

სააქციო საზოგადოება

„m2 უძრავი ქონება“

(საიდენტიფიკაციო კოდი 204517399)

ობლიგაციების ემისიის საბოლოო პროსპექტი

35,000,000 (ოცდათხუთმეტი მილიონი) აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონური ობლიგაციები (35,000 ცალი). განაღდების (დაფარვის) ვადა: გამოშვებიდან 3 წლის შემდეგ. თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი. ფასი გამოშვებისას: ნომინალური ღირებულების 100% (ასი პროცენტი). პროცენტი ობლიგაციებზე გადაიხდება 6 თვეში ერთხელ, 7.5% წლიური განაკვეთით (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „საპროცენტო სარგებელი“ გვ. 146). ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

სს „m2 უძრავი ქონება“ (შემდგომში „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. ამასთან, წინამდებარე პროსპექტში შესულია კომპანიისათვის ცნობილი ყველა არსებითი ფაქტი და ადგილი არ ჰქონია ისეთი ინფორმაციის გამოტოვებას, რაც გავლენას მოახდენდა პროსპექტის შინაარსზე.

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

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები

ირაკლი ბურდილაძე - სს „m2 უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორი

გიორგი ნატროშვილი - სს „m2 უძრავი ქონების“ ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერილია სს „მ2 უძრავი ქონების“ სახელით:

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ირაკლი ბურდილაძე
თანამდებობა: გენერალური დირექტორი
ხელმოწერა:
თარიღი: 03.10.2019



ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: გიორგი ნატროშვილი
თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი
ხელმოწერა:
თარიღი: 03.10.2019



ხელმომწერი:

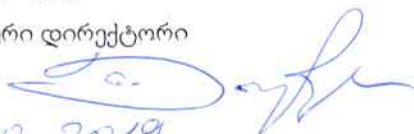
სახელი, გვარი: ირაკლი გილაური
თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე
ხელმოწერა:
თარიღი: 03.10.2019



ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ირაკლი კირტავა
თანამდებობა: გენერალური დირექტორი
ხელმოწერა:
თარიღი: 03.10.2019



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 პროსპექტითურთ) 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.

პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:

საქართველოს ეროვნული ბანკი - მის. სანაპიროს ქუჩა 2, 0114, თბილისი, საქართველო. ტელ: 2 406 406. ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge. ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge

პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

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

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

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

წინამდებარე პროსპექტი არ წარმოადგენს და ვერ იქნება გამოყენებული შეთავაზების მიზნით რომელიმე 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 ნებართვის მისაღებად, ან პროსპექტის (ან ობლიგაციებთან დაკავშირებული სხვა შეთავაზების მასალების) გასაჯაროებლად.

ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს შესაბამის განთავსების აგენტს სს „სს „გალტ ენდ თაგარტს“; (ს/ნ 211359206), მის:

საქართველო, თბილისი 0179, აღმაშენებლის გამზ. N79, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი“) და სს „m2 უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“ ან „ემიტენტი“), რომ ინვესტორი (i) იმყოფება ამერიკის შეერთებული შტატების ფარგლებს გარეთ და არ არის ამერიკის მოქალაქე (აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის „S“ რეგულაციით განსაზღვრული მნიშვნელობით) და (ii) იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, და (iii) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, სადაც იგი იმყოფება.

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

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

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

ნაბეჭდი სახით პროსპექტი ხელმისაწვდომია განთავსების აგენტისადმი მიმართვის საფუძველზე.

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

დამტკიცებულია საქართველოს
ეროვნული ბანკის მიერ

ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის #



GE2700603865-1-03

ფასიანი ქაღალდების საერთაშორისო
საიდენტიფიკაციო #

GE2700603865

სარჩევი	5
პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა.....	7
შესავალი	7
ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ	9
მოკლე ინფორმაცია საქართველოს უძრავი ქონების სექტორთან დაკავშირებით.....	10
ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები	16
ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები	23
მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ემიტენტის საქმიანობისთვის	24
მოკლე ინფორმაცია საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური რისკის ფაქტორების შესახებ	26
მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ რომლებიც სპეციფიკურია შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდებისთვის	27
შეთავაზების პირობები.....	28
რისკის ფაქტორები	30
კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები.....	30
უძრავი ქონების რეალიზაციისა და სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული რისკები.....	30
საიჯარო შემოსავალთან დაკავშირებული რისკები.....	33
კომპანიის ზოგად ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები	35
საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური რისკის ფაქტორები.....	39
ობლიგაციებთან დაკავშირებული რისკები	46
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება	49
სარეგისტრაციო დოკუმენტები	50
დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები	50
კაპიტალიზაცია და დავალიანება	51
ძირითადი საქმიანობა.....	53
ძირითადი ბაზრები.....	61
ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობისთვის მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა.....	71
სამომავლო სტრატეგია და მიზნები.....	72
ემიტენტის კონკურენტული გარემო და ბაზარზე მისი პოზიციის აღწერა	73
ინვესტიციები	74
ემიტენტის ჯგუფის სტრუქტურა.....	75
ფინანსური მდგომარეობა.....	78

საოპერაციო შედეგები	91
ინფორმაცია კაპიტალისა და სასესხო ვალდებულებების შესახებ	98
ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისის მიმოხილვა	103
უძრავი ქონების საქმიანობის რეგულირება საქართველოში	107
ინფორმაცია უკვე ცნობილი ტენდენციების, გაურკვევლობების, მოთხოვნების ან მოვლენების შესახებ, რომელთაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ ემიტენტის საქმიანობაზე სულ მცირე მიმდინარე ფინანსური წლის განმავლობაში	110
მმართველო ორგანო და მენეჯმენტი	111
ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	117
საბალანსო უწყისი	119
მოგება-ზარალის უწყისი	121
ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი	123
დივიდენდების პოლიტიკა	127
სასამართლო დავები	128
ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა	129
კაპიტალი	130
დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ნახსენებია/მიითითება არის გაკეთებული რეგისტრაციის დოკუმენტში	133
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა	134
განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ	134
შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა	135
ობლიგაციების გამოშვების პირობები	136
ფასის დადგენა	158
განთავსება	159
ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე	160
ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში	161

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

შესავალი

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	სს „მ2 უძრავი ქონების“ ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	სააქციო საზოგადოება „მ2 უძრავი ქონების“ საიდენტიფიკაციო კოდით 204517399, მის: ი. ჭავჭავაძის გამზ. 29, თბილისი, საქართველო. ტელ: (995 32) 2444-111; ელ-ფოსტა: iburdiladze@m2.ge
განთავსების აგენტის/შეთავაზების განმახორციელებელი პირის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0179, აღმაშენებლის გამზ. N79, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი, სანაპიროს 2, თბილისი, 0114 ტელ: +995 322 406 406; ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge; ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	• 04/10/2019

მნიშვნელოვანი მითითებები:

ზოგადი მიმოხილვა წარმოადგენს პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს;

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

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

ობლიგაციებში ინვესტირება საკმაოდ რისკიანია. ნებისმიერი ინვესტორი, რომელიც შეიძენს ობლიგაციებს, მზად უნდა იყოს მისი ინვესტიციის ეკონომიკური რისკიანობისათვის და გაითვალისწინოს, რომ მის მიერ შეძენილი ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის დაბრუნება დამოკიდებული იქნება ემიტენტის გადახდისუნარიანობაზე. 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. გარდა ამისა, ინვესტორმა შესაძლოა დაკარგოს მთლიანი ინვესტირებული თანხა ან მისი ნაწილი.

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

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

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

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

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

გაფრთხილება

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

გააჩნდეს საკმარისი ცოდნა და გამოცდილება ობლიგაციების, მათში კაპიტალდაბანდების სარგებლისა და რისკების, ასევე წინამდებარე პროსპექტში და ნებისმიერ შესაბამის შესწორებაში მოყვანილი ინფორმაციის ჯეროვანი შეფასებისთვის;

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;

გააჩნდეს საკმარისი ფინანსური რესურსები და ლიკვიდური პოზიცია ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების ყველა რისკის ასაღებად, მათ შორის, როდესაც ძირითადი ნაწილისა და პროცენტის ვალუტა განსხვავდება იმ ვალუტისაგან, რომელშიც ინვესტიციებს იზიდავს ან ახორციელებს პოტენციური ინვესტორი;

ობლიგაციების პირობების სრულყოფილი გაგება და ის უნდა იცნობდეს შესაბამისი ფინანსური ბაზრის მახასიათებლებს;

შესაძლებლობა შეაფასოს (თავად ან ფინანსური მრჩეველის დახმარებით) ეკონომიკური, საპროცენტო განაკვეთის და სხვა ფაქტორების შესაძლო განვითარების სცენარები, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს მის ინვესტიციებზე და შესაბამისი რისკის აღების შესაძლებლობაზე.

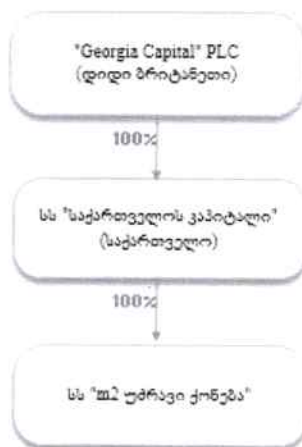
ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

კომპანია დაარსდა 2006 წელს სექტემბერში, სს „საქართველოს ბანკის“ მიერ. კომპანიამ საქმიანობა დაიწყო რამოდენიმე ძირითადი კომერციული უძრავი ქონების ერთეულების შეძენით, რომელთაგან ზოგიერთი ხელახლა აშენდა და მოხდა მათი შენარჩუნება სარგებლის მიღების მიზნებისთვის. 2010 წელს გაკეთდა საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობის ბაზარზე შესვლის პირველი მცდელობა საცდელი პროექტით, რომელიც მოიცავდა ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას ჩუბინაშვილის ქუჩაზე. პროექტი წარმატებული აღმოჩნდა და ნათლად გამოკვეთა გარემონტებულ ბინებზე არსებული მაღალი მოთხოვნა.

ემიტენტი იყო პირველი მნიშვნელოვანი მოთამაშე საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობის ბაზარზე, რომელმაც შეიმუშავა კონცეფცია „ბინები დასრულებული რემონტით“ და შესთავაზა მყიდველებს ქონების მართვის მომსახურება საცხოვრებელი კომპლექსების ექსპლუატაციაში გაშვების შემდეგ.

კომპანიის აქციების 100%-იანი წილის მფლობელი არის საინვესტიციო კომპანია სს „საქართველოს კაპიტალი“, რომლის უშუალო დამფუძნებელია PLC „Georgia Capital“, გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული ჰოლდინგური კომპანია, რომელიც სავაჭროდ დაშვებულია ლონდონის საფონდო ბირჟის ძირითადი სავაჭრო მოედანის პრემიუმ სეგმენტში. დღეს-დღეობით კომპანიას მნიშვნელოვანი ადგილი უკავია ქვეყნის უძრავი ქონების ბაზარზე.

ემიტენტის ჯგუფის სტრუქტურა 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შემდეგნაირად გამოიყურება:



კომპანიის ძირითადი მიმართულებებია: უძრავი ქონების განვითარება, ქონების (საკუთრების) მართვა, და მშენებლობის მენეჯმენტი.

2017 წლის ივნისში კომპანიას სამშენებლო მენეჯმენტის მიმართულება დაემატა, სამშენებლო კომპანია შპს „ბიქეი კონსტრაქშენის“ შესყიდვის გზით, რომელიც სამშენებლო ბაზარზე 1993 წლიდან მოღვაწეობს და გააჩნია მშენებლობის 26 წლიანი გამოცდილება განსაკუთრებით მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსებისა და სასტუმროების მშენებლობის მიმართულებით.

დღეის მდგომარეობით კომპანიას აქვს 10 დასრულებული საცხოვრებელი კომპლექსი. ჯამურად 2,855 დასრულებული ბინით რომლის 99% პროცენტი გაყიდულია. კომპანიას აქვს 2 მიმდინარე მშენებარე პროექტი: დიღომი მარშალ გელოვანის გამზირზე და მელიქიშვილის ქუჩაზე.

გარდა ამისა, კომპანია აქტიურად ავითარებს სასტუმროების მიმართულებას. თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირზე მდებარე 152 ნომრიანი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო „რამადა ენკორ თბილისი“ 2018 წლის მარტიდან მასპინძლობს სტუმრებს. 2018 წლის დეკემბრიდან ჯგუფმა სასტუმრო, დროებით სარგებლობაში, ყოველთვიური ფიქსირებული საიჯარო ქირის სანაცვლოდ, გადასცა „ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გუპს“ (მოიჯარე). შედეგად, სასტუმროს მართვიდან შემოსული მოგების ან/და ნებისმიერი შემოსავლის მიღებაზე უფლებამოსილი პირია მხოლოდ მოიჯარე. მართვის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 2023 წლის დეკემბერი. დეტალური ინფორმაცია ხელშეკრულების პირობებთან დაკავშირებით იხილეთ ქვეთავში: „ძირითადი საქმიანობა“.

დღესდღეობით კომპანია ავითარებს, როგორც საშუალო ისე ძვირადღირებული სასტუმროების ქსელს (ჯამურად 1,222 ოთახით, საიდანაც 152 ოთახია მოქმედი 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით).

კომპანიას აქვს ერთი დასრულებული, ხუთი მშენებარე და ხუთი საწყისი დიზაინის ფაზაში მყოფი სასტუმრო.

დეტალური ინფორმაცია მიმდინარე და და დასრულებული პროექტების შესახებ წარმოდგენილია „ძირითადი საქმიანობა - კომერციული უძრავი ქონება და სასტუმროს ბიზნესი“ ქვეთავში.

ამჟამად კომპანიას (ამ პროსპექტის თარიღის მდგომარეობით) 605 თანამშრომელი ჰყავს დაქირავებული საიდანაც 293 სამტატო კადრია, ხოლო 312 დროებითი კონტრაქტის საფუძველზეა დაქირავებული. კომპანია ფლობს ოთხ გაყიდვების ოფისს საქართველოს მასშტაბით.

ემიტენტი არის სს „მ2 უძრავი ქონება“

ემიტენტი ერთ-ერთი უმსხვილესი დეველოპერია თავისი წილობრივი მაჩვენებლით მთლიან სამშენებლო ფართობის მიხედვით 2018 წლის განმავლობაში. კომპანიის საქმიანობა ძირითადად მოიცავს საცხოვრებელი სახლების პროექტებს, თუმცა კომპანია ასევე ფლობს კომერციული აქტივებს, სავაჭრო, საოფისე და სასაწყობე ფართების სახით, საიდანაც აგენერირებს ფიქსირებულ ყოველთვიურ საიჯარო შემოსავალს.

საქართველოს კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი სავსაშუალოდ ფრაგმენტულია რამდენიმე შედარებით დიდი ზომის მოთამაშით. დღეის მდგომარეობით „მ2 უძრავი ქონების“ ბალანსზე დაახლოებით 27,558 კვადრატული მეტრის სავაჭრო და საოფისე, ხოლო 12,346 კვადრატული მეტრი სასაწყობე, და 3,427 კვ.მ საცხოვრებელი საიჯარო ფართობია. ამჟამად კომპანია იკავებს კომერციული უძრავი ქონების შედარებით დაბალ წილს ბაზარზე. სავაჭრო და საოფისე ფართების შემთხვევაში ემიტენტის კომერციული აქტივები თითქმის მთლიანად არის გაქირავებული, აქტივების საშუალო დატვირთულობის კოეფიციენტი ბაზრის საშუალო დატვირთულობის კოეფიციენტზე მაღალია. (დეტალურად იხილეთ ქვეთავში „ძირითადი საქმიანობა“)

ემიტენტის აქტივები გეოგრაფიულად ლოკალიზებულია საქართველოში.

მოკლე ინფორმაცია საქართველოს უძრავი ქონების სექტორთან დაკავშირებით

მშენებლობის სექტორი ეკონომიკური ზრდის მთავარი წყარო იყო 2014 წლიდან და მისი კონტრიბუცია მშპ-ს მთლიან ზრდაში თითქმის 20% იყო 2014-2017 წლების განმავლობაში. ეს სექტორი კვლავ რჩება ეკონომიკის ხერხემლად, ვინაიდან საინვესტიციო შესაძლებლობების რეალიზება ტურიზმის ინდუსტრიაში, ისევე როგორც საცხოვრებელ და კომერციულ უძრავ ქონებაში, მოითხოვს სექტორის უშუალო ჩართულობას. 2018 წელს მშენებლობის სექტორი შეადგენს მშპ-ს 9.3%-ს. 2019 წლის სექტემბრისთვის ბაზარზე მოქმედებდა 7,375 სამშენებლო კომპანია. საქართველოს ზღვის, სამედიცინო და სამკურნალო, ჯამთრის სათხილამურო, ოთხი სეზონის კურორტებმა, ღვინის ტურიზმმა, კულტურულმა ღირსშესანიშნაობებმა და სათამაშო ინდუსტრიამ ტურიზმი ქვეყნისთვის უმნიშვნელოვანეს სექტორად გადააქცია, რამაც ვიზიტორთა რაოდენობის 17.7%-იანი ზრდა და ქვეყანაში ვალუტის მდგრადი შემოდინება გამოიწვია 2011-2018 წლებში. ბოლო წლებში შემოსული

ტურისტების რაოდენობის ზრდამ და პოზიტიურმა სამომავლო მოლოდინმა ინვესტორებს გაუჩინა სასტუმროების მშენებლობაში ინვესტირების სტიმული. განთავსების ობიექტებში პირდაპირმა უცხოურმა ინვესტიციებმა 2007-2018 წლებში შეადგინა 1.0 მლრდ აშშ დოლარი, რაც მთელი შემოდინებული ინვესტიციების 6.2%-ია.

საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე თბილისში მოთხოვნა მკვეთრად იზრდება 2015 წლიდან მოყოლებული. 2019 წლის პირველ ნახევარში გაყიდული ბინების რაოდენობამ მიაღწია თითქმის 18 ათასს, რაც წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით 2.5%-იან ზრდას წარმოადგენს. მოთხოვნა ძირითადად გარეუბნების ბინებზეა. ყველაზე პოპულარულ უბნებს წარმოადგენს გლდანი, სამგორი, ისანი, დიდი დიღომი რამაც მთლიანი გაყიდვების 49.7% შეადგინა.

რაც შეეხება კომერციულ უძრავ ქონებას, საოფისე ფართების მიწოდება 2012-2017 წლების განმავლობაში 77%-ით არის გაზრდილი. თბილისის საოფისე ფართების ბაზარს ახასიათებს ქირავნობის ყველაზე მაღალი საფასური ცენტრალურ და აღმოსავლეთ ევროპის ქალაქებთან შედარებით, რაც ინვესტორთათვის ერთ-ერთი მთავარი სტიმულია. თბილისის ცენტრალურ ბიზნეს-რაიონებში საუკუთესო A კლასის ბიზნეს-ცენტრების ქირა 2017 წელს ძირითადად 21.9 აშშ დოლარს შეადგენდა.

კომპანიის აქციონერები

კომპანიის 100%-იანი მფლობელი არის სს „საქართველოს კაპიტალი“

ემიტენტის დირექტორები

ირაკლი ბურდილაძე – გენერალური დირექტორი, მმართველი პარტნიორი.

კომპანიაში მოსვლამდე ირაკლი იყო „საქართველოს ბანკის“ გენერალური დირექტორის მოადგილე საოპერაციო მიმართულებით. 2006-2007 წლებში იგი საქართველოს ბანკის ფინანსური დირექტორი გახლდათ. „საქართველოს ბანკში“ გადასვლამდე, ირაკლი ბურდილაძე საქართველოში უძრავი ქონების დეველოპერი და მმართველი წამყვანი კომპანიის – „GMT Group“-ის ფინანსური დირექტორი იყო. საერთაშორისო ურთიერთობებისა და საერთაშორისო ეკონომიკის მაგისტრის ხარისხი ირაკლიმ ჯონს ჰოპკინსის უნივერსიტეტში, ვაშინგტონში, მიიღო. ბაკალავრის ხარისხი საერთაშორისო ურთიერთობების დარგში კი თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში.

შოთა ბერეკაშვილი – მმართველი პარტნიორი, მშენებლობის მენეჯმენტის მიმართულების ხელმძღვანელი.

აღნიშნულ პოზიციაზე მუშაობს 2017 წლიდან. 2009 წლიდან შოთა „BK Capital“-ის პრეზიდენტია. 2003-2008 წლებში მოღვაწეობდა „BM Capital“-ში ფინანსური დირექტორის პოზიციაზე. 2002-2003 წლებში მუშაობდა საკრედიტო კვლევის ჯგუფში „Elgin Capital“-ში. 2002 წელს დაამთავრა Cass Business School London (City University)-ის მაგისტრატურა, კორპორატიულ ფინანსებსა და რისკის მენეჯმენტში. 1999-2001 წლებში მუშაობდა უოლ სტრიტზე, საკონსულტაციო კომპანია „Basic International Development Corporation“-ში პროექტის კოორდინატორად. 2000 წელს დაამთავრა კოლუმბიის უნივერსიტეტი, პოლიტიკურ მეცნიერებათა და ეკონომიკის მიმართულებით.

გიორგი ნატროშვილი – გენერალური დირექტორის მოადგილე ფინანსებისა და საოპერაციო საქმიანობის მიმართულებით.

კომპანიაში მოსვლამდე ის 4 წლის განმავლობაში მუშაობდა საქართველოში ერთ-ერთ წამყვან სატელეკომუნიკაციო კომპანია „ჯეოსელში“ და საფინანსო მიმართულებით იკავებდა სხვადასხვა პოზიციებს. 2015-2016 წლებში ხელმძღვანელობდა „ჯეოსელის“ ფინანსური დაგეგმვის, რეპორტირებისა და ბიზნესის

კონტროლის დეპარტამენტს. გიორგის სამუშაო გამოცდილება აქვს ასევე Ernst & Young-სა და Japan Tobacco International-ში. ის ფლობს თავისუფალი უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს ბიზნესის ადმინისტრირების მიმართულებით. 2016 წელს გიორგი გახდა CFA ჩარტერის მფლობელი.

ნიკოლოზ ჯალაღონია – გენერალური დირექტორის მოადგილე იურიდიულ და ადამიანური რესურსების მართვის მიმართულებით.

კომპანიაში 2010 წლის დეკემბრიდან მუშაობს. 2013 წლის მარტიდან 2015 წლის მაისამდე ხელმძღვანელობდა იურიდიულ დეპარტამენტს. „m2 უძრავი ქონება“-ში მოსვლამდე ის უძღვებოდა რამდენიმე კერძო კომპანიის იურიდიულ სამსახურს. 2000 წლიდან 2003 წლამდე მუშაობდა საქართველოს უზენაეს სასამართლოში. წარჩინებით აქვს დამთავრებული თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სამართალმცოდნეობის ფაკულტეტი და არის საქართველოს ადვოკატთა კოლეგიის წევრი.

შორენა დარჩიაშვილი – გენერალური დირექტორის მოადგილე გაყიდვებისა და მარკეტინგის მიმართულებით.

კომპანიაში 2013 წლის აგვისტოდან მუშაობს. 2010 წლიდან იგი ხელმძღვანელობდა „საქართველოს ბანკის“ ბრენდის შიდა კორპორაციული მართვის სამსახურს (Internal brand management unit). „საქართველოს ბანკის“ ჯგუფში გადმოსვლამდე სხვადასხვა დროს იგი იკავებდა გაყიდვებისა და მარკეტინგის დეპარტამენტების ხელმძღვანელის პოზიციებს საქართველოში არსებულ დეველოპერულ კომპანიებში. მას ასევე წამყვან სარეკლამო კომპანიებში მარკეტინგული კომუნიკაციების მიმართულებით კონსულტანტის პოზიციაზე მუშაობის გამოცდილება აქვს (სარკე, ბეთერფლაი). მაგისტრის ხარისხი მარკეტინგისა და საერთაშორისო ბიზნესის მიმართულებით შორენამ "მოსბახის პროფესიულ აკადემიაში" (BA Mosbach), გერმანიაში მიიღო, ხოლო ბიზნეს-ადმინისტრირების ბაკალავრის ხარისხი თბილისის „მართვის ევროპულ სკოლაში“- ESM (European School of Management).

ნინო რუხაძე – გენერალური დირექტორის მოადგილე საზოგადოებასთან ურთიერთობის მიმართულებით.

აღნიშნულ პოზიციაზე მუშაობს 2018 წლის ნოემბრიდან. მას აქვს უძრავი ქონების საერთაშორისო საკონსულტაციო კომპანიაში - Cushman & Wakefield 5 წლიანი სამუშაო გამოცდილება, ის გახლდათ ბიზნესის განვითარებისა და მარკეტინგის დირექტორი. 2005 წლიდან 2012 წლამდე იგი იკავებდა წამყვან პოზიციებს საჯარო სექტორის სხვადასხვა უწყებებში, მათ შორის, მუშაობდა საქართველოს პრეზიდენტის ადმინისტრაციაში, თავდაცვისა და საგარეო საქმეთა სამინისტროში. აქვს საქართველოს უნივერსიტეტის მაგისტრის ხარისხი ბიზნესის ადმინისტრირების მიმართულებით, სწავლობდა ქართულ-ამერიკულ უნივერსიტეტში საზოგადოებასთან ურთიერთობისა და მარკეტინგის მიმართულებით. ასევე, დამთავრებული აქვს ამერიკის საელჩოს მიერ დაფინანსებული კურსი - International Relations and National Security.

დავით ონიანი – გენერალური დირექტორის მოადგილე ტექნიკური ზედამხედველობისა და ხარისხის უზრუნველყოფის მიმართულებით.

აღნიშნული მიმართულებით 2019 წლის მაისიდან მუშაობს. ის კომპანიას 2014 წელს შემოუერთდა, 2018 წლის დეკემბრამდე იკავებდა პროექტის მენეჯერის პოზიციას სხვადასხვა საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობებზე. 2018 წლის დეკემბრიდან 2019 წლის მაისამდე იყო ტექნიკური ზედამხედველობისა და ხარისხის უზრუნველყოფის განყოფილების უფროსი. კომპანიაში მოსვლამდე მუშაობდა სხვადასხვა სამშენებლო ორგანიზაციაში, ტექნიკური ინჟინრისა და უფროსი ინჟინრის პოზიციებზე. განათლება მიღებული აქვს საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტში მაგისტრის აკადემიური ხარისხით, მშენებლობის მენეჯმენტის სპეციალობით.

ნატო ბოჭორიშვილი – გენერალური დირექტორის მოადგილე უძრავი ქონების მართვის მიმართულებით.

აღნიშნულ პოზიციაზე მუშაობს 2017 წლიდან. კომპანიაში მოსვლამდე 11 წლის განმავლობაში მუშაობდა სს „პროგრესიტი ბანკში“ და საკრედიტო, ბიზნეს და მარკეტინგის მიმართულებით იკავებდა სხვადასხვა პოზიციებს. 2016 წლიდან მუშაობდა შვეიცარიულ საკონსულტაციო კომპანიაში Business & Finance Consulting და ხელმძღვანელობდა პროექტს PAFAI (Promoting Access to Finance and Agri Insurance). ნატო ბოჭორიშვილი ფლობს კავკასიის უნივერსიტეტის მაგისტრის ხარისხს ფინანსების განხრით, ხოლო ბაკალავრის ხარისხს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის საერთაშორისო ურთიერთობების მიმართულებით.

ნატო ქიტიაშვილი – გენერალური დირექტორის მოადგილე ნებართვების, ლიცენზიებისა და იურიდიული მხარდაჭერის საკითხებში

აღნიშნულ პოზიციაზე მუშაობს 2017 წლის 1-ლი დეკემბრიდან. იგი 2016-2017 წლებში იკავებდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის უფროსისა და შემდგომ მერიის მოადგილის თანამდებობებს. 2008-2015 წლებში იგი მუშაობდა საქართველოს მთავრობის ადმინისტრაციის იურიდიულ დეპარტამენტსა და საპარლამენტო მდივნის სამსახურში სხვადასხვა, მათ შორის, ხელმძღვანელ თანამდებობებზე. მას აქვს ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის ბაკალავრის და მაგისტრის ხარისხი. იგი ამჟამად მუშაობს სადისერტაციო ნაშრომზე. ნატოს აქვს ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიულ ფაკულტეტზე პედაგოგიური საქმიანობის 9-წლიანი გამოცდილება. 2018 წლიდან იგი იკავებს UNIGEO-ს ასოცირებული პროფესორის აკადემიურ თანამდებობას.

რუსო სანაძე – გენერალური დირექტორის მოადგილე ინფორმაციული ტექნოლოგიების მიმართულებით.

აღნიშნულ პოზიციაზე მუშაობს 2019 წლიდან. 2017-2019 წლებში იკავებდა გენერალური დირექტორის მოადგილის პოზიციას ზედამხედველობისა და ხარისხის უზრუნველყოფის მიმართულებით. იგი 2014-2016 წლებში იყო კომპანია „თეგეტა მოტორსის“ ბიზნესის განვითარების დირექტორი, ხელმძღვანელობდა SAP და IT დეპარტამენტებს. 2013-2014 წლებში კი კომპანია „ჯორჯიან ქარდის“ რისკების მართვის ცენტრის ხელმძღვანელი გახლდათ. მუშაობდა სხვადასხვა კომპანიის ინფორმაციული ტექნოლოგიების განყოფილებაში მენეჯერულ პოზიციებზე. სამეცნიერო საქმიანობას ეწეოდა გერმანიის უნივერსიტეტში (CAU, Uds, TUM) აქვს PhD აკადემიური ხარისხი. ამჟამად იკავებს ივ. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ასოცირებული პროფესორის პოზიციას.

ნინო კვირიკაშვილი – გენერალური დირექტორის მოადგილე ბიზნესის განვითარების მიმართულებით.

აღნიშნულ პოზიციას იკავებს 2018 წლის სექტემბრიდან. კომპანიაში დასაქმებამდე, ნინო უფროსი საინვესტიციო ოფიცრის პოზიციაზე მუშაობდა სს „საქართველოს კაპიტალში“, რომელიც სს „m2 უძრავი ქონების“ მშობელი კომპანიაა. 2015-16 წლებში ნინო აუდიტორად მუშაობდა Ernst & Young-ში, ხოლო მანამდე — საქართველოს ბანკის კორპორაციული საბანკო გაყიდვების დეპარტამენტში. მას თბილისის თავისუფალი უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხი აქვს ბიზნესის ადმინისტრირებაში, სპეციალობით - ფინანსები.

ნიკოლოზ მეძმარიაშვილი – გენერალური დირექტორის მოადგილე ინვესტიციების მართვის მიმართულებით.

პოზიციას იკავებს 2019 წლის მაისიდან. 2017-2018 წლებში იგი ხელმძღვანელობდა „თიბისი ბანკის“ ერთ-ერთ დეპარტამენტს. 2011-2017 წლებში მუშაობდა ავსტრიულ საინვესტიციო კომპანიაში აღმასრულებელი დირექტორის პოზიციაზე. 2009-2011 წლებში კი იკავებდა ბიზნესის განვითარების მენეჯერის პოზიციას ასევე ავსტრიულ საინვესტიციო კომპანიაში. ნიკოლოზმა მაგისტრის ხარისხი ვენაში, ვებსტერის უნივერსიტეტში მიიღო, ხოლო ბაკალავრის ხარისხი საბანკო, საფინანსო და სადაზღვევო მიმართულებით ივანე ჯავახიშვილის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში.

დავით მძელაური – გენერალური დირექტორის მოადგილე უსაფრთხოების მიმართულებით.

აღნიშნულ პოზიციას იკავებს 2017 წლიდან. m2-ში მოსვლამდე, 2015-2017 წლებში საქართველოს ბანკის პრობლემური აქტივების დეპარტამენტის რეგიონალური მენეჯერის პოზიციას იკავებდა. 2006-2015 წლებში მუშაობდა საჯარო სექტორში: საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის, შინაგან საქმეთა, გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსებისა და ფინანსთა სამინისტროებში ხელმძღვანელ თანამდებობებზე. დაამთავრა ფიზიკური აღზრდისა და სპორტის აკადემია, ხოლო 2008-2009 წლებში სწავლობდა ვარშავის პოლიციის აკადემიაში.

ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტში ჩართული მესამე პირები ან ექსპერტები

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს “იუაი”. საიდენტიფიკაციო კოდი: 204441158. მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ძველი თბილისის რაიონი, კ. აფხაზის ქუჩა N44. ელ-ფოსტა: info@ge.ey.com

მესამე მხარეები ან ექსპერტები

კომპანიის უძრავ ქონება შეფასებულია შპს „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯია“-ის მიერ. საიდენტიფიკაციო კოდი: 405029810. იურიდიული მისამართი: მერაბ ალექსიძის ქუჩა 12, 0193, თბილისი, საქართველო. ტელ: +995 32 2 22 44 77. ვებ-საიტი: colliers.com. შეფასება შესრულებულია საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტების (IVS 2013) მოთხოვნების შესაბამისად.

შემფასებელი, ნიკოლოზ ქეცხიშვილი არის შეფასების განყოფილების უფროსი საქართველოში, ფლობს საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების - IVS (International Valuation Standard) სერთიფიკატს # A-0296 და არის RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)-ში რეგისტრირებული შემფასებელი.

შემფასებელი, ლევან შალიკიანი არის შეფასების დეპარტამენტი მენეჯერი, ფლობს საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების - IVS (International Valuation Standard) სერთიფიკატს #A-0305.

შემფასებელი, მარიამ ბენაშვილი არის შეფასების დეპარტამენტის უფროსი შემფასებელი, ფლობს საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების - IVS (International Valuation Standard)-ის სერთიფიკატს #A-0298

ნინო ჯაში, არის შეფასების დეპარტამენტის უფროსი შემფასებელი, ფლობს საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების - IVS (International Valuation Standard)-ის სერთიფიკატს # A-0226.

შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირები

განთავსების აგენტი: სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0179, აღმაშენებლის გამზ. N79, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge

კომპანიას ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული განთავსების აგენტ სს „გალტ ენდ თაგარტთან“. ხელშეკრულება სს „გალტ ენდ თაგარტს“ ავალდებულებს უზრუნველყოს ობლიგაციების ანდერატივინგი 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.

ემიტენტი, განთავსების აგენტი, გაანგარიშებისა და ძირითადი თანხის გადამხდელი აგენტი არიან ყოფილი აფილირებული პირები და არ წარმოადგენენ დაკავშირებულ პირებს საგადასახადო კოდექსის განმარტების მიხედვით. აღსანიშნავია, რომ ემიტენტის 100%-იანი წილის მფლობელი კომპანია „Georgia Capital“ PLC ფლობს 19.9%-იან წილს განთავსების აგენტის 100%-იანი წილის მფლობელ კომპანიაში „Bank of Georgia Group“ PLC-ში. განთავსების აგენტი, გაანგარიშებისა და ძირითადი თანხის გადამხდელი აგენტი და რეგისტრატორი დაკავშირებული პირები არიან. დაკავშირებულ პირთა მმართველობითი ორგანოების (მმართველი საბჭო / დირექტორთა საბჭო) წევრები შეიძლება იყვნენ აგრეთვე სხვა დაკავშირებული პირების მმართველ საბჭოში. მიუხედავად იმ ფაქტისა, რომ ობლიგაციების გამოშვებასთან დაკავშირებული გარიგებების დამტკიცების დროს შესაბამისი პირები (და მათი მმართველი საბჭოს წევრები) არსებული კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად მოქმედებენ (მათ შორის ინტერესთა კონფლიქტთან მიმართებაში) და ყველა ასეთი გარიგება კომერციულ საფუძველზე იდება, ინტერესთა კონფლიქტი შეიძლება დამატებითი რისკი იყოს ინვესტორებისთვის.

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ცხრილში მოცემულია სს “ m2 უძრავი ქონების” კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები 2018 და 2017 დასრულებული წლისთვის, 2019 და 2018 ნახევარი წლის ანგარიშგებებთან ერთად.

მონაცემები წარმოადგენს კომპანიის ინტერპრეტაციას: ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციასთან (borrowing cost capitalization) დაკავშირებული მიდგომების ცვლილების გამო, მონაცემები განსხვავდება წინა პერიოდის აუდიტირებული ანგარიშგებისგან. კორექტირების მიზეზი და შედეგები, და მათი დადგენა აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან დეტალურად მოცემულია ქვეთავში: „ფინანსური მდგომარეობა“.

აუდიტირებული ანგარიშგებების ნახვა შესაძლებელია ქვემოთ მითითებულ ელექტრონულ მისამართებზე: შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2019 წლის 30 ივნისით დასრულებული პერიოდისთვის: <https://m2.ge/uploads/pages/m2-group-consolidated-halfyear-2019-report-46.pdf>

კონსოლიდირებული აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის: <https://m2.ge/uploads/pages/m2-group-consolidated-financial-statements-2018-geomin-4.pdf>

კონსოლიდირებული აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის: https://m2.ge/uploads/pages/m2GroupConsolidatedFinancialStatements2017_GEO.pdf

	არააუდიტირებული მიმოხილული	არააუდიტირებული	აუდიტირებული დაკორექტირებული	აუდიტირებული დაკორექტირებული
კონსოლიდირებული საბალანსო უწყისი (შემოკლებული, 000' ლარი)	2019 30 ივნისი	2018 30 ივნისი	2018 31 დეკემბერი	2017 31 დეკემბერი
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	190,031	207,602	160,158	115,143
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	143,071	35,943	117,376	35,000
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	71,673	7,174	64,487	8,865
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	35,892	14,389	26,098	57,041
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები	440,667	265,108	368,119	216,049
მიმდინარე აქტივები				
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	5,248	22,730	34,573	34,751
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	6,323	324	3,974	114
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალისწინებები	10,727	2,920	6,528	330
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	22,049	44,921	33,745	47,421
ავანსები და სხვა აქტივები	83,272	62,144	62,052	44,430
სხვა მიმდინარე აქტივები	5,980	1,730	2,594	4,337
მთლიანი მიმდინარე აქტივები	133,599	134,769	143,466	131,383
სულ აქტივები	574,266	399,877	511,585	347,432
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	5,258	4,180	5,091	4,180
დამატებითი შენატანები კაპიტალში	128,111	87,328	119,710	82,793
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	22,350	4,364	21,030	14,090
გაუნაწილებელი მოგება	65,217	52,236	66,949	49,329
მთლიანი სააქციო კაპიტალი	220,936	148,108	212,780	150,392

არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები	-	9,849	10,761	10,418
სულ კაპიტალი	220,936	157,957	223,541	160,810
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	132,726	126,943	146,325	42,885
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	86,766	60,848	19,609	64,121
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	3,090	2,214	2,797	2,400
მოლიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები	222,582	190,005	168,731	109,406
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული გრძელვადიანი სესხის მოკლევადიანი წილი	20,125	5,007	4,301	16,107
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	72,288	931	67,697	1,001
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	9,952	10,010	12,380	6,970
გადავადებული შემოსავალი	11,899	22,459	23,296	47,083
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	16,484	13,508	11,639	6,055
მოლიანი მიმდინარე ვალდებულებები	130,748	51,915	119,313	77,216
სულ ვალდებულებები	353,330	241,920	288,044	186,622
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	574,266	399,877	511,585	347,432

	არააუდირებული მიმოხილული	არააუდირებული	არააუდირებული დაკორექტირებული	არააუდირებული დაკორექტირებული
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (შემოკლებული) (000' ლარი)	2019 6 თვე	2018 6 თვე	2018 12 თვე	2017 12 თვე
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	16,584	52,654	95,046	91,857
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(14,586)	(42,660)	(79,164)	(77,698)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება	1,998	9,994	15,882	14,159
საიჯარო შემოსავალი	5,910	2,215	5,467	3,599
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	(1,533)	(315)	(879)	(557)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	4,377	1,900	4,588	3,042
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	14,457	6,811	27,864	-
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	(12,741)	(5,805)	(23,637)	-
საერთო მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან	1,716	1,006	4,227	-
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან	-	1,576	5,151	-
სასტუმრო მომსახურების ღირებულება	-	(1,119)	(3,206)	-
საერთო მოგება სასტუმრო მომსახურებიდან	-	457	1,945	-

გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	7,956	2,311	34,039	22,563
სხვა შემოსავალი	417	160	209	277
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(8,836)	(5,298)	(14,422)	(8,579)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,371)	(437)	(972)	(508)
არარეგულარული ხარჯები	-	(5,630)	(7,557)	(128)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	6,257	4,463	37,939	30,826
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	586	303	517	816
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(7,844)	(4,317)	(9,383)	(6,764)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი	(383)	(545)	(1,570)	(117)
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი	-	-	219	-
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე	(1,384)	(96)	27,722	24,761
მოგების გადასახადის ხარჯი	(376)	-	-	(1,554)
წლის მოგება / (ზარალი)	(1,760)	(96)	27,722	23,207
- მიკუთვნებადი კომპანიის აქციონერებისთვის	(1,732)	(94)	27,718	23,207
- მიკუთვნებადი არასაკონტროლო კაპიტლისთვის	(28)	(2)	4	-

სხვა მნიშვნელოვანი ინფორმაცია

თანდართული ფინანსური ანგარიშგებების შესახებ აუდიტის დასკვნის ტიპი: აუდიტის რეპორტში, კომპანიის დამოუკიდებელი ფინანსური აუდიტორი აცხადებს, რომ მათი დასკვნა არის **უპირობო**.

არც ბოლო საანგარიშო პერიოდში და არც პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე არ მომხდარა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც შეიძლება მატერიალური იყოს ემიტენტის გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად.

კომპანიის სხვადასხვა ფინანსური კოეფიციენტები პერიოდების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები	არააუდირებული 2019 (6 თვე) (*)	არააუდირებული 2019 (6 თვე)	არააუდირებული (დაკორექტირებული) 2018 (12 თვე)	არააუდირებული (დაკორექტირებული) 2017 (12 თვე)
გრძელვადიანი სესხებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი	1.45	0.99	0.74	0.67
ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი**	0.58%	0.63%	4.82%	6.76%
სესხის დაფარვის კოეფიციენტი	0.22	0.22	1.02	0.83
პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი **	0.30	0.30	1.32	1.32
მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.56	0.54	0.47	0.36
ჯამური სასესხო ვალდებულებები მთლიან კაპიტალთან	1.54	1.41	1.06	0.77
ჯამური სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული EBITDA-სთან **	87.59	80.35	19.14	13.95
თავისუფალი ფულადი ნაკადები	(50,237)	(50,237)	(34,287)	(2,708)
მომგზავნობის კოეფიციენტები				
უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე **	5.20%	5.35%	6.45%	6.45%
უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე **	13.75%	13.75%	14.43%	15.76%
საერთო მოგების მარჟა	21.90%	21.90%	19.95%	18.02%
საოპერაციო მოგების მარჟა	16.93%	16.93%	28.41%	32.29%
წმინდა მოგების მარჟა	(4.76%)	(4.76%)	20.76%	24.31%
აქციაზე შემოსავლიანობა (ლარი) **	0.062	0.062	0.066	0.056
დივიდენდზე შემოსავლიანობა (ლარი)	n/a	n/a	0.0635	n/a
საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი ***	(50.34%)	(30.42%)	(14.53%)	29.91%
ლიკვიდურობის კოეფიციენტები				
ლიკვიდური აქტივები /მთლიანი აქტივები	8%	4%	9%	10%
ლიკვიდური აქტივები / მოკლევადიანი ვალდებულებები	86%	17%	38%	46%
საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი **	1.04	37.61	5.53	1.76
მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	2.77	1.02	1.20	1.70
აქტივის წმინდა ღირებულება	0.53	0.53	0.53	0.38
საოპერაციო კოეფიციენტები				
ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი **	36%	36%	55%	60%
მარაგების ბრუნვის დღეები	606.92	606.92	263.83	394.82
დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები	42.61	42.61	9.37	1.97
კრედიტორული დავალიანების ამოღების დღეები	61.07	61.07	54.38	14.59
ფულის ამოღების ციკლი	588.47	588.47	218.82	382.20

(*) კოეფიციენტები შესწორებულია იმ დაშვებით, რომ კომპანია გამოუშვებს 35,000 ათასი აშშ დოლარის ობლიგაციებს და მოახდენს 2016 წლის ოქტომბერში გამოშვებულ არსებულ ობლიგაციის და მასზე დარიცხული პროცენტის ჩაფარვას, რომელიც კლასიფიცირებულია მიმდინარე ვალდებულებებში, დარჩენილი ბალანსით გაზრდილია ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში. მოგება-ზარალის ანგარიშები არ მოისაზრებს ობლიგაციის გამოშვების ეფექტს.

(**) 2019 წლისთვის კოეფიციენტი დათვლილია ბოლო 12 თვიანი პერიოდისთვის (30 ივნისი 2018-დან 30 ივნისი 2019-მდე)

(***) საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი უარყოფითია ბოლო ორი წლის განმავლობაში, რაც გამოწვეულია საცხოვრებელი უძრავი ქონების პროექტების სიმცირით, 2018 წელს ოთხი აქტიური პროექტი იყო, კერძოდ: m2 იზოდრომზე, m2 ჭავჭავაძეზე და m2 მელიქიშვილზე რომელთა წინასწარი გაყიდვებიდან კომპანიას ფულადი შემოსავლები შემოუვიდა 2017 წელს. საოპერაციო საქმიანობა 2018 და 2019 წლებში ფინანსდებოდა კაპიტალში დამატებითი შენატანებისა და სასესხო ვალდებულებების აღებიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. 2019 წლის m3 საბურთალოს პირველი და მეორე ფაზის წინასწარი გაყიდვები შესაბამისად 2019 წლის მესამე და მეოთხე კვარტლებიდან იწყება.

მოგება გადასახადებამდე და პროცენტამდე (EBIT) და მოგება გადასახადებამდე პროცენტამდე და ამორტიზაციამდე (EBITDA) კოეფიციენტების დათვლის მიზნებისთვის არ მოიცავს აქტივების გადაფასებიდან მიღებულ შემოსავალს. საპერაციო მოგება შეიცავს აქტივების გადაფასებიდან მიღებულ შემოსავალს.

გრძელვადიანი სესხებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი - კომპანიის გრძელვადიანი სესხები შეფარდებული კაპიტალთან

ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი - მოგება გადასახადებამდე და პროცენტამდე (EBIT) შეფარდებული პერიოდის საშუალო კაპიტალს დამატებული პერიოდის საშუალო ჯამური საპროცენტო ვალდებულებები;

სესხის მომსახურების კოეფიციენტი - მოგება გადასახადებამდე პროცენტამდე და ამორტიზაციამდე (EBITDA) შეფარდებული სესხის მომსახურების ხარჯთან (ძირითადი თანხა და პროცენტი);

პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი - მოგება გადასახადებამდე პროცენტამდე და ამორტიზაციამდე (EBITDA) შეფარდებული საპროცენტო ხარჯთან;

მთლიანი ვალის კოეფიციენტი - სესხები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;

ჯამური სასესხო ვალდებულებები მთლიან კაპიტალთან - ჯამური სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული მთლიან კაპიტალთან;

ჯამური საპროცენტო ვალდებულებები EBITDA-სთან - ჯამური საპროცენტო ვალდებულებები შეფარდებული EBITDA-სთან;

თავისუფალი ფულადი ნაკადები - წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან გამოკლებული კაპიტალური დანახარჯები;

უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე - წმინდა მოგება შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო აქტივებთან ან წინა წლის ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში იმავე წლის აქტივებთან;

უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე - წმინდა მოგება შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კაპიტალთან ან წინა წლის ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში იმავე წლის კაპიტალთან;

საერთო მოგების მარჟა - საერთო მოგება შეფარდებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის, საიჯარო შემოსავლის, სამშენებლო მომსახურების შემოსავლისა და სასტუმრო მომსახურებიდან მიღებული შემოსავლების ჯამთან;

საოპერაციო მოგების მარჟა - საოპერაციო მოგება შეფარდებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის, საიჯარო შემოსავლის, სამშენებლო მომსახურების შემოსავლისა და სასტუმრო მომსახურებიდან მიღებული შემოსავლების ჯამთან;

წმინდა მოგების მარჟა - წმინდა მოგება შეფარდებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის, საიჯარო შემოსავლის, სამშენებლო მომსახურების შემოსავლისა და სასტუმრო მომსახურებიდან მიღებული შემოსავლების ჯამთან;

აქციაზე შემოსავლიანობა (ლარი) - წმინდა მოგება შეფარდებული გამოშვებული აქციების საშუალო რაოდენობასთან ან წინა წლის ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში იმავე წლის აქციების რაოდენობასთან;

დივიდენდზე შემოსავლიანობა (ლარი) - წმინდა მოგებას გამოკლებული პრივილეგირებული დივიდენდები შეფარდებული ჩვეულებრივი აქციების საშუალო რაოდენობასთან;

საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი - საოპერაციო ფულადი ნაკადები შეფარდებული პერიოდის საშუალო მოკლევადიან ვალდებულებებთან;

ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები - ფული და ფულის ეკვივალენტები პლუს ერთ წლამდე ვადის სავაჭრო მოთხოვნები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;

ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები - ფული და ფულის ეკვივალენტები პლუს ერთ წლამდე ვადის სავაჭრო მოთხოვნები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;

საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი - შემოსავალი შეფარდებული მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიან ვალდებულებებთან;

მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი - მოკლევადიანი აქტივები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;

აქტივების წმინდა ღირებულება - მთლიანი აქტივებს გამოკლებული მთლიანი ვალდებულებები შეფარდებული გამოშვებული აქციების რაოდენობასთან;

ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი - შემოსავალი შეფარდებული ძირითად საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების საშუალო ბალანსთან ან წინა წლის ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში იმავე წლის ბალანსთან.

მარაგების ბრუნვის დღეები - საშუალო მარაგები (ან წინა წლის ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში პერიოდის ბოლოს მარაგები) შეფარდებული პერიოდის თვითღირებულებასთან გამრავლებული დღეების რაოდენობაზე პერიოდში;

დებიტორული დავალიანების ამოღების დღეები - საშუალო დებიტორული დავალიანება (ან წინა წლის ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში პერიოდის ბოლოს დებიტორული დავალიანება) შეფარდებული შემოსავალთან გამრავლებული დღეების რაოდენობაზე პერიოდში;

კრედიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები - პერიოდის საშუალო კრედიტორული დავალიანება (ან წინა წლის ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში პერიოდის ბოლოს კრედიტორული დავალიანება) შეფარდებული თვითღირებულებასთან გამრავლებული დღეების რაოდენობაზე პერიოდში;

ფულის ამოღების ციკლი - მარაგების ბრუნვის დღეებს დამატებული დებიტორული დავალიანების ამოღების დღეები მინუს კრედიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები;

ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები

ობლიგაციის საპროცენტო სარგებელი (კუპონი)	ობლიგაციაზე საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება მისი ნომინალური ღირებულებიდან, და შეადგენს წლიურად 7.5%. (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „საპროცენტო სარგებელი“ გვ. 146. საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონი) დადგენა ხდება ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან გამომდინარე (Book-building))
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 წელიწადში ორჯერ. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2020 წლის 7 აპრილს
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში
ობლიგაციებთან დაკავშირებული უფლებებისა და მასთან დაკავშირებული შეზღუდვები	ობლიგაციებთან დაკავშირებული რამე განსაკუთრებული უფლებები და შეზღუდვები პროსპექტით არ არის გათვალისწინებული
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა	ფასიანი ქაღალდების მიმოქცევა შეზღუდული არ არის
ობლიგაციების რეიტინგი	ობლიგაციებს რეიტინგი მინიჭებული არ აქვთ. ემიტენტის მფლობელ, დედა კომპანიას სს „საქართველოს კაპიტალს“ მინიჭებული აქვს საკრედიტო რეიტინგი S&P-ის მიერ B+ სტაბილური პერსპექტივით, ხოლო Moody's მიერ B2 სტაბილური პერსპექტივით. დეტალები იხილეთ ქვეთავში „ემიტენტის ჯგუფის სტრუქტურა“
ობლიგაციების განაღდებას თარიღი	ობლიგაციების განაღდება, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2022 წლის 7 ოქტომბერს
რეგისტრატორი	სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების გაერთიანებული რეგისტრატორი“; (ს/ნ 205156374). თბილისი, 0162, მოსაშვილის ქ. #11; ტელ.: (995 32) 2251 – 560; ელ-ფოსტა: info@usr.ge
სავაჭროდ დაშვება	ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ მიმართოს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ განაცხადით ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე
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 არაუზრუნველყოფილი და არასუბორდინირებული კრედიტორის მოთხოვნის თანაბარი სტატუსი გადახდის უფლებასთან (პრიორიტეტულობასთან) მიმართებაში
დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა	კომპანიას არ აქვს გაცხადებული დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა.

მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ემიტენტის საქმიანობისთვის

უძრავი ქონების რეალიზაციისა და სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული რისკები

- კომპანია, მშენებლობის პროცესში, შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე;
- მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ შეძლოს კომპანიისთვის ყველა გადახდის განხორციელება;
- კომპანია საჭიროებს მნიშვნელოვან დაფინანსებას თავისი ბიზნესის მხარდასაჭერად და შესაძლოა დროულად ვერ შეძლოს საჭირო თანხის მოპოვება;
- კომპანია შესაძლოა დადგეს მომხმარებლის დაფინანსების რეგულაციებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე;
- არსებობს მშენებლობის ნებართვებსა და პროექტის დამტკიცებასთან დაკავშირებული რისკი;
- ინდუსტრია, რომელშიც კომპანია ოპერირებს, სულ უფრო და უფრო კონკურენტული ხდება;
- ახალაშენებული საცხოვრებელი ფართების მიწოდების ზრდამ შესაძლოა კომპანია დააყენოს ფასების რისკის წინაშე; კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს ახალი მშენებლობების დასრულების, რეკონსტრუქციის და რენოვაციის რისკების წინაშე;

საიჯარო შემოსავალთან დაკავშირებული რისკები

- უძრავი ქონების ფლობასა და გაქირავებასთან დაკავშირებული რისკები;
- უძრავ ქონებაში ინვესტიციები არალიკვიდურია კომპანიამ შესაძლოა ვერ მოახდინოს საინვესტიციო ქონებების სწრაფად რელიზება ხელსაყრელ ფასად.
- კომპანიას საიჯარო შემოსავლებში მოიჯარეთა კონცენტრაციის მაღალი დონე აქვს რაც დამატებით რისკ ფაქტორს წარმოადგენს;
- კომპანიის ფლობაში არსებული აქტივების არასრულყოფილმა დაზღვევამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე;

კომპანიის ზოგად ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

- კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებულ საოპერაციო რისკების წინაშე;
- კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს მომხმარებელთა სემენტაციასთან დაკავშირებულ რისკების წინაშე;
- შეფასებებში ასახული შენობების სამართლიანი ღირებულება შესაძლოა არასწორად ასახავდეს მათ მიმდინარე საბაზრო ღირებულებას;
- კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან და კომპანიის შესაძლებლობასთან, შეასრულოს თავისი ვალდებულებები, დაკავშირებულ რისკების წინაშე, რამაც შეიძლება უარყოფით გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე;
- კომპანია საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ უძრავი ქონების სექტორისთვის დაწესებულ საშუალო სტანდარტებს ვერ აკმაყოფილებს გარკვეული კოეფიციენტების შემთხვევაში, რაც შესაძლოა მაღალი საკრედიტო რისკის მანიშნებელი იყოს.

	მ2 უძრავი ქონება			ინდუსტრიის სტანდარტი	
	30 ივნისი, 2019 (ბოლო 12 თვე)	2018	2017	Scope	S&P
EBITDA/საპროცენტო ხარჯები	0.30	1.32	1.32	1.7-2.2	1.8-2.4
სასესხო ვალდებულებები/EBITDA	80.35	19.14	13.95	6.0-8.0	7.5-9.5
სასესხო ვალდებულებები/აქტივები	54%	47%	36%	-	35%-50%
ფულადი ნაკადები ოპერაციებიდან/ მოკლევადიან ვალდებულებებთან	-30%	-15%	30%	7-10%	9%-15%

- კომპანიის სამშენებლო და უძრავი ქონების ბიზნესი ხასიათდება მაღალი ციკლურობით და მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული კონკრეტული პროექტების განხორციელებაზე.
- კომპანიის წარმატება ბიზნესში დამოკიდებულია მის შესაძლებლობაზე, მოიზიდოს და შეინარჩუნოს უფროსი მენეჯმენტი და წამყვანი პერსონალი;
- კომპანია შეიძლება ჩართული აღმოჩნდეს, დასახელდეს მხარედ ან სუბიექტად სხვადასხვა იურიდიულ სამართალწარმოებაში;
- მომავალმა სტიქიურმა მოვლენებმა შეიძლება მნიშვნელოვნად უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ოპერაციებსა და ქონებაზე;

- კომპანია შესაძლოა დადგეს სხვადასხვა რეგულაციებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიაზე.

მოკლე ინფორმაცია საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური რისკის ფაქტორების შესახებ

- რეგიონულმა დამაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;
- საქართველოს მეზობელი ბაზრების დესტრუქციას შესაძლოა ჰქონდეს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე;
- არსებობს დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებას, როგორც საქართველოა;
- კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებით;
- პოლიტიკურმა და სამთავრობო არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე;
- ვინაიდან კომპანია მხოლოდ საქართველოში ოპერირებს, საქართველოს ეკონომიკის პირობებში ცვლილებები მასზე გავლენას მოახდენს.

მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ რომლებიც სპეციფიკურია შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდებისთვის

- ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს;
- ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;
- საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციებზე, მათ შორის საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათ რეგისტრაციაზე და ობლიგაციების ფლობიდან მიღებული სარგებელის დაბეგვრაზე;
- ინვესტორებმა, რომელთა ფინანსური საქმიანობა დენომინირებულია ობლიგაციების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში, ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ ნაკლები პროცენტი ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან, გაცვლის კურსებში რყევების ან სავალუტო ოპერაციების რეგულირების შედეგად;
- ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;
- ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ შეზღუდვებს;
- ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ რეგისტრატორის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ნომინალური მფლობელის პროცედურებს;
- მომავალში ობლიგაციების პირობები შეიძლება შეიცვალოს ან უარი ითქვას ობლიგაციების პირობების დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე;
- ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი.

შეთავაზების პირობები

შეთავაზება	35,000,000 აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით 2022 წლის 7 ოქტომბერს
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი)
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	1,000 (ათასი) აშშ დოლარი
ობლიგაციების რაოდენობა	35,000 (ოცდათხუთმეტი ათასი) ცალი
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	35,000,000 (ოცდათხუთმეტი მილიონი) აშშ დოლარი
გამოშვების ფასი	ობლიგაციების ნომინალური ღირებულების 100%
განთავსების საკომისიო	განთავსების საკომისიო არ აღემატება განთავსებული ობლიგაციების 3%-ს. საკომისიოს სრულად ფარავს ემიტენტი და ინვესტორებზე არ იქნება დაკისრებული არანაირი ხარჯი
ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები	გამოშვებული ობლიგაციების სრულად განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები არ იქნება 33,950,000 აშშ დოლარზე ნაკლები
ობლიგაციების გამოშვების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება 2019 წლის 7 ოქტომბერს
გადავადებული განთავსების თარიღი	ნებისმიერი თარიღი ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, როდესაც ხდება ობლიგაციის განთავსება გადავადებული განთავსების ფასით
გადავადებული განთავსების ფასი	ობლიგაციების ნომინალური ღირებულებას დამატებული ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების გადავადებული განთავსების თარიღამდე დარიცხული სარგებელი
შეთავაზების დასრულების თარიღი	შეთავაზების დასრულების თარიღია 2019 წლის 31 დეკემბერი
ობლიგაციების განაღდებას თარიღი	ობლიგაციების განაღდება, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2022 წლის 7 ოქტომბერს
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში
ობლიგაციებიდან დაკავშირებული უფლებებისა და მასთან დაკავშირებული შეზღუდვები	ობლიგაციებთან დაკავშირებული რამე განსაკუთრებული უფლებები და შეზღუდვები პროსპექტით არ არის გათვალისწინებული
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა	ფასიანი ქაღალდების მიმოქცევა შეზღუდული არ არის
სავაჭროდ დაშვება	ემიტენტი გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე
გამოთვლისა და გადახდის აგენტი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ 211359206)
დეფოლტი	თუ ადგილი ექნება „დეფოლტის შემთხვევას“ ობლიგაციონერების წარმომადგენელს (და გარკვეულ შემთხვევებში ობლიგაციონერ(ებ)ს და/ან ნომინალურ მფლობელებს) შეუძლია ემიტენტისათვის შეტყობინების გაგზავნით მოითხოვონ ობლიგაციების ძირითადი თანხის 100%-ისა და დარიცხული პროცენტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დაუყოვნებლივ გადახდა სრული ოდენობით (იხილეთ პროსპექტის თავის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, ქვეპუნქტი - 10, „დეფოლტის შემთხვევები“)
ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების სავარაუდო გამოყენება	ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი გამოყენებული იქნება არსებული ობლიგაციის რეფინანსირებისთვის დარჩენილი ნაწილით დაფინანსდება

	მიმდინარე პროექტი „მ3 საბურთალო“. იხილეთ პროსპექტის თავი „შეთავაზების მიზეზები და მიღებული სახსრების გამოყენება“
რეალიზაციის და გასხვების შეზღუდვები	ობლიგაციების შეთავაზება მოხდება მხოლოდ საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა
იურისდიქცია	ობლიგაციებთან დაკავშირებული დავები უნდა მოგვარდეს საქართველოს სასამართლოებისათვის მიმართვის ან არბიტრაჟის გზით, პროსპექტით განსაზღვრული წესით
განთავსების აგენტი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0179, აღმაშენებლის გამზ. N79, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge.
განთავსების აგენტთან ხელშეკრულების ძირითადი პირობები	ხელშეკრულება სს „გალტ ენდ თაგარტს“ ავალდებულებს უზრუნველყოს ობლიგაციების ანდერაიტინგი მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე. თითოეული 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.

ინვესტორზე დაკისრებული შესაძლო დანახარჯები

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

რისკის ფაქტორები

ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს გარკვეულ რისკებს. ინვესტირების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე ობლიგაციების პოტენციურმა მყიდველებმა ყურადღებით უნდა წაიკითხონ წინამდებარე პროსპექტი. პროსპექტში მოცემული სხვა ინფორმაციის გარდა, პოტენციურმა ინვესტორებმა, ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელებამდე, ყურადღებით უნდა შეისწავლონ, საკუთარი ფინანსური მდგომარეობისა და ინვესტიციის მიზნების გათვალისწინებით, ქვემოთ აღწერილი რისკები. ქვემოთ აღწერილი რისკებიდან ნებისმიერ შემთხვევაში 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 ნებისმიერ ამ რისკთან 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

კომპანიას შემოსავლის სამი ძირითადი წყარო აქვს: შემოსავალი უძრავი ქონების რეალიზაციიდან, შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან და საიჯარო შემოსავალი. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ამ შემოსავლების ნაკადების წილი მთლიან შემოსავალში იყო შესაბამისად c.71%, c.21%, და c.4%.

უძრავი ქონების რეალიზაციისა და სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული რისკები

კომპანია, მშენებლობის პროცესში, შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე

რისკები შეიძლება წარმოიშვას შემდეგ კომპონენტებთან მიმართებაში:

ბიუჯეტირებული ხარჯების გადაჭარბება – 2019 წლის პირველი ექვსი თვის მონაცემებით იმპორტირებული სამშენებლო მასალების წილი შეადგენს საშუალოდ 40-45%-ს სამშენებლო მასალების თვითღირებულებაში. ძირითადი სამშენებლო მასალების ფასები შეიძლება გაიზარდოს და/ან სამუშაოთა მოცულობის უწყისის შედგენის დროს გამოყენებული შეფასებები შესაძლებელია სუბიექტური იყოს და შეიცვალოს, რაც შედეგად ბიუჯეტირებული ხარჯების გადაჭარბებას გამოიწვევს (მსგავსი ფაქტი წარსულში სხვა პროექტებთან დაკავშირებით არ დაფიქსირებულა);

დაუსრულებელი მშენებლობა – პროექტი შეიძლება დროულად ვერ ჩაბარდეს. ასეთ შემთხვევაში კომპანია იძულებული იქნება მყიდველებს გადაუხადოს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ჯარიმა (მსგავსი ფაქტი წარსულში სხვა პროექტებთან დაკავშირებით არ დაფიქსირებულა);

ხარისხი – სამშენებლო მასალები და/ან სამშენებლო სამუშაოების შესრულება შესაძლოა სათანადო ხარისხის არ იყოს, რაც პროექტის მთლიან ღირებულებას გაზრდის ხარვეზების გამოსწორების ხარჯზე;

ავანსების გადახდა – არაგარანტირებული ავანსების გადახდის შემთხვევაში მთავარმა კონტრაქტორმა შესაძლოა არამიზნობრივად გამოიყენოს თანხები.

ქვეკონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკი – ქვეკონტრაქტორებმა შესაძლოა ვერ უზრუნველყონ პროექტის ჩაბარება დათქმულ დროში ან/და ვერ უზრუნველყონ სათანადო ხარისხი.

მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ შეძლოს კომპანიისთვის ყველა გადახდის განხორციელება

კომპანია შესაძლოა დადგეს მყიდველის გადახდისუნარიობის რისკის წინაშე. მყიდველების მიერ უძრავი ქონების განვადებით შესყიდვის შემთხვევაში, მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ მოახერხოს კომპანიისთვის ყველა გადახდის განხორციელება.

კომპანიის პოლიტიკის მიხედვით მყიდველის სურვილის შემთხვევაში შესაძლოა გაფორმდეს ორ წლიანი შიდა განვადება რომლის დროსაც იფარება მთლიანი ღირებულების 30%, ხოლო ორი წლის თავზე მყიდველი ვალდებულია დაფაროს დარჩენილი 70% საბანკო სესხის საშუალებით. კომპანიას შესაბამისი პროდუქტი აქვს შემუშავებული საქართველოს ბანკთან ერთად.

კომპანია განვადების დამტკიცებამდე არ აფასებს მომხმარებლის საკრედიტო რეიტინგს, შესაბამისად არსებობს რისკი რომ მომხმარებელმა ვერ დაფაროს თანხა გრაფიკის მიხედვით ასევე არსებობს რისკი იმისა რომ ორი წლის შემდგომ ბანკმა არ დაამტკიცოს სამომხმარებლო სესხი.

ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, თუ მყიდველი ვერ ასრულებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების და ვერ ახერხებს გადახდების განხორციელებას ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში, კომპანიას შეუძლია ხელშეკრულების შეწყვეტა, რის შემდეგაც, მხარეებს შორის აღდგება პირვანდელი მდგომარეობა, კერძოდ, კომპანიას დაუბრუნდება მყიდველის მიერ შეძენილი ბინის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული ჩანაწერების გაუქმებით. ამასთან, ასეთი გარემოების დადგომის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს გადაუხადოს ხელშეკრულების მოშლის საკომისიო, რომელიც შეადგენს ბინის ღირებულების 10%-ს.

კომპანია საჭიროებს მნიშვნელოვან დაფინანსებას თავისი ბიზნესის მხარდასაჭერად და შესაძლოა დროულად ვერ შეძლოს საჭირო თანხის მოპოვება.

უძრავი ქონების ინდუსტრია საკმაოდ კაპიტალიზებულია. დროდადრო კომპანიას დასჭირდება კაპიტალთან წვდომა თავისი ქონების მოვლა/შენარჩუნებისთვის და გარკვეული კაპიტალური ხარჯების გასაწევად. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანია სამშენებლო და დეველოპერული სამუშაოების ნაწილს მშენებლობის პროცესში მყოფი და მშენებლობის დაწყებამდე განაშენიანების სტადიაში არსებული ობიექტების წინასწარი გაყიდვით აფინანსებს რაც შეადგენს მთლიანი გასაყიდი ფართობის 30%-ს, ზოგიერთი თავისი პროექტის დაფინანსებისას იგი დამოკიდებულია როგორც მშობელი კომპანიის სს „საქართველოს კაპიტალის“ დამატებით კაპიტალის შევსებაზე ასევე მესამე მხარის, მათ შორის კორპორაციული ობლიგაციებით დაფინანსებაზე. არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ ასეთი დაფინანსება ხელმისაწვდომი იქნება კომერციულად მისაღები პირობებით, განსაკუთრებით მაშინ, თუ საქართველოში დაიწვეს უძრავი ქონების ფასები. კომპანიის წარუმატებლობამ მოიპოვოს საჭირო კაპიტალი, შესაძლოა მნიშვნელოვნად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მის საოპერაციო შედეგებზე ან მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

კომპანია შესაძლოა დადგეს მომხმარებლის დაფინანსების რეგულაციებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე

კომპანიის მომხმარებლების მნიშვნელოვანი ნაწილი (ჯამში დაახლოებით 72%) ქონების შესასყიდად სარგებლობს იპოთეკური სესხებით სხვადასხვა კომერციული ბანკებიდან და კომპანიის შიდა განვადებით. 2018 წლის ნოემბრიდან საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა თანდათანობით შემოიღო რამდენიმე ახალი რეგულაცია მოსახლეობის ჭარბი ვალიანობის საწინააღმდეგოდ, მათ შორის, მაგრამ არა მხოლოდ: შეზღუდვები სესხის მომსახურების გადასახადი-შემოსავალთან და სესხი- უძრავი ქონების ღირებულებასთან კოეფიციენტებზე წარდგენილ იქნა გარკვეული შეზღუდვები; აგრეთვე დაწესდა გარკვეული შეზღუდვები იპოთეკური სესხის ვადაზე. აღსანიშნავია, რომ ბანკიდან კომპანიის ქონების შესასყიდად აღებული იპოთეკური სესხები შესაძლოა მომავალში გახდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მხრიდან დამატებითი რეგულაციის საგანი. ნებიერმიერმა რეგულაციამ, რომელიც შეზღუდავს კომერციული ბანკების მიერ კომპანიის მომხმარებელზე იპოთეკური სესხის გაცემას, შესაძლოა ნეგატიურად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

(იხ. კრედიტებთან დაკავშირებული რეგულაციების ქვეთავი გვ. 107)

არსებობს მშენებლობის ნებართვებსა და პროექტის დამტკიცებასთან დაკავშირებული რისკი

კომპანია შესაძლოა დადგეს პროექტის დამტკიცებისა და მასთან დაკავშირებული ნებართვების მიღების პროცესის შეფერხების რისკის წინაშე. ამან შესაძლოა გამოიწვიოს პროექტის დაგვიანებით დაწყება ან/და მისი სრულად ან ნაწილობრივ დასრულების გადავადება. ასევე, სახელმწიფო სააგენტოებმა შესაძლოა კომპანიას არ მისცენ უფლება პროექტი დაგეგმილი სახით განახორციელოს, რამაც შესაძლოა შეამციროს აღნიშნული პროექტების მომგებიანობა.

ინდუსტრია, რომელშიც კომპანია იპერირებს, სულ უფრო და უფრო კონკურენტული ხდება

უძრავი ქონების ბაზარი საკმაოდ კონკურენტულია. საქართველოს საცხოვრებელი ბინების ბაზარზე დომინირებენ ადგილობრივი დეველოპერები და ასევე ბაზარზე რამოდენიმე უცხოელი ინვესტორია, როგორც არის „დირსი“ (აზერბაიჯანი), „ჰუალინგი“ (ჩინეთი), „მაქრო ქონსტრაქშენი“ (თურქეთი) და „დონა გრუპი“ (ისრაელი). საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი ფრაგმენტულია და კომპანია ძირითადად კონკურენციას უწევს უფრო მცირე მასშტაბიან მოთამაშეებს, რომლებსაც ნაკლები უძრავი ქონება აქვთ თავიანთ პორტფელში. კონკურენცია განსაკუთრებით მძაფრია თბილისში და ეფუძნება კვადრატული მეტრის, იჯარის, კომუნალური გადასახადების და უძრავი ქონების მომსახურების ფასს. კომპანიის უძრავი ქონების სტრატეგიის ერთ-ერთი ახალი მიმართულებაა სხვადასხვა სეგმენტისთვის განკუთვნილი სასტუმროების მშენებლობა.

კომპანია ასევე ავითარებს საშუალო, მაღალი და უმაღლესი კლასის (ლუქსის ტიპის) სასტუმროებს, (დაახლოებით 1,222 ოთახით, საიდანაც 31/12/2018 მდგომარეობით 152 ფუნქციონირებდა), - საშუალო კლასის "რამადა ენკორი" (გაიხსნა: 1 კვ. - 2018) ყაზბეგის გამოჩენა, მაღალი კლასის სასტუმრო "თელავის" (გაიხსნა იგეგმება: 2021 მე-4კვ.) და ლუქსის ტიპის "კემპინსკის სასტუმრო" (გაიხსნა: 2020 მე-3 კვ.) გერგეთის ქუჩაზე და სხვა. (დეტალური სია იხილეთ „ძირითადი საქმიანობის“ ქვეთავში).

ბოლო წლებში მნიშვნელოვნად გაფართოვდა ლუქსის კატეგორიის და ბიზნეს კლასის სასტუმროების სეგმენტი, აღსანიშნავია რამდენიმე საერთაშორისო ბრენდის გამოჩენა ქართულ ბაზარზე. კონკურენცია შეიძლება ბიუჯეტური სასტუმროების სეგმენტშიც გაიზარდოს, თუ მოიმატებს საქართველოში ჩამოსვლელი ტურისტების რიცხვი. კონკურენციის გამძაფრებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი ნეგატიური გავლენა მოახდინოს ჯგუფის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საქმიანობის შედეგებზე.

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 ან/და უძრავ ქონებაში ინვესტირებისადმი ინტერესის მომატებამ შესაძლოა გაამძაფროს კონკურენცია უძრავ ქონებაში ინვესტიციებს შორის, რამაც საბოლოო ჯამში შესაძლოა შეამციროს მათი მომგებიანობა. კონკურენციის გამძაფრებამ შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის შესაძლებლობაზე, გააქირაოს ფართი. ამასთან, აღნიშნულმა ფაქტორმა შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეამციროს იჯარის ფასები, რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის შემოსავლებზე და შესაძლებლობაზე, შეასრულოს საკუთარი ვალდებულებები და გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს. (კონკურენტული გარემოს შესახებ ინფორმაციისთვის იხ: „ემიტენტის კონკურენტული გარემო და ბაზარზე მისი პოზიციის აღწერა“ გვ. 73)

ახლადშენებული საცხოვრებელი ფართების მიწოდების ზრდამ შესაძლოა კომპანია დააყენოს ფასების რისკის წინაშე

ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესებამ ან/და თბილისში ახლადშენებული საცხოვრებელი ბინების ჭარბმა მიწოდებამ, შესაძლოა კომპანიის გაყიდვებზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს. კომპანიას არ გააჩნია მნიშვნელოვანი საფასო ძალაუფლება, შესაბამისად იგი შესაძლებელია დადგეს გასაყიდი ფასის შემცირების აუცილებლობის წინაშე. ამას კი შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს ახალი მშენებლობების დასრულების, რეკონსტრუქციის და რენოვაციის რისკების წინაშე.

კომპანიის საქმიანობა მოიცავს ახალი შენობების აშენებას თბილისში. ამას გარდა, მომავალში კომპანიამ შესაძლოა განახორციელოს რიგი შენობების რეკონსტრუქცია ან ძირეული რენოვაცია. მიმდინარე მშენებლობის და ნებისმიერი მომავალი რეკონსტრუქციის ან რენოვაციის აქტივობების პროექტებთან დაკავშირებითარსებობს რისკი, რომ კომპანიამ ვერ მოახერხოს დროულად გამოავლინოს ნებისმიერი დაგვიანება მიმდინარე მშენებლობაში ან პოტენციური ბარიერი მშენებლობის დასრულებისთვის, რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის მთელ საქმიანობაზე და შესაძლოა კომპანიას მოუტანოს გაუთვალისწინებელი ხარჯები.

ზემოხსენებულმა რისკებმა შესაძლოა გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი გაუთვალისწინებელი დაგვიანებები ან ხარჯები და ზოგ შემთხვევაში, ხელი შეუშალოს რეკონსტრუქციის სამუშაოების დაწყებას ან რეკონსტრუქციის სამუშაოების დასრულებას. გარდა ამისა, რეკონსტრუქციის პროექტებში ინვესტიციამ შესაძლოა ვერ გაამართლოს მოლოდინები, ამასთან არსებობს სასამართლო დავების 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.

საიჯარო შემოსავალთან 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 ქონების ღირებულება, ბევრი სხვა ტიპის გრძელვადიანი ინვესტიციის მსგავსად, მნიშვნელოვნად მერყეობს 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 იზოთეკური ან სხვა ტიპის კრედიტის ხელმისაწვდომობა, პირობები და ფასი); (ii) ადგილობრივი ეკონომიკური ცვლილებები (როგორიცაა, მრეწველობის ტემპის კლება, დემოგრაფიული და სხვა ფაქტორები); (iii) უძრავი ქონების ბაზრის 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 იჯარიდან მიღებული შემოსავლის მნიშვნელოვანი ნაწილი 10 უმსხვილეს მოიჯარეზე მოდის (69% 2019 წლის პირველი ნახევრის მდგომარეობით). არ არსებობს გარანტია, რომ ნებისმიერი იჯარის ვადის დასრულების შემდეგ კომპანია მოახერხებს საიჯარო ხელშეკრულების განახლებას ან გააფორმებს ხელშეკრულებას ახალ მოიჯარესთან. ამასთან, მომდევნო იჯარის პირობები შესაძლოა 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 საოპერაციო ფულადი ნაკადები 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 დადმასვლამ ან გაკოტრებამ თუ გადახდისუუნარობამ. ასეთი მოიჯარეები, ჩვეულებრივ, იკავებენ საიჯარო ფართის დიდ მონაკვეთებს (მთლიანი წმინდა საიჯარო ფართის 48% 2019 წლის პირველი ნახევრის მდგომარეობით), იხდიან ერთეული ობიექტის მთლიანი ქირის მნიშვნელოვან ნაწილს (მთლიანი ქირის 69% 2019 წლის პირველი ნახევრის 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.

უძრავ ქონებაში ინვესტიციები არალიკვიდურია

კომპანია ინვესტირებას აკეთებს მასშტაბურ უძრავ ქონებებში, რომლებიც ლიკვიდურობის დაბალი დონით ხასიათდება. კომპანიას აღნიშნული ქონების რეალიზაცია დაგეგმილი არ აქვს, თუმცა მომავალში აქტივის რეალიზაციის საჭიროების დადგომის შემთხვევაში, კომპანიამ შესაძლოა ვერ მოახდინოს აღნიშნული ქონებების სწრაფად რეალიზება ხელსაყრელ ფასად, რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის ფინანსურ და საოპერაციო შედეგებზე.

კომპანიას საიჯარო შემოსავლებში მოიჯარეთა კონცენტრაციის მაღალი დონე აქვს რაც დამატებით რისკ ფაქტორს წარმოადგენს;

კომპანია საიჯარო წლიური შემოსავლის მნიშვნელოვან ნაწილს, 69%-ს მიიღებს უმსხვილესი 10 მოიჯარისაგან (სულ 91 მოიჯარე 2019 წლის პირველი ნახევრის მდგომარეობით) მშობელი კომპანიის ჯგუფის წევრებზე მოდის მთლიანი საიჯარო შემოსავლის 12%. თუ მომავალში ეს ტენდენცია გაგრძელდება და უმსხვილესი მოიჯარეებისგან მიღებული შემოსავალი იქნება წლიური საიჯარო შემოსავლის მნიშვნელოვანი ნაწილი და შესაბამისად, შემოსავლები დამოკიდებული იქნება უმსხვილესი მოიჯარის შესაძლებლობაზე, შეასრულოს საიჯარო ვალდებულებები და კომპანიის უნარზე, ამოიღოს მათგან იჯარის გადასახადი. ასევე, თუ უმსხვილესი მოიჯარეები შეწყვეტენ იჯარას, ვერ შეასრულებენ გადახდის ვალდებულებებს ან შეწყვეტენ მათ შესრულებას, ეს უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

კომპანიის ფლობაში არსებული აქტივების არასრულყოფილმა დაზღვევამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე;

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 ფუნქციონირებენ; 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 უზედური 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). 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.

კომპანიის ზოგად ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებულ საოპერაციო რისკების წინაშე.

კომპანია მუდმივად იზრდება და ბიზნეს მიმართულებებს ამატებს, რამაც შესაძლოა ადმინისტრაციული სირთულეები გამოიწვიოს. პროექტების რაოდენობის მატებამაც შეიძლება გამოიწვიოს საოპერაციო რისკები, თუ პროცესები არ არის სტანდარტიზებული. პირდაპირი ან ირიბი დანაკარგები შეიძლება გამოიწვიოს არადეკვატურმა ტექნოლოგიამ, ადამიანურმა შეცდომებმა ან გარე მოვლენებმა. ამ ზიანის 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.

კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს მომხმარებელთა სეგმენტაციასთან დაკავშირებულ რისკების წინაშე.

მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიის მომხმარებლები არიან სამივე საფასო სეგმენტში (დაბალი, საშუალო და მაღალ შემოსავლიანი), მომხმარებლების ძირითადი ნაწილი მაინც კონცენტრირებულია საშუალო შემოსავლიან სეგმენტზე, რომელიც დაბალ შემოსავლიან სეგმენტთან ერთად ძლიერ სენსიტიურია ეკონომიკური რყევების მიმართ. შესაბამისად, უარყოფით მაკროეკონომიკურ ცვლილებებს (იხ. საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური რისკის ფაქტორები) უარყოფითი გავლენა შეიძლება ჰქონდეს მომხმარებლის მსყიდველუნარიანობაზე და შესაბამისად კომპანიის შემოსავლიანობასა და მომგებანობაზე.

შეფასებებში ასახული შენობების სამართლიანი ღირებულება შესაძლოა არასწორად ასახავდეს მათ მიმდინარე საბაზრო ღირებულებას.

კომპანია ქირაობს დამოუკიდებელ საერთაშორისო საშემფასებლო კომპანიებს, საინვესტიციო ქონების (investment property) საბაზრო ღირებულების დიამაზონის შესაფასებლად. 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.

კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან და კომპანიის შესაძლებლობასთან, შეასრულოს თავისი ვალდებულებები, დაკავშირებულ რისკების წინაშე, რამაც შეიძლება უარყოფით გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე.

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.

კომპანია საერთაშორისო სარიეტინგო სააგენტოების მიერ უძრავი ქონების სექტორისთვის დაწესებულ საშუალო სტანდარტებს ვერ აკმაყოფილებს გარკვეული კოეფიციენტების შემთხვევაში, რაც შესაძლოა მაღალი საკრედიტო რისკის მანიშნებელი იყოს.

სარეიტინგო კომპანიები (მაგალითისთვის მოგვყავს S&P და Scope) უძრავი ქონების სეკტორში მოღვაწე კომპანიები სარეიტინგო რისკების შესაფასებლად, სხვა ფაქტორების ანალიზთან ერთად, რამდენიმე ძირითად ფინანსურ კოეფიციენტს იყენებენ, როგორცაც სესხის მომსახურების და დავალიანების კოეფიციენტები. კომპანიის მაჩვენებლები და სარეიტინგო კომპანიის მიზნობრივი დიაპაზონები შეჯამებულია ცხრილში:

	მ2 უძრავი ქონება			ინდუსტრიის სტანდარტი	
	2019 30 ივნისი*	2018	2017	Scope	S&P
EBITDA/საპროცენტო ხარჯები	0.30	1.32	1.32	1.7-2.2	1.8-2.4
სასესხო ვალდებულებები/EBITDA	80.35	19.14	13.95	6.0-8.0	7.5-9.5
სასესხო ვალდებულებები/აქტივები	54%	47%	36%	-	35%-50%
ფულადი ნაკადები ოპერაციებიდან/ მოკლევადიან ვალდებულებებთან	-30%	-15%	30%	7-10%	9%-15%

* კოეფიციენტები დათვლილია ბოლო 12 თვის მონაცემებით.

2019 წლის პირველი ნახევრის მდგომარეობით კომპანიის მაჩვენებლები აღნიშნული კოეფიციენტების ჭრილში მნიშვნელოვნად ჩამორჩება ინდუსტრიის მიზნობრივ მაჩვენებლებს. აღნიშნული გამოწვეულია იმ ფაქტით, რომ კომპანიას საწყის/სამშენებლო ეტაპზე აქვს როგორც ძირითადი დეველოპერული, ასევე სასტუმროს მშენებლობის პროექტები, რომლებიც შემოსავალს ჯერ არ აგენერირებს.

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

კომპანიის სამშენებლო და უძრავი ქონების ბიზნესი ხასიათდება მაღალი ციკლურობით და მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული კონკრეტული პროექტების განხორციელებაზე.

საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი მაღალი ციკლურობის დონით ხასიათდება. ციკლურობას განაპირობებს ისეთი ფაქტორები როგორცაა მომხმარებელთა მოლოდინები, მომხმარებლების განკარგვადი შემოსავლები, უმუშევრობის დონე, დემოგრაფიული ტრენდები, უძრავი ქონების მიწოდების პირობები, ხელმისაწვდომობა იპოთეკურ სესხებზე, დაფინანსების განაკვეთები და მომხმარებლის მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე.

კომერციული უძრავი ქონების განვითარება (კერძოდ საოფისე, სავაჭრო ფართები) მჭიდროდაა დაკავშირებული ქვეყნის მშპ-ს ზრდასთან, ასევე კომპანიის მენეჯმენტის მოლოდინებთან ეკონომიკურ ზრდასთან, უმუშევრობასთან და უძრავი ქონების მიწოდებასთან დაკავშირებით.

ზემოთ აღნიშნული ფაქტორების უარყოფითად განვითარების შემთხვევაში, კომპანია შესაძლოა დადგეს შემოსავლებისა და საინვესტიციო აქტივების ღირებულების მნიშვნელოვანი შემცირების რისკის წინაშე, რაც უარყოფითად აისახება მის ფინანსურ და საოპერაციო შედეგებზე.

კომპანიის წარმატება ბიზნესში დამოკიდებულია მის შესაძლებლობაზე, მოიზიდოს და შეინარჩუნოს უფროსი მენეჯმენტი და წამყვანი პერსონალი.

კომპანია დამოკიდებულია წამყვან თანამშრომლებზე და კვალიფიციურ კადრებზე, ამდენად, წამყვანი პერსონალის ორგანიზაციიდან წასვლა უარყოფითად შეიძლება აისახოს კომპანიის საქმიანობაზე, თუნდაც მცირე ხნით. კომპანიის გადაწყვეტილების მიმღები წამყვანი თანამშრომლები არიან ორი მმართველი პარტნიორი, რომელთა შორის ერთ-ერთ ასევე გენერალური დირექტორის თანამდებობასაც იკავებს და დირექტორის მოადგილეები.

კომპანია შეიძლება ჩართული აღმოჩნდეს, დასახელდეს მხარეს ან სუბიექტად სხვადასხვა იურიდიულ სამართალწარმოებაში.

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 სამართალწამოებების 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.

მომავალმა სტიქიურმა მოვლენებმა შეიძლება მნიშვნელოვნად უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ოპერაციებსა და ქონებაზე

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, მათ შორის, შეამციროს კომპანიის საიჯარო შემოსავლები (მათ შორის, შემცირდეს ფართების დატვირთულობის კოეფიციენტი), მოუხდეს დასუფთავების ხარჯების ან ასეთ შემთხვევებთან დაკავშირებული სხვა ხარჯების გაწევა. ნებისმიერი ასეთი შემთხვევა უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფულად ნაკადებზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

კომპანია შესაძლოა დადგეს სხვადასხვა რეგულაციებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიაზე

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

კომპანია ექვემდებარება კანონებს და რეგულაციებს, რომლებიც არეგულირებს უძრავი ქონების საკუთრებას და იჯარით გაცემას, დასაქმების სტანდარტებს, გარემოსდაცვით საკითხებს, გადასახადებს და სხვა საკითხებს. შესაძლებელია, რომ მომავალმა ცვლილებებმა მოქმედ რეგიონულ, ტერიტორიულ, ადგილობრივ კანონმდებლობასა და რეგულაციებში ან ცვლილებებმა მათ აღსრულებასა და ინტერპრეტირებაში გამოიწვიოს იმ საკანონმდებლო მოთხოვნების ცვლილებები, რომლებიც კომპანიას ეხება (მათ შორის, უკუძალის 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.

2. კომპანია შეიძლება დაექვემდებაროს მკაცრ გარემოსდაცვით კანონებს მომავალში:

გარემოსდაცვითი კანონები და რეგულაციები გლობალურად სულ უფრო მეტ მნიშვნელობას იძენს ბოლო წლებში. როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრე საქართველოში, კომპანიას შესაძლოა შორეულ მომავალში, გარემოს დაცვასთან დაკავშირებული სხვადასხვა კანონი შეეხოს, თუ იგი იქნა მიღებული საქართველოში. კომპანია ეწევა და მომავალშიც აპირებს აუცილებელი კაპიტალური და საოპერაციო დანახარჯების გაწევას გარემოსდაცვითი კანონმდებლობის მოთხოვნების შესრულების და ნებისმიერი სერიოზული გარემოსდაცვითი პრობლემის მოგვარებისთვის; 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.

3. კომპანია ანგარიშვალდებული საწარმოა, შესაბამისად, ექვემდებარება დამატებით რეგულაციებს და ანგარიშგების/რეპორტირების ვალდებულებას:

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

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

4. ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიაზე.

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

რეგიონულმა დამაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე

საქართველო რუსეთს, აზერბაიჯანს, სომხეთსა და თურქეთს ესაზღვრება და პოლიტიკურმა დამაბულობამ მის საზღვრებს შიგნით და მეზობელ ქვეყნებში მასზე შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს. კერძოდ, 1991 წელს დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ საქართველოს კონფლიქტები აქვს აფხაზეთის და ცხინვალის რეგიონის/სამხრეთ ოსეთის სეპარატისტულ რეგიონებთან და რუსეთთან. 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, დამაბულობა 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 დამაბულობას გაამწვავებს. რუსეთი ეწინააღმდეგება ასევე ნატოს აღმოსავლეთით გაფართოებას, რაც პოტენციურად ყოფილი საბჭოთა კავშირის ისეთი ქვეყნების მოცვას გულისხმობს როგორც საქართველოა. 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 დამაბულობა და ამ ორ ქვეყანას შორის დაპირისპირების ცალკეული შემთხვევები შეინიშნება.

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, 2019 წლის პირველ 8 თვეში საქართველო-თურქეთის სავაჭრო ბრუნვა საქართველოს მთლიანი სავაჭრო ბრუნვის 14.0% შეადგენს. აღნიშნული მაჩვენებელი 2018 წელს 13.7% იყო, რომელსაც 2014 წლიდან (17.2%) მოყოლებული შემცირების ტენდენცია აქვს. მაღალი სავაჭრო ბრუნვა თურქეთთან, რომელიც ლიდერია საქართველოს იმპორტის სტრუქტურაში, ძირითადად დაკავშირებულია თურქეთიდან იმპორტის დიდ მოცულობასთან. საქსტატის მიხედვით, 2019 წლის პირველ 8 თვეში თურქეთიდან იმპორტირებული საქონელი შეადგენდა საქართველოს მიერ განხორციელებული მთლიანი იმპორტის 17.4%-ს, 2018-ში 16.1%-ს, 2017-ში 17.3%-ს, 2016-ში კი 18.6%-ს.

აღსანიშნავია, რომ თურქეთი იმ ქვეყნების ათეულშია, რომლებსაც ექსპორტით ყველაზე დიდი რაოდენობით საქონელი გააქვთ საქართველოდან. საქსტატის მიხედვით, ექსპორტი თურქეთში შეადგენდა მთლიანად საქართველოს ექსპორტის 6.0%-ს 2019 წლის პირველ 8 თვეში, 6.9%-ს 2018-ში, 7.9%-ს 2017-ში, 8.2%-ს 2016-ში. უკრაინასა და რუსეთს შორის არსებულმა გეოპოლიტიკურმა დამაბულობამაც 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.

2019 წლის 8 ივლისიდან რუსეთიდან საქართველოს მიმართულებით პირდაპირი საჰაერო ფრენები აიკრძალა, რამაც შესაძლოა საგრძნობი ნეგატიური გავლენა ჰქონდეს ტურიზმის სექტორზე და მთლიანად საქართველოს ეკონომიკაზე. ამავდროულად, ინფორმაცია რუსეთიდან ტურისტული ნაკადების მოსალოდნელი შემცირების შესახებ სავალუტო ბაზარზეც და ეკონომიკური ზრდის ტენდენციებზეც შესაძლოა აისახოს. საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ 2019 წლის 27 ივნისს გაკეთებული განცხადების მიხედვით, პირველადი გათვლებით, რუსეთიდან ტურისტული ნაკადების შემცირებას 2019 წლის მეორე ნახევარში საქართველოს ეკონომიკაზე გავლენა დაახლოებით 200-300 მლნ აშშ დოლარამდე ექნება. ეს საგარეო შოკი აისახება საგადასახდელი ბალანსზე და, შესაბამისად, კურსზეც. თუმცა ეროვნული ბანკი ასევე აცხადებს რომ, სხვა თანაბარ პირობებში, მათ შორის რუსეთის ფაქტორის გათვალისწინებითაც, 2019 წლის განმავლობაში საგარეო ბალანსი 2018 წელთან შედარებით გაუმჯობესდება. ამასთან, საქართველოს საგარეო შოკებით გამოწვეულ კრიზისთან გამკლავების წარმატებული გამოცდილება აქვს. 2014-15 წლებში ნავთობის ფასების ვარდნის შედეგად სავაჭრო პარტნიორ ქვეყნებიდან მოთხოვნისა და გზავნილების შემცირებამ, უკრაინაში საომარმა ვითარებამ, რუსეთისთვის საერთაშორისო ეკონომიკური სანქციების დაწესებამ და აშშ დოლარის გლობალურმა გამყარებამ სავალუტო შემოდინებები დაახლოებით 1.2 მლრდ აშშ დოლარით შეამცირა.

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.

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, მათმა წილმა საქართველოს მთლიან ექსპორტში, 2018 წელს შეადგინა 15% და 8.3%, შესაბამისად. თუმცა, 2019 წლის პირველ 8 თვეში, აზერბაიჯანის და სომხეთის წილი საქართველოს მთლიან ექსპორტში შემცირდა და შეადგინა 13.1% და 9.0%, შესაბამისად.

რუსეთი არის ასევე ერთ-ერთი უდიდესი ბაზარი საქართველოს ექსპორტისათვის. საქსტატის მიხედვით, მისი წილი მთლიან ექსპორტში 2016 წლისთვის შეადგენდა 9.8%-ს, 2017-ში 14.5% და 2018-ში 13%-ს, ხოლო 2019 წლის პირველი 8 თვის განმავლობაში 14.0%-ს.

თურქეთი წარმოადგენს უდიდეს იმპორტიორს საქართველოსთვის, და საქსტატის მიხედვით მისი წილი საქართველოს მთლიან იმპორტში შეადგენდა 16.1%-ს 2018 წელს. Turkstat-ის მონაცემებით, თურქეთის ეკონომიკა 2018 წელს 2.6%-ით გაიზარდა. თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ ეკონომიკა 2018 წლის მეოთხე კვარტალში 3%-ით შემცირდა, რომელიც გაგრძელდა 2019 წელს (-2.6% პირველ კვარტალში და -1.5% მეორე კვარტალში) და ეს ძირითადად გამოწვეული იყო პოლიტიკური არასტაბილურობით, არახელსაყრელი გეოპოლიტიკური მოვლენებით, თურქული ლირის მკვეთრი გაუფასურებით და მაღალი ინფლაციით (წლიური ინფლაცია 20.3% - 2018 წლის დეკემბერში). ეს ყველაფერი წარმოადგენს პოტენციურ დაბრკოლებებს შემდგომი ეკონომიკური ზრდისთვის.

ბოლო რამდენიმე წელია, საქართველოს დამოკიდებულება ექსპორტის, ტურიზმის და ფულადი გზავნილების კუთხით რუსეთიდან მნიშვნელოვნად გაიზარდა. მაგალითად, 2019 წლის პირველი ნახევრის მონაცემებზე

დაყრდნობით საქართველოდან რუსეთში ექსპორტირებული საქონელი საქართველოს მშპ-ის 3.3%-ს შეადგენს, ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები მშპ-ის 4.3%-ია, ხოლო რუსეთიდან განხორციელებული ფულადი გზავნილები მშპ-ის 2.5%-ია. ასეთი მაღალი დამოკიდებულება ერთ ქვეყანაზე გარკვეული რისკების მატარებელია და თუ რა ნეგატიური ეფექტები ექნება მას საქართველოს ეკონომიკაზე დამოკიდებული იქნება ნებისმიერ პოლიტიკურ, ეკონომიკურ თუ საგარეო კრიზისების სიმძიმეზე, რასაც, თავის მხრივ, შესაძლოა ჰქონდეს არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. ნებისმიერმა შემდგომმა ეკონომიკურმა ჩავარდნამ ან კრიზისმა საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში, შესაძლოა ძლიერი ნეგატიური გავლენა იქონიოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

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

განვითარებად ბაზრებს ახასიათებს უფრო დიდი არასტაბილურობა, შეზღუდული ლიკვიდურობა, ნაკლები მოცულობის საექსპორტო ბაზა და მიდრეკილება მაღალი მიმდინარე დეფიციტისკენ 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 2008-2009 წლების გლობალური ფინანსური კრიზისის შემდეგ და შესაძლებელია, რომ ქვეყანამ მსგავსი უარყოფითი ზეგავლენა მომავალშიც განიცადოს.

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

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. ასევე, დამატებითი ცვლილებები შესაძლოა შევიდეს ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის ფარგლებში სამედიცინო მომსახურების კუთხით.

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. ეს რისკს უქმნის კომპანიებს, რადგან საგადასახადო კანონმდებლობის მათ მიერ გააზრება და შესრულება, შესაძლოა მიუღებელი იყოს საგადასახადო ორგანოებისთვის. 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. თუმცა, საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ წინასწარი საგადასახადო გადაწყვეტილების მიღებას გადასახადის გადამხდელების მიერ წამოჭრილ საგადასახადო საკითხებზე.

გარდა ამისა, საგადასახადო კანონმდებლობა ხშირ ცვლილებებს და დამატებებს განიცდის, რამაც ურყეულო სირთულეები შეიძლება შეუქმნას კომპანიას და მის საქმიანობას. საგადასახადო კოდექსის ახლანდელი ვერსია 2011 წლის 1 იანვარს შევიდა ძალაში და მას შემდეგ რამდენჯერმე ფუნდამენტური ცვლილებები შევიდა მასში. მაგალითად, 2017 წლის 1 იანვრიდან ამოქმედდა ცვლილებები კორპორაციულ საშემოსავლო გადასახადთან დაკავშირებულ წესებში და დაინერგა ე.წ. „ესტონური მოდელი“, რომლის მიხედვითაც დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ განაწილებული მოგება, რომელიც განისაზღვრება როგორც ფულადი ან არაფულადი დივიდენდი.

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.

კომპანიის საქმიანობა ამჟამად სრულად გათავისუფლებულია დამატებული ღირებულების გადასახადისგან. თუმცა შესაძლოა მთავრობის საგადასახადო პოლიტიკა შეიცვალოს და ამან თავის მხრივ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიაზე.

გარდა ამისა საგადასახადო კანონმდებლობა და მთავრობის საგადასახადო პოლიტიკა შეიძლება შეიცვალოს მომავალში, მათ შორის მთავრობის შეცვლის შედეგად. 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.

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

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 მოცულობამ (მათ შორის, გაყიდვებისა და შესყიდვების ჯამი, ეროვნული ბანკის საქმიანობის გარდა) შესაბამისად 23.71 მილიარდი აშშ დოლარი და 6.4 მილიარდი ევრო შეადგინა, ხოლო იგივე მაჩვენებელმა 2018 წელს შესაბამისად 29.2 მილიარდი აშშ დოლარი და 10.7 მილიარდი ევრო

საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით მისმა ოფიციალურმა რეზერვმა 3.7 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2019 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით, რომელიც წლიურად 27.0%-ით არის გაზრდილი. მიმდინარე რეზერვების დონე ადეკვატურ დონეზეა საერთაშორისო სავალუტო ფონდის შეფასებით, რომლითაც ქვეყანას შეუძლია თავი გაართვას კრიზისულ სიტუაციებს მოკლევადიან პერიოდში. გარდა ამისა, რეზერვები შეიძლება გამოყენებულ იქნას იმ შემთხვევაში თუ ლარის გაცვლითი კურსი ერთჯერადი ფაქტორების გამო მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, რადგან ვალუტის გაუფასურებამ შეიძლება არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

წლების მანძილზე ლარის კურსი დოლართან მიმართებაში მნიშვნელოვნად იცვლებოდა. 2017 წელს ლარმა 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 7.99%-ით 1 აგვისტოსთან შედარებით და შეადგინა 2.66. 2018 წლის პირველ 8 თვეში ლარის კურსს მნიშვნელოვანი გამყარების ტრენდი ჰქონდა, რამაც ეროვნულ ბანკს საშუალება მისცა შეეცნო რეზერვები სავალუტო აუქციონებზე უცხოური ვალუტის შესყიდვის გზით. ჯამში, 2018 წელს ეროვნულმა ბანკმა 197.5 მლნ აშშ დოლარის უცხოური ვალუტა შეისყიდა. 2019 წლის იანვარ-თებერვალში ლარის გამყარების ტრენდმა ეროვნულ ბანკს კვლავ მისცა საშუალება შეეყიდა 186 მლნ აშშ დოლარი (წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი).

აგრეთვე, ლარის ნებისმიერი არასტაბილურობა დამოკიდებულია რამდენიმე პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ფაქტორზე, მათ შორის ეროვნული ბანკისა და მთავრობის მხრიდან ინფლაციის კონტროლზე. საქსტატის შეფასებით, საქართველოში სამომხმარებლო ფასების წლიური ინფლაცია 2017 წელს 6.7%, 2018 წელს 1.5%, ხოლო 2019 წლის აგვისტოსთვის 4.9% იყო.

მაღალმა ინფლაციამ შეიძლება გამოიწვიოს სავალუტო და ფინანსური ბაზრების არასტაბილურობა, მომხმარებლების მსყიდველობითი უნარის დაქვეითება და მათი ნდობის შემცირება. ამ ყველაფერს კი შეუძლია განაპირობოს საქართველოს ეკონომიკური მაჩვენებლების დაბალი დონე და არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის კორპორაციული კლიენტების ბიზნესებზე, რაც, თავის მხრივ, უარყოფითად აისახება კომპანიაზე. 2019 წლის აგვისტოში დაფიქსირებული 4.9%-იანი ინფლაცია, ძირითადად გამოწვეული იყო თამბაქოზე აქციზის გადასახადის ზრდითა და ლარის ნომინალური ეფექტური გაცვლითი კურსის მეტისმეტად მაღალი გაუფასურებით. იმისათვის, რომ ქვეყანაში ფასების დონეს არ შეექმნას საფრთხე საშუალოვადიან პერიოდში, ეროვნულმა ბანკმა გადაწყვიტა მონეტარული პოლიტიკის გამკაცრება და 2019 წლის 4 სექტემბრის მონეტარული პოლიტიკის კომიტეტის სხდომაზე რეფინანსირების განაკვეთი 6.5%-დან 7.0%-მდე გაზარდა. ამასთან, ეროვნული ბანკი აცხადებს, რომ ინფლაციაზე გაცვლითი კურსიდან მომდინარე ზეწოლის შესუსტებამდე გაგრძელდება მონეტარული პოლიტიკის გამკაცრება.

აღსანიშნავია რომ კომპანიის ფუნქციური ვალუტა არის აშშ დოლარი, ხოლო პრეზენტაციის ვალუტა მოცემულია ლარში.

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

თუ გავითვალისწინებთ, რომ უძრავი ქონების შეძენის დაფინანსება მომხმარებლის მხრიდან ხშირ შემთხვევაში იპოთეკური სესხით ხდება, მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთის ზრდა გამოიწვევს რესურსის გაძვირებას მომხმარებლისთვის, რაც ამცირებს კომპანიის კლიენტების მსყიდველობით უნარს და შესაძლოა გამოიწვიოს მოთხოვნის შემცირება ბინებზე რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

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

1991 წელს ყოფილი საბჭოთა კავშირიდან დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ საქართველომ მნიშვნელოვანი პოლიტიკური ტრანსფორმაცია განიცადა ფედერალური სოციალისტური სახელმწიფოს შემადგენლობაში მყოფი რესპუბლიკიდან დამოუკიდებელ სუვერენულ დემოკრატიამდე. საქართველო რამდენიმე გამოწვევის წინაშე დგას, რომელთაგან ერთ-ერთი შემდგომი ეკონომიკური და პოლიტიკური რეფორმების გატარებაა, მაგრამ ბიზნესისა და ინვესტიციებისთვის ხელსაყრელი რეფორმების

გატარება შესაძლოა აღარ გაგრძელდეს ან უკუსვლა განიცადოს; ასევე, ასეთი რეფორმები და ეკონომიკური ზრდა შესაძლოა შეფერხდეს რაიმე ისეთი ცვლილებით, რომელიც კოალიცია „ქართული ოცნების“ (მმართველი პარტიის) მთავრობის მოქმედების გაგრძელებასა თუ სტაბილურობაზე იქონიებს გავლენას, ან/და პრეზიდენტის, პარლამენტისა თუ სხვა ინსტიტუტების მიერ სარეფორმო პოლიტიკის გატარებაზე უარის თქმის შედეგად.

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 მხარდამჭერებში. მომავალში პოლიტიკურმა დაძაბულობამ/არეულობამ შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, კომპანიის ბიზნესზე.

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

კომპანიის ბიზნესი კონცენტრირებულია თბილისში (მთლიანი შემოსავლების დაახლ. 92%, 31/12/2018-ის მონაცემებით), სადაც ახლადშენებული საცხოვრებელი ბინების ჭარბმა მიწოდებამ, შესძლოა კომპანიის გაყიდვებზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიის ბიზნესი გეოგრაფიულად დივერსიფიცირებული არ არის, თბილისში გაყიდვების ვარდნის კომპენსირება ვერ მოხდება სხვა რეგიონის გაყიდვებით, რასაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის შემოსავალზე.

მაღალი გეოგრაფიული კონცენტრაციიდან გამომდინარე, 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.

საქართველოს ეკონომიკამ, ბოლო წლებში ნავთობის ფასების კლებასთან დაკავშირებული გრძელვადიანი საგარეო შოკების მიმართ მდგრადობა აჩვენა. საქსტატის მონაცემებით, საქართველოში რეალური მშპ 2016 წელს 2.8%-ით გაიზარდა ხოლო 2017 წელს კი 4.8%-ით. 2018 წელს საქართველოს ეკონომიკა 4.7%-ით გაიზარდა. 2019 წლისთვის საერთაშორისო საერთაშორისო ფონდი (IMF) საქართველოს 4.6%-იან ეკონომიკურ ზრდას პროგნოზირებს. ამასთანავე, საერთაშორისო სავალუტო ფონდი პროგნოზირებს, რომ 2020-2024 წლის მოსალოდნელია 5.1%-იანი საშუალო ზრდის მაჩვენებელი.

საქართველოს ეკონომიკური ზრდის პერსპექტივა კვლავ მნიშვნელოვანი საფრთხეების წინაშე დგას, მათ შორის გაცვლითი კურსის მერყეობის, ფინანსური სტაბილურობის შესუსტების, ინფლაციის, ბიუჯეტის შესრულებისა და კაპიტალის გადინების რისკების წინაშე. საბაზრო კრიზისმა და ეკონომიკის გაუარესებამ საქართველოში შეიძლება მომხმარებლების მხრიდან დანახარჯების შემცირება გამოიწვიოს და სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს საქართველოში კომპანიის მომხმარებელთა ლიკვიდურობასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. 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.

ობლიგაციებთან დაკავშირებული რისკები

ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს

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

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს

ობლიგაციებით ნაკისრი კომპანიის ვალდებულებები კომპანიის არაუზრუნველყოფილი ვალდებულებებია. შესაბამისად, ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიისთვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი და დაკმაყოფილება უზრუნველყოფილი კრედიტორების 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 და ობლიგაციების ფლობიდან მიღებული სარგებელის დაბეგვრაზე

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

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

კომპანიას სურს მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას, რათა ობლიგაციები დარეგისტრირდეს და სავაჭროდ დაიშვას საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობაში შესაძლოა

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

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

კომპანია ობლიგაციებზე პროცენტებსა და ძირითად თანხას გადაიხდის ლარში. ეს წარმოშობს ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებულ გარკვეულ რისკებს, თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ძირითადად დენომინირებულია ლარისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში (ინვესტორის ვალუტაში). ეს მოიცავს იმის რისკსაც, რომ ვალუტის კონვერტაციის კურსები შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეიცვალოს (იგულისხმება ის ცვლილებებიც, რომლებიც შეიძლება გამოიწვიოს ლარის 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 ლართან მიმართებით შეამცირებს (i) ობლიგაციებზე ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტურ შემოსავალს, (ii) ობლიგაციებზე გადასახდელი ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტური ძირითადი თანხის ოდენობას და (iii) ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტურ ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებას.

ხელისუფლებამ და ფისკალურმა ორგანოებმა შეიძლება დააწესონ (მსგავსი გამოცდილება არსებობს სხვა ქვეყნებშიც) სავალუტო ოპერაციების იმგვარი რეგულირება, რომელიც უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს შესაბამის გაცვლით კურსზე. შედეგად ინვესტორებმა ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ ნაკლები 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 მრჩეველებთან ან შესაბამის მარეგულირებლებთან იმის დასადგენად, თუ როგორ კლასიფიცირდება ობლიგაციები მინიმალური სარეზერვო მოთხოვნების ან მსგავსი რეგულაციების მიზნებისათვის.

ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ შეზღუდვებს

ობლიგაციები არ ყოფილა და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ის 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის („აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი“) ან რომელიმე შტატის კანონმდებლობის საფუძველზე. პოტენციურ ინვესტორებს არ შეეძლება ობლიგაციების შეთავაზება ან რეალიზაცია გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებიც თავისუფლდება აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების კანონის და რომელიმე შტატის ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობით გათვალისწინებული რეგისტრაციის მოთხოვნებისგან ან/და იმ ოპერაციებში, რომლებიც არ

ექვემდებარება აღნიშნულ მოთხოვნებს. პოტენციური ინვესტორების ვალდებულებაა, უზრუნველყონ, რომ მათ მიერ ობლიგაციების შეთავაზება და რეალიზაცია შეერთებულ შტატებსა თუ სხვა ქვეყნებში აკმაყოფილებდეს ფასიანი ქაღალდების შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

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. ასევე აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ანგარიშსწორების დროს ემიტენტი პასუხისმგებლობას არ იღებს სხვა პირის მიერ დაშვებულ შეცდომაზე.

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

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

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.

2018 წლის განმავლობაში ბაზარზე გამოშვებულ საჯარო კორპორაციულ ობლიგაციებზე ჯამურად განხორციელებული საბირჟო და არასაბირჟო გარიგებების მოცულობა დაახლოებით 5,5 მლნ აშშ დოლარს აღწევს. ამავე პერიოდში ბაზარზე არსებული ობლიგაციების საშუალო მოცულობა დაახლოებით 75 მლნ აშშ დოლარს აღწევდა, რაც გულისხმობს, რომ წლის განმავლობაში დოლარში დენომინირებული კორპორაციული ობლიგაციების დაახლოებით 7%-ის ვაჭრობა განხორციელდა.

კონკრეტულად კომპანიის 25 მლნ აშშ დოლარის ობლიგაციებზე კი ბოლო სამი წლის განმავლობაში განხორციელებული გარიგებების ჯამურმა ოდენობამ 9.7 მლნ აშშ დოლარი შეადგინა.

შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება

ობლიგაციების გამოშვების შედეგად მიღებული წმინდა სახსრები გამოყენებული იქნება არსებული ობლიგაციის სრული რეფინანსირებისთვის (ISIN Code: GE2700603436), ხოლო დანარჩენი ნაწილი ძირითადად გამოყენებული იქნება მარშალ გელოვანის გამზირზე მიმდინარე პროექტ „მ3 საბურთალოს“-ს დასაფინანსებლად.

ვალდებულების აღწერა	ISIN Code	გამოცემის თარიღი	ვადა	ვალუტა	სესხის ძირი ('000)	კუპონის პროცენტი	ამორტიზირებული ბალანსი 30/06/2019 ის მდგომარეობით ('000 ლარი)
სს „მ2 უძრავი ქონება“	GE2700603436	7-ოქტ-16	7-ოქტ-19	USD	25,000	7.50%	72,797

სარეგისტრაციო დოკუმენტები

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები

ირაკლი ბურდილაძე - შპს „m2 უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორი.

გიორგი ნატროშვილი - სს „m2 უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორის მოადგილე.

პასუხისმგებელი პირების განცხადება

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

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „იუაი“. საიდენტიფიკაციო კოდი: 204441158. მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ძველი თბილისის რაიონი, ვ. აფხაზის ქუჩა N44. ელ-ფოსტა: info@ge.ey.com

წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

მესამე პირები ან ექსპერტები

კომპანიის უძრავ ქონება შეფასებულია შპს „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯია“-ის მიერ. საიდენტიფიკაციო კოდი: 405029810. იურიდიული მისამართი: მერაბ ალექსიძის ქუჩა 12, 0193, თბილისი, საქართველო. ტელ: +995 32 2 22 44 77. ვებ-საიტი: colliers.com. შეფასება შესრულებულია საერთაშორისო სამეფასებლო სტანდარტების (IVS 2013) მოთხოვნების შესაბამისად.

შემფასებელი, ნიკოლოზ ქეცხიშვილი არის შეფასების განყოფილების უფროსი საქართველოში, ფლობს საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების - IVS (International Valuation Standard) სერტიფიკატს # A-0296 და არის RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)-ში რეგისტრირებული შემფასებელი.

შემფასებელი, ლევან შალიკიანი არის შეფასების დეპარტამენტი მენეჯერი, ფლობს საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების - IVS (International Valuation Standard) სერტიფიკატს #A-0305.

შემფასებელი, მარიამ ბენაშვილი არის შეფასების დეპარტამენტის უფროსი შემფასებელი, ფლობს საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების - IVS (International Valuation Standard)-ის სერტიფიკატს #A-0298

ნინო ჯაში, არის შეფასების დეპარტამენტის უფროსი შემფასებელი, ფლობს საერთაშორისო შეფასების სტანდარტების - IVS (International Valuation Standard)-ის სერტიფიკატს # A-0226.

კაპიტალიზაცია და დავალიანება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია კაპიტალიზაციისა და დავალიანების სტრუქტურა შესაბამისი პერიოდების მიხედვით:

(000' ლარი)	30-06-2019*	30-06-19	31-12-18	31-12-17
ვალდებულებები:				
მიღებული სესხები	152,851	152,851	150,626	58,992
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	187,171	159,054	87,306	65,122
სულ პროცენტური ვალდებულებები:	340,022	311,905	237,932	124,114
კაპიტალი:				
საწესდებო კაპიტალი	5,258	5,258	5,091	4,180
დამატებითი შენატანები კაპიტალში	128,111	128,111	119,710	82,793
გაუნაწილებელი მოგება	65,217	65,217	66,949	49,329
დაანგარიშების და სხვა რეზერვები	22,350	22,350	21,030	14,090
მთლიანი სააქციო კაპიტალი	220,936	220,936	212,780	150,392
არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები	-	-	10,761	10,418
სულ კაპიტალი	220,936	220,936	223,541	160,810
მთლიანი კაპიტალიზაცია	560,958	532,841	461,473	284,924

(*) მონაცემები შესწორებულია იმ დაშვებით, რომ კომპანია გამოუშვებს 35,000 ათასი აშშ დოლარის ობლიგაციებს და მოახდენს 2016 წლის ოქტომბერში გამოშვებულ არსებულ ობლიგაციის და მასზე დარიცხული პროცენტის დაფარვას, რომელიც კლასიფიცირებულია მიმდინარე ვალდებულებებში.

2019 წლის ივნისში ჯგუფმა გამოიშვა 16,580 ათასი პრივილეგირებული აქცია, რომელთა განთავსების საერთო ფასია 6,834 ათასი ლარი (2,400 ათასი აშშ დოლარი). აქციების გამოშვების ფასი იყო 0.4119 ლარი (0.1447 აშშ დოლარი). პრივილეგირებული აქციები საკუთარ კაპიტალშია ასახული საწესდებო კაპიტალის და კაპიტალში დამატებითი შენატანების სახით. პრივილეგირებული აქციების გამოშვების პირობებთან დაკავშირებული დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ქვეთავში „კაპიტალი“.

1 იანვრიდან 30 ივნისის ჩათვლით პერიოდში ჯგუფმა აიღო სესხები შემდეგი ბანკებიდან: 13,300 ათასი ევრო სს „საქართველოს ბანკიდან“ და 8,900 ათასი ევრო სს „თიბისი ბანკიდან“. სესხები აღებულ იქნა მიმდინარე მშენებარე სასტუმროების დასაფინანსებლად. დეტალური ინფორმაცია აღებულ სესხებსა და მათი მიზნობრიობის შესახებ წარმოდგენილია „ინფორმაცია კაპიტალისა და სასესხო ვალდებულებების შესახებ“ ქვეთავში.

2019 წლის ივლისში, ჯგუფმა გამოიშვა 18,014 ათასი პრივილეგირებული აქცია, რომელთა განთავსების საერთო ფასია 7,300 ათასი ლარი (2,578 ათასი დოლარი). აქციების გამოშვების ფასი იყო 0.4052 ლარი (0.1431). (დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვეთავში: „კაპიტალი“)

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებები ათას ლარში შემდეგნაირად გამოიყურება:

გამსესხებელი	ვალუტა	დარჩენილი ვადა	პირითადი თანხა *	დარიცხული პროცენტი *
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	აშშ დოლარი	0-3 წელი	157,779	1,252
სს „საქართველოს კაპიტალის“ სესხი	აშშ დოლარი	3+ წელი	77,454	3,332

სს „საქართველოს ბანკის“ სესხი	ევრო	3+ წელი	42,912	409
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	ევრო	0-1 წელი	7,511	70
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	ევრო	3+ წელი	21,554	323
სულ პროცენტური ვალდებულებები:			307,210	5,386

* ცხრილში წარმოდგენილია ნომინალური და არა ამორტიზირებული ბალანსები.

კომპანიის სესხები ვალუტებისა და სესხის გადახდის ტიპის მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ვალუტა/გადახდის ტიპი	ნაწილობრივ ამორტიზებული (ათასი ლარი)	ამორტიზებული (ათასი ლარი)	სულ (ათასი ლარი)
აშშ დოლარი	239,817	-	239,817
ევრო	46,812	25,966	72,778
სულ	286,629	25,966	312,595

ნაწილობრივ ამორტიზირებული: იგულისხმება ძირითადად მიწის და საპროცენტო ხარჯის ისეთი პერიოდული გადახდები, რომლის შემთხვევაშიც ვადიანობის დადგომისას ძირითადი თანხის ძირითადი ნაწილი იფარება.

ამორტიზირებული: იგულისხმება ძირითადად მიწის და საპროცენტო ხარჯის ყოველთვიური ანუიტეტის პრინციპით გადახდა.

კომპანიის სესხები ვალუტებისა და სესხის გადახდის პერიოდების (წლებების) მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ვალუტა/ვადა	0-1	1-3	3+
აშშ დოლარი	72,970	86,061	80,786
ევრო	7,581	-	65,197
სულ	80,551	86,061	145,983

სესხების საპროცენტო განაკვეთები ვალუტებისა და საკონტრაქტო ვადიანობის მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ვალუტა	საშუალო შეწონილი საპროცენტო განაკვეთი
მოკლევადიანი, აშშ დოლარი	7.5%
გრძელვადიანი, აშშ დოლარი	8.45%
მოკლევადიანი, ევრო	5.75%
გრძელვადიანი, ევრო	5.75%

საშუალო შეწონილი საპროცენტო განაკვეთი ფინანსურ ვალდებულებებზე სხვადასხვა ვალუტების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

	30-06-19	31-12-18	31-12-17
აშშ დოლარი	8.16%	8.76%	7.85%
ევრო	5.75%	n/a	n/a

კომპანია მუდმივად ცდილობს მოახდინოს ფინანსური წყაროების დივერსიფიცირება.

ძირითადი საკმანოზბა

კომპანია დაარსდა 2006 წელს სს. „საქართველოს ბანკის“ მიერ. თავდაპირველად კომპანიამ შეიძინა რამოდენიმე ძირითადი კომერციული უძრავი ქონების ერთეული, რომელთაგან ზოგიერთი ხელახლა აშენდა და მოხდა მათი შენარჩუნება სარგებლის მიღების მიზნებისთვის. განვითარების საწყის ეტაპებზე კომპანია აქტიურად იღებდა სესხებს/კაპიტალს როგორც კერძო ასევე ინსტიტუციონალური ინვესტორებისგან. გარდა ამისა, ის ჩართული იყო მნიშვნელოვან მესამე მხარის პროექტებში პროექტის მართვის მომსახურების მიწოდებით, როგორცაა:

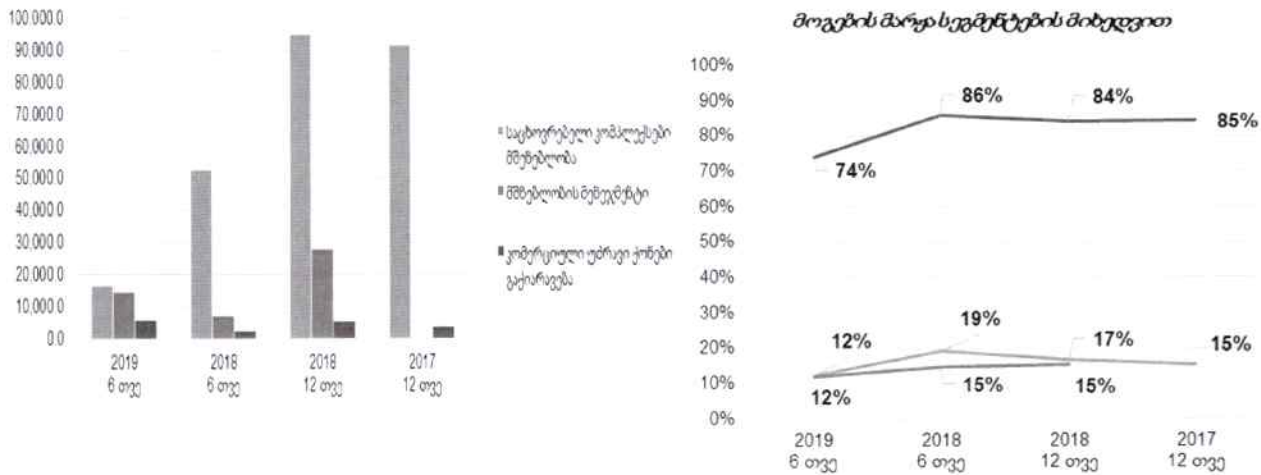
- „საქართველოს ბანკის“ მიერ 2008 წელს შეძენილი ერთ-ერთი ისტორიული შენობის გადაკეთება მის ახალ სათაო ოფისად 2010 წლის აგვისტოში. კომპანიის მმართველმა გუნდმა წარმატებით განახორციელა ამ პროექტის მართვა და დროულად დაასრულა ის (14 თვეში) EUR 13 მილიონიანი ბიუჯეტის ფარგლებში. პროექტი გულისხმობდა არსებული კარკასის და შენობის ძირითადი სტრუქტურის (დაახლოებით 12,000 m²) გარემონტებას და გადაკეთებას, მიწისქვეშა მანქანების გასაჩერებელი სივრცის მოწყობას, რომლის ფართობი დაახლოებით 3,000 m² -ს შეადგენს, და ასევე ბუფეტის და ფიტნეს-ცენტრის მოწყობას;
- „ალდაგის“ (BGEO ჯგუფის წევრი, საქართველოში უდიდესი სადაზღვეო კომპანიის) საკუთრებაში არსებული 5 საავადმყოფოს მშენებლობა დასავლეთ საქართველოში ქალაქ ქუთაისში (7,700 m²), ქალაქ ფოთში (6,300 m²), თერჯოლაში (1,300 m²), ხონში (1,200 m²) და ტყიბულში (1,300 m²);
- „არქიმედე გლობალ ჯორჯიას“ (სადაზღვეო კომპანიის) 2 საავადმყოფოს მშენებლობა აღმოსავლეთ საქართველოში ქალაქ ლაგოდეხში (1,300 m²) და ქალაქ წნორში (1,800 m²);
- რუსთავის ავტობაზრობის მშენებლობა რომლის მთლიანი სამშენებლო ფართობი 23 ჰექტარია. პირველი ეტაპი მოიცავდა მანქანების გასაჩერებელი ადგილის/ბაზრობის მშენებლობას 11 ჰექტარის ფართობზე (დაახლოებით 3,000 მანქანისთვის) და დაახლოებით 1,500 m² ფართის შენობა-ნაგებობების მშენებლობას. პროექტი დაფინანსდა შპს „კავკასიის ავტო-სახლის“ („Caucasus Auto House LLC“) მიერ.

2010 წელს კომპანიამ პირველი ნაბიჯები გადადგა საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის კუთხით. იმ დროს ჩანდა, რომ მოთხოვნა საკმაოდ დიდი იყო ძირითადად მიწოდების ნაკლებობის გამო. ბაზრის ძირითადი მოთამაშეები არ აქტიურობდნენ ფინანსური და საოპერაციო პრობლემების გამო. კომპანიამ დაიწყო საცდელი, შედარებით მცირე პროექტი და ამავე დროს გამოსცადა „ბინები დასრულებული რემონტით“ იდეა, რაც წარმოადგენდა ახალ კონცეფციას საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობის ბაზარზე. კომპანიის დაგროვილი გამოცდილებიდან გამომდინარე ის მზად იყო გაეყიდა ბინები საკუთარი გაყიდვების სამსახურის საშუალებით. საბოლოოდ, საცდელი პროექტის თითქმის ყველა ბინა გაიყიდა პროექტის დასრულებამდე რის შედეგადაც მშენებლობა ჩაეტია დაგეგმილ ბიუჯეტსა და ვადებში; დევლოპმენტი დაიწყო დროულად, შენარჩუნებულ იქნა დაგეგმილი მომგებიანობა და შიდა უკუგების კოეფიციენტი.

კომპანიას საბროკერო და პროექტის მართვის მომსახურების გამოცდილება აქვს, რამაც კომპანიას საშუალება მისცა დახელოვნებულიყო მშენებლობის სფეროში და ჩამოეყალიბებინა მენეჯმენტის ძლიერი გუნდი, რომელსაც აძლიერებენ გაყიდვების და პროექტების მართვის განყოფილებების კვალიფიციური თანამშრომლები.

კომპანიას აქვს გაყიდვების სამი ოფისი თბილისში, ხოლო ერთი ბათუმში.

კომპანია ოპერირებს სამი ძირითადი მიმართულებით: საცხოვრებელი კომპლექსების დევლოპმენტის სეგმენტი, სამშენებლო ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონების საიჯარო ბიზნესი. მათი პროპორციულობა კომპანიის საერთო შემოსავალში გამოიყურება შემდეგნაირად:



საცხოვრებელი კომპლექსების და საშენებლო მენეჯმენტის სეგმენტზე 2019 წლის პირველი ექვსი თვის განმავლობაში მოგება მოგების გადასახადის გადახდამდე, საპროცენტო ხარჯისა და ცვეთა და ამორტიზაციის ხარჯამდე (EBITDA) არის (2,054) ათასი ლარი (2018 წლის შესაბამისი პერიოდი: 7,451 ათასი ლარი), ხოლო სასტუმროების და კომერციული უძრავი ქონების მიმართულებით 2019 წლის პირველ ნახევარში არის 1,726 ათასი ლარი (2018 წლის შესაბამისი პერიოდი: 768 ათასი ლარი).

(EBITDA-ს კალკულაციის მიზნებისთვის ზოგადი საოპერაციო ხარჯები როგორცაა ადმინისტრაციული, მარკეტინგის და სხვა, დაყოფილია დეველოპმენტის და კომერციული სეგმენტებისთვის მიახლოებით შესაბამისად 70/30 პროცენტის ოდენობით.)

საოპერაციო მოგება, მოგების გადასახადის, საპროცენტო ხარჯის და ცვეთა და ამორტიზაციის ხარჯამდე უარყოფითია 2019 წლის მონაცემების მიხედვით, რაც განპირობებულია პერიოდის განმავლობაში საცხოვრებელი პროექტების სიმცირით (დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ქვეთავში „ფინანსური ანალიზი“)

თითოეული მიმართულება უფრო დეტალურად არის ქვემოთ განხილული:

საცხოვრებელი კომპლექსის დეველოპმენტის ბიზნესი

დღესდღეობით კომპანიამ უკვე წარმატებით დაასრულა ათი საცხოვრებელი კომპლექსის დეველოპმენტის პროექტი, ჯამურად 2,855 დასრულებული ბინით რომლის 99% პროცენტი გაყიდულია. კომპანიას აქვს 2 მიმდინარე მშენებარე პროექტი.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი დაწვრილებით ასახავს მიმდინარე და დასრულებულ პროექტებს 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით:

პროექტი	მისამართი	მოთხოვნი გასაყიდი ფართობი	ბინების რაოდენ ობა	გაყიდული ბინების კვადრატულ ობა	გაყიდუ ლი ბინების რაოდ.	მოთხოვნი გაყიდვები (აშშ მლნ)	გაყიდული ფარ თობი (%)	მშენებლ ის დაწყება	მშენებლობის დასრულება
დასრულებული პროექტები									
m2 ჩუბინაშვილის ქ. #68		9,366	123	9,366	123	9.9	100.0%	Sep-10	Aug-12
m2 თამარაშვილის ქ. #13		40,717	525	40,717	525	48.9	100.0%	May-12	Jun-14
m2 ყაზბეგის გაშ. #25		21,937	295	21,937	295	27.2	100.0%	Dec-13	Feb-16
m2 ნუცუბიძეზე	ვაჟა-ფშაველას გაშ. #71, III კვარტალი, #71	15,757	221	15,757	221	17.4	100.0%	Dec-13	Sep-15
m2 თამარაშვილის ქ. #6		21,023	266	21,023	266	24.3	100.0%	Jul-14	Jun-16

ოპტიმა ისანი	მოსკოვის გაზ. #14 ა	15,053	238	15,053	238	12.3	100.0%	Sep-14	Jun-16
სქაილანი	მ. მაყაშვილის ქუჩის ჩიხი #3	2,614	12	2,614	12	5.4	100.0%	Dec-15	Dec-17
m2 იპოდრომი II	კარტოზიას ქ. 10	58,443	801	58,267	800	60.2	99.9%	Nov-15	Nov-18
m2 ჭავჭავაძეზე	ჭავჭავაძის გაზ. 50	6,550	77	6,550	77	10.9	100.0%	Oct-16	Nov-18
m2 ყაზბეგზე II	ა. ყაზბეგის გაზ. #15	26,889	297	23,053	270	27.8	90.9%	Jun-16	Jun-19

მიმდინარე პროექტები

m2 მელიქიშვილზე	მელიქიშვილი ს ქ. 10	2,527	16	2,527	16	4.2	100.0%	Sep-17	Sep-19
m3 საბურთალო (პირველი ფაზა)	მარშალ გელოვანის გაზ.	21,889	391	5,671	105	5.8	26.9%	Jul-19	Sep-21

მელიქიშვილის ქუჩის 10 ნომერში მშენებარე სახლი, წარმოადგენს 12 სართულიან კომპლექსს, შენობაში განთავსებული იქნება 125 ნომრიანი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო „რამადა ვინდემისგან“ და 16 საცხოვრებელი ბინა რომლის 100%-ი სრულადაა გაყიდული. პროექტის მთლიანი საინვესტიციო ღირებულება შეადგენს 17 მილიონ აშშ დოლარს. 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით სასტუმროს მშენებლობის პროგრესი შეადგენს 67% ხოლო საცხოვრებელი კომპლექსის 60%-ს. საცხოვრებელი შენობის დასრულება იგეგმება 2019 წლის სექტემბერში ხოლო სასტუმროს 2020 წლის პირველ კვარტალში.

მარშალ გელოვანის გამზირზე მიმდინარე პროექტის განვითარება დაგეგმილია სამ ფაზად და მოიცავს 168,000 კვადრატული მეტრი საცხოვრებელ და 84,000 კვადრატული მეტრი კომერციული ფართობის მშენებლობასა და განვითარებას.

I ფაზა შედგება 391 ბინისგან, რომლის დასრულებაც დაგეგმილია 2021 წლის მე-II ნახევარში. II ფაზა მოიცავს დამატებით 660 ბინის მშენებლობას რომლის დასრულებაც იგეგმება 2022 წლის I ნახევარში, ხოლო III ფაზაში შემავალი ბინების რაოდენობა ჯერ ბოლომდე დაზუსტებული არ არის, თუმცა ჯამურად დაგეგმილია 2,200-მდე ბინის ჩაბარება 2025 წლის მე-IV კვარტალის მდგომარეობით.

კომპანიამ პირველი ფაზის მშენებლობის ნებართვა მოიპოვა 2019 წლის ივნისის ბოლოს. მშენებლობა დაიწყო 2019 წლის ივლისიდან და დასრულება იგეგმება 2021 წლის II სექტემბერში.

პირველი ფაზის წინასწარი გაყიდვები დაიწყო 2019 წლის თებერვლიდან. 14 აგვისტოს მდგომარეობით წინასწარ გაყიდულია 6,430 კვადრატული მეტრის საცხოვრებელი ფართობი, რაც წარმოადგენს 29%-ს მთლიანი გასაყიდ ფართობთან მიმართებით. წინასწარი გაყიდვებიდან მიღებული შემოსავლები არ არის აღიარებული მოგება/ზარალის ანგარიშგებაში შემოსავლად, არამედ აღიარებულია გადავადებულ შემოსავლად, საბალანსო უწყისის ვალდებულებების ნაწილში. შემოსავალში მისი გადატანა მოხდება მშენებლობის პროგრესის პროპორციულად.

სამშენებლო კომპანია „სვეტის“ საცხოვრებელი პროექტების დასრულება

11 სექტემბერს, კომპანიამ და თბილისის მუნიციპალიტეტმა გააფორმეს ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმი. აღნიშნული დოკუმენტის ფარგლებში, მხარეებმა გამოთქვეს მზადყოფნა, ხელი შეუწყონ სამშენებლო კომპანია „სვეტის“ მიერ დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებას. კომპანიამ აიღო ვალდებულება რომ თბილისში მდებარე სამ შეჩერებულ პროექტს კერძოდ მირცხულავას ქუჩის #9-11, ნუცუბიძის ქუჩის #125 და ჭყონდიდელის ქუჩის #22 ნომრებში მდებარე საცხოვრებელ კორპუსებს

დაასრულებს. პროექტის საინვესტიციო ღირებულებაა 250,000 ათასი ლარი, რაც სრულად დაფინანსდება კომპანიის მიერ.

მშენებლობა დაიწყება სამშენებლო ნებართვების აღებისთანავე რაც 2020 წლის თებერვალ-მარტში იგეგმება.

სამივე პროექტის ჯამური დაპროექტებული ფართობია 292 ათას კვადრატულ მეტრამდე, რაზეც კომპანია დამატებით დააშენებს 49 ათას კვადრატულ მეტრამდე წმინდა გასაყიდ ფართობს. ბინები გაიყიდება თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, კვადრატული მეტრის ფასი საშუალოდ 700-750 აშშ დოლარის ფარგლებში იმერყევებს.

სამშენებლო ბიზნესი

2017 წლიდან კომპანიამ შეისყიდა "ბიქეი კონსტრაქშენი", რომელიც სამშენებლო ბაზარზე 1993 წლიდან მოღვაწეობს, შედეგად კომპანიის საქმიანობას სამშენებლო მიმართულება დაემატა. კომპანია იღებს სამშენებლო სერვისის ფიქსირებულ საფასურს.

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას 10 შიდა და ერთი კერძო დაკვეთის პროექტი აქვს წარმატებით განხორციელებული.

კერძო დაკვეთის დასრულებული პროექტია Radisson Collection წინანდალის სასტუმრო. კომპანიას აქვს მიმდინარე კერძო დაკვეთის პროექტები რომელთა შორისაც არის საბურთალოს სავაჭრო ცენტრი „სითი მოლი“.

m2-ის ბრენდის ფრანჩიზული პლატფორმის შეთავაზების პროექტი

ბინათმშენებლობის ბაზარზე კომპანიის სტრატეგიის ნაწილს წარმოადგენს საქართველოში მიწის ნაკვეთების მფლობელებისთვის მიწის ნაკვეთების განვითარების საკუთარი ფრანჩიზული პლატფორმის შეთავაზება. ამის შედეგად კომპანია მიიღებს ფიქსირებულ საკომისიოებს და წილს პროექტის მოგებიდან. ეს სტრატეგია საშუალებას აძლევს კომპანიას, რომ გამოიყენოს საკუთარი მდიდარი გამოცდილება და რეალიზაციის არხები, რომ განავითაროს და გაყიდოს საცხოვრებელი ფართები ისე, რომ არ ჩადოს საკუთარი კაპიტალი. კომპანიის მიზანია, განავითაროს საკომისიოების გენერირების ბიზნესი, რომ ის გახდეს კომპანიის შემოსავლის ძირითადი წყარო საშუალო და გრძელვადიან პერსპექტივაში.

2017 წლის დეკემბერში, ლიტველ ინვესტორებთან ხელი მოეწერა ერთ-ერთ უმხსვილეს ფრანჩიზულ გარიგებას, რომლის შედეგადაც თბილისში, კახეთის გზატკეცილზე განვითარდება, 2,500 ბინისგან შემდგარი დასახლება, რომელიც უნდა ჩაბარდეს 4-5 წელიწადში. მშენებლობა მოიცავს 250,000 კვადრატულ მეტრ სამშენებლო და 17,000 კვადრატულ მეტრ სარეკრეაციო ფართობს.

გარიგების შედეგად კომპანია დააგენერირებს შემდეგი სახის შემოსავალს:

- მშენებლობის საკომისიო: მშენებლობითი სამუშაოების ხარჯების 10 პროცენტის ოდენობით.
- გაყიდვების და მარკეტინგის საკომისიო: გაყიდვების 2.5 პროცენტის ოდენობით, და
- წახალისების საკომისიო: პროექტიდან მიღებული წმინდა მოგების 30 პროცენტის ოდენობით.

კომპანიას აქვს მიმდინარე ფრანჩიზული პროექტი წავკისში, რომლის გაყიდვებიც დაიწყო 2019 წლიდან. პროექტი დასრულდება 2021 წლის მესამე კვარტალში.

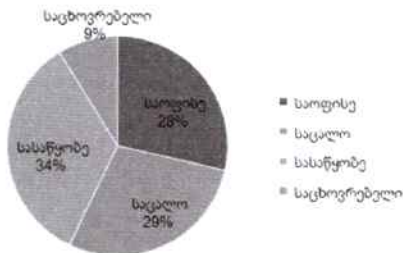
კომერციული უძრავი ქონება და სასტუმროს ბიზნესი

კომპანიის ერთ-ერთ ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მოგების მომტანი საინვესტიციო აქტივების შეძენა და აშენება. კომპანია შეისყიდის ან აშენებს საცალო გაყიდვის ობიექტებს კაპიტალის მოგების მიზნით და ქმნის

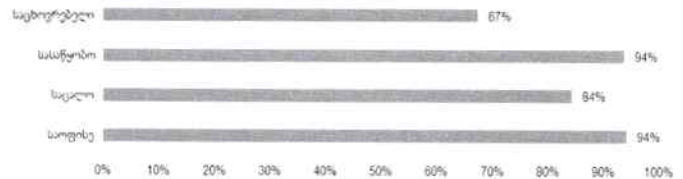
ქუჩის საცალო გაყიდვის ობიექტების პორტფელს მაღალი წლიური ამონაგებით. კომპანიას ასევე ეკუთვნის პირველი სართულის საცალო გაყიდვის ობიექტები მის მიერ აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსებში. საინვესტიციო პორტფელის შენარჩუნება და კიდევ უფრო გაზრდა წარმოადგენს საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობასთან დაკავშირებული ბიზნეს-რისკების დივერსიფიცირების საშუალებას. კომპანიის საკუთრებაში არსებული საინვესტიციო პორტფელიდან მიღებული შემოსავალი არის საოპერაციო ხარჯების დაფინანსების დამატებითი წყარო.

კომპანიის პორტფელი აერთიანებს როგორც საოფისე, ისე სავაჭრო, სასაწყობო და საცხოვრებელ ფართებს.

შემოსავლიანი აქტივების პორტფელი
გასაქირავებელი ფართობის მიხედვით



დატვირთულობის კოეფიციენტი



* დატვირთულობის კოეფიციენტი 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით

ქვემოთ დეტალურად არის მოცემული კომპანიის საკუთრებაში არსებული კომერციული ქონება:

ადგილმდებარეობა	საკუთრებაში მიღების გზა	ქალაქი	იჯარიდან მიღებული შემოსავალი ('000 ლარი, დღგ-ს გარეშე.) 2019 (ნახ. წელი)	სამართლიანი ღირებულება (‘000 ლარი)	დატვირთულობის კოეფიციენტი 30- ივნისი-2019-ის მდგომარეობით
საოფისე:					
მელიქიშვილის ბიზნეს ცენტრი	შეძენილი	თბილისი	715	15,298	86%
I Tower	შეძენილი	თბილისი	257	6,885	100%
ადამაშენებლის ოფისი #80	შეძენილი	თბილისი	196	3,686	100%
კარტოზიას #10 ოფისი	აშენებული	თბილისი	83	1,354	100%
ხიზანიშვილის ქ. #2 ოფისი	შეძენილი	თბილისი	68	4,109	100%
ყაზბეგის გამზ. #34	შეძენილი	თბილისი	342	6,024	100%
საცალო:					
ყაზბეგის გამზ. 25	აშენებული	თბილისი	422	10,066	100%
ჭავჭავაძის გამზ. 50	აშენებული	თბილისი	361	8,743	80%
ხიზანიშვილის ქ. #2	შეძენილი	თბილისი	362	4,497	100%
კარტოზიას #10	აშენებული	თბილისი	102	6,525	43%
რუსთაველის ქ. # 80	შეძენილი	მარნეული	38	861	100%
კომერციული ქონება ოპტიმა ისანში	აშენებული	თბილისი	37	789	81%
სტალინის ქ. #29	შეძენილი	გორი	11	574	100%
ნუცუბიძის ქ. #183	შეძენილი	თბილისი	18	367	100%
ერეკლე II გამზ. #7	შეძენილი	თელავი	17	316	100%
კავკასიის ავტოსაზღო	შეძენილი	რუსთავი	132	13,232	8%
შარტავას გამზ. #19	შეძენილი	რუსთავი	-	252	n/a
სასაწყობო:					
საქ ლადა საწყობი	აშენებული	თბილისი	143	3,442	100%
იუმამევის ქ. #06	შეძენილი	თბილისი	181	3,270	89%
იუმამევის ქ. #03	შეძენილი	თბილისი	55	1,463	100%

საგზოაღმართი:

ქავეჭავჭავის ბინები	აშენებული	თბილისი	175	3,209	100%
სქაილანინი	აშენებული	თბილისი	77	9,089	40%
6 ბინა თამარაშვილზე	აშენებული	თბილისი	87	1,604	100%

მთლიანი კომერციული აქტივები:

3,879

105,655

აღნიშნული ქონება სრულად არის გადაცემული ჯგუფში შემავალ კომპანია: „შპს „მ2 კომერციული უძრავი ქონება“-ზე რომელმაც 2018 წლის დეკემბერში გამოუშვა 30 მლნ აშშ დოლარის ობლიგაცია (ISIN: GE2700603733) ვადიანობით 2021 წლის დეკემბერი.

2018 წლის დეკემბრიდან იჯარიდან მიღებულ შემოსავლებს დაემატა სამ ვარსკვლავიანი სასტუმრო რამადა ენკორ ყაზბეგი, რომელმაც ოპერირება დაიწყო 2018 წლის მარტიდან.

2018 წლის მარტიდან დეკემბრის ჩათვლით ჯგუფი თავად ახდენდა სასტუმროს ოპერირებას და შესაბამისად გააჩნდა შემოსავლები და ხარჯები სასტუმროს მენეჯმენტის მიმართულებით, თუმცა 2018 წლის დეკემბრიდან დედა კომპანია „საქართველოს კაპიტალმა“ ჯგუფთან ერთად მიიღო გადაწყვეტილება რომ დაეარსებინათ შპს „ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404563012), რომლის მეშვეობითაც სასტუმროების სექტორი უფრო ეფექტურად იმართებოდა.

2018 წლის 17 დეკემბრიდან კომპანიამ სასტუმრო (საიჯარო ქონება) საოპერაციო იჯარით დროებით სარგებლობაში გადასცა „ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპს“ (მოიჯარე) ყოველთვიური ფიქსირებული იჯარის სანაცვლოდ. ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 2023 წლის 17 დეკემბერი.

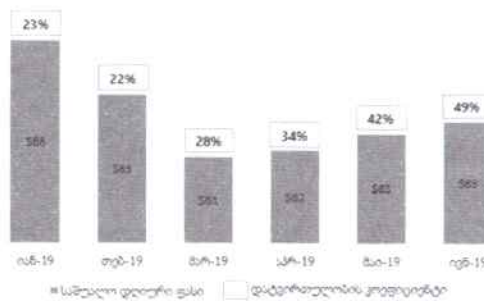
მოიჯარე უფლებამოსილია დამოუკიდებლად მართოს და გაუძღვეს საიჯარო ქონებას, მიიღოს სასტუმროს სათანადო მართვიდან გამომდინარე მიღებული შემოსავალი.

ხელშეკრულების თანახმად ყოველთვიური საიჯარო ქირა დ.დ.გ-ის ჩათვლით, განისაზღვრება და წარმოადგენს 2018 წლის 17 დეკემბრიდან 2019 წლის 31 დეკემბრამდე 125,000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, 2020 წლის 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე 150,000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში და 2021 წლის 1 იანვრიდან 2023 წლის 17 დეკემბრამდე 166,500 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.

„ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპი“ („GHMG“) წარმოადგენს ემიტენტის დედა კომპანიის „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილ კომპანიას. ისევე როგორც ემიტენტის, მოიჯარის გენერალური დირექტორი არის ირაკლი ბურდილაძე.

იმისთვის, რომ დაეკმაყოფილებინა საქართველოში მოგზაურობის მსურველი ტურისტების მზარდი რაოდენობის საჭიროებები, კომპანიამ გადაწყვიტა უფრო აქტიურად შესულიყო სასტუმრო მომსახურების სექტორში. შესაბამისად დღესდღეობით კომპანია ავითარებს, როგორც საშუალო ისე ძვირადღირებული სასტუმროების ქსელს (ჯამურად 1,222 ოთახით, საიდანაც 152 ოთახია მოქმედი 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით).

სასტუმროს დატვირთულობა და საშუალო დღიური ფასი (დღგ-ს გამოკლებით) 2019 წლის 6 თვის მონაცემებით შემდეგნაირად გამოიყურებოდა:



კომპანია ავითარებს, როგორც ბიზნეს, ასევე მაღალი კლასის, ბიუჯეტურ და საკურორტო სასტუმროებს.



კომპანიას აქვს ერთი დასრულებული, ხუთი მშენებარე და ხუთი საწყისი დიზაინის ფაზაში მყოფი სასტუმრო.

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ჯგუფი ანვითარებს შემდეგ სასტუმროებს, საქართველოს მასშტაბით:

სასტუმრო	სასტუმროს კლასი	მდებარეობა	ხელმისაწვდომი ნომრები / ფართობი	სტატუსი	სავარაუდო დასრულება	მოთხოვნი ბარჯი (მლნ აშშ დოლარი)
რამადა ენკორ ყაზბეგი	ბიუჯეტური	თბილისი	152	ოპერირებადი	კვ1-2018	12.1
გუდაურის სასტუმრო	საკურორტო	გუდაური	121	მშენებარე	კვ4-2019	13.3
რამადა მელიქიშვილი	ბიზნეს	თბილისი	125	მშენებარე	კვ1-2020	13
კემპინსკი სასტუმრო	მაღალი კლასი	თბილისი	99	მშენებარე	კვ3-2020	28.1
Seti Square მესტია, სვანეთი	საკურორტო	მესტია	52	მშენებარე	კვ4-2020	5.9
რამადა ენკორ ქუთაისი	ბიზნეს	ქუთაისი	121	მშენებარე	კვ4-2020	9.5
სასტუმრო მესტია, სვანეთი	საკურორტო	მესტია	140	დიზაინი	კვ4-2021	10.1
სასტუმრო შოვი, რაჭა	საკურორტო	შოვი	92	დიზაინი	კვ3-2021	5.7
ახაშენი wine and spa	საკურორტო	ახაშენი	60	დიზაინი	კვ3-2021	7.5
თელავის სასტუმრო	საკურორტო	თელავი	130	დიზაინი	კვ4-2021	12.7
ზუგდიდის სასტუმრო	საკურორტო	ზუგდიდი	130	დიზაინი	კვ4-2021	14.1
სასტუმროს ოთახების მოთხოვნი რაოდენობა:			1,222			132

მშენებლობის დასრულებისთანავე აღნიშნული სასტუმროების გადაცემა მოხდება შპს "ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპ"-სთვის, საიდანაც ჯგუფი დააგენერირებს ყოველთვიურ ფიქსირებულ საიჯარო ქირას.

კომპანიის მარკეტინგული პროგრამის აღწერა:

კომპანია საიტის საშუალებით www.m2.ge, ათავსებს ინფორმაციას მიმდინარე საცხოვრებელი დეველოპერული პროექტების შესახებ. ამასთან ერთად კომპანიას აწარმოებს ამავე სექტორის კლიენტების ბაზას, რომელთანაც ხდება პირადად დაკავშირება და პროექტების შესახებ ინფორმაციის მიწოდება. კომპანია აქტიურად

ახორციელებს საცხოვრებელი ბინათმშენებლობის სეგმენტის პროექტების შესახებ სატელევიზიო რეკლამების განთავსებას, და იყენებს სხვადასხვა მარკეტინგულ საშუალებებს.

კომპანია ასევე აქტიურად ეძებს და მონაწილეობს არსებულ ტენდერებში სამშენებლო სექტორის მიმართულებით. უძრავი ქონების გაქირავების მიმართულებით კომპანიას აქვს დანერგილი პრაქტიკა www.m2rent.ge, სადაც ერთ სივრცეში თავმოყრილია ინფორმაცია m^2 -ის კომპლექსებში მიმდინარედ გასაქირავებელი ან/და გასაყიდი ფართების შესახებ ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს შეუძლია ინფორმაციის მიღება.

ძირითადი ბაზრები

გამოყენებული ინფორმაცია

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

მშენებლობის სექტორი

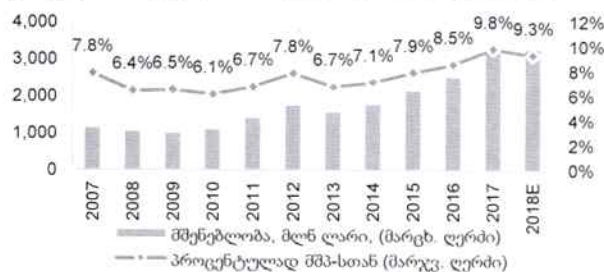
მშენებლობის სექტორი კვლავ რჩება ეკონომიკის ხერხემლად, ვინაიდან საინვესტიციო შესაძლებლობების რეალიზება ტურიზმის ინდუსტრიაში, ენერგეტიკაში, საცხოვრებელ და კომერციულ უძრავ ქონებაში და ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებში მოითხოვს სექტორის უშუალო ჩართულობას.

მშენებლობის სექტორი ეკონომიკური ზრდის მთავარ წყარო იყო 2014 წლიდან და მისი კონტრიბუცია მშპ-ს მთლიან ზრდაში თითქმის 20% იყო 2014-2017 წლების განმავლობაში. მიუხედავად ამისა, მშენებლობა ეკონომიკის ერთადერთი სექტორი იყო, რომელიც 2018 წელს 3.1%-ით შემცირდა - აღნიშნულის მიზეზს წარმოადგენდა ინფრასტრუქტურული პროექტების შეფერხება და BP-ს გაზსადენის მშენებლობის დასრულება. ამასობაში შთამბეჭდავ ზრდას განაგრძობდა საცხოვრებელი მშენებლობის სექტორი (ბრუნვა 19.5%-ით გაიზარდა 2018 წლის განმავლობაში), როცა მშენებლობის სხვა საქმიანობები იმავე დონეზე რჩებოდა.

2018 წლის შეფერხების მიუხედავად, მშენებლობის სექტორი კვლავაც რჩება ეკონომიკის ერთ-ერთ უდიდეს სექტორად, რომელიც მშპ-ს 9.3%-ს შეადგენს. უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს მშენებლობის სექტორის წილი ეკონომიკაში წარმოადგენს მეორე უმაღლეს მაჩვენებელს #2 სურათზე ნაჩვენებ 15 ქვეყანას შორის. პირველ ადგილზეა აზერბაიჯანი - 10.3% მშპ-ში.

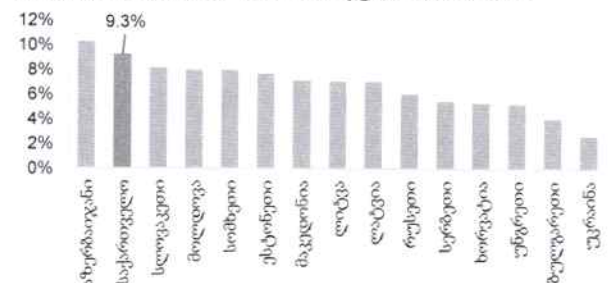
2019 წლის სექტემბრისთვის ბაზარზე მოქმედებდა 7,375 საშენებლო კომპანია, რომლებიც ქმნიდნენ დაახლოებით 68,895სამუშაო ადგილს. ეს საქართველოს მთლიან ბიზნეს-სექტორში დასაქმებულების 10.0%-ია. საშუალო თვიური ხელფასი მშენებლობის სექტორში საშუალოდ 1.4-ჯერ უფრო მაღალია, ვიდრე საშუალო ანაზღაურება ბიზნეს-სექტორში მთლიანად.

გრაფიკი 1: მშენებლობის სექტორი, ნომინალური მშპ



წყარო: საქსტატი

გრაფიკი 2: მშენებლობა ნომინალური მშპ-ში, 2018



წყარო: მსოფლიო ბანკი

2018 წელს პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები მშენებლობის სექტორში თითქმის განახევრდა და შეადგინა 103.6 მლნ აშშ დოლარი (მთლიანი პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების 8.4%). შედარებისთვის 2017 წელს ინვესტიციებმა 283 მლნ აშშ დოლარი შეადგინა. 2018 წელს მთლიანი პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები ასევე შემცირდა 1.2 მლრდ აშშ დოლარამდე (-34.9% წ/წ; მშპ-ს 7.6%), რაც გამოწვეული იყო BP-ის გაზსადენის მშენებლობის დასრულებით, მფლობელობის (არა-რეზიდენტებიდან რეზიდენტებით) შეცვლის („ჯეოსელის“, „ყაზტრანსგაზის“ და სხვა კომპანიების შესყიდვა ქართული კომპანიების მიერ, რამაც მთლიანობაში შეადგინა 180 მლნ აშშ დოლარი) და, ასევე, უცხოელი ინვესტორებისთვის 320 მლნ აშშ დოლარის ვალის გადახდის შედეგს. აქედან გამომდინარე, მშენებლობის სექტორში პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციების შემცირება ზემოთ ხსენებულ ფაქტორებს უკავშირდება.

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

საცხოვრებელი უძრავი ქონება

საცხოვრებელი უძრავი ქონების სექტორი საქართველოს ეკონომიკის მამოძრავებელი ძალაა 2000-იანი წლების შუა პერიოდიდან. მშპ ერთ სულ მოსახლეზე 2008-2018 წლებში 8.3%-ით გაიზარდა (საშუალო წლიური ზრდა), რაც პოზიტიურად მოქმედებდა საქართველოს მოსახლეობის მყიდველობით უნარზე. შესაბამისად, მზარდმა საშუალო შემოსავლებმა და უძრავი ქონების ხელმისაწვდომობამ განაპირობა საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის ზრდა, განსაკუთრებით თბილისსა და ბათუმში.

საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერები სათანადოდ გამოეხმაურნენ მომხმარებლის მოთხოვნას. 2013-2018 წლების მანძილზე საქართველოში საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობაზე მთლიანობაში გაიკა 39,576 ნებართვა. ეს მოთხოვნები სულ მოიცავდა 29 მლნ კვადრატული მეტრის საცხოვრებელ ფართობს. აქედან 65% მოდიოდა საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობაზე თბილისში, 25% - ბათუმში (აჭარა) და 10% - სხვა რეგიონებში.

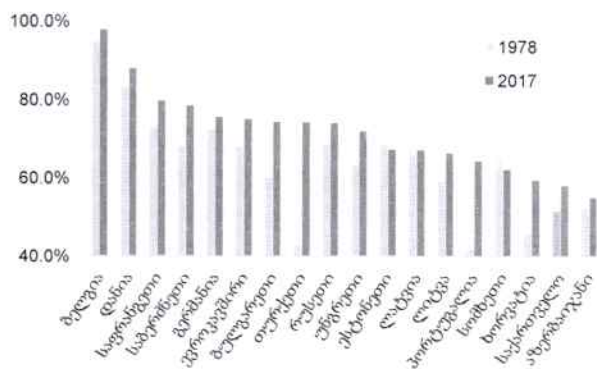
არსებობს მოთხოვნაზე პოზიტიურად მოქმედი რამდენიმე გრძელვადიანი და მოკლევადიანი ხელშემწყობი ფაქტორი. საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე არსებულ მოთხოვნაზე მოქმედი ძირითადი გრძელვადიანი ფაქტორებია: მზარდი ურბანიზაცია, მფლობელობის სტრუქტურა და საოჯახო მეურნეობის ზომა, ხოლო ძირითადი მოკლევადიანი ფაქტორებია: იპოთეკის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

მოსახლეობის მიგრაცია სოფლებიდან ქალაქებში ქმნის დამატებით მოთხოვნას საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე. ურბანიზაციის მაჩვენებლის ზრდა დადებით კორელაციაშია მშპ-ს ზრდასთან - 1978-2007 წლებში ევროკავშირში ურბანიზაციის მაჩვენებელი გაიზარდა 8.0 პროცენტული პუნქტით და 12.4 პროცენტული პუნქტით აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნებში. ურბანიზაციის ზრდა შეიმჩნევა საქართველოშიც - 2008 წელს ქალაქებში მოსახლეობის წილი შეადგენდა 56.8%-ს, ხოლო 2018 წელს 58.3%-ს მიაღწია.

მზარდი შემოსავლები პოზიტიურად მოქმედებს დამოუკიდებლად ცხოვრების სურვილზე. ქართველები ცხოვრობდნენ დიდ ოჯახებად, თუმცა ახალგაზრდებმა ბოლო წლებში დაიწყეს ოჯახებიდან გამოყოფა. ამავე ტენდენციის შედეგად გაიზარდა საცხოვრებელზე მოთხოვნა ევროპის ქვეყნებშიც. მაგალითად, ევროკავშირში 1980-2017 წლებში საშუალო საოჯახო მეურნეობის ზომა 2.8-დან შემცირდა 2.3-მდე. საშუალო საოჯახო მეურნეობის ზომა ასევე შემცირდა საქართველოშიც - 2002 წლის 3.8-დან 3.3-მდე 2018 წელს.

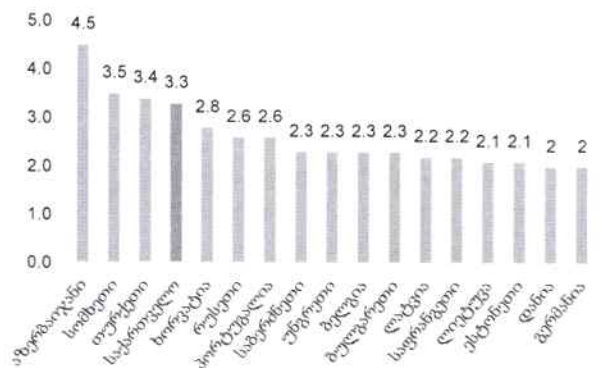
მფლობელობის სტრუქტურა საქართველოში ევროკავშირთან შედარებით ძალიან განსხვავებულია.

გრაფიკი 3: ურბანიზაცია შესადარ ქვეყნებში



წყარო: მსოფლიო ბანკი, გეოსტატი

გრაფიკი 4: საოჯახო მეურნეობის ზომა შესადარ ქვეყნებში, 2018



წყარო: ევროსტატი, გეოსტატი, შესაბამისი ქვეყნების სტატისტიკის ოფისები

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

უცხოელებს მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვთ საცხოვრებელ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ ტრანზაქციებში. კერძოდ, უცხოელებზე 2012-2016 წლებში ბინების მთლიანი გაყიდვების 13.2% მოდიოდა. უცხოელები ბინებს, უმთავრესად, ორი მიზეზით ყიდულობენ. პირველი, მოგზაურობის და, მეორე, ხანგრძლივად ცხოვრების მიზნით. ტურისტები რუსეთიდან, უკრაინიდან და ა.შ. ყიდულობენ ბინებს როგორც საინვესტიციო აქტივებს - იყენებენ მათ დასასვენებლად, ხოლო დანარჩენი დროის განმავლობაში აქირავებენ (წყარო - საჯარო რეესტრი, ინტერვიუ დეველოპერებთან).

საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე მნიშვნელოვანი ზრდა მოახდინა თბილისში 2016-2019 წლების განმავლობაში Airbnb-ის ძალიან სწრაფმა ზრდამ 2018 წელს თბილისში 20 ათასზე მეტი სხვადასხვა ბინა დაიდო გასაქირავებლად Airbnb-ზე. Airbnb-ზე ყოველთვიურად საშუალოდ 10,289 ბინა ქვეყნდებოდა, რაც 62.8%-იან ზრდას წარმოადგენს 2018 წლის განმავლობაში. Airbnb-ზე გატანილი გარკვეული ბინებიდან მიღებულმა დიდმა შემოსავალმა უძრავი ქონების მფლობელებს ისეთი სტიმული მისცა, რომ თბილისში, Airbnb-ზე გამოქვეყნებული ბინების რაოდენობით, გაუსწრო ბუდაპეშტს, პრაღას, ბერლინს, ვარშავასა და სხვა ტურისტულ ქალაქებს. გაქირავების მსურველთა ასეთი რაოდენობა მიუთითებს, რომ ბინების ყიდვა ან დაქირავება შემდგომი გაქირავების მიზნით წარმატებული ბიზნეს-მოდელია თბილისში.

საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა თბილისში მკვეთრად იზრდებოდა 2015-2018 წლების განმავლობაში. გაყიდული ბინების რაოდენობამ 2018 წელს 37,754-ს მიაღწია (18,156 2015 წელს), რაც საშუალოდ 27.6%-იან ზრდას წარმოადგენს 2015-2018 წლებში. ბაზარი კიდევ უფრო სწრაფად გაიზარდა 2018 წელს: გაყიდული ბინების რაოდენობა გაიზარდა 33.3%-ით, რაც იპოთეკური სესხების გამკაცრებული გაცემის მოლოდინის

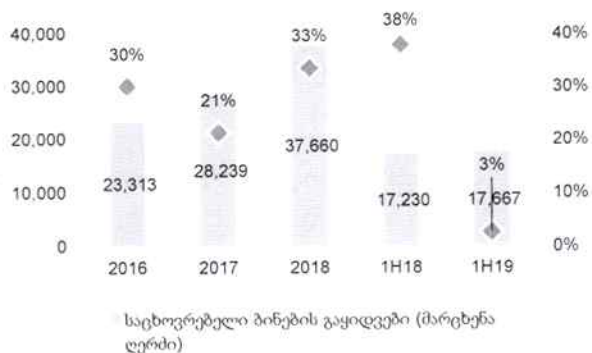
ეფექტია. გაყიდული ბინების ღირებულება 4.1მლრდ ლარს, მიაღწია, რაც წინა წელთან შედარებით 39,9%-იან ზრდას წარმოადგენს.

მოლოდინებისგან განსხვავებით საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარმა გააგრძელა ზრდა 2019 წელს. გაყიდული ბინების რაოდენობამ 2019 წლის I ნახევარში 17,705-ს მიაღწია, რაც წარმოადგენს 2.5%-იან ზრდას წინა წლის შესაბამის პერიოდთან, მიუხედავად იმისა რომ გაცემული იპოთეკების მოცულობა 4.7%-ით შემცირა. აღსანიშნავია, რომ 2019 წლის I კვარტალში მკვეთრი შემცირება აიხსნება 2018 წლის IV კვარტალში მკვეთრი ზრდით - ის ვინც ბინის შეძენა 2019 წელს აპირებდა, მანამ შეიძინა, სანამ რეგულაციები ძალაში შევიდოდა.

მოთხოვნა ძირითადად გარეუბნის ბინებზეა - ნიშანი იმისა რომ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის დინამიკა დაბალი და საშუალო სეგმენტი კარნახობს. ბინების გაყიდვის მიხედვით 5 ყველაზე პოპულარული რაიონიდან, გარეუბნების წილმა - გლდანის, სამგორის, ისანის, დიდი დილომის - მთლიანი გაყიდვების 49.7% შეადგინა.

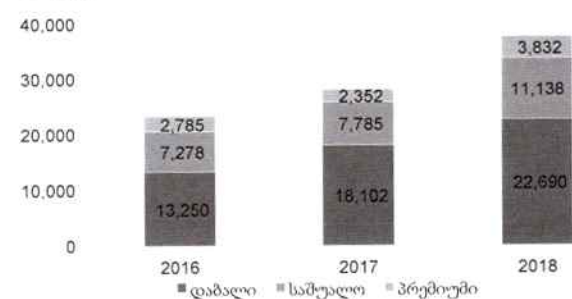
ტურისტული ინდუსტრიის ბუმმა ბათუმში უძრავი ქონების ბაზრის მკვეთრი ზრდა გამოიწვია ბოლო წლებში, მას შემდეგ რაც 2010-იან წლებში ტურისტული ბუმი დაიწყო, ათეულობით მსხვილი პროექტის ინიცირება მოხდა და შესაბამისად გაყიდული ბინების რაოდენობა იზრდება. გაყიდული ბინების 70% ახალ პროექტებშია. გაყიდული ბინების რაოდენობამ 2018 წელს 9,578 შეადგინა, რაც 14.9%-იან (37.9% 2017 წელს) ზრდას წარმოადგენს.

გრაფიკი 5: საცხოვრებელი ბინების გაყიდვები



წყარო: საჯარო რეესტრი, Galt & Taggart

გრაფიკი 6: საცხოვრებელი ბინების გაყიდვები სეგმენტების მიხედვით



წყარო: საჯარო რეესტრი, Galt & Taggart

სავაჭრო უძრავი ქონება

საქართველოს სავაჭრო უძრავი ქონების ბაზარზე დომინირებდა ტრადიციული და ღია ბაზრები მომხმარებლისთვის მოუხერხებელი და დაბალი ხარისხის სივრცეებით. თუმცა თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მშენებლობა აქტიურ ფაზაში შევიდა 2012-2018 წლებში და მომხმარებლების ინტერესმაც გადაინაცვლა საცალო ვაჭრობის თანამედროვე ფორმატზე. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები ამჟამად საქართველოს სამ ქალაქში ფუნქციონირებენ: თბილისში, ქუთაისსა და ბათუმში. თუმცა სავაჭრო ობიექტების დიდი უმრავლესობა თბილისშია თავმოყრილი. თბილისის სავაჭრო სივრცეში კვლავაც პოპულარულია ძველებური ღია ვაჭრობა და ბაზრები. 2018 წლის ბოლოსთვის თბილისის საცალო ვაჭრობა ხორციელდებოდა 1.6 მლნ კვ. მ-ზე და შედგებოდა ბაზრებისგან (მთლიანი სივრცის 45.6%), თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებისგან (25.6%), სპეციალიზებული ცენტრებისგან (10.8%), არაცენტრალური ქუჩებზე საცალო ვაჭრობის

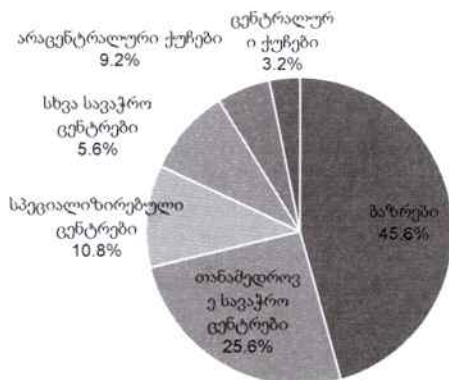
წერტილებისგან (9.2%), სხვა სავაჭრო ცენტრებისგან (5.6%) და ცენტრალური ქუჩების საცალო სავაჭრო ობიექტებისგან (3.2%).

სავაჭრო უმრავლესობის ზრდის მთავარი განმაპირობებელი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების გაფართოება წარმოადგენს. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების უმრავლესობა 2008-2018 წლებში გაიხსნა, მათ შორის „თბილისი მოლი“, „ისტ ფოინტი“, „ჰულინგ მოლი“ და „სითი მოლ გლდანი“.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების ბოლოდროინდელი განვითარება თბილისის ევროპულ დონესთან აახლოებს. Cushman & Wakefield-ის ინფორმაციით, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები საერთო გასაქირავებელი ფართი 2017 წელს 1,000 მცხოვრებზე შეადგენდა 359.5 კვ. მ-ს მაშინ, როცა 2016 წელს ცენტრალური და აღმოსავლეთი ევროპის ქვეყნების დედაქალაქებში ეს მაჩვენებელი 406.3 კვ. მ-ს უდრიდა.

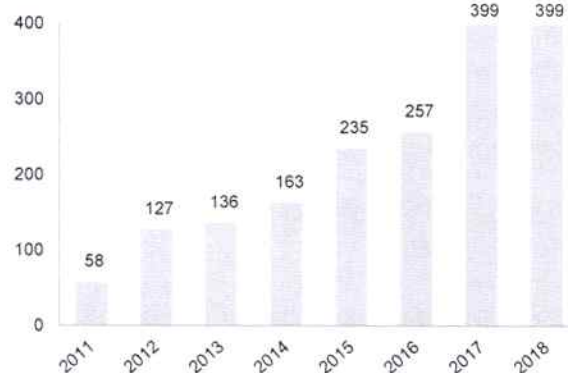
თბილისის სავაჭრო ცენტრების ფართობი 2017 წელს გაიზარდა 55.3%-მდე და მიაღწია 398,552 კვ. მ-ს. მნიშვნელოვან გახსნილ ობიექტებს შორისაა „გალერია თბილისი“ და „ჰულინგ მოლი“. 2018 წელს არ გახსნილა რაიმე ახალი ობიექტი. ერთადერთი მიმდინარე სამშენებლო პროექტია „სითი მოლ საბურთალოს“ გაფართოება (დასრულებულია 2019 წლის ბოლოს).

გრაფიკი 7: თბილისის სავაჭრო სივრცეები კატეგორიების მიხედვით



წყარო: გალტ ენდ თაგარტი

გრაფიკი 8: თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების საერთო გასაქირავებელი ფართობი, '000 m²



წყარო: გალტ ენდ თაგარტი

სავაჭრო უმრავლესობის საშუალო შეწონილმა ღირებულებამ თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში იკლო. Colliers International-ის მონაცემებით, 2017 წელს იგი უდრიდა 14.6 აშშ დოლარს მაშინ, როცა 2016 წელს ეს მაჩვენებელი 16.3 აშშ დოლარს აღწევდა. ამგვარი შემცირება გამოდინარეობს გაზრდილი კონკურენციიდან და მთელი რიგი ფართომასშტაბიანი დაქირავებებიდან („გორგიაშ“ ორ სავაჭრო მოლში დაიქირავა 8,000 კვ. მ, ხოლო „კარფური“ შევიდა სხვადასხვა სავაჭრო ცენტრში).

გაზრდილი კონკურენცია სავაჭრო ცენტრების მხრიდან მრავალ სირთულეს უქმნის თბილისის ქუჩის საცალო ვაჭრობას. ქუჩის საცალოდ მოვაჭრე მაღაზიები, ჩვეულებრივ, იკავებენ საცხოვრებელი სახლების პირველ და ზოგჯერ მეორე სართულებს, რომელთა ნაწილიც საცალოდ მოვაჭრის საკუთრებაშია. თბილისის ცენტრალური ქუჩების მაღაზიებს ძლიერ კონკურენციას უწევენ თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები. ცენტრალური ქუჩების მაღაზიები კარგავენ მიმზიდველობას საცალოდ მოვაჭრეთათვის, განსაკუთრებით პეკინის, აღმამშენებლისა და ჭავჭავაძის გამზირებზე. ერთადერთ კვლავ მიმზიდველ ქუჩას საცალოდ მოვაჭრეთათვის ჯერ კიდევ წარმოადგენს რუსთაველის გამზირი, რადგან მასთან ახლოსაა ტურისტებისთვის საინტერესო თბილისის სხვადასხვა ღირსშესანიშნაობა. ცენტრალურ ფართის ქირის ფასი მერყეობს 24-34 აშშ დოლარს შორის, რაც

დამოკიდებულია ფართის ზომასა და მდებარეობაზე (Colliers International). თუმცა, ქირის ოდენობა უფრო პრესტიჟულ ადგილას ზოგჯერ 3-4-ჯერ მაღალია იმავე ქუჩაზე არსებული საშუალო ქირის ოდენობაზე.

საოფისე უძრავი ქონება

ბიზნეს-საქმიანობის უმეტესობა კონცენტრირებულია თბილისში. თანამედროვე ოფისები თითქმის მთლიანად თავმოყრილია თბილისში, ქვეყნის ადმინისტრაციულ ცენტრში. საქართველოში ბიზნეს-საქმიანობის 42.6% 2018 წელს თბილისში ხორციელდებოდა. დიდი ფირმების და საერთაშორისო კომპანიების ფილიალების სათავე ოფისები ასევე თბილისშია განლაგებული.

თბილისის ოფისების ძირითადი ნაწილი თანაბრადაა განაწილებული დაქირავებულ და მფლობელობაში არსებულ ოფისებზე. მათი მთლიანი ფართი შეადგენს 1.0 მლნ კვ. მ-ს, რომელთაგან 51.3% ქირავდება. გაქირავებადი სივრცეები შედგება ტრადიციული (C და D კლასები; მთლიანად გაქირავებადი სივრცის 53.9%) და თანამედროვე (A, A-, B+, და B კლასები; მთლიანად გაქირავებადი სივრცეების 46.1%) ოფისებისგან.

დიდი ადგილობრივი კომპანიების და საერთაშორისო ორგანიზაციების ფილიალების სათავე ოფისები, ჩვეულებრივ, განლაგებულია თბილისში. კერძოდ, საერთაშორისო კომპანიების ადგილობრივ ფილიალებს დაკავებული აქვთ თანამედროვე ოფისების ძირითადი ნაწილი, მაშინ, როცა მდიდარ ადგილობრივ ორგანიზაციებს ურჩევნიათ კერძო შენობებში მუშაობა ან მათი შესყიდვა ან საკუთარი ოფისების აშენება.

მიუხედავად თანამედროვე ოფისების მზარდი რაოდენობისა, მათი წილი ოფისების მთლიან რაოდენობაში 33.7%-ს შეადგენს.

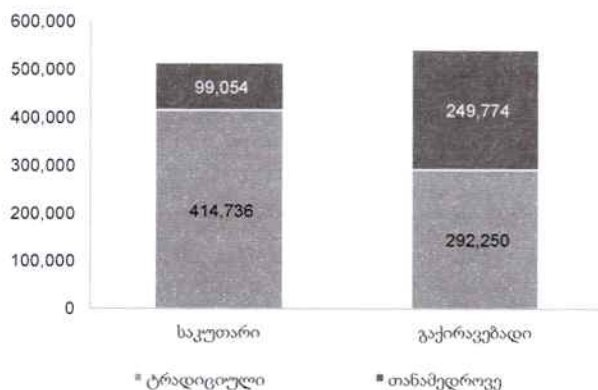
A კლასი შეადგენს გაქირავებადი ოფისების 9.1%-ს, ხოლო A- კლასი - 6.7%-ს. A/A- კლასის ოფისების უდიდესი ნაწილი დაკავებული აქვთ საერთაშორისო კორპორაციებს, დიპლომატიურ ორგანიზაციებსა და მდიდარ ადგილობრივ კომპანიებს. A კლასის ბოლო პერიოდში დაემატა „კინგ დევიდის“ ბიზნეს-ცენტრი, უდიდესი თავის კატეგორიაში. „აქსის თაურსი“ და „IG მოლი“, რომელთა დასრულებაც დაგეგმილია 2019 წელს, იქნება მნიშვნელოვანი დამატება ამ კატეგორიაში (დაახლოებით, 25,000 კვ. მ).

B+ კლასის საოფისე სივრცე წარმოადგენს გაქირავებადი ფართების დიდ ნაწილს - 27.4%. ამ კატეგორიის ბიზნეს-ცენტრები უმეტესად მდებარეობს ნაკლებად პრესტიჟულ უბნებში, ვიდრე A/A- კლასის ოფისები. B კლასის ოფისები აკმაყოფილებს იმავე სტანდარტებს, რასაც B+ კლასი, მაგრამ, ჩვეულებრივ, განლაგებულია ქალაქის გარეუბნებში.

დაბალი კლასის ოფისები (C/D) თანდათან კარგავს პოპულარობას, რადგან მცირდება საცხოვრებელი ფართების ოფისებად გადაკეთების პრაქტიკა. ბევრი მცირე კომპანია ქირაობს ან ყიდულობს C და D კლასის ოფისებს, რომლებიც განლაგებულია ძველ, საბჭოთა, არარეაბილიტირებულ საცხოვრებელ შენობებში. Colliers International-ის ინფორმაციით, C და D კლასის ოფისების მთლიანი ფართი შეადგენს 92,250 კვ.მ და 200,000 კვ. მ-ს, შესაბამისად.

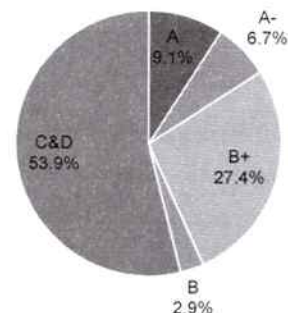
2012-2017 წლების განმავლობაში ოფისების საშუალო შეწონილი ქირა საგრძნობლად შემცირდა A კლასის კატეგორიაში (29.7 აშშ დოლარიდან 21.9 აშშ დოლარამდე). ეს წარმოადგენს საოფისე ფართების მიწოდების ზრდის შედეგს (+77.0% 2012-2017 წლებში). ოფისების საშუალო შეწონილი ქირა იმავე წლებში სტაბილური დარჩა სხვა კლასებში (A-, B+, B) მათი რაოდენობის სტაბილური ზრდის გამო. ვაკანტურობის კოეფიციენტი შემცირდა დაბალი კლასის ოფისებში, თუმცა ოდნავ გაიზარდა 2017 წელს ამ კატეგორიაში დამატებული ახალი ბიზნეს-ცენტრების გამო.

გრაფიკი 9: თბილისში არსებული საოფისე ფართები, m2, 2017



წყარო: გალტ ენდ თაგარტი

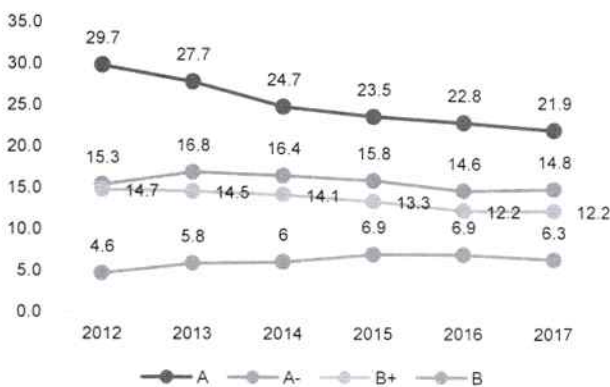
გრაფიკი 10: გაქირავებადი საოფისე ფართები კლასების მიხედვით, 2017



წყარო: გალტ ენდ თაგარტი

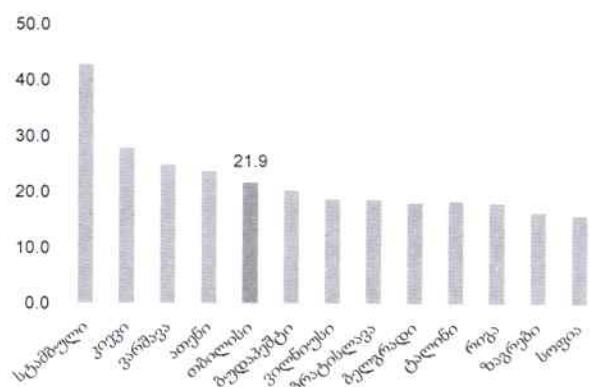
თბილისის საოფისე ფართების ბაზარს ახასიათებს ქირავნობის ყველაზე მაღალი საფასურები ცენტრალური და აღმოსავლეთი ევროპის ქალაქებთან შედარებით. თბილისის ცენტრალურ ბიზნეს-რაიონებში საუკეთესო A კლასის ბიზნეს-ცენტრების ქირა 2017 წელს ძირითადად შეადგენდა 21.9 აშშ დოლარს. მაღალი ქირა შეიძლება აიხსნას ბაზრის სტრუქტურით, რომელიც შეზღუდული მიწოდების ალტერნატივების ნაკლებობის გამო ოფისის მესაკუთრეებს აძლევს უპირატესობას - ოფისის მესაკუთრეები მოიჯარეებს კარნახობენ ფასებს, რადგან ამ უკანასკნელთ არ შეუძლიათ სწრაფად და მისაღებ ფასში, სხვა ალტერნატივის პოვნა. შედეგად, მოიჯარეებს უმცირდებოდათ მოლაპარაკებების შესაძლებლობები და ბაზარზე მაღალი ქირაა.

გრაფიკი 11: საშუალო შეწონილი ქირა კლასების მიხედვით, აშშ დოლარი



წყარო: Colliers International

გრაფიკი 12: ცენტრალურ ბიზნეს-რაიონებში საუკეთესო ხარისხის A კლასის ბიზნეს-ცენტრების ქირა, 2017 წლის I ნახევარი (აშშ დოლარი/m2)



წყარო: Colliers International

ტურიზმის ინდუსტრია

საქართველოს ტურიზმის სექტორი სწრაფად იზრდება, რაც გამომდინარეობს შემდეგი ფაქტორებიდან: უვიზო მიმოსვლა 100-ზე მეტ ქვეყანასთან, მდიდარი კულტურა, გაუმჯობესებული ტრანსპორტის სისტემა, მთავრობის მხარდაჭერა (ტურიზმი ერთ-ერთი მთავარი პრიორიტეტია 2016 წელს შემოთავაზებულ ოთხ ძირითად რეფორმას შორის). საქართველოს ზღვის, სამედიცინო და სამკურნალო, ზამთრის სათხილამურო, ოთხი სეზონის

კურორტებმა, ღვინის ტურიზმმა, კულტურულმა ღირსშესანიშნაობებმა და სათამაშო ინდუსტრიამ ტურიზმი ქვეყნისთვის უმნიშვნელოვანეს სექტორად გადააქცია, რამაც ვიზიტორთა რაოდენობის 17.7%-იანი ზრდა და ქვეყანაში ვალუტის მდგრადი შემოდინება გამოიწვია 2011-2018 წლებში.

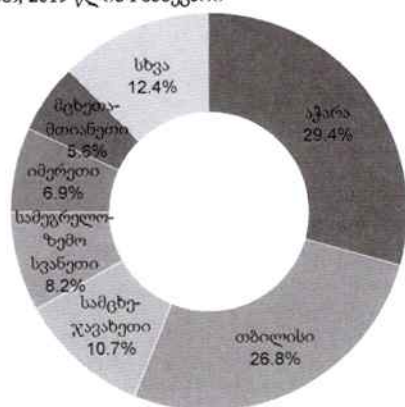
ვიზიტორების რაოდენობის ზრდის პარალელურად მდგრადი ინვესტიციები ხორციელდება განთავსების ობიექტებში. პირდაპირმა უცხოურმა ინვესტიციებმა 2007-2018 წლებში შეადგინა 1.0 მლრდ აშშ დოლარი, რაც მთელი შემოდინებული ინვესტიციების 6.2%-ია. 2009-2013 წლებში აღნიშნული ტემპის შემცირების შემდეგ, პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები მკვეთრად გაიზარდა 2014 წლიდან. შემოსული ტურისტების რაოდენობის ზრდამ და პოზიტიურმა სამომავლო მოლოდინმა ინვესტორებს გაუჩინა სასტუმროების მშენებლობაში ინვესტირების სტიმული.

2018 წელს სასტუმროების მშენებლობა უფრო ინტენსიური გახდა. 2018 წელს განთავსების ობიექტებში ოთახების რაოდენობამ 34,608-ს მიაღწია, რაც 24.0%-იანი ზრდაა 2017 წელთან შედარებით. განთავსების ობიექტებში ოთახების 55.5% თბილისსა და აჭარაზე მოდის¹. განთავსების ობიექტებში ოთახების დიდი უმრავლესობა (23,551 ოთახი, ანუ მთლიანი რაოდენობის 68.1%) წარმოადგენს სასტუმროს ოთახებს. განთავსების სხვა ფორმებში შედის საოჯახო სასტუმროები (ოთახების საერთო რაოდენობის 18.9%), სასტუმროს ტიპის სახლები (8.4%) და სხვა (4.7%).

მდგრადი ზრდის მიუხედავად, აშკარაა განთავსების ობიექტების არასაკმარისობა. შედარებისთვის საქართველოში 1,000 ტურისტზე საწოლების რაოდენობა 2017 წლის მონაცემების მიხედვით, 2.1-ჯერ დაბალია შესადარ ქვეყნებში. ეს კი აჩენს ინვესტიციების შემდგომი ზრდის პოტენციალს განთავსების ობიექტების სექტორში.

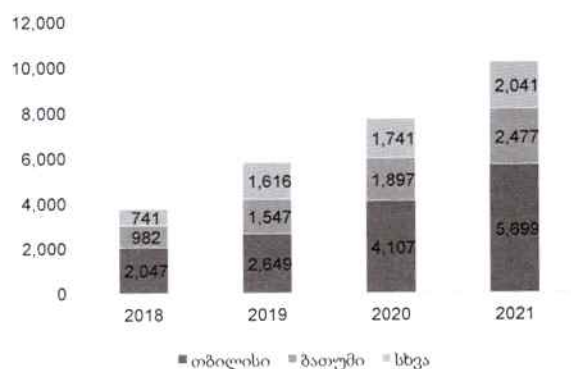
სასტუმროების ბაზარზე საერთაშორისო ქსელური ბრენდები დომინირებენ. საქართველოში ამჟამად ქსელური ბრენდების 31 სასტუმრო ფუნქციონირებს, 3,855 ოთახით. მათი უმეტესობა განლაგებულია თბილისსა და ბათუმში. მოსალოდნელია ქსელური ბრენდების სასტუმროების რაოდენობის ზრდა მომავალში, იმის გათვალისწინებით რომ მიმდინარეობს 46 ახალი სასტუმროს მშენებლობა. ქსელური სასტუმროების წილი დაახლოებით 29.7%-ს მიაღწევს მთლიანი ოთახების რაოდენობაში 2021 წელს

გრაფიკი 13: განთავსების ობიექტების ოთახები რეგიონების მიხედვით, 2019 წლის I ნახევარი



წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

გრაფიკი 14: ქსელური სასტუმროების ოთახების რაოდენობა რეგიონების მიხედვით



წყარო: გალტ ენდ თაგარტი

¹ წყარო: კომპანიის შეფასება

თბილისში ქსელური ბრენდის სასტუმროებს სოლიდური შემოსავლები აქვთ, საშუალოდ ისეთივე, როგორც დასავლეთ ევროპაში. მაღალი კლასის საერთაშორისო ქსელური ბრენდები მასპინძლობენ გადახდისუნარიანი ვიზიტორების უმრავლესობას. მიუხედავად ამისა, კონკურენცია მაინც ოდნავ ამცირებს საშუალო შემოსავლებს - შემოსავალი ერთ ოთახზე იყო 104 აშშ დოლარი 2018 წელს დღგ-ს გარეშე, შედარებით 2015 წლის 115 აშშ დოლართან.

ინვესტორებმა გადაინაცვლეს საშუალო კლასის სეგმენტში მაღალი კლასის სეგმენტის შესაძლო გაჯერების შემდეგ, თუმცა კონკურენცია ასევე მწვავე გახდა საშუალო კლასის სეგმენტშიც. შემოსავალი ერთ ოთახზე 2018 წელს იყო 68 აშშ დოლარი 2015 წლის 83 აშშ დოლართან შედარებით. თუ გავითვალისწინებთ რომ საქართველოს ძირითადად დაბალმხარჯველი ვიზიტორები სტუმრობენ, შეიძლება ითქვას, რომ ტურისტებისთვის საქართველოში უფრო ხელმისაწვდომია საშუალო კლასის სეგმენტი.

მას შემდეგ, რაც თბილისში გამკაცრდა კონკურენცია, ინვესტორებმა ყურადღება ნაწილობრივ გადაიტანეს სასტუმროების რეგიონებში მშენებლობაზე. მიუხედავად ამისა, ბრენდირებულ სასტუმროთა უმრავლესობა 2022 წლისთვის მაინც თბილისში იქნება. ამჟამად მშენებარე სასტუმროების ოთახების მხოლოდ 22.8%-ია გაიხსნება რეგიონებში (ქსელური თუ არა-ქსელური სასტუმროები), მაშინ, როცა დანარჩენი ნაწილი კვლავაც თბილისში იქნება.

ბიუჯეტური განთავსების ობიექტების სიმცირეს ავსებს Airbnb-ის სწრაფად მზარდი ბაზარი. Airbnb-ზე მოდის თბილისში გაყიდული ოთახი/ღამის 11%, იგივე, რაც ევროპის რეგულირებულ ქალაქებშია, რაც გვიჩვენებს თბილისის პოტენციალს მომავალში, რადგან თბილისის Airbnb ბაზარი სრულიად არარეგულირებულია. თუ გავითვალისწინებთ საქართველოში ტურისტული ბუმის კვლავაც გაგრძელებას, შეიძლება ითქვას, რომ თბილისში არის Airbnb ბაზრის ზრდა კვლავ მოსალოდნელია.

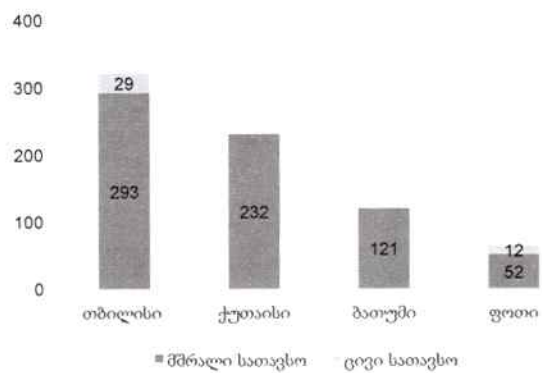
სასაწყობო უძრავი ქონება

თბილისი მთავარი გამანაწილებელი კვანძია საქართველოს მთელი ბაზრისთვის და სადაც განთავსებულია მთლიანი გასაქირავებელი ფართების 43%. თითქმის მთელი იმპორტირებული საქონელი თავს თბილისში იყრის ქვეყნის სხვა რეგიონებში შემდგომი გადანაწილებისთვის. შეფასების თანახმად, საქართველოს ლოჯისტიკის ბაზრის 60% კონცენტრირებულია თბილისში (აღმოსავლეთი საქართველო), მას მოჰყვება ქუთაისი (დასავლეთი საქართველო) – 30% და ბათუმი (აჭარა) – 10%.

სულ უფრო იზრდება ლოჯისტიკის ფუნქციის შესასრულებლად მესამე მხარისთვის გადაცემის მოთხოვნა საქართველოში მოქმედი საერთაშორისო კომპანიების და ადგილობრივი საცალოდ მოვაჭრეებისა და დისტრიბუტორების მხრიდან. გაზრდილი კონკურენციისა და ხარჯების ოპტიმიზაციის გაძლიერებული მოთხოვნიდან გამომდინარე, ეს კომპანიები ხელახლა განიხილავენ მათი მოწოდების ჯაჭვის სტრატეგიებს მესამე მხარის მომწოდებლებისთვის გადაცემის სასარგებლოდ.

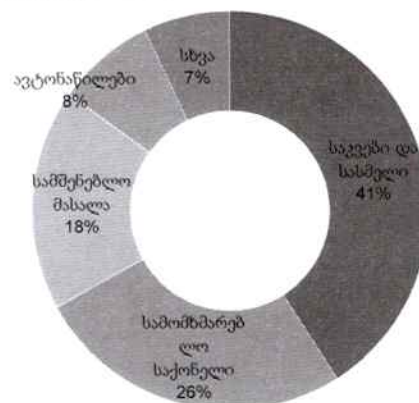
მოსალოდნელია, რომ მსხვილი პროექტები, როგორიცაა ღრმაწყლოვანი პორტის მშენებლობა ანაკლიაში (დაიწყო 2017 წლის დეკემბერში), ბაქო-თბილისი-ყარსის სარკინიგზო ხაზის მშენებლობა (დასრულდა 2017 წლის ოქტომბერში) და საქართველოს რკინიგზის მოდერნიზების პროექტი, გაზრდიან ქვეყნის, როგორც რეგიონში ლოჯისტიკის კვანძის, მნიშვნელობას.

გრაფიკი 15: სასაწყობო სივრცის მიწოდება ტიპების მიხედვით, '000 კვ. მ



წყარო: Colliers International

გრაფიკი 16: სასაწყობო სივრცის კლასიფიცირება კატეგორიების მიხედვით თბილისში, 2017



წყარო: Colliers International

ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობისთვის მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა

2006	• კომპანია დაარსდა სს. "საქართველოს ბანკის" მიერ.
2010	• დაიწყო ხელმოსაწვდომი სახლის საცდელი პროექტი ჩუბინაშვილის ქ.-ზე.
2012	• დასრულდა ჩუბინაშვილის ქ.-ის პროექტი და დაიწყო მე-2 ხელმოსაწვდომი სახლების პროექტი FMO-ს დაფინანსებით.
2013-2014	• დასრულდა თამარაშვილის ქ. პროექტი, დაიწყო 3 ახალი ხელმოსაწვდომი სახლის პროექტი ნაწილობრივ IFC-ს დაფინანსებით.
2014	• დამკვედრდა "იფი სახლის" ახალი ინიციატივა; • გამოცემულ იქნა პირველი კორპორატიული (არა-ფინანსური ინსტიტუტების) საჯარო ობლიგაციები საქართველოში, გადახდილ იქნა IFC-ის სესხი.
2015	• ხელი მოეწერა ხელშეკრულებას Wyndham თან Ramada Encore Hotels ის გახსნასთან დაკავშირებით.
2016	• დაინერგა ფრანჩაიზინგის პლატფორმა რათა განვითარებულიყო მესამე პირის მიწის ნაკვეთები და წახალისებულიყო საკომისიოს გამომმუშავებელი ბიზნესი.
2017	• კომპანიამ შეისყიდა "ბიქეი კონსტრაქშენი" რომელიც სამშენებლო ბაზარზე 1993 წლიდან მოღვაწეობს, შედეგად კომპანიის საქმიანობას სამშენებლო მენეჯმენტის მიმართულება დაემატა.
2018	• თბილისში, ყაზბეგის ქუჩაზე გაიხსნა 152 ნომრიანი სასტუმრო "Ramada Encore".
2018	• დეკემბერში სასტუმრო "Ramada Encore" გადაეცა საოპერაციო იჯარით შპს "ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპს".
2019	• 2019 წლის თებერვალში ჯგუფში შემავალმა შვილობილმა კომპანია შპს "m2 კომერციული აქტივებმა" წარმატებით განახორციელა 2018 წლის 31 დეკემბერს გამოშვებული 30 მილიონიანი აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციის სრული განთავსება. • აღნიშნული ობლიგაციები დაიშვა სავაჭროდ საქართველოს საფონდო ბირჟაზე

სამომავლო სტრატეგია და მიზნები

მსუბუქი აქტივების სტრატეგია „Asset Light Strategy“

ბინათმშენებლობის ბაზარზე კომპანიის სტრატეგიის ნაწილს წარმოადგენს საქართველოში მიწის ნაკვეთების მფლობელებისთვის მიწის ნაკვეთების განვითარების საკუთარი ფრანჩიზული პლატფორმის შეთავაზება. რის შედეგად კომპანია იღებს ფიქსირებულ საკომისიოებს და წილს პროექტის მოგებიდან. ეს სტრატეგია საშუალებას აძლევს კომპანიას, რომ გამოიყენოს საკუთარი მდიდარი გამოცდილება და რეალიზაციის არხები, რომ განავითაროს და გაყიდოს საცხოვრებელი ფართები ისე, რომ არ ჩადოს საკუთარი კაპიტალი. კომპანიის მიზანია, განავითაროს საკომისიოების გენერირების ბიზნესი, რომ ის გახდეს კომპანიის შემოსავლის ძირითადი წყარო საშუალო და გრძელვადიან პერსპექტივაში.

კომერციული აქტივების გაზრდა და ეფექტიანი მართვა

კომპანიის სტრატეგია ითვალისწინებს შემოსავლის მაგენერირებელი აქტივების პორტფელის გაზრდას, რისთვისაც ის იტოვებს მრავალბინიანი სახლების პირველ სართულებს და შემდეგ იჯარით გასცემს მათ. კომპანიის სტრატეგია გულისხმობს ამ პორტფელის შემდგომ გაზრდას როგორც საკუთარი მშენებლობების განვითარების, ასევე კომერციული უძრავი ქონების ოპორტუნიტული შესყიდვების სახით საქართველოს მთავარი ქალაქების საუკეთესო ადგილებში.

სასტუმროების, როგორც შემოსავლების მაგენერირებელი აქტივების, გაფართოვება

იმისათვის, რომ დაეკმაყოფილებინა საქართველოში მოგზაურობის მსურველი ტურისტების მზარდი რაოდენობის საჭიროებები, კომპანიამ გადაწყვიტა შესულიყო სასტუმრო მომსახურების სექტორში. 2018 წლის მარტიდან კომპანიამ გახსნა პირველი სასტუმრო 152 ნომრით, თბილისის ცენტრში. სამომავლოდ კომპანია გეგმავს სასტუმროების ქსელის გაფართოვებას რაც ჯამურად 2021 წლის ბოლოს ოპერირებად 1,222 ნომერს მოისაზრებს საქართველოს მასშტაბით. 2018 წლის ბოლოდან კომპანიამ გადაწყვიტა სასტუმროების, როგორც შემოსავლების მაგენერირებელი აქტივების მართვა (ფიქსირებული შემოსავლების წყაროდ), ხოლო სასტუმროების უშუალო მენეჯმენტი მთლიანად გადასცა “Georgian Hospitality Management Group“-ს. კომპანია სასტუმროების მშენებლობის შედეგად შემოსავლის მაგენერირებელი აქტივების პორტფელის ზრდას უზრუნველყოფს.

სამშენებლო მიმართულების განვითარება

კომპანია აქტიურად მუშაობს მესამე მხარის (გარე) სამშენებლო პროექტების მოზიდვასა და განხორციელებაზე. მიმდინარე პროექტებს შორისაა ისეთი მასშტაბური პროექტები როგორიცაა შპს. „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია-ს“ დაკვეთით სითი მოლის რეკონსტრუქციის პროექტი, რომლის ჯამური ღირებულებაც არის 11,600 ათასი აშშ დოლარი და „შპს. წინანდლის მამულების“ დაკვეთით პარკ ჰოტელ წინანდლის მშენებლობა, პროექტის ჯამური ღირებულებაცაა 983,447 აშშ დოლარი. კომპანია ასევე ახორციელებს რამდენიმე წვრილ პროექტს.

ემიტენტის კონკურენტული გარემო და ბაზარზე მისი პოზიციის აღწერა

ემიტენტი ერთ-ერთი უმსხვილესი დეველოპერია საქართველოში. კომპანიის მშენებლობის უდიდეს ნაწილს საცხოვრებელი სახლების პროექტები წარმოადგენს სხვადასხვა კატეგორიაში: დაბალი, საშუალო, პრემიუმი. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი ხასიათდება ასეულობით მოთამაშით, თუმცა არცერთ მათგანს არ აქვს ბაზარზე დომინანტის პოზიცია. შესაბამისად, ემიტენტს ჰყავს კონკურენტები ყველა სეგმენტში, რომელშიც ოპერირებს. მსხვილ დეველოპერებს, რომლების მასშტაბურ პროექტებს ახორციელებენ, მიეკუთვნებიან: მაქრო ქონსტრაქშენი, დირსი, ჰუალინგი, ორბი ჯგუფი, ალიანს ჯგუფი, არქი ჯგუფი, აქსისი და სხვები.

კომპანიას ასევე აქვს კომერციული აქტივებიც, როგორცაა საცალო ვაჭრობის, საოფისე, საცხოვრებელი და სასაწყობო ფართები. საქართველოს კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი ძალიან ფრაგმენტირებულია და შეიცავს ძალიან მცირე რაოდენობის მსხვილ მოთამაშეებს. მთავარი მოთამაშე საცალო ვაჭრობის უძრავი ქონების ბაზარზე არის IG Mall, რომელიც ფლობს აქტივებს ცენტრალურ უბანსა და გარეუბანში, მაშინ როცა ყველა სხვა მსხვილი საცალო ვაჭრობის სივრცეს განსხვავებული მეპატრონე ჰყავს. მეორეს მხრივ, საოფისე უძრავი ქონებაში არის რამდენიმე მსხვილი მოთამაშე, ისეთი როგორცაა რედიქსი და ტიფლის დეველოპმენტი, მაგრამ არცერთ მათგანს არ აქვს მნიშვნელოვანი საბაზრო ძალაუფლება.

„m2 უძრავი ქონების“ ბალანსზე დაახლოებით 27,558 კვადრატული მეტრის სავაჭრო და საოფისე, ხოლო 12,346 კვადრატული მეტრი სასაწყობო, და 3,427 კვ.მ საცხოვრებელი საიჯარო ფართობია. ამჟამად კომპანია იკავებს კომერციული უძრავი ქონების შედარებით დაბალ წილს ბაზარზე. ემიტენტის კომერციული აქტივები თითქმის მთლიანადაა გაქირავებული, რადგან აქტივებით სარგებლობის მაჩვენებლები საცალო ვაჭრობის და საოფისე ფართების საშუალო საბაზრო მაჩვენებელზე მაღალია.

გეოგრაფიულად ემიტენტის აქტივები ძირითადად თავმოყრილია თბილისში, თუმცა მისი ზოგიერთი კომერციული აქტივი განლაგებულია გორში, თელავში, რუსთავსა და მარნეულში. მისი თბილისში არსებული კომერციული აქტივები უფრო დიდია და უფრო მაღალი ხარისხისაა. მაგალითად, მედიქიშვილის ბიზნეს-ცენტრი ერთ-ერთია თბილისის მაღალი ხარისხის საოფისე შენობებს შორის.

უნდა აღინიშნოს, რომ 2019 წელს მუშაობა დაიწყო პროექტმა „ყაზბეგის გამზირი 15“ და ოფისში მართვის ქვეშ მყოფი აქტივები და საცალო ვაჭრობის უძრავი ქონება 25.2%-ით გაიზარდა. (მონაცემი დათვლილია მთლიანი საიჯარო ფართობის გათვალისწინებით).

ინვესტიციები

ბოლო წლის განმავლობაში განხორციელებული ინვესტიციების თარიღები, მიზნობრიობა და მოცულობა მოცემულია ცხრილის სახით:

ინვესტიციის თარიღი	აღწერა	თანხა ('000 ლარში დღგ-ს გამოკლებით)
მარტი-2018	თელავის სასტუმრო	3,647
აპრილი-2018	მელიქიშვილის ბიზნეს ცენტრი	12,491
მაისი-2018	გუდაურის სასტუმრო და მიწა	15,078
აგვისტო-2018	მიწა ჯავახიშვილის ქუჩაზე	13,138
დეკემბერი-2018	სვანეთი სეტის სასტუმრო	3,500
თებერვალი-2019	სასტუმრო გერგეთის ქუჩაზე	13,887
მაისი-2019	მიწის ნაკვეთი შოვში	2,223

მიწის ნაკვეთის შესყიდვა შოვში განხორციელდა სასტუმროს მშენებლობის მიზნებისთვის.

ემიტენტის ჯგუფის სტრუქტურა

ემიტენტის ვერტიკალური ორგანიზაციული სტრუქტურა 30 ივნისის მდგომარეობით გამოიყურება შემდეგნაირად:



ემიტენტი არის: სს „მ2 უძრავი ქონება“.

ემიტენტის მფლობელ, დედა კომპანიას სს „საქართველოს კაპიტალს“ მინიჭებული აქვს საკრედიტო რეიტინგი S&P-ის მიერ, რომელიც არის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებული საკრედიტო რეიტინგების სააგენტო. კომპანიის დეფოლტის რეიტინგი არის B+ სტაბილური პერსპექტივით. კომპანიამ აღნიშნული რეიტინგი აიღო 2019 წლის სექტემბერში.

S&P Ratings – 2019 წლის სექტემბერი

რეიტინგის განმსაზღვრელი პოზიტიური ფაქტორები:

- კომპანიის ფინანსური პოლიტიკის მიხედვით Loan-to-portfolio value (LTV) შენარჩუნებულია მაქსიმუმ 30%-იან ნიშნულზე;
- კომპანია წარმოადგენს საინვესტიციო მიმართულებით ქვეყნის მნიშვნელოვანი ძალას;
- ჯგუფის აქტივების პორფელის დაახლოებით 45% ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებული შვილობილი კომპანიების ფლობაშია;
- კარგი კონკურენტული პოზიცია ძირითად საინვესტიციო პროექტებში;
- გამართული ლიკვიდურობის პოზიცია და მდგრადი სესხის ვადიანობის პროფილი;

რეიტინგის გამსაზღვრელი ნეგატიური ფაქტორები:

- კომპანიას აქვს პორტფელის ლიმიტირებული ზომა დაახლოებით 800 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის;
- კომპანიის ინვესტიციები კონცენტრირებულია საქართველოს ბაზარზე, შესაბამისად განიცდის ქვეყნის არასტაბილურობის რისკს.
- პორტფელის კონცენტრაციის რისკი, სამი ძირითადი აქტივი შეადგენს პორტფელის 65%-ს
- უცხოური ვალუტის ცვილებთან დაკავშირებული რისკი ვალდებულებების კუთხით მაშინ როდესაც შემოსავლები მიიღება ძირითადად ადგილობრივ ვალუტაში
- ობლიგაციებიდან მიღებული სახსრების გაცემა საინვესტიციო კომპანიებზე

დედა კომპანიას სს „საქართველოს კაპიტალს“ მინიჭებული აქვს საკრედიტო რეიტინგი ასევე Moody's-ის მიერ, რომელიც ასევე არის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებული საკრედიტო რეიტინგების სააგენტო.

კომპანიის დეფოლტის რეიტინგი არის B2 სტაბილური პერსპექტივით. კომპანიამ აღნიშნული რეიტინგი აიღო 2019 წლის ივნისში.

რეიტინგის განმსაზღვრელი პოზიტიური ფაქტორები:

- ნათლად გაწერილი საინვესტიციო სტრატეგია
- საქართველოს ეკონომიკის კარგი ცოდნა და პრივილეგირებული წვდომა კაპიტალზე
- პორტფოლიოს წვდომა საიმედო აქტივებზე (ჯანდაცვა, განათლება, კომუნალური)
- ჰოლდინგური კომპანიის დონეზე მისაღები ლევერიჯის დონე

რეიტინგის გამსაზღვრელი ნეგატიური ფაქტორები:

- საქართველოს ეკონომიკაზე კონცენტრირებული პატარა პორტფელი
- დამოუკიდებლად ოპერირების მცირე ხნოვანი ისტორია
- მიუხედავად ბოლო წლებში განხორციელებული ინვესტიციებისა ავტომობილების მომსახურების, განათლების, ციფრული ბიზნესის სექტორებში კომპანია მაინც ძლიერად კონცენტრირებულია გარკვეულ სექტორებში
- პორტფელის კომპანიების მაღალი ლევერიჯის დონე და უარყოფითი თვისუფალი ფულადი ნაკადები
- პორტფელის კომპანიების ლიმიტირებული ლიკვიდურობა საქართველოში კაპიტალის სიმცირიდან გამომდინარე.

30 ივნისის მდომარეობით, სს „მ2 უძრავი ქონება“ აერთიანებს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს, რომლებიც დაარსებულია და ოპერირებენ საქართველოში:

შვილობილი საწარმო	30 ივნისი 2019	31 დეკემბერი 2018	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შეძენის თარიღი	სფერო
შპს „თამარაშვილის 13“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ნოემბერი, 2011 წ.	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ყაზბეგზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 წუცუბიძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 თამარაშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 იზოდროზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	6 ივლისი, 2015 წ.	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 სქაილანი“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 ივლისი, 2013 წ.	n/a	უძრავი ქონება
შპს „M Square Park“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ოპტიმა ისანი“	100.00%	100.00%	საქართველო	25 ივლისი, 2014 წ.	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2“	100.00%	100.00%	საქართველო	12 თებერვალი, 2014 წ.	n/a	უძრავი ქონება
სს „მ2 რეზიდენშალი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აგვისტო, 2015 წ.	n/a	უძრავი ქონება
	100.00%	100.00%	საქართველო		n/a	სასტუმროს ბიზნესი/ უძრავი ქონება
შპს „მ2 Hospitality“				17 აგვისტო, 2015 წ.		უძრავი ქონება
შპს „კავკასუს ავტოპაუსი“	100.00%	100.00%	საქართველო	29 მარტი, 2011 წ.	n/a	უძრავი ქონება
შპს „ლენდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ოქტომბერი, 2014 წ.	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ვაკეში“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 აგვისტო, 2016 წ.	n/a	უძრავი ქონება
შპს „მ2 ჭავჭავაძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	5 სექტემბერი, 2016 წ.	n/a	უძრავი ქონება

შპს „m2 კომერციული უძრავი ქონება“	100.00%	100.00%	საქართველო	1 მარტი, 2016 წ.	n/a	ქონების მართვა
შპს „m2 მელიქიშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	n/a	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „m2 ქუთაისი“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	n/a	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „BK Construction“	100.00%	100.00%	საქართველო	18 მაისი, 2017 წ.	2 ივნისი, 2017 წ.	მშენებლობა
შპს „m2 მთაწმინდაზე“	100.00%	60.00%	საქართველო	16 ოქტომბერი, 2014 წ.	დეკემბერი, 2017 წ.	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „ვერე რიალ ისთეითი“	100.00%	100.00%	საქართველო	4 მარტი, 2010 წ.	6 აგვისტო, 2018 წ.	უძრავი ქონება
შპს „m2 ზუგდიდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	7 ნოემბერი, 2018 წ.	n/a	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „m2 სვანეთი“	100.00%	100.00%	საქართველო	14 ნოემბერი, 2018 წ.	n/a	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „Kakheti Wine and Spa“	100.00%	100.00%	საქართველო	23 აპრილი, 2018 წ.	n/a	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „m2 გუდაურში“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 აპრილი, 2018 წ.	n/a	სასტუმროს ბიზნესი
შპს m2 Hatsvali	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აპრილი 2019წ.	n/a	სასტუმროს ბიზნესი
შპს m2 Resort	100.00%	100.00%	საქართველო	11 თებერვალი 2019წ.	n/a	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „BK Production“	100.00%	100.00%	საქართველო	27 ივნისი 2019წ.	n/a	მშენებლობა

ფინანსური მდგომარეობა

კომპანიის ფინანსური უწყისები გამჟღავნებულია შესაბამის თავებში (საბალანსო უწყისი, გვ. 119; მოგება-ზარალის უწყისი, გვ. 121; ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი, გვ. 123)

ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში:

2019 წლამდე ჯგუფის პოლიტიკით საცხოვრებელ ბინებთან დაკავშირებული სესხის საპროცენტო ხარჯები კაპიტალიზდებოდა მარაგების თვითღირებულებაში წინასწარი გაყიდვების პერიოდიდან დაწყებული საბოლოო გაყიდვებამდე დამთავრებული. 2019 წლის მარტიდან “IFRS Interpretation” კომიტეტმა შემოიღო ახალი/დამატებითი მითითება (სტანდარტში ცვლილების შეტანა არ მომხდარა), რომლის საფუძველზეც IFRS 15 და IAS 23 სტანდარტების მიხედვით კაპიტალიზაცია უნდა შეწყდეს მას შემდეგ, რაც მარაგები მიაღწევს გასაყიდ კონდიციას (becomes available for sale), სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება საჭიროებს წინა შესადარისი პერიოდების დაკორექტირებასაც. 2018 და 2017 წლის აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებები დაკორექტირდა კომპანიის მენეჯმენტის მიერ, შესაბამისად პროსპექტში წარმოდგენილი ანალიზები მომზადებულია დაკორექტირებული მონაცემების მიხედვით.

ცვლილებები შეეხო მხოლოდ ქვემოთ მოცემულ პუნქტებს:

კონსოლიდირებული საბალანსო უწყისი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	კორექტირებამდე (აუდირებული)	სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შედეგი	კორექტირებული	
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	100,616	(2,384)	98,232	
გადავადებული შემოსავალი	23,010	286	23,296	
კაპიტალი	226,211	(2,670)	223,541	
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი 2018 წ.				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	94,916	130	95,046	
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(85,471)	6,307	(79,164)	
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(4,035)	(5,348)	(9,383)	
კონსოლიდირებული საბალანსო უწყისი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	კორექტირებამდე (აუდირებული)	ფასს 9 სტანდარტის შემოღების ეფექტი	სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შედეგი	კორექტირებული
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	59,683	-	(3,397)	56,286
გადავადებული შემოსავალი	46,660	-	426	47,086
კაპიტალი	164,630	(97)	(3,820)	160,713
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი 2017 წ.				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	92,643	-	(786)	91,857
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(84,607)	-	6,909	(77,698)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(186)	-	(6,578)	(6,764)

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 2,851 ათასი ლარი იყო (31/12/2018: 24,153 ათასი ლარი) რაც საკმარისია კომპანიის მიმდინარე ოპერაციების დასაფინანსებლად. 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად 1.02 და 0.85 (31/12/2018: 1.20 და 0.92).

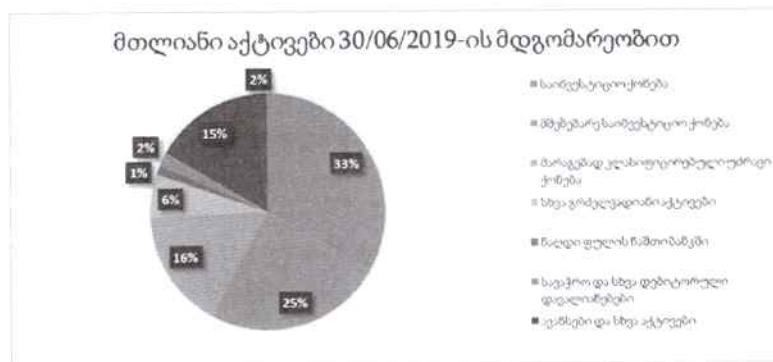
2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით საბრუნავი კაპიტალის და შესაბამისი კოეფიციენტების შემცირება გამოწვეულია 2016 წელს გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების გრძელვადიანი ვალდებულებებიდან მოკლევადიანში რეკლასიფიცირებით, რომელთა ვადაც 2019 წლის ოქტომბერში იწურება. აღნიშნული ფასიანი ქაღალდი გადაიფარება ამ პროსპექტის შედეგად გამოშვებული ახალი ობლიგაციიდან მიღებული სახსრებით. 2019 წლის მიმდინარე სესხებში ასევე კლასიფიცირებულია გუდაურის და ქუთაისის სასტუმროებისთვის აღებული სესხებიც 2,300 ათას ევროს ოდნობით, ხოლო დანარჩენ ნაწილს წარმოადგენს არსებული სესხების მიმდინარე ნაწილი, რომლის დაფარვაც იგეგმება მომავალი წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადებიდან.

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი საკმარისია მისი მიმდინარე ოპერაციების დასაფინანსებლად. ახალი ობლიგაციების გამოშვების შედეგად, საბრუნავი კაპიტალი 103,256 ათას ლარამდე გაიზარდება, რადგან მოკლევადიანი ვალდებულებები გრძელვადიან ვალდებულებებად გადაიქცევა. კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები, ობლიგაციის გამოშვების შედეგად იქნება 2.77 და 2.39, 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით (31/12/2018: 1.20 და 0.92).

მთლიანი აქტივები:

კონსოლიდირებული საბალანსო უწყისი (000' ლარი)	არაუდირებული (მიმოხილული) 2019 30-ივნ	აუდირებული (დაკორექტირებული) 2018 31-დეკ	აუდირებული (დაკორექტირებული) 2017 31-დეკ
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	190,031	160,158	115,143
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	143,071	117,376	35,000
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	71,673	64,487	8,865
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	35,892	26,098	57,041
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები	440,667	368,119	216,049
მიმდინარე აქტივები			
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	5,248	34,573	34,751
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	6,323	3,974	114
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	10,727	6,528	330
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	22,049	33,745	47,421
ავანსები და სხვა აქტივები	83,272	62,052	44,430
სხვა მიმდინარე აქტივები	5,980	2,594	4,337
მთლიანი მიმდინარე აქტივები	133,599	143,466	131,383
სულ აქტივები	574,266	511,585	347,432

კომპანიის მთლიანი აქტივები 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 574,266 მილიონ ლარს (31/12/2018: 513,969 ათას ლარს). მთლიანი აქტივების მიმდინარე და გრძელვადიანი ნაწილები შეადგენენ 23% და 77%-ს 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით (31/12/2018: 28% და 72%).



საინვესტიციო ქონება:

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებს (საოფისე და სავაჭრო ობიექტებს, მათ შორის სასტუმროს) და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად გასავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

საინვესტიციო ქონება არის ის ქონება, რომელიც არ გამოიყენება ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება. პირველადი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი (საბაზრო) ღირებულებით. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული მოგება ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა. საინვესტიციო ქონება, გარდა მიწის ნაკვეთებისა ზუგდიდში, ჯავახიშვილის ქუჩასა და თელავში, რომელთა შესყიდვაც მოხდა 2018 წელს, სრულად შეფასდა "Colliers International Georgia" - ს მიერ 2018 წლის 31 ოქტომბრის მდგომარეობით.

2019 წლის 30 ივნისისთვის მთლიანი საინვესტიციო ქონება გაიზარდა 19%-ით, 2018 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით და შეადგინა 190,031 ათასი ლარი. (31/12/2018: 160,158 ათასი ლარი).

კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტაა აშშ დოლარი, ხოლო საპრეზენტაციო ვალუტაა ლარი, შესაბამისად, ფინანსური ანგარიშგების მომზადების დროს კომპანია არსებულ ბალანსებზე აღიარებს სათანადო ეფექტს შემდგომში ნახსენები როგორც "წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი" რომლის საბალანსო ეფექტიც კლასიფიცირდება როგორც „გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები“. 2018 წლის 31 დეკემბრიდან 2019 წლის 30 ივნისის ჩათვლით, აშშ დოლარი ლართან მიმართებაში 7% -ით გაიზარდა, შესაბამისად, ნაშთის პროპორციული ზრდა (დაახლოებით 11,000 ათასი ლარის ოდენობით) კონვერტაციის ეფექტს მიეწერება. საინვესტიციო ქონების ზრდა დეტალურად არის განხილული ქვემოთ თითოეული კომპონენტის მიხედვით.

კომპანიის საინვესტიციო ქონება იყოფა შემდეგ ტიპებად:

საინვესტიციო ქონების კომპონენტები	30 ივნისი 2019	31 დეკემბერი 2018
შემოსავლიანი აქტივები	105,655	79,618
სასტუმრო	49,697	46,276
თავისუფალი მიწის ნაკვეთები	33,153	32,985
სხვა საინვესტიციო ქონება	1,526	1,279
მთლიანი საინვესტიციო ქონება:	190,031	160,158

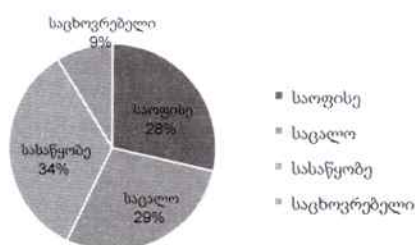
შემოსავლიანი აქტივები:

მთლიანი საინვესტიციო ქონების ნახევარზე მეტი (56%) მოდის შემოსავლიან აქტივებზე. შემოსავლიანი აქტივები მოიცავს ოფისს, საცალო ვაჭრობის, სასაწყობო და სხვა კომერციულ ნაგებობებს, მათ შორის საბაზისო მიწის ნაკვეთს, რომელთა ფლობის მიზანია ყოველთვიური ფიქსირებული იჯარის გენერირება. სხვა საინვესტიციო ქონება მოიცავს შენობებს, რომლებიც არ არის იჯარით გადაცემული, არამედ კომპანიის მფლობელობაშია კაპიტალური ღირებულების გაზრდის მიზნებისთვის. 2019 წლის 30 ივნისის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საინვესტიციო ქონების უდიდესი ნაწილი მდებარეობს საქართველოს დედაქალაქ თბილისში.

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შემოსავლიანი აქტივები აერთიანებს ჯამურად 34,331 კვადრატულ მეტრამდე გასაქირავებელ ფართობს.

შემოსავლიანი აქტივების პორტფელი მთლიანი გასაქირავებელი ფართობის და დატვირთულობის კოეფიციენტების მიხედვით 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შემდეგნაირად გამოიყურება:

შემოსავლიანი აქტივების პორტფელი
გასაქირავებელი ფართობის მიხედვით



დატვირთულობის კოეფიციენტი



შემოსავლიანი აქტივების დეტალური სია იხილეთ ძირითადი საქმიანობის ქვეთავში.

შემოსავლიანი აქტივების ზრდამ 2018 წლის 31 დეკემბრიდან 2019 წლის 30 ივნისამდე შეადგინა 33% და მიაღწია 105,655 ათას ლარს. ზრდა ძირითადად განპირობებულია შემდეგი მშენებარე საინვესტიციო ქონების დასრულებით და გრძელვადიან საინვესტიციო ქონებაში რეკლასიფიკაციით: საოფისე ფართი ახალ იპოდრომზე საბაზრო ღირებულებით 1,354 ათასი ლარი, საცალო ფართი ჭავჭავაძის გამზირზე და ახალ იპოდრომზე ჯამური საბაზრო ღირებულებით 15,268 ათასი ლარი და საცხოვრებელი აპარტამენტები ჭავჭავაძის გამზირზე საბაზრო ღირებულებით 3,209 ათასი ლარი. ზრდის დანარჩენილი ნაწილი 5,751 ათასი ლარი შეადგენს წარსადაგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტსა და უმნიშვნელო კაპიტალიზაციებს.

სასტუმროები:

2018 წლის მარტში ჯგუფმა საშუალო კლასის 152 ნომრიანი სასტუმრო „Ramada Encore“ გახსნა ყაზბეგის გამზირზე. 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ეს არის ჯგუფის ერთადერთი მოქმედი სასტუმრო საბაზრო ღირებულებით 49,697 ათასი ლარი, 2018 წლის დეკემბრიდან კომპანია აღნიშნულ სასტუმროს გასცემს საოპერაციო იჯარის საშუალებით „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილ კომპანიაზე შპს ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპზე“, რომლისგანაც იღებს ფიქსირებულ ყოველთვიურ შემოსავალს.

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანია ასევე აშენებს საშუალო კლასის და ძვირადღირებულ სასტუმროებს, როგორც არის „თელავის სასტუმრო“, რომელიც 2021 წლის მე-4 კვარტლიდან გაიხსნება და „კემპინსკის სასტუმრო“ გერგეთის ქუჩაზე, რომელიც 2020 წლის მე-3 კვარტლიდან გაიხსნება, აღნიშნული მშენებარე სასტუმროები უფრო დეტალურად განხილულია ქვემოთ მშენებარე საინვესტიციო ქონების ნაწილში.

თავისუფალი მიწის ნაკვეთები

მიწის ნაკვეთები კლასიფიცირდება, როგორც საინვესტიციო ქონება, რადგან ისინი საკუთრებაში არის მომავალი, მაგრამ ჯერ გაურკვეველი გამოყენების მიზნით, ან ხელახალი განვითარების მიზნით მომავალი გამოყენებისთვის, როგორც საინვესტიციო ქონება.

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ჯგუფი ფლობს შემდეგ მიწის ნაკვეთებს:

მიწის დასახელება	ფართობი (კვ. მ)	საბაზრო ღირებულება (‘000 ლარი)
მ. ჯავახიშვილის ქუჩა #14(*)	4,946	22,316
მარშალ გელოვანის გამზირი	15,536	7,917
შოვი, რაჭა	7,500	2,295
ქავთარაძის ქუჩა	662	398
გონიო	934	227
თავისუფალი მიწის ნაკვეთები სულ:	29,578	33,153

(*) მიწის ნაკვეთი ჯავახიშვილის ქუჩაზე შედგება ორი ნაწილისგან მთლიანი ჯამური ღირებულებით 22 მლნ. ლარი.

2019 წლის 30 იანვრის მდგომარეობით თავისუფალი მიწის ნაკვეთები უმნიშვნელოდ არის შეცვლილი (1%) 2018 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით და შეადგენს 33,153 ათას ლარს. (31/12/2018: 32,985 ათასი ლარი). 2019 წლის განმავლობაში კომპანიამ შეიძინა ორი მიწის ნაკვეთი ჯამური ღირებულებით 7,8 მლნ ლარი, ჯავახიშვილის ქუჩაზე საბაზრო ღირებულებით 5,5 მლნ ლარი და მიწის ნაკვეთი შოვში საბაზრო ღირებულებით 2,3 მლნ ლარი. ამავე პერიოდში მიწის ნაკვეთები თელავში და ზუგდიდში ჯამური ღირებულებით 9.6 მლნ ლარი, გადავიდა მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში სასტუმროს მშენებლობის მიზნებისთვის. 2 მლნ-მდე ბალანსის ზრდა განპირობებულია წარსაადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტით.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება:

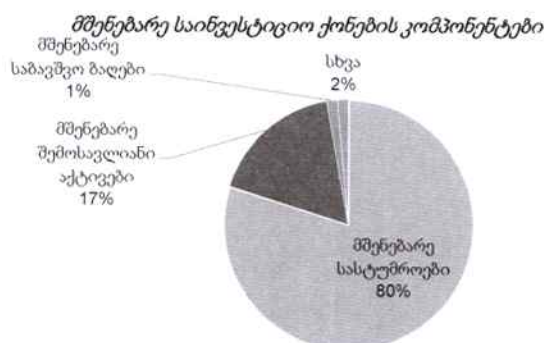
მშენებარე (დაუმთავრებელი) საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომელიც მშენებლობის პროცესშია და რომელიც ჯერ არ შესულა ექსპლუატაციაში როგორც საინვესტიციო ქონება.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება. პირველადი აღიარების შემდეგ მშენებარე საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი (საბაზრო) ღირებულებით. სამართლიან

ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული მოგება ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა. მშენებარე საინვესტიციო ქონება სრულად შეფასდა "Colliers International Georgia" - ს მიერ 2018 წლის 31 ოქტომბრის მდგომარეობით.

2019 წლის 31 მაისის მდგომარეობით კომპანიამ მოახდინა სასტუმრო კემინსკის შეფასება გერგეთის ქუჩაზე, რომლის თანახმად, შესაფასებელი ქონების სამართლიანი ღირებულება (საბაზრო მიდგომის გამოყენებით) წარმოდგენილი იყო 9,400 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (ცხრა მილიონ ოთხასი ათასი) დღგ-ს გარეშე.

ჯგუფის მთლიანი აქტივების 25% მოდის მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, რომელიც 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით გაიზარდა დაახლოებით 22%-ით და შეადგენს 143,071 ათას ლარს (31/12/2018: 117,376 ათასი ლარი). მშენებარე საინვესტიციო ქონება შედგება მშენებარე შემოსავლიანი აქტივებისგან, მშენებარე სასტუმროებისგან, მშენებარე საბავშვო ბაღებისა და სხვა მშენებარე საინვესტიციო ქონებისგან.



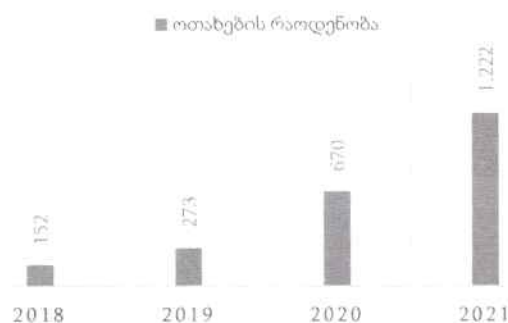
ჯგუფის მშენებარე საინვესტიციო ქონების დეტალური სია გამოიყურება შემდეგნაირად:

ქონების აღწერა	ლოკაცია	ხელმისაწვდომი ნომრები / ფართობი	სავარაუდო დასრულება	საბაზრო ღირებულება ('000 ლარი)
მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები:				
ყაზბეგის გამზირი #15, საცალო ვაჭრობა	თბილისი	1,489 კვ.მ	2019 წ. კვ. 3	10,293
ყაზბეგის გამზირი #15, საოფისე	თბილისი	4,778 კვ.მ	2019 წ. კვ. 3	12,761
ყაზბეგის გამზირი #15, საცხოვრებელი	თბილისი	648 კვ.მ	2019 წ. კვ. 3	1,703
მშენებარე საბავშვო ბაღი:				
ყაზბეგის გამზირი #15, საბავშვო ბაღი	თბილისი	714 კვ.მ	2019 წ. კვ. 3	1,978
მშენებარე სხვა საინვესტიციო ქონება:				
ყაზბეგის გამზირი #15, პარკინგი	თბილისი	-	2019 წ. კვ. 3	2,055
მშენებარე სასტუმროები:				
Ramada მელიქიშვილი	თბილისი	125 ნომერი	2020 წ. კვ. 1	25,691
გუდაურის სასტუმრო	გუდაური	121 ნომერი	2019 წ. კვ. 4	27,775
კემინსკის სასტუმრო	თბილისი	99 ნომერი	2020 წ. კვ. 3	38,437
სეტის მოედანი, მესტია, სვანეთი	მესტია	52 ნომერი	2020 წ. კვ. 4	4,668
Ramada ქუთაისი	ქუთაისი	121 ნომერი	2020 წ. კვ. 4	4,692
თელავის სასტუმრო	თელავი	130 ნომერი	2021 წ. კვ. 4	10,001
ზუგდიდის სასტუმრო	ზუგდიდი	130 ნომერი	2021 წ. კვ. 4	3,017
მშენებარე ქონება სულ:				143,071

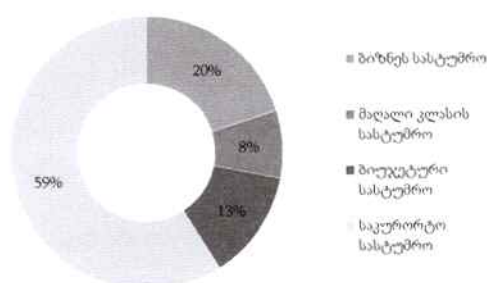
მშენებარე და დასრულებული სასტუმროები:

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ჯგუფის ჯამური სასტუმროს ნომრების 12%-ია მხოლოდ ოპერირებადი და დასრულებული, რასაც წარმოადგენს სამ ვარსკვლავიანი 152 ნომრიანი სასტუმრო - „Ramada Encore ყაზბეგი“. მშენებლობის ბოლო ფაზაშია გუდაურის სასტუმრო, 121 ნომრით, რომლის დასრულებაც 2019 წლის ბოლო კვარტალში იგეგმება. მშენებლობის აქტიურ ფაზაშია მთლიანი სასტუმრო ნომრების 42%-მდე, რომელშიც შედიან შემდეგი სასტუმროები: რამადა მელიქიშვილი, კემპინსკი თბილისი, რამადა ქუთაისი, სეტის მოედანი მესტია. ჯამურად 518 ნომერი, რომლებიც 2020 წლის დასასრულს დაიწყებენ ოპერირებას. ხოლო საწყისი დიზაინის ფაზაშია ჯამური ნომრების 45%, რომელშიც ერთიანდებიან თელავის, შოვის, კახეთი Wine & Spa-ს, მესტიის და ზუგდიდის სასტუმროები. (მშენებარე სასტუმროების დეტალური ჩამონათვალი წარმოდგენილია „ძირითადი საქმიანობის ქვეთავში - კომერციული უძრავი ქონება და სასტუმროს ბიზნესი“)

სასტუმრო ოთახების რაოდენობა წლების მიხედვით



სასტუმროს ოთახები კლასობრივად



2018 წლის მარტიდან დეკემბრის ჩათვლით ჯგუფი თავად ახდენდა დასრულებული სასტუმროს ოპერირებას, 2018 წლის დეკემბრიდან მოხდა სასტუმროს გადაცემა შპს „ჯორჯია ჰოსპიტალიტლი მენეჯმენტ გრუპზე“ (GHMG) საოპერაციო იჯარით. ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 2023 წლის დეკემბერი.

მშენებლობის დასრულებისთანავე ზემოთ მოყვანილი სასტუმროებიც იჯარით გადაეცემა GHMG-ის.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანიც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა, და არა იჯარით გაცემა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომლებიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე; იგი ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებისთვის გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორების და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

წმინდა სარელიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარელიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, რომელიც დისკონტირდება ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის მიმართულებით ჯგუფს, 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, აქვს 10 დასრულებული პროექტი (სულ 2,855 ბინა) და ორი მიმდინარე „მ3 საბურთალო“ მარშალ გელოვანის გამზირზე, დილოში და საცხოვრებელი პროექტი მელიქიშვილის გამზირზე. მიმდინარე პროექტებში ასევე მოისაზრება ოპტიმა ქავთარაძე, რაც წარმოადგენს მიწის ნაკვეთსა და შენობას, კომპანია ამ ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის აღების პროცესშია.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება დაყოფილია მიმდინარე და გრძელვადიან მარაგებად. მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების პორტფელი შედგება საცხოვრებელი სახლებისგან, რომლებიც დასრულებულია და დაუყოვნებლივ ხელმისაწვდომია გასაყიდად.

მიმდინარე მარაგების პორტფელი შედგება შემდეგი დასრულებული საცხოვრებელი აპარტამენტებისგან:

თანხები '000 ლარში		
პროექტი:	30-ივნ-19	31-დეკ-18 (დაკორექტირებული)
იპოდრომი	11,052	13,516
ყაზბეგის გამზირი 15	10,716	19,827
მელიქიშვილის გამზირი 10	218	318
ჩუბინაშვილი	63	60
ოპტიმა ისანი	-	24
მიმდინარე მარაგები:	22,049	33,745

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება 35% -ით შემცირდა 2018 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით. კლება განპირობებული იყო იმით, რომ აღნიშნული პერიოდის განმავლობაში არ მომხდარა მიმდინარე პროექტების (კლასიფიცირებული გრძელვადიან მარაგებში) დასრულება და შესაბამისად ამოწურვა ხდებოდა არსებული აპარტამენტების.

2019 წლის ივნისის მდგომარეობით, იპოდრომის საცხოვრებელი ფართის 99% გაიყიდა, დანარჩენი საინვენტარიზაციო ნაშთი მოიცავს 1 ბინას (176 კვ. მ) და პარკირების 413 ცალ ადგილს. ყაზბეგის გამზირზე მდებარე საკუთრების სუფთა ფართობის 90.99% უკვე გაყიდულია (დარჩენილია საცხოვრებელი ფართის გასაყიდი კვ.მეტრები, რაც შეადგენს 3,836 კვ.მს და 58 ცალ პარკირების ადგილს). მელიქიშვილსა და ჩუბინაშვილზე დარჩეული ნაშთი წარმოადგენს პარკინგის ლოტებს.

გრძელვადიანი მარაგების პორტფელი შედგება შემდეგი მშენებარე საცხოვრებელი აპარტამენტებისგან:

თანხები '000 ლარში		
პროექტი:	30-ივნ-19	31-დეკ-18
დილომი	63,081	56,473
ოპტიმა საბურთალო	8,592	8,014
გრძელვადიანი მარაგები	71,673	64,487

გრძელვადიანი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება 2019 წლის ივნისის მდგომარეობით გაიზარდა 11%-ით. რაც განპირობებულია მარშალ გელოვანის გამზირზე „მ3 საბურთალო“ ახალი პროექტის ხარჯების კაპიტალიზებით.

კომპანიამ მიიღო უზნის განვითარების მშენებლობის ნებართვა დილოში მარშალ გელოვანის გამზირზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე. პროექტი საერთო ჯამში ითვალისწინებს 237 ათას კვ.მ ფართობზე 2,200-მდე ბინის უზრუნველყოფას და 30 ათას კვ.მ-ზე მეტ ფართობზე სარეკრეაციო სივრცის შექმნას. პროექტი შედგება სამი ფაზისგან. პროექტის შესახებ დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვეთავში „ძირითადი საქმიანობა“

ოპტიმა საბურთალო წარმოადგენს მიწის ნაკვეთს ქავთარაძის ქუჩაზე, თბილისში, რომლის მშენებლობის ნებართვა ჯერ არ არის აღებული. მიწა საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად არის განკუთვნილი და წარმოდგენილია მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების სახით.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრეების მიერ დაკავებული შენობებისგან, სამშენებლო მოწყობილობებისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებისგან, რომლებსაც ჯგუფი ყოველდღიურ საქმიანობაში იყენებს.

2019 წლის 30 ივნისისთვის ძირითადი საშუალებები გაიზარდა 36%-ით, 2018 წლის ბოლოსთან შედარებით და შეადგენს 11,428 ათასი ლარს. (12/31/2018: 8,404 ათასი ლარი)

ბალანსის უმეტესი ნაწილი მიეკუთვნება საბინაო განვითარების სეგმენტს, ხოლო ნაშთის 47% მიეკუთვნება სამშენებლო აღჭურვილობას, რომელიც შეადგენს 5,333 ათას ლარს (12/31/2018: 62%; 5,250 ათასი ლარი). ზრდა, ძირითადად, განპირობებულია ფინანსური იჯარის მარეგულირებელი ახალი საერთაშორისო სტანდარტის ფასს 16-ის შემოღებით, რომლის საფუძველზეც კომპანიამ აქტივად აღიარა ქონების გამოყენების უფლება საოპერაციო იჯარის ქვეშ აღებულ ქონებასა და აღჭურვილობასთან დაკავშირებით, რაც დაახლოებით 3 მილიონ ლარს შეადგენს.

ავანსები და სხვა აქტივები

ავანსები ძირითადად წარმოადგენს სამშენებლო მასალებზე გადახდილ ავანსებს საინვესტიციო ქონებისა და დამატებული ღირებულების საგადასახადო აქტივების განვითარებისათვის. ავანსებისა და სხვა აქტივების საერთო ნაშთი 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 99,939 ათას ლარს (მიმდინარე და გრძელვადიანი). ნაშთი 39% -ით გაიზარდა, 2018 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით (31/12/2018: 71,876 ათასი ლარი). ზრდა მიეწერება დღგ-ს აქტივის ზრდას 68% -ით, რაც 37,813 ათას ლარს შეადგენს. 2018 წლის აპრილში ჯგუფმა გადაწყვეტილება მიიღო შვილობილი კომპანიის შპს „კომერციული აქტივის“ დაფუძნების შესახებ, რომელსაც უნდა ემართა შემოსავლიანი აქტივების სეგმენტი. ახლად დაარსებულმა შვილობილმა კომპანიამ თანდათანობით დაიწყო შესაბამისი აქტივების შეძენა ჯგუფის სხვა შვილობილი კომპანიებისგან, რის საფუძველზეც შეიქმნა მნიშვნელოვანი დღგ-ს აქტივი. აქტივების შეძენა აქტიურად მიმდინარეობდა 2019 წლის მარტამდე. ავანსებისა და სხვა აქტივების ნაშთის დანარჩენი ზრდა მოდის საინვესტიციო ქონებისა და მარშალ გელოვანის გამზირზე „მ3 საბურთალოს“ მიმდინარე პროექტზე წინასწარი გადახდების გაზრდილ

მოცულობაზე. საინვესტიციო ქონების წინასწარი გადახდის ნაშთი 61% -ით გაიზარდა და 38,654 ათასი ლარი შეადგინა.

გაცემული სესხები

გაცემული სესხების ნაშთი 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით (მიმდინარე და გრძელვადიანი) შეადგენს 9,516 ათას ლარს, რაც 30 %-ით გაიზარდა 31/12/2018-ის შემდეგ (31/12/2018: 7,321 ათასი ლარი).

კომპანია გეგმავს ბრენდის ფრანშიზის პროექტების აქტიურ განხორციელებას და მისი პლატფორმის გამოყენებას მესამე მხარის („მომხმარებლები“) მიწის ნაკვეთების გასავითარებლად, მათთვის შემდეგი სერვისების მიწოდებით: მშენებლობა, გაყიდვა და მარკეტინგი.

2018 წლიდან კომპანიამ სესხები გასცა კონტრაქტორებზე სს „ისნის პარკი“ და სს „ახალი კრწანისი“, რომლებსაც შუამავლის როლი დაეკისრებათ მომხმარებლებსა და კომპანიას შორის. სესხები გადაეცა მსესხებლებს ზემოაღნიშნული პროექტის განვითარების ეტაპზე გაწეული იურიდიული და პროფესიული მომსახურების ხარჯების დასაფარად.

ფრანჩიზის საშუალებით კომპანიას შესაძლებლობა აქვს მიიღოს შემოსავლის სამი ტიპი: მშენებლობის მოსაკრებელი, გაყიდვისა და მარკეტინგის მოსაკრებელი და წამახალისებელი მოსაკრებელი. ეს უკანასკნელი გულისხმობს მომხმარებლების მიერ წმინდა მოგებიდან წინასწარ დადგენილი საპროცენტო შემოსავლის მიღებას.

სესხები NJ Property-ზე გაიცა ნებართვების მისაღებად და მიწის ნაკვეთების შესაძენად m2-ის სახელით. კომპანია გეგმავს მსესხებელთან გრძელვადიანი საიჯარო ხელშეკრულებების გაფორმებას ამ მიწის ფართობების იჯარით აღების მიზნით და მათზე სამშენებლო სამუშაოების დაწყებას.

სესხის გამცემი	სესხის მიმღები	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	საპროცენტო ხარჯი 2019 წლის ნახევარი წელი (‘000 ლარში)	სესხის ნაშთი (‘000 ლარში)
შპს „m2 Hospitality“	შპს NJ Property	აშშ დოლარი	10%	302	7,497
შპს m2 გუდაურში	შპს NJ Property	აშშ დოლარი	10%	30	695
შპს m2 იზოდროში	სს „ახალი კრწანისი“	აშშ დოლარი	10%	1	33
სს m2 უძრავი ქონება	სს „ისნის პარკი“	აშშ დოლარი	15%	76	1,291
				409	9,516

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში

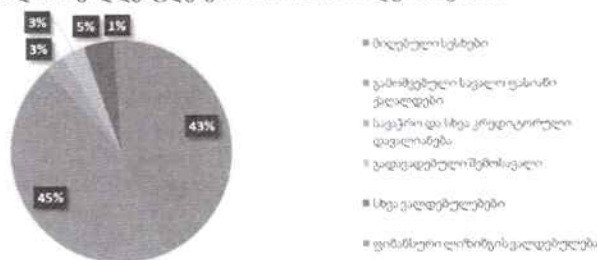
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მნიშვნელოვნად, 79% -ით შემცირდა 2018 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით და 5,248 ათასი ლარი შეადგინა (31/12/2018: 34,573 ათასი ლარი). ცვლილება ძირითადად განპირობებულია იმ ფაქტით რომ 2018 წლის ბოლოს ჯგუფის შემადგენელმა კომპანიამ შპს „კომერციული აქტივებმა“ გამოუშვა 30 მლნ აშშ დოლარის ობლიგაცია, რომლის დაახლოებით 24%-ის განთავსება მოხდა წლის ბოლომდე, შესაბამისად გაიზარდა ჯგუფის ნაღდი ფულის ბალანსი ბანკში. ასევე აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ 2019 წლის განმავლობაში კომპანია აქტიურად ავითარებს სასტუმროებს, 2019 წლის პირველ ნახევარში ჯგუფს აქვს 5 მშენებარე და ხუთი დაპროექტების ეტაპზე მყოფი სასტუმრო.

მთლიანი ვალდებულებები:

თანხები '000 ლარში	არააუდირებული (ნახევარი წელი)	აუდირებული (დაკორექტირებული)	აუდირებული (დაკორექტირებული)
გრძელვადიანი ვალდებულებები	2019	2018	2017
მიღებული სესხები	132,726	146,325	42,885
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	86,766	19,609	64,121
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	3,090	2,797	2,400
მთლიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები	222,582	168,731	109,406
მიმდინარე ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხის მოკლევადიანი წილი	20,125	4,301	16,107
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	72,288	67,697	1,001
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	9,952	12,380	6,970
გადავადებული შემოსავალი	11,899	23,296	47,083
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	16,484	11,639	6,055
მთლიანი მიმდინარე ვალდებულებები	130,748	119,313	77,216
სულ ვალდებულებები	353,330	288,044	186,622

მთლიანი ვალდებულებები 30 ივნისის მდგომარეობით გამოიყურება შემდეგნაირად:

მთლიანი ვალდებულებები 30/06/2019-ის მდგომარეობით



კომპანიის მთლიანი ვალდებულებები შეადგენს 353,330 ათას ლარს, რაც წარმოადგენს 23 %-იან ზრდას წინა პერიოდთან შედარებით (31.12.2018: 288,044 ათასი ლარი). მთლიანი ვალდებულებების 88% მოდის მიღებულ სესხებსა და გამოშვებული ობლიგაციებიდან მოზიდულ სახსრებზე. ზრდა დეტალურად არის განხილული ქვემოთ თითოეული კომპონენტის მიხედვით.

მიღებული სესხები და გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

მთლიანი ვალდებულებების ცვლილება მეტწილად დამოკიდებულია გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების ზრდისგან, რომელიც 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 159,054 ათას ლარს და გაზრდილია დაახლოებით 82%-ით წინა პერიოდთან შედარებით (31/12/2018: 87,306 ათასი ლარი).

გამსესხებელი	ვალუტა	დარჩენილი ვადა	ამორტიზებული ნაშთი 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ლარი '000
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	აშშ დოლარი	0-3 წელი	159,054
სს „საქართველოს კაპიტალის“ სესხი	აშშ დოლარი	3+ წელი	80,782
სს „საქართველოს ბანკის“ სესხი	ევრო	3+ წელი	43,103
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	ევრო	0-1 წელი	7,490
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	ევრო	3+ წელი	21,476
სულ პროცენტული ვალდებულებები:			311,905

სავალო ფასიანი ქაღალდები წარმოადგენს „m2 უძრავი ქონების“ მიერ 2016 წლის 7 ოქტომბერს და ჯგუფის შვილობილი კომპანიის შპს „კომერციული აქტივების“ მიერ 2018 წლის 31 დეკემბერს გამოშვებულ ობლიგაციებს, შესაბამისად, 25 და 30 მილიონს, თუმცა, 2018 წლის დეკემბერში გამოშვებული ობლიგაციების ნომინალური 30 მილიონიდან მხოლოდ 24% განთავსდა, ხოლო დანარჩენი 76% 2019 წლის პირველ კვარტალში იქნა განთავსებული, შესაბამისად 2019 წლის განმავლობაში ბალანსის ზრდა გამოწვეულია ამ ფაქტორით.

ქვემოთ მოცემულია სავალო ფასიანი ქაღალდების შესახებ დეტალური ინფორმაცია:

ვალდებულების მიმღები	ISIN კოდი	გამოშვების თარიღი	ვადის ამოწურვის თარიღი	ვალუტა	სესხის მოცულობა ('000)	კუპონის განაკვეთი	ამორტიზებული ნაშთი ('000 ლარი)
m2 უძრავი ქონება	GE2700603436	7-ოქტ-16	7-ოქტ-19	აშშ დოლარი	25,000	7.50%	72,797
შპს „კომერციული აქტივები“	GE2700603733	31-დეკ-18	31-დეკ-21	აშშ დოლარი	30,000	7.50%	86,257

ვალდებულების მიმღები	ISIN კოდი	გამოშვების თარიღი	ვადის ამოწურვის თარიღი	ვალუტა	სესხის მოცულობა ('000)	კუპონის განაკვეთი
m2 უძრავი ქონება	GE2700603295	20-მარ-15	20-მარ-17	აშშ დოლარი	20,000	9.50%
m2 უძრავი ქონება	GE2700503222	11-ივნ-14	11-ივნ-15	აშშ დოლარი	10,000	8.42%
m2 უძრავი ქონება	GE2700503214	23-აპრ-14	23-აპრ-15	აშშ დოლარი	5,000	9.50%

ხოლო რაც შეეხება მიღებულ სესხებს 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 159,054 ათას ლარს რაც წინა პერიოდთან შედარებით უმნიშვნელოდ გაზრდილია, დაახლოებით 1%-იანი ცვლილებით.

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მშობელი კომპანიის „საქართველოს კაპიტალის“ სესხი მთლიანი მიღებული სესხების 29%-ს შეადგენს რაც მნიშვნელოვნად შემცირებულია წინა პერიოდთან შედარებით (31/12/2018: 50%)

2018 წელს მოკლევადიანი სესხები ძირითადად თანხით 22,620 ათასი აშშ დოლარი აღებული იქნა მშობელი კომპანიისგან „საქართველოს კაპიტალი“, რომელიც ჩაიფარა 2019 წლის 1 კვარტალში.

2019 წლის მარტში ჯგუფმა სასტუმრო გუდაურის მშენებლობის დაფინანსებისთვის აიღო ორი სესხი სს „თიბისი ბანკიდან“ 1,300 ათასი ევროს ოდენობით დაფარვის ვადით 2020 წლის I კვ. და მეორე სესხი 6,600 ათასი ევროს ოდენობით დაფარვის ვადით 2030 წლის II კვ. სასტუმროს დასრულება და ამოქმედდება იგეგმება 2019 წლის მე-4 კვარტლიდან.

2019 წლის ივნისში ჯგუფმა მელიქიშვილის ქუჩაზე სასტუმროს მშენებლობისთვის აიღო სესხი 5,300 ათასი ევროს ოდენობით სს „საქართველოს ბანკიდან“, რომლის დაფარვის ვადაც 2031 წელს უწევს; სასტუმროს დასრულება და ამოქმედდება იგეგმება 2020 წლის 1 კვარტლიდან.

2019 წლის იანვარში ჯგუფმა აიღო სასტუმრო რამადა ენკორ ყაზბეგის დასაფინანსებლად სესხი საქართველოს ბანკისგან 8,000 ათასი ევროს ოდენობით, რომლის დაფარვის ვადაც არის 2028 წლის დეკემბერი. აღნიშნულ სესხზე მოქმედებს კოვენანტი, რომელიც უფრო ვრცლად არის განხილული ქვეთავში: „ინფორმაცია კაპიტალისა და სასესხო ვალდებულებების შესახებ“.

2019 წელს აღებული სესხები მოცემულია ცხრილის სახით:

სესხის აძლენი	ბანკი	გაცემის თარიღი	დაფარვის ვადა	ვალუტა	სესხის თანხა
შპს m2	საქართველოს ბანკი	8-იან-19	29-დეკ-28	ევრო	8,000,000
შპს m2 გუდაური	თიბისი ბანკი	27-მარ-19	26-მარ-20	ევრო	1,300,000
შპს m2 გუდაური	თიბისი ბანკი	27-მარ-19	26-აპრ-30	ევრო	6,600,000
შპს m2 მელიქიშვილი	საქართველოს ბანკი	17-ივნ-19	13-ივნ-31	ევრო	5,300,000
შპს m2 ქუთაისი	თიბისი ბანკი	18-ივნ-19	30-სექ-19	ევრო	1,000,000

სესხებთან დაკავშირებული უზრუნველყოფის შესახებ დეტალური ინფორმაცია არის განხილული ქვეთავში: „ინფორმაცია კაპიტალისა და სასესხო ვალდებულებების შესახებ“.

გადავადებული შემოსავალი

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება კლიენტებისგან საცხოვრებელი ფართის შესყიდვისას მიღებული ავანსებისგან, დღგ-ს გამოკლებით. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში მნიშვნელოვანი ცვლილებები უმეტესად უკავშირდება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარებას სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, დინამიკაში შესასრულებელი მოვალეობის დაკმაყოფილების შემდეგ, ასევე სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებების და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე გადახდილ ავანსებს.

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით გადავადებული შემოსავალი შეადგენს 12,665 ათას ლარს, რაც წინა პერიოდთან შედარებით თითქმის განახევრებულია (31/12/2018: 23,296 ათასი ლარი). ცვლილების მიზეზია ახალი საცხოვრებელი ფართების მშენებლობის შემცირება წინა პერიოდებთან შედარებით და შესაბამისად ძველი პროექტების დასრულების კოეფიციენტების ზრდა.

საპროგრამო შედეგები

კომპანიას შემოსავლის სამი ძირითადი წყარო აქვს: შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან, საიჯარო შესამოსავალი და შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან. 2018 წლის განმავლობაში ჯგუფს ჰქონდა დამატებითი შემოსავლის წყარო სასტუმროს ოპერირებიდან, რომელიც წარმოადგენდა სასტუმრო რამადას ყაზბეგის გამზირზე. 2018 წლის მარტიდან დეკემბრის ჩათვლით ჯგუფი თავად ახდენდა სასტუმროს ოპერირებას და შესაბამისად გააჩნდა შემოსავლები და ხარჯები სასტუმროს მენეჯმენტის მიმართულებით, თუმცა 2018 წლის დეკემბრიდან მშობელმა კომპანიამ სს „საქართველოს კაპიტალიზმი“ ჯგუფთან ერთად მიიღო გადაწყვეტილება რომ დაეარსებინათ შპს „ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპი“ კომპანიის კოდი: 404563012, რომლის მეშვეობითაც სასტუმროების სექტორი უფრო ეფექტურად იმართებოდა.

2018 წლის 14 დეკემბერს დაიდო ხელშეკრულება შპს „მ2“-სა და შპს „ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპი“-ს (შემდგომში „მოიჯარე“) შორის, რომლის საფუძველზეც ჯგუფმა სასტუმრო, დროებით სარგებლობაში, ყოველთვიური ფიქსირებული საიჯარო ქირის სანაცვლოდ, გადასცა მოიჯარეს. შედეგად სასტუმროს მართვიდან შემოსული მოგების ან/და ნებისმიერი შემოსავლის მიღებაზე უფლებამოსილი პირია მხოლოდ მოიჯარე. მართვის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 2023 წლის დეკემბერი.

მშენებლობის დასრულებისთანავე არსებული სასტუმროების გადაცემა მოხდება შპს „ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპი“-სთვის, საიდანაც ჯგუფი დააგენერირებს ყოველთვიურ ფიქსირებულ საიჯარო ქირას.

	არაუადირებული მიმთხილული	არაუადირებული	დაკორექტირებული არაუადირებული	დაკორექტირებული არაუადირებული
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (000' ლარი)	2019 6 თვე	2018 6 თვე	2018 12 თვე	2017 12 თვე
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	16,584	52,654	95,046	91,857
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(14,586)	(42,660)	(79,164)	(77,698)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება	1,998	9,994	15,882	14,159
საიჯარო შემოსავალი	5,910	2,215	5,467	3,599
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	(1,533)	(315)	(879)	(557)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	4,377	1,900	4,588	3,042
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	14,457	6,811	27,864	-
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	(12,741)	(5,805)	(23,637)	-
საერთო მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან	1,716	1,006	4,227	-
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან	-	1,576	5,151	-
სასტუმრო მომსახურების ღირებულება	-	(1,119)	(3,206)	-
საერთო მოგება სასტუმრო მომსახურებიდან	-	457	1,945	-
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	7,956	2,311	34,039	22,563
სხვა შემოსავალი	417	160	209	277

ადმინისტრაციულ დაქირავებულ პირთა გასამუგლოს ხარჯი	(2,602)	(1,960)	(6,018)	(2,818)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(4,340)	(1,964)	(4,860)	(2,906)
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი	(1,894)	(1,374)	(3,544)	(2,855)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,371)	(437)	(972)	(508)
არარეგულარული ხარჯები	-	(5,630)	(7,557)	(128)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	6,257	4,463	37,939	30,826
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	586	303	517	816
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(7,844)	(4,317)	(9,383)	(6,764)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი	(383)	(545)	(1,570)	(117)
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი	-	-	219	-
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე	(1,384)	(96)	27,722	24,761
მოგების გადასახადის ხარჯი	(376)	-	-	(1,554)
წლის მოგება / (ზარალი)	(1,760)	(96)	27,722	23,207

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვები

საბინაო მშენებლობის სეგმენტი მომხმარებლებს სთავაზობს ხელმისაწვდომ საცხოვრებელს და ასევე მოიცავს საერთო სარგებლობის ტერიტორიების მოვლა-პატრონობას დასუფთავების, უსაფრთხოების და ა.შ. უზრუნველყოფით მათ მიერვე განაშენიანებულ საცხოვრებელ ტერიტორიებზე.

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან გამოყენებით. ვალდებულების შესრულების პროცენტული მაჩვენებელი, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსაღრიცხად.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი ეფუძნება კომპანიის მიდინარე პროექტებს.

შემოსავლის 92% ძირითადად გენერირებულია საცხოვრებელი ფართების გაყიდვით, თუმცა მთლიანი შემოსავლის მცირე პროცენტი (8%) საინვენტარიზაციო საკუთრების გაყიდვაზე, კერძოდ პარკირების ადგილების გაყიდვაზე მოდის (2018 წლის ნახევარში: 4%)

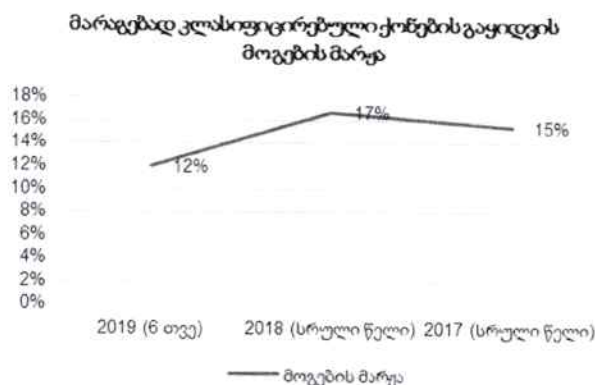
ორი სხვადასხვა წყაროდან შემოსავლის კლასიფიკაცია ასე გამოიყურება:

	2019 წ. 6 თვე	2018 წ. 6 თვე
საცხოვრებელი ფართები	15,312	50,314
პარკირების ადგილები	1,272	2,340
სულ მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	16,584	52,654

2019 წლის პირველ ნახევარში, მარაგებად კლასიფიცირებული ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, რომელიც მოიცავს საცხოვრებელი სახლების და პარკირების ადგილების შემოსავალს, 2018 წლის ანალოგიურ

პერიოდთან შედარებით, დაახლოებით 69%-ით შემცირდა და შეადგინა 16,584 ათასი ლარი (2018 წ. ექვსი თვე: 52,654 ათასი ლარი). შემცირება განპირობებულია პროექტების მასშტაბით 2018 წელს ოთხი აქტიური პროექტი იყო, კერძოდ: m2 იპოდრომზე, m2 ჭავჭავაძეზე და m2 მელიქიშვილზე. ყველა პროექტმა გამოიმუშავა შემოსავალი და ძირითადად გაიყიდა/ექსპულატაციაში შევიდა 2018 წელს. 31/12/2018 - 30/06/2019 პერიოდისათვის მხოლოდ შემდეგმა პროექტებმა დააგენერირა შემოსავალი: m2 ყაზბეგი 2, m2 იპოდრომზე, m2 ჭავჭავაძეზე და m2 მელიქიშვილზე.

სეგმენტის მთლანი მოგების მარჟის ტრენდი მოცემულია გრაფიკის სახით:



2019 წელს ჯგუფმა შემოსავალი ძირითადად m2 ყაზბეგი 2 – ის გაყიდვიდან მიიღო, რომელიც მდებარეობს ა. ყაზბეგის გამზირზე #15 (რაც გაყიდვების დაახლოებით 76%-ს შეადგენს 2019 წლის ნახევარი წლის განმავლობაში), შემოსავალი ასევე დაგენერირდა m2 იპოდრომი 2 –ის გაყიდვიდან (კარტოზიას ქუჩაზე # 10) m2 ჭავჭავაძე და m2 მელიქიშვილიდან.

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას აქვს სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ნაშთი 22,049 ათასი ლარის ოდენობით, რომელიც ხელმისაწვდომია დაუყოვნებლივ გასაყიდად. ახალი პროექტი მარშალ გელოვანზე, დილოში დასრულდება. პროექტმა შემოსავლის ეტაპობრივი გამოუშვება დაიწყო 2019 წლის ივლისიდან. მიუხედავად იმისა, რომ პროექტი დამუშავების პროცესშია, გაყიდული კვადრატული მეტრების საერთო რაოდენობა 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 5,671-ს, რაც მთლიანი გასაყიდი ფართობის დაახლოებით 26%-ია. გაყიდვები კლასიფიცირებულია როგორც გადავადებული შემოსავლი ვალდებულების ნაწილში, რომელიც დროთა განმავლობაში, ამორტიზებული იქნება შემოსავალში პროექტის დასრულების პროცენტული მაჩვენებლის პროპორციულად.

სამშენებლო მომსახურება

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან წარმოადგენს ჯგუფის შემადგენელი კომპანიის „ბიქი კონსტრაქშენის“ მიერ წარმოებულ პროექტებს. ჯგუფმა სამშენებლო კომპანია შეისყიდა 2017 წლის მაისში და შესაბამისად დაიმატა შემოსავლის დამატებითი წყარო.

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას 10 შიდა და ერთი კერძო დაკვეთის პროექტი აქვს წარმატებით განხორციელებული.

კერძო დაკვეთის დასრულებული პროექტია Radisson Collection წინანდალის სასტუმრო. კომპანიას აქვს მიმდინარე კერძო დაკვეთის პროექტები რომელთა შორისაც არის საბურთალოს სავაჭრო ცენტრი „სითი მოლი“.

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან წინა პერიოდის 6 თვესთან მიმართებით გაორმაგებულია, რაც გამოწვეულია იმით რომ 2019 წლის განმავლობაში კომპანიას აქვს ფართომასშტაბიანი აქტიური ორი პროექტი: 1) შპს. „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია-ს“ დაკვეთით სითი მოლის რეკონსტრუქციის პროექტი, რომლის ჯამური ღირებულებაც არის 11,600 ათასი აშშ დოლარი და 2) „შპს. წინანდლის მამულების“ დაკვეთით პარკ ჰოტელ წინანდლის მშენებლობა, პროექტის ჯამური ღირებულებაა 983,447 აშშ დოლარი. კომპანია ასევე ახორციელებს რამდენიმე წვრილ პროექტს.

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან აღიარდება თანდათანობით, სანამ შესრულების ვალდებულება სრულად არ დაკმაყოფილდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის გამოყენებით, სამუშაოების შესრულების ყოველთვიურ ანგარიშებში ასახული დასრულების დონის საფუძველზე. გადახდის განხრციელების შეთანხმებები მშენებლობის მომსახურებებისთვის მოიცავს გარიგების ფასის ნაწილის ავანსად გადახდას (ჩვეულებრივ 10%-მდე) და კლიენტის მიერ მშენებლობის პროცესში ყოველთვიური შესრულების გადახდებს. ყოველთვიური შესრულების გადახდის 5%-ს კლიენტი ინარჩუნებს მშენებლობის დასრულების შემდეგ ერთი წლის გარანტიის სახით. მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებები წარმოდგენილია გადავადებული შემოსავლის სახით ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

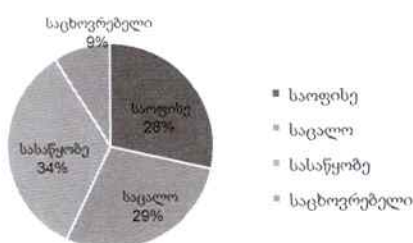
2019 წლის 6 თვის მონაცემებით სამშენებლო მომსახურებიდან მიღებული მთლიანი შემოსავალი შეადგენს 14,457 ათას ლარს, რაც წარმოადგენს 112%-იან ზრდას წინა წლის 6 თვესთან მიმართებით (2018 წ. 6 თვე: 6,811 ათასი ლარი). 2019 წლის ივნისში სამშენებლო მომსახურებიდან მიღებული შემოსავლის 69% დაახლოებით 10 მილიონი ლარი შეადგენს სითი მოლის მშენებლობიდან მიღებულ შემოსავლებს, ხოლო დანარჩენს ინაწილებენ სასტუმრო წინანდალი 1,6 მლნ ლარი, „რუსთაველი ენთერტეინმენტი“ 1 მლნ ლარი და სხვა.

საიჯარო შემოსავლები და ხარჯები

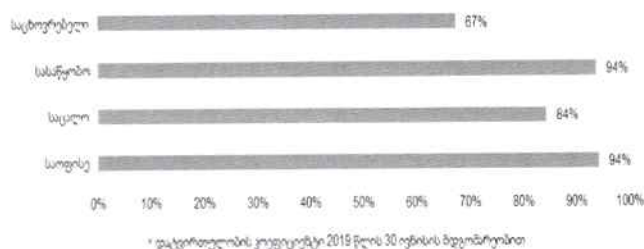
ჯგუფის მიერ გაქირავებული კომერციული ქონება გულისხმობს შემოსავლიანი ქონების პორტფელის მართვას, რომელიც მოიცავს კომერციულ ფართებს (პირველი სართული) საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში და კომერციული მიწებისთვის შეძენილ ფართებს, აგრეთვე სასტუმროების აშენებას და იჯარით გაცემას.

ათვისებული ფართების საშუალო მაჩვენებელი შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის მიხედვით 2019 წლის 6 თვის განმავლობაში ქვემოთ არის წარმოდგენილი:

შემოსავლიანი აქტივების პორტფელი
გასაქირავებელი ფართობის
მიხედვით



დატვირთულობის კოეფიციენტი



2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით იჯარიდან მიღებული შემოსავალი შეადგენს 5,910 ათას ლარს, რაც წინა 2018 წლის 6 თვესთან (2,215 ათასი ლარი) შედარებით დაახლოებით 1.7-ჯერ არის გაზრდილი. ზრდის მიზეზი მეტწილად განპირობებულია, იმ ფაქტით რომ 2018 წლის დეკემბრიდან საიჯარო შემოსავალში მოისაზრება სასტუმროს გაქირავებით მიღებული ყოველთვიური ფიქსირებული შემოსავალიც, რადგან ჯგუფმა არსებული

სასტუმრო იჯარით გადასცა მესამე მხარეს ყოველთვიური ფიქსირებული შემოსავლის სანაცვლოდ, რამაც 2019 წლის 6 თვის მონაცემებით შეადგინა 1,076 ათასი ლარი.

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით იჯარიდან მიღებული შემოსავლის დაახლოებით 68% მოდის შემოსავლიანი აქტივებისგან დაგენერირებულ შემოსავალზე, რომელიც 2019 წლის 6 თვის მონაცემებით შეადგენს 3,879 ათას ლარს, (2018 წ. 6 თვე: 2,215 ათას ლარს). ზრდა განპირობა შემდეგი უძრავი ქონებების ჯამურად გასაქირავებელი ფართობით 4,229 კვ. მ: საცალო ფართი ახალ იპოდრომზე (1,838 კვ.მ) და ჭავჭავაძის გამზირზე (744 კვ.მ), საცხოვრებელი აპარტამენტები ჭავჭავაძის გამზირზე (824 კვ.მ), და საბავშვო ბაღი ახალ იპოდრომთან (823 კვ.მ).

საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებით წარმოდგენილი შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის ჩაშლა იხილეთ ძირითადი საქმიანობის ქვეთავში.

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

2019 წლის 30 ივნისისთვის, საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები წინა პერიოდთან შედარებით 1.2-ჯერ გაიზარდა და 4,340 ათასი ლარი შეადგინა (2018 წლის 30 ივნისი: 1,964 ათასი ლარი). ზრდა განპირობებული იყო შემდეგი მიზეზებით: 2019 წლიდან კომპანიამ გააფართოვა საოფისე ფართი, ასევე გახსნა გაყიდვების შოურუმი „ექსპო ჯორჯიას“ პავილიონში წერეთლის გამზირზე. ქონების გადასახადი გაიზარდა ქონების სამართლიანი ღირებულების გაზრდის გამო და შეადგინა 19% ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების მთლიან ცვლილებაში. ასევე პერიოდის განმავლობაში გაიწია ხარჯები იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურების მისაღებად, რაც დაკავშირებულია სასტუმროების პროექტების ერთჯერად გადასახადებთან.

არარეგულარული ხარჯები

ჯამური არარეგულარული ხარჯები 2018 წელს შეადგენდა 7,557 ათას ლარს, რაც წარმოადგენს ჯგუფის მიერ რეგულარული ტრანზაქციების შედეგებისგან გამოცალკევებული მოვლენების ან ტრანზაქციების ჩამონათვალს, რომლებიც გაერთიანებულია არარეგულარულ, ერთჯერად ხარჯებში. 2019 წლის 30 ივნისისთვის არ აღინიშნებოდა ერთჯერადი აქტივობები.

ქვემოთ მოცეულია იმ მოვლენებისა თუ გარიგებების სია, რომლებიც ჯგუფმა ცალკე გამოჰყო ჩვეულებრივი ოპერაციების შედეგებიდან და შეიყვანა არარეგულარულ შემოსავალსა და ხარჯებში 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

არარეგულარული ხარჯების კლასიფიკაცია:

	2018 (12 თვე)	2017 (12 თვე)
წილობრივი ინსტრუმენტებით გადახდის აჩქარების ეფექტი	3,778	-
სესხის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ზარალი	1,325	-
კოლეჯის მშენებლობა	2,422	-
სარფიანი შესყიდვის შედეგად მიღებული შემოსულობა	-	(260)
სხვა	32	388
სულ არარეგულარული ხარჯები:	7,557	128

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფის“ გაყოფის შემდეგ, მომსახურების ძველი ხელშეკრულებების მიხედვით გასაცემი ბიჯეოს ყველა აქცია, რომლებზეც უფლებები არ გადაცემულა, გარდაიქმნა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „საქართველოს კაპიტალის“ აქციებზე უფლებების ერთ გადაცემად, თავდაპირველი გეგმის მიხედვით, და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო

კომპანია „საქართველოს ბანკის ჯგუფის“ აქციებზე უფლებების ერთ გადაცემად, ბიჯეოს თითოეულ აქციაზე. შესაბამისი წილობრივი გადახდის ხარჯი 3,778 ლარის ოდენობით, რომელიც არ აღიარებულა მოგებაში ან ზარალში ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღის მდგომარეობით (რომლებიც სხვაგვარად აღიარდებოდა უფლების გადაცემის პერიოდის დარჩენილ ვადაში მიღებული მომსახურებებისთვის), აჩქარდა და სასწრაფოდ აღირიცხა.

სესხის აღიარების შეწყვეტით გამოწვეული ზარალი (წინსწრების საკომისიო) უკავშირდება ერთმანეთისგან დამოუკიდებელი მხარისგან მიღებული სესხების ვადაზე ადრე დაფარვას, მშობელი კომპანიისგან მიღებული სესხით მისი რეფინანსირების გამო.

2018 წელს ჯგუფი ჩართული იყო ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში კოლეჯის მშენებლობაში. კომპანიას არ აქვს სამართლებრივი ან სხვა სახის საკუთრების უფლება კოლეჯზე, მაგრამ აპირებს კოლეჯის კურსდამთავრებულები დაასაქმოს მის სამშენებლო ობიექტზე.

ცვეთა და ამორტიზაცია

2019 წლის 30 ივნისისთვის, ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი გასამზადდა 2018 წლის სათანადო პერიოდთან შედარებით და შეადგინა 1,371 ათასი ლარი (2018 წ 6 თვე: 437 ათასი ლარი). ზრდა ძირითადად მიეწერება ახალი სავალდებულო ფასს 16 სტანდარტის შემოღებას, რომლის მიხედვით აღიარდა საოპერაციო იჯარით აღებული აქტივები, რომელსაც ერიცხება ცვეთა. ცვეთის ეფექტი 759 ათასი ლარის ოდენობით აღიარდა 2019 წლის პირველი ექვსი თვის განმავლობაში.

მოგების გადასახადის ხარჯი 2019 წლის ექვსი თვის განმავლობაში წარმოდგენილია შვილობილი კომპანიაზე დარიცხული ჯარიმით (m2 თამარაშვილი); აღნიშნული ჯარიმა დაკავშირებული იყო მოგების გადასახადთან და შესაბამისად კლასიფიცირებულია როგორც ასეთი. 2019 წლის განმავლობაში არ გაცემულა დივიდენდი.

საინვესტიციო და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა

საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტების მოთხოვნების თანახმად ჯგუფი ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ახდენს საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებას.

2018 წლის ბოლოს არსებული მთლიანი საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება შეაფასა „Colliers International Georgia“-მ, შეფასების თარიღია 2018 წლის 31 ოქტომბერი.

2018 წლის განმავლობაში გადაფასების შედეგად მიღებულმა წმინდა შემოსავალმა შეადგინა 34,039 ათასი ლარი.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სასტუმროები მშენებლობის საწყის ეტაპზე თვითღირებულებით შეფასდა 27,063 ლარის ოდენობით (2017 წ.: ნული), მათი სამართლიანი ღირებულების სათანადო სიზუსტით განსაზღვრის შეუძლებლობის გამო.

2019 წლის 31 მაისის მდგომარეობით კომპანიამ მოახდინა სასტუმრო კემინსკის შეფასება გერგეთის ქუჩაზე, რომლის თანახმად, შესაფასებელი ქონების სამართლიანი ღირებულება (საბაზრო მიდგომის გამოყენებით) წარმოდგენილი იყო 9,400 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (ცხრა მილიონ ოთხასი ათასი) დღგ-ს გარეშე. ზემოთხსენებული შეფასების საფუძველზე 2019 წელს აღიარდა გადაფასებისგან მიღებული შემოსულობა 7,956 ათასი ლარის ოდენობით.

2019 წლის ბოლოს შესაბამისი სააღრიცხვო სტანდარტების მიხედვით მოხდება მთლიანი არსებული საინვესტიციო და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ხელახალი შეფასება.

ინფორმაცია კაპიტალისა და სასესხო ვალდებულებების შესახებ

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა (ნომინალური ბალანსები) შემდეგნაირია:

გამსესხებელი	ვალუტა	დარჩენილი ვადა	ძირითადი თანხა *	დარიცხული პროცენტი *
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	აშშ დოლარი	0-3 წელი	157,779	1,252
სს „საქართველოს კაპიტალის“ სესხი	აშშ დოლარი	3+ წელი	77,454	3,332
სს „საქართველოს ბანკის“ სესხი	ევრო	3+ წელი	42,912	409
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	ევრო	0-1 წელი	7,511	70
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	ევრო	3+ წელი	21,554	323
სულ პროცენტული ვალდებულებები:			307,210	5,386

სავალო ფასიანი ქაღალდები წარმოადგენს „m2 უძრავი ქონების“ მიერ 2016 წლის 7 ოქტომბერს და ჯგუფის შვილობილი კომპანიის შპს „კომერციული აქტივების“ მიერ 2018 წლის 31 დეკემბერს გამოშვებულ ობლიგაციებს, შესაბამისად, 25 და 30 მილიონს, თუმცა, 2018 წლის დეკემბერში გამოშვებული ობლიგაციების ნომინალური 30 მილიონიდან მხოლოდ 24% განთავსდა, ხოლო დანარჩენი 76% 2019 წლის პირველ კვარტალში იქნა განთავსებული.

ქვემოთ მოცემულია სავალო ფასიანი ქაღალდების შესახებ დეტალური ინფორმაცია:

ვალდებულების მიმღები	ISIN კოდი	გამოშვების თარიღი	ვადის ამოწურვის თარიღი	ვალუტა	სესხის მოცულობა ('000)	კუპონის განაკვეთი	ამორტიზებული ნაშთი ('000 ლარი)
m2 უძრავი ქონება	GE2700603436	7-Oct-16	7-Oct-19	აშშ დოლარი	25,000	7.50%	72,797
შპს „კომერციული აქტივები“	GE2700603733	31-Dec-18	31-Dec-21	აშშ დოლარი	30,000	7.50%	86,257

ხოლო რაც შეეხება მიღებულ სესხებს 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 159,054 ათას ლარს რაც წინა პერიოდთან შედარებით უმნიშვნელოდ გაზრდილია, დაახლოებით 1%-იანი ცვლილებით.

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მშობელი კომპანიის „საქართველოს კაპიტალის“ სესხი მთლიანი მიღებული სესხების 29%-ს შეადგენს რაც მნიშვნელოვნად შემცირებულია წინა პერიოდთან შედარებით (31/12/2018: 50%)

2018 წელს მოკლევადიანი სესხები ძირითადი თანხით 22,620 ათასი აშშ დოლარი აღებული იქნა მშობელი კომპანიისგან „საქართველოს კაპიტალი“, რომლიც ჩაიფარა 2019 წლის 1 კვარტალში.

2019 წლის მარტში ჯგუფმა სასტუმრო გუდაურის მშენებლობის დაფინანსებისთვის აიღო ორი სესხი სს „თიბისი ბანკიდან“ 1,300 ათასი ევროს ოდენობით დაფარვის ვადით 2020 წლის I კვ. და მეორე სესხი 6,600 ათასი ევროს ოდენობით დაფარვის ვადით 2030 წლის II კვ. სასტუმროს დასრულება და ამოქმედდება იგეგმება 2019 წლის მე-4 კვარტლიდან.

2019 წლის ივნისში ჯგუფმა მელიქიშვილის ქუჩაზე სასტუმროს მშენებლობისთვის აიღო სესხი 5,300 ათასი ევროს ოდენობით სს „საქართველოს ბანკიდან“, რომლის დაფარვის ვადაც 2031 წელს უწევს; სასტუმროს დასრულება და ამოქმედდება იგეგმება 2020 წლის 1 კვარტლიდან.

2019 წლის იანვარში ჯგუფმა აიღო სასტუმრო რამადა ენკორ ყაზბეგის დასაფინანსებლად სესხი საქართველოს ბანკისგან 8,000 ათასი ევროს ოდენობით, რომლის დაფარვის ვადაც არის 2028 წლის დეკემბერი. აღნიშნულ სესხზე მოქმედებს კოვენანტი, რომელიც უფრო ვრცლად არის განხილული ქვემოთ „ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვის ნაწილში“.

სესხის უზრუნველყოფაში ჩადებული უძრავი ქონება:

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონება - სასტუმრო რამადა ენკორ ყაზბეგი საბალანსო ღირებულებით 49,697 ათასი ლარი (2018: 46,276 ათასი ლარი) და მშენებარე საინვესტიციო ქონებები: სასტუმრო გუდაური, სასტუმრო მელიქიშვილი და სასტუმრო ქუთაისში ჯამური საბალანსო ღირებულებით 58,158 ათასი ლარი (31/12/2018: 1,132 ათასი ლარი) ჩადებულია როგორც უზრუნველყოფა.

უზრუნველყოფის დეტალური ცხრილი შემდეგნაირად გამოიყურება:

სესხის აძლები	ბანკი	გაცემის თარიღი	დაფარვის ვადა	ვალუტა	სესხის თანხა ('000)	ჩადებული უზრუნველყოფა	საბალანსო ღირებულება (30-ივნ-19) (000 ლარი)
შპს m2	საქართველოს ბანკი	8-იან-19	29-დეკ-28	ევრო	8,000	საინვესტიციო ქონება: სასტუმრო რამადა ენკორ ყაზბეგზე	49,697
შპს m2 გუდაური	თიბისი ბანკი	27-მარ-19	26-მარ-20	ევრო	1,300	მშენებარე საინვესტიციო ქონება: სასტუმრო გუდაური	27,775
შპს m2 გუდაური	თიბისი ბანკი	27-მარ-19	26-აპრ-30	ევრო	6,600	მშენებარე საინვესტიციო ქონება: სასტუმრო რამადა ენკორ ყაზბეგზე	25,691
შპს m2 მელიქიშვილი	საქართველოს ბანკი	17-ივნ-19	13-ივნ-31	ევრო	5,300	მშენებარე საინვესტიციო ქონება: სასტუმრო ქუთაისი	4,692
შპს m2 ქუთაისი	თიბისი ბანკი	18-ივნ-19	30-სექ-19	ევრო	1,000	მშენებარე საინვესტიციო ქონება: სასტუმრო რამადა ქუთაისი	
სულ უზრუნველყოფაში ჩადებული უძრავი ქონების საბალანსო ღირებულება:							107,855

ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა

მოქმედი კოვენანტები:

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით არსებობს მხოლოდ ერთი მოქმედი კოვენანტი, სესხის ამღები : “შპს m2” საქართველოს ბანკისგან მიღებულ სესხზე, ძირითადი თანხით 8,000 ათასი ევრო, ვადიანობით 2028 წლის დეკემბრამდე, სესხის აღების მიზანი იყო სასტუმრო რამადა ენკორ ყაზბეგის აშენება და ფუნქციონირება.

შესაბამისი მაჩვენებლები 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

კოვენანტის ტიპი	ფაქტობრივი	ლიმიტი	აკმაყოფილებს კი/არა
სესხის მომსახურების კოფიციენტი (Debt Service Coverage Ratio)	1.12	> 1.1	კი

DSCR ითვლება შემდეგი ორი მაჩვენებლის შეფარდებით:

მრიგხველი: EBITDA-ს დამატებული საწყისი ფულის ნაშთი, გამოკლებული კაპიტალური დანახარჯები და გადასახადები

მნიშვნელი: ბანკსა და კომპანიას შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შესაბამის საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში კრედიტის ვადამოსული და გადასახდელი ძირითადი თანხებს დამატებული საპროცენტო სარგებელი, კრედიტის თანხის აუთენტიკაციის ნაწილზე გადასახდელი საკომისიო და საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში არსებული სხვა გადასახდელები/ხარჯები;

კოვენანტები დაანგარიშებულია მხოლოდ და მხოლოდ ხსენებული სასტუმროს ბოლო 12 თვის პერფორმანსზე (ე.ი 2018 წლის 30 ივნისიდან 2019 წლის ივნისამდე პერიოდი) პერფორმანსზე, შესაბამისად ობლიგაციის გამოშვებას არ ექნება გავლენა დათვლის მეთოდოლოგიაში გამოყენებულ ფაქტობრივ მონაცემებზე. ხელშეკრულების მიხედვით კოვენანტი ითვლება ბოლო 12 თვის პერიოდზე.

დაანგარიშებისთვის გამოყენებულია სასტუმროს შემოსავლები და ხარჯები. სასტუმრო 2018 წლის დეკემბრიდან საოპერაციო იჯარით, ფიქსირებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის სანაცვლოდ, გადაეცა შპს “ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპს” („GHMG ჯგუფი“) რომელიც მშობელი კომპანიის სს „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილი კომპანიაა. შესაბამისად 2019 წლიდან ჯგუფი აღარ ახდენს სასტუმროს შემოსავლების და ხარჯების პირდაპირ აღრიცხვას. GHMG ჯგუფი ახდენს ყოველთვიურ რეპორტირებას კომპანიასთან, და წარადგენს სასტუმროს შემოსავლების და ხარჯების შესახებ დეტალურ ინფორმაციას.

კოვენანტები, რომლებიც ჯერ ძალაში არ შესულა:

სესხის ამღებ კომპანიაზე: „შპს m2 გუდაური“ თიბისი ბანკისგან ორ სესხზე ძირითადი თანხით 1,300 ათასი ევრო დაფარვის ვადით 2020 წლის მარტამდე და ძირითადი თანხით 6,600 ათასი ევრო, დაფარვის ვადით 2030 წლის აპრილი, იმოქმედებს ქვემოთ მოყვანილი კოვენანტი. სესხებზე კოვენანტი ამოქმედდება მას შემდეგ რაც სასტუმრო გუდაური დაიწყებს ოპერირებას (მიიღებს პირველ ვიზიტორს). სასტუმროს გახსნა დაგეგმილია 2019 წლის მეოთხე კვარტალში.

კოვენანტის ტიპი	ლიმიტი
სესხის მომსახურების კოფიციენტი (Debt Service Coverage Ratio)**	> 1.25
<i>ჯამურმა სასესხო ვალდებულებებმა არ უნდა შეადგინოს:</i>	
ოპერაციის დაწყებიდან 12 თვის შემდეგ საოპერაციო მოგების (EBITDA)	750%-ზე მეტი
ოპერაციის დაწყებიდან 24 თვის შემდეგ საოპერაციო მოგების (EBITDA)	650%-ზე მეტი
ოპერაციის დაწყებიდან 36 თვის შემდეგ საოპერაციო მოგების (EBITDA)	550%-ზე მეტი
ოპერაციის დაწყებიდან 48 თვის შემდეგ საოპერაციო მოგების (EBITDA)	500%-ზე მეტი
ICR კოფიციენტი**	> 2.5

** DSCR იანგარიშება: (EBITDA - ცვლილება საბრუნავ კაპიტალში - FF&E რეზერვი, ან კაპიტალური დაბანდება (ამ ორიდან უმეტესი) - დივიდენდი - მოგების გადასახადი)/(გრძელვადიან სესხებზე გადასახდელი ძირითადი პროცენტი)

ICR კოფიციენტი იანგარიშება როგორც კომპანიის საოპერაციო მოგება EBITDA – Maintenance Capex შეფარდებული კომპანიის მიერ შესაბამისი პერიოდის მანძილზე გადასახდელ საპროცენტო ხარჯებთან.

სესხის ამღები კომპანიაზე: „შპს m2 მელიქიშვილი“ საქართველოს ბანკიდან აღებულ სესხზე ძირითადი თანხით 5,300 ათასი ევრო, დაფარვის ვადით 2031 წლის ივნისი, იმოქმედებს ქვემოთ მოყვანილი კოვენანტი. სესხზე კოვენანტი ამოქმედდება მას შემდეგ რაც სასტუმრო მიიღებს პირველ ვიზიტორს. სასტუმროს გახსნა იგეგმება 2020 წლის პირველი კვარტლიდან.

კოვენანტის ტიპი	ლიმიტი
სესხის მომსახურების კოფიციენტი (Debt Service Coverage Ratio)	> 1.1

DSCR ითვლება შემდეგი ორი მაჩვენებლის შეფარდებით:

მრიცხველი: EBITDA-ს დამატებული საწყისი ფულის ნაშთი, გამოკლებული კაპიტალური დანახარჯები და გადასახადები.

მნიშვნელი: ბანკსა და კომპანიას შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შესაბამის საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში კრედიტის ვადამოსული და გადასახდელი ძირითადი თანხებს დამატებული საპროცენტო სარგებელი, კრედიტის თანხის აუთენტიკაციის ნაწილზე გადასახდელი საკომისიო და საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში არსებული სხვა გადასახდელები/ხარჯები;

კაპიტალი

კომპანიის მთლიანი სააქციო კაპიტალი 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 5,258 ლარს (2018: 5,091 ათასი ლარი, 2017: 4,180 ათასი ლარი).

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, სააქციო კაპიტალი შეიცავდა 417,994,663 ჩვეულებრივ აქციას (2018: 417,994,663; 2017: 417,994,663) და 107,644,608 პრივილეგირებულ აქციას (2018: 91,054,852; 2017: ნოლი) და 20,000,000 „ზ“ კლასის აქციებს (2018: 20,000,000; 2017: ნოლი). 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ყველა ჩვეულებრივი აქცია და პრივილეგირებული აქციები სრულად იყო განთავსებული. „ზ“ კლასის აქციები გამოშვებული იქნა უსასყიდლოდ. თითოეული აქციის ნომინალური ღირებულებაა 0.01 ლარი.

პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს აქვთ განაწილებაზე უფრო მაღალი მოთხოვნის უფლება ორგანიზაციის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, ვიდრე ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებს და მათ არ აქვთ ხმის უფლება.

„ბ“ კლასის აქციები მათ მფლობელებს ანიჭებს უფლებას დივიდენდებზე და მის ლიკვიდაციიდან მიღებულ შემოსავალზე, ჩვეულებრივი აქციების მფლობელთა მსგავსად, და ასევე ანიჭებს შეზღუდულ ხმის უფლებას აქციონერთა წლიურ კრებებზე. „ბ“ კლასის აქციების გაყიდვა შეიძლება მხოლოდ ჯგუფის არსებულ აქციონერებზე. „ბ“ კლასის აქციების ემისია გამიზნულია „საზოგადოების“ მენეჯმენტის ან/და თანამშრომლების კომპენსაციის მიზნით, მათთან გაფორმებული შრომითი ხელშეკრულებების ან/და სამეთვალყურეო საბჭოს შესაბამისი გადაწყვეტილებების საფუძველზე.

2019 წლის 6 თებერვალს ჯგუფმა შპს „კას 1“-ში შეიძინა სააქციო წილის დარჩენილი 40%. გამოსყიდვის მთლიანი საზღაური იყო 5,2 მილიონი აშშ დოლარი (13,8 მილიონი ლარი), საიდანაც 0,3 მილიონი აშშ დოლარი (0,8 მილიონი ლარი) ნაღდი ფორმით იყო გადახდილი, ხოლო 4,9 მილიონი აშშ დოლარის (13,0 მილიონი ლარი) ანგარიშსწორება მოხდა ჯგუფის მიერ ობლიგაციების გამოშვების გზით.

2019 წლის ივნისში ჯგუფმა გამოუშვა 16,589 ათასი პრივილეგირებული აქცია, რომელთა განთავსების საერთო ფასია 6,832 ათასი ლარი (2,400 აშშ დოლარი). აქციების გამოშვების ფასი იყო 0,4119 ლარი (0,1447 აშშ დოლარი). პრივილეგირებული აქციები საკუთარ კაპიტალშია ასახული საწესდებო კაპიტალის და კაპიტალში დამატებითი შენატანების სახით.

ივნისში გამოშვებული პრივილეგირებული აქციებისგან აწეული კაპიტალით მოხდა მიწის ნაკვეთების შეძენა თბილისში ჯავახიშვილის ქუჩაზე და რაჭა შოვში, რომელიც გამიზნულია შესაბამისად საცხოვრებელი ბინებისა და სასტუმროს მშენებლობისთვის.

დამატებითი შენატანები კაპიტალში 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 128,111 ათას ლარს (31/12/2018: 119,710 ლარს). დამატებითი შენატანები კაპიტალში შედგება გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტისგან.

ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისის მიმოხილვა

საოპერაციო საქმიანობა:

2018 და 2017 წლის ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი მომზადებულია არაპირდაპირი მეთოდის გამოყენებით, შესადარისობისთვის 2019 და 2018 წლის არაუდიტირებული ანგარიშგებები მომზადდა იგივე მეთოდის გამოყენებით. 2019 წლის აუდიტორის მიერ მიმოხილული კონსოლიდირებული ანგარიშგება მომზადებულია პირდაპირი მეთოდის გამოყენებით. პირდაპირ და არაპირდაპ მეთოდებს შორის დადარება იხილეთ ქვეთავში: „ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი“ გვ. 123

აღსანიშნავია, რომ 2019 წლიდან კომპანიამ მოახდინა საპროცენტო ხარჯის რეკლასიფიკაცია საოპერაციო ფულადი ნაკადებიდან ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული/ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულად ნაკადებში. განხორციელებული რეკლასიფიკაცია მიზნად ისახავს ემიტენტისა და მისი დედა კომპანია „საქართველოს კაპიტალის“ სააღრიცხვო პოლიტიკების თანხვედრაში მოყვანას. იმისთვის, რომ პერიოდების შესადარისი იყოს, 2018 და 2017 სრული წლის ანგარიშგებებშიც საპროცენტო ხარჯები გადატანილია ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებულ ფულად ნაკადებში.

(საერთაშორისო ფინანსური აღრიცხვის სტანდარტებში არ არის პირდაპირი მითითება, თუ რომელ კატეგორიას უნდა განეკუთვნებოდეს საპროცენტო ხარჯი).

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი (000' ლარი)	არაუდიტირებული 2019 (ნახევარი წელი)	არაუდიტირებული 2018 (ნახევარი წელი)	არაუდიტირებული დაკორექტირებული 2018 (სრული წელი)	არაუდიტირებული დაკორექტირებული 2017 (სრული წელი)
საოპერაციო საქმიანობა				
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე	(1,384)	(96)	27,722	24,761
<i>არაფულადი კორექტირებები, რომელთა მიზანაც გადასახადით დასაბეგრი მოგებისა და საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებები შესვლამდე არსებული საოპერაციო მოგების შესაბამისობაში მოყვანაა</i>				
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	(7,956)	(2,311)	(34,039)	(22,563)
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი	(383)	544	1,570	117
ცვეთა და ამორტიზაცია	1,371	(437)	972	508
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	586	(299)	(517)	(816)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	7,844	1,079	9,383	6,764
წილობრივი გადახდა	583	716	4,877	286
სხვა	1,348	6,480	-	(269)
საოპერაციო ფულადი სახსრების (გადინება) შემოდინება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე	2,009	5,676	9,968	8,788
ცვლილება მარაგებამდე კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში	7,510	17,706	10,439	55,673
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში	(3,119)	(24,201)	(23,650)	(30,374)

ცვლილება შპენებლისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში	465	(512)	533	2,767
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მიმდინარე აქტივებში	(26,300)	(25,784)	(13,749)	(10,779)
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივების ცვლილება	(1,696)	1,599	(1,578)	(1,008)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებებში	(2,428)	3,040	7,848	3,123
ცვლილება სხვა მიმდინარე ვალდებულებებში	497	7,779	5,448	(1,951)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებში	(4,050)	(2,590)	(6,198)	366
ცვლილება საკრედიტო დაწესებულებებში არსებულ ვადიან დეპოზიტებში	(3,971)	(210)	(3,860)	-
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	(31,083)	(17,497)	(14,799)	26,605
მიღებული პროცენტი	176	91	517	816
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	-	-	(4,854)
(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული)/საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(30,907)	(17,406)	(14,282)	22,567

2019 წლის 6 თვის მონაცემებით წმინდა ფულადი შემოსავლები საოპერაციო საქმიანობიდან შემცირდა 78%-ით წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით. კლება უშეტესად გამოწვეული იყო მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვების შემცირებით, რაც თავის მხრივ გამომდინარეობდა ახალი პროექტების სიმცირისგან. წმინდა ფულადი შემოსავლები საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან შემცირებულია 71% და 2019 წლის 6 თვის მონაცემებით შეადგენს 10,574 ათას ლარს (30/06/2018: 36,760 ათასი ლარი). შემცირება განპირობებულია იმით, რომ 2018 წელს ხუთი აქტიური პროექტი იყო, კერძოდ: m2 იპოდრომზე, m2 ჭავჭავაძეზე, m2 მელიქიშვილზე, m2 ჩუბინიშვილზე და ოპტიმა ისანი. ყველა პროექტმა გამოიმუშავა შემოსავალი და ძირითადად გაიყიდა/ ექსპულატაციაში შევიდა 2018 წელს. 31/12/2018 - 30/06/2019 პერიოდისათვის მხოლოდ შემდეგმა პროექტებმა დააგენერირა შემოსავალი: m2 ყაზბეგის გამზირზე და m2 იპოდრომზე.

საინვესტიციო საქმიანობა:

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი (000 ლარი)	არააუდირებული 2019 (ნახევარი წელი)	არააუდირებული 2018 (ნახევარი წელი)	არააუდირებული დაკორექტირებული 2018 (სრული წელი)	არააუდირებული დაკორექტირებული 2017 (სრული წელი)
საინვესტიციო საქმიანობა				
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	(10,574)	(36,760)	(32,225)	(1,401)
მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეძენა	-	-	(21,017)	-
ამონაგები საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან	-	-	670	-
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	(546)	(9,198)	(10,169)	(2,341)
ძირითადი საშუალებების შეძენა	-	(2,408)	(952)	(339)
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	(17,606)	(7,587)	(20,005)	(9,483)
ძირითად საშუალებებზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	(1,724)	-	-	(15,792)
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შეძენა	-	-	-	(1,019)
შვილობილი კომპანიების შეძენა	-	-	-	(12,748)
სესხების გაცემა	(1,347)	(740)	(7,321)	-
(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული)/საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(31,797)	(56,693)	(91,019)	(43,123)

2019 წლის 6 თვის მონაცემებით საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები შემცირებულია 43%-ით, რაც გამოწვეულია საინვესტიციო ქონების შესყიდვის შემცირებით. 2019 წლიდან კომპანიამ შეიმუშავა „მსუბუქი აქტივების სტრატეგია“ „asset light strategy“ რომლის კვალდაკვალ ინვესტიციები ქონების შესყიდვის კუთხით შემცირებულია. კომპანია სამომავლოდ მიზნად ისახავს ფრანჩიზის განვითარებას, რაც მესამე მხარის მიწებზე შენობების აშენების შედეგად მინიმალური საწყისი ინვესტიციით ფიქსირებულ და ცვალებად შემოსავლების გენერირების საშუალებას იძლევა.

თუმცა მეორე მხრივ კაპიტალიზაციები მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაზრდილია 2.3-ჯერ და 2019 წლის 6 თვის მონაცემებით შეადგენს შეადგენს 17,606 ათას ლარს, რაც თითქმის უტოლდება 2018 სრული წლის ანალოგიურ მაჩვენებელს. კაპიტალური დანახარჯები წარმოადგენს სასტუმროების მშენებლობისთვის გაწეულ ხარჯებს. 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას მიმდინარე მშენებლობის აქტიურ ფაზაშია შემდეგი სასტუმროები: რამადა მელიქიშვილი, კემპინსკი თბილისი, რამადა ქუთაისი, Seti square მესტია და გუდაურის სასტუმროები ჯამურად 518 ნომერი, რომელიც 2020 წლის დასასრულს დაიწყებს ოპერირებას. ხოლო საწყისი დიზაინის ფაზაშია ჯამური ნომრების 45%, რომელშიც ერთიანდებიან თელავის, შოვის, კახეთი Wine & Spa-ს, მესტიის და ზუგდიდის სასტუმროები.

ფინანსური საქმიანობა:

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი (000 ლარი)	არააუდირებული 2019 (ნახევარი წელი)	არააუდირებული 2018 (ნახევარი წელი)	არააუდირებული დაკორექტირებული 2018 (სრული წელი)	არააუდირებული დაკორექტირებული 2017 (სრული წელი)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები				
აქციების გამოშვება	6,833	-	32,368	-
ამონაგები გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდებიდან	46,887	-	19,609	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	-	-	-	(34,099)
ამონაგები სესხებიდან	67,941	132,645	137,412	32,117
სესხების დაფარვა	(75,681)	(59,655)	(61,669)	(16,908)
გადახდილი პროცენტი	(11,342)	(6,179)	(12,216)	(10,681)
გადახდილი დივიდენდი	-	-	(10,000)	-
შეძენილი სახაზინო აქციებში საბოლოო მშობელი კომპანიისთვის გადახდილი ანაზღაურება	(1,159)	(1,362)	-	(7,956)
არსებულ შვილობილ კომპანიებში არასაკონტროლო პაკეტების შესყიდვა	(796)	-	-	-
(ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული)/ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	32,683	65,449	105,504	(37,527)

2019 წლის 6 თვის მონაცემებით ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი შემცირებულია 50%-ით წინა პერიოდთან შედარებით. კლება მიეწერება მშობელი კომპანიის მიმართ არსებული სესხების ჩაფარვას.

2019 წლის განმავლობაში 75,681 ათასი ლარის სესხები იქნა ჩაფარული, რაც წინა პერიოდთან შედარებით 27%-ით მეტია (30/06/2018: 59,655 ათასი ლარი).

უძრავი ქონების საქმიანობის რეგულირება საქართველოში

მარეგულირებელი გარემო

კრედიტებთან დაკავშირებული რეგულაციები

2019 წელს ძალაში შევიდა კრედიტებთან დაკავშირებული ახალი რეგულაციები, რომლებიც ეხება იპოთეკის ხელმისაწვდომობას. ახალი რეგულაციების მიზანია ხელი შეუწყოს ჯანსაღ გასესხებას კლიენტების კრედიტუნარიანობის შემოწმების სტანდარტების გამოყენებით. საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა დაადგინა მსესხებლის საკრედიტო გადასახდელის მის შემოსავალთან შეფარდების (PTI) სტანდარტები ჭარბვალიანობის შესაზღუდად და „კრედიტი/ღირებულების“ კოეფიციენტი (LTV), რათა შეეზღუდა იპოთეკის წილი აქტივის ღირებულებასთან მიმართებით. ჰეჯირებულ და არაჰეჯირებულ მსესხებლებს სხვადასხვა სტანდარტები აქვთ.

დედოლარიზების პოლიტიკის შესაბამისად საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა მიიღო გარკვეული ზომები საქართველოს ეკონომიკის დოლარიზების შემცირების მიზნით. საქართველოს ეროვნული ბანკის ქმედებები მოიცავდა შემდეგს:

- 200,000 ლარზე ნაკლები ნებისმიერი საბანკო სესხი 2019 წლიდან გაიცემა ლარებში;
- ყველანაირი საქონლის და მომსახურების, მათ შორის უძრავი ქონების, ფასის დაფიქსირება მოითხოვება ლარში.

ცხრილი 1: გადასახდელი/შემოსავლის (PTI) სტანდარტები ახალი რეგულაციის მიხედვით				
ყოველთვიური წმინდა ხელფასი, ლარი	ყოველთვიური PTI			
	ჰეჯირებული მსესხებელი		არაჰეჯირებული მსესხებელი	
	მაქსიმალური პირობები	საკონტრაქტო პირობები	მაქსიმალური პირობები	საკონტრაქტო პირობები
<1,000	25%	35%	20%	25%
1000-2000	35%	45%		
2000-4000	45%	55%	25%	30%
4,000-ზე მეტი	50%	60%	30%	35%

ცხრილი 2: კრედიტი/ღირებულება (LTV) სტანდარტები ახალი რეგულაციების მიხედვით	
ვალუტა	LTV
ლარი	85%
უცხოური ვალუტა	70%

მშენებლობასთან დაკავშირებული ახალი რეგულაციები

- სახანძრო უსაფრთხოების რეგულაციები (დადგენილება 41), რომლებიც მიღებული იქნა 2017 წელს და ძალაშია 2019 წლიდან, მოითხოვს უსაფრთხოების უფრო მკაცრ წესებს მშენებლებისთვის და ხარისხის უფრო მკაცრ სტანდარტებს სამშენებლო პროდუქციის მწარმოებლებისგან/იმპორტიორებისგან.
- 2019 წლის დასაწყისში ქალაქის მერიამ გამოაცხადა, რომ აიკრძალება K2 კოეფიციენტის გაყიდვა. ამგვარად, მშენებლობის მოცულობა შეიზღუდება საწყის პროექტში მითითებული მაჩვენებლის მიხედვით და გაუქმდება აქამდე არსებული პრაქტიკა, რომელიც გულისხმობდა იმას რომ გარკვეული თანხის სანაცვლოდ ხდებოდა არსებული კოეფიციენტის გაზრდას.
- 2019 წლის მარტში ქალაქის მერიამ მიიღო თბილისის განაშენიანების გენერალური გეგმა, რომელიც განსაზღვრავს თბილისის საზღვრებში განსახორციელებელი მშენებლობების საერთო პარამეტრებსა და შეზღუდვებს.

სამშენებლო ნებართვები

მშენებლობის მიზნით შენობები დაყოფილია ხუთ ტიპად:

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

ნებართვის გაცემის პროცესი

საფეხური I - ურბანული მშენებლობის პირობების განცხადება

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

საფეხური II - არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის დამტკიცება

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

საფეხური III - მშენებლობის ნებართვის გაცემა

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

მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე პასუხისმგებელი სახელმწიფო ორგანოები

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

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

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

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

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

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

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო - V კლასის შენობებზე.

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

ახალი რეგულაციებიდან გამომდინარე, რომელიც უკავშირდება კრედიტების აღებას და იპოთეკის ხელმისაწვდომობას, ახალი კოეფიციენტების შემოღებით „საკრედიტო გადასახდელის მის შემოსავალთან შეფარდება“ და „კრედიტი/ღირებულების“ კოეფიციენტი, რომელიც ზღუდავს იპოთეკის წილს აქტივთან მიმართებით, შესაძლოა მცირე გავლენა იქონიოს უძრავი ქონების გაყიდვების სამომავლო ტრენდთან დაკავშირებით.

ამასთანავე, ცვალებადი პოლიტიკური და ეკონომიკური გარემოდან გამომდინარე, პროგნოზების გაკეთების საშუალებას თითქმის არ იძლევა.

ზემოაღნიშნულმა ფაქტებმა შესაძლოა გავლენა მოახდინონ ემიტენტის საქმიანობაზე მომავალში.

მმართველო ორგანო და მენეჯმენტი

კომპანიის უმაღლესი ორგანოა აქციონერთა საერთო კრება. კომპანიის საქმიანობაზე ზედამხედველობა ხორციელდება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ, რომელიც აირჩევა აქციონერთა საერთო კრების მიერ.

კომპანიის ყოველდღიური საქმიანობის მენეჯმენტი ხორციელდება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დანიშნული გენერალური დირექტორის მიერ.

აქციონერთა საერთო კრება

საერთო კრება არის კომპანიის უმაღლესი მმართველი ორგანო და საქართველოს კანონმდებლობისა და კომპანიის დებულების თანახმად, უფლებამოსილია, მიიღოს გადაწყვეტილებები, მათ შორის, თუმცა არა მარტო, შემდეგ საკითხებთან დაკავშირებით:

- საზოგადოების წესდების დამტკიცება და შეცვლა
- გადაწყვეტილების მიღება შერწყმის, გაყოფის ან გარდაქმნის შესახებ;
- საზოგადოების ლიკვიდაციის საკითხების გადაწყვეტა;
- საწესდებო კაპიტალი მომატების დროს აქციონერის მიერ აქციების უპირატესი შესყიდვის უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გაუქმება;
- მოგების გამოყენების შესახებ სამეთვალყურეო საბჭოს ან გენერალური დირექტორის წინადადების მიღება ან უარყოფა, ან, როდესაც ეს ორგანოები ვერ იძლევიან ერთიან წინადადებას, გადაწყვეტილების მიღება წმინდა მოგების გამოყენების შესახებ;
- სამეთვალყურეო საბჭოში აქციონერთა წარმომადგენლის არჩევა ან გამოწვევა;
- გენერალური დირექტორის ან სამეთვალყურეო საბჭოს ანგარიშის დამტკიცება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა შრომის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტა;
- აუდიტორისა და სპეციალური კონტროლიორის არჩევა;
- გადაწყვეტილების მიღება საზოგადოების ქონების შეძენის, გასხვისების, გაცვლის ან სხვაგვარად დატვირთვის შესახებ, რომელთა ღირებულება შეადგენს საზოგადოების მთლიანი აქტივების ღირებულების 50%-ზე მეტს.
- წლიური ანგარიშების დამტკიცება;

სამეთვალყურეო საბჭო

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 5 წევრისგან. წევრების არჩევა და გათავისუფლება ხდება აქციონერთა საერთო კრების მიერ. სამეთვალყურეო საბჭოს თითოეული წევრი აირჩევა ოთხწლიანი პერიოდით, თუმცა, მისი უფლებამოსილება უნდა გაგრძელდეს შემდგომ საერთო კრებამდე.

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე არ უნდა იყოს ამავე დროს საზოგადოების დირექტორი.

სამეთვალყურეო საბჭო მისი შემადგენლობიდან ირჩევს თავმჯდომარეს და თავმჯდომარის მოადგილეს.

სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომები უნდა გაიმართოს სულ მცირე კვარტალში ერთხელ. სხდომას უფლება აქვს მიიღოს გადაწყვეტილება, თუ სხდომას ესწრება წევრთა ნახევარზე მეტი. თითოეულ წევრს გააჩნია ერთი ხმა. სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილებაზე დგება ოქმი, რომელიც უნდა იყოს ხელმოწერილი თავმჯდომარის მიერ.

სამეთვალყურეო საბჭოს ამოცანები და კომპეტენცია მოიცავს მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით:

- გენერალური დირექტორის დანიშვნა და განთავისფულება;
- გენერალური დირექტორის საქმიანობის კონტროლი;
- საინვესტიციო ან/და სხვა კომიტეტების შექმნა და მათი ფუნქციების, უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრა;
- საინვესტიციო კომიტეტის წევრების არჩევა;
- საინვესტიციო კომიტეტის საქმიანობის კონტროლი და მის მიერ მოწოდებული რეკომენდაციების დამტკიცება;
- საბუღალტრო აღრიცხვისა და საზოგადოების ქონებრივი ობიექტების შემოწმება, მათ შორის, საზოგადოების სალარო და ფასიანი ქაღალდებისა და საქონლის მდგომარეობის შემოწმება პირადად, ცალკეული წევრების ან მოწვეული ექსპერტების მეშვეობით;
- გენერალური დირექტორის მიერ მომზადებული და წარმოდგენილი წლიური ბიუჯეტისა და მოგება-ზარალის გეგმის, აგრეთვე საინვესტიციო გეგმის და გრძელვადიანი სამართლებრივი ურთიერთობების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებების შეფასების დამტკიცება;
- სხვა კომპანიებში წილებისა და აქციების შეძენა და გადაცემა, თუკი ამგვარი წილის/აქციების მოცულობა აღემატება კომპანიის მთლიანი კაპიტალის 50%-ს ან გარიგების ღირებულება აღემატება წინა კალენდარული თვის დასასრულისთვის არსებულ საზოგადოების მთლიანი აქტივების ღირებულების 1%-ს.
- ინვესტიციები, რომელის ღირებულებაც, ცალკე ან ჯამში, აღემატება წინა კალენდარული თვის დასასრულისთვის არსებულ „საზოგადოების“ მთლიანი აქტივების ღირებულების 1%-ს თუკი ინვესტირება ხდება ახალ ბიზნეს საქმიანობათ, ან 2%-ს თუკი ინვესტირება ხდება იმ ბიზნესში, სადაც საზოგადოებას უკვე განხორციელებული აქვს წამატებული ინვესტიცია.

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები

ირაკლი გილაური - სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე და სს „საქართველოს კაპიტალის“ გენერალური დირექტორი

აღნიშნული კომპანია სს „m2 უძრავი ქონების“ დედა კომპანიაა. ირაკლი 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 60 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.

ავთო ნამიჩიშვილი - სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე

აღნიშნული კომპანია სს „m2 უძრავი ქონების“ მშობელი 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 ბიზნესსამართლის მაგისტრის ხარისხს.

ეკატერინა შავგულიძე - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, სს „საქართველოს კაპიტალის“ დირექტორი ინვესტიციების მიმართულებით

აღნიშნული კომპანია სს „m2 უძრავი ქონების“ მშობელი კომპანიაა. მანამდე მუშაობდა „BGEO ჯგუფის“ დაფინანსებისა და ინვესტირებთან 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 ინვესტირებთან ურთიერთობის ჯგუფის ხელმძღვანელმა. მანამდე იგი ასოცირებული ფინანსური დირექტორი იყო კომპანიაში AstraZeneca, UK. ფლობს Wharton Business School-ის ბიზნესის მაგისტრის წოდებას.

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

ირაკლი ბურდილაძე „მ2 უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორია. მ2-ში მოსვლამდე ირაკლი იყო „საქართველოს ბანკის“ გენერალური დირექტორის მოადგილე საოპერაციო მიმართულებით. 2006-2007 წლებში იგი საქართველოს ბანკის ფინანსური დირექტორი გახლდათ. „საქართველოს ბანკში“ გადასვლამდე, ირაკლი ბურდილაძე საქართველოში უძრავი ქონების დეველოპერი და მმართველი წამყვანი კომპანიის – „GMT Group“-ის ფინანსური დირექტორი იყო. საერთაშორისო ურთიერთობებისა და საერთაშორისო ეკონომიკის მაგისტრის ხარისხი ირაკლიმ ჯონს ჰოპკინსის უნივერსიტეტში, ვაშინგტონში, მიიღო. ბაკალავრის ხარისხი საერთაშორისო ურთიერთობების დარგში კი თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში.

ემიტენტის დირექტორები

კომპანიას ჰყავს ორი მმართველი პარტნიორი: ირაკლი ბურდილაძე და შოთა ბერეკაშვილი.

კომპანიის გენერალური დირექტორია - ირაკლი ბურდილაძე

დირექტორი ვალდებულია გასწიოს კომპანიის ყოველდღიური მენეჯმენტი. მის ვალდებულებებში და პასუხისმგებლობებში შედის შემდეგი:

- კომპანიის ყოველდღიური აქტივობების მართვა
- ყოველწლიური ბიუჯეტის მომზადება
- კომპანიის წარდგენა მესამე მხარეებთან
- თანამშრომლების აყვანა/განთავისუფლება
- ყოველი საჭირო დოკუმენტის/ინფორმაციის მომზადება აქციონერთა და სამეთვალყურეო საბჭოზე წარსადგენად.

კომპანიის ამჟამინდელი მენეჯმენტი მოიცავს გენერალურ დირექტორს და მის მოადგილეებს, რომლებიც ჩამოთვლილია ქვემოთ:

Name	პოზიცია	დასაქმების პირობები
ირაკლი ბურდილაძე.....	გენერალური დირექტორი, მმართველი პარტნიორი	2022 წლის აგვისტომდე
შოთა ბერეკაშვილი.....	მმართველი პარტნიორი, მშენებლობის მენეჯმენტის მიმართულების ხელმძღვანელი	2022 წლის ივნისამდე
გიორგი ნატროშვილი.....	გენერალური დირექტორის მოადგილე ფინანსებისა და საოპერაციო საქმიანობის მიმართულებით	ერთი წელი, ავტომატური გახანგრძლივება
შორენა დარჩიაშვილი.....	გენერალური დირექტორის მოადგილე გაყიდვებისა და მარკეტინგის მიმართულებით	ერთი წელი, ავტომატური გახანგრძლივება
ნიკოლოზ ჯალაღანია.....	გენერალური დირექტორის მოადგილე იურიდიულ და ადამიანური რესურსების მართვის მიმართულებით	
ნატო ბოჭორიშვილი.....	გენერალური დირექტორის მოადგილე უძრავი ქონების მართვის მიმართულებით	
რუსო სანაძე.....	გენერალური დირექტორის მოადგილე ინფორმაციული ტექნოლოგიების მიმართულებით	
დავით მძელაური.....	გენერალური დირექტორის მოადგილე უსაფრთხოების მიმართულებით	
ნატო ქიტიაშვილი.....	გენერალური დირექტორის მოადგილე ნებართვების, ლიცენზიებისა და იურიდიული მხარდაჭერის საკითხებში	
დავით ონიანი.....	გენერალური დირექტორის მოადგილე ტექნიკური ზედახედველობისა და ხარისხის უზრუნველყოფის მიმართულებით	
ნიკოლოზ მემარიაშვილი.....	გენერალური დირექტორის მოადგილე ინვესტიციების მართვის მიმართულებით	
ნინო კვირიკაშვილი.....	გენერალური დირექტორის მოადგილე ბიზნესის განვითარების მიმართულებით	
ნინო რუხაძე.....	გენერალური დირექტორის მოადგილე საზოგადოებასთან ურთიერთობის მიმართულებით	

შოთა ბერეკაშვილი მმართველი პარტნიორი და მშენებლობის მენეჯმენტის მიმართულების ხელმძღვანელია 2017 წლიდან. მან 2000 წელს დაამთავრა კოლუმბიის უნივერსიტეტი, პოლიტიკურ მეცნიერებათა და ეკონომიკის მიმართულებით. 1999-2001 წლებში მუშაობდა უოლ სტრიტზე, საკონსულტაციო კომპანია “Basic International Development Corporation”-ში პროექტის კოორდინატორად. 2002 წელს დაამთავრა Cass Business School London (City University)-ს მაგისტრატურა, კორპორატიულ ფინანსებსა და რისკის მენეჯმენტში. 2002-2003 წლებში მუშაობდა საკრედიტო კვლევის ჯგუფში “Elgin Capital”-ში. 2003-2008 წლებში მოღვაწეობდა “BM Capital”-ში ფინანსური დირექტორის პოზიციაზე. 2009 წლიდან შოთა ბერეკაშვილი “BK Capital”-ის პრეზიდენტია.

კომპანიის გენერალური დირექტორი მოადგილე ფინანსებისა და საოპერაციო საქმიანობის მიმართულებით არის გიორგი ნატროშვილი. მ2-ში მოსვლამდე ის 4 წლის განმავლობაში მუშაობდა საქართველოში ერთ-ერთ წამყვან სატელეკომუნიკაციო კომპანია „ჯეოსელში“ და საფინანსო მიმართულებით იკავებდა სხვადასხვა პოზიციებს. 2015-2016 წლებში ხელმძღვანელობდა „ჯეოსელის“ ფინანსური დაგეგმვის, რეპორტირებისა და ბიზნესის კონტროლის დეპარტამენტს. გიორგის სამუშაო გამოცდილება აქვს ასევე Ernst & Young-სა და Japan Tobacco International-ში. ის ფლობს თავისუფალი უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს ბიზნესის ადმინისტრირების მიმართულებით. 2016 წელს გიორგი გახდა CFA ჩარტერის მფლობელი.

გენერალური დირექტორის მოადგილე იურიდიულ და ადამიანური რესურსების მართვის მიმართულებით არის ნიკოლოზ ჯალაღანია. იგი კომპანიაში 2010 წლის დეკემბრიდან მუშაობს. 2013 წლის მარტიდან 2015 წლის მაისამდე ხელმძღვანელობდა იურიდიულ დეპარტამენტს. „მ2 უძრავი ქონება“-ში მოსვლამდე ის უძღვებოდა რამდენიმე კერძო კომპანიის იურიდიულ სამსახურს. 2000 წლიდან 2003 წლამდე მუშაობდა საქართველოს უზენაეს სასამართლოში. წარჩინებით აქვს დამთავრებული თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სამართალმცოდნეობის ფაკულტეტი და არის საქართველოს ადვოკატთა კოლეგიის წევრი.

გენერალური დირექტორის მოადგილე გაყიდვებისა და მარკეტინგის კუთხით არის შორენა დარჩიაშვილი, რომელიც ამ პოზიციას 2013 წლიდან იკავებს. 2010 წლიდან იგი ხელმძღვანელობდა „საქართველოს ბანკის“ ბრენდის შიდა კორპორაციული მართვის სამსახურს (Internal brand management unit). „საქართველოს ბანკის“ ჯგუფში გადმოსვლამდე სხვადასხვა დროს იგი იკავებდა გაყიდვებისა და მარკეტინგის დეპარტამენტების ხელმძღვანელის პოზიციებს საქართველოში არსებულ დეველოპერულ კომპანიებში. მას ასევე წამყვან სარეკლამო კომპანიებში მარკეტინგული კომუნიკაციების მიმართულებით კონსულტანტის პოზიციაზე მუშაობის გამოცდილება აქვს (სარკე, ბეთერფლაი). მაგისტრის ხარისხი მარკეტინგისა და საერთაშორისო ბიზნესის მიმართულებით შორენამ „მოსბახის პროფესიულ აკადემიაში“ (BA Mosbach), გერმანიაში მიიღო, ხოლო ბიზნეს-ადმინისტრირების ბაკალავრის ხარისხი თბილისის „მართვის ევროპულ სკოლაში“- ESM (European School of Management).

გენერალური დირექტორის მოადგილე ტექნიკური ზედამხედველობისა და ხარისხის უზრუნველყოფის მიმართულებით არის დავით ონიანი, რომელიც ამ პოზიციას 2019 წლის მაისიდან იკავებს. ის კომპანიას 2014 წელს შემოუერთდა, 2018 წლის დეკემბრამდე იკავებდა პროექტის მენეჯერის პოზიციას სხვადასხვა საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობებზე. 2018 წლის დეკემბრიდან 2019 წლის მაისამდე იყო ტექნიკური ზედამხედველობისა და ხარისხის უზრუნველყოფის განყოფილების უფროსი. მ-ში მოსვლამდე მუშაობდა სხვადასხვა სამშენებლო ორგანიზაციაში, ტექნიკური ინჟინრისა და უფროსი ინჟინრის პოზიციებზე. განათლება მიღებული აქვს საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტში მაგისტრის აკადემიური ხარისხით, მშენებლობის მენეჯმენტის სპეციალობით.

გენერალური დირექტორის მოადგილე უძრავი ქონების მართვის მიმართულებით არის ნატო ბოჭორიშვილი, რომელიც ამ პოზიციას 2017 წლიდან ხელმძღვანელობს. მ-ში მოსვლამდე 11 წლის განმავლობაში მუშაობდა სს „პროკრედიტ ბანკში“ და საკრედიტო, ბიზნეს და მარკეტინგის მიმართულებით იკავებდა სხვადასხვა პოზიციებს. 2016 წლიდან მუშაობდა შვეიცარიულ საკონსულტაციო კომპანიაში Business & Finance Consulting და ხელმძღვანელობდა პროექტს PAFAI (Promoting Access to Finance and Agri Insurance). ნატო ბოჭორიშვილი ფლობს კავკასიის უნივერსიტეტის მაგისტრის ხარისხს ფინანსების განხრით, ხოლო ბაკალავრის ხარისხს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის საერთაშორისო ურთიერთობების მიმართულებით.

გენერალური დირექტორის მოადგილე ნებართვების, ლიცენზიებისა და იურიდიული მხარდაჭერის საკითხებში არის ნატო ქიტიაშვილი, რომელიც ამ პოზიციას 2017 წლის დეკემბრიდან იკავებს. იგი 2016-2017 წლებში იკავებდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის უფროსისა და შემდგომ მერის მოადგილის თანამდებობებს. 2008-2015 წლებში იგი მუშაობდა საქართველოს მთავრობის ადმინისტრაციის იურიდიულ დეპარტამენტსა და საპარლამენტო მდივნის სამსახურში სხვადასხვა, მათ შორის, ხელმძღვანელ თანამდებობებზე. მას აქვს ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის ბაკალავრის და მაგისტრის ხარისხი. იგი ამჟამად მუშაობს სადისერტაციო ნაშრომზე. ნატოს აქვს ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიულ ფაკულტეტზე პედაგოგიური საქმიანობის 9-წლიანი გამოცდილება. 2018 წლიდან იგი იკავებს UNIGEO-ს ასოცირებული პროფესორის აკადემიურ თანამდებობას.

გენერალური დირექტორის მოადგილე ინფორმაციული ტექნოლოგიების მიმართულებით არის რუსო სანაძე, რომელიც ამ მიმართულებით 2019 წლიდან მუშაობს. 2017-2019 წლებში იკავებდა გენერალური დირექტორის მოადგილის პოზიციას ზედამხედველობისა და ხარისხის უზრუნველყოფის მიმართულებით. იგი 2014-2016 წლებში იყო კომპანია „თეგეტა მოტორსის“ ბიზნესის განვითარების დირექტორი, ხელმძღვანელობდა SAP და IT დეპარტამენტებს. 2013-2014 წლებში კი კომპანია „ჯორჯიან ქარდის“ რისკების მართვის ცენტრის ხელმძღვანელი გახლდათ. მუშაობდა სხვადასხვა კომპანიის ინფორმაციული ტექნოლოგიების განყოფილებაში მენეჯერულ პოზიციებზე. სამეცნიერო საქმიანობას ეწეოდა გერმანიის უნივერსიტეტში (CAU, UdS, TUM) აქვს PhD აკადემიური ხარისხი. ამჟამად იკავებს ივ. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ასოცირებული პროფესორის პოზიციას.

გენერალური დირექტორის მოადგილე ბიზნესის განვითარების მიმართულებით არის ნინო კვირიკაშვილი, რომელიც კომპანიას 2018 წლის სექტემბრიდან შეუერთდა. მანამდე ნინო უფროსი საინვესტიციო ოფიცრის პოზიციაზე მუშაობდა სს „Georgia Capital“-ში, რომელიც სს „m² უძრავი ქონების“ მშობელი კომპანიაა. 2015-16 წლებში ნინო აუდიტორად მუშაობდა Ernst & Young-ში, ხოლო მანამდე — საქართველოს ბანკის კორპორაციული საბანკო გაყიდვების დეპარტამენტში. მას თბილისის თავისუფალი უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხი აქვს ბიზნესის ადმინისტრირებაში, სპეციალობით - ფინანსები.

გენერალური დირექტორის მოადგილე ინვესტიციების მართვის მიმართულებით - ნიკოლოზ მეძმარიაშვილი, რომელიც ამ მიმართულებით 2019 წლის მაისიდან მუშაობს. 2017-2018 წლებში იგი ხელმძღვანელობდა „თბილისი ბანკის“ ერთ-ერთ დეპარტამენტს. 2011-2017 წლებში მუშაობდა ავსტრიულ საინვესტიციო კომპანიაში აღმასრულებელი დირექტორის პოზიციაზე. 2009-2011 წლებში კი იკავებდა ბიზნესის განვითარების მენეჯერის პოზიციას ასევე ავსტრიულ საინვესტიციო კომპანიაში. ნიკოლოზმა მაგისტრის ხარისხი ვენაში, ვებსტერის უნივერსიტეტში მიიღო, ხოლო ბაკალავრის ხარისხი საბანკო, საფინანსო და სადაზღვევო მიმართულებით ივანე ჯავახიშვილის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში.

გენერალური დირექტორის მოადგილე უსაფრთხოების მიმართულებით არის დავით მძელაური, რომელიც ამ პოზიციაზე 2017 წლიდან მუშაობს. 2015-2017 წლებში საქართველოს ბანკის პრობლემური აქტივების დეპარტამენტის რეგიონალური მენეჯერის პოზიციას იკავებდა. 2006-2015 წლებში მუშაობდა საჯარო სექტორში: საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის, შინაგან საქმეთა, გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსებისა და ფინანსთა სამინისტროებში ხელმძღვანელ თანამდებობებზე. დაამთავრა ფიზიკური აღზრდისა და სპორტის აკადემია, ხოლო 2008-2009 წლებში სწავლობდა ვარშავის პოლიციის აკადემიაში.

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ბასს (IAS) 24-ის (დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები) მიხედვით, მხარეები დაკავშირებულად ითვლება, თუ ერთ მხარეს აქვს უნარი, გააკონტროლოს მეორე მხარე ან მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მეორე მხარის ფინანსურ და საოპერაციო გადაწყვეტილებებზე. თითოეული შესაძლო ურთიერთკავშირის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმას.

დაკავშირებულმა მხარეებმა შეიძლება დადონ ისეთი გარიგებები, როგორსაც არ დადებდნენ დაუკავშირებელი მხარეები და დაკავშირებულ მხარეებს შორის დადებული გარიგებები შეიძლება არ დაიდოს იმავე პირობებითა და თანხებით, როგორითაც დაიდებოდა გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის. დაკავშირებულ მხარეებთან დადებული ყველა გარიგება, რომელიც ქვემოთ არის განხილული, განხორციელდა 'გაშლილი ხელის მანძილის' პრინციპით.

(000' ლარი)	მიმოხილული 30 ივნისი 2019				აუდირებული 31 დეკემბერი 2018				აუდირებული 31 დეკემბერი 2017			
	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ბელომძღვა- ნელობა ³	ერთობ ლი-ვი საწარმო ³	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ბელომძღვა- ნელობა ³	ერთობ ლი-ვი საწარმო ³	მშობელი კომპანია ¹	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ბელომძღვა- ნელობა ³	ერთობ ლი-ვი საწარმო ³
ნაშთი 30 ივნისის / 31 დეკემბრის მდგომარეობით												
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,570	-	-
დებიტორული ანგარიშები	6	3,252	-	-	-	1,857	-	-	-	-	-	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	-	-	1,29 2	-	-	-	1,034	-	-	-	-
გადავადებული შემოსავალი	-	-	58	-	-	-	32	-	-	-	108	-
სესხები სახსრები	80,783	-	-	-	150,626	-	-	-	-	-	-	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	470	1,741	1,756	-	-	1,491	-	-	-	9,235	524	-
გადახდილი ავანსები	-	-	-	-	-	230	-	-	-	866	-	-
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,599	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
გარიგებები 30 ივნისი / 31 დეკემბერი დასრულებული წლისთვის												
საპროცენტო ხარჯი სესხებზე	4,662	-	-	-	10,235	-	-	-	-	-	-	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	16	70	62	-	-	106	-	-	-	727	38	-
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	23	-	-	-	500	-	-	-	143	-
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	-	76	54	-	-	87	-	550	-	-
მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯი	-	-	2,995	-	-	-	6,543	-	-	-	6,871	-
საიჯარო შემოსავალი	125	2,385	-	-	146	638	-	-	-	1,187	-	-
სადაზღვევო ხარჯი	-	358	-	-	-	710	-	-	-	194	-	-
სხვა ზოგადი და	-	107	-	-	-	604	-	-	-	102	-	-

ადმინისტრაციული ხარჯები											
სხვა შემოსავალი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183	-
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი	-	-	-	-	-	170	-	-	-	-	-
საიჯარო ხარჯი	-	-	-	-	532	-	-	-	-	-	-

¹ 2019 წლის 30 ივნისის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, მშობელი კომპანია ფლობს ნაშთებს და გარიგებებს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალთან“ და სს „ჯორჯია კაპიტალთან“, ხოლო 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფთან“, სს „ბიჯეო ჯგუფთან“ და სს „ბიჯეო ინვესტიმენტსთან“.

² 2019 წლის ივნისის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები მოიცავს საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალის“ შვილობილ კომპანიებს, გარდა იმ შვილობილი კომპანიებისა, რომლებიც მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შედიან. 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები მოიცავდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ჯორჯია კაპიტალს“ და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საჯარო კომპანია „ბიჯეო ჯგუფს“, გარდა მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შემავალი ორგანიზაციებისა.

³ ჯგუფმა განახორციელა ინვესტიცია ერთობლივ საწარმოში თბილისში მიწის ნაკვეთის განვითარების პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაპროექტების ეტაპზე იმყოფება. ჯგუფის წილი ერთობლივ საწარმოში 6%-ია, ხოლო ინვესტიციის რაოდენობა არაარსებითია 2019 წლის 30 ივნისის და 2018 წლისა და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჯგუფს აქვს ერთობლივი საწარმოს ერთობლივი კონტროლი სხვა აქციონერთან სახელმწიფოებრივი გარიგების საფუძველზე.

⁴ სხვა დაკავშირებული მხარეები წარმოდგენილია უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის კონტროლს დაქვემდებარებული კომპანიებით.

2019 წელს ჯგუფმა კომპენსაციის სახით 3,177 ლარი გადაუხადა ჯგუფის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრის კონტროლს დაქვემდებარებულ კომპანიას მომდევნო ხუთი წლის განმავლობაში კონკურენციაში მონაწილეობაზე უარის ვალდებულებებისთვის. ჯგუფმა ამ შეთანხმებასთან დაკავშირებით აღიარა არამატერიალური აქტივი.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს იღებდნენ, 2019 წლისთვის იყო 11, (31/12/2018: ათი) - გენერალური დირექტორი და 10 მოადგილე (31/12/2018: გენერალური დირექტორი და 9 მოადგილე). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან სხვა გარიგებები მოიცავს ზემოაღნიშნულ თერთმეტ თანამშრომელსა და სამეთვალყურეო საბჭოს სამ წევრს (2018 წ.: 10 თანამშრომელი და სამეთვალყურეო საბჭოს სამი წევრი).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

(000' ლარი)	2019 (6 თვე) (არააუდირებული)	2018 (12 თვე) (აუდირებული)	2017 (12 თვე) (აუდირებული)
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია	1,913	3,862	5,777
ხელფასი	757	1,674	844
პრემია ფულადი სახით	325	1,007	250
სულ	2,995	6,543	6,871

საბალანსო უწყისი

კომპანიის საბალანსო უწყისი წარმოდგენილია ქვემოთ:

კონსოლიდირებული საბალანსო უწყისი (000' ლარი)	არაუდირებული მიმოხილული 2019 (30 ივნისი)	არაუდირებული 2018 (30 ივნისი)	აუდირებული დაკორექტირებული 2018 (31 დეკემბერი)	აუდირებული დაკორექტირებული 2017 (31 დეკემბერი)
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	190,031	207,602	160,158	115,143
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	143,071	35,943	117,376	35,000
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	71,673	7,174	64,487	8,865
ძირითადი საშუალებები	11,428	6,141	8,404	49,641
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	7,797	758	6,250	-
კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	-	-	1,620	-
ავანსები და სხვა აქტივები	16,667	7,490	9,824	7,400
მოთიანი გრძელვადიანი აქტივები	440,667	265,108	368,119	216,049
მიმდინარე აქტივები				
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	5,248	22,730	34,573	34,751
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	6,323	324	3,974	114
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	10,727	2,920	6,528	330
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	22,049	44,921	33,745	47,421
ავანსები და სხვა აქტივები	83,272	62,144	62,052	44,430
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,599	1,730	557	3,329
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	1,719	-	1,071	-
კლიენტებთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	2,662	-	966	1,008
მოთიანი მიმდინარე აქტივები	133,599	134,769	143,466	131,383
სულ აქტივები	574,266	399,877	511,585	347,432
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	5,258	4,180	5,091	4,180
დამატებითი შენატანები კაპიტალში	128,111	87,328	119,710	82,793
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	22,350	4,364	21,030	14,090
გაუნაწილებელი მოგება	65,217	52,236	66,949	49,329
მოთიანი სააქციო კაპიტალი	220,936	148,108	212,780	150,392
არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები	-	9,849	10,761	10,418
სულ კაპიტალი	220,936	157,957	223,541	160,810
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	132,726	126,943	146,325	42,885
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	86,766	60,848	19,609	64,121
გადავადებული შემოსავალი	766	-	-	-
ფინანსური ლიზინგის ვალდებულება	2,324	-	-	-
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	2,214	2,797	2,400
მოთიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები	222,582	190,005	168,731	109,406
მიმდინარე ვალდებულებები				

მიღებული გრძელვადიანი სესხის მოკლევადიანი წილი	20,125	5,007	4,301	16,107
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	72,288	931	67,697	1,001
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	9,952	10,010	12,380	6,970
გადავადებული შემოსავალი	11,899	22,459	23,296	47,083
ფინანსური ღირებულების ვალდებულება	1,257	-	-	-
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	1,179	2,035	2,497	2,361
თანამშრომლების კომპენსაციის დანარიცხები	1,603	1,824	3,267	1,500
სხვა ვალდებულებები	12,445	9,649	5,875	2,194
მოთხოვნი მიმდინარე ვალდებულებები	130,748	51,915	119,313	77,216
სულ ვალდებულებები	353,330	241,920	288,044	186,622
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	574,266	399,877	511,585	347,432

მოგება-ზარალის უწყისი

კომპანიის მოგება-ზარალის უწყისი წარმოდგენილია ქვემოთ:

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (000' ლარი)	არაუდირებელი მიმოხილული 2019 (ნახევარი წელი)	არაუდირებელი 2018 (ნახევარი წელი)	არაუდირებელი დაკორექტირებული 2018 (სრულიწელი)	არაუდირებელი დაკორექტირებული 2017 (სრულიწელი)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	16,584	52,654	95,046	91,857
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(14,586)	(42,660)	(79,164)	(77,698)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება	1,998	9,994	15,882	14,159
საიჯარო შემოსავალი ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	5,910 (1,533)	2,215 (315)	5,467 (879)	3,599 (557)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	4,377	1,900	4,588	3,042
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	14,457 (12,741)	6,811 (5,805)	27,864 (23,637)	- -
საერთო მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან	1,716	1,006	4,227	-
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან სასტუმრო მომსახურების ღირებულება	- -	1,576 (1,119)	5,151 (3,206)	- -
საერთო მოგება სასტუმრო მომსახურებიდან	-	457	1,945	-
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	-	1,619	19,648	1,183
წმინდა შემოსულობა მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	7,956	692	14,391	21,380
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	7,956	2,311	34,039	22,563
სხვა შემოსავალი	417	160	209	277
ადმინისტრაციულ დაქირავებულ პირთა გასამართლოს ხარჯი	(2,602)	(1,960)	(6,018)	(2,818)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(4,340)	(1,964)	(4,860)	(2,906)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,371)	(437)	(972)	(508)
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი	(1,894)	(1,374)	(3,544)	(2,855)
არარეგულარული ხარჯები	-	(5,630)	(7,557)	(128)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	6,257	4,463	37,939	30,826
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	586	303	517	816
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(7,844)	(4,317)	(9,383)	(6,764)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი	(383)	(545)	(1,570)	(117)
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი	-	-	219	-
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე	(1,384)	(96)	27,722	24,761
მოგების გადასახადის ხარჯი	(376)	-	-	(1,554)

წლის მოგება	(1,760)	(96)	27,722	23,207
- კომპანიის აქციონერთან დაკავშირებული	(1,732)	(94)	27,718	23,207
- არასაკონტროლო პაკეტთან დაკავშირებული	(28)	(2)	4	-
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც ხდება				
ჯგუფის ფულით განსაზღვრული წილობრივი გადახდის გარიგებების დაფარვის მიზნით ფლობილი მშობელი კომპანიის აქციების გადაფასების შემოსულობა	-	-	-	(51)
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირებაც არ ხდება	82	-	490	-
საინვესტიციო ქონებაში გადატანილი ქონების გადაფასება				
საკუროსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას	4,286	(10,669)	6,788	(1,042)
სხვა სრული შემოსავალი, სულ	4,368	(10,669)	7,278	(1,093)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	2,608	(10,765)	35,000	22,114
- კომპანიის აქციონერთან დაკავშირებული	2,636	(10,198)	34,657	22,114
- არასაკონტროლო პაკეტთან დაკავშირებული	(28)	(567)	343	-

ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი

კომპანიის ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი წარმოდგენილია ქვემოთ:

2018 და 2017 წლის ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი მომზადებულია არაპირდაპირი მეთოდის გამოყენებით, შესადარისობისთვის 2019 და 2018 წლის არაუდირებული ანგარიშგებები მომზადდა იგივე მეთოდის გამოყენებით. 2019 წლის აუდიტორის მიერ მიმოხილული კონსოლიდირებული ანგარიშგება მომზადებულია პირდაპირი მეთოდის გამოყენებით. პირდაპირი და არაპირდაპირი მეთოდების დადარება იხილეთ ქვემოთ.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი (000 ლარი)	არაუდირებული 2019 (ნახევარი წელი)	არაუდირებული 2018 (ნახევარი წელი)	არაუდირებული დაკორექტირებული 2018 (სრული წელი)	არაუდირებული დაკორექტირებული 2017 (სრული წელი)
საოპერაციო საქმიანობა				
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე	(1,384)	(96)	27,722	24,761
<i>არაფულადი კორექტირებები, რომელთა მიზანია გადასახადით დასაბუთებული მოგებისა და საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებები შესვლამდე არსებული საოპერაციო მოგების შესაბამისობაში მოყვანა</i>				
წმინდა შემოსულობა საინვესტიციო ქონების და შენიშნულ საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან	(7,956)	(2,311)	(34,039)	(22,563)
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი	(383)	544	1,570	117
ცვეთა და ამორტიზაცია	1,371	(437)	972	508
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	586	(299)	(517)	(816)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	7,844	1,079	9,383	6,764
წილობრივი გადახდა	583	716	4,877	286
სხვა	1,348	6,480	-	(269)
საოპერაციო ფულადი სახსრების (გადინება) შემოდინება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე	2,009	5,676	9,968	8,788
ცვლილება მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში	7,510	17,706	10,439	55,673
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში	(3,119)	(24,201)	(23,650)	(30,374)
ცვლილება მშენებლისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში	465	(512)	533	2,767
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მიმდინარე აქტივებში	(26,300)	(25,784)	(13,749)	(10,779)
კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივების ცვლილება	(1,696)	1,599	(1,578)	(1,008)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებებში	(2,428)	3,040	7,848	3,123

ცვლილება სხვა მიმდინარე ვალდებულებებში	497	7,779	5,448	(1,951)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებში	(4,050)	(2,590)	(6,198)	366
ცვლილება საკრედიტო დაწესებულებებში არსებულ ვადიან დეპოზიტებში	(3,971)	(210)*	(3,860)	-
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	(31,083)	(17,497)	(14,799)	26,605
მიღებული პროცენტი	176	91	517	816
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	-	-	(4,854)
(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული)/საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(30,907)	(17,406)	(14,282)	22,567
საინვესტიციო საქმიანობა				
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	(10,574)	(36,760)	(32,225)	(1,401)
მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეძენა	-	-	(21,017)	-
ამონაგები საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან	-	-	670	-
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	(546)	(9,198)	(10,169)	(2,341)
ძირითადი საშუალებების შეძენა	-	(2,408)	(952)	(339)
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	(17,606)	(7,587)	(20,005)	(9,483)
ძირითად საშუალებებზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	(1,724)	-	-	(15,792)
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შეძენა	-	-	-	(1,019)
შვილობილი კომპანიების შეძენა	-	-	-	(12,748)
სესხების გაცემა	(1,347)	(740)	(7,321)	-
(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული)/საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(31,797)	(56,693)	(91,019)	(43,123)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები				
აქციების გამოშვება	6,833	-	32,368	-
ამონაგები გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდებიდან	46,887	-	19,609	-
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	-	-	-	(34,099)
ამონაგები სესხებიდან	67,941	132,645	137,412	32,117
სესხების დაფარვა	(75,681)	(59,655)	(61,669)	(16,908)
გადახდილი პროცენტი	(11,342)	(6,179)	(12,216)	(10,681)
გადახდილი დივიდენდი	-	-	(10,000)	-
შეძენილი სახაზინო აქციებში საბოლოო მშობელი	(1,159)	(1,362)	-	(7,956)
კომპანიისთვის გადახდილი ანაზღაურება	-	-	-	-

არსებულ შვილობილ კომპანიებში არასაკონტროლო პაკეტების შესყიდვა	(796)	-	-	-
(ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული)/ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	32,683	65,449	105,504	(37,527)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	696	(3,371)	(381)	(376)
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა კლება	(29,325)	(12,021)	(178)	(58,459)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს	34,573	34,751	34,751	93,210
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	5,248	22,730	34,573	34,751

პირდაპირი და არაპირდაპირი მეთოდით მომზადებული საოპერაციო ფულადი ნაკადების დადარება 2019 და 2018 წლის 6 თვისთვის:

(000' ლარი)	არააუდირებული მიმოხილული 2019 (ნახევარი წელი)	არააუდირებული 2018 (ნახევარი წელი)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
ფულადი სახსრების შემოღინება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	14,901	37,138
ფულადი სახსრების გადინება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების განვითარებასთან დაკავშირებით	(17,014)	(43,833)
ფულადი სახსრების შემოღინება სასტუმრო მომსახურებიდან	-	1,860
ფულადი სახსრების გადინება სასტუმრო მომსახურებიდან დაკავშირებით	-	(1,320)
ფულადი სახსრების შემოღინება მომსახურებიდან	16,181	13,784
ფულადი სახსრების გადინება მომსახურებასთან დაკავშირებით	(14,225)	(18,543)
წმინდა ფულადი სახსრები უძრავი ქონების მართვიდან	1,653	2,123
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები	(15,536)	(8,405)
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახდელები	(16,867)	-
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები (დათვლილი პირდაპირი მეთოდით)	(30,907)	(17,196)*
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები (დათვლილი არაპირდაპირი მეთოდით)	(30,907)	(17,406)*

(*) საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები პირდაპირ და არაპირდაპირი მეთოდის დათვლისას 2018 წლის პირველი ნახევრისთვის განსხვავება ერთმანეთისაგან 114 ათასი ლარით.

აღნიშნული სხვაობის მიზეზი მდგომარეობს შემდეგში: კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების 2019 წლის პირველი ნახევრის მიმოხილვის ანგარიშში 2018 წლის პირველი ნახევრის ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებაში ფულის საწყის ბალანსში გაერთიანებულია ვადიანი დეპოზიტებიც (რაც არ არის ზუსტი აღრიცხვა), მაშინ როდესაც კომპანია არაპირდაპირ მეთოდში ითვალისწინებს მხოლოდ ნაღდი ფულის

ბალანსებს. კომპანიის მიდგომაა, რომ ნაღდი ფულის ბალანსები გამოყოფილი უნდა იყოს ვადიანი დეპოზიტებისგან.

დივიდენდების პოლიტიკა

კომპანიას არ აქვს დივიდენდის გაცხადებული პოლიტიკა.

დივიდენდის გაცემის პროცესი შემდეგნაირია:

ფინანსური წლის დასრულებიდან ორი თვის განმავლობაში, გენერალურმა დირექტორმა უნდა მოამზადოს წინადადება მოგების განაწილების თაობაზე სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დასამტკიცებლად. რომლის შემდეგაც სამეთვალყურეო საბჭომ და გენერალურმა დირექტორმა ერთობლივი წინადადება უნდა წარუდგინონ საერთო კრებას, ხოლო აღნიშნულ საკითხზე შეთანხმების მიუღწევლობაში დამოუკიდებელი წინადადებები, მოგების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს აქციონერთა საერთო კრების მიერ.

აქციონერთა საერთო კრება ადგენს სააღრიცხვო თარიღს (შემდგომში „დივიდენდის სააღრიცხვო თარიღი“), რომელიც უნდა იყოს საერთო კრების ჩატარებიდან სულ მცირე 15 დღის შემდეგ და უნდა ემთხვეოდეს სამუშაო დღეს. ის აქციონერები, რომლებიც „დივიდენდის სააღრიცხვო თარიღის“ დღის ბოლოსთვის ფლობენ „საზოგადოების“ აქციებს მიიღებენ დივიდენდს მათ მფლობელობაში არსებული აქციების წილის პროპორციულად.

აქციონერთა კრება ადგენს დივიდენდების გაცემის დაწყების თარიღს, რომელიც უნდა იყოს „დივიდენდის სააღრიცხვო თარიღიდან“ სულ მცირე 15 დღის შემდეგ, მაგრამ შესაბამისი საერთო კრების ჩატარებიდან 2 თვის განმავლობაში.

დივიდენდის სააღრიცხვო თარიღი და დივიდენდის გაცემის დაწყების თარიღი უნდა გამოქვეყნდეს ბეჭდვით ორგანოში შესაბამისი საერთო კრების ჩატარებიდან 5 დღის განმავლობაში და იმ აქციონერებს, რომლებიც ფლობენ აქციათა სულ მცირე ერთ პროცენტს (ან ნაკლებ პროცენტს, თუ ეს გათვალისწინებულია შესაბამისი კანონმდებლობით) უნდა ეცნობოთ დაზღვეული ფოსტით ან პირადად.

2018 წლის დეკემბერში, ჯგუფმა გამოაცხადა და გადაიხადა 10 მილიონი ლარის ოდენობის დივიდენდები. დივიდენდმა ერთ აქციაზე შეადგინა 0.02 ლარი (0.01 აშშ დოლარი).

2018 წლის 31 დეკემბრიდან 2019 წლის 30 ივნისის ჩათვლით კომპანიას არ გამოუცხადებია და არ გაუცია დივიდენდები.

სასამართლო დავები

წინა 12 თვის განმავლობაში არ ყოფილა რაიმე სამთავრობო, იურიდიული და საარბიტრაჟო სამართალწარმოება (მათ შორის ისეთი სამართალწარმოება, რომელიც უკვე წარმოშობილია/მიმდინარეა ან მომავალშია მოსალოდნელი და კომპანიამ ამის შესახებ იცის), რომელსაც შეიძლება ჰქონდეს ან ბოლო წლებში ჰქონდა მნიშვნელოვანი გავლენა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობაზე ან მომგებიანობაზე.

ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა

2018 წლის დეკემბრიდან სასტუმროს მენეჯმენტი გადაეცა „ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპს“, რომელიც დედა კომპანიის „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილი კომპანიაა. საოპერაციო ლიზინგის საშუალებით ჯგუფი აგენერირებს რენტიდან მიღებულ ყოველთვიურ ფიქსირებულ შემოსავალს, რომელიც კლასიფიცირდება კომერციული საქმიანობიდან მიღებულ შემოსავლად.

2018 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ პროსპექტის შედგენის თარიღამდე არ მომხდარა ემიტენტთან ან მისი ჯგუფის ფინანსურ ან კომერციულ საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა მნიშვნელოვანი ცვლილება.

კაპიტალი

ჯგუფის მთლიანი სააქციო კაპიტალი, 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 5,258 ათას ლარს (31/12/2018: 5,091 ათასი ლარი; 31/12/2017: 4,180 ათასი ლარი).

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, გამოშვებული სააქციო კაპიტალი შედგებოდა 417,994,663 ჩვეულებრივ აქციისგან, (31/12/2018: 417,994,663), 107,644,608 პრივილეგირებული აქციისგან (31/12/2018: 91,054,852, 31/12/2017: ნული) და 20,000,000 „ზ“ კლასის აქციისგან (2018: 20,000,000, 2017: ნული). 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ყველა ჩვეულებრივი აქცია და პრივილეგირებული აქცია სრულად იყო გადახდილი. „ბ“ კლასის აქციების გამოშვება უფასოდ მოხდა. თითოეული აქციის ნომინალური ღირებულებაა 0.01 ლარი.

პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს აქვთ განაწილებაზე უფრო მაღალი მოთხოვნის უფლება ორგანიზაციის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, ვიდრე ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებს და მათ არ აქვთ ხმის უფლება.

„ბ“ კლასის აქციები მათ მფლობელებს ანიჭებს უფლებას დივიდენდებზე და მის ლიკვიდაციიდან მიღებულ შემოსავალზე, ჩვეულებრივი აქციების მფლობელთა მსგავსად, და ასევე ანიჭებს შეზღუდულ ხმის უფლებას აქციონერთა წლიურ კრებებზე. „ბ“ კლასის აქციების გაყიდვა შეიძლება მხოლოდ ჯგუფის არსებულ აქციონერებზე. „ბ“ კლასის აქციების ემისია გამიზნულია „საზოგადოების“ მენეჯმენტის ან/და თანამშრომლების კომპენსაციის მიზნით, მათთან გაფორმებული შრომითი ხელშეკრულებების ან/და სამეთვალყურეო საბჭოს შესაბამისი გადაწყვეტილებების საფუძველზე.

ქვემოთ მოცემულია 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით გამოშვებული აქციები:

	„ა“ კლასის ჩვეულებრივი აქციები	პრივილეგირებულ ი აქციები	„ბ“ კლასის აქციები
31 დეკემბერი, 2017 წ.	417,994,663	–	–
აქციების გამოშვება	–	91,054,852	20,000,000
31 დეკემბერი, 2018 წ.	417,994,663	91,054,852	20,000,000
აქციების გამოშვება	–	16,589,756	–
30 ივნისი, 2019 წ.	417,994,663	107,644,608	20,000,000

პრივილეგირებული აქციები გამოშვებულია შემდეგი პირობებით:

აქციათა ტიპი: პრივილეგირებული აქციები „საზოგადოების“ მიერ ცალმხრივად გამოთხოვნის შესაძლებლობის გარეშე, დივიდენდის ფიქსირებული განაკვეთით მიღების უფლებით.

აქციების ფორმა: პრივილეგირებული აქციები გამოშვებული და განთავსებული იქნება არამატერიალიზებული სახით, ანუ პრივილეგირებული აქციების რეგისტრირებულ მესაკუთრეებად მიიჩნევიან რეგისტრატორის მიერ წარმოებულ აქციათა რეესტრში და სუბრეესტრებში რეგისტრირებული აქციების მესაკუთრეები.

აქციების გამოშვება: თითოეულ შემთხვევაში განისაზღვრება „საზოგადოების“ სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილებით, არაუმეტეს წესდებით დადგენილი ნებადართული რაოდენობისა.

აქციის ფასი განთავსებისას: თითოეულ შემთხვევაში განისაზღვრება კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილებით, არანაკლებ წესდებით დადგენილი თითო აქციის ნომინალური ღირებულებისა.

აქციების ვადა: უვადო

დივიდენდის განაკვეთი: დივიდენდის წლიური განაკვეთი ტოლია პრივილეგირებული აქციის განთავსების ფასის 15%-ისა.

დივიდენდის გადახდა ხდება წელიწადში ორჯერ, საანგარიშო წლის მომდევნო წლის ივნისში და დეკემბერში, სამეთვალყურეო საბჭოს რეკომენდაციით აქციონერთა საერთო კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. თუ კომპანიის ფინანსური შედეგებიდან ან კომპანიის განვითარების საჭიროებიდან გამომდინარე, სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ არ იქნება რეკომენდირებული ან/და აქციონერთა საერთო კრების მიერ არ იქნება მიღებული გადაწყვეტილება მოგების პრივილეგირებულ აქციაზე დივიდენდად განაწილების შესახებ, პრივილეგირებულ აქციებზე მისაღები დივიდენდების გადახდის გადავადება მოხდება ნებისმიერი მომდევნო დივიდენდის გადახდის თარიღამდე, მანამ სანამ არ იქნება გადახდილი აღნიშნული დივიდენდი.

2019 წლის ივნისში, ჯგუფმა გამოუშვა 16,589,756 ცალი პრივილეგირებული აქცია მთლიანი განთავსების ღირებულებით 2,400 ათასი აშშ დოლარი (6,833 ათასი ლარი). ემისიის ღირებულება იყო 0.1447 აშშ დოლარი (0.4119 ლარი) ერთ აქციაზე.

დამატებითი შენატანები კაპიტალში 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 128,111 ათას ლარს (31/12/2018: 119,710 ლარს). დამატებითი შენატანები კაპიტალში შედგება გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტისგან.

2019 წლის ივლისში, ჯგუფმა გამოიშვა 18,014 ათასი პრივილეგირებული აქცია, რომელთა განთავსების საერთო ფასია 7,300 ათასი ლარი (2,578 ათასი დოლარი). აქციების გამოშვების ფასი იყო 0.4052 ლარი (0.1431).

აქციონერთა უფლებები და ვალდებულებები:

კომპანიას ჰყავს ერთი აქციონერი სს „საქართველოს კაპიტალი“.

კომპანიის აქციონერს უნდა ჰქონდეს და დაეკისროს წესდებითა და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლებები და ვალდებულებები.

თანაბარ პირობებში, აქციონერებს უნდა ჰქონდეთ თანაბარი უფლებები და ვალდებულებები.

„საზოგადოების“ აქციონერებს აქვთ შემდეგი უფლებები:

- აქციონერებს აქვთ უფლება დაესწრონ აქციონერთა საერთო კრებას ან წარმოდგენილნი იყვნენ მასზე და მონაწილეობა მიიღონ კენჭისყრაში წესდებით განსაზღვრული წესით;
- მიიღონ ინფორმაცია „საზოგადოების“ საქმიანობის შესახებ, შეამოწმონ მისი ანგარიშები, ჩანაწერები და სხვა დოკუმენტაცია (თანახმად შესაბამისი კანონმდებლობის სათანადო დებულებებისა);
- მონაწილეობა მიიღონ მოგების განაწილებაში და მიიღონ დივიდენდები მათ მფლობელობაში არსებული აქციების რაოდენობის პროპორციულად;
- განკარგონ საკუთარი აქციები;
- „საზოგადოების“ ლიკვიდაციის შემთხვევაში, მიიღონ იმ ქონების წილი ან მისი ღირებულება, რომელიც დარჩება კრედიტორებთან ანგარიშსწორების შემდეგ (მათი სალიკვიდაციო ქვოტა) მათი წილის პროპორციულად;
- აქციების საერთო რაოდენობის ხუთი პროცენტის მთლობელებს უფლება აქვთ მოითხოვონ სამეურნეო მოქმედებების ან მთლიანი წლიური ბალანსის სპეციალური შემოწმება, თუ არსებობს ეჭვი რაიმე დარღვევის თაობაზე. თუ აღნიშნული მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა საერთო კრების მიერ, გადაწყვეტილება აღნიშნული სპეციალური შემოწმების შესახებ შესაძლოა მიიღოს შესაბამისმა სასამართლომ;

- აქციების საერთო რაოდენობის ხუთი პროცენტის მფლობელებს უფლება აქვთ მოითხოვონ აქციონერთა რიგგარეშე კრების მოწვევა, მოთხოვნა წერილობით უნდა წარედგინოს „საზოგადოების“ ხელმძღვანელობას. თუ აღნიშნული მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა ხელმძღვანელობის მიერ ასეთი მოთხოვნის თარიღიდან 20 (ოცი) დღის განმავლობაში, აქციონერებს შეუძლიათ მიმართონ შესაბამის სასამართლოს;
- აქციონერებს შეუძლიათ გამოიყენონ თავიანთი ხმის უფლება (ამგვარის არსებობის შემთხვევაში) საკუთარი ინტერესებისთვის, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მოსალოდნელი გადაწყვეტილება შეეხება მათთან გარიგების დადებას ან მათი ანგარიშის დამტკიცებას;
- თუ „საზოგადოებამ“ არ განახორციელა თავისი მოთხოვნა მესამე პირის მიმართ, აქციონერს შეუძლია „საზოგადოების“ ნაცვლად და მის სასარგებლოდ თავისი სახელით შეიტანოს სარჩელი აღნიშნული მოთხოვნის განსახორციელებლად.

„საზოგადოების“ აქციონერები ვალდებული არიან:

- უზრუნველყონ მათი შესაბამისი შენატანების შეტანა „საზოგადოების“ საწესდებო კაპიტალში, რათა აქციების შესაბამისი რაოდენობა რეგისტრირებული იქნას მათ სახელზე;
- არ გააცხადონ „საზოგადოების“ კომერციული საიდუმლოებები და სხვა კონფიდენციალური ინფორმაცია;
- დაიცვან „საზოგადოების“ წესდებით განსაზღვრული პირობები;
- შეასრულონ აქციონერთა საერთო კრების და სხვა მმართველობითი ორგანოების მიერ, მათი კომპეტენციის ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილებები.

აუდიტის კომიტეტი

კომპანიას პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის აუდიტის კომიტეტი არ ჰყავს, რითიც არღვევს ანგარიშვალდებული საწარმოს კანონით მოთხოვნილ ვალდებულებას. კომპანია გეგმავს 2019 წლის 31 ოქტომბრამდე შექმნას აუდიტის კომიტეტის კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად. აუდიტის კომიტეტის შესახებ ინფორმაცია გამჟღავნდება კომპანიის ვებ-გვერდის საშუალებით.

დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ნახსენებია/მითითება არის გაკეთებული რეგისტრაციის დოკუმენტში

რეგისტრაციის დოკუმენტში ნახსენებია შემდეგი დოკუმენტები:

- კონსოლიდირებული აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებები (სს „m2 უძრავი ქონება“) - 2017 და 2018 წლები;
- შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება (სს „m2 უძრავი ქონება“) – 30 ივნისი, 2019 წ.;
- კომპანიის წესდება;
- ხელშეკრულება განთავსების აგენტსა და ემიტენტს შორის;
- ხელშეკრულება გადახდისა და დაანგარიშების აგენტსა და ემიტენტს შორის;
- უძრავი ქონების შეფასების ანგარიში შედგენილი „Colliers International“-ის მიერ.

ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა

განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 2,851 ათასი ლარი იყო (31/12/2018: 24,153 ათასი ლარი), რაც საკმარისია კომპანიის მიმდინარე ოპერაციების დასაფინანსებლად.

კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები სტაბილურია, შესაბამისად, 1.02 და 0.85 იყო 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით (31/12/2018: 1.20 და 0.92) შესაბამისად.

2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით საბრუნავი კაპიტალის და შესაბამისი კოეფიციენტების შემცირება გამოწვეულია 2016 წელს გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების გრძელვადიანი ვალდებულებებიდან მოკლევადიანში რეკლასიფიცირებით, რომელთა ვადაც 2019 წლის ოქტომბერში იწურება. აღნიშნული ფასიანი ქაღალდი გადაიფარება ამ პროსპექტის შედეგად გამოშვებული ახალი ობლიგაციიდან მიღებული სახსრებით.

კომპანიის სამუშაო კაპიტალი საკმარისია მისი მიმდინარე ოპერაციების დასაფინანსებლად. ახალი ობლიგაციების გამოშვების შედეგად, საბრუნავი კაპიტალი 103,256 ათას ლარამდე გაიზრდება, რადგან მოკლევადიანი ვალდებულებები გრძელვადიან ვალდებულებებად გადაიქცევა. კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები, ობლიგაციის გამოშვების შედეგად იქნება 2.77 და 2.39, 2019 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით (31/12/2018: 1.20 და 0.92).

შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა

ემიტენტი, განთავსების აგენტი, გაანგარიშებისა და ძირითადი თანხის გადამხდელი აგენტი არიან ყოფილი აფილირებული პირები, ხოლო განთავსების აგენტი, გაანგარიშებისა და ძირითადი თანხის გადამხდელი აგენტი და რეგისტრატორი დაკავშირებული პირები არიან. დაკავშირებულ პირთა მმართველობითი ორგანოების (მმართველი საბჭო / დირექტორთა საბჭო) წევრები შეიძლება იყვნენ აგრეთვე სხვა დაკავშირებული პირების მმართველ საბჭოში. მიუხედავად იმ ფაქტისა, რომ ობლიგაციების გამოშვებასთან დაკავშირებული გარიგებების დამტკიცების დროს შესაბამისი პირები (და მათი მმართველი საბჭოს წევრები) არსებული კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად მოქმედებენ (მათ შორის ინტერესთა კონფლიქტთან მიმართებაში) და ყველა ასეთი გარიგება კომერციულ საფუძველზე იდება, ინტერესთა კონფლიქტი შეიძლება დამატებითი რისკი იყოს ინვესტორებისთვის.

ობლიგაციების გამოშვების პირობები

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს კრების მიერ 2019 წლის 23 აგვისტოს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ჯამური 35,000,000 აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულების მქონე არაუმეტეს 8 პროცენტისანი ობლიგაციების გამოშვების შესახებ. ობლიგაციების დაფარვის ვადად განისაზღვრა 2022 წლის 7 ოქტომბერი. 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, ურუმაშვილი და პარტნიორებს“, როგორც ობლიგაციონერების წარმომადგენელს („ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“) შორის ობლიგაციების გამოშვების პირობების შესახებ 2019 წლის 26 სექტემბრის 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“. „ხელშეკრულება“ ხელმისაწვდომია მხოლოდ ინგლისურ ენაზე და კომპანია არ გეგმავს მის ქართულ ენაზე მომზადებას. წინამდებარე პროსპექტსა და „ხელშეკრულებაში“ წარმოდგენილ ინფორმაციას შორის სხვაობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება პროსპექტს.

ზემოაღნიშნული „ხელშეკრულება“ ხელმისაწვდომია ინვესტორთათვის გასაცნობად „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ ოფისში: შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“, საქართველო, თბილისი 0186, ვაჟა-ფშაველას გამზ. N71, მე-4 სართ., ოფისი N28, და ემიტენტის ოფისში: საქართველო, თბილისი 0179, ჭავჭავაძის გამზ. N29, სამუშაო საათების განმავლობაში. 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) აშშ დოლარი.

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 განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ემიტენტის გადაწყვეტილებისამებრ. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი დაკმაყოფილდა მხოლოდ ნაწილობრივ, პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია უარი განაცხადოს ან გააგრძელოს ობლიგაციების შესყიდვის პროცესში მონაწილეობა. 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“ ვალდებული არიან შესაბამისი ოდენობის ობლიგაციების შესასყიდი თანხები სრულად განთავსონ საბროკერო ანგარიშზე „გამოშვებისა და 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 „გამოშვებისა და განთავსების თარიღზე“. გამონაკლის შემთხვევებში, განთავსების აგენტს შეუძლია ერთპიროვნულად დართოს ნება „ხელმომწერი ინვესტორს“ 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.

(ბ) საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა

იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო შეთავაზების პერიოდში (საჯარო შეთავაზების დაწყებიდან „გამოშვებისა და განთავსების თარიღამდე“) 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 მიუთითებულ 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 განადგება ნომინალურ ღირებულებისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის ჯამის ფასად. ინვესტორები („ობლიგაციონერები“), რომლებიც უარს არ განაცხადებენ შესყიდულ ობლიგაციებზე, ექვემდებარებიან შეთავაზების ახალ პირობებს.

თუ პროსპექტში მიუთითებული 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“ შემენით (პირველადი განთავსებისას ან მეორად ბაზაარზე შემენისას) 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 შესაძლებლად 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 წრმომადგენლისათვის“ 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 მისი ყველა „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ მიიღებს ყველა აუცილებელ ზომას, 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:

(I) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ემიტენტმა არ უნდა განახორციელოს შემდეგი: (გ.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან რაიმე სხვა სახის კორპორატიული ცვლილება, ან (გ.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონსოლიდაცია ან შერწყმა, ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა; გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც:

(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,

(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;

(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.

(II) ემიტენტი უზრუნველყოფს, რომ „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ არ უნდა განახორციელოს შემდეგი: (გ.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან რაიმე სხვა სახის კორპორატიული ცვლილება, ან (გ.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონსოლიდაცია ან შერწყმა, „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა; გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც:

(i) ზემოთხსენებული (გ.1) ან (გ.2) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციის შემდეგ დაუყოვნებლივ:

(ა) რეორგანიზაციის შედეგად ჩამოყალიბებული „პირი“ ან ქონების მიმღები (შემდგომში „სამართალმემკვიდრე“) არის კვლავ „მნიშვნელოვანი შვილობილი“,

(ბ) „სამართალმემკვიდრე“ (თუ ის არ არის ემიტენტი) უნდა ინარჩუნებდეს ან იყოს შესაბამისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ უფლებამონაცვლე ყველა მნიშვნელოვან სამთავრობო

ნებართვასთან, ლიცენზიასთან, თანხმობასთან და უფლებამოსილებასთან მიმართებაში და უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა სახის მნიშვნელოვან მარეგულირებელ მოთხოვნას იმ იურისდიქციაში, სადაც ის ოპერირებს;

(ii) არცერთი „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ არ დამდგარა, და არ დადგება ამგვარი რეორგანიზაციის ან მსგავსი ტრანზაქციის შედეგად; და

(iii) ზემოხსენებულ (გ.1) ან (გ.2) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ გამოიწვევს არსებითად საზიანო შედეგს.

(III) განურჩევლად ზემოთქმულისა, ნებისმიერ „მნიშვნელოვან შვილობილი“ უფლებამოსილია ემიტენტთან ან „შვილობილთან“ (რომელიც ამ პუნქტში აღწერილი ტრანზაქციის შედეგად ჩაითვლება „მნიშვნელოვან შვილობილად“ ამ პროსპექტის მიზნებისთვის) მიმართებაში, მოახდინოს კონსოლიდირება ან შეწყდეს (რეორგანიზაციის ნებისმიერი ფორმით) ან ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა.

(IV) წინამდებარე პუნქტი 5(გ) 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) ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან (iv) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სექიურითიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებული დაფინანსებას ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, სადაც ყველა ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან იმ პირობით, რომ დაკმაყოფილებულია „ნებადართული უზრუნველყოფის“ განმარტების (ზ) ქვეპუნქტის პირობები.

(დ) გასხვისება: გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სხვაგვარი დათქმვა 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 მისი 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 ან შემოსავლების 2 პროცენტზე მეტის გასხვისება, რომელთან დაკავშირებითაც ობლიგაციების საერთო მოცულობის 20%-ის ან მეტის მფლობელი „ობლიგაციონერების“ მოთხოვნის შედეგად, ემიტენტი ვალდებულია „ობლიგაციონერების 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) ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი 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 დაკმაყოფილებულია „ნებადართული უზრუნველყოფის“ განმარტების (ზ) ქვეპუნქტის პირობები.

(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, იჯარით გაცემა, 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/არიან 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) ქვეპუნქტებში 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 „შვილობილებმა“ 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 დრო-ისთვის დამდგარია და გრძელდება, ან ამ გადახდის განხორციელების შემთხვევაში შესაძლოა დადგეს „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“;

(ii) ამგვარი „აკრძალული გადახდის“ და 2018 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 2018 წლის 31 დეკემბერს და სრულდება უკანასკნელი განვლილი ფინანსური წლის, ან 6 თვიანი ფინანსური პერიოდის ბოლო დღეს; და

(ბ) ემიტენტის მიერ 2018 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ აქციების გამოშვებიდან ან რეალიზაციიდან და ამავე პერიოდში ემიტენტის ნებისმიერი „ვალდებულების“ კაპიტალში კონვერტაციიდან ან აქციებში გაცვლიდან მიღებული წმინდა შემოსავლების 100 პროცენტს.

(თ) „ვალდებულება“:

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

ა) ჯგუფის ჯამური „ვალდებულება“, გარდა ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის ფარგლებში წარმოშობილი არაუზრუნველყოფილი პირობითი ვალდებულებებისა (მათ შორის გარანტიებისა/თავდებობებისა), დროის ნებისმიერ მონაკვეთში არ გადაჭარბებს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების 70 (სამოცდაათი) პროცენტს. და

ბ) ჯგუფის ჯამური „ვალდებულება“, გარდა ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის ფარგლებში წარმოშობილი არაუზრუნველყოფილი პირობითი ვალდებულებებისა (მათ შორის გარანტიებისა/თავდებობებისა), რომელიც უზრუნველყოფილი იქნება კომპანიის ქონებით დროის ნებისმიერ მონაკვეთში არ გადაჭარბებს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების 70 (სამოცდაათი) პროცენტს.

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

ა) ემიტენტსა და მისი „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 ემიტენტის 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. წერილობით 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 მზღვევებთან 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 და განათავსების თარიღისათვის“ არსებულ მდგომარეობასთან შედარებით.

6. საპროცენტო სარგებელი

ობლიგაციას ერიცხება საპროცენტო სარგებელი „გამოშვებისა და განთავსების თარიღიდან“ „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ (იხ. გვ. 28) მითითებული 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 ორჯერ ყოველი წლის 7 აპრილსა და 7 ოქტომბერს (შემდგომში „პროცენტის გადახდის თარიღი“). პირველი გადახდა მოხდება 2020 წლის 7 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 „გამოშვებისა და განთავსების 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 2022 წლის 7 ოქტომბერს ძირითადი 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 უწყევს, ან მოუწყევს გადასახადების სახით დამატებითი თანხების გადახდა ობლიგაციებთან მიმართებაში, რაც გამოწვეულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის ცვლილებით, ან ამგვარი კანონმდებლობის სხვაგვარი ინტერპრეტაციით „გამოშვებისა და განთავსების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში; და (ბ.2) ამგვარი დამატებითი თანხების გადახდის ვალდებულება ვერ იქნებოდა თავიდან აცილებული მოუხედავად 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 მიიღებიან მხედველობაში „პირობების“ 11.(ა) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიზნით, ან „ობლიგაციონერთა კრების“ ქვორუმის დადგენის მიზნით.

8. გადახდები

(ა) ანგარიშსწორება:

(i) ობლიგაციების ძირითადი თანისა 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 მიმსახურების 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“ შესაბამისი 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 ემიტენტს 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) განგარიშება 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 გადამხდელ აგენტთან“ გახსნილ მის საბანკო ანგარიშზე განათავსოს შესაბამისი თანხები აშშ დოლარებში და მისცეს დავალება „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელ 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 საკმარის 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 არსებული ან სამომავლო „ვალდებულებას“ დათქმულ დროში, იმ პირობით და იმის გათვალისწინებით, რომ „პირობების“ ამ მე-10(გ) ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი ამგვარი შეუსრულებელი „ვალდებულებების“ ჯამური მოცულობა „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ გონივრული შეფასებით შეადგენს ან აღემატება 1,000,000 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 ამგვარი 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
- (ე) 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 1,000,000 აშშ დოლარს ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში ან ვალუტებში, ან ამგვარი გადაწყვეტილება, განაჩენი ან განჩინება გამოწვევს (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, გამონაკლისის 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 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 უკანონობა: 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 მოვლენის 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. გამონაკლისს 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 თანხების 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 წარმოადგენენ 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 ექვსის გამოსარიცხად, ნებისმიერი „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია დამოუკიდებლად ან სხვა „ობლიგაციონერებთან“ 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 მრჩევლის, 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 წარმომადგენელმა“ 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 ქცორუმი.

„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.

„გადავადებული განთავსების ფასით გამოშვების თარიღს“ აქვს „შეთავაზების ძირითადი პირობებში“ განსაზღვრული მნიშვნელობა.

„გადავადებული განთავსების ფასს“ აქვს „შეთავაზების ძირითადი პირობებში“ განსაზღვრული მნიშვნელობა.

„შეთავაზების დასრულების თარიღს“ აქვს „შეთავაზების ძირითადი პირობებში“ განსაზღვრული მნიშვნელობა.

„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.

"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 და განთავსების თარიღი" ნიშნავს თარიღს, როდესაც ხდება ობლიგაციების გამოშვება და განთავსება, 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) „გამოშვებისა და განთავსების 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, რომლებზეც ვრცელდება „უზრუნველყოფის ღონისძიება“ არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსის მიხედვით დაანგარიშებული ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 50 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 შესაბამის 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.
- (მ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც სხვაგვარად არ ყოფილა განსაზღვრული / ნებადართული ზემოთმოყვანილ პუნქტებში (ა)–დან (ლ)–ს ჩათვლით, იმ პირობით, რომ შესაბამისი უზრუნველყოფის საგნების სამართლიანი საბაზრო ღირებულება არ აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსის მიხედვით დაანგარიშებული „ჯგუფის“ მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 70 (სამოცდაათი) პროცენტს.

„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).

ფასის დადგენა

შეთავაზების საბოლოო მოცულობა პოტენციური ინვესტორებისათვის ობლიგაციების შეთავაზების პროცესში, ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან / პირობებიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად) დგინდება.

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 მოხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ემიტენტის გადაწყვეტილებისამებრ. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი დაკმაყოფილდა მხოლოდ ნაწილობრივ, პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია უარი განაცხადოს ან გააგრძელოს ობლიგაციების შესყიდვის პროცესში მონაწილეობა. ამგვარი გადაწყვეტილების თაობაზე განთავსების აგენტს უნდა ეცნობოთ 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.

შეთავაზების საბოლოო მოცულობის განსაზღვრის (Book-building-ის) დასრულების შემდგომ განთავსების აგენტი განაცხადებს აღნიშნული მოცულობის შესახებ და იმ ინვესტორებს, რომელთა განაცხადებიც (მათ შორის, შეცვლილი რაოდენობით) დაკმაყოფილდა, მიაწვდის შესაბამის შეტყობინებას (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად). შეტყობინებაში მითითებულ უნდა იქნას ობლიგაციების ის ოდენობა, რომლის ფარგლებშიც დაკმაყოფილდა პოტენციური ინვესტორის განაცხადი. შეთავაზების საბოლოო ოდენობის შესახებ გამოცხადების მომენტიდან იმ პოტენციურ ინვესტორთა („ხელმომწერი ინვესტორები“) განაცხადებს, რომლებიც დაკმაყოფილდა, ექნება გამოუთხოვადი და მავალდებულებელი ძალა „ხელმომწერი ინვესტორისათვის“.

განთავსება

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.

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

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

ემიტენტი არ მოახდებს წინამდებარე პროსპექტში აღწერილი შეთავაზებით გათვალისწინებული ობლიგაციების გამოშვებას და/ან გააუქმებს ყველა გამოშვებულ ობლიგაციას (თუ კი ასეთი იარსებებს) ობლიგაციონერებისათვის ობლიგაციების შესაძენად გადახდილი თანხის დაბრუნებით, თუ გამოშვების თარიღზე არ მოხდება განთავსების მინიმალური ოდენობის ხელმოწერა და განთავსება.

თუ საბოლოო პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციების სრული რაოდენობა არ იქნება განთავსებული შეთავაზების დასრულების თარიღზე, 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.

ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე

ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე.

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 შემენასთან, 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 ვალდებულები:

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.

