიური 9%-ის დარიცხვით პირველი 36 თვის განმავლობაში; საპროცენტო განაკვეთი 36 თვის შემდეგ ყოველწლიურად იზრდება 1 %-ით და სესხის მე-6 წელს შეადგენს 12%-ს. საპროცენტო სარგებელი იფარება ყოველთვიურად, ხოლო ძირითადი თანხა- პერიოდის ბოლოს. აღნიშნული სესხის დაფარვა მოხდება წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციებიდან მოზიდული სახსრებით. (დეტალებისთვის იხილეთ: „ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის გამოყენება“)

2017 წლის 1 იანვარს ამოქმედდა ახალი რეგულაცია, ე.წ. ესტონური მოდელი (ცვლილება საქართველოს საგადასახადო კოდექსში მოგების გადასახადთან დაკავშირებით), რომლის თანახმადაც ყველა ქართული კომპანია/საწარმო მოგების გადასახადით მხოლოდ მოგების განაწილების შემთხვევაში დაიბეგრება, ხოლო თუ მის სრულ რეინვესტირებას მოახდენს, გათავისუფლდება შესაბამისი გადასახადისგან.

ცვლილების ძალაში შესვლის შემდეგ, 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიამ სრულად ამოატრიალა გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები მე-12 საერთაშორისო აუდიტორული სტანდარტის, „მოგების გადასახადების“ მიხედვით (IAS 12 Income Taxes requirement), რათა გაეზომა გადავადებული გადასახადები 0%-იანი საგადასახადო განაკვეთით, რომელიც ეხებოდა გაუნაწილებელ მოგებებს დაწყებული 2017 წლის 1 იანვრიდან, და აღიარა 1,151 ათასი ლარი როგორც მოგების გადასახადიდან მიღებული აქტივი პერიოდზე და 300 ათასი ლარი, როგორც მიმდინარე მოგების გადასახადი პერიოდზე. ამგვარად, 851 ათასი ლარი გამოჩნდა როგორც მოგების გადასახადიდან მიღებული აქტივი.

ბალანსის განხილვა:

აღწერა (ლარი '000)	30-სექ.-18	30-სექ.-17	31-დეკ-17	31-დეკ-16
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო უძრავი ქონება	55,201	39,338	41,172	40,713
მშენებარე საინვესტიციო უძრავი ქონება	31,939	36,754	33,428	1,390
სულ გრძელვადიანი აქტივები	87,140	76,092	74,600	42,103

საინვესტიციო უძრავი ქონების ზრდა ზემოთ წარმოდგენილ პერიოდებში დაკავშირებულია შემდეგთან: ა) უძრავი ქონების დამატება უძრავი ქონების პორტფოლიუმში შეძენის ან საკუთარი მშენებლობის ხარჯზე; ბ) გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება (როგორც აღინიშნა ზემოთ, კომპანია ახორციელებს გადაფასებას ყოველწლიურად) და გ) ვალუტის კონვერტაციის ეფექტი.

2017 წელს უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა 1.4 მლნ ლირებულების ოთხი ახალი ოფისი, ხოლო 2018 წლის 9 თვეში უძრავი ქონების პორტფოლიოს დაემატა 13,3 მლნ ლარის ლირებულების მელიქიშვილის ბიზნეს ცენტრი.

მშენებარე საინვესტიციო უძრავი ქონების მნიშვნელოვანი ზრდა 2017 წელს, 2016 წელთან შედარებით, დაკავშირებულია მშენებარე საინვესტიციო უძრავი ქონების გადაფასებასთან 2017 წლის ბოლოს. მანამდე, 2016 წელს კომპანიამ დაადგინა, რომ სამართლიანი ღირებულების სანდოდ განსაზღვრა შეუძლებელი იყო და, ამგვარად, მშენებარე საინვესტიციო უძრავი ქონება ამ პერიოდში გაიზომა მხოლოდ თვითღირებულებით.

აღწერა (ლარი '000)	30-სექ-18	30-სექ-17	31-დეკ-17	31-დეკ-16
მიმდინარე აქტივები				
წინასწარი გადახდები და სხვა აქტივები	950	481	910	231
ანგარიშსორება მყიდველებთან და სხვა დებიტორული დავალიანებები	741	268	342	304
სულ მიმდინარე აქტივები	1,691	749	1,252	535
მთლიანი აქტივები	88,831	76,841	75,852	42,638

წინასწარი გადახდების და სხვა აქტივების ზრდა 2017 წელს, 2016 წელთან შედარებით, უმთავრესად უკავშირდება დღგ-ს აქტივის ზრდას, რაც დაკავშირებული იყო მიმდინარე მშენებლობებთან (დღგ-ს აქტივი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უდრიდა 895 ათას ლარს).

კომპანიის ანგარიშსწორება მყიდველებთან და სხვა დებიტორული დავალიანებები, უმთავრესად შედგება მისაღები საიჯარო შემოსავლების დებიტორული დავალიანებებით. ეს დებიტორული დავალიანებები უმთავრესად, დენომინირებულია აშშ დოლარში და გადასახდელია 1-3 თვეში ათვლის დაწყების თარიღიდან. ანგარიშსწორება მყიდველებთან და სხვა დებიტორული დავალიანებები შეესაბამება შემოსავლის ზრდას, გარდა თითქმის სამჯერადი ზრდისა 2018 წლის 9 თვეში, შედარებით 2017 წლის 9 თვესთან, რაც გამომდინარეობს ამავე პერიოდში მელიქიშვილის ბიზნეს ცენტრის დამატებით გამოწყვეული საიჯარო შემოსავლის ზრდით და შესაბამისად ამ ბიზნეს მიმართულებაზე ალოკაციის პროპორციის ზრდით.

აღწერა (ლარი '000)	30-სექ.-18	30-სექ.-17	31-დეკ-17	31-დეკ-16
ინვესტირებული კაპიტალი	76,598	76,633	75,605	41,442
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიმდინარე მოგების გადასახადის ვალდებულებები	-	-	-	431
მომწოდებლებთან და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	102	39	126	478
სხვა ვალდებულებები	308	169	121	287
მთლიანი მიმდინარე ვალდებულებები	410	208	247	1,196
გრძელვადიანი ვალდებულებები	11,823	-	-	-
სულ ინვესტირებული კაპიტალი და ვალდებულებები	88,831	76,841	75,852	42,638

საინვესტიციო კაპიტალი ასახავს შენატანებს „დედა-კომპანიიდან“ „კომპანიის“ კაპიტალში, რაც უმთავრესად მოიცავს საინვესტიციო უძრავი ქონების შეძენის და მშენებლობის ხარჯებს.

ანგარიშსწორება მომწოდებლებთან და სხვა კრედიტორული დავალიანებები, უმთავრესად, შედგება საიჯარო გადასახადებისგან და სხვა დარიცხვებისგან, შესაბამისად. ეს ვალდებულებები წარმოადგენს ალოკაციის შედეგად მიღებული დავალიანებების ბალანსს აწ უკვე „კომპანიის“ ბიზნეს საქმიანობის შემოსავლების პროპორციულად.

ფინანსური კოეფიციენტები:

მ2 კომერციული აქტივები:

კოეფიციენტები	30-სექ-18*	30-სექ-18	31-დეკ-17	31-დეკ-16
ა) ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები (Financial Leverage Ratios)				
გრძელვადიანი სესხებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი (Long-term Debt to equity)	3.29	0.15	-	-
ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (Return on Capital employed)	0.03	0.04	0.33	0.10
პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (Interest Coverage ratio)	5.99	5.99	N/A	N/A
მთლიანი ვალის კოეფიციენტი (Total Debt Ratio)	0.77	0.14	0.00	0.03
ბ) მომგებიანობის კოეფიციენტები (Profitability Ratios)				
უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA)	4%	5%	33%	12%
უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE)	16%	5%	33%	12%
საერთო მოგების მარჟა (Gross profit margin)	85%	85%	83%	81%
საოპერაციო მოგების მარჟა (Operating profit margin)	77%	77%	68%	72%
წმინდა მოგების მარჟა (Net profit margin)	64%	64%	68%	103%
გ) ლიკვიდურობის კოეფიციენტები (Liquidity Ratios)				
ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები (Liquid Assets/Total Assets)	2%	2%	1.7%	1.3%
ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები (Liquid Assets/Current Liabilities)	4.12	4.12	5.07	0.45
საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი (Working Capital turnover)	3.77	3.77	3.61	(4.17)
მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი (Current Ratio)	4.12	4.12	5.07	0.45
დ) საოპერაციო კოეფიციენტები (Operating Ratios)				
ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი (Fixed Asset turnover)	5%	6%	5%	7%

*კოეფიციენტები დათვლილია იმის გათვალისწინებით რომ მოხდა კომპანიის მიერ 30 მლნ აშშ დოლარის ობლიგაციების ემისია, შემცირდა ინვესტირებული კაპიტალი და ყველა სხვა მაჩვენებელი დარჩა უცვლელი. იქ სადაც მითითებულია n/a არ არსებობს საკმარისი ინფორმაცია მითითებული პერიოდისთვის ან არ არის რელევანტური.

შენიშვნა: რეალური მომგებიანობის სურათის ილუსტრირების მიზნებიდან გამომდინარე კოეფიციენტების დათვლისას შესაბამისი მაჩვენებლები დაკორექტირებულია წმინდა შემოსავალი გადაფასებიდან მოცულობით.

მ2 უძრავი ქონება:

კოეფიციენტები	30-სექ-18	31-დეკ-17	31-დეკ-16
ა) ფინანსური ლევერეიჯის კოეფიციენტები (Financial Leverage Ratios)			
გრძელვადიანი სესხებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი (Long-term Debt to equity)	1.14	0.75	1.09
ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (Return on Capital employed)	0.00	0.01	0.03
პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (Interest Coverage ratio)	(0.33)	11.5	48.5
მთლიანი ვალის კოეფიციენტი (Total Debt Ratio)	0.59	0.53	0.64
ბ) მომგებიანობის კოეფიციენტები (Profitability Ratios)			
უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA)	N/A	7%	3%
უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE)	N/A	14%	8%
საერთო მოგების მარჟა (Gross profit margin)	15%	12%	17%
საოპერაციო მოგების მარჟა (Operating profit margin)	-0.9	2%	10%
წმინდა მოგების მარჟა (Net profit margin)	-3	1%	8%
გ) ლიკვიდურობის კოეფიციენტები (Liquidity Ratios)			
ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები (Liquid Assets/Total Assets)	24%	24%	32%
ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები (Liquid Assets/Current Liabilities)	2.01	1.09	1.62
საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი (Working Capital turnover)	1.34	1.66	1.57
მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი (Current Ratio)	2.81	1.76	1.86
დ) საოპერაციო კოეფიციენტები (Operating Ratios)			
ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი (Fixed Asset turnover)	45%	46%	46%

პოლიტიკა და პროცედურები

ფასწარმოქმნის პოლიტიკა

საიჯარო ხელშეკრულების დადებამდე კომპანია აანალიზებს პოტენციური საიჯარო ქონების საბაზრო საიჯარო ფასებს და შედეგებს იჯარის ხელშეკრულებაში ასახავს. ცალკეულ შემთხვევებში კომპანია ბაზრის საიჯარო ფასებზე პრემიალურ ფასნამატს იყენებს, რაც განპირობებულია უკეთესი ხარისხის ობიექტებითა და კომპანიის საიმედოობით.

იჯარის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული პროცედურები

კომპანია უმრავი ქონების თითოეული ობიექტისთვის განსხვავებულ იჯარის ხელშეკრულებას აფორმებს. სავაჭრო და საოფისე ობიექტები მინიმუმ 1 წლის ვადით გაიცემა იჯარით და ხელშეკრულებაში ჩადებულია ავტომატური გაგრძელების პირობით. უმეტეს შემთხვევაში, აღნიშნულ ხელშეკრულებებში არის წინასწარი გადახდის პირობა, რომელიც ითვალისწინებს 1-დან 3 თვემდე იჯარის საფასურის წინასწარ გადახდას.

საწყობის იჯარის ხელშეკრულებები, ძირითადად, 11 თვით ფორმდება, მაგრამ იმ შემთხვევაში, თუ დამქირავებელს აქვს კარგი გადამხდელის ისტორია, კომპანიას შეუძლია დადოს გრძელვადიანი საიჯარო ხელშეკრულება (2-დან 10 წლამდე საიჯარო ხელშეკრულებები) ავტომატური გაგრძელების პირობით. ამ ტიპის ხელშეკრულებებისთვის ნაკლებად დამახასიათებელია წინასწარი გადახდის პირობის არსებობა.

საიჯარო ხელშეკრულება შეიძლება გაფორმდეს ადგილობრივ და უცხოურ ვალუტაში (იგულისხმება მხოლოდ აშშ დოლარი). ხელშეკრულებების უმრავლესობა გაფორმებულია აშშ დოლარში. ხელშეკრულების პირობები არ იცვლება მას შემდეგ, რაც ის ხელმოწერილია. ამასთან, ცალკეულ შემთხვევებში, როგორცაა ვალუტის მკვეთრი მერყეობა, ან დამქირავებლის მიერ მიყენებული მნიშვნელოვანი ზიანი და ა.შ. სპეციალური პირობით განისაზღვრება იჯარის გამცემის უფლება, რომ გადახდის ხელშეკრულებაში დაფიქსირებულ გარკვეულ პირობებს.

მმართველობა და თანამშრომლები

მიმოხილვა

კომპანიის უმაღლეს მმართველ ორგანოს წარმოადგენს აქციონერთა საერთო კრება („საერთო კრება“). კომპანიის გენერალური დირექტორი („გენერალური დირექტორი“), რომელიც პასუხისმგებელია ყოველდღიურ ოპერაციებზე და მინიჭებული აქვს წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება, ინიშნება საერთო კრების მიერ.

საერთო კრება

კომპანიის საერთო კრება გაიმართება წელიწადში ერთხელ კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის და მისი სამომავლო გეგმების განხილვის მიზნით. საერთო კრება შეიძლება დაინიშნოს და წარიმართოს საგანგებო კრების სახით გენერალური დირექტორის ან იმ აქციონერთა ინიცირებით, რომლებიც ფლობენ კომპანიის აქციათა 10%-ზე მეტს.

გენერალური დირექტორი

კომპანიის წესდების თანახმად, კომპანიის ყოველდღიური მართვა და წარმომადგენლობა აკისრია გენერალურ დირექტორს.

გენერალური დირექტორი უნდა გაუძღვეს კომპანიის საქმიანობას სათანადოდ და ერთგულად, წესდების დებულებების და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით.

მმართველობა

კომპანიას სრულად მართავს მმართველი კომპანია მართვის ხელშეკრულების თანახმად. მმართველი კომპანიის ხელმძღვანელობაში წარმოდგენილი არიან:

ირაკლი ბურდილაძე - გენერალური დირექტორი, მმართველი პარტნიორი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

ირაკლი ბურდილაძე სს „მ² უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორია. ადრე ის მუშაობდა სს „საქართველოს ბანკის“ გენერალური დირექტორის მოადგილის თანამდებობაზე. 2006-2007 წლებში ირაკლი ბურდილაძე საქართველოს ბანკის ფინანსური დირექტორი იყო. საქართველოს ბანკში მუშაობის დაწყებამდე იგი „ჯი-ემ-თი ჯგუფის“ ფინანსური დირექტორი იყო, რომელიც უძრავი ქონების წამყვანი დეველოპერი და ოპერატორია საქართველოში. ირაკლი ბურდილაძემ საერთაშორისო ეკონომიკისა და საერთაშორისო ურთიერთობების მაგისტრის ხარისხი მიიღო ვაშინგტონის ჯონ ჰოპკინსის უნივერსიტეტში. მას დამთავრებული აქვს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის საერთაშორისო ურთიერთობების ფაკულტეტი ბაკალავრის ხარისხით.

შოთა ბერეკაშვილი - მმართველი პარტნიორი, მშენებლობის ხელმძღვანელობის მიმართულებით

2000 წელს დაამთავრა კოლუმბიის უნივერსიტეტი ნიუ-იორკში და მიიღო ბაკალავრის ხარისხი პოლიტიკურ მეცნიერებასა და ეკონომიკაში. 1999 წლიდან 2001 წლამდე მუშაობდა უოლ სტრიტზე, საკონსულტაციო კომპანია „Basic International Development Corporation“-ის პროექტის კოორდინატორად. 2002 წელს დაამთავრა ლონდონის Cass Business School London (City University) და მაგისტრის ხარისხი მიიღო კორპორაციული ფინანსების და რისკების მართვის განხრით. 2002 წლიდან 2003 წლამდე მუშაობდა საინვესტიციო ფონდის Grade Hedge Fund „Elgin Capital“ საკრედიტო კვლევის ჯგუფში. 2003 წლიდან 2008 წლამდე იყო „BM Capital“-ის ფინანსური დირექტორი, ხოლო 2009 წლიდან - „BK Capital“-ის პრეზიდენტი. 2017 წლიდან ბ-ნმა ბერეკაშვილმა დაიკავა „მ² უძრავი

ქონების“ გენერალური დირექტორის მოადგილის თანამდებობა მშენებლობის მართვის მიმართულებით.

გიორგი ნატროშვილი - გენერალური დირექტორის მოადგილე ფინანსების და ოპერაციების მიმართულებით.

გიორგი ნატროშვილი არის სს „მ² უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორის მოადგილე ფინანსებისა და ოპერაციების განხრით. „მ²“-ში მუშაობის დაწყებამდე მას რამდენიმე ფინანსური პოზიცია ეკავა საქართველოს ერთ-ერთ წამყვან სატელეკომუნიკაციო კომპანიაში - „ჯეოსელში“. ბოლოს ის ფინანსური დაგეგმვის, ანგარიშგების და ბიზნეს კონტროლის განყოფილების უფროსი იყო. „ჯეოსელამდე“ მან აუდიტორის გამოცდილება შეიძინა Ernst & Young-ში, და იმუშავა Japan Tobacco International-ში ფინანსური დაგეგმვისა და ანალიზის სპეციალისტის რანგში. გიორგი ნატროშვილმა დაამთავრა თბილისის თავისუფალი უნივერსიტეტი ბიზნესის ადმინისტრირების ბაკალავრის ხარისხით, სპეციალობა - ფინანსები, ხოლო 2016 წელს მიიღო დიპლომირებული ფინანსური ანალიტიკოსის სერტიფიკატი, რომელსაც გასცემს ფინანსური ანალიტიკოსების საერთაშორისო ორგანიზაცია CFA ინსტიტუტი.

შორენა დარჩიაშვილი - გენერალური დირექტორის მოადგილე გაყიდვების და მარკეტინგის მიმართულებით

შორენა დარჩიაშვილი 2013 წლის აგვისტოდან დაინიშნა გენერალური დირექტორის მოადგილედ გაყიდვებისა და მარკეტინგის მიმართულებით. 2010 წლიდან 2013 წლამდე იგი სს „საქართველოს ბანკის“ ბრენდის შიდა მენეჯმენტის განყოფილებას ხელმძღვანელობდა „საქართველოს ბანკის“ ჯგუფში გადმოსვლამდე, შორენა დარჩიაშვილს გაყიდვებისა და მარკეტინგის დეპარტამენტების ხელმძღვანელის პოზიცია ეკავა უძრავი ქონების საქართველოში მოქმედ სხვადასხვა დეველოპერულ კომპანიაში. მას ასევე აქვს მარკეტინგული კომუნიკაციების სარეკლამო კონსულტანტის პროფესიონალური გამოცდილება, რომელიც საქართველოს წამყვან სარეკლამო კომპანიაში („სარკე“, „ბეთერფლაი“). მაგისტრის ხარისხი მარკეტინგისა და საერთაშორისო ბიზნესის მიმართულებით შორენა დარჩიაშვილმა გერმანიაში „მოსბახის პროფესიულ აკადემიაში“ (BA Mosbach) მიიღო, ხოლო ბიზნეს-ადმინისტრირების ბაკალავრის ხარისხი - თბილისის „მართვის ევროპულ სკოლაში“ (ESM).

ნიკოლოზ ჯალაღანია - გენერალური დირექტორის მოადგილე იურიდიული, ადმინისტრაციული მხარდაჭერისა და ადამიანური რესურსების მართვის მიმართულებით.

ნიკოლოზ ჯალაღანია 2010 წლიდან მუშაობს კომპანიაში. 2013 წლის მარტიდან 2015 წლის მაისამდე ის იურიდიული დეპარტამენტის ხელმძღვანელი იყო. კომპანიაში „მ² უძრავი ქონება“ დასაქმებამდე იგი იურიდიულ მომსახურებას უწევდა კერძო კომპანიებს. 2000-2003 წლებში მუშაობდა საქართველოს უზენაეს სასამართლოში. იგი ფლობს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის ბაკალავრის ხარისხს და არის საქართველოს იურისტთა ასოციაციის წევრი.

ნატო ბოჭორიშვილი - გენერალური დირექტორის მოადგილე ქონების მართვის მიმართულებით

ნატო ბოჭორიშვილი უძღვება ქონების მართვას კომპანიაში. „მ² უძრავი ქონებაში“ მოსვლამდე იგი შვეიცარიულ საკონსულტაციო კომპანიაში Business & Finance Consulting მუშაობდა და ფინანსებისა და აგროდაზღვევის ხელმისაწვდომობის ხელშეწყობის პროექტს ხელმძღვანელობდა. Business & Finance Consulting-მდე ნატო ბოჭორიშვილმა 11 წელი სს „პროკრედიტ ბანკში“ იმუშავა სხვადასხვა თანამდებობებზე საკრედიტო, ბიზნესის განვითარებისა და მარკეტინგის მიმართულებებით. ნატო ბოჭორიშვილი ფლობს კავკასიის უნივერსიტეტის მაგისტრის ხარისხს ფინანსების განხრით და თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს საერთაშორისო ურთიერთობების მიმართულებით.

რუსუდან სანაძე - გენერალური დირექტორის მოადგილე ტექნიკური ზედამხედველობის და ხარისხის უზრუნველყოფის მიმართულებით

რუსუდან სანაძე 2017 წლის დეკემბრიდან „მ² უძრავი ქონების“ განვითარების და პროექტების მართვის დეპარტამენტის ხელმძღვანელია. კომპანიაში „მ² უძრავი ქონება“ იგი 2017 წლის თებერვალში მიიწვიეს პროექტის კონსულტანტად. 2014-2016 წლებში იყო "თეგეტა მოტორსის" ბიზნეს განვითარების დირექტორი; იგი ხელმძღვანელობდა სისტემური მართვისა (SAP) და საინფორმაციო ტექნოლოგიების (IT) დეპარტამენტებს. 2013-2014 წლებში იყო კომპანია "ჯორჯიან ქარდის" რისკების მართვის ცენტრის ხელმძღვანელი, ხოლო მანამდე საინფორმაციო ტექნოლოგიების სხვადასხვა კომპანიებში მუშაობდა მენეჯერულ პოზიციებზე. გარდა ამისა, იგი ჩართული იყო სამეცნიერო მუშაობაში გერმანიის უნივერსიტეტში (CAU, UdS, TUM); ფლობს სადოქტორო აკადემიურ ხარისხს. ამჟამად იგი ივ. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ასოცირებული პროფესორია.

დავით მძელური - გენერალური დირექტორის მოადგილე უსაფრთხოების მიმართულებით

დავით მძელური არის „მ² უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორის მოადგილე უსაფრთხოების მიმართულებით. „მ²“-ში მოსვლამდე, 2015-2017 წლებში, იგი იყო საქართველოს ბანკის პრობლემური აქტივების დეპარტამენტის რეგიონალური მენეჯერი. 2006-2015 წლებში ის მუშაობდა საჯარო სექტორში რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის, შინაგან საქმეთა, გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების და ფინანსთა სამინისტროებში. მან დაამთავრა ფიზიკური აღზრდისა და სპორტის აკადემია და 2008-2009 წლებში სწავლობდა ვარშავის პოლიციის აკადემიაში.

ნატო ქიტიაშვილი - გენერალური დირექტორის მოადგილე ნებართვების, ლიცენზიების და იურიდიული მხარდაჭერის განხრით

ნატო ქიტიაშვილი 2017 წლის 1 დეკემბრიდან მ²-ის გენერალური დირექტორის მოადგილეა ნებართვების, ლიცენზიებისა და სამართლებრივი მხარდაჭერის განხრით. 2016-2017 წლებში მან თბილისის მერიის იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის თანამდებობა დაიკავა, მოგვიანებით კი თბილისის მერის მოადგილე გახდა. 2008-2015 წლებში მას სხვადასხვა მაღალი რგოლის თანამდებობა ეკავა საქართველოს მთავრობის ადმინისტრაციის იურიდიულ განყოფილებაში, და საქართველოს მთავრობის საპარლამენტო მდივანი იყო. იგი ფლობს ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრისა და მაგისტრის ხარისხებს და ამჟამად სადოქტორო დისერტაციაზე მუშაობს. ნატო ქიტიაშვილს ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიულ ფაკულტეტზე მუშაობის 9-წლიანი გამოცდილება აქვს. იგი იკავებს UNIGEO-ს ასოცირებული პროფესორის თანამდებობას 2018 წლიდან.

ნინო კვირიკაშვილი – გენერალური დირექტორის მოადგილე ბიზნესის განვითარების მიმართულებით

ნინო კვირიკაშვილი 2018 წლის სექტემბრიდან „მ² უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორის მოადგილეა ბიზნესის განვითარების მიმართულებით. „მ²“-ში დასაქმებამდე ნინო კვირიკაშვილი უფროსი საინვესტიციო ოფიცრის თანამდებობაზე მუშაობდა სს „Georgia Capital“-ში, რომელიც სს „მ² უძრავი ქონების“ მშობელი კომპანიაა. 2015-16 წლებში იგი აუდიტორად მუშაობდა Ernst & Young-ში. მანამდე იგი საქართველოს ბანკის კორპორაციული საბანკო გაყიდვების განყოფილებაში მუშაობდა. მას თბილისის თავისუფალი უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხი აქვს ბიზნესის ადმინისტრირებაში, სპეციალობით - ფინანსები.

სამეთვალყურეო საბჭო

ირაკლი გილაური - საბჭოს თავმჯდომარე

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე და სს „Georgia Capital“-ის გენერალური დირექტორი. აღნიშნული კომპანია სს „მ² უძრავი ქონების“ დედა კომპანიაა. არის BGEO Group- ის ყოფილი გენერალური დირექტორი 2011 წლიდან, აგრეთვე საქართველოს ბანკის ფინანსური დირექტორი 2004 წლიდან. ბ-ნი გილაური თავმჯდომარედ დაინიშნა 2015 წლის სექტემბრიდან, ხოლო მანამდე იგი ბანკის გენერალური დირექტორის თანამდებობაზე იყო 2006 წლის მაისიდან. უფრო ადრე კი

EBRD-ის (ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკი) ბანკირი იყო. უკანასკნელი ათწლეულის მანძილზე ირაკლის ხელმძღვანელობით მსხვილი მოთამაშეები გაჩნდნენ საქართველოს ეკონომიკის რამდენიმე სფეროში, მათ შორის საბანკო, ჯანდაცვის, კომუნალური მომსახურების და ენერგეტიკის, უძრავი ქონების, დაზღვევისა და მეღვინეობის დარგებში. ფლობს CASS Business School-ის მეცნიერებათა მაგისტრის ხარისხს საბანკო სფეროში.

ეკატერინე შავგულიძე - საბჭოს წევრი

სს „Georgia Capital“-ის დირექტორი ინვესტიციების მიმართულებით, რომელიც სს „მ² უძრავი ქონების“ შიშობელი კომპანიაა. მანამდე მუშაობდა „BGEO ჯგუფის“ დაფინანსებისა და ინვესტირებათა ურთიერთობის სამსახურის ხელმძღვანელად. BGEO-ში მუშაობა 2011 წელს დაიწყო დირექტორის რანგში ჯანდაცვის მომსახურების ბიზნესის მიმართულებით. სულ ახლახან ეკატერინემ წამყვანი როლი შეასრულა GHG-ის პირველად საჯარო შეთავაზებაში როგორც ინვესტირებათა ურთიერთობის ჯგუფის ხელმძღვანელმა. მანამდე იგი ასოცირებული ფინანსური დირექტორი იყო კომპანიაში AstraZeneca, UK. ფლობს Wharton Business School-ის ბიზნესის მაგისტრის წოდებას.

ავთანდილ ნამიჩიშვილი - საბჭოს წევრი

სს „Georgia Capital“-ის გენერალური დირექტორის მოადგილე. აღნიშნული კომპანია სს „მ² უძრავი ქონების“ შიშობელი კომპანიაა. მანამდე იყო „BGEO ჯგუფის“ მთავარი იურისტი. 2007 წლიდან იყო ბანკის მთავარი იურისტი და ჯგუფის ძირითად და მოზიდულ კაპიტალთან მიმართებაში მნიშვნელოვანი როლი ითამაშა კაპიტალის ბაზრებზე, მონაწილეობდა 25-ზე მეტი შერწყმისა და შესყიდვის განხორციელებაში. უფრო ადრე იყო საქართველოს წამყვანი იურიდიული ფირმის პარტნიორი. ფლობს ცენტრალური ევროპული უნივერსიტეტის (უნგრეთი) საერთაშორისო ბიზნეს-სამართლის მაგისტრის ხარისხს.

ირაკლი ბურდილაძე - გენერალური დირექტორი, მმართველი პარტნიორი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

ირაკლი ბურდილაძე არის სს „მ² უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორი. ადრე ის მუშაობდა სს „საქართველოს ბანკის“ გენერალური დირექტორის მოადგილის თანამდებობაზე. მანამდე, 2006-2007 წლებში ირაკლი საქართველოს ბანკის ფინანსური დირექტორი იყო. საქართველოს ბანკში მუშაობის დაწყებამდე ირაკლი „ჯი-ემ-თი ჯგუფის“ ფინანსური დირექტორი იყო, რომელიც უძრავი ქონების წამყვანი დეველოპერი და ოპერატორია საქართველოში. ირაკლიმ საერთაშორისო ეკონომიკისა და საერთაშორისო ურთიერთობების მაგისტრის ხარისხი მიიღო ვაშინგტონის ჯონ ჰოპკინსის უნივერსიტეტში. მას დამთავრებული აქვს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის საერთაშორისო ურთიერთობების ფაკულტეტი ბაკალავრის ხარისხით.

კიმ ბრედლი - დამოუკიდებელი არაადმინისტრაციული დირექტორი; საქართველოს კაპიტალის საინვესტიციო კომიტეტის თავმჯდომარე, m²-ის ბორდის მრჩეველი

კიმ ბრედლი 2018 წლის 24 თებერვალს დაინიშნა კომპანიის დამოუკიდებელი არაადმინისტრაციული დირექტორის თანამდებობაზე. იგი არის, აგრეთვე, ანაზღაურების განსაზღვრისა და დანიშვნების/ნომინაციების კომიტეტების წევრი და საინვესტიციო კომიტეტის თავმჯდომარე. ბატონი ბრედლი ადრე BGEO Group PLC- ს დამოუკიდებელი არაადმინისტრაციული დირექტორის თანამდებობაზე მუშაობდა 2013 წლის დეკემბრიდან 2018 წლის მაისამდე. ბ-ნი ბრედლი იყო BGEO Group PLC-ის რისკების კომიტეტის თავმჯდომარე და BGEO Group PLC- ს აუდიტისა და ნომინაციის კომიტეტების წევრი. ბ-ნი ბრედლი 2013 წლის დასაწყისში წამოვიდა Goldman Sachs-იდან, სადაც 15 წელი მუშაობდა უძრავი ქონების ძირითადი ინვესტიციების და უძრავი ქონების მართვის განყოფილებების სპეციალისტის რანგში და დაკავებული იყო როგორც ინვესტიციებით ევროპულ უძრავ ქონებაში, ასევე პრობლემური სესხებით.

გარდა საინვესტიციო საქმიანობისა ბ-ნი ბრედლი ხელმძღვანელობდა Goldman Sachs-ის აქტივების მართვის ფილიალებს საფრანგეთში, იტალიასა და გერმანიაში, სადაც იგი ჩართული იყო ფინანსურ და საგადასახადო აუდიტში, ასევე შიდა აუდიტორული საქმიანობის მართვაში. იგი იყო, აგრეთვე, Societa Gestione Crediti-ის პრეზიდენტი, ერთობლივი საწარმო Capitalia Service-ს დირექტორთა საბჭოს წევრი იტალიაში და Archon Capital Bank Deutschland-ის აქციონერთა საბჭოს თავმჯდომარე გერმანიაში. კაპიტალის მომსახურების ერთობლივი საწარმოს დირექტორთა საბჭოს წევრი და გერმანიის არქონის კაპიტალის ბანკის Deutschland-ის აქციონერთა საბჭოს თავმჯდომარე. Goldman Sachs-მდე იგი შვიდი წლის განმავლობაში იყო GE Capital-ის აღმასრულებელი დირექტორი ამერიკის შეერთებულ შტატებსა და ევროპაში, სადაც მისი საქმიანობა მოიცავდა უძრავი ქონების რეგულირებას და რესტრუქტურიზაციას, აგრეთვე შესყიდვებს. GE Capital-ამდე ბ-ნი ბრედლის აღმასრულებელი თანამდებობები ეკავა Manufacturers Hanover Trust-ში (ამჟამად JP Morgan-ის ნაწილი) და Dollar Dry Dock Bank-ში. იგი ასევე მუშაობდა მშვიდობის კორპუსის მოხალისედ და კონსულტანტად ამერიკის შეერთებული შტატების საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს კამერუნის წარმომადგენლობაში. ბ-ნი ბრედლი არის ფსიქიკური ჯანმრთელობის საქველმოქმედო ორგანიზაციის Gould Farm-ის დირექტორი. ბ-ნი ბრედლი ფლობს კოლეჯს კოლუმბიის უნივერსიტეტის საერთაშორისო საქმეთა სკოლის საერთაშორისო საქმეთა მაგისტრის ხარისხს და არიზონის უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს ინგლისურ ლიტერატურაში.

თანამშრომლები

კომპანიას ჰყავს ერთი თანამშრომელი - გენერალური დირექტორი, ბ-ნი გიორგი ნატროშვილი.

ანაზღაურება და სარგებლები

კომპანიის მართვის ძირითადი თანამშრომლები, იგივეა რაც მისი დამფუძნებელი კომპანიის, M2-ის. მართვის ძირითადი თანამშრომლების კომპენსაციაში კომპანიის წილი, მოცემული ფინანსური ანგარიშის ნაწილში, მოიცავს შემდეგს:

აღწერა (ლარი '000)	31-დეკ-17	31-დეკ-16
წილობრივი კომპენსაცია	128	92
ხელფასი	23	17
ფულადი ბონუსები	12	9
სულ	163	118

დაკავშირებული მხარის ტრანზაქციები

დაკავშირებული მხარის ტრანზაქციები

დაკავშირებული მხარეების ტრანზაქციების მოცულობები, დავალიანების წარჩენი წლის ბოლოს და დაკავშირებული ხარჯები და წლის შემოსავალი:

	2017			2016		
	დამფუძნებელი ¹	ერთეულები საერთო კონტროლის ქვეშ	მართვის ძირითადი თანამშრომლები	დამფუძნებელი	ერთეულები საერთო კონტროლის ქვეშ	მართვის ძირითადი თანამშრომლები
ბალანსები 31						
დეკ. მდგომარეობით						
დებიტორული დავალიანება	15	51	-	15	75	-
კრედიტორული დავალიანება	-	17	-	-	17	-
დასრულებული წლის ტრანზაქციები 31						
დეკ. მდგომარეობით						
თანამშრომელთა ხელფასებზე გაწეული ხარჯები	-	-	163	-	-	118
საიჯარო შემოსავალი	29	1,187	-	12	708	-
საიჯარო ხარჯები	-	29	-	-	14	-
დაზღვევის ხარჯები	-	7	-	-	2	-
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	-	4	-	-	3	-

1 2017 წლის 31 დეკემბერს, 2016 წლის 31 დეკემბერს და 2016 წლის 1 იანვარს და აღნიშნული დასრულებული წლების მდგომარეობით „დედა-კომპანია“ მოიცავს ბალანსებს და ტრანზაქციებს სს „მ2 უძრავ ქონებასთან“.

2 საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ერთეულები მოიცავს BGEO კომპანიის შვილობილ კომპანიებს, გარდა „დედა-კომპანიის“ კატეგორიაში შემავალი კომპანიებისა.

2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არ არსებობდა დავალიანება დაკავშირებულ მხარეებთან არსებულ ტრანზაქციებზე.

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან ასევე მოიცავს უძრავ ქონებებთან დაკავშირებულ ტრანსაქციებს, როგორცაა შესყიდვა ან მშენებლობა, „დედა-კომპანიის“ მიერ „კომპანიის“ მითითებით (განხილულია წინამდებარე დოკუმენტის ფინანსური ანალიზის მუხლში „ინვესტირებული კაპიტალი“).

განთავსების აგენტთან დადებული ხელშეკრულების ძირითადი პირობები

განთავსების აგენტთან გაფორმებული ხელშეკრულება სს „გალტ ენდ თაგარტს“ ავალდებულებს უზრუნველყოს ობლიგაციების ანდერაქტინგი მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე. განთავსების აგენტის მოვალეობაა მოამზადოს ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტაცია (მათ შორის ობლიგაციების პროსპექტი), შეასრულოს განთავსების აგენტის ფუნქცია და კომპანიას გაუწიოს ობლიგაციების გამოშვებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები.

ობლიგაციების გამოშვების პირობები

კომპანიის ერთპიროვნული დამფუძნებლის გადაწყვეტილებით, 2018 წლის 30 ნოემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ჯამური 30,000,000 (ოცდაათ მილიონ) აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულების მქონე არაუმეტეს 7.5% პროცენტის ობლიგაციების გამოშვების შესახებ. ობლიგაციების დაფარვის ვადად განისაზღვრა გამოშვებიდან სამი წელი. ობლიგაციების პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები განისაზღვრება: წინამდებარე პროსპექტით, მათ შორის, წინამდებარე „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ (შემდგომში - „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ ან „პირობები“) და ემიტენტსა და შპს „ნოდია, ურუმავილი და პარტნიორებს“, როგორც ობლიგაციონერების წარმომადგენელს („ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“) შორის ობლიგაციების გამოშვების პირობების შესახებ 2018 წლის 21 დეკემბრის ხელშეკრულებით (შემდგომში „ხელშეკრულება“). გარდა პროსპექტის სხვა თავებში (მათ შორის, „შეთავაზების ძირითად პირობებში“) აღწერილი ობლიგაციების გამოშვების პირობებისა, მოცემულ თავში „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ - ასევე აღწერილია გარკვეული დამატებითი პირობები, რაც ასევე ასახულია „ხელშეკრულებაში“.

ზემოაღნიშნული „ხელშეკრულება“ ხელმისაწვდომია ინვესტორთათვის გასაცნობად „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ ოფისში: შპს „ნოდია, ურუმავილი და პარტნიორები“, საქართველო, თბილისი 0186, ვაჟა-ფშაველას გამზ. N71, მე-4 სართ., ოფისი N28, და ემიტენტის ოფისში: საქართველო, თბილისი ილია ჭავჭავაძის გამზირი N29. წინამდებარე პროსპექტის (მათ შორის, „პირობების“) გარდა, „ობლიგაციონერებს“ (ამ ტერმინის ქვემოთ განსაზღვრული მნიშვნელობით) და ობლიგაციების „ნომინალურ მფლობელებს“ (თუ და როდესაც ეს გათვალისწინებულია პროსპექტით, მათ შორის „პირობებით“) უფლებები და ვალდებულებები წარმოეშობათ ასევე „ხელშეკრულების“ საფუძველზე და იგულისხმება, რომ „ობლიგაციონერები“ (და პროსპექტით, მათ შორის, „პირობებით“ გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ობლიგაციების „ნომინალურ მფლობელები“) ექვემდებარებიან „ხელშეკრულების“ შესაბამის პირობებს და ამგვარი პირობები ვრცელდება და მოქმედებს მათთან მიმართებაში. ობლიგაცი(ებ)ის შეძენით თითოეული „ობლიგაციონერი“ თანხმობას აცხადებს, რომ წინამდებარე „პირობების“ მე-5 პუნქტი და „ხელშეკრულების“ მე-6 მუხლით გათვალისწინებული დათქმები („დათქმები“) და მათი შესრულებიდან, არაჯეროვანი შესრულებიდან ან შეუსრულებლობიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობები მის სასარგებლოდ გავრცელდება, მხოლოდ იმ პირობით, რომ ის „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ „პირობების“ 4(ა) ქვეპუნქტის შესაბამისად ანიჭებს მისი სახელით მოქმედების უფლებამოსილებას. შესაბამისად, არც „ობლიგაციონერი“ და არც „ნომინალური მფლობელი“ არ არის უფლებამოსილი, „დათქმების“ დარღვევის შემთხვევაში, უშუალოდ თვითონ იმოქმედოს ემიტენტის წინააღმდეგ. „დათქმების“ დარღვევასთან დაკავშირებით ემიტენტის წინააღმდეგ მოქმედების უფლებამოსილება გააჩნია მხოლოდ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, გარდა „პირობების“ მე-12 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

1. ფორმა, ნომინალური ღირებულება და საკუთრების უფლება

ობლიგაციები გამოშვებულია არამატერიალიზებული ფორმით, ელექტრონული ჩანაწერის სახით. ერთი ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებაა: 1,000 (ერთი ათასი) ლარი.

საკუთრების უფლება ობლიგაციებზე დასტურება რეგისტრაციით: (i) ფასიანი ქაღალდების რეესტრში („ფასიანი ქაღალდების რეესტრი“), რომლის წარმოებასაც უზრუნველყოფს ემიტენტი „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ მითითებული რეგისტრატორის მეშვეობით ემიტენტსა და „რეგისტრატორს“ შორის გაფორმებული ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად; და/ან (ii) სხვა რეესტრებში/ჩანაწერებში, რომელსაც აწარმოებს ობლიგაციების ნებისმიერი „ნომინალური მფლობელი“. „ფასიანი ქაღალდების რეესტრი“ და (ii) პუნქტში მითითებული სხვა რეესტრები/ჩანაწერები შემდგომში მოიხსენიება როგორც „რეესტრი“.

2. ობლიგაციების შეთავაზებისა და განთავსების პროცედურა, შეთავაზებაში ცვლილებების შეტანა და ობლიგაციების შემდგომი გასხვისება

(ა) ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა

ობლიგაციების შეთავაზებას ემიტენტის სახელით და მასთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ახორციელებს განთავსების აგენტი. საჯარო შეთავაზების დაწყებამდე, ობლიგაციებით დაინტერესების მიზნით, განთავსების აგენტს ან/და მის უფლებამოსილ შუამავალს/შუამავლებს უფლება აქვთ დააგზავნონ დამტკიცებული პროსპექტი პოტენციურ ინვესტორებთან.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ პროსპექტის დამტკიცების შემდეგ, ემიტენტი ახდენს ობლიგაციების საჯარო შეთავაზებას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ემიტენტი აქვეყნებს შეტყობინებას ობლიგაციების შეთავაზების შესახებ საკუთარ ვებ-გვერდზე. ემიტენტი, განთავსების აგენტი, ან/და განთავსების პროცესში ჩართული ფინანსური შუამავალი პოტენციურ ინვესტორებს, მათი სურვილის შესაბამისად, აწვდიან პროსპექტის ელექტრონულ ბმულს, ან დასკანერებულ ვარიანტს ან პროსპექტის დაბეჭდილ ასლს. საბოლოო პროსპექტი მიეწოდება პოტენციურ ინვესტორებს (მათ შორის, ემიტენტის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების გზით) საჯაროდ შეთავაზებული ობლიგაციების გაყიდვის თარიღამდე, დაწყებისთანავე ან/და გაყიდვის პროცესში.

პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ ობლიგაციების შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიწოდებით განთავსების აგენტთან. ობლიგაციების ყიდვის სურვილის შეტყობინება დასაშვებია ელექტრონული კომუნიკაციის ან/და განთავსების აგენტის მიერ ნებადართული ნებისმიერი სხვა საშუალებებით. ობლიგაციების შესყიდვის შესახებ განაცხადის მიღების ბოლო ვადას ერთპიროვნულად საზღვრავს განთავსების აგენტი. თუ განაცხადების მიღების საბოლოო თარიღს ემთხვევა დასვენების დღე, მაშინ ასეთი თარიღის წინა სამუშაო დღე ჩაითვლება ობლიგაციების შესყიდვის შესახებ განაცხადის მიღების საბოლოო თარიღად.

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), რომელიც არის დამტკიცებულ წინასწარ პროსპექტში მითითებულ ფარგლებში და ისახება საბოლოო პროსპექტში. ამასთან, წინასწარ პროსპექტში მითითებულ ფარგლებში საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ საბოლოო პროსპექტში ასახვას.

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, მაშინ განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ემიტენტის გადაწყვეტილებისამებრ. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი დაკმაყოფილდა მხოლოდ ნაწილობრივ, პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია უარი განაცხადოს ან გააგრძელოს ობლიგაციების შესყიდვის პროცესში მონაწილეობა. ამგვარი გადაწყვეტილების თაობაზე განთავსების აგენტს უნდა ეცნობოს დაუყოვნებლივ (არაუგვიანეს მომდევნო სამუშაო დღის 14.00 საათამდე (თბილისის დროით)) მას შემდეგ, რაც ინვესტორს ეცნობება მისი განაცხადის კორექტირების (ობლიგაციების ოდენობის თვალსაზრისით) შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, განთავსების აგენტი

უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ, კვლავ განიხილოს ინვესტორის საწყისი განაცხადი (მოთხოვნილი ფასიანი ქაღალდების სრულ ოდენობაზე), ან უარი განაცხადოს მასზე.

საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) დასრულების შემდგომ განთავსების აგენტი აცხადებს შეთავაზების დასრულების შესახებ და იმ ინვესტორებს, რომელთა განაცხადებიც (მათ შორის, შეცვლილი რაოდენობით) დაკმაყოფილდა, აწვდის შესაბამის შეტყობინებას (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად). შეტყობინებაში მითითებულ უნდა იქნას ობლიგაციებზე დასარიცხი საპროცენტო განაკვეთის საბოლოო ოდენობა და ობლიგაციების ის ოდენობა, რომლის ფარგლებშიც დაკმაყოფილდა პოტენციურ ინვესტორის განაცხადი. შეთავაზების დასრულების შესახებ გამოცხადების მომენტიდან იმ პოტენციურ ინვესტორთა („ხელმომწერი ინვესტორები“) განაცხადებს, რომლებიც დაკმაყოფილდა, აქვთ გამოუთხოვადი და მავალდებულებელი ძალა „ხელმომწერი ინვესტორისათვის“.

ემიტენტი და/ან განთავსების აგენტი უფლებამოსილია მოახდინონ ობლიგაციების განთავსება გადავადებული განთავსების ფასით გამოშვების თარიღიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე (ამ უკანასკნელი თარიღის ჩათვლით) პერიოდში. ობლიგაციების გადავადებული განთავსება მოხდება გადავადებული განთავსების ფასით. ინვესტორებს შეუძლიათ გადავადებით გამოსაშვები ობლიგაციების შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ შესყიდვის შესახებ განაცხადის / შეტყობინების მიწოდებით განთავსების აგენტთან. ობლიგაციების ყიდვის სურვილის შეტყობინება დასაშვებია ელექტრონული კომუნიკაციის ან/და განთავსების აგენტის მიერ ნებადართული ნებისმიერი სხვა საშუალებებით.

„ხელმომწერი ინვესტორები“ და ის ინვესტორები, რომლებიც შეისყიდნენ ობლიგაციებს გადავადებული განთავსების თარიღამდე (შემდგომში ერთობლივად „ინვესტორები“), ვალდებული არიან შესაბამისი ოდენობის ობლიგაციების შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე გამოშვებისაან გადავადებული განთავსების თარიღამდე არანაკლებ 2 სამუშაო დღით ადრე. „ხელმომწერი ინვესტორის“ მიერ აღნიშნული საბროკერო ანგარიში გახსნილი უნდა იქნას განთავსების აგენტთან. ამავე ანგარიშზე ხდება „ხელმომწერი ინვესტორის“ მიერ შესყიდული ობლიგაციების მიწოდება ემიტენტის მიერ შესაბამისად გამოშვების თარიღზე ან გადავადებული განთავსების თარიღამდე. გამონაკლის შემთხვევებში, განთავსების აგენტს შეუძლია ერთპიროვნულად დართოს ნება „ხელმომწერი ინვესტორის“ ობლიგაციების გამოსასყიდი თანხები, ნაცვლად განთავსების აგენტთან გახსნილი საბროკერო ანგარიშისა, მიმართოს ემიტენტის ნომინალური მფლობელობის ანგარიშზე განთავსების აგენტთან. ასეთ შემთხვევაში, ობლიგაციების მიწოდება „ხელმომწერი ინვესტორისათვის“ ხდება „რეგისტრატორთან“ ან სხვა უფლებამოსილ „ნომინალურ მფლობელთან“ არსებულ „ხელმომწერი ინვესტორის“ ანგარიშზე.

ობლიგაციების განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერებს“ შეუძლიათ ფლობდნენ ობლიგაციებს სხვა „ნომინალურ მფლობელთან“ გახსნილ ანგარიშ(ებ)ზე ან „რეგისტრატორში“ ჩანაწერის სახით.

თუ საბოლოო პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციების სრული რაოდენობა არ იქნება განთავსებული შეთავაზების დასრულების თარიღისთვის, განუთავსებელი ობლიგაციები ჩაითვლება გაუქმებულად (გაუქმდება) და ემიტენტი ობლიგაციების განთავსებული რაოდენობის შესახებ ინფორმაციას მიაწვდის საქართველოს ეროვნულ ბანკს, საფონდო ბირჟას – თუ ფასიანი ქაღალდი დაშვებულია საფონდო ბირჟაზე და აგრეთვე გამოაცხადებს მას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

(ბ) საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა

იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო შეთავაზების პერიოდში (საჯარო შეთავაზების დაწყებიდან გამოშვებისთარიღამდე) ემიტენტი გადაწყვეტს შეცვალოს ობლიგაციების შესახებ არსებითი ინფორმაცია, როგორცაა ფასიანი ქაღალდების ოდენობა, ფასი, შეთავაზების ვადა და სხვა, იგი მიმართავს შემდეგ პროცედურას:

- (i) წარუდგენს საქართველოს ეროვნულ ბანკს პროსპექტში შესწორებას, რომელშიც განიმარტება მასში შეტანილი ყველა ცვლილება;
- (ii) აქვეყნებს შეტყობინებას ემიტენტის ვებ-გვერდზე ან კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა საშუალებით, სადაც ასევე მიუთითებს დეტალებს შეცვლილი ინფორმაციის შესახებ; აცხადებს არსებული ფორმით შეთავაზების გაუქმების შესახებ და ახორციელებს შეთავაზებას მითითებულ თარიღამდე ობლიგაციების გაყიდვაზე ყველა ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე;
- (iii) განუსაზღვრავს ინვესტორებს არანაკლებ 10 დღის ვადას გაუქმებაზე რეაგირებისათვის, რის შემდეგაც უფლებამოსილია განახორციელოს შეცვლილი საჯარო შეთავაზება.

თუ პროსპექტში შესწორება შედის ამა თუ იმ არსებით მოვლენასთან დაკავშირებით, ობლიგაციების შემძენ ინვესტორებს უფლება ეძლევათ უარი განაცხადონ შესყიდულ ობლიგაციებზე და მოითხოვონ მათი დაუყოვნებლივ განაღდება ნომინალურ ღირებულებისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის ჯამის ფასად. ინვესტორები ("ობლიგაციონერები"), რომლებიც უარს არ განაცხადებენ შესყიდულ ობლიგაციებზე, ექვემდებარებიან შეთავაზების ახალ პირობებს.

თუ პროსპექტში მითითებული სხვა არაარსებითი ინფორმაცია საჯარო შეთავაზების პროცესში შეიცვალა, ემიტენტი ვალდებულია საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს ამ ახალი ინფორმაციის (ცვლილების) ამსახველი დოკუმენტი, ვიდრე მოცემულ ცვლილებას პროსპექტში შეიტანდეს ეროვნული ბანკის წესებით დადგენილი პროცედურის მიხედვით.

(გ) ობლიგაციების გასხვისება

ობლიგაციების გასხვისება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით (მათ შორის, „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონით“) დადგენილი წესით საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში. ობლიგაციების გასხვისება და საკუთრების უფლების გადაცემა მხოლოდ მაშინ არის ნამდვილი, თუ ამგვარი გასხვისების შედეგად ობლიგაცი(ებ)ზე საკუთრების უფლების ცვლილება დარეგისტრირდება შესაბამის „რეესტრში“. ობლიგაციების განთავსების შემდგომ შემოღებისდაგვარად მოკლე ვადებში, მაგრამ ობლიგაციების განთავსების დასრულებიდან არაუგვიანეს 1 თვის ვადაში, ემიტენტი მიმართავს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. სავაჭრო სისტემაში დაშვების თაობაზე დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, შესაძლებელი გახდება ობლიგაციებით გარიგებების დადება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე საფონდო ბირჟის წესებისა და ბირჟაზე დაშვებული ფასიანი ქაღალდების თაობაზე კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად.

3. სტატუსი

ობლიგაციები წარმოადგენს ემიტენტის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებას. ობლიგაციებს ექნებათ იდენტური სამართლებრივი სტატუსი ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე. ობლიგაციებთან დაკავშირებული და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე ემიტენტისადმი მოთხოვნები ყოველთვის იქნება ემიტენტის სხვა დანარჩენი არასუბორდინირებული კრედიტორების მოთხოვნების თანაბარი გადახდევინების ნაწილში („პირობების“ 5(ა) ქვეპუნქტის გათვალისწინებით), გარდა იმგვარი მოთხოვნებისა, რომელთაც კანონმდებლობის იმპერატიული ნორმების შესაბამისად გააჩიათ უპირატესობა.

4. „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დანიშვნა

- (ა) „ობლიგაციების“ შეძენით (პირველადი განთავსებისას ან მეორად ბაზარზე შეძენისას) თითოეული „ობლიგაციონერი“ ან/და „ნომინალური მფლობელი“ ობლიგაციებთან დაკავშირებულ ყველა იმ საკითხთან მიმართებაში, რაც რეგულირდება წინამდებარე „პირობების“ მე-5 პუნქტით და „ხელშეკრულების“ მე-6 მუხლით, 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 „ნომინალური მფლობელის“ სახელით მოქმედების უფლებამოსილება ამ „ობლიგაციონერებისა“ და/ან „ნომინალური მფლობელების“ მფლობელობაში არსებულ ობლიგაციებთან დაკავშირებული ნებისმიერი სამართლებრივი საქმის წარმოებისას.
- (ბ) თითოეულმა „ობლიგაციონერმა“ ან/და „ნომინალურმა მფლობელმა“, 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“ და/ან „ხელშეკრულებით“ დაკისრებული უფლებებისა და/ან ვალდებულებების შესასრულებლად და „ობლიგაციონერთა“ ინტერესების დასაცავად პროსპექტისა (მათ შორის, „პირობების“) და „ხელშეკრულების“ შესაბამისად. „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ არ გააჩნია ვალდებულება წარმოადგინოს ის „ობლიგაციონერი“, რომელიც (ან რომლის „ნომინალური მფლობელიც“) არ შეასრულებს წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნას.
- (გ) „ობლიგაციონერი“ (ან მისი სახელით მოქმედი „ნომინალური მფლობელი“) უფლებამოსილია პირდაპირ (უშუალოდ) იმოქმედოს ემიტენტის წინააღმდეგ ემიტენტის მიერ „პირობების“ 7(ა) ქვე-პუნქტის (და ასევე „ხელშეკრულების“ 2.2 პუნქტის) შესაბამისად ობლიგაციების ძირითადი თანხის გადახდის ვალდებულების და/ან „პირობების“ 6 პუნქტის (და ასევე „ხელშეკრულების“ 2.2 პუნქტის) შესაბამისად პროცენტის გადახდის ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ან „პირობების“ მე-12 პუნქტის შესაბამისად.

5. დათქმები

- (ა) შეზღუდვა აქტივების განკარგვაზე: ობლიგაციების განაღდებად ემიტენტმა არ უნდა მოახდინოს მის რომელიმე აქტივზე და არ უნდა დაუშვას, რომ მისმა რომელიმე „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ მოახდინოს მათ რომელიმე არსებულ ან სამომავლო აქტივზე პირდაპირ ან არაპირდაპირ რაიმე „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ (ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის) წარმოშობა ან არსებობა (გარდა „ნებადართული უზრუნველყოფებისა“) რაიმე „ვალდებულების“ უზრუნველსაყოფად. აღნიშნული აკრძალვა არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, თუ ობლიგაციებიდან და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე ემიტენტის ვალდებულებებს ამავდროულად (ან მანამდე) გააჩნიათ ამგვარი სხვა „ვალდებულების“ თანაბარი / იდენტური უზრუნველყოფები, ან სხვაგვარად არიან უზრუნველყოფილი „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისათვის“ მისაღები ან „ობლიგაციონერების“ „სპეციალური გადაწყვეტილებით“ მოწონებული სხვა უზრუნველყოფის საშუალებებით და პირობებით.
- (ბ) საქმიანობის გაგრძელება, უფლებამოსილების შენარჩუნება და იურიდიული ძალა:

- (i) ემიტენტმა უნდა მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა, და უნდა უზრუნველყოს, რომ მისმა ყველა „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა, რათა შენარჩუნებულ იქნას მისი და მათი, როგორც სამეწარმეო იურიდიული პირების, განგრძობადი არსებობა (გარდა „პირობების“ 5(გ) ქვე-პუნქტით („შერწყმა“) გათვალისწინებული შემთხვევებისა) და ბიზნეს საქმიანობა და აგრეთვე ყველა ის მნიშვნელოვანი ინტელექტუალური საკუთრება, ყველა საჭირო ნებართვა, ლიცენზია, თანხმობა და უფლებამოსილება, რაც დაკავშირებულია ან/და აუცილებელია მისი (მათი) საქმიანობის შეუფერხებლად განხორციელებისათვის.
- (ii) ემიტენტმა უნდა მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა, მოიპოვოს და შეინარჩუნოს ყველა ის უფლებამოსილება, ნებართვა, ლიცენზია და განახორციელოს და უზრუნველყოს ყველა იმ საჭირო პროცედურების განხორციელება, რაც საქართველოს კანონმდებლობით სავალდებულოა ობლიგაციებითა და „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი მისი ვალდებულებების კანონიერად შესრულებასათვის და საქართველოში ობლიგაციებისა და „ხელშეკრულების“ ნამდვილობის, აღსრულებადობისა და მტკიცებულებად დასაშვებობისათვის.
- (გ) შერწყმა: „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ემიტენტმა არ უნდა განახორციელოს შემდეგი: (გ.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შეერთების, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან (გ.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, შერწყმა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც კუმულატიურად სრულდება შემდეგი პირობები:
- (i) ზემოთხსენებული (გ.1) ან (გ.2) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციის შემდეგ დაუყოვნებლივ:
- (ა) რეორგანიზაციის შედეგად ჩამოყალიბებული „პირი“ ან ქონების მიმღები (შემდგომში „სამართალმემკვიდრე“) არის კვლავ ემიტენტი, ან თუ ამგვარი „პირი“ არ არის ემიტენტი, მაშინ ეს „სამართალმემკვიდრე“ ცალსახად გადაიკისრებს ობლიგაციებიდან და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე ყველა უფლებას და ვალდებულებას „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისათვის“ მისაღები ფორმითა და პირობებით; და
 - (ბ) „სამართალმემკვიდრე“ (თუ ის არ არის ემიტენტი) უნდა ინარჩუნებდეს ან იყოს ემიტენტის უფლებამონაცვლე ყველა მნიშვნელოვან სამთავრობო ნებართვასთან, ლიცენზიასთან, თანხმობასთან და უფლებამოსილებასთან მიმართებაში და უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა სახის მნიშვნელოვან მარეგულირებელ მოთხოვნას იმ იურისდიქციაში, სადაც ის ოპერირებს; და
- (ii) არცერთი „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ არ დამდგარა, და არ დადგება ამგვარი რეორგანიზაციის ან მსგავსი ტრანზაქციის შედეგად; და
- (iii) ზემოთხსენებულ (გ.1) ან (გ.2) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ გამოიწვევს არსებითად საზიანო შედეგს.
- (დ) გასხვისება: გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სხვაგვარი დათქმაა გათვალისწინებული წინამდებარე „პირობებში“, და „პირობების“ 5(გ) პუნქტის („შერწყმა“) და 5(ე) პუნქტის („აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები“) დებულებების შეუზღუდავად, ემიტენტი არც თავად და არც რომელიმე მისი „მნიშვნელოვანი

შვილობილის“ საშუალებით არ გაყიდის, გასხვისებს, იჯარით გასცემს ან სხვაგვარად განკარგავს მის აქტივებს ან შემოსავლებს, მთლიანად ან ნაწილობრივ, ერთი ან რამდენიმე (დაკავშირებული ან დამოუკიდებელი) ტრანზაქციით ემიტენტის ან მისი „შვილობილის“ გარდა სხვა რომელიმე „პირზე“. აღნიშნული შეზღუდვა არ შეეხება იმ შემთხვევებს, როდესაც

(დ.1) ყველა ასეთი ტრანზაქცია ხორციელდება „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და საბაზრო პირობებით; და

(დ.2) ნებისმიერი იმ ტრანზაქციასთან მიმართებით, როდესაც ხდება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 2% პროცენტზე მეტის გასხვისება, გასხვისებამდე ემიტენტი ვალდებულია „ოპერაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობითი დასკვნა იმის შესახებ, რომ ტრანზაქცია განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“.

წინამდებარე პუნქტი 5(დ) არ შეეხება (i) ტრანზაქციებს ემიტენტსა და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის, (ii) ნებისმიერი იმ აქტივის ან ქონების (მათ შორის ფულის და ფასიანი ქაღალდების) ნებისმიერ გადაცემას, იჯარას, გასხვისებას ან სხვა ფორმით განკარგვას, რომელიც წარმოადგენს „ნებადართულ უზრუნველყოფას“, (iii) მისი სასაქონლო მარაგებიდან ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი სალიზინგო საქმიანობის პროცესში, ან (iv) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სექტორითიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებული დაფინანსებას ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, სადაც ყველა ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან იმ პირობით, რომ ამგვარი აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება და „ნებადართული უზრუნველყოფის“ განმარტების (ზ) ქვეპუნქტის შესაბამისად დატვირთული აქტივებისა და შემოსავლების ღირებულების ჯამური ოდენობა, არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 2% პროცენტს ან 1,000,000 აშშ დოლარს, რომელიც უფრო დიდია.

(ე) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

(i) არც ემიტენტი და არც მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ პირდაპირ ან არაპირდაპირ არ განხორციელებს და არ დაუშვებს რაიმე საქმიანობას ან ტრანზაქციას (მათ შორის ქონების ან მომსახურების შეძენა, გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა ან გაცვლა) „აფილირებულ პირთან“ ან მათ სასარგებლოდ (შემდგომში „აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები“), მათ შორის, „ჯგუფის“ შიდა სესხების გაცემას/მიღებას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ამგვარი გარიგების პირობები (შესაბამისი „აფილირებული პირის“ მდგომარეობის გათვალისწინებით) არ არის ნაკლებად ხელსაყრელი ემიტენტისთვის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილისთვის“, ვიდრე „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებითა“ და პირობებით განხორციელებული გარიგებები იქნებოდა იმ „პირთან“, რომელიც არ არის/არაა იმ ემიტენტთან ან მის „მნიშვნელოვან შვილობილთან“ „აფილირებული პირ(ებ)ი“.

(ii) იმ „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ შემთხვევაში, სადაც გარიგების ან დაკავშირებული გარიგებების საერთო ღირებულება აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან

გამომდინარე ჯგუფის მთლიანი აქტივების 10% პროცენტს, ემიტენტმა აღნიშნული ტრანზაქციის განხორციელებამდე „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ უნდა მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობით დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ტრანზაქცია განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და პირობებით.

(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 ასოცირებულნი არ არიან;

(დ) ემიტენტის ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი დამფუძნებლის/აქციონერისგან ემიტენტისათვის სალიზინგო საქმიანობის დასაფინანსებლად გაცემული ნებისმიერი სესხი ან სხვა დაფინანსების საშუალება, რომელიც მიღებულია საბაზრო პირობებით; და

(ე) ნებისმიერი სადაზღვევო ხელშეკრულება „აფილირებულ პირებთან“, რომელიც დადებულია ემიტენტის სალიზინგო საქმიანობის ან აქტივების დასაზღვევად საბაზრო პირობებით.

(ვ) გადასახადების გადახდა და სხვა მოთხოვნები: ემიტენტმა და მისმა „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ დროულად უნდა გადაიხადონ „გადასახადები“, რომელიც ეკისრებათ მათ (შემოსავალზე, მოგებაზე, ქონებაზე და ა.შ.), იმ პირობით, რომ ემიტენტს ან მისი „მნიშვნელოვან შვილობილს“ ამ პროსპექტის მიზნებისათვის არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა „გადასახადების“ გადაუხდელობაზე, თუ (ა) დაკისრებული თანხის ოდენობა ან დაკისრების მართებულობა კეთილსინდისიერად არის გასაჩივრებული სამართლებრივი წესით და ამ თანხაზე შექმნილია ადეკვატური რეზერვი „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ ან სხვა მოთხოვნების შესაბამისად, ან (ბ) ამგვარი „გადასახადების“ თანხა, სხვა დარიცხულ „გადასახადებთან“ ან სხვა მსგავსი მოთხოვნებთან ერთად არ აღემატება 500,000 აშშ დოლარს (ან მის ექვივალენტს).

(ზ) „აკრძალული გადახდები“: ემიტენტმა არ უნდა (და ასევე უნდა უზრუნველყოს, რომ მისმა „შვილობილმა“ არ) (ზ.1) განაცხადოს დივიდენდების გაცემის თაობაზე, ან გასცეს დივიდენდი ფულადი ან სხვა სახით, ან მოახდინოს მსგავსი განაწილება (მათ შორის, აქციების გამოსყიდვის ან სხვა სახით), გარდა ემიტენტის ან მისი „შვილობილის“ სასარგებლოდ დივიდენდების გაცემისა და მათი განაწილებისა (ხოლო, თუ „შვილობილი“ არ არის ემიტენტის 100%-იანი „შვილობილი“, სხვა აქციონერების სასარგებლოდაც მათი წილის პროპორციულად); ან (ზ.2) პირდაპირ ან არაპირდაპირ ნებაყოფლობით შეიძინოს, გამოისყიდოს ან სხვაგვარად მოახდინოს საკუთარი სააქციო კაპიტალის ან აქციების შეძენა, სუბორდინირებული სესხის დაბრუნების ვადამდე (გარდა „ჯგუფის“ შიდა სესხის გადახდისა, რომელიც გაცემულია ემიტენტის ან მისი სხვა „შვილობილის“ მიერ, ემიტენტის „შვილობილი კომპანიისათვის“. ნებისმიერი ამგვარი ქმედება რომელიც განსაზღვრულია პუნქტებით (ზ.1) ან (ზ.2) მიიჩნევა „აკრძალულ გადახდებად“. ამასთან, ზემოაღნიშნული ქმედებები და ტრანზაქციები ჩაითვლება „აკრძალულ გადახდად“ თუ:

(i) ამგვარი გადახდის განხორციელების დროისთვის დამდგარია და გრძელდება, ან ამ გადახდის განხორციელების შემთხვევაში შესაძლოა დადგეს „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“;

(ii) ამგვარი „აკრძალული გადახდის“ და 2017 წლის 31 დეკემბრის შემდგომ განხორციელებულ ყველა სხვა „აკრძალული გადახდის“ თანხობრივი მოცულობების ჯამი აღემატება შემდეგი ორი კომპონენტის ჯამს:

(ა) ემიტენტის კონსოლიდირებული წმინდა მოგების 100 პროცენტს (რომელიც გამოითვლება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით“) იმ პერიოდისათვის, რომელიც იწყება 2017 წლის 31 დეკემბერს და სრულდება უკანასკნელი განვლილი ფინანსური წლის, ან 6 თვიანი ფინანსური პერიოდის ბოლო დღეს; და

(ბ) ემიტენტის მიერ 2017 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ აქციების გამოშვებიდან ან რელიზაციიდან და ამავე პერიოდში ემიტენტის ნებისმიერი „ვალდებულების“ კაპიტალში კონვერტაციიდან ან აქციებში გაცვლიდან მიღებული წმინდა შემოსავლების 100 პროცენტს.

ამასთან, ემიტენტი იღებს ვალდებულებას, რომ ნაღდი ფულის ნაშთი ნებისმერი საანგარიშგებო პერიოდისათვის შეადგენდეს ობლიგაციების მოსამსახურებლად საჭირო წლიური საპროცენტო ხარჯის მინიმუმ 10%-ს.

(თ) „ვალდებულება“:

(i) ემიტენტს ეკრძალება, რომ პასუხისმგებლობა აიღოს, ან სხვა სახით იკისროს ნებისმიერი სახის „ვალდებულება“, გარდა ნებისმიერი „ვალდებულებისა“, იმის გათვალისწინებით, რომ:

ჯგუფის ჯამური „ვალდებულება“, გარდა ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის ფარგლებში წარმოშობილი არაუზრუნველყოფილი პირობითი ვალდებულებებისა (მათ შორის გარანტიებისა/თავდებობებისა), დროის ნებისმიერ მონაკვეთში არ გადააჭარბებს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების 90 (ოთხმოცდაათი) პროცენტს. და

(ii) ნებადართულია შემდეგი ფინანსური ვალდებულებები რომელსაც არ ეხება (თ) პუნქტის (i) მუხლში არსებული დათქმა:

ა) ემიტენტსა და მის „შვილობილს“ შორის ვალდებულება და ემიტენტის შვილობილებს შორის ვალდებულება.

(ი) ფინანსური ინფორმაცია:

(i) ემიტენტი კისრულობს ვალდებულებას ფინანსური წლის დასრულებიდან 120 დღის ვადაში

„ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწოდოს და სს m2 უძრავი ქონების ვებ-გვერდზე განათავსოს განვლილი ფინანსური წლის აუდიტებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშის ასლი „აუდიტორის“ დასკვნასთან ერთად. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უნდა იყოს მომზადებული საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში გამოყენებული „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ საფუძველზე.

- (ii) ემიტენტი კისრულობს ვალდებულებას ყოველი ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულებიდან 60 დღის ვადაში „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწოდოს და ემიტენტის ვებ-გვერდზე განათავსოს განვლილი ექვსი თვის არააუდიტებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშის ასლი, რომელიც მომზადებულია საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში გამოყენებული „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ საფუძველზე.
- (iii) თუ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, გაუჩნდება გონივრული საფუძველი ივარაუდოს, რომ დადგა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, მას შეუძლია ემიტენტისაგან მოითხოვოს, და ემიტენტი ვალდებულია „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ დაუყოვნებლივ მიაწოდოს ინფორმაცია, რაც პირდაპირ უკავშირდება აღნიშნულ „დეფოლტის შემთხვევას“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევას“. „დეფოლტის შემთხვევის“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევის“ თაობაზე ამგვარი ინფორმაცია შეიძლება ასევე წერილობითი სახით იქნეს მოთხოვნილი ობლიგაციების საერთო მოცულობის 25%-ზე მეტის მფლობელი „ობლიგაციონერების“ მიერ (პირდაპირ ან „ნომინალური მფლობელების“ მეშვეობით) და ასეთ შემთხვევაში ემიტენტი ვალდებულია დაუყოვნებლივ მიაწოდოს მოთხოვნილი ინფორმაცია „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, და იმ „ობლიგაციონერებს“ და „ნომინალურ მფლობელებს“, რომლებმაც წარმოადგინეს ამგვარი წერილობითი მოთხოვნა. წერილობითი მოთხოვნა შესაძლოა წარმოდგენილ იქნეს „ობლიგაციონერების“ ან/და „ნომინალური მფლობელების“ მიერ ხელმოწერილი ერთი დოკუმენტის, ან რამდენიმე ერთნაირი შინაარსის მქონე დოკუმენტის სახით. ამგვარი მოთხოვნა შესაძლოა ასევე მიღებულ იქნას „ობლიგაციონერთა კრების“ გადაწყვეტილების სახით.
- (კ) დაზღვევა: ემიტენტი უზრუნველყოფს თავისი და მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილების“ ქონების დაზღვევას ემიტენტისა და შესაბამისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ შეხედულებით კარგი რეპუტაციის მქონე მზღვეველებთან დაზიანებისა და განადგურების რისკისაგან იმ ფარგლებში, რომელშიც ჩვეულებრივ ახდენენ დაზღვევას მსგავსი ქონებისა და მდგომარეობის მქონე კომპანიები საქართველოში.
- (ლ) კანონთან შესაბამისობა: ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ იგი და მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილები“ ნებისმიერ დროს არსებითად შეესაბამებოდნენ მოქმედ კანონმდებლობის მოთხოვნებს, მათ შორის, ხელისუფლების ორგანოების მითითებებსა და სამართლებრივ აქტებს.
- (მ) საქმიანობის ცვლილება: ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ „ჯგუფის“ მიერ განხორციელებული საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები არ შეიცვალოს ობლიგაციების „გამოშვების თარიღისათვის“ არსებულ მდგომარეობასთან შედარებით.

6. საპროცენტო სარგებელი

ობლიგაციას ერიცხება საპროცენტო სარგებელი „გამოშვების თარიღიდან“ „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ (იხ. გვ. 3) მითითებულ ფარგლებში. ამასთან, საბოლოო საპროცენტო სარგებლის დადგენა მოხდება პროსპექტის ამ თავის („ობლიგაციების გამოშვების პირობების“) მე-2 მუხლის (ა) პუნქტში („ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა“) მითითებული წესით, რაც აისახება საბოლოო პროსპექტში. დარიცხული საპროცენტო განაკვეთი გადაიხდება წელიწადში ოთხჯერ ყოველი წლის 31 მარტს, 30 ივნისს, 30 სექტემბერს და 31 დეკემბერს (შემდგომში „პროცენტის გადახდის თარიღი“). პირველი გადახდა მოხდება 2019 წლის 1 აპრილს. ობლიგაციებზე საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა მოხდება მათი დაფარვის/გამოსყიდვის თარიღამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც „ობლიგაციონერს“ ამ მომენტისათვის არ დაუბრუნდა ძირითადი თანხა. ასეთ შემთხვევაში საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა გაგრძელდება არსებული განაკვეთით მანამ, სანამ ამგვარი ობლიგაციაზე გადასახდელი თანხა სრულად იქნება გადახდილი შესაბამისი „ობლიგაციონერის“ ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლისათვის.

თუ პროცენტის დათვლა ხდება ერთ სრულ წელიწადზე ნაკლები პერიოდისთვის, ან „საპროცენტო პერიოდზე“ (ქვემოთ მოცემული განმარტების შესაბამისად) ნაკლები პერიოდისათვის, შესაბამისი დარიცხული (დასარიცხი) საპროცენტო სარგებლის დაანგარიშება მოხდება წელიწადში 365 დღის საფუძველზე.

პერიოდი ობლიგაციების „გამოშვების თარიღიდან“ (ამ თარიღის ჩათვლით), პირველი „პროცენტის გადახდის თარიღამდე“ (ამ თარიღის ჩათვლელად), და ყოველი შემდგომი პერიოდი წინა „პროცენტის გადახდის თარიღიდან“ (ამ თარიღის ჩათვლით) მომდევნო „პროცენტის გადახდის თარიღამდე“ (ამ თარიღის ჩათვლელად) მიიჩნევა „საპროცენტო პერიოდად“.

7. ობლიგაციების განაღდება და გამოსყიდვა

(ა) განაღდება: ემიტენტს უფლება აქვს განაღდების თარიღამდე მოახდინოს ობლიგაციების განაღდება ობლიგაციონერებისათვის გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და განაღდების თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის შეთავაზებით. თუ ობლიგაციები მანამდე არ იქნა განაღდებული, გამოსყიდული ან გაუქმებული, ობლიგაციების განაღდება მოხდება 2021 წლის 31 დეკემბერსძირითადი თანხის (ნომინალის) გადახდით. დაუშვებელია ობლიგაციების განაღდება ემიტენტის შეხედულებისამებრ, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც მოცემულია პროსპექტში (მათ შორის, წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისად).

(ბ) გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით: ემიტენტის შეხედულებით, ობლიგაციების ვადამდე განაღდება შესაძლოა მოხდეს სრული ოდენობით (მაგრამ არა ნაწილობრივ), „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ რეგისტრირებული „ობლიგაციონერების“ და „ნომინალური მფლობელებისათვის“ არანაკლებ 30 და არაუმეტეს 60 დღით ადრე გაგზავნილი გამოუთხოვადი შეტყობინების გაგზავნითა და ძირითადი თანხის (გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხულ საპროცენტო სარგებელთან ერთად) გადახდით, იმ შემთხვევაში, თუ: (ბ.1) შეტყობინების გაგზავნამდე ემიტენტი დაარწმუნებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, რომ მას უწევს, ან მოუწევს გადასახადების სახით დამატებითი თანხების გადახდა ობლიგაციებთან მიმართებაში, რაც გამოწვეულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის ცვლილებით, ან ამგვარი კანონმდებლობის სხვაგვარი ინტერპრეტაციით „გამოშვების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში; და (ბ.2) ამგვარი დამატებითი თანხების გადახდის ვალდებულება ვერ იქნებოდა თავიდან აცილებული მიუხედავად ემიტენტის მიერ გონივრული ზომების განხორციელებისა.

- (გ) შეძენა: ემიტენტს და მის „შვილობილ(ებ)ს“ უფლება აქვთ ნებისმიერ დროს შეიძინონ ობლიგაციები ნებისმიერ ფასად საფონდო ბაზარზე ან სხვაგვარად. ემიტენტის ან მისი „შვილობილის“ საკუთრებაში არსებული ამგვარი ობლიგაციები არ სარგებლობენ ხმის უფლებით „ობლიგაციონერთა კრებაზე“ და არ მიიღებენ მხედველობაში „პირობების“ 11.(ა) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიზნით, ან „ობლიგაციონერთა კრების“ ქვორუმის დადგენის მიზნით.

8. გადახდები

(ა) ანგარიშსწორება:

- (i) ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდა მოხდება შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 3 სამუშაო დღით ადრე, 18.00 სთ-ის მდგომარეობით („სააღრიცხვო თარიღი“) „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ რეგისტრირებული „ობლიგაციონერებისა“ და „ნომინალური მფლობელებისათვის“. ანგარიშსწორება განხორციელდება აშშ დოლარებში „სააღრიცხვო თარიღისათვის“ „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ რეგისტრირებული „ობლიგაციონერებისა“ და „ნომინალური მფლობელების“ საბანკო ანგარიშზე საბანკო გადარიცხვის გზით. „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ რეგისტრირებულმა „ობლიგაციონერებმა“ და „ნომინალურმა მფლობელებმა“ უნდა უზრუნველყონ „რეგისტრატორისათვის“ განახლებული, სრული და სწორი ინფორმაციის მიწოდება მათი საბანკო ანგარიშების შესახებ, რომელზეც მოხდება ობლიგაციებთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის გადახდა. არც ემიტენტი, „რეგისტრატორი“ და არც „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი“ არ იქნება პასუხისმგებელი გადახდის არ/ვერ განხორციელების შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციონერი“ ან/და „ნომინალური მფლობელი“ „რეგისტრატორს“ დროულად არ მიაწვდის მისი საბანკო ანგარიშების შესახებ ინფორმაციას, ან ემიტენტის ან „რეგისტრატორის“ მოთხოვნის მიუხედავად, „სააღრიცხვო თარიღისათვის“ ვერ უზრუნველყოფს ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.
- (ii) თუ „ობლიგაციონერის“ ან „ნომინალური მფლობელის“ ზემოაღნიშნულ ქვეპუნქტში მითითებული საბანკო ანგარიში არ არის გახსნილი „ანგარიშსწორებისა და ძირითადი გადამხდელ აგენტთან“, განხორციელებული გადახდებიდან შესაძლოა დაიქვითოს საბანკო მომსახურების საკომისიოები. თუ „ობლიგაციონერის“ ან „ნომინალური მფლობელის“ საბანკო ანგარიში არ არის აშშ დოლარში, ანგარიშსწორება მოხდება შესაბამისი ვალუტის კონვერტაციის ხარჯების გამოკლებით.
- (iii) ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის სრული ოდენობით მიღებაზე „ობლიგაციონერთა“ უფლებების შეუზღუდავად, თუ ნებისმიერი გადახდის თარიღისათვის გადახდილი თანხა ნაკლებია ამ თარიღისათვის გადასახდელ თანხაზე, ემიტენტი ვალდებულია ასეთი ნაკლები თანხა გადაანაწილოს „ობლიგაციონერებს“ შორის მათი წილის პროპორციულად.
- (iv) ემიტენტის ან/და „რეგისტრატორის“ მოთხოვნით, „სააღრიცხვო თარიღიდან“ შესაბამის გადახდის თარიღამდე ობლიგაციებით მეორადი ვაჭრობა შესაძლოა აიკრძალოს ან შეიზღუდოს.
- (ბ) აგენტების დანიშვნა: „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „რეგისტრატორი“, ისევე როგორც მათი საკონტაქტო ინფორმაცია მითითებულია „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ და პროსპექტის ბოლოს.

„ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „რეგისტრატორი“ წარმოადგენენ მხოლოდ და მხოლოდ ემიტენტის აგენტებს და ამ პროსპექტის და შეთავაზების მიზნებისათვის, არ კისრულობენ რაიმე სახის ვალდებულებას „ობლიგაციონერების“ ან „ნომინალური მფლობელების“ წინაშე და შესაბამისად, არ წარმოადგენენ მათ ინტერესებს. ემიტენტი იტოვებს უფლებას „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ თანხმობით შეცვალოს ან შეწყვიტოს „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტთან“, „განთავსების აგენტთან“ ან/და „რეგისტრატორთან“ ხელშეკრულება, და დანიშნოს დამატებითი ან სხვა „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „რეგისტრატორი“. ამასთან ემიტენტი ნებისმიერ დროს ევალება ჰყავდეს (i) „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი“ და (ii) „რეგისტრატორი“ ყოველ ცალკეულ შემთხვევაში „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დასტურით.

ნებისმიერ ასეთ ცვლილებაზე ან მითითებული საკონტაქტო ინფორმაციის ცვლილების თაობაზე დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობოს „ობლიგაციონერებს“ ემიტენტის ვებ-გვერდზე ამ ინფორმაციის გამოქვეყნების გზით.

- (გ) გაანგარიშება და გადახდა: ობლიგაციებთან დაკავშირებული ნებისმიერი გადასახდელი თანხის (მათ შორის, საპროცენტო სარგებლის) დაანგარიშება და გადახდა უნდა მოხდეს წინამდებარე პროსპექტის პირობებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტის“ მიერ. ამასთან, „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტის“ მიერ დაანგარიშებული თანხა, აშკარა შეცდომის გარდა, წარმოადგენს საბოლოო თანხას ემიტენტისათვის. „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტის“ მიერ თანხის დაანგარიშება მოხდება შესაბამის გადახდის თარიღამდე არანაკლებ 3 (სამი) სამუშაო დღით ადრე და ეცნობება ემიტენტს. ემიტენტი ვალდებულია არაუგვიანეს შესაბამისი გადახდის თარიღამდე ერთი სამუშაო დღით ადრე „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტთან“ გახსნილ მის საბანკო ანგარიშზე განთავსოს შესაბამისი თანხები აშშ დოლარებში და მისცეს დავალება „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტს“ აღნიშნული თანხების გადარიცხვაზე. „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი“ უფლებამოსილია, მაგრამ არა ვალდებული, ემიტენტის ანგარიშზე საკმარისი თანხების არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი დავალების გარეშე მოახდინოს ობლიგაციებთან დაკავშირებული ვადამოსული გადასახდელების გადარიცხვა, ხოლო ანგარიშზე საკმარისი თანხების არ არსებობის შემთხვევაში, აცნობოს აღნიშნულის თაობაზე ემიტენტს და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“.
- (დ) ფისკალური კანონმდებლობა: ნებისმიერი გადახდა უნდა მოხდეს საქართველოს მოქმედი ფისკალური / საანგარიშსწორებო კანონმდებლობისა ან/და სხვა კანონების, მარეგულირებელი ნორმებისა და სხვა კანონქვემდებარე აქტების დაცვით.
- (ე) გადახდის დაგვიანება / არასამუშაო დღეები: „ობლიგაციონერი“ ვერ მოითხოვს პროცენტის, ჯარიმის ან მსგავსი გადასახდელის დაკისრებას ნებისმიერი გადასახდელის დაგვიანებით გადახდისთვის იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი გადასახდელის გადახდის თარიღი არ ემთხვევა „სამუშაო დღეს“. ვადამოსული გადასახდელის გადახდა მოხდება მომდევნო „სამუშაო დღეს“.

9. დაბეგვრა

ემიტენტის მიერ ან მისი სახელით ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და საპროცენტო განაკვეთის გადახდა მოხდება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების გადახდის წყაროსთან დაკავების შემდეგ.

10. დეფოლტის შემთხვევები

თუ დადგება და გრძელდება ნებისმიერი ქვემოთმოყვანილი შემთხვევა („დეფოლტის შემთხვევები“), „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია ერთპიროვნულად, ხოლო „სპეციალური გადაწყვეტილების“ არსებობის შემთხვევაში (და იმ პირობით, რომ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ ჯეროვნად არის დაცული შესაძლო პასუხისმგებლობისგან) კი ვალდებულია, ემიტენტისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით ობლიგაციებიდან გამომდინარე მოთხოვნები გამოაცხადოს ვადამოსულად და მოითხოვოს ემიტენტისაგან ობლიგაციების დაუყოვნებლივ განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა:

(ა) გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა: ემიტენტი ვერ შეძლებს ობლიგაციების ძირითადი თანხის, დარიცხული საპროცენტო სარგებლის ან ობლიგაციებიდან ან „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე რაიმე სხვა თანხის გადახდას, და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება ანგარიშსწორებისთვის განსაზღვრული თარიღიდან ხუთი დღის ვადაში; ან

(ბ) სხვა ვალდებულების დარღვევა: ემიტენტი არ/ვერ ასრულებს პროსპექტით ან „ხელშეკრულებით“ ნაკისრ ერთ ან რამდენიმე ისეთ ვალდებულებას (გარდა „პირობების“ 10(ა) პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებისა), რაც „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მოსაზრებით (i) არ ექვემდებარება გამოსწორებას და ამასთანავე არის არსებითი ან განმეორებადი ხასიათის; ან (ii) ექვემდებარება გამოსწორებას, მაგრამ დარღვევის თაობაზე

„ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ ემიტენტისათვის გაგზავნილი შეტყობინების მიღებიდან 30 დღის განმავლობაში, არ იქნა აღმოფხვრილი; ან

(გ) ჯვარედინი დეფოლტი: (i) ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ნებისმიერი სხვა არსებული ან სამომავლო „ვალდებულება“ ნასესხებ ან მოზიდულ თანხებთან მიმართებით, ხდება (ან შესაძლებელია, გახდეს) დათქმულ ვადამდე გადასახდელი ვალდებულების ნებისმიერი შეუსრულებლობის მიზეზით, ან (ii) ნებისმიერი ასეთი „ვალდებულება“ არ შესრულდება დათქმულ დროში, ან წინასწარ განსაზღვრულ დამატებით ვადაში, ან (iii) ემიტენტი ან რომელიმე მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ ვერ იხდის ნებისმიერ სხვა არსებულ ან სამომავლო „ვალდებულებას“ დათქმულ დროში, იმ პირობით და იმის გათვალისწინებით, რომ „პირობების“ ამ მე-10(გ) ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი ამგვარი შეუსრულებელი „ვალდებულებ(ებ)ის“ ჯამური მოცულობა „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ გონივრული შეფასებით შეადგენს ან აღემატება 500,000 აშშ დოლარს ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში; ან

(დ) გადახდისუუნარობა:

(i) რომელიმე შემდეგი შემთხვევის დადგომა: (i) ემიტენტის ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ სალიკვიდაციო პროცესის ან გადახდისუუნარობის საქმისწარმოების დაწყება; ან (ii) ნებისმიერი „პირის“ მიერ ემიტენტის ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ წინააღმდეგ გადახდისუუნარობის პროცესის წამოწყება, თუკი ამგვარ მოთხოვნაზე ამ „პირს“ არ ეთქვა უარი მოთხოვნის წარდგენიდან 60 დღის განმავლობაში; ან (iii) ემიტენტსა და მის კრედიტორებს შორის მოლაპარაკებების დაწყება ემიტენტის ყველა ან არსებითად ყველა ვალის თაობაზე სასამართლოს გარეშე მორიგების მიზნით; ან (iv) ემიტენტის ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ

ლიკვიდაციის პროცესის წამოწყება სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილი სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე;

(ii) ემიტენტი ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ არ იხდის ან ზოგადად არ შესწევს უნარი გადაიხადოს ვადამოსული ვალები დროულად; ან

(iii) ემიტენტის აქციონერები/პარტნიორები დაამტკიცებენ ემიტენტის ლიკვიდაციის ან ემიტენტის დაშლის რაიმე გეგმას; ან

(გ) შეუსრულებელი სასამართლო გადაწყვეტილებები, სამთავრობო ან სასამართლო ღონისძიებები: ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ გამოტანილი სასამართლოს ან შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა სამართალდამცავი ორგანოს მიერ მიღებული და აღუსრულებელი გადაწყვეტილება, განაჩენი, განჩინება თანხის დაკისრების ან გადახდევინების თაობაზე აღემატება 500,000 აშშ დოლარს ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში ან ვალუტებში, ან ამგვარი გადაწყვეტილება, განაჩენი ან განჩინება გამოიწვევს (ა) ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ხელმძღვანელი პირ(ებ)ის სრულ ან ნაწილობრივ გადაყენებას, ან ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიერ საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების სრულ ან ნაწილობრივ შეზღუდვას, (ბ) ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ სააქციო კაპიტალის სრული ან უმრავლესი წილის, ასევე მისი შემოსავლების ან აქტივების სრულ ან ნაწილობრივ (მთლიანი საბალანსო ღირებულების 20 პროცენტის ან მეტი ოდენობის) ჩამორთმევას, ნაციონალიზაციას, კონფისკაციას ან იძულებით გასხვისებას; ან

(ვ) აღსრულება: ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ქონების, შემოსავლების ან აქტივების სრული ან არსებითი ნაწილის მიმართ ნებისმიერი სააღსრულებო პროცესის დაწყება, ან უზრუნველყოფების მფლობელი პირის მიერ მათი მფლობელობაში მიღება ან გასხვისება; ან

(ზ) უფლებამოსილება და თანხმობები: არ არის შესრულებული, მოპოვებული ან მიღებული ნებისმიერი ქმედება, პირობა ან გარემოება (მათ შორის ნებისმიერი საჭირო თანხმობა, განკარგულება, მოწონება, ავტორიზაცია, გამოწვევის დაშვება, რეგისტრაცია, ლიცენზია, ბრძანება, ჩანაწერი, რეგისტრაცია ან სხვა უფლებამოსილება), რომელიც უნდა ყოფილიყო მიღებული, განხორციელებული ან შესრულებული იმისათვის, რომ (i) ემიტენტმა კანონიერად შეძლოს, თავისი მნიშვნელოვანი უფლებების მიღება და განხორციელება, და ობლიგაციებიდან და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე გადახდის ვალდებულებების, ამ „პირობების“ მე-5 პუნქტიდან („დათქმები“) გამომდინარე ვალდებულებების, და ობლიგაციებიდან და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე მისი სხვა არსებითი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულება, (ii) უზრუნველყოფილ იქნას ზემოთ აღნიშნული ვალდებულებების ნამდვილობა და მათი აღსრულებადობა, და (iii) ობლიგაციები, პროსპექტი და ხელშეკრულება დასაშვებ იქნას საქართველოს სასამართლოში მტკიცებულების სახით; ან

(თ) ნამდვილობა და უკანონო: ემიტენტი სადაოდ ხდის ობლიგაციების, პროსპექტის, ან „ხელშეკრულების“ ნამდვილობას, ან უარყოფს ობლიგაციებიდან, პროსპექტიდან ან „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე რომელიმე ვალდებულებას, ან ემიტენტის მიერ ობლიგაციების, პროსპექტის ან „ხელშეკრულების“ ფარგლებში ნაკისრი ერთი ან მეტი ვალდებულების შესრულება არის ან გახდება უკანონო, ან რომელიმე ხსენებული ვალდებულება გახდება აღუსრულებადი ან აღარ ჩაითვლება კანონიერად, ნამდვილად ან სავალდებულო ძალის მქონედ.

ემიტენტმა „ხელშეკრულებით“ იკისრა ვალდებულება, რომ შეტყობისთანავე, დაუყოვნებლივ აცნობებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ „დეფოლტის შემთხვევის“ დადგომის თაობაზე, ან იმგვარი მოვლენის ან გარემოების შესახებ, რომელიც შეტყობინების გაგზავნის/მიღების, დროის გასვლის და/ან სერტიფიკატის/ცნობის გაცემის საფუძველზე ჩაითვლება „დეფოლტის შემთხვევად“ („პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“).

ემიტენტმა „ხელშეკრულებით“ ასევე იკისრა ვალდებულება მასზედ, რომ წლიური აუდირებული ფინანსური ანგარიშების მომზადებიდან 14 დღის ვადაში, „პროცენტის გადახდის თარიღიდან“ 14 დღის განმავლობაში და „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ მოთხოვნის წარდგენიდან 14 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“, და „დეფოლტის შემთხვევას“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევას“ ადგილი არ ჰქონია არც წინა „დადასტურების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში (ან, წინა „დადასტურების თარიღის“ არ არსებობის შემთხვევაში, „ხელშეკრულების“ დადების თარიღის შემდგომ პერიოდში), ხოლო „დეფოლტის შემთხვევის“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევის“ არსებობისას ვალდებულია აცნობოს ამგვარი შემთხვევის დეტალები.

11. „ობლიგაციონერების“ კრებები, ცვლილებები და უფლებებზე უარის თქმა

- (ა) „ობლიგაციონერების“ კრებები: „ხელშეკრულება“ შეიცავს დებულებებს „ობლიგაციონერების“ კრებების მოწვევის თაობაზე იმ საკითხების გადასაწყვეტად, რომლებსაც გავლენა აქვს „ობლიგაციონერების“ ინტერესზე, მათ შორის პროსპექტისა და „ხელშეკრულების“ შესაბამისად სათანადოდ მოწვეულ კრებაზე დამსწრე ხმების 75%-ით მიღებული გადაწყვეტილების („სპეციალური გადაწყვეტილება“) თაობაზე წინამდებარე „პირობებში“ ან „ხელშეკრულების“ დებულებებში ცვლილებების და დამატებების შეტანაზე თანხმობის მიცემის მიზნით. ხსენებული კრებები შეიძლება მოწვეული იქნეს იმ „ობლიგაციონერების“ (და/ან მათი სახელით მოქმედი „ნომინალური მფლობელების“) მიერ, რომლებიც ფლობენ განთავსებული ობლიგაციების არანაკლებ 10 პროცენტს მაინც. „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეული ნებისმიერი კრების ქვორუმი შედგება თუკი კრებას ესწრება ორი ან მეტი პირი, რომლებიც ფლობენ ან წარმოადგენენ იმ დროისთვის განთავსებული ობლიგაციების ნახევარზე მეტს, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ შემთხვევაში – თუკი მას ესწრება ორი ან მეტი პირი, რომლებიც ფლობენ ან წარმოადგენენ იმ დროისთვის განთავსებული ობლიგაციების 25 პროცენტზე მეტს, ან ნებისმიერი მომდევნო „განმეორებითი კრების“ შემთხვევაში – თუკი მას ესწრება ორი ან მეტი პირი, რომლებიც იმ მომენტისთვის არიან განთავსებული ობლიგაციების მფლობელები ან წარმოადგენენ მათ, მიუხედავად მათ მფლობელობაში არსებული ან წარმოდგენილი ობლიგაციების რაოდენობისა. გამონაკლისის წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც ამგვარი კრების მიერ განსახილველი საკითხი, სხვა თემებთან ერთად, მოიცავს შემდეგს: (i) ობლიგაციების ძირითადი თანხის ან პროცენტის გადახდის ნებისმიერი დადგენილი თარიღის შეცვლა, (ii) ობლიგაციებზე გადასახდელი თანხის დაანგარიშების მეთოდის ცვლილება, (iii) ობლიგაციების ძირითადი თანხის და საპროცენტო სარგებლის ოდენობის ცვლილება, (iv) თანხმობის განცხადება ემიტენტის ან რომელიმე სხვა პირის აქციებში ან სხვა ვალდებულებებში ან ფასიან ქაღალდებში ობლიგაციების გადაცვლაზე, ჩანაცვლებაზე ან კონვერტაციაზე, (v) ობლიგაციებთან დაკავშირებით ანგარიშსწორების ვალუტის შეცვლა (გარდა იმ ცვლილებებისა, რაც მოითხოვება შესაბამისი მარეგულირებელი კანონმდებლობით), (vi) „ობლიგაციონერების“ კრებებზე საჭირო ქვორუმის ან „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად საჭირო ხმების ოდენობის ცვლილება, (vii) „ხელშეკრულების“ მარეგულირებელი სამართლის შეცვლა ან (viii) ქვემოთ აღნიშნული 12(ბ) ქვეპუნქტის (ცვლილება და უფლებაზე უარის თქმა) ფარგლებში მინიჭებული უფლების შენარჩუნებით,

წინამდებარე „პირობებით“ გათვალისწინებული „დეფოლტის შემთხვევის“ განმარტების ცვლილება. ასეთ გამონაკლის შემთხვევებში, ქვორუმის არსებობისათვის აუცილებელია კრებას დაესწროს ორი ან მეტი პირი, რომლებიც ფლობენ ან წარმომადგენენ განთავსებული ობლიგაციების არანაკლებ ორ მესამედს, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ შემთხვევაში – არანაკლებ ერთ მესამედს. სათანადო წესით მიღებული ნებისმიერი „სპეციალური გადაწყვეტილება“ სავალდებულო იქნება შესასრულებლად „ობლიგაციონერებისათვის“ (მიუხედავად იმისა ისინი ესწრებოდნენ თუ არა იმ კრებას, რომელზეც ეს გადაწყვეტილება იქნა მიღებული).

იმ „ობლიგაციონერების“ (ან მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლების) მიერ წერილობითი ფორმით მიღებულ გადაწყვეტილებას, რომლებიც გადაწყვეტილების მომენტში ფლობენ განთავსებული ობლიგაციების 75%-ს ან მეტს, გააჩნია იგივე ძალა, რაც „სპეციალურ გადაწყვეტილებას“. ამგვარი გადაწყვეტილება წერილობითი ფორმით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტით, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ მიერ.

- (ბ) ხელშეკრულების ცვლილება და უფლებაზე უარის თქმა: „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია „ობლიგაციონერების“ თანხმობის გარეშე შეუთანხმდეს ემიტენტს: (i) წინამდებარე „პირობებში“ ან „ხელშეკრულებაში“ ნებისმიერი ფორმალური, უმნიშვნელო ან ტექნიკური ხასიათის ცვლილების შეტანაზე ან გამოვლენილი აშკარა შეცდომის შესწორებაზე, (ii) ნებისმიერ სხვა ცვლილებაზე (გარდა პროსპექტში და „ხელშეკრულებაში“ მითითებული შემთხვევებისა, ან იმ ცვლილებებისა, რომელთა განხორციელება დაუშვებელია შესაბამისი კანონმდებლობით) ან წინამდებარე „პირობების“ ნებისმიერი დებულების იმ დარღვევიდან ან შესაძლო დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე უარის თქმაზე, რაც „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ აზრით არ არის არსებითი „ობლიგაციონერთა“ ინტერესების დასაცავად. ნებისმიერი ასეთი ცვლილება, უფლებამოსილება ან უფლებაზე უარის თქმა ვრცელდება „ობლიგაციონერებზე“. „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მოთხოვნით, ამგვარი ცვლილება შეძლებისდაგვარად სწრაფად უნდა ეცნობოს „ობლიგაციონერებს“ „პირობების“ მე-14 პუნქტის შესაბამისად.
- (გ) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ უფლებამოსილება: საკუთარი ფუნქციების შესრულებისას, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უნდა ითვალისწინებდეს „ობლიგაციონერთა“, როგორც კლასის, და არა ცალკეულად ინდივიდუალური „ობლიგაციონერის“ ინტერესებს. შესაბამისად, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს და არც რომელიმე „ობლიგაციონერი“ ან ნომინალური მფლობელი უფლებამოსილი წაუყენოს ემიტენტს რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ მისი ფუნქციების შესრულების შედეგად ინდივიდუალური „ობლიგაციონერისათვის“ დამდგარი საგადასახადო ვალდებულებების ანაზღაურების ან გადახდის თაობაზე.

12. აღსრულება

ნებისმიერ დროს, მას შემდეგ, რაც დადგება ობლიგაციების გადახდის ვადა, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ და დამატებითი შეტყობინების გარეშე მიმართოს ნებისმიერ ზომას ემიტენტის წინააღმდეგ, რასაც იგი მიიჩნევს მიზანშეწონილად ობლიგაციებისა და „ხელშეკრულების“ პირობების შესრულების მიზნით. ამასთან, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ არ არის ვალდებული განახორციელოს ამგვარი ქმედებები, თუ (ა) აღნიშნულ საკითხზე მას არ მიუღია შესაბამისი მითითება „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ან/და იმ „ობლიგაციონერთა“ ან/და „ნომინალურ მფლობელთა“ წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე, რომლებიც ფლობენ

მთლიანი განთავსებული ობლიგაციების ერთ მეოთხედს ან მეტს; და (ბ) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ არ არის მიღებული სამართლებრივი დაცვის მექანიზმები მისთვის მისაღები ფორმით ან/და მისთვის წინასწარ არ არის გადახდილი შესაძლო ხარჯები. არცერთი „ობლიგაციონერი“ ან „ნომინალური მფლობელი“ არ არის უფლებამოსილი უშუალოდ განახორციელოს რაიმე სახის ქმედება ემიტენტის წინააღმდეგ, გარდა იმ შემთხვევისა, თუკი „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“, რომელიც ვალდებულია იმოქმედოს, არ განახორციელებს საჭირო ქმედებას გონივრულ ვადაში და ეს უმოქმედობა გრძელდება. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ნებისმიერი „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია დამოუკიდებლად ან სხვა „ობლიგაციონერთან“ ერთად მიმართოს სასამართლოს, თუკი (i) შესაბამისი გადასახდელის გადახდის ვადიდან გასულია 3 (სამი) თვე ან მეტი, (ii) გადასახდელი თანხა არ არის გადახდილი ემიტენტის მიერ სრული ოდენობით, და (iii) არანაირი ქმედება არ არის განხორციელებული „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ ნებისმიერი მიზეზით.

13. ობლიგაციონერების წარმომადგენლის დაცვა

“ხელშეკრულება” შეიცავს პირობებს “ობლიგაციონერების წარმომადგენლის” დაცვის და მისი პასუხისმგებლობიდან გათავისუფლების თაობაზე.

“ობლიგაციონერების წარმომადგენელი” უფლებამოსილია, “ობლიგაციონერების” ან „ნომინალური მფლობელების“ წინაშე ვალდებულების წარმოშობის გარეშე, დაეყრდნოს ნებისმიერი ბუღალტერის, ფინანსური მრჩეველის, ფინანსური დაწესებულების და სხვა ექსპერტის მიერ მომზადებულ ანგარიშებს, დადასტურებებს, ცნობებს ან რჩევებს, მიუხედავად იმისა, მომზადებულია თუ არა ამგვარი ანგარიში, დადასტურება, სერტიფიკატი თუ რჩევა კონკრეტულად მისთვის, ან შეზღუდულია თუ არა მათი პასუხისმგებლობის მოცულობა აღნიშნულთან დაკავშირებით (თავად შესაბამისი დოკუმენტის პირობით, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელთან“ დადებული ხელშეკრულებით, ან სხვაგვარად) ფულადი ზღვარის დაწესებით, გამოყენებული მეთოდოლოგიის, თუ სხვა დათქმების მითითებით.

14. შეტყობინებები

„ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ „ობლიგაციონერებისადმი“ შეტყობინებები კეთდება ფართო ტირაჟის მქონე ქართულ გაზეთში გამოქვეყნებით (ამგვარი გაზეთი შეირჩევა „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ ერთპიროვნული დისკრეციით) და გაეგზავნება ემიტენტსა და „რეგისტრატორს“. ემიტენტის მიერ “ობლიგაციონერებისათვის” შეტყობინებები კეთდება ფართო ტირაჟის მქონე გაზეთში (რომელზე თანხმობას განაცხადებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“) გამოქვეყნების გზით, ან/და ემიტენტის ვებ-გვერდზე, და ეგზავნებათ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელსა“ და „რეგისტრატორს“. თუ მიზანშეწონილად ჩათვლიან, ემიტენტმა და/ან „ობლიგაციონერების წარმომადგენლებმა“ შესაძლოა „ობლიგაციონერებს“ ან/და „ნომინალურ მფლობელებს“ შეტყობინებები დაუგზავნონ „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ მითითებულ მისამართებზე. ამასთან, შეტყობინება „განმეორებითი კრების“ მოწვევის თაობაზე აუცილებელი წესით უნდა იქნას გაგზავნილი „ობლიგაციონერების“ ან/და „ნომინალური მფლობელების“ იმ მისამართებზე, რაც მითითებულია „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“. შეტყობინების გამოქვეყნების შემთხვევაში (მათ შორის, ემიტენტის ვებ-გვერდზე), ასეთი შეტყობინება მიწოდებულად ითვლება გამოქვეყნების დღეს, ხოლო თუ შეტყობინება რამდენჯერმე ქვეყნდება – მისი პირველი გამოქვეყნების დღეს.

15. ტერმინთა განმარტება

წინამდებარე “პირობებში” გამოყენებულ ტერმინებს (თუკი კონტექსტი სხვაგვარად არ მოითხოვს) გააჩნიათ შემდეგი მნიშვნელობები:

“განმეორებითი კრება” არის “ობლიგაციონერთა” განმეორებითი კრება, რომლითაც გრძელდება წინამორბედი კრება, სადაც ვერ შედგა გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო ქვორუმი.

“აფილირებული პირი” რომელიმე კონკრეტულ „პირთან“ მიმართებით არის (ა) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც პირდაპირ ან ირიბად არის დაკავშირებული მასთან, რომელიც აკონტროლებს ან კონტროლდება პირდაპირ ან ირიბად ამ კონკრეტული „პირის“ მიერ ან იმყოფება ამ „პირთან“ ერთად საერთო კონტროლის ქვეშ, ან (ბ) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც არის ამ კონკრეტული „პირის“, ან „პირის“ შვილობილი კომპანიის, ან ა) პუნქტით განსაზღვრული სხვა პირის დირექტორი ან ხელმძღვანელი პირი.

„ობლიგაციონერი“ ნიშნავს ობლიგაციების რეგისტრირებულ მესაკუთრეს (როგორც ეს განმარტებულია „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონით“).

“სამუშაო დღე” არის ნებისმიერი დღე (შაბათის და კვირის გარდა), როდესაც კომერციული ბანკები ახორციელებენ გადახდებს და აწარმოებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას (მათ შორის, სავალუტო ოპერაციებს) თბილისში.

“სამართლიანი საბაზრო ღირებულება” ოპერაციასთან მიმართებით არის ის ღირებულება, რომელიც მიღებული იქნებოდა დაუკავშირებელ პირებს შორის განხორციელებული კომერციული ოპერაციისას ინფორმირებულ და დაინტერესებულ გამყიდველსა (რომელზეც არავითარი იძულება ან ზეწოლა გასხვისებაზე არ ხორციელდება) და ასევე ინფორმირებულ და დაინტერესებულ მყიდველს (რომელზეც არავითარი იძულება ან ზეწოლა ყიდვაზე არ ხორციელდება) შორის. „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია დაეყრდნოს ტრანზაქციის „სამართლიანი საბაზრო ღირებულების“ შესახებ „დამოუკიდებელ შემფასებლის“ ანგარიშს, დამატებითი მოკვლევის ან მტკიცებულებების გარეშე.

“ჯგუფი” გულისხმობს ემიტენტს და მის „შვილობილებს“ ერთობლიობაში.

„m2 უძრავი ქონების ჯგუფი“ გულისხმობს სააქციო საზოგადოება m2 უძრავი ქონებას (ს/კ 204517399) და მის „შვილობილებს“ ერთობლიობაში.

“კონტროლი”, წინამდებარე განმარტებებში გამოყენებული ფორმით, გულისხმობს ემიტენტის მართვის, პოლიტიკისა და საქმიანობის მიმართულებების განსაზღვრის შესაძლებლობას, სააქციო კაპიტალის ფლობით, სახელშეკრულებო ურთიერთობით ან სხვაგვარად.

“ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები” („IFRS“) არის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები (ყოფილი საერთაშორისო საბუღალტრო სტანდარტები), რომელიც გამოიცემა საბუღალტრო სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს მიერ და ამავე საბჭოს საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების განმარტების კომისიის მიერ გამოცემული განმარტებები (მასში პერიოდულად შეტანილი ცვლილებებისა და დამატებების გათვალისწინებით).

“ფისკალური პერიოდი” არის ნებისმიერი საანგარიშო პერიოდი, რომელთან მიმართებაშიც ემიტენტს მომზადებული აქვს კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისები „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად, რაც „აუდიტორების“ მიერ არის აუდირებული ან მიმოხილული.

“ვალდებულება” ნებისმიერი „პირის“ მიმართ, ნებისმიერი მომენტისათვის გულისხმობს (დუბლირების გარეშე):

- (ა) ამ „პირის“ მიერ თანხების სესხების შედეგად წარმოქმნილი ყველა დავალიანება/ვალდებულებას,
- (ბ) ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რაც გამომდინარეობს ობლიგაციებიდან, სადებეტო ოპერაციებიდან, თამასუქებიდან ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტებიდან,
- (გ) ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რომელიც გამომდინარეობს აკრედიტივებიდან ან მსგავსი ინსტრუმენტებიდან (მათ შორის, ასანაზღაურებელი ვალდებულებები), მისი ჩვეული ბიზნეს- საქმიანობის ფარგლებში გამოშვებული ნებისმიერი აკრედიტივის, გარანტიის ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტის გამოკლებით,
- (დ) ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას ქონების, აქტივების ან მომსახურების გადავადებული და გადაუხდელი სარეალიზაციო ფასის გადახდასთან დაკავშირებით,
- (ე) სხვა „პირების“ ვალდებულებებს, რომლებიც უზრუნველყოფილია ამ „პირის“ აქტივებზე (რომელთა ღირებულება უნდა დადგინდეს უკანასკნელი საფინანსო წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული ფინანსური უწყისებში ასახული საბალანსო ღირებულებით) „უზრუნველყოფის ღონისძიებით“, მიუხედავად იმისა, კისრულობს თუ არა ეს „პირი“ აღნიშნული სხვა „პირების“ ვალდებულებებს,
- (ვ) სხვა „პირების“ ყველა დავალიანებას, რომელიც გარანტირებულია ან დაზღვეულია ამ „პირის“ მიერ, არაუმეტეს ამ „პირის“ მიერ ნაკისრი პასუხისმგებლობის მოცულობით,
- (ზ) ფასიანი ქაღალდების გამოშვების გზით მოზიდული ნებისმიერი თანხას, თუ ამგვარი ფასიანი ქაღალდები ექვემდებარება გამოსყიდვას,
- (თ) წმინდა ვალდებულებებს, რომლებიც გამომდინარეობენ ნებისმიერი სავალუტო ან საპროცენტო განაკვეთის ჰეჯირების ხელშეკრულებიდან, და
- (კ) ნებისმიერი სხვა ოპერაციის (მათ შორის, ნებისმიერი ფორვარდული ყიდვის ან გაყიდვის ხელშეკრულებების) ფარგლებში მოზიდული თანხას, რაც ეკონომიკური ან კომერციული შინაარსით სესხის იდენტურია,

და ნებისმიერი „პირის“ ვალდებულების მოცულობა ნებისმიერი თარიღისათვის განისაზღვრება ამ თარიღის მდგომარეობით ზემოთ აღნიშნული ყველა უპირობო ვალდებულების დაუფარავი მოცულობისა, და ყველა პირობადადებული ვალდებულების შესაძლო მაქსიმალური მოცულობის (რაც შეიძლება დადგეს, თუკი მატერიალიზებული იქნება ის პირობა, რაც იწვევს ამ ვალდებულების წარმოშობას) ჯამური ოდენობით.

"დამოუკიდებელი შემფასებელი" არის „აუდიტორული კომპანია“ ან მესამე მხარე – ექსპერტი, რომელიც კონკრეტულ საკითხთან დაკავშირებით შეირჩევა ემიტენტის მიერ და დამტკიცებულ იქნება „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ იმ პირობით, რომ ეს ფირმა ან მესამე მხარე არ უნდა იყოს ემიტენტთან „აფილირებული პირი“.

"გამოშვების თარიღი" ნიშნავს თარიღს, როდესაც ხდება ობლიგაციების გამოშვება, როგორც ეს მოცემულია პროსპექტის თავში - „შეთავაზების ძირითადი პირობები“.

"მნიშვნელოვანი შვილობილი" არის ემიტენტის ნებისმიერი „შვილობილი“:

- (ა) რომლის შემოსავლები უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისათვის“ შეადგენდა „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული შემოსავლების 5%-ზე მეტს, ან რომელიც უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდის“ დასრულებისას ფლობდა „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული მთლიანი აქტივებიდან 5%-ზე მეტს (უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისათვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული ემიტენტის კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების მიხედვით); ან

- (ბ) რომელსაც გადაეცემა პრაქტიკულად ყველა აქტივი და ვალდებულება ემიტენტის იმ „შვილობილისაგან“, რომელიც ამგვარი გადაცემის მომენტამდე წარმოადგენდა „მნიშვნელოვან შვილობილს“.

„ნომინალური მფლობელი“ ნიშნავს ფასიანი ქაღალდების ნომინალურ მფლობელს „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონით“ განსაზღვრული მნიშვნელობით.

„ნებადართული უზრუნველყოფა“ არის:

- (ა) „გამოშვების თარიღისთვის“ არსებული „უზრუნველყოფის ღონისძიება“;
- (ბ) „შვილობილის“ მიერ ემიტენტის, ან ემიტენტის სრულ საკუთრებაში მყოფი „შვილობილის“ სასარგებლოდ გაცემული „უზრუნველყოფის ღონისძიება“;
- (გ) „პირის“ „ვალდებულების“ „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც არსებობდა იმ მომენტისათვის, როდესაც მოხდა ამგვარი „პირის“ შერწყმა ემიტენტთან ან მის „შვილობილთან“, ან როდესაც ეს „პირი“ გახდა ემიტენტის „შვილობილი“, ამასთან, იმ პირობით, რომ ასეთი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“ (i) არ წარმოქმნილა ამგვარი შერწყმასთან დაკავშირებით, და (ii) არ ვრცელდება ემიტენტის ან მისი „შვილობილის“ რაიმე აქტივზე ან ქონებაზე (გარდა, ამ შეძენილი „პირის“ და მისი „შვილობილების“ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აქტივებისა ან ქონებისა);
- (დ) ემიტენტის ან მისი „შვილობილის“ მიერ შეძენილ აქტივებზე ან ქონებაზე არსებული „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, იმ პირობით, რომ ასეთი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“ არ წარმოქმნილა ამგვარი შეძენასთან დაკავშირებით, და არ ვრცელდება რაიმე სხვა აქტივზე ან ქონებაზე (გარდა, შეძენილი აქტივების ან ქონების ნაყოფისა);
- (ე) „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც გაიცემა „ჯგუფის“ რომელიმე წევრის მიერ შესაძენ ქონებასთან დაკავშირებით, ამგვარი ქონების ნასყიდობის ფასის გადახდის, ან მხოლოდ ამ ქონების შეძენის და შეძენასთან დაკავშირებული ხარჯების დასაფინანსებლად წარმოქმნილი „ვალდებულების“ უზრუნველსაყოფად. ამასთან, ამგვარი „უზრუნველყოფის ღონისძიებით“ უზრუნველყოფილი „ვალდებულების“ მაქსიმალური ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს ქონების შეძენის ფასის, შეძენასთან დაკავშირებული ხარჯების ან/და ქონების შეძენის დასაფინანსებლად წარმოქმნილი „ვალდებულების“ ოდენობას;
- (ვ) ნებისმიერი გაქვითვის მექანიზმი, რომლის მხარესაც წარმოადგენს „ჯგუფის“ რომელიმე წევრი მისი ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, კრედიტისა და დებიტის ბალანსის ურთიერთ გაქვითვის მიზნით;
- (ზ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივზე ან შემოსავალზე, ასევე მათ ნაწილზე, რომელიც გაიცემა მისაღები თანხებით სექიურითიზაციასთან, ან აქტივებით გამყარებულ დაფინანსებასთან ან მსგავსი ტიპის სხვა დაფინანსებასთან დაკავშირებით, სადაც ყველა გადახდის ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან იმ პირობით, რომ იმ აქტივებისა და შემოსავლების ჯამური ღირებულება, (i) რომლებზეც ვრცელდება „უზრუნველყოფის ღონისძიება“ და (ii) რომლებიც, „პირობების“ 5(დ) ქვეპუნქტის („გასხვისება“) შესაბამისად, შესაძლოა წარმოადგენდეს სექიურითიზაციის, ან აქტივებით გამყარებულ დაფინანსების ან მსგავსი ტიპის სხვა დაფინანსების საგანს, არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსის მიხედვით დაანგარიშებული ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 45 პროცენტს;
- (თ) „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, არსებულ ან სამომავლო აქტივებზე ან შემოსავლებზე, ან მათი ნაწილზე, რაც შექმნილია „რეპო ოპერაციის“ შესაბამისად;

- (ი) „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც გამომდინარეობს ნებისმიერი შეთანხმებიდან (ან სხვა შესაბამისი პირობიდან), რაც სტანდარტულია ან ჩვეულია შესაბამისი ბაზარზე და უკავშირდება საპროცენტო განაკვეთის და სავალუტო რისკის ჰეჯირების ოპერაციებს;
- (კ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც წარმოიქმნება კანონის ძალით და ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, მათ შორის საგადასახადო და სხვა არა-ნებაყოფლობითი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“;
- (ლ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც სხვაგვარად არ ყოფილა განსაზღვრული / ნებადართული ზემოთმოყვანილ პუნქტებში (ა)–დან (კ)–ს ჩათვლით, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის ღონისძიებით“ უზრუნველყოფილი „ვალდებულების“ ჯამური ძირი თანხა, დროის ნებისმიერ მონაკვეთში, არ აღემატება 30,000,000 აშშ დოლარს ან უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსის მიხედვით დაანგარიშებული „ჯგუფის“ მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 35 პროცენტს, რომელიც უფრო მეტია.

„პირი“ არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, კორპორაცია, ფირმა, ამხანაგობა, ერთობლივი საწარმო, ასოციაცია, სატრასტო გაერთიანება, დაწესებულება, ორგანიზაცია ან სახელმწიფო ორგანო, მიუხედავად იმისა გააჩნია თუ არა მას ცალკე იურიდიული პირის სტატუსი.

„რეპო ოპერაცია“ ნიშნავს ფასიანი ქაღალდების გამოსყიდვის ან გადაყიდვის შეთანხმებას, ასევე უკუ-გამოსყიდვის ან უკუ-გადაყიდვის შეთანხმებას, ფასიანი ქაღალდების თხოვნების ან სესხების შეთანხმებას, ასევე ნებისმიერ შეთანხმებას, რომელიც უკავშირდება ფასიან ქაღალდებს და გააჩნია ზემოთ აღნიშნულის მსგავსი ხასიათი.

„აკრძალულ გადახდას“ აქვს „პირობების“ 5(ზ) პუნქტით მინიჭებული მნიშვნელობა;

„ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონი“ ნიშნავს 1998 წლის 24 დეკემბერს მიღებულ საქართველოს კანონს „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ, მასში შეტანილი ცვლილებების გათვალისწინებით“;

„უზრუნველყოფის ღონისძიება“ ნიშნავს ნებისმიერ გირაოს, იპოთეკას, დატვირთვას, ყადაღა ან სხვა სახის უზრუნველყოფას (მათ შორის, ნებისმიერ იურისდიქციაში ზემოაღნიშნულის ანალოგიურ სხვა სახის სამართლებრივ უზრუნველყოფას);

„შვილობილი“ ნებისმიერ „პირთან“ (შემდგომში „პირველი პირი“) მიმართებით ნიშნავს ნებისმიერ მეორე „პირს“ (შემდგომში „მეორე პირი“) (ა) რომლის საქმიანობა და პოლიტიკა პირდაპირ ან ირიბად კონტროლდება „პირველი პირის“ მიერ, ან (ბ) რომელშიც „პირველი პირი“ პირდაპირ ან ირიბად ფლობს კაპიტალის, ხმის უფლების მქონე აქციების ან წილის 50 პროცენტზე მეტს;

„გადასახადი“ ნიშნავს ნებისმიერი სახის გადასახადს, ბაჟს, მოსაკრებელს ან სხვა მსგავს გადასახდელს, მიუხედავად იმისა, თუ რომელი იურისდიქციით არის იგი წარმოშობილი (მათ შორის, დარიცხული ჯარიმები და საურავები) და რა ფორმით არის დაკისრებული.

16. მარეგულირებელი სამართალი და იურისდიქცია

- (ა) მარეგულირებელი სამართალი: პროსპექტი და ობლიგაციები, ასევე მათგან გამომდინარე ან მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი არასახელშეკრულებო ვალდებულება, წესრიგდება და განიმარტება საქართველოს კანონდებლობის შესაბამისად.

- (ბ) იურისდიქცია: საქართველოს სასამართლოებს გააჩნიათ ექსკლუზიური კომპეტენცია პროსპექტთან ან ობლიგაციებთან დაკავშირებით წარმოშობილ ნებისმიერ დავაზე (მათ შორის ნებისმიერ სარჩელზე, დავაზე ან შეუთანხმებლობაზე პროსპექტის ან/და ობლიგაციების გამოშვებასთან, მოქმედების შეწყვეტასთან ან ნამდვილობასთან დაკავშირებით, ან პროსპექტიდან ან ობლიგაციებიდან გამომდინარე ნებისმიერ არასახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებით).

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 და/ან სხვა შემოსავლების მიღების შესახებ და ამგვარი ქმედებების საგადასახადო შედეგების თაობაზე. მიმოხილვა ეფუძნება წინამდებარე ემისიის 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.

პროცენტზე საშემოსავლო გადასახადის დაკავება

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, ობლიგაციების მფლობელებისათვის (რეზიდენტი და არარეზიდენტი ფიზიკური და არარეზიდენტი იურიდიული პირები) გადახდილი პროცენტი ექვემდებარება გადახდის წყაროსთან დაბეგვრას საშემოსავლო გადასახადის 5 (ხუთ) პროცენტის განაკვეთით. გარდა ამისა, ზემოთ მითითებული გადახდის წყაროსთან დაბეგვრილი საპროცენტო შემოსავალი არ ჩაითვლება მიმღები რეზიდენტი ფიზიკური პირის ერთობლივ შემოსავალში.

ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გათავისუფლებულია წყაროსთან საშემოსავლო გადასახადის დაკავებისგან და ის არ ჩაითვლება ობლიგაციის მფლობელის ერთობლივ შემოსავალში, თუ ობლიგაციები გამოშვებულია რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 2023 წლის 1 იანვრამდე საჯარო შეთავაზების გზით და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე არის სავაჭროდ დაშვებული (საქართველოს საფონდო ბირჟის A ან B კატეგორიის ლისტინგში).

ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გათავისუფლებულია წყაროსთან საშემოსავლო გადასახადის დაკავებისგან და ის არ ჩაითვლება ობლიგაციის მფლობელის ერთობლივ შემოსავალში, თუ ობლიგაციები გამოშვებულია საქართველოს რეზიდენტის მიერ და დაშვებულია სავაჭროდ უცხო ქვეყნის აღიარებულ საფონდო ბირჟის ლისტინგში.

ისეთი ობლიგაციების მფლობელებისათვის გადახდილი პროცენტი, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან იმ ქვეყნებში, რომელთაც შეღავათიანი დაბეგვრის რეჟიმი გააჩნიათ და საქართველოს მთავრობის მიერ აღიარებულნი არიან ოფშორულ იურისდიქციებად, დაიბეგრება 15 პროცენტის განაკვეთით.

საქართველოში მიღებული საპროცენტო შემოსავლის წყაროსთან დასაკავებელ გადასახადზე შესაძლოა ასევე გავლენა იქონიოს საქართველოსა და არარეზიდენტი ობლიგაციის მფლობელის რეზიდენტობის ქვეყანას შორის არსებულმა ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ.

ობლიგაციების გასხვისების დაბეგვრა

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 გათავისუფლებულია დაბეგვრისაგან საქართველოს რეზიდენტი და არარეზიდენტი ფიზიკური და არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის.

თუ ზემოხსენებული საგადასახადო შეღავათი არ ვრცელდება, ობლიგაციის გასხვისებისას შესაძლოა წარმოიშვას შემდეგი საგადასახადო ვალდებულებები:

- ობლიგაციის მფლობელი არარეზიდენტი იურიდიული პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა

არარეზიდენტი იურიდიული პირების მოგება (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) 15 პროცენტიანი გადასახადის განაკვეთით იბეგრება (დასაბეგრი თუ ამგვარი რეალიზაცია საგადასახადო ვალდებულებას წარმოშობს, გამყიდველი არარეზიდენტი იურიდიული პირი ვალდებული იქნება სწორად მოახდინოს გადასახადის ანგარიშგება და გადახდა საგადასახადო ორგანოში ან თუ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის საშუალებით, ეს კომპანია იქნება პასუხისმგებელი ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე. საქართველოში მოგების გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ, რომელიც საქართველოს აქვს გაფორმებული ქვეყანასთან, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი.

- ობლიგაციის მფლობელი არარეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა

არარეზიდენტი ფიზიკური პირების შემოსავალი (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება 20 პროცენტიანი განაკვეთით თუ ამგვარი რეალიზაცია საგადასახადო ვალდებულებას წარმოშობს, გამყიდველი არარეზიდენტი ფიზიკური პირი ვალდებული იქნება სწორად მოახდინოს გადასახადის ანგარიშგება და გადახდა საგადასახადო ორგანოში ან, თუ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის საშუალებით, ეს კომპანია იქნება პასუხისმგებელი ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე. საქართველოში მოგების გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ, რომელიც საქართველოს აქვს გაფორმებული ქვეყანასთან, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი.

გამონაკლისები შეიძლება გავრცელდეს ობლიგაციების ცალკეულ მფლობელებზე, თუ ისინი ობლიგაციებს ფლობენ ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნით და არ იყენებენ მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

- ობლიგაციის მფლობელი რეზიდენტი იურიდიული პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა

საქართველოს რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ ობლიგაციების გასხვისებისას მიღებული ნამეტი შემოსავალი (საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად, მოგების განაწილებისას (15%-იანი განაკვეთით).

- ობლიგაციის მფლობელი რეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა

რეზიდენტი ფიზიკური პირების შემოსავალი (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება 20 პროცენტიანი განაკვეთით თუ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის საშუალებით, ის იქნება პასუხისმგებელი წყაროსთან შესაბამისი გადასახადების დაკავებაზე.

გამონაკლისები შეიძლება გავრცელდეს ობლიგაციების ცალკეულ მფლობელებზე, თუ ისინი ობლიგაციებს ფლობენ ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნით და არ იყენებენ მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

ძირითადი თანხის გადახდის დაბეგვრა

ობლიგაციების გამოსყიდვისას მფლობელების მიერ მიღებული ძირითადი თანხა არ ჩაითვლება დასაბეგრ შემოსავლად და არ დაექვემდებარება საქართველოში დაბეგვრას იმ პირობით, თუ გამოსყიდვის ფასი ვადის დადგომისას არ აღემატება თავდაპირველი გამოშვების ფასს.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

ობლიგაციების რეალიზაცია (მიწოდება) თავისუფლდება დამატებული ღირებულების გადასახადისგან საქართველოში.

ზოგადი ინფორმაცია

1. ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების სავაჭროს სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე.
2. კომპანიამ მოიპოვა ყველა საჭირო დასტური, თანხმობა და უფლებამოსილება საქართველოში ობლიგაციების გამოშვებასთან და მიმოქცევასთან დაკავშირებით. ობლიგაციების გამოშვება ნებადართულია ემიტენტის ერრიროვნული დამფუძნებლის სს „მ2 უძრავი ქონების“ გადაწყვეტილებით.
3. 2017 წლის 31 დეკემბრიდან კომპანიის ფინანსურ ან სავაჭრო პოზიციას არ განუცდია მნიშვნელოვანი ცვლილება და კომპანიას არ მიუღია რაიმე სახის მნიშვნელოვანი საზიანო/უარყოფითი ეფექტი.
4. გასული 12 თვის განმავლობაში ადგილი არ ჰქონია რაიმე ისეთ სამთავრობო, სასამართლო ან საარბიტრაჟო საქმის წარმოებას (მათ შორის კომპანიის ხელთ არსებული ინფორმაციით მოსალოდნელს ან განზრახულს კომპანიის წინააღმდეგ), რასაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეფექტი ჰქონოდა კომპანიის ფინანსურ პოზიციაზე ან რენტაბელობაზე.
5. შემდეგი დოკუმენტების ასლები ხელმისაწვდომი იქნება გასაცნობად სამუშაო საათებში (უქმებისა და დღესასწაულების გამოკლებით) წინამდებარე პროსპექტის გამოქვეყნების დღიდან 12 თვის განმავლობაში კომპანიის მისამართზე:
 - (ა) წინამდებარე პროსპექტის ასლი ნებისმიერ კორექტირებულ ვარიანტთან და ნებისმიერ შემოდგომ პროსპექტებთან ერთად,
 - (ბ) ხელშეკრულება დადებული კომპანიასა და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ შორის,
 - (გ) „მ2 უძრავი ქონების ჯგუფის“ ცალკე გამოყოფილი (carve-out) ფინანსური ინფორმაციის აუდიტის ანგარიშები, რაც წარმოდგენილია წინამდებარე პროსპექტის დანართში,
6. „იუაი საქართველომ“ თანხმობა განაცხადა მათი ანგარიშის წინამდებარე პროსპექტის დანართში ჩართვაზე.

ემიტენტის, განთავსების აგენტის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის, რეგისტრატორისა და
სხვა მნიშვნელოვანი ინფორმაცია

ემიტენტი

შპს „მ2 კომერციული ქონებები“ (ს/ნ 405263101)
საქართველო, თბილისი, ილია ჭავჭავაძის
გამზირი N29

განთავსების აგენტი

სს „გალტ ენდ თაგარტი“ საქართველო,
თბილისი 0102, დ. აღმაშენებლის გამზ 79

ობლიგაციონერების წარმომადგენელი

შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“
საქართველო, თბილისი 0186,
ვაჟა-ფშაველას გამზ. N71, მე-4 სართ., ოფისი
N28

ანგარიშსწორების და გადამხდელი აგენტი

სს „გალტ ენდ თაგარტი“
საქართველო, თბილისი 0102,
დ. აღმაშენებლის გამზ 79

რეგისტრატორი

სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების
გაერთიანებული რეგისტრატორი“
საქართველო,
თბილისი 0179 მოსაშვილის ქ. #11, მე-7 სართ.

2017 წლის (2016 წლის, როგორც შესაძარისი
ინფორმაცია) ცალკე გამოყოფილი (carve-out)
ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორი
შპს „იუაი საქართველო“ (EY Georgia)
საქართველო, თბილისი 0105, კოტე აფხაზის
ქ. #44

კომპანიის იურიდიული მრჩეველი

„დი ელ ეი ფაიფერ საქართველო“
10 მელიქიშვილის გამზირი
თბილისი, 0179,
საქართველო

ხელმოწერილია შპს „მ2 კომერციული ქონებების“ სახელით:

ხელმოწერი

სახელი, გვარი: გიორგი ნატროშვილი

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

27.12.2018



ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმოწერი

სახელი, გვარი: ოთარ შარიქაძე

თანამდ.: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:



თარიღი:

27/12/2018