

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“

(საიდენტიფიკაციო კოდი 404851503)

ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი

საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი ადგენს მისი წარდგენის თარიღისთვის არსებული ინფორმაციის ან სავარაუდო ინფორმაციის გამჟღავნებით შეთავაზების პირობებს და წარმოადგენს ობლიგაციების შეთავაზების პირობებს.

აღნიშნული დოკუმენტი განსაზღვრავს ჯამურად 20,000,000 (ოცი მილიონი) დოლარის ნომინალური ღირებულების ემისიას, ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონური ობლიგაციების შეთავაზების პირობებს. ემისიისთვის თითოეული ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) აშშ დოლარი. გამოშვების ზუსტი თარიღი, წლიური განაკვეთი, ვადიანობა და სხვა დამატებითი დეტალები განსაზღვრულია „ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ და წინამდებარე პროსპექტით.

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ საიდენტიფიკაციო კოდით 404851503, მის.: ვაჟა-ფშაველას გამზირი N70, თბილისი, საქართველო ტელ: (995 32) 2 987 589; ვებ გვერდი: www.igdevelopment.ge
განთავსების აგენტის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ: 211359206); მის.: N3, პუშკინის ქ., 0105, თბილისი; ელ-ფოსტა: gt@gt.ge; sales@gt.ge; ვებ-გვერდი: https://galtandtaggart.com/en ტელ.: (+995 32) 2444-132; (+995 32) 2401-111.
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი; მის: ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1, თბილისი 0114; ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge; ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge; ტელ: +995 322 406 406.
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	25 დეკემბერი, 2023
პროსპექტის მოქმედების ვადა	კანონმდებლობის შესაბამისად, საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან 12 თვე
ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის ნომერი	GE 2700604624 -1-03
ემისიის საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი ISIN	GE 2700604624

შეთავაზების პირობების დოკუმენტი წარმოადგენს პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს.

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

დამტკიცებულია ეროვნული ბანკის მიერ



28 დეკემბერი 2023წ.

ხელმოწერილია შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ სახელით:

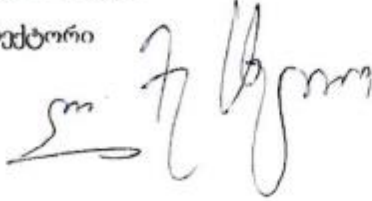
ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ლევან მესხელი

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:



ხელმოწერი: 26.12.2023

სახელი, გვარი: მინდია საბანაძე

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი: 26.12.2023



ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ლაშა კახიშვილი

თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:



26.12.2023

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

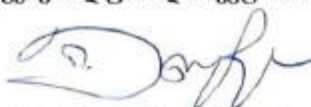
ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:



26.12.2023

**ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ**

**ობლიგაციების ძირითადი მახასიათებლები:**

ობლიგაციების საპროცენტო სარგებელი (კუპონი)	ობლიგაციაზე საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება მისი ნომინალური ღირებულებიდან, და შეადგენს წლიურად 8.50%-ს.
ობლიგაციების ამორტიზაციის პირობები	ობლიგაციების ძირი თანხის გადახდა სრულად მოხდება ობლიგაციების დაფარვის თარიღში.
სარგებლის (პროცენტის) დარიცხვა და გადახდა	ობლიგაციებს პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების განაღდების (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 365 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება 6 თვეში ერთხელ 28 ივნისსა და 28 დეკემბერს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2024 წლის 28 ივნისს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ობლიგაციებთან დაკავშირებული უფლებები და 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 საკრედიტო რეიტინგი	ობლიგაციებს რეიტინგი მინიჭებული არ აქვთ.
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2025 წლის 28 დეკემბერს.
რეგისტრატორის საკონტაქტო ინფორმაცია	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 განაცხადით მიმართოს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე.  მენეჯმენტის შეფასებით, ბირჟის ლისტინგში დაშვებისთვის კომპანია აკმაყოფილებს ყველა პირობას (საკუთარი კაპიტალის მოცულობა, მომგებიანობა, გამოშვებული ფასიანი ქაღალდების რაოდენობა და ა.შ). საფონდო ბირჟის წესებთან შესაბამისობის ნაწილს შეაფასებს საფონდო ბირჟა. ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე: <a href="https://gse.ge/upload/_28.05.2020_6f4d6e87.pdf">https://gse.ge/upload/_28.05.2020_6f4d6e87.pdf</a>
ობლიგაციის კლასი და სტატუსი	ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. ყველა ობლიგაციას აქვს თანაბარი, იდენტური სამართლებრივი სტატუსი, ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე. შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა, ობლიგაციებს ექნებათ კომპანიის ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილი და არასუბორდინირებული კრედიტორის მოთხოვნის თანაბარი სტატუსი გადახდის უფლებასთან (პრიორიტეტულობასთან) მიმართებაში.
დივიდენდის გაცემის პოლიტიკა	კომპანიას არ აქვს გაცხადებული დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა. დივიდენდების გაცემასთან დაკავშირებით, პროცესები და გარკვეული შეზღუდვები განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით და კრედიტორების წინაშე არსებული კოვენანტებით, როგორც გამჟღავნებულია პროსპექტის შესაბამის ქვეთავებში;



**ინფორმაცია შეთავაზების შესახებ:**

შეთავაზება	20,000,000 აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის თარიღი - 2025 წლის 28 დეკემბერი.
ობლიგაციების განთავსების მინიმალური მოცულობა	1 ობლიგაცია.
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი).
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	1,000 (ათასი) აშშ დოლარი.
ობლიგაციების რაოდენობა	20,000 (ოცი ათასი) ცალი.
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	20,000,000 (ოცი მილიონი) აშშ დოლარი.
გამოშვების ფასი	ობლიგაციის ნომინალური ღირებულების 100%.
ემისიის დამტკიცების შესახებ დირექტორთა საბჭოს კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებების მითითება;	შპს „აი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ სამეთვალყურეო საბჭოსა და პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებები, გაფორმებული 2023 წლის 20 დეკემბერს.
ობლიგაციების გამოშვების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება 2023 წლის 28 დეკემბერს.
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების თარიღი	ნებისმიერი თარიღი ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, როდესაც ხდება ობლიგაციის განთავსება გადავადებული განთავსების ფასით.
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების ფასი	ობლიგაციების ნომინალური ღირებულებას დამატებული ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების გადავადებული განთავსების თარიღამდე დარიცხული სარგებელი.
შეთავაზების პერიოდი	დროის მონაკვეთი საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან შეთავაზების დასრულებამდე, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ფასიანი ქაღალდების შექმნა.
შეთავაზების დასრულების თარიღი	შეთავაზების პერიოდის დასრულების თარიღად განისაზღვრება ისეთი თარიღი, რომელზეც დადგება ერთ-ერთი შემდეგი ფაქტი:  ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების ვადის გასვლა;  ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება;  გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა.
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2025 წლის 28 დეკემბერს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ფასიანი ქაღალდების რეგითობა კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუუნარობის/გაკოტრების შემთხვევაში	გაკოტრების შემთხვევაში, ფასიანი ქაღალდების მფლობელები წარმოადგენენ არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებს. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რეგითობა შემდეგია: ა) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; და საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს, ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს); ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ მოვალის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები; გ) პრეფერენციული მოთხოვნები; დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის,

	გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ კატეგორიას მიეკუთვნება „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები. დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში „ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები“.
კალკულაციის და გადახდის აგენტი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ: 211359206).
დეფოლტი	თუ ადგილი ექნება „დეფოლტის შემთხვევას“ ობლიგაციონერებს შეუძლიათ პროსპექტით განსაზღვრული პირობებით მიმდინარე მოთხოვნები გამოაცხადოს ვადამოსულად და მოითხოვოს „ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა: (იხილეთ პროსპექტის თავის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, ქვეპუნქტი - 9, „დეფოლტის შემთხვევები“).
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება	ობლიგაციების გამოშვების შედეგად მიღებული წმინდა სახსრები სრულად გამოყენებული იქნება არსებული ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის. (დაწვრილებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ სექცია „შემოთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“).
წმინდა სახსრები	გამოშვებული ობლიგაციების სრული განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები არ იქნება გამოშვებული ჯამური ნომინალური ღირებულების 98.9%-ზე ნაკლები.
რეალიზაციის და გასხვისების 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 გზით, პროსპექტით განსაზღვრული წესით.
ობლიგაციების განთავსების 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.
განთავსების საკომისიო	განთავსების საკომისიო საორიენტაციოდ არ აღემატება განთავსებული ობლიგაციების 1.2%-ს. საკომისიოს სრულად ფარავს ემიტენტი და ინვესტორებზე არ იქნება დაკისრებული არანაირი ხარჯი.

## **ინვესტორებზე დაწესებული შესაძლო გადასახადები**

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

## **შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტი**

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

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

*შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება*

**„აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“**

**(საიდენტიფიკაციო კოდი 404851503)**

ობლიგაციების ემისიის პროგრამის პროსპექტი

45,000,000 (ორმოცდახუთი მილიონ) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციები (შესაბამისად 45,000 ცალამდე), გამოშვებული ერთი ან რამდენიმე ემისიით გამოშვებული ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებად. აღნიშნული ემისი(ებ)ისთვის, თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) აშშ დოლარი; ფასი გამოშვებისას: ნომინალური ღირებულების 100% (ასი პროცენტი); „ობლიგაციების“ გამოშვების დეტალური პირობები, როგორცაა შესაბამისი ემისიის ჯამური მოცულობა, დენომინაცია, პროცენტის გადახდის სიხშირე, გამოშვების ზუსტი თარიღი, ვადიანობა და წლიური განაკვეთი განისაზღვრება წინამდებარე პროსპექტითა და შესაბამისი ემისიის „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტებით“. ობლიგაციების კუპონის გადახდის სიხშირე განისაზღვრება, როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: ა) ყოველთვიური; ბ) კვარტალური; გ) ნახევარწლიური; ვადიანობა განისაზღვრება არაუმეტეს 5 წლის ვადით, ხოლო წლიური ფიქსირებული განაკვეთი 1.00%-დან 15.00%-მდე.

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

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

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

**დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები**

ლევან მესხელი - შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ დირექტორი

მინდია საბანაძე - შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ლაშა კახიშვილი - შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ ფინანსური დირექტორი



ხელმოწერილია შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ სახელით:

**ხელმოწერი:**

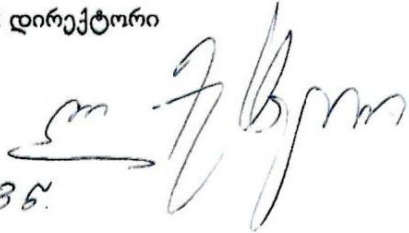
სახელი, გვარი: ლევან მესხელი

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

22.12.2023წ.



**ხელმოწერი:**

სახელი, გვარი: მინდია საბანაძე

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი: 22.12.2023



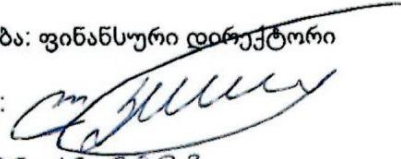
**ხელმოწერი:**

სახელი, გვარი: ლაშა კახიშვილი

თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 22.12.2023



ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

**ხელმოწერი:**

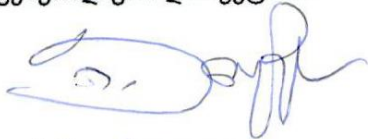
სახელი, გვარი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

22.12.2023



## 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 პროსპექტივითურთ) კონფიდენციალურია და მოწოდებულია მხოლოდ ადრესატისათვის. შესაბამისად, ინვესტორი ეთანხმება, რომ არც ერთ სხვა პირს არ გაუგზავნის ან მიაწვდის ელექტრონულ გზავნილს ან/და წინამდებარე პროსპექტის ელექტრონულ ვერსიას და არ გაასაჯაროვებს მას.

## **პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:**

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

## **პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:**

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

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

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

წინამდებარე პროსპექტი არ წარმოადგენს და ვერ იქნება გამოყენებული შეთავაზების მიზნით რომელიმე 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) გასაჯაროვებლად.

**ინვესტორის დადასტურება:** პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს შესაბამის განთავსების აგენტს სს „გალტ ენდ თაგარტს“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0105, პუშკინის N3, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი“) და შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“-ს (შემდგომში „კომპანია“ ან „ემიტენტი“), რომ ინვესტორი (i) იმყოფება ამერიკის შეერთებული შტატების ფარგლებს გარეთ და არ არის ამერიკის მოქალაქე (აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის „N“ რეგულაციით განსაზღვრული მნიშვნელობით) და (ii) იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, ან/და (iii) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ 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 საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოქვეყნებულ/გასაჯაროებულ დამტკიცებულ პროსპექტს.

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

ნაბეჭდი სახით პროსპექტი ხელმისაწვდომია განთავსების აგენტისადმი მიმართვის საფუძველზე.

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

დამტკიცებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ

დამტკიცების თარიღი:



25 სექტემბერი 2023

## სარჩევი

სარჩევი.....	5
პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა.....	6
რისკის ფაქტორები.....	26
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება.....	50
სარეგისტრაციო დოკუმენტი.....	51
დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები.....	51
ძირითადი საქმიანობა.....	52
ძირითადი ბაზრები.....	57
ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა.....	70
სამომავლო სტრატეგია და მიზნები.....	71
ინვესტიციები.....	72
ემიტენტის კონკურენტული გარემოსა და ბაზარზე მისი პოზიციის აღწერა.....	73
საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა.....	75
მარეგულირებელი გარემო.....	99
მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი.....	102
მნიშვნელოვანი წილის მქონე პარტნიორები.....	107
ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	108
ემიტენტის აქტივებსა და ვალდებულებებთან, ფინანსურ მდგომარეობასთან, მოგებასა და ზარალთან დაკავშირებული ფინანსური ინფორმაცია.....	110
დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ნახსენებია/მითითება არის გაკეთებული რეგისტრაციის დოკუმენტში.....	120
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა.....	121
მნიშვნელოვანი ინფორმაცია.....	121
განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ.....	121
შეთავაზებაში მონაწილე მხარეების ინტერესის აღწერა.....	121
ობლიგაციების გამოშვების პირობები.....	123
ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში.....	152

## პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

### შესავალი

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ საიდენტიფიკაციო კოდით 404851503 მისამართი: ვაჟა-ფშაველას გამზირი N70, თბილისი, საქართველო. ტელეფონი: (995 32) 2 20 00 10. ელ-ფოსტა: <a href="mailto:info@igdevelopment.ge">info@igdevelopment.ge</a> ვებ-გვერდი: <a href="http://www.igdevelopment.ge">www.igdevelopment.ge</a>
განთავსების აგენტის/შეთავაზების განმახორციელებელი პირის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206), მისამართი: საქართველო, თბილისი 0105, პუშკინის N3, ტელეფონი: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: <a href="mailto:st@gt.ge">st@gt.ge</a> ვებ-გვერდი: <a href="https://www.galtandtaggart.com/en">https://www.galtandtaggart.com/en</a>
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი, მისამართი: თბილისი, 0114, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1 ტელეფონი: +995 322 406 406; ელ-ფოსტა: <a href="mailto:info@nbg.gov.ge">info@nbg.gov.ge</a> ; ვებ-გვერდი: <a href="http://www.nbg.gov.ge">www.nbg.gov.ge</a> ;
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	
პროსპექტის მოქმედების ვადა	კანონმდებლობის შესაბამისად, საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცების თარიღიდან 12 თვე

### მნიშვნელოვანი მითითებები:

ზოგადი მიმოხილვა წარმოადგენს პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს;

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

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

ობლიგაციებში ინვესტირება საკმაოდ რისკიანია. ნებისმიერი ინვესტორი, რომელიც შეიძენს ობლიგაციებს, მზად უნდა იყოს მისი ინვესტიციის ეკონომიკური რისკიანობისათვის და გაითვალისწინოს, რომ მის მიერ შეძენილი ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის დაბრუნება დამოკიდებული იქნება ემიტენტის

გადახდისუნარიანობაზე. ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობის შესაბამისად, პროსპექტში წარმოდგენილი ინფორმაცია უნდა იყოს ამომწურავი, ასახავდეს კომპანიასთან, მის საქმიანობასთან, გამოსაშვებ ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებულ ყველა არსებით ინფორმაციას, იყოს გადმოცემული მოკლედ, გასაგები ენით და იძლეოდეს მისი მარტივად გაანალიზების საშუალებას. აღნიშნულის გარდა და მასზე დამატებით, 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 რი სკების სრულფასოვნად ან დამოუკიდებლად შეფასებისათვის. ყველა ინვესტორმა თავად უნდა შეაფასოს შესაბამისი პოტენციური რისკები. გარდა ამისა, ინვესტორმა შესაძლოა დაკარგოს მთლიანი ინვესტირებული თანხა ან მისი ნაწილი.

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

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

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

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

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

### **გაფრთხილება**

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

მიზანშეწონილობა საკუთარი გარემოებების გათვალისწინებით. პროსპექტით გათვალისწინებული ემისია საჯაროა, ამასთან ყველა პოტენციურ ინვესტორს უნდა:

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

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

## გამოყენებული წყაროები:

პროსპექტში გამოყენებული ძირითადი წყაროებია:

- შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ აუდიტირებული წლიური (2021 და 2022 წლებისთვის) და ნახევარი წლის ფინანსური ანგარიშგებები;
- შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ წესდება;
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური ([www.geostat.ge](http://www.geostat.ge))
- საქართველოს ეროვნული ბანკი ([www.nbg.ge](http://www.nbg.ge))
- Galt & Taggart Research ([www.gt.ge](http://www.gt.ge))
- Colliers (<https://www.colliers.com/en-ge>)

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



**ძირითადი ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ**

„ემიტენტი“ არის შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“. მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი N70. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

კომპანია 2010 წელს დააარსა აშშ-ში რეგისტრირებულმა კომპანიამ IG international LLC (090819150).

ამჟამად კომპანიას (2023 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით) დასაქმებული ჰყავს 147 თანამშრომელი. კომპანიის მთავარი მომხმარებლები მცირე, საშუალო და მსხვილი ზომის საცალო ვაჭრობის წარმომადგენლები არიან. კომპანიის პროდუქცია მიზნად ისახავს სხვადასხვა მომხმარებელთა საჭიროებების დაკმაყოფილებას.

კომპანია მომხმარებლებს დედაქალაქის მასშტაბით სთავაზობს საცალო და საოფისე ფართებს გასაქირავებლად, რომლებიც განთავსებულია 4 ლოკაციაზე: სითი მოლი ქავთარაძე, სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა, სითი მოლი გლდანი და სითი თაუერი. აქედან პირველ სამ ლოკაციაზე ხდება საცალო ფართების გაქირავება, ხოლო სითი თაუერი წარმოადგენს საოფისე ფართებს. კომპანია აქირავებს სხვადასხვა ზომის ფართებს, რათა მოერგოს მისი მომხმარებლების მოთხოვნებს, მათ შორის კოსკებსა და დახლებს.

კომპანიის მფლობელობაში არსებული საინვესტიციო ქონებების ჩამონათვალი, ლოკაციებისა და გასაქირავებელი ფართობის მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ქონების სახელწოდება	მისამართი	ჯამური საიჯარო ფართობი (კვ.მ)	ოპერირების დაწყების თარიღი
სითი მოლი ქავთარაძე	თბილისი, პ. ქავთარაძის ქ. #1	9,492	მარტი, 2012
სითი მოლი გლდანი	თბილისი, ილია ვეკუას ქ. #27	21,472	სექტემბერი, 2016
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა	თბილისი, პ. ქავთარაძის ქ. #1	46,400	ოქტომბერი, 2019
სითი თაუერი, ვაჟა-ფშაველა	თბილისი, ვ. ფშაველას გამზ. #70	6,500	ნოემბერი, 2020

კომპანიის საინვესტიციო ქონების დარტვირთულობა შესაბამისი პერიოდებისთვის:

კვ.მ., %	30 ივნისი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სითი მოლი გლდანი	21,472 (100%)	21,472 (93%)	21,335 (94%)
სითი მოლი ქავთარაძე	9,492 (99%)	9,492 (99%)	8,965 (94%)
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა	46,400 (99%)	46,400 (95%)	46,400 (81%)
სითი თაუერი	6,500 (88%)	6,500 (65%)	6,500 (7%)
<b>სულ ფართობი</b>	<b>83,864 (98%)</b>	<b>83,864 (93%)</b>	<b>83,200 (80%)</b>

ემიტენტმა დეველოპერული საქმიანობის მიზნებისთვის 2021 წლის მაისში დააფუძნა შვილობილი „კომპანია“, შპს „სითი დეველოპმენტი“ (405463225), რომელიც ახორციელებს CITYZEN Central Park-ის პროექტს და რომლის საქმიანობაც, კომპანიის შეფასებით, სტრატეგიულადაც და სახელშეკრულებო დონეზეც, შემდგომში დაგვარად გამიჯნულია „აი ჯი დეველოპმენტისგან“, ისე, რომ არსებულ კრედიტორებთან არსებული ხელშეკრულებები თუ ობლიგაციები „სითი დეველოპმენტს“ არ განარჩევს სხვა, ნებისმიერი დაკავშირებული მხარის მიმართ სახელშეკრულებო ურთიერთობისა და მოქმედი დათქმებისგან. აღნიშნულთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავები „ემიტენტის შვილობილი კომპანიები“, „რისკის ფაქტორები“ „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“ და „დათქმები“.

## მოკლე ინფორმაცია სექტორთან დაკავშირებით

### თბილისის სავაჭრო უძრავი ქონება

საქართველოს საცალო ვაჭრობის სექტორი ძალიან სწრაფად იზრდებოდა ბოლო წლების განმავლობაში, რასაც ხელი მოსახლეობის განკარგვადი შემოსავლებისა და ტურიზმის დინამიურმა ზრდამ შეუწყო ხელი. საცალო ვაჭრობის სექტორის ბრუნვა 2014-2022 წლებში საშუალოდ 12.1%-ით იზრდებოდა და 2022 წელს 23.9 მლრდ. ლარი შეადგინა. რთული იყო სექტორისთვის 2020 წელი, როდესაც პანდემიის გამო სავაჭრო ობიექტები დიდი ხნის განმავლობაში იყო დაკეტილი და მომხმარებლის ნაკადი შემცირებული, ამას თან დაერთო ტურიზმის შეჩერებაც. თუმცა, საცალო ვაჭრობის ბრუნვა მაინც გაიზარდა 2020 წელს 2.6%-ით და 16.0 მლრდ. ლარი შეადგინა. ასევე აღსანიშნავია რომ, 2020-21 წლების ჩავარდნის შემდეგ ტურისტების დანახარჯები შოპინგზე 92.7%-ით აღდგა 2022 წელსა და 1.7 მლრდ. ლარი შეადგინა.

საცალო ვაჭრობის სექტორის სწრაფმა ზრდამ ხელი შეუწყო სავაჭრო უძრავი ქონების სექტორში ინვესტიციებს და ამ ბაზრის დინამიურ განვითარებას. საქართველოს სავაჭრო უძრავი ქონების ბაზარზე დომინირებდა ტრადიციული და ღია ბაზრები მომხმარებლისთვის მოუხერხებელი და დაბალი ხარისხის სივრცეებით. თუმცა თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მშენებლობასთან ერთად მომხმარებლების ინტერესმაც თანდათან გადაინაცვლა ამ ფორმატზე. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები ამჟამად საქართველოს სამ ქალაქში ფუნქციონირებენ: თბილისში, ქუთაისსა და ბათუმში. თუმცა სავაჭრო ობიექტების დიდი უმრავლესობა თბილისშია თავმოყრილი.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების ბაზარზე მნიშვნელოვანი მოვლენა იყო 2012 წელს „თბილისი მოლი“-ს გახსნა. 2015 წელს გაიხსნა „ისთ ფონთი“, რომელიც დღემდე ყველაზე დიდი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრია თბილისში. „თბილისი მოლი“ და „ისთ ფონთი“ ქალაქის ორ გასასვლელში მდებარეობს და მომხმარებელს სთავაზობენ სხვადასხვა კატეგორიის მაღაზიების და გასართობების დიდ არჩევანს.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების დეველოპმენტის მეორე ეტაპი დაიწყო 2016 წლიდან, როდესაც თბილისის ყველაზე მჭიდროდ დასახლებულ უბან გლდანში გაიხსნა „სითი მოლ გლდანი“. 2017 წელს შემოვიდა ბაზარზე „გალერეა თბილისი“. შედარებით ბოლო პერიოდში, 2019 წელს, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების ბაზარზე გამოჩნდა „სითი მოლ საბურთალო“, რომელიც ქალაქის ერთ-ერთ ყველაზე დასახლებულ უბანში, საბურთალოზე გაიხსნა (თავდაპირველად, სითი მოლ საბურთალო მცირე ზომის სავაჭრო ცენტრში იყო და მისი გაფართოება 2019 წელს დასრულდა).

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები გამოირჩევიან სტაბილური ქირით და ვაკანტურობით, რაც გამომდინარეობს იქედან რომ შოპინგის, კვების, გასართობი ობიექტების და პარკინგის ერთ სივრცეში თავმოყრამ, მომხმარებლებისთვის თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები ბევრად უფრო მოსახერხებელი გახადა ვიდრე ქუჩის საცალო ვაჭრობის სივრცეები.

### თბილისის საოფისე უძრავი ქონება

საქართველოს ბიზნეს-საქმიანობის უმეტესობა კონცენტრირებულია თბილისში. თანამედროვე ოფისები თითქმის მთლიანად თავმოყრილია თბილისში, ქვეყნის ადმინისტრაციულ ცენტრში. ქალაქში სულ 244,000 კვადრატული მეტრი გასაქირავებელი საოფისე ფართია თანამედროვე ბიზნეს ცენტრებში, რომელიც დაყოფილია A, B, C და არაკლასიფიცირებულ კლასებად. მთლიანი გასაქირავებელი ფართის 20% A კლასის ბიზნეს ცენტრებზე მოდის, B კლასის ბიზნეს ცენტრებს მთლიანი ფართის დაახლოებით 38% უჭირავს, დარჩენილი წილი მოდის C კლასის და არაკლასიფიცირებულ ბიზნეს ცენტრებზე.

საოფისე ბაზარზე არსებული გასაქირავებელი სივრცეებიდან 22%-ს ქირაობს პროფესიონალური სერვისების კომპანიები, 21%-ს საბანკო, სადაზღვევო და საინვესტიციო კომპანიები, ხოლო დანარჩენი სივრცე ნაწილდება სამშენებლო, ფარმაცევტულ, ვაჭრობის და სხვა კომპანიებზე.

პანდემიის პერიოდში ვაკანტურობის კოეფიციენტი ყველა კლასის ბიზნეს-ცენტრებში საგრძნობლად გაიზარდა, თუმცა სტაბილური იყო ქირა. 2015-21 წლების განმავლობაში საშუალო შეწონილი ქირა სტაბილური დარჩა კლასების უმეტესობაში (B, C, არაკლასიფიცირებული) მათი რაოდენობის კონსერვატიული ზრდის გამო, თუმცა მიწოდების და კონკურენციის ზრდიდან გამომდინარე ქირა საგრძნობლად შემცირდა A კლასის კატეგორიაში (33 აშშ დოლარიდან 23 აშშ დოლარამდე). ამის და მიუხედავად თბილისის საოფისე ფართების ბაზარს ახასიათებს ქირის ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი საფასურები ცენტრალური და აღმოსავლეთი ევროპის ქალაქებთან შედარებით. შესაბამისად, ეს ბაზარი კვლავ მიმზიდველია ინვესტორებისთვის, რადგან ის ერთ-ერთ ყველაზე მაღალ უკუგებას სთავაზობს მათ.

ემიტენტმა დეველოპერული საქმიანობის მიზნებისთვის 2021 წლის მაისში დააფუძნა შვილობილი კომპანია, შპს სითი დეველოფმენტ (405463225). აღნიშნულთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“.

**კომპანიის აქციონერები**

კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი არის აშშ-ში რეგისტრირებული კომპანია IG international LLC (090819150), რომლის ბენეფიციარი მფლობელიც არის ფ/პ მინდია საბანაძე (პ/ნ: 01023002458).

ემიტენტის სტრუქტურა პროსპექტის მომზადების თარიღის მდგომარეობით შემდეგნაირად გამოიყურება:



ემიტენტის აქტივები გეოგრაფიულად ლოკალიზებულია საქართველოში, კერძოდ დედაქალაქ თბილისში.

*\*კომპანიის შეფასებით, „სითი დეველოფმენტის“ საქმიანობა და მიმდინარე CITYZEN Central Park-ის პროექტი, სტრატეგიულადაც და სახელშეკრულებო დონეზე შეძლებისდაგვარად გამოიჯნულია „აი ჯი დეველოფმენტისგან“. მათ შორის, აღნიშნულ კომპანიებს აქვთ ინდივიდუალური საბანკო სესხების გენერალური საკრედიტო ლიმიტები, რომლის ფარგლებშიც არსებული კრედიტორების თანხმობის გარეშე ერთმანეთს შორის აქტივების, ინვესტიციების, სესხების და დივიდენდების გაცემაზე შეზღუდული არიან ისევე, როგორც სხვა, ნებისმიერ დაკავშირებულ მხარესთან იქნებოდნენ. ამის გარდა, ემისიის პროსპექტით დადგენილი დათქმების უმეტესობა „აი ჯი დეველოფმენტსა“ და „სითი დეველოფმენტს“ შორის, როგორც მის 100% შვილობილთან ურთიერთობას ზღუდავს და არ განარჩევს სხვა, ნებისმიერი დაკავშირებული მხარის მიმართ სახელშეკრულებო ურთიერთობისა და მოქმედი დათქმებისგან. აღნიშნულთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავები „ემიტენტის შვილობილი კომპანიები“, „რისკის ფაქტორები“, „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“ და „დათქმები“.*

## ემიტენტის დირექტორები

### ლევან მესხელი - დირექტორი

კომპანიის დირექტორია ლევან მესხელი. ის „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ დირექტორის პოზიციას 2016 წლის ოქტომბრიდან იკავებს. მას ამ კომპანიაში მუშაობის 8 წლიანი გამოცდილება აქვს, საიდანაც 2 წელი მუშაობდა კომპანიის იურიდიული დეპარტამენტის უფროსად (2013-2015), დირექტორის მოადგილედ 1 წელი (2015-2016), ხოლო დანარჩენი 5 წელი დირექტორად. მისი პროფესიული კარიერა ასევე მოიცავს მის მუშაობას კომპანიებში „ვესტ ინვესტი“ (2013-2016) და „ვესტ ქოლდი“ (2013-2016), რომლებშიც იგი იურიდიული კონსულტანტად და იურიდიული დეპარტამენტის უფროსად მუშაობდა. ლევანს უმაღლესი განათლება მიღებული აქვს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში იურიდიული მიმართულებით, ხოლო მაგისტრატურა ილინოისის ტექნოლოგიის ინსტიტუტში, ჩიკაგო-კენტის იურიდიულ კოლეჯში, იურიდიული მიმართულებით.

### ლაშა კახიშვილი - ფინანსური დირექტორი

კომპანიის ფინანსური დირექტორია ლაშა კახიშვილი. იგი კომპანიას 2015 წლის სექტემბრიდან შეუერთდა. ლაშას 10 წელზე მეტი სამუშაო გამოცდილება აქვს. ის სადაზღვეო კომპანია „აისი გრუფში“ მუშაობდა 2011 წლიდან 2012 წლამდე რეპორტინგის მენეჯერად. 2012 წლიდან 2013 წლამდე ლაშა შპს „თბილავიამშენში“ მუშაობდა ფინანსური მენეჯერის პოზიციაზე. 2013-2014 წლებში იგი იყო სადაზღვეო ანალიტიკოსი „არქიმედე გლობალ ჯორჯიაში“ და 2014-2015 წლებში იგი იყო ფინანსური ანალიტიკოსი შპს ვესტ ინვესტში. „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ გარდა იგი იკავებს

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

### ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტში ჩართული მესამე პირები ან ექსპერტები

**ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი:** ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „გრასისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო“. წიდენტიფიკაციო კოდი: 405220611. მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ალექსიძე მერაბის ქ. (აკადემქალაქი) 12, ზლოკი ბ, სასტუმრო აპარტამენტი, ბ. 41. ელ-ფოსტა: [ge\\_office@pwc.com](mailto:ge_office@pwc.com)

შროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

**ემიტენტის 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](mailto:info@usr.ge) (ემიტენტი წარუწველყოფს ხელშეკრულების გაფორმებას ობლიგაციების გამოშვებამდე)

### შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირები

მ  
ო  
ა  
დ  
ბ  
ი

**განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი:** სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206), რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო; მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა; 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, კალკულაციისა და გადახდის აგენტ სს „გალტ ენდ თაგარტთან“. ხელშეკრულება სს „გალტ ენდ თაგარტს“ ავალდებულებს უზრუნველყოს ობლიგაციების ანდერაიტინგი მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე (Best Effort-ის პირობებში). 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. გალტ ენდ თაგარტის, როგორც კალკულაციისა და გადახდის აგენტის მოვალეობაა კუპონისა და ძირითადი თანხის კალკულაცია და ანგარიშსწორება.

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

კომპანია ინფორმირებული არ არის შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტების შესახებ.

## ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის აუდირებული 2020, 2021 და 2022 წლების და არააუდირებული 2022 და 2023 წლების 6 თვის შერჩეული ძირითადი მაჩვენებლები:

მოგება-ზარალის ძირითადი მაჩვენებლები, ერთეული ლარი:	30 ივნისი 2023 (არააუდირებული)	30 ივნისი 2022 (არააუდირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდირებული)	31 დეკემბერი 2021 (აუდირებული)
<b>ამონაგები</b>	<b>39,633,799</b>	<b>37,578,457</b>	<b>80,186,356</b>	<b>61,162,322</b>
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	-5,706,048	-7,121,465	-14,814,921	-15,269,228
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	-4,566,022	-4,003,344	-9,356,383	-6,151,895
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა ნეტო	52,945	1,418,397	-1,431,669	1,381,603
<b>საოპერაციო მოგება</b>	<b>29,414,674</b>	<b>27,872,045</b>	<b>54,583,383</b>	<b>41,122,802</b>
<i>საოპერაციო მოგების მარჟა</i>	<i>74.22%</i>	<i>74.17%</i>	<i>68.07%</i>	<i>67.24%</i>
<i>აქედან, ცვეთა და ამორტიზაციის ხარჯი, ჯამურად*</i>	<i>-2,602,436</i>	<i>-2,531,577</i>	<i>-5,037,413</i>	<i>-4,697,800</i>
გაცემულ სესხებზე საკრედიტო ზარალის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	-	-	-10,028,945	-498,397
ფინანსური შემოსავლები, ნეტო	-1,071,391	6,645,913	12,927,556	823,148
სხვა შემოსავალი, ნეტო	982,933	120,368	449,096	568,264
<b>მოგება დაბეგრამდე</b>	<b>29,326,216</b>	<b>34,638,326</b>	<b>57,931,090</b>	<b>42,015,817</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-1,370,743	-
<b>წმინდა მოგება</b>	<b>29,326,216</b>	<b>34,638,326</b>	<b>56,560,347</b>	<b>42,015,817</b>
<i>წმინდა მოგების მარჟა</i>	<i>73.99%</i>	<i>92.18%</i>	<i>70.54%</i>	<i>68.70%</i>

\* ცვეთა და ამორტიზაციის ხარჯი ნაწილდება კომპანიის პირდაპირ საოპერაციო და საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებზე.

საბალანსო უწყისის ძირითადი მაჩვენებლები, ერთეული ლარი	30 ივნისი 2023 (არააუდირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდირებული)	31 დეკემბერი 2021 (აუდირებული)
მოკლევადიანი აქტივები, სულ	126,036,859	106,807,189	14,202,580
გრძელვადიანი აქტივები, სულ	232,657,391	223,583,433	297,623,029
<b>აქტივები, სულ</b>	<b>358,694,250</b>	<b>330,390,622</b>	<b>311,825,609</b>
მოკლევადიანი ვალდებულებები, სულ	103,514,723	50,168,090	154,267,447
გრძელვადიანი ვალდებულებები, სულ	125,080,295	179,449,515	107,595,492
<b>ვალდებულებები, სულ</b>	<b>228,595,018</b>	<b>229,617,605</b>	<b>261,862,939</b>
სააქციო კაპიტალი	8,813,899	8,813,899	8,813,899
გაუნაწილებელი მოგება	121,285,333	91,959,118	41,148,771
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>130,099,232</b>	<b>100,773,017</b>	<b>49,962,670</b>

## ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები

თანდართული ფინანსური ანგარიშგებების შესახებ აუდიტის დასკვნის ტიპი: 2020, 2021 და 2022 წლის აუდიტის ანგარიშებში, კომპანიის დამოუკიდებელი ფინანსური აუდიტორი აცხადებს, რომ მათი დასკვნა არის **პირობითი**.

დასკვნის მიხედვით, პირობითი მოსაზრების საფუძველს წარმოადგენს საინვესტიციო ქონებასთან გამჟღავნებული ინფორმაციის შეუსაბამობა „ბასს 40“-ის „საინვესტიციო ქონება“ და ფასს 13-ის „რეალური ღირებულებით შეფასება“ მოთხოვნებთან. კერძოდ, კომპანია საინვესტიციო ქონებას ბალანსზე აღრიცხავს თვითღირებულების მეთოდით, თუმცა არ გაუმჟღავნებია ქონების რეალური (სამართლიანი) ღირებულება IFRS სტანდარტების (კერძოდ, „ბასს 40“) მოთხოვნების შესაბამისად.

2023 წლის 30 ივნისიდან პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე არ მომხდარა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც შეიძლება მატერიალური იყოს ემიტენტის გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად და არ არის აღწერილი პროსპექტის შესაბამის ქვეთავებში (მათ შორის, ქვეთავი „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“, რომელშიც გამჟღავნებულია უახლესი და დეტალური ინფორმაცია კომპანიის დავალიანების შესახებ).

კომპანიის სხვადასხვა ფინანსური კოეფიციენტები პერიოდების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

<b>კოეფიციენტის დასახელება:</b>	<b>30 ივნისი 2023</b>	<b>31 დეკემბერი 2022</b>	<b>31 დეკემბერი 2021</b>
<b>ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები</b>			
1. სასესხო ვალდებულებებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი	1.37	2.09	3.84
2. პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი	4.79	5.08	3.04
3. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი	3.12	1.28	0.65
4. სასესხო ვალდებულებები/EBITDA-სთან	2.56	3.21	3.89
5. მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.49	0.64	0.61
6. სასესხო ვალდებულებები მთლიან კაპიტალთან	0.57	0.68	0.79
<b>მომგებიანობის კოეფიციენტები</b>			
7. უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე	14.99%	17.61%	15.63%
8. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე	47.90%	75.05%	145.11%
9. ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი	23.18%	27.59%	25.47%
10. საოპერაციო მოგების მარჟა	68.25%	68.07%	67.24%
11. EBITDA მარჟა	74.45%	74.35%	74.92%
12. წმინდა მოგების მარჟა	62.31%	70.54%	68.70%
<b>ლიკვიდურობის კოეფიციენტები</b>			
13. ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	8.39%	5.63%	2.38%
14. ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	29.08%	37.10%	4.82%
15. მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	1.22	2.13	0.09
<b>საოპერაციო კოეფიციენტები</b>			
16. ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი	0.44	0.43	0.33
<b>ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები</b>			
<i>საბანკო სესხის კოეფიციენტები:</i>			
17. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი [ლიმიტი: >=1.2]	2.40	1.81	1.10
18. სასესხო ვალდებულებები/LTM EBITDA-სთან [ლიმიტი<=6.5]	2.72	3.41	4.32
<i>არსებული ობლიგაციების კოეფიციენტები:</i>			
<i>(ISIN: GE2700604103, GE2700604152)</i>			
19. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი [ლიმიტი: >=1.2]	2.56	1.28	0.65
20. სასესხო ვალდებულებები/ LTM EBITDA-სთან [ლიმიტი<=6.0]	2.56	3.21	3.89
<i>წინამდებარე პროსპექტით გამოსაშვები ობლიგაციების კოეფიციენტები:</i>			

21. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი LTM (განთავსებული ობლიგაციების კოვენანტი) [ლიმიტი: >=1.2]	3.12	1.28	0.65
22. სასესხო ვალდებულებები/LTM EBITDA-სთან [ლიმიტი<=6.5]	2.56	3.21	3.89

#### ზოგადი შენიშვნები:

- ობლიგაციების ემისიით სრულად იგეგმება არსებული ვალდებულებების რეფინანსირება, შესაბამისად, ემიტენტის შეფასებით ტრანზაქციას არ ექნება არსებითი გავლენა წარმოდგენილ კოეფიციენტებზე.
- ძირითადი ფინანსური კოვენანტების შესახებ ინფორმაცია დამატებით გამჟღავნებულია საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის „ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვის“ და ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვის „დათქმები“ ქვეთავებში.
- თუკი სხვაგვარად არ არის დაზუსტებული კონკრეტული კოეფიციენტის გამოთვლის მეთოდოლოგიაში, კოეფიციენტების დათვლის მიზნებისთვის:
  - EBITDA დაანგარიშებულია ფინანსური ანგარიშგების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების მუხლებიდან და წარმოადგენს „ფულადი ნაკადებს საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“;
  - LTM გულისხმობს შესაბამისი პერიოდისთვის უკანასკნელი 12 თვის მონაცემს;
  - სასესხო ვალდებულებები წარმოადგენს ნებისმიერ საპროცენტო ვალდებულებას ემიტენტის საბალანსო უწყისზე, სავალო ფასიანი ქაღალდების ჩათვლით;
  - ისეთი კოეფიციენტებისთვის, რომელთა გამოთვლაშიც მონაწილეობს როგორც საბალანსო უწყისის, ისე მოგება-ზარალის ან/და ფულადი ნაკადების უწყისის მაჩვენებლებით, შესაბამისი პერიოდის მაჩვენებლები გაწლიურებულია ბოლო 12 თვის მონაცემით (როგორც მითითებულია შესაბამისი კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგიაში);
- ყველა კოეფიციენტი, გარდა საბანკო სესხებისა და ობლიგაციების კოვენანტების კოეფიციენტებისა, გამოთვლილია კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებზე დაყრდნობით, ხოლო დანარჩენი - ინდივიდუალურ ანგარიშგებებზე, როგორც მითითებულია კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგიაში და განსაზღვრულია შესაბამისი სახელშეკრულებო დათქმებით და პირობებით.
- საბანკო სესხებსა და ობლიგაციების კოვენანტებს შორის სხვაობა განპირობებულია შესაბამისი ხელშეკრულებით განსაზღვრული დათვლის მეთოდებით. მიუხედავად მეთოდოლოგიის სხვაობისა, კალკულაციებისთვის გამოყენებულ მაჩვენებლებს შორის სხვაობა არის არამატერიალური.

#### კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

1. სასესხო ვალდებულებებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი - კომპანიის სასესხო (საპროცენტო) ვალდებულებები და შეფარდებული კაპიტალთან;
2. პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი - EBITDA LTM შეფარდებული გადახდილ LTM საპროცენტო ხარჯთან
3. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი - EBITDA LTM გაყოფილი LTM ვალდებულებების მომსახურების ხარჯზე, რომელიც გამოითვლება კრედიტორთა მიმართ ჯამური ფულადი „ვალდებულების“ მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის ჯამით;
4. სასესხო ვალდებულებები/EBITDA-სთან - კომპანიის სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული LTM EBITDA;
5. მთლიანი ვალის კოეფიციენტი - სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
6. სასესხო ვალდებულებები მთლიან კაპიტალთან - სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული მიღებული სასესხო ვალდებულებებისა და მთლიანი კაპიტალის ჯამთან;
7. უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე - წმინდა მოგება LTM შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო აქტივებთან;
8. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე - წმინდა მოგება LTM შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კაპიტალთან;



9. ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი - LTM საოპერაციო მოგებას გამოკლებული LTM საკურსო სხვაობით გაპირობებული ნეტო (ზარალი)/შემოსულობა შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კაპიტალს დამატებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო გრძელვადიან საპროცენტო ვალდებულებებთან;
10. საოპერაციო მოგების მარჟა - LTM საოპერაციო მოგება შეფარდებული LTM შემოსავალთან;
11. EBITDA მარჟა - LTM საოპერაციო მოგებას დამატებული ცვეთა და ამორტიზაცია შეფარდებული LTM შემოსავალთან;
12. წმინდა მოგების მარჟა - LTM წმინდა მოგება შეფარდებული LTM შემოსავალთან
13. ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები - ფული და ფულის ეკვივალენტებს პლუს მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
14. ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები - ფული და ფულის ეკვივალენტებს პლუს მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
15. მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი - მოკლევადიანი აქტივები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
16. ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი - შემოსავალი (2023-ის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის მონაცემი, LTM) შეფარდებული ბოლო ორი პერიოდის საშუალო საინვესტიციო ქონებასა და საშუალო ძირითად საშუალებებთან;

*საბანკო სესხის კოვენანტები:*

17. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი - გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის დარიცხვამდე არსებული პერიოდის მოგება (დაკორექტირებული საკუთარი სახსრებით დაფინანსებული კაპიტალური დანახარჯებით, დივიდენდებით, მოგების გადასახადით და ცვლილებებით საბრუნავ კაპიტალში) გაყოფილი არსებული ფულადი ვალდებულებების მიმდინარე ნაწილის მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხის და საპროცენტო სარგებლის ჯამზე.
18. სასესხო ვალდებულებები/LTM EBITDA-სთან - კოეფიციენტი განისაზღვრება, როგორც-კლიენტის ნებისმიერი სახის ფულადი ვალდებულება, რომელსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი, ხოლო EBITDA-მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული კლიენტის მოგებას (LTM).

*არსებული ობლიგაციების კოვენანტები (ISINs: GE2700604103, GE2700604152)*

19. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი - გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის დარიცხვამდე არსებული პერიოდის მოგება გაყოფილი არსებული ფულადი ვალდებულებების მიმდინარე ნაწილის მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხის და საპროცენტო სარგებლის ჯამზე (პერიოდის მონაცემები და არა LTM). დეტალური გამოთვლის მიდგომისა და დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხ. შესაბამისი არსებული ობლიგაციების პროსპექტის „დათქმების“ ქვეთავი (ISINs: GE2700604103, GE2700604152);
20. სასესხო ვალდებულებები/LTM EBITDA-სთან - კოეფიციენტი განისაზღვრება, როგორც-კლიენტის ნებისმიერი სახის ფულადი ვალდებულება, რომელსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი, ხოლო EBITDA-მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული კლიენტის მოგებას (LTM). დეტალური გამოთვლის მიდგომისა და დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხ. შესაბამისი არსებული ობლიგაციების პროსპექტის „დათქმების“ ქვეთავი (ISINs: GE2700604103, GE2700604152);

21. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი LTM - დეტალური გამოთვლის მიდგომისა და დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხ. წინამდებარე პროსპექტის „დათქმების“ ქვეთავი;

22. სასესხო ვალდებულებები/ LTM EBITDA-სთან - დეტალური გამოთვლის მიდგომისა და დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხ. წინამდებარე პროსპექტის . „დათქმების“ ქვეთავი;

**ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით**

სარეიტინგო კომპანიები (მაგალითისთვის მოგვყავს Fitch Ratings) უძრავი ქონების მართვის სექტორში მოღვაწე კომპანიების სარეიტინგო რისკების შესაფასებლად, სხვა ფაქტორების ანალიზთან ერთად, რამდენიმე ძირითად ფინანსურ კოეფიციენტს იყენებენ. კომპანიის მაჩვენებლები და სარეიტინგო კომპანიის რაოდენობრივი მაჩვენებლების მიზნობრივი დიაპაზონები იმ კომპანიებისთვის, რომელთა საოპერაციო გარემო შეფასებულია BB რეიტინგით (საქართველოს რეიტინგიდან გამომდინარე) შეჯამებულია ცხრილში:

		აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია			Fitch Ratings ინდუსტრიის სტანდარტი BB რეიტინგის მქონე საოპერაციო გარემოში მოღვაწე კომპანიებისთვის		
		30 ივნისი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	Bbb რეიტინგი	Bb რეიტინგი	B რეიტინგი
1	პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი	3.25	6.43	5.43	$x > 1.75$	$1.75 > x > 1.25$	$1.25 > x > 1.1$
2	სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი	0.86	1.34	1.27	$x < 0.5$	$0.5 < x < 0.6$	$0.6 < x < 0.65$
3	ნეტო სესხი/საოპერაციო მოგებასთან	2.32	3.19	3.77	$x < 9$	$9 < x < 10$	$10 < x < 11$
4	დივიდენდის დაფარვის კოეფიციენტი	n/a	8.02	n/a	$x > 1.1$	$1.0 = < x < 1.1$	$x < 1.0$
5	არაუზრუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციენტი	n/a	n/a	n/a	$x > 2.0$	$1.5 = < x < 2.0$	$x < 1.0$
6	ლიკვიდურობის დაფარვის კოეფიციენტი	n/a	n/a	n/a	$x > 1.0$	$x < 1.0$ , ადგილობრივ საბანკო რესურსებზე კარგი წვდომა, ან კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი არაუზრუნველყოფილი აქტივები	$x < 1.0$ , ადგილობრივი საბანკო ბაზარი სუსტია ან კომპანიას აქვს ლიმიტირებული არაუზრუნველყოფილი აქტივები

**ზოგადი შენიშვნები:**

- გამოყენებული მეთოდოლოგია: <https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/sector-navigators-addendum-to-corporate-rating-criteria-12-05-2023> სექტორი: EMEA Real Estate and Property;
- კოეფიციენტების გამოსათვლელი ფორმულებისთვის წყარო: <https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/corporate-rating-criteria-28-10-2022>;

- ობლიგაციების ემისიით სრულად იგეგმება არსებული ვალდებულებების რეფინანსირება, შესაბამისად, ემიტენტის შეფასებით ტრანზაქციას არ ექნება არსებითი გავლენა ზემოთ წარმოდგენილ კოეფიციენტებზე.
- კოეფიციენტების დათვლის მიზნებისთვის EBITDA დაანგარიშებულია ფინანსური ანგარიშგების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების მუხლებიდან და წარმოადგენს „ფულადი ნაკადებს საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“.
- ისეთი კოეფიციენტებისთვის, რომელთა გამოთვლაშიც მონაწილეობს როგორც საბალანსო უწყისის, ისე მოგება-ზარალის ან/და ფულადი ნაკადების უწყისის მაჩვენებლებით, შესაბამისი პერიოდის მაჩვენებლები გაწლიურებულია ბოლო 12 თვის მონაცემით (როგორც მითითებულია შესაბამისი კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგიაში);
- კომპანიას არ გააჩნდა არსებითი off-balance sheet debt შესაბამის პერიოდებში;

#### კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

1. **პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (Recurring Income EBITDA Interest Cover):** EBITDA შეფარდებული გადახდილ პროცენტთან; (Operating EBITDA After Associates and Minorities)/ Interest Paid);
2. **სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი (Loan-to-Value):** კომპანიის საბალანსო და გარე-საბალანსო სასესხო ვალდებულებები ფული და ფულადი ნაკადების გამოკლებით (მრიცხველი) შეფარდებული ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებისა და მიმდინარე მშენებლობებისა და დეველოპმენტის მიზნებისთვის ფლობილი მიწის ღირებულებების სხვაობასთან (მნიშვნელი); (Total Debt with Equity Credit + Other Off Balance Sheet Debt - Readily Available Cash & Equivalents)/ Balance Sheet Value of PPE - Construction in Progress – Land Held for Development)
3. **ნეტო სესხი/საოპერაციო მოგებასთან (Net Debt/Recurring Operating EBITDA):** კომპანიის საბალანსო და გარე-საბალანსო სასესხო ვალდებულებებს გამოკლებული ფული და ფულის ექვივალენტები შეფარდებული EBITDA-სთან; (Total Debt with Equity Credit + Other Off Balance Sheet Debt - Readily Available Cash & Equivalents)/ Operating EBITDA After Associates and Minorities;
4. **დივიდენდის დაფარვის კოეფიციენტი (FFO Dividend Cover):** საოპერაციო ფულადი ნაკადები შეფარდებული გადახდილ დივიდენდთან (FFO/Dividends Paid). აღნიშნული კოეფიციენტი კომპანიის შემთხვევაში არ არის რელევანტური პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, რადგან წარმოდგენილი წლების განმავლობაში კომპანიას არ გამოცხადებია/გაუცია დივიდენდი;
5. **არაუზრუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციენტი (Unencumbered Asset Cover):** დაუტვირთავი აქტივები შეფარდებული არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებთან (Balance Sheet Value of Unencumbered Assets/(Total Debt - Secured Debt)). აღნიშნული კოეფიციენტის გამოთვლა ვერ მოხერხდება კომპანიის შემთხვევაში, რადგან მომზადების თარიღისთვის, მის საკუთრებაში არსებული ქონება დატვირთულია შესაბამისი ვალდებულებების სასარგებლოდ;
6. **ლიკვიდურობის დაფარვის კოეფიციენტი (Liquidity Coverage):** ხელმისაწვდომი ფული და ფულის ექვივალენტების, აუთვისებელი საკრედიტო რესურსებისა და თავისუფალი ფულადი ნაკადების ჯამი შეფარდებული მოკლევადიან საპროცენტო ვალდებულებებთან (Available Cash + Undrawn Portion of Committed Facilities + FCF)/ 12-month Debt Maturities). კომპანიის თავისუფალი ფულადი ნაკადები უარყოფითია, შესაბამისად აღნიშნული კოეფიციენტის გამოთვლა კომპანიისთვის არ იძლევა შესაბამისი ინტერპრეტაციის საშუალებას;

როგორც ცხრილიდან ჩანს, კომპანიის მაჩვენებლები აღნიშნული კოეფიციენტების ჭრილში გარკვეულ შემთხვევებში მნიშვნელოვნად აჭარბებს BB და BBB რეიტინგის შესაბამის მაჩვენებლებს, თუმცა მნიშვნელოვნად დაბალია Loan-to-Value კოეფიციენტის შემთხვევაში, რაც ნაწილობრივ განპირობებულია ინდუსტრიის სხვადასხვა მონაწილეების მიერ გამოყენებული განსხვავებული მიდგომებით ძირითადი საშუალებების შეფასებისთვის. ამასთან, გარკვეული კოეფიციენტების გამოთვლა ვერ ხერხდება ან არ არის არსებითი კომპანიის სპეციფიკიდან გამომდინარე;

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

ზემოთ მოცემული ინფორმაციის გაანალიზებისას, გასათვალისწინებელია, რამდენიმე ფაქტორი:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. რეგიონულმა დაძაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;

2.2. საქართველოს მეზობელი ბაზრების დესტრუქციას შესაძლოა ჰქონდეს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე;

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

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

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

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

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

**4. მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები**

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

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

რ  
ი  
ი  
ს  
ა  
  
დ  
ა  
  
ე  
კ  
მ

**5. საბაზრო რისკები:**

5.1. კომპანია შეზღუდულია საბაზრო სემენტის ზრდაში, რადგან გეოგრაფიულად კონცენტრირებულია მხოლოდ ქუდაქალაქზე, შესაბამისად მისი მოიჯარეებისა და სავაჭრო ცენტრების ვიზიტორების რაოდენობის ზრდის ტემპი დამოკიდებულია გარე ფაქტორებზე;

5.2. ცვლილებამ მომხმარებლების სავაჭრო ქცევისა და პრეფერენციებში შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს კომპანიის საოპერაციო საქმიანობაზე;

5.3. ბაზარზე გაზრდილმა კონკურენციამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე;

5.4. სავაჭრო ცენტრების ბიზნესი მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია ტურიზმზე;

**6. საოპერაციო რისკები:**

6.1. კომპანიამ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარების კონტრაქტის პირობები, ან მის ძირითად მოიჯარეებს შესაძლოა შეექმნათ ფინანსური პრობლემები, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე;

6.2. კომპანიის საქმიანობა შესაძლოა შეაფერხოს საკუთარი ან მისი მოიჯარეების საინფორმაციო სისტემების გაუმართაობამ;

**7. ინვესტიციებთან, ლიკვიდურობასა და დაფინანსებასთან დაკავშირებული რისკები:**

7.1. კომპანიის მიმდინარე და სამომავლო ბიზნეს სტრატეგია კაპიტალიზაციისთვისაა, არსებობს რისკი იმისა, რომ კომპანიას გაუჭირდეს დამატებითი დაფინანსების სასურველი პირობებით მოზიდვა;

7.2. კომპანიას შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები;

7.3. ინვესტიციები უძრავ ქონებაში არალიკვიდურია;

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

7.5. კომპანიას აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე, რომლის დიდ ნაწილსაც ისტორიულად არსებითი გაუფასურება აღენიშნება და შესაძლოა სამომავლოდ გასაცემი სესხების შემთხვევაშიც წარმოშობდეს მსგავს რისკებს;

7.6. საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსირების ხარჯებზე და შესაბამისად მის ფინანსურ მდგომარეობაზე;

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

8.1. კომპანიის საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება შესაძლოა არ შეესაბამებოდეს რეალობას, რის გამოც კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტის დასკვნის ტიპი არის პირობითი;

8.2. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის ეფექტურ სისტემას, შესაძლოა ზიანი მიადგეს ფინანსური აღრიცხვა-ანგარიშგების სიზუსტეს;

8.3. კორპორატიული მართვის სტანდარტებთან დაკავშირებული რისკი;

**9. რეპუტაციული რისკები**

9.1. კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა დამოკიდებულია მისი ბრენდის რეპუტაციასა და ცნობადობაზე;

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

**10. საკადრო და თანამშრომლების უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული რისკები:**

10.1. კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე, შესაძლოა შეაფერხოს კომპანიის განვითარება და ეფექტური მუშაობა;

10.2. შრომითმა დავებმა და მუშახელის გაფიცებმა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის წარმოების დონესა და მომსახურებაზე;

**11. გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:**

- 11.1. ისეთმა გაუთვალისწინებლმა შემთხვევებმა, როგორცაა სტიქიური უბედურებები, საგანგებო მდგომარეობები, პანდემიები და ა.შ. შესაძლოა კომპანიას მიაყენოს მატერიალური ზარალი;
- 11.2. კომპანიის მფლობელობაში არსებული აქტივების არასრულყოფილმა დაზღვევამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე;

**12. შვილობილ კომპანიასთან დაკავშირებული რისკები:**

- 12.1 დეველოპერული ინდუსტრია, ხასიათდება ციკლური ბუნებით, რაც ინდუსტრიის მაღალ რისკიანობაზე მიუთითებს;
- 12.2 გარე და შიდა ფაქტორების გავლენით, „სითი დეველოფმენტის“ შედეგებმა შესაძლოა ვერ მიაღწიოს დაგეგმილ ნიშნულს;
- 12.3 „სითი დეველოფმენტმა“ შესაძლოა ვერ მოახერხოს დაგეგმილი პროექტების განხორციელება ან/და დაწყებული მშენებლობების დასრულება;
- 12.4 „სითი დეველოფმენტი“ ფლობს საინვესტიციო ქონებას, რომელიც არალიკვიდურობით ხასიათდება;
- 12.5 დეველოპერული და სამშენებლო ინდუსტრია სულ უფრო და უფრო კონკურენტული ხდება; მათ შორის, ახალაშენებული საცხოვრებელი ფართების მიწოდების ზრდამ შესაძლოა „სითი დეველოფმენტი“ დააყენოს ფასების რისკის წინაშე
- 12.6 „სითი დეველოფმენტის“ დეფოლტის ან გადახდისუუნარობის რისკების დადგომის შემთხვევაში, ემიტენტს შესაძლოა გაუზრდეს შვილობილ საწარმოში ინვესტიციის სახით არსებული აქტივის გაუფასურების რისკი;
- 12.7 „სითი დეველოფმენტი“ საჭიროებს მნიშვნელოვან დაფინანსებას თავისი ბიზნესის მხარდასაჭერად და შესაძლოა დროულად ვერ შეძლოს საჭირო თანხის მოპოვება;

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

- 13.1. ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს;
- 13.2. ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;
- 13.3. ინვესტორებმა, რომელთა ფინანსური საქმიანობა დენომინირებულია ობლიგაციების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში, ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ ნაკლები პროცენტი ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან, გაცვლის კურსებში რყევების ან სავალუტო ოპერაციების რეგულირების შედეგად;

**14. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:**

- 14.1. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;
- 14.2. ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებს;
- 14.3. მომავალში ობლიგაციების პირობები შეიძლება შეიცვალოს ან უარი ითქვას ობლიგაციების პირობების დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე;

**15. ობლიგაციების და მათი ფლობის საკანონმდებლო/მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები:**

- 15.1. საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციებზე, მათ შორის საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათ რეგისტრაციაზე და ობლიგაციების ფლობიდან მიღებული სარგებლის დაბეგვრაზე;
- 15.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ რეგისტრატორის, ობლიგაციონერების და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ნომინალური მფლობელის პროცედურებს;
- 15.3. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;
- 15.4. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

## **შეთავაზების პირობები და ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები:**

ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები განსაზღვრულია შესაბამისი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით.

## **ინვესტორზე დაკისრებული შესაძლო დანახარჯები**

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

## **მიღებული სახსრების გამოყენება**

ობლიგაციების გამოშვებიდან მოზიდული სახსრების გამოყენება სრულად მოხდება არსებული ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის. დეტალური ინფორმაცია მიღებული სახსრების გამოყენების შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ ქვეთავში „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“.

## **შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტები**

კომპანიასა, განთავსების აგენტს, კალკულაციისა და გადახდის აგენტს (ასევე მასთან დაკავშირებულ ბანკს) და რეგისტრატორს შორის არ არის ინტერესთა კონფლიქტი, მხარეები არ წარმოადგენენ დაკავშირებულ და/ან აფილირებულ კომპანიებს.

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

ინფორმაცია ემიტენტის რეგისტრატორის შესახებ წარმოადგენილია ობლიგაციის შეთავაზების პირობების დოკუმენტში.



## რისკის ფაქტორები

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

### ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

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

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

1991 წელს დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ საქართველომ მნიშვნელოვანი პოლიტიკური ტრანსფორმაცია განიცადა საბჭოთა კავშირის წევრი რესპუბლიკიდან დამოუკიდებელ, სუვერენულ დემოკრატიამდე.

ამჟამად საქართველო რამდენიმე გამოწვევის წინაშე დგას, მათ შორის, რუსეთთან კვლავ დამაბული ურთიერთობისა და შემდგომი ეკონომიკური და პოლიტიკური რეფორმების გატარების საჭიროების ჩათვლით. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ გაგრძელდება პოლიტიკური ან/და ეკონომიკური, ბიზნესისა და ინვესტორებისთვის ხელსაყრელი, რეფორმების გატარება ან რომ ეს მცდელობები წარმატებული იქნება; ასევე, ასეთი რეფორმები და ეკონომიკური ზრდა შესაძლოა შეფერხდეს სამთავრობო ცვლილებით ან/და პრეზიდენტის, პარლამენტისა თუ სხვა ინსტიტუტების მიერ სარეფორმო პოლიტიკის გატარებაზე უარის თქმის შედეგად.

2020 წლის ოქტომბერ-ნოემბერში ჩატარებულ საპარლამენტო არჩევნებში (2020 წლის საპარლამენტო არჩევნები მოიცავდა 31 ოქტომბერს ჩატარებულ I ტურს და 21 ნოემბერს გამართულ II ტურს) „ქართულმა ოცნებამ“ 150-წევრიან პარლამენტში მიიღო 90 მანდატი, 36 მანდატი მოიპოვა ოპოზიციურმა პარტიამ - „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“, დანარჩენი კი - სხვა პარტიებმა. ოპოზიციურმა საპეტროლმა უარი თქვა არჩევნების შედეგების აღიარებასა და პარლამენტში შესვლაზე და საპროტესტო რეჟიმში გადავიდა. პოლიტიკური დამაბულობის გასაწესებლად ორმხრივ მოლაპარაკებებში აქტიურად იყვნენ ჩართულები ევროკავშირის და აშშ-ს წარმომადგენლები, რომელთაც მიაღწიეს შეთანხმებას და 2021 წლის გვიან გაზაფხულზე პარლამენტში ყველა პარტია შევიდა. მოკლევადიანმა პოლიტიკურმა კრიზისმა, რომელიც 2020 წლის ნოემბრიდან დაიწყო გარკვეული გავლენა იქონია ეკონომიკურ და საინვესტიციო აქტიურობაზე. ამასთან, 2021 წლის ივლისში პრესის წარმომადგენლებზე თავდასხმამ და მმართველი პარტიის მიერ ევროკავშირის ეგიდით გაფორმებული 2021 წლის 19 აპრილის ხელშეკრულებიდან გამოსვლამ და,

შესაბამისად, ნებისმიერმა შემდგომმა პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკურ განვითარებაზე, მათ შორის საინვესტიციო კლიმატზე და კერძო ბიზნესის საქმიანობაზე. პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ და ეკონომიკური რეფორმების წარუმატებლობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რასაც არსებითად უარყოფითი გავლენა ექნება კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერირების შედეგებსა და განვითარების პერსპექტივაზე.

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

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

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

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

2023 წლის 31 ივლისის მდგომარეობით საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულია შემდეგი რეიტინგი :

- Fitch Ratings – BB (Positive Outlook);
- Moody’s – Ba2 (Negative Outlook);
- S&P Global Ratings – BB (Stable Outlook).

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

კომპანიას, მისი საქმიანობიდან გამომდინარე, გარკვეულწილად ბუნებრივი დაცვა აქვს სასესხო ვალდებულებების ფარგლებში არსებული სავალუტო რისკის მიმართ, რამდენადაც მისი შემოსავლებიც, სასესხო ვალდებულებების მსგავსად უმეტესწილად დენომინირებულია აშშ დოლარში (იხ. თავი „საოპერაციო შედეგები“, ქვეთავი „რისკების მართვა“). ამისდა მიუხედავად, კომპანიის საქმიანობაზე ლარის გაუფასურებას შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა ჰქონდეს, ფუნდამენტური ეკონომიკური ფაქტორების გაუარესებისა (მაგ.: მზარდი ინფლაცია) და ადგილობრივი მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობაზე ზეგავლენის თუ სხვა მიზეზების გამო.

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

საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით მისმა ოფიციალურმა რეზერვმა 5.1 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, რომელიც წლიურად 29.2%-ით არის გაზრდილი. მიმდინარე რეზერვების დონე ადეკვატურია საერთაშორისო სავალუტო ფონდის შეფასებით, რომლითაც ქვეყანას შეუძლია თავი გაართვას კრიზისულ სიტუაციებს მოკლევადიან პერიოდში. გარდა ამისა, რეზერვები შეიძლება გამოყენებულ იქნას იმ შემთხვევაში, თუ ლარის გაცვლითი კურსი ერთჯერადი ფაქტორების გამო მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, რადგან ვალუტის გაუფასურებამ შეიძლება არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

წლების მანძილზე ლარის კურსი აშშ დოლართან მიმართებაში მნიშვნელოვნად იცვლებოდა როგორც საგარეო შოკების, ასევე სეზონური ფაქტორების გამო. მათგან აღსანიშნავია: 2015 წლის ნავთობის და ინდუსტრიული საქონლის ფასების გლობალური შოკი, 2019 წელს რუსეთის მიერ პირდაპირი საჰაერო ფრენების აკრძალვა, 2020 წელს კორონავირუსის პანდემიით გამოწვეული პრობლემები (რა დროსაც გაცვლითმა კურსმა ისტორიულ მაქსიმუმს, 1 აშშ დოლარზე 3.48 ლარს, მიაღწია), 2022 წელს რუსეთის შეჭრა უკრაინაში. რუსეთ-უკრაინის ომის საწყის ფაზაში ლარმა რეგიონის სხვა ვალუტებთან ერთად მოულოდნელი გაუფასურება დაიწყო. 2022 წლის 24 თებერვალსა და 10 მარტს შორის პერიოდში ლარი დოლართან მიმართებით 12.8%-ით გაუფასურდა და 1 დოლარის ღირებულებამ 3.40 ლარი შეადგინა. მომდევნო თვეებში საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა მდგრადობა რეგიონული შოკის მიმართ და შეინარჩუნა კაპიტალის შემოდინებისა და ქვეყნის შიდა აქტივობის დონე, რის შედეგადაც ლარმა გამყარების ტენდენცია შეიძინა და მისი ღირებულება, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წლიურად 12.8%-ით გაიზარდა აშშ დოლართან მიმართებით. ლარის კურსზე ასევე დადებითი გავლენა ჰქონდა საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ მკაცრი მონეტარული პოლიტიკის გატარებას, რაც გამოიხატა 2022 წლის განმავლობაში რეფინანსირების განაკვეთის 11.0%-მდე გაზრდით. ამასთან, მკვეთრად გაზრდილი სავალუტო შემოდინებების ფონზე, ეროვნულმა ბანკმა რეზერვები შეავსო - 2022 წლის განმავლობაში სებ-ის წმინდა სავალუტო შესყიდვამ 564.5 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა. რეზერვების შევსება მაღალი საგარეო შემოდინებების პირობებში გაგრძელდა 2023 წელსაც - 2023 წლის იანვარ-ივნისში სებ-ის წმინდა სავალუტო შესყიდვამ 1,058 მლნ აშშ დოლარი შეადგინა.

აგრეთვე, ლარის ნებისმიერი არასტაბილურობა დამოკიდებულია არაერთ პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ფაქტორზე, მათ შორის, ეროვნული ბანკის მხრიდან ინფლაციის კონტროლზე. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის (შემდგომში „საქსტატი“) შეფასებით, საქართველოში სამომხმარებლო ფასების საშუალო წლიური ინფლაცია 2019 წელს 4.9%, 2020 წელს 5.2%, 2021 წელს 9.6%, 2022 წელს 11.9% და 2023 წლის იანვარ-ივნისში 3.9% იყო. საკვებ პროდუქტებსა და ენერგომატარებლებზე გლობალურად გაზრდილი ფასების ფონზე, 2021 წლის გაზაფხულიდან ინფლაციურმა წნეხმა მნიშვნელოვნად მოიმატა და 2021 წლის ივნისში წლიურმა ინფლაციამ 11.9% შეადგინა. ინფლაციის ზრდის საპასუხოდ ეროვნულმა ბანკმა მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთი მარტი-დეკემბრის პერიოდში ოთხჯერ გაზარდა, ჯამურად 250 საბაზისო პუნქტით 10.5%-მდე. 2022 წლის დასაწყისიდან, წინა წლის ბაზის გავლენისა და საკვებისა და ენერგომატარებლების რუსეთ-უკრაინის ომით გამოწვეული კიდევ უფრო გაზრდილი ფასების ფონზე ინფლაციამ ზრდა განაგრძო. 2022 წლის გაზაფხულიდან აღნიშნულ ფაქტორებს დაემატა ქირის ზრდაც, რაც მნიშვნელოვანწილად მიგრანტების მხრიდან უძრავ ქონებაზე გაზრდილი მოთხოვნით იყო განპირობებული. 2022 წელს საშუალო წლიურმა ინფლაციამ 11.9% შეადგინა. ხანგრძლივად მაღალი ინფლაციის საპასუხოდ 2022 წლის მარტში სებ-მა რეფინანსირების განაკვეთი კიდევ 0.5 პროცენტული პუნქტით, 11.0%-მდე გაზარდა და აღნიშნულ ნიშნულზე წლის ბოლომდე შეინარჩუნა. მიუხედავად იმისა, რომ ინფლაციის არსებული მაღალი დონე გლობალური ფენომენია და ძირითადად გამოწვეულია მიწოდების მხარის ფაქტორებით, მკაცრი მონეტარული პოლიტიკა გარკვეულწილად დაეხმარა სებ-ს ინფლაციის მიზნობრივ დონემდე შემცირებაში. 2023 წლის მარტიდან ინფლაციამ მკვეთრი შენელება დაიწყო, რომელიც მაისიდან ჩამოცდა 3.0%-იან მიზნობრივ დონეს და 2023 წლის ივნისში წლიურმა ინფლაციამ 0.3% შეადგინა. ინფლაციის შემცირებაზე ძირითადად გავლენა ჰქონდა

გლობალურ ბაზრებზე საკვების და ნავთობის ფასების კლებას, ასევე საერთაშორისო ტრანსპორტირების ღირებულების შემცირებას, ლარის გამყარებას, მკაცრ მონეტარულ პოლიტიკას და ფისკალური დეფიციტის შემცირებას. მას შემდეგ, რაც ინფლაცია მის მიზნობრივ დონეს ჩამოცდა, ეროვნულმა ბანკმა დაიწყო მონეტარული პოლიტიკის შერბილება და 10 მაისი - 13 სექტემბრის პერიოდში რეფინანსირების განაკვეთი ჯამურად 1.00 პროცენტული პუნქტით 10.00%-მდე შეამცირა. ინფლაციის მიზნობრივ დონეზე შენარჩუნებას მნიშვნელოვანი როლი აქვს ეკონომიკის სტაბილური განვითარებისათვის. მაღალმა ინფლაციამ შეიძლება გამოიწვიოს სავალუტო და ფინანსური ბაზრების არასტაბილურობა, მომხმარებლების მსყიდველობითი უნარის დაქვეითება და მათი ნდობის შემცირება. ამ ყველაფერს კი შეუძლია განაპირობოს საქართველოს ეკონომიკური მაჩვენებლების გაუარესება და არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის კლიენტებზე, რაც, თავის მხრივ, უარყოფითად აისახება კომპანიაზე.

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

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

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

ამასთან, კორონავირუსის პანდემიის მართვისთვის დაწესებული შეზღუდვების ეტაპობრივი მოხსნის შედეგად, 2021 წლის მარტიდან საქართველოს ეკონომიკის გაჯანსაღება დაიწყო და 2021 წელს საქართველოს ეკონომიკა 2020 წელთან შედარებით 10.5%-ით გაიზარდა, ხოლო 2019 წლის დონესთან შედარებით - 3.0%-ით. 2022 წლის დასაწყისში რუსეთ-უკრაინის ომმა გაზარდა ბუნდოვანება, შეფერხებები ვაჭრობაში და ნედლეულის ფასები, რამაც განსაკუთრებულად უარყოფითი გავლენა მოახდინა რეგიონზე. ომის მოსალოდნელმა უარყოფითმა შედეგებმა ქართულ ეკონომიკაზე გამოიწვია ეკონომიკის ზრდის მიმართ მოლოდინების გაუარესება. მიუხედავად ამისა, მას შემდეგ, რაც საქართველოს ეკონომიკამ მდგრადობა გამოავლინა რეგიონული შოკისადმი და შეინარჩუნა კაპიტალის შემოდინებისა და ეკონომიკური აქტივობის დონე, ზრდის მოლოდინებმა გაუმჯობესება დაიწყო. ტურიზმა სტაბილური ტემპით დაიწყო აღდგენა ექსპორტის ზრდის პარალელურად, რაც, თავის მხრივ, ნედლეულზე მომატებული ფასებითა და მზარდი რეექსპორტით იყო განპირობებული. ადგილობრივ ბაზარზე ერთობლივი მოთხოვნა მყარი იყო, რასაც ხელს უწყობდა მთლიანი საკრედიტო პორტფელის ჯანსაღი ზრდა და ფისკალური დანახარჯები. საქსტატის წინასწარ მონაცემებზე დაყრდნობით, რეალური მშპ-ის წლიურმა ზრდამ 2022 წელს 10.1% შეადგინა. სტაბილური საგარეო შემოდინებებისა და ინფლაციის სწრაფად შემცირების ფონზე, მაღალი ეკონომიკური ზრდა 2023 წელსაც გაგრძელდა. 2023 წლის იანვარ-ივნისში საქართველოს ეკონომიკა წლიურად 7.6%-ით გაიზარდა, საქსტატის წინასწარ მონაცემებზე დაყრდნობით. რაც შეეხება წლიურ ჭრილში მოსალოდნელ ზრდის მაჩვენებელს, საერთაშორისო სავალუტო ფონდი და ეროვნული ბანკი 6.0%-იან ზრდას პროგნოზირებენ 2023 წლისთვის. აღსანიშნავია, რომ მოცემულ პროგნოზებს კვლავ თან ახლავს მაღალი გაურკვეველობა. ერთის მხრივ, რუსეთ-უკრაინის ომი, გლობალური რეცესიის შიშები და ინფლაციის ტრენდის გაუარესება მოსალოდნელთან შედარებით დაბალი ეკონომიკური ზრდის რისკებს წარმოშობს. მეორე მხრივ, ტურიზმის სწრაფი აღდგენა და მაღალი საინვესტიციო აქტივობა მოსალოდნელთან შედარებით უფრო მაღალი ეკონომიკური ზრდის შესაძლებლობებს

ქმნის. ინფორმაციისათვის, საქართველოს ეკონომიკა 2019 წელს 5.0%-ით, 2018 და 2017 წლებში - 4.8%-ით, ხოლო 2015 და 2016 წლებში საშუალოდ 3.0%-ით იზრდებოდა.

საქართველოს ეკონომიკური ზრდის პერსპექტივა კვლავ მნიშვნელოვანი საფრთხეების წინაშე დგას, მათ შორის გაცვლითი კურსის მერყეობის, ფინანსური სტაბილურობის შესუსტების, ინფლაციის, ბიუჯეტის შესრულებისა და კაპიტალის გადინების რისკების წინაშე. ამასთან, ეკონომიკურ ზრდაზე უარყოფითად მოქმედებს ხშირი პოლიტიკური არასტაბილურობა, რომელმაც შეიძლება დააყოვნოს უცხოური ინვესტიციების მოზიდვა ქვეყანაში. საბაზრო კრიზისმა და ეკონომიკის გაუარესებამ საქართველოში შეიძლება მომხმარებლების მხრიდან დანახარჯების შემცირება გამოიწვიოს და სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს საქართველოში კომპანიის მომხმარებელთა ლიკვიდურობასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. არასტაბილურმა გლობალურმა ეკონომიკურმა გარემომ შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი პოლიტიკური და მაკროეკონომიკური ცვლილებები მსოფლიო მასშტაბით, რაც, თავის მხრივ, მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და ოპერაციების შედეგებზე.

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

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

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

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

ამასთან, აღსანიშნავია სომხეთ-აზერბაიჯანის ომი 2020 წლის სექტემბერ-ოქტომბრის პერიოდში, რომელიც უარყოფითად მოქმედებდა რეგიონის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე, აჩენდა უარყოფით მოლოდინებს 2021 წელს რეგიონის ეკონომიკების აღდგენის პროცესზე. 2020 წლის 10 ოქტომბერს მოსკოვში ხელი მოეწერა ცეცხლის შეწყვეტის შესახებ შეთანხმებას, თუმცა 11 ოქტომბერს სომხეთი და აზერბაიჯანი ერთმანეთის მხრიდან ქალაქების დაბომბვას იუწყებოდნენ. აზერბაიჯანმა სომხეთი ღამით დიდ ქალაქებზე თავდასხმაში დაადანაშაულა და მიუთითა, რომ მან დაარღვია მოსკოვში 10 ოქტომბერს მიღწეული ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმება. საბოლოოდ, 10 ნოემბერს მოხერხდა ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმების მიღწევა. სომხეთსა და აზერბაიჯანს შორის სასაზღვრო კონფლიქტის მორიგი ესკალაცია 2022 წლის 12 სექტემბერს დაფიქსირდა. 14 სექტემბერს ევროპის საბჭოს შუამდგომლობით მხარეები ცეცხლის შეწყვეტაზე შეთანხმდნენ. ყარაბაღის კონფლიქტის გაგრძელებამ შესაძლოა

უარყოფითი გავლენა მოახდინოს რეგიონში და მათ შორის საქართველოში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების განხორციელებასა და ტურიზმის სექტორზე.

რუსეთის შეჭრამ უკრაინაში 2022 წლის თებერვალში შეიძლება ასევე მოახდინოს არსებითად უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე. უკრაინაში მიმდინარე ომმა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და მოუტანა უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი არამხოლოდ ომში ჩართული ქვეყნების, არამედ რეგიონისა და გლობალურ ეკონომიკასაც. ომის დაწყებიდანვე ამერიკის შეერთებულმა შტატებმა და ევროკავშირმა რუსეთს არაერთი სანქცია დაუწესა, რომელთა მიზანიც რუსეთზე წნეხის გაზრდა იყო, რათა მას შეეჩერებინა საომარი მოქმედებები. მოსალოდნელია, რომ ამ ფართომასშტაბიანი სამხედრო კონფლიქტის უარყოფითი ეფექტები რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკას ნედლეულის ბაზრების, ვაჭრობისა და ფინანსური არხების გავლით დააზარალებს. ომის დაწყებასთან ერთად საწვავისა და საკვების ფასები გაიზარდა, რამაც კიდევ უფრო შეუწყო ხელი ისედაც მზარდი ინფლაციის კიდევ უფრო გაზრდას. ფასებზე არსებული გაზრდილი წნეხის პასუხად, მოსალოდნელია, რომ დასავლური ცენტრალური ბანკები განაგრძობენ საპროცენტო განაკვეთების ზრდას, რაც გამოიწვევს უფრო გართულებულ გლობალურ ფინანსურ მდგომარეობას. რუსეთ-უკრაინის კონფლიქტის შემდგომი ესკალაცია, რაიმე დამატებითი სანქციები რუსეთზე, გაზრდილი გაურკვევლობის დონე, რეგიონის პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობის ზრდა და ნებისმიერი სამომავლო გაუარესება საქართველოსა და რუსეთს შორის არსებული ურთიერთობისა, შეიძლება გახდეს უარყოფითი ეფექტის მქონე საქართველოს პოლიტიკურ და ეკონომიკურ სტაბილურობაზე.

2023 წლის ოქტომბერში ისრაელი-პალესტინის კონფლიქტის გაღვივება ახლო აღმოსავლეთში შესაძლოა ფართომასშტაბიან ომში გადაიზარდოს. ამას კი შესაძლოა მოჰყვეს საერთაშორისო ბაზრებზე სურსათის, ნავთობის და სხვა ნედლეულის ფასების ზრდა, სატვირთო გადაზიდვების შეფერხება, შეანელოს მსოფლიო სავაჭრო ბრუნვა და მსოფლიო ეკონომიკების უმრავლესობა რეცესიაში გადავიდეს. საქართველოს ეკონომიკაზე ამ პროცესების პირდაპირი და არაპირდაპირი ეფექტები არსებითად უარყოფითი შესაძლოს აღმოჩნდეს - გამოიწვიოს ინფლაციის დაჩქარება, ლარის გაუფასურება, ფისკალური და ფინანსური მაჩვენებლების გაუარესება და საბოლოოდ ეკონომიკური ზრდის შემცირება.

ასევე, საქართველოს პოლიტიკურ თუ ეკონომიკურ სტაბილურობაზე შეიძლება იმოქმედოს ნებისმიერმა გარემოებამ ქვემოთ ჩამოთვლილთაგან:

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

## *2.2. საქართველოს მეზობელი ბაზრების დესტრუქციას შესაძლოა ჰქონდეს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე;*

საქართველოს ეკონომიკა მჭიდროდაა დაკავშირებული მის რეგიონში არსებული ქვეყნების (აზერბაიჯანი, სომხეთი, რუსეთი, თურქეთი) ეკონომიკებთან. აზერბაიჯანი და სომხეთი ისტორიულად წარმოადგენდა ორ უდიდეს ბაზარს საქართველოს ექსპორტისათვის და საქსტატის მიხედვით, მათმა წილმა საქართველოს მთლიან საქონლის ექსპორტში 2019 წელს შეადგინა 13.4% და 11.4%, შესაბამისად. პანდემიის შემდგომ პერიოდში აზერბაიჯანის წილი მცირედით, ხოლო სომხეთის წილი მნიშვნელოვნად შემცირდა საქართველოს საქონლის მთლიან ექსპორტში და 2021 წელს, შესაბამისად, შეადგინა 12.5% და 6.0%. 2022 წელს აზერბაიჯანის წილი კვლავ შემცირდა, ხოლო სომხეთის

წილი მნიშვნელოვნად გაიზარდა და შესაბამისად 12.0% და 10.5% შეადგინა. 2023 წლის იანვარ-ივნისის მონაცემებით, აზერბაიჯანის წილმა მთლიანი ექსპორტის 13.5%, ხოლო სომხეთის წილმა 14.4% შეადგინა. რუსეთი არის ასევე ერთ-ერთი უდიდესი ბაზარი საქართველოს ექსპორტისათვის. საქსტატის მიხედვით, რუსეთის წილი მთლიანი საქონლის ექსპორტში 2019 წელს 13.1%-ს, 2020 წელს - 13.2%-ს, 2021 წელს - 14.4%-ს, 2022 წელს 11.5%-ს, ხოლო 2023 წლის იანვარ-ივნისში - 11.3%-ს შეადგენდა. თურქეთი წარმოადგენს უდიდეს საიმპორტო ბაზარს საქართველოსთვის და საქსტატის მიხედვით მისი წილი საქართველოს მთლიან საქონლის იმპორტში შეადგენდა 17.0%-ს 2019 წელს, 17.5%-ს 2020 წელს, 18.1%-ს 2021 წელს, 17.5%-ს 2022 წელს, ხოლო 17.3%-ს 2023 წლის იანვარ-ივნისში. მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორია უკრაინაც, რომლის წილმაც 2021 წელს ექსპორტში - 7.2%, ხოლო იმპორტში - 4.5% შეადგინა. შესაბამისად, რეგიონის ქვეყნებზე მნიშვნელოვანი დამოკიდებულება და ამ ქვეყნებში შესაძლო პოლიტიკური და ეკონომიკური გამოწვევები წარმოადგენს პოტენციურ დაბრკოლებებს შემდგომი ეკონომიკური ზრდისთვის. 2022 წლის განმავლობაში საქართველოს ეკონომიკის დამოკიდებულება რუსეთზე ტურიზმისა და ფულადი გზავნილების კუთხით საგრძნობლად გაიზარდა, რაც მნიშვნელოვანწილად რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყების შემდეგ რუსი მიგრანტების ტალღამ განაპირობა. თუკი 2021 წელს რუსეთიდან მიღებული ტურისტული შემოსავლები და ფულადი გზავნილები მშპ-ის 3.0%-ს შეადგენდა, აღნიშნული მაჩვენებელი 2022 წელს 12.0%-მდე გაიზარდა, ხოლო 2023 წლის იანვარ-ივნისში 11.6% შეადგინა. ასეთი მაღალი დამოკიდებულება ერთ ქვეყანაზე რისკების მატარებელია, რადგან ზემოთ მოცემული ნაკადების შეწყვეტის შემთხვევაში ქვეყნის ეკონომიკა მნიშვნელოვნად დაზიანდება, რასაც, თავის მხრივ, ექნება უარყოფითი არსებითი გავლენა კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. ნებისმიერ შემდგომმა ეკონომიკურმა ჩავარდნამ ან კრიზისმა საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში, შესაძლოა ძლიერი ნეგატიური გავლენა იქონიოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

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

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

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

- **საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“:** 2021 წლის 2 აგვისტოს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ახალი რედაქცია, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის 1 იანვრიდან. განახლებულმა კანონმდებლობამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია საწარმოთა რეგისტრაციის, სადამფუძნებლო დოკუმენტების, კორპორაციული მართვისა და სხვა საკითხების საკანონმდებლო რეგულაციაზე. საწარმოს ხელმძღვანელობასთან მიმართებით, კანონში ასევე მნიშვნელოვნად არის

წარმოდგენილი კორპორაციული მართვის თანამედროვე პრინციპები. განახლებული კანონის ფარგლებში ხდება კაპიტალის ტიპების გამიჯვნა, საქმიანი წერილის ცნების შემოტანა, განიმარტება დირექტორსა და საწარმოს შორის არსებული ურთიერთობის სამართლებრივ ბუნება და ა.შ.

- **ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობა:** ასოცირების შეთანხმების ფარგლებში, ხდება ფასიანი ქაღალდებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის დაახლოება ევროკავშირის კანონმდებლობასთან. მაგალითისთვის, 2020 წელს ამოქმედდა მთელი რიგი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდების მარეგულირებელ ჩარჩოში, რომლებიც სწორედ ჰარმონიზაციის მიზანს ემსახურებოდა, მათ შორის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცდა წესი ინსაიდერული ვაჭრობის, ბაზრის მანიპულაციისა და ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნების აკრძალვის შესახებ, ასევე - დაიხვეწა საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტების გამჭვირვალობის ჩარჩო, განისაზღვრა მოთხოვნები მათ მიერ პერიოდული თუ მიმდინარე ანგარიშგებების წარდგენასა და გამოქვეყნებასთან დაკავშირებით.

გარდა ამისა, მას შემდეგ, რაც საქართველო 2000 წელს მსოფლიო სავაჭრო ორგანიზაციის წევრი გახდა, იგი თანდათანობით ახდენდა თავისი სავაჭრო სფეროს კანონმდებლობის ჰარმონიზაციას ევროკავშირის ნორმებსა და პრაქტიკასთან. მაგალითისთვის, შრომის კოდექსში 2013 წელს შეტანილი ცვლილებები დამსაქმებლებს ავალდებულებდა ზეგანაკვეთურად ნამუშევარი საათების ანაზღაურებას, კომპენსაციას სამსახურიდან გათავისუფლებისას (ერთი ან ორი თვის ხელფასის ოდენობით), ამყარებდა მუშაკთა უფლებებს მკაფიო მიზეზის გარეშე სამსახურიდან გათავისუფლების შემთხვევაში დამსაქმებლების გადაწყვეტილებათა სასამართლოში გასაჩივრებისთვის, და ქმნიდა გარანტირებულ საბაზისო სამუშაო პირობებს.

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

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

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

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



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

გარდა ამისა, საგადასახადო კანონმდებლობა და მთავრობის საგადასახადო პოლიტიკა შეიძლება შეიცვალოს მომავალში, მათ შორის, მთავრობის შეცვლის შედეგად. ამგვარი ცვლილებები შეიძლება მოიცავდეს ახალი გადასახადების შემოღებას ან კომპანიის ან მისი მომხმარებლების მიმართ გამოყენებული გადასახადების განაკვეთის გაზრდას, რაც, თავის მხრივ, სერიოზულ უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე.

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

*3.3. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა 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 და სასამართლო სისტემა. ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში ამოქმედდა ან მნიშვნელოვნად შეიცვალა ფუნდამენტური სამოქალაქო, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და სხვა საბაზისო კანონმდებლობა. აღნიშნული კანონმდებლობის სიახლემ და საკანონმდებლო სისტემის სწრაფად განვითარებამ გამოიწვია ექვემდებარებული კანონმდებლობის ხარისხისა და აღსრულებადობასთან დაკავშირებით, ასევე - გაურკვევლობა და არათანმიმდევრულობა მათ გამოყენებაში.

გარდა ამისა, საქართველოს სასამართლო სისტემა განიცდის საკმარისი კადრებისა და პროფესიონალების ნაკლებობას და ამ სისტემაში სერიოზული რეფორმები მიმდინარეობს. სხვა ქვეყნებთან, განსაკუთრებით აშშ-სა და ევროპის ქვეყნებთან, შედარებით, მოსამართლეებსა და სასამართლოებს საქართველოში ზოგადად ნაკლები გამოცდილება აქვთ ბიზნესისა და კორპორატიული სამართლის სფეროში. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა სირთულეებმა და გაურკვევლობამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლოა მნიშვნელოვანი საზიანო გავლენა მოახდინოს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფინანსურ მდგომარეობასა და საქმიანობის შედეგებზე.

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

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

**4. მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები**

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

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

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

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

მართალია, კომპანია იცავს მოქმედი კანონმდებლობის ყველა მოთხოვნას, რომელიც მიმართულია იმისაკენ, რომ თავიდან იქნეს აცილებული კომპანიის გამოყენება ფულის გათეთრების ხელშემწყობ საშუალებად, არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ ეს ზომები სრულად ეფექტიანი გამოდგება. თუ მომავალში კომპანია ვერ შეასრულებს დროული ანგარიშგების მოთხოვნებს ან ფულის გათეთრების საწინააღმდეგო სხვა რეგულაციებს, ან თუ იგი ასოცირებული იქნება ფულის გათეთრებასთან ან ტერორისტთა დაფინანსებასთან, ამან შესაძლოა არსებითი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიაზე. გარდა ამისა, ამგვარ საქმიანობაში მონაწილეობას შეიძლება მოჰყვეს მარეგულირებელი ჯარიმები და სანქციები.

## ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

### 5. საბაზრო რისკები:

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

კომპანიის ბიზნესი მთლიანად კონცენტრირებულია თბილისში, სადაც ახლად აშენებული სავაჭრო მოლების და საოფისე შენობების ჭარბმა მიწოდებამ, შესაძლოა კომპანიის ოპერაციებზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიის ბიზნესი გეოგრაფიულად დივერსიფიცირებული არ არის, თბილისში გაქირავების ფასისა თუ ფართების გაქირავების (დატვირთულობის) ვარდნის კომპენსირება ვერ მოხდება სხვა რეგიონის გაყიდვებით, რასაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის შემოსავალზე.

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

ამასთანავე, 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის მთლიანი გასაქირავებელი ფართებიდან 74% სამი კატეგორიის მოიჯარეზე მოდის, აქედან მოდის ინდუსტრიის წარმომადგენლებზე გაქირავებულია 44%, საყოფაცხოვრებო ნივთებზე 17%, ჰიპერ/სუპერმარკეტებზე 9%, ხოლო სამომხმარებლო ელექტრონიკაზე 7%. იქიდან გამომდინარე, რომ საკმაოდ მაღალია კომპანიის მოიჯარეების კონცენტრაცია რამდენიმე კატეგორიაზე, არსებობს რისკი, რომ ამ სექტორების განვითარების შეფერხებამ, შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს იჯარის შეთანხმებაზე და, თავის მხრივ, კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

5.2. ცვლილებამ მომხმარებლების სავაჭრო ქცევისა და პრეფერენციებში შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს კომპანიის საოპერაციო საქმიანობაზე;

ბოლო პერიოდის განმავლობაში უფრო და უფრო მეტი მომხმარებელი გადადის ონლაინ ვაჭრობაზე, მათი რიცხვი წლიდან წლამდე საგრძობლად იზრდება, განსაკუთრებით პანდემიის შემდეგ. 15 წლის და უფროსი ასაკის, ბოლო 12 თვეში ინტერნეტის მომხმარებელი მოსახლეობის 30.0%-მა ინტერნეტის მეშვეობით შეიძინა ან შეუკვეთა საქონელი ან მომსახურება. აღნიშნული მაჩვენებლის მნიშვნელობები განსხვავდება დასახლების ტიპის მიხედვით: საქალაქო დასახლებებში - 35.1%, ხოლო სასოფლო დასახლებებში - 20.7%. 2023 წლის სექტემბრის მდგომარეობით, ბოლო 1 წელში, ონლაინ-ვაჭრობა წილი 6.2 პროცენტული პუნქტით არის გაზრდილი.

მიუხედავად იმისა, რომ საცალო ვაჭრობაში ჯერ კიდევ მცირედი წილი აქვს დაკავებული ონლაინ ვაჭრობას, ევროპის ქვეყნებთან შედარებით მისი წილი ჯერ კიდევ მცირეა და მოსალოდნელია მისი მნიშვნელოვანი ზრდა შემდეგი ხუთი წლის განმავლობაში (გალტ ენდ თაგარტის კვლევის მიხედვით, ონლაინ ვაჭრობა 2025 წლისთვის მთლიანი საცალო ვაჭრობის 4.7%-ს მიაღწევს). მომხმარებლების პრეფერენციების ამგვარმა ცვლილებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი რისკების წინაშე დააყენოს სავაჭრო მოლები, რაც შეამცირებს ვიზიტორების რაოდენობას, იმოქმედებს მაღაზიების რენტაბელურობაზე და უარყოფითი აისახება სავაჭრო ცენტრების საოპერაციო საქმიანობაზე.

*5.3. ბაზარზე გაზრდილმა კონკურენციამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე;*

კომპანიის ბიზნეს საქმიანობაზე გავლენა აქვს ადგილობრივ უძრავი ქონების ფასებსა და ქირის დონეს, ვინაიდან კომპანიის მოიჯარეები მგრძობიარეები არიან სავაჭრო მოლებისა და საოფისე ფართების კონკურენციისადმი. დედაქალაქში არსებული სავაჭრო სივრცეებისა და საოფისე ფართების რაოდენობრივმა ზრდამ, შესაძლოა გამოიწვიოს ჭარბი მიწოდება და გაზარდოს კონკურენცია, რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის მომგებიანობასა და ზოგადად საოპერაციო საქმიანობაზე. დეტალური ინფორმაცია წარმოდგენილია ქვეთავში „კონკურენტული გარემო“.

*5.4. სავაჭრო ცენტრების ბიზნესი მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია ტურიზმზე.*

2020-21 წლებში გლობალური პანდემიის გავლენით შემცირებულმა ტურისტულმა ნაკადებმა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინა კომპანიის მიმდინარე მდგომარეობაზე. ასევე, 2022 წლიდან გაზრდილმა ტურიზმმა პოზიტიური შედეგები მოუტანა კომპანიას, შესაბამისად, ტურიზმის დინამიკამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი პოზიტიური ან უარყოფითი გავლენა მოახდინოს სამომავლო სტრატეგიულ გეგმების განხორციელებაზე.

**6. საოპერაციო რისკები:**

*6.1 კომპანიამ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარების კონტრაქტის პირობები, ან მის ძირითად მოიჯარეებს შესაძლოა შეექმნათ ფინანსური პრობლემები, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე;*

კომპანიის შემოსავლების ძირითადი წყაროა სავაჭრო მოლებში არსებული ფართების გაქირავებით მიღებული შემოსავალი, რომელიც 2023 წლის 6 თვის მონაცემებით სრული შემოსავლის 99%-ს წარმოადგენს (2022: 99%; 2021: 98%). საიჯარო კონტრაქტების საშუალო ხანგრძლივობა მერყეობს 3-25 წლამდე და შედარებით გრძელვადიანია ახალი სავაჭრო ცენტრის შემთხვევაში, განსაკუთრებით კი მოდის ინდუსტრიის წარმომადგენელი მოიჯარეებისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ საიჯარო ხელშეკრულებების მიხედვით, კომპანია, როგორც მეიჯარე, უფლებამოსილია მოიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხების გადაუხდელობის შემთხვევაში ცალმხრივად შეწყვიტოს კონტრაქტი გადაუხდელობის რისკის ნაწილობრივი მიტიგაციისთვის, მაინც არსებობს რისკი იმისა, რომ მოიჯარემ კომპანიასთან ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ან აღარ გაუხანგრძლივოს კონტრაქტი ან დადგეს ფინანსური პრობლემების წინაშე. აღნიშნულმა შესაძლოა კომპანიას გაუზარდოს დანახარჯები და შეუწყვიტოს შემოსავლის მნიშვნელოვანი წყარო მანამ სანამ კომპანია მოახერხებს ძველი მოიჯარის ახლით ჩანაცვლებას. შესაბამისად, ამან შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

აღსანიშნავია, რომ 2023 წლის ივნისის მონაცემებით სავაჭრო მოლები თითქმის სრულიად დატვირთულია (სითი მოლ ვაჟა-ფშაველა 99%, სითი მოლ ქავთარაძე 99%, სითი მოლ გლდან 100%), თუმცა არ არსებობს გარანტია იმისა რომ მომავალშიც ასეთი მაღალი დატვირთულობა შენარჩუნდეს. ასევე აღსანიშნავია, რომ ანალოგიური პერიოდში საოფისე შენობებში ფართის 88% არის გაქირავებული და არსებობს რისკი, რომ კომპანიამ ვერ შეძლოს დამატებითი მოიჯარეების პოვნა და მნიშვნელოვანი ფინანსური ზარალი მიიღოს.

კომპანიის შემოსავლების კონცენტრაცია ძირითად მოიჯარეებზე შემდეგნაირად ნაწილდება\*:

	30 ივნისი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ტოპ 1	4%	4%	5%
ტოპ 3	11%	11%	11%
ტოპ 5	15%	15%	16%

*\* წარმოდგენილი კონცენტრაციებიდან, 2022 წლიდან ყველა ტოპ კატეგორიაში 4%-მდე შეადგენს „ემიტენტის“ ურთიერთდაკავშირებულ მხარეს.*

*6.2. კომპანიის საქმიანობა შესაძლოა შეაფერხოს საკუთარი ან მისი მოიჯარეების საინფორმაციო სისტემების გაუმართაობამ;*

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

**7. ინვესტიციებთან, ლიკვიდურობასა და დაფინანსებასთან დაკავშირებული რისკები:**

*7.1. კომპანიის მიმდინარე და სამომავლო ბიზნეს სტრატეგია კაპიტალ ინტენსიურია, არსებობს რისკი იმისა, რომ კომპანიას გაუჭირდეს დამატებითი დაფინანსების სასურველი პირობებით მოზიდვა;*

კომპანია საშუალო ვადიან პერიოდში გეგმავს სავაჭრო ცენტრების გაფართოებას და შვილობილი კომპანიის საშუალებით ახალი საოფისე და საცხოვრებელი ფართების აშენებასა და განვითარებას (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“). მათი გეგმები დიდ კაპიტალურ დანახარჯებთან არის ასოცირებული. შესაძლოა მომავალში კომპანიამ ვეღარ შეძლოს სასურველ პირობებში დამატებითი ფინანსური სახსრების მოზიდვა და ფინანსური რისკების წინაშე დადგეს.

*7.2. კომპანიას შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები;*

კომპანია საქმიანობას უმეტესწილად აფინანსებს უზრუნველყოფილი საბანკო სასესხო ვალდებულებებით, რომელიც 2023 წლის 30 ივნისისთვის შეადგენდა 88,747 ათას ლარს (2022 წლის 31 დეკემბერი: 124,020). კომპანია 2023 წლის 6 თვის განმავლობაში ჩაფარა დაახლოებით 28 მილიონი ლარის საბანკო სესხები (საბალანსო ღირებულება). აღნიშნული სესხის ხელშეკრულებები ითვალისწინებს სხვადასხვა ფინანსური თუ არაფინანსური ტიპის დათქმებს (დეტალებისთვის, გთხოვთ იხილოთ სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავი „ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა“), რომელთა დარღვევის შემთხვევაშიც, შესაძლოა საფრთხე შეექმნას კომპანიის გადახდისუნარიანობას. დამატებით, ობლიგაციონერთა ინტერესების დაცვის მიზნით, შეზღუდვები და დათქმები ვრცელდება ამ პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციებისთვისაც (დეტალებისთვის, გთხოვთ იხილოთ ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვის ქვეთავი „დათქმები“). მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას აქამდე არსებული დარღვევების შემთხვევაში კრედიტორებისგან მოპოვებული აქვს შესაბამისი გათავისუფლების წერილები (waivers), არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანიას სამომავლოდ არ დაერღვევა სასესხო ვალდებულებების კოვენანტები ან/და ყოველთვის შეძლებს გათავისუფლების წერილების მოპოვებას.

*7.3. ინვესტიციები უძრავ ქონებაში არალიკვიდურია;*

კომპანია ფლობს და ოპერირებს სავაჭრო მოლეს, მათთან დაკავშირებულ საპარკინგე სივრცესა და საოფისე ფართებს. უძრავი ქონების არალიკვიდური ბუნებიდან გამომდინარე, უძრავ ქონებაში ინვესტირება შესაძლოა კომპანიისთვის წამოშვას ლიკვიდობის პრობლემები, გავლენა იქონიოს კომპანიის შესაძლებლობებზე საგანგებო მდგომარეობის შემთხვევაში დროულად და მისაღებ ფასად მოახდინოს ქონების რეალიზაცია. ამ ფაქტორმა შესაძლოა კომპანია დამატებითი ფინანსური და ლიკვიდურობის რისკების წინაშე დააყენოს.

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

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

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

*7.5. კომპანიას აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე, რომლის დიდ ნაწილსაც ისტორიულად არსებითი გაუფასურება აღნიშნება და შესაძლოა სამომავლოდ გასაცემი სესხების შემთხვევაშიც წარმოშობდეს მსგავს რისკებს*

კომპანიას აქვს დაკავშირებულ მხარეებზე (სულ 15 კომპანია) გაცემული არაუზრუნველყოფილი სესხები, რომელთა წლიური განაკვეთი 7-14%-ია, ხოლო დაფარვის ვადა 2031 წლამდეა. 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, სესხის საბალანსო ღირებულება შეადგენს 33,634 ათას ლარს (31/12/2022 32,501 ათასი ლარი). სესხები დენომინირებულია ლარსა და აშშ დოლარში. გაცემულ სესხებზე ძირისა და პროცენტის გადახდა ხდება პერიოდის ბოლოს. სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია არ ხდება. 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით გაცემული სესხების 90% კონცენტრირებულია ხუთ ურთიერთდაკავშირებულ მხარეზე (31/12/2022: 88%).

აღნიშნული ურთიერთდაკავშირებული მხარეები წარმოადგენენ კომპანიის ბენეფიციართან დაკავშირებულ კომპანიებს. კომპანიამ 2023 წლის 6 თვეში და 2022 წლის განმავლობაში დაიბრუნა, შესაბამისად, 372 ათასი და 342 ათასი ლარის გაცემული სესხები.

2022 წლის მდგომარეობით, ჯგუფის დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხმა კონსოლიდირებულად შეადგინა 11,704,430 ლარი, გროს გაცემული სესხების 26% (2021: 3,272,884 ლარი,

12%), ხოლო უშუალოდ შპს „აი ჯი დეველოპმენტისთვის“ ინდივიდუალურად 11,170,942 ლარი (2021 წლისთვის იგივეა, რაც კონსოლიდირებული მაჩვენებელი) აღნიშნული მაჩვენებლის, 11,704,430 ლარის, 68%-ს 2022 წლის მდგომარეობით წარმოადგენს გაცემული სესხები კომპანიის დაკავშირებულ სამ მხარეზე, რომელთათვისაც გაუფასურება 20% ან 70%-მდე მაჩვენებელს აღწევს (დეტალებისთვის, იხილეთ პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავი „ფინანსური მდგომარეობა“, „გაცემული სესხებისა“ და „მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის“ მუხლების შესაბამისი ახსნა-განმარტებები).

მიუხედავად იმისა, რომ „კომპანია“ საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად ახორციელებს აღნიშნულ სესხებზე გაუფასურების ანარიცხის აღრიცხვას, არსებობს რისკი, რომ ეს დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები არ დაბრუნდეს და „კომპანიამ“ ამითი მნიშვნელოვნად იზარალოს, მათ შორის, შექმნილ ანარიცხთან მიმართებით.

**7.6. საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსირების ხარჯებზე და შესაბამისად მის ფინანსურ მდგომარეობაზე:**

პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, კომპანიის ყველა საბანკო სასესხო ვალდებულება შეადგენს უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ვალდებულებებს. თუმცა 2023 წლის თებერვლიდან, არსებული საბანკო სესხების უდიდეს ნაწილზე საპროცენტო სარგებელი გახდება ცვალებადი და განისაზღვრება შესაბამისი ბენჩმარკითა (6-თვიანი SOFRM-ის განაკვეთები, სესხების შესაბამისად) და ხელშეკრულებით განსაზღვრული სპრედით. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილებების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. დეტალური ინფორმაცია ჯგუფის მიმდინარე სესხებზე წარმოდგენილია ქვეთავში "კაპიტალიზაცია და დავალიანება".

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

**8.1. კომპანიის საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება შესაძლოა არ შეესაბამებოდეს რეალობას, რის გამოც კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტის დასკვნის ტიპი არის პირობითი;**

კომპანია საინვესტიციო ქონებას ბალანსზე აღრიცხავს თვითღირებულების მეთოდით, თუმცა არ გაუმჟღავნებია ქონების რეალური (სამართლიანი) ღირებულება IFRS სტანდარტების (კერძოდ, ბასს 40) მოთხოვნების შესაბამისად. აღნიშნული წარმოადგენს აუდიტის პირობითი მოსაზრების საფუძველსაც. კომპანიის საბალანსო უწყისში აღრიცხული საინვესტიციო ქონების ღირებულება, რომელიც 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს მთლიანი აქტივების 51%-ს (31/12/2022: 55%) შესაძლოა მატერიალურად განსხვავდებოდეს მისი რეალური ღირებულებისგან. შესაძლო საგადასახადო რისკების შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ რისკის ფაქტორი 3.2 „საქართველოს საგადასახადო სისტემაში არსებულმა ბუნდოვანებამ შესაძლოა მომავალში გამოიწვიოს კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებების კორექტირება ან კომპანიისთვის ჯარიმების დაკისრება. ასევე შესაძლებელია, შეიცვალოს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობა და პოლიტიკა“

**8.2. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის ეფექტურ სისტემას, შესაძლოა ზიანი მიადგეს ფინანსური აღრიცხვა-ანგარიშგების სიზუსტეს.**

იმისთვის რომ კომპანიამ უზრუნველყოს დროული, ზუსტი და უტყუარი ფინანსური ანგარიშგებების მომზადება აუცილებელია შიდა ფინანსური და სააღრიცხვო კონტროლების და პროცედურების მუდმივი მონიტორინგი და შეფასება. საქართველოს ფასიანი ქაღალდების კანონის შესაბამისად კომპანიას - როგორც ანგარიშვალდებულ

საწარმოს, შექმნილი ჰყავს აუდიტის კომიტეტი, რომელიც აკონტროლებს ემიტენტის ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობას და უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტიანობას.

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

### *8.3. კორპორატიული მართვის სტანდარტებთან დაკავშირებული რისკი*

საქართველოს კანონმდებლობით ქართული კომპანიები არ არიან ვალდებული დაიცვან ის კორპორატიული მართვის პროცედურები, რაც შეესაბამება საერთაშორისო სტანდარტებს. საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, კომპანია ითვლება ანგარიშვალდებულ საწარმოდ, რომლის მიხედვითაც ხელმძღვანელობის უმაღლესი ორგანოა სამეთვალყურეო საბჭო, რომლის დაქვემდებარებაშიც არის აუდიტის კომიტეტი. კორპორატიული მართვის სტრუქტურა დადგენილია კომპანიის წესდებისა და შესაბამისი კანონმდებლობის/მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტების მიხედვით, კერძოდ მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონით, ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ საქართველოს კანონითა და მათ საფუძველზე გამოცემულ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანებებით. დამატებით, 2021 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ბრძანებით გამოქვეყნდა კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს დაევალებათ 2023 წლის წლიური ანგარიშგების თარიღისთვის. აღნიშნული კოდექსი კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შეასრულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“, რომლის მიზანია ხელი შეუწყოს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის ფართოდ გამოყენებას. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანიის ამჟამინდელი კორპორატიული მართვის პოლიტიკა შეესაბამება ან მომავალში იქნება შესაბამისობაში საერთაშორისოდ აღიარებულ სტანდარტებთან. შესაბამისად, არსებობს რისკი, რომ კომპანიაში გადაწყვეტილებების მიღების პროცედურა, წარდგენილი ინფორმაციის მიუკერძოებლობისა და დამოუკიდებლობის ხარისხი არ იყოს თანხვედრაში საერთაშორისოდ აღიარებულ სტანდარტებთან.

## **9. რეპუტაციული რისკები**

### *9.1. კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა დამოკიდებული მისი ბრენდის რეპუტაციასა და ცნობადობაზე;*

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

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

კომპანიის სტეიკჰოლდერების წრეში ერთიანდება სავაჭრო ცენტრის ვიზიტორები, სახელმწიფო, მოიჯარეები და სხვა და სხვა დაინტერესებული პირები. მათი მოთხოვნების დროული და ჯეროვანი დაკმაყოფილება კომპანიის



ერთ-ერთი მთავარი ამოცანაა. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ მოახერხებს ნაკისრ ვალდებულებების სათანადოდ შესრულებას, შესაძლოა შეიქმნას რეპუტაციული რისკი, რაც მნიშვნელოვანი ზიანის მომტანი იქნება კომპანიისთვის.

## **10. საკადრო და თანამშრომლების უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული რისკები:**

*10.1. კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე, შესაძლოა შეაფერხოს კომპანიის განვითარება და ეფექტური ფუნქციონირება;*

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

*10.2. შრომითმა დავებმა და მუშახელის გაფიცებებმა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის წარმოების დონესა და მომგებიანობაზე;*

2023 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით კომპანიას დასაქმებული ჰყავს 147 თანამშრომელი. დასაქმებული მუშახელი აერთიანებს როგორც ხელმძღვანელებს, საინჟინრო-ტექნიკურ მუშახელს, ოპერატორებს და ა.შ. სამუშაო ძალა კომპანიის არსებული საოპერაციო დონის ერთ-ერთი ძირითადი გამწევი ძალაა. შრომითმა დავებმა ან/და გაფიცებებმა შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის საქმიანობის შეფერხება, რაც მნიშვნელოვანი მატერიალური ზიანის მომტანი აღმოჩნდება მის ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე.

## **11. გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:**

*11.1. ისეთმა გაუთვალისწინებელმა შემთხვევებმა, როგორცაა სტიქიური უბედურებები, საგანგებო მდგომარეობები, პანდემიები და ა.შ. შესაძლოა კომპანიას მიაყენოს მატერიალური ზარალი;*

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

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

კომპანია ოპერირებს მხოლოდ დედაქალაქში, ამგვარად ნახსენები რისკი საკმაოდ კონცენტრირებულია.

*11.2. კომპანიის მფლობელობაში არსებული აქტივების არასრულყოფილმა დაზღვევამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის შემოსავლებზე;*

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, კომპანიის უძრავი ქონება დაზღვეულია ყველა რისკისგან სადაზღვევო კომპანია სს „ჯი პი აი ჰოლდინგის“ მიერ, ჯამური სადაზღვევო თანხა შეადგენს 107,888,240 აშშ დოლარს (კომპანიის ქონებების, მათ შორის საინვესტიციო და უძრავი ქონებების ჯამური საბალანსო ღირებულების დაახლოებით 150%, 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით) და აქტივების დაზღვევის ხელშეკრულება ძალაშია 2024 წლის 9 მაისამდე.

შესაბამისად, კომპანიას მის ბალანსზე არსებული უძრავი ქონებები სრულად აქვს დაზღვეული, გარდა მიწისა; აღნიშნულის მიუხედავად, არსებობს რისკი, რომ უზედური შემთხვევის ან/და სხვა გაუთვალისწინებელი მოვლენის შემთხვევაში, კომპანიის ყველა საიჯარო ქონებას, რომელიც სამ მისამართზეა თავმოყრილი, შეექმნას საფრთხე ან მიადგეს ზიანი და არსებული დაზღვევა არ აღმოჩნდეს სრულყოფილი, რაც კომპანიის შემოსავლიანობაზე თუ საქმიანობაზე უარყოფითად შეიძლება აისახოს.

## **12. შვილობილ კომპანიასთან, „სითი დეველოფმენტთან“ დაკავშირებული ზოგადი რისკები:**

შპს „აი ჯი დეველოფმენტის“ 100%-იანი ერთადერთი შვილობილი კომპანიის, შპს „სითი დეველოფმენტის“, საქმიანობა მოიცავს დეველოპერულ მშენებლობებს. შვილობილმა კომპანიამ 2022 წლის ნოემბრიდან დაიწყო წინასწარი გაყიდვები და სწრაფი ტემპით მიდით (დეტალებისთვის იხ. თავი „ემიტენტის შვილობილი კომპანიები“). კომპანიის მენეჯმენტის შეფასებით, „სითი დეველოფმენტის“ საქმიანობა სტრატეგიულადაც და სახელშეკრულებო დონეზეც, შეძლებისდაგვარად გამიჯნულია „აი ჯი დეველოფმენტისგან“, ისე, რომ არსებულ კრედიტორებთან არსებული ხელშეკრულებები თუ ობლიგაციები „სითი დეველოფმენტს“ არ განარჩევს სხვა, ნებისმიერი დაკავშირებული მხარის მიმართ სახელშეკრულებო ურთიერთობისა და მოქმედი დათქმებისგან. ამის მიუხედავად, საკანონმდებლო დონეზე „სითი დეველოფმენტი“ წარმოადგენს კომპანიის შვილობილ საწარმოს, რომელშიც კომპანიას 100%-იანი კონტროლი გააჩნია და შესაბამისად, მიუხედავად საკონტრაქტო დონეზე ურთიერთობის მნიშვნელოვანი შეზღუდვებისა, შვილობილის წინაშე არსებული რისკები, პირდაპირ თუ ირიბად, ასახვას ჰპოვებს კომპანიის რისკ პროფილშიც. აღნიშნულთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავები „ემიტენტის შვილობილი კომპანიები“, „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“ და „დათქმები“.

### **12.1 დეველოპერული ინდუსტრია, ხასიათდება ციკლური ბუნებით, რაც ინდუსტრიის მაღალ რისკიანობაზე მიუთითებს;**

უძრავი ქონების ბაზარი ციკლური ხასიათისაა, რაც გულისხმობს, რომ მოთხოვნა, უძრავ ქონებაზე, პირდაპირ კავშირშია ეკონომიკურ ზრდასთან. შესაბამისად, ნებისმიერ უარყოფით მაკროეკონომიკურ ცვლილებას (იხ. ინდუსტრიისა და ეკონომიკისთვის დამახასიათებელი რისკები) შეუძლია მნიშვნელოვნად შეამციროს დეველოპერული ბაზრის ზომა.

### **12.2 გარე და შიდა ფაქტორების გავლენით, „სითი დეველოფმენტის“ შედეგებმა შესაძლოა ვერ მიაღწიოს დაგეგმილ ნიშნულს;**

„სითი დეველოფმენტის“ საქმიანობა მოიცავს დეველოპერულ საქმიანობას. კომპანიამ ოპერირება დაიწყო პოზიტიურად (დეტალებისთვის იხ. თავი „ემიტენტის შვილობილი კომპანიები“), თუმცა სამომავლოდ ინდუსტრიისა და სექტორის გათვალისწინებით შესაძლოა დაგეგმილი თუ სასურველი მომგებიანობის მიღწევასთან დაკავშირებით რისკი დაუდგეს. აღნიშნულთან მიმართებით, მისი საქმიანობის გათვალისწინებით, ძირითადი პოტენციური შემაფერხებელი ფაქტორები შესაძლოა იყოს შემდეგი:

- სისტემური გაყიდვების რისკი შეიძლება გამოწვეული იქნეს გარე ფაქტორებით, როგორც არის მოთხოვნა-მიწოდების მკვეთრი ცვალებადობა;
- გაუარესებული ეკონომიკური მდგომარეობის ან/და რეგულაციის ცვლილების ან სხვა ფაქტორების გამო შესაძლოა კლიენტებს შეეზღუდოთ წვდომა ფინანსურ რესურსებთან მათთვის ხელსაყრელი პირობებით;
- კომპანია, მშენებლობის პროცესში, შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან და სხვა დაკავშირებული რისკების წინაშე;

### **12.3 „სითი დეველოფმენტმა“ შესაძლოა ვერ მოახერხოს დაგეგმილი პროექტების განხორციელება ან/და დაწყებული მშენებლობების დასრულება;**

დაუსრულებელი მშენებლობის რისკი შეიძლება წარმოიშვას შემდეგ კომპონენტებთან მიმართებაში:

- ნებართვების დროულად ვერ მიღება და პროექტების დამტკიცებასთან დაკავშირებული რისკი - გარე ფაქტორების გამო „კომპანია“ შეიძლება დადგეს პროექტების დროულად დასრულების რისკების წინაშე, თუკი ვერ შეძლებენ სამშენებლო ნებართვების დროულად მიღებას;
- ქვეკონტრაქტორ(ებ)თან დაკავშირებული რისკი – კომპანიის კონტრაქტორ(ებ)ი ბაზარზე გამოცდილი კომპანი(ებ)აა, რომელსაც არაერთი წარმატებული პროექტი აქვს დასრულებული, თუმცა არსებობს რისკი, რომ კონტრაქტორ(ებ)მა შესაძლოა დროულად არ ჩააბაროს სამუშაო და არ უზრუნველყოს სათანადო ხარისხი.

*12.4 „სითი დეველოფმენტი“ ფლობს საინვესტიციო ქონებას, რომელიც არალიკვიდურობით ხასიათდება;*

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

*12.5 დეველოპერული და სამშენებლო ინდუსტრია სულ უფრო და უფრო კონკურენტული ხდება; მათ შორის, ახალაშენებული საცხოვრებელი ფართების მიწოდების ზრდამ შესაძლოა „სითი დეველოფმენტი“ დააყენოს ფასების რისკის წინაშე*

უძრავი ქონების ბაზარი საკმაოდ კონკურენტულია. საქართველოს საცხოვრებელი ბინების ბაზარზე დომინირებენ ადგილობრივი დეველოპერები და ასევე ბაზარზე რამოდენიმე უცხოელი ინვესტორია. კონკურენცია განსაკუთრებით მძაფრია თბილისსა და ბათუმში და ეფუძნება კვადრატული მეტრის, იჯარის, კომუნალური გადასახადების და უძრავი ქონების მომსახურების ფასს.

ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესებამ ან/და ახალაშენებული საცხოვრებელი ბინების ჭარბმა მიწოდებამ იმ ქალაქებში, სადაც კომპანიის დეველოპერული პროექტებია წარმოდგენილი, შესაძლოა „სითი დეველოფმენტის“ გაყიდვებზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს. „სითი დეველოფმენტი“ შესაძლებელია დადგეს გასაყიდი ფასის შემცირების აუცილებლობის წინაშე, რასაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს მის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

მაღალი და მზარდი კონკურენცია პოტენციურად უარყოფითად შესაძლოა აისახოს რეალიზაციის ფასზე და შედეგად, დაგეგმილ თუ სასურველ შედეგების მიღწევაზე.

*12.6 „სითი დეველოფმენტის“ დეფოლტის ან გადახდისუნარიანობის რისკების დადგომის შემთხვევაში, ემიტენტს შესაძლოა გაუჩნდეს შვილობილ საწარმოში ინვესტიციის სახით არსებული აქტივის გაუფასურების რისკი;*

ემიტენტის შვილობილი კომპანია, „სითი დეველოფმენტის“, ჩართულია დეველოპერული საქმიანობაში, რისთვისაც 2021 წელს „აი ჯი დეველოფმენტმა“ თბილისში, ქალაქის ცენტრში, თამარაშვილის ქუჩაზე 43,000 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწა მასზე განთავსებული შენობიანად შეისყიდა, სადაც შვილობილი კომპანიის, „სითი დეველოფმენტის“ მეშვეობით დაგეგმილია საცხოვრებელი კორპუსებისა და ბიზნეს ცენტრის მშენებლობა. აღნიშნული ქონების ჯამური საბალანსო ღირებულება 2021 წლისთვის წარმოადგენდა 67.8 მილიონ ლარს (ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნული არ მოიცავს შაორთან დაკავშირებული ქონების ჯამური საბალანსო ღირებულებას, 1,188 ათასი ლარს) და ამავე წლის 29 დეკემბერს აღნიშნული უძრავი ქონება, მასზე განხორციელებული კაპიტალური დანახარჯებით 67.8 მილიონი ლარის

ღირებულებით სრულად იქნა შეტანილი შპს „სითი დეველოფმენტი“-ის კაპიტალში. „სითი დეველოფმენტის“ გაკოტრების შემთხვევაში, არსებობს რისკი, რომ აღნიშნული ინვესტიცია გაუფასურდეს.

„სითი დეველოფმენტმა“ მოახდინა შესყიდულ მიწაზე არსებული შენობის დემონტაჟი, მიიღო სამშენებლო ნებართვების ნაწილი და, შესაბამისად, აღნიშნულზე დაწყებულია აქტიური მშენებლობა, ხოლო ნაწილზე სამშენებლო ნებართვები ჯერ კიდევ მისაღებია (დეტალებისთვის იხ. ქვეთავი „ემიტენტის შვილობილი კომპანიები“).

*12.7 „სითი დეველოფმენტი“ საჭიროებს მნიშვნელოვან დაფინანსებას თავისი ბიზნესის მხარდასაჭერად და შესაძლოა დროულად ვერ შეძლოს საჭირო თანხის მოპოვება;*

„სითი დეველოფმენტი“, თავის მხრივ, დამოუკიდებლად ახორციელებს CITYZEN Central Park-ის საკმაოდ მასშტაბურ პროექტს. იმის გათვალისწინებით, რომ „აი ჯი დეველოფმენტის“ მენეჯმენტის შეფასებით, სტრატეგიულადაც და სახელშეკრულებო დონეზეც, „სითი დეველოფმენტი“ შეძლებისდაგვარად გამიჯნულია „აი ჯი დეველოფმენტისგან“, შეზღუდული მშობელი კომპანიის დახმარების მოლოდინის თუ შესაძლებლობის გათვალისწინებით, კიდევ უფრო კრიტიკულია კომპანიას გააჩნდეს დამოუკიდებელ დაფინანსების წყაროებზე წვდომა. „სითი დეველოფმენტს“ ამ ეტაპზე საქართველოს და თიბისის ბანკებთან 200 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების საკრედიტო ლიმიტის ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული, რაც კომპანიის და „სითი დეველოფმენტის“ მენეჯმენტის შეფასებით, სრულად პასუხობს პროექტის განსავითარებლად მოაზრებული დაფინანსების საჭიროებებსა და გამოწვევებს. ამის მიუხედავად, უძრავი ქონების ინდუსტრია საკმაოდ კაპიტალიზაციური და ციკლურია, რაც აჩენს იმის ალბათობას, რომ კომპანიას გარკვეულ ეტაპებზე დასჭირდეს დამატებითი კაპიტალთან წვდომა. არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ ასეთი დაფინანსება ხელმისაწვდომი იქნება კომერციულად მისაღები პირობებით, განსაკუთრებით მაშინ, თუ საქართველოში დაიწვეს უძრავი ქონების ფასები.

## **შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები**

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

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

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

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

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

მიუხედავად იმისა, რომ უცხოური ვალუტით დენომინირებული ობლიგაციების სეგმენტის მეორადი ბაზრის მაჩვენებელი ლარით დენომინირებულს მნიშვნელოვნად აჭარბებს, აქტიური სავაჭრო ბაზარი ობლიგაციებით სავაჭროდ შესაძლოა არ არსებობდეს, მითუმეტეს ისეთ განვითარებად ეკონომიკებში როგორც საქართველოა. 2021 წლის განმავლობაში, არაერთი გაუთვალისწინებელი გარემოების მიუხედავად, მეორადი ბაზრის აქტივობის მაჩვენებელი გაიზარდა 16%-მდე, წინა წლის 8%-იან მაჩვენებელთან შედარებით (წლის განმავლობაში მეორადი ბაზრის გარიგებების მოცულობის ფასიანი ქალაქების საშუალო წლიურ ნაშთებთან შეფარდება). მიუხედავად 8 პროცენტული პუნქტის ზრდისა, 2021 წლის მაჩვენებელი მაინც ჩამორჩება პანდემიამდელი პერიოდის, კერძოდ, 2019 წლის 25%-იან მაჩვენებელს.

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

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

ხელისუფლებამ და ფისკალურმა/ფულად-საკრედიტო სისტემაზე პასუხისმგებელმა ორგანოებმა შეიძლება დააწესონ (მსგავსი გამოცდილება არსებობს სხვა ქვეყნებშიც) სავალუტო ოპერაციების იმგვარი რეგულირება, რომელიც უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს შესაბამის გაცვლით კურსზე. შედეგად, ინვესტორებმა ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ იმაზე ნაკლები საპროცენტო სარგებელი ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან.

#### **14. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:**

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

ობლიგაციებით ნაკისრი კომპანიის ვალდებულებები კომპანიის არაუზრუნველყოფილი ვალდებულებებია. შესაბამისად, ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიისთვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, კანონმდებლობით, უზრუნველყოფილ კრედიტორებს გააჩნიათ უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების მიმართ მათ, ანუ უზრუნველყოფილი კრედიტორების, სასარგებლოდ დადებული უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით. ემიტენტის არსებული სასესხო ვალდებულებები წარმოადგენს უზრუნველყოფილი კრედიტორების კატეგორიას, ხოლო „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები მიეკუთვნება არაუზრუნველყოფილ მოთხოვნათა კატეგორიას. აღნიშნული კანონის მიხედვით, ემიტენტის გაკოტრების

შემთხვევაში გადახდისუუნარობის მასა შემდეგი თანამიმდევრობით განაწილდება: ა) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; და საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს, ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს); ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ ემიტენტის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები; გ) პრეფერენციული მოთხოვნები - გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე გადასახდელი, 3 თვის ხელფასისა და შვებულების ხარჯების (გარდა მოვალის დირექტორებისა და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების, აგრეთვე მათი ოჯახის წევრების ხელფასისა და შვებულების ხარჯებისა) ასანაზღაურებელი თანხები, საწარმოო ტრავმის გამო გადასახდელი თანხები (თითოეული კრედიტორისთვის - არაუმეტეს 1 000 ლარის ოდენობით); დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები - სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე ბოლო 3 წლის შესაბამის საგადასახადო პერიოდზე წარმოშობილი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული არაპირდაპირი გადასახადების თანხები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ კატეგორიას მიეკუთვნება „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები.

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

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

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

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

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

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

**15. ობლიგაციების და მათი ფლობის საკანონმდებლო/მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები:**

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

2 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.

ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების 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 გიაროს სახით სხვადასხვა ტიპის კრედიტის უზრუნველსაყოფად და (iii) ეხება სხვა შეზღუდვები ობლიგაციების შექმნას ან დაგირავებას. ფინანსურმა ინსტიტუტებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ იურიდიულ მრჩეველებთან ან შესაბამის მარეგულირებლებთან იმის დასადგენად, თუ როგორ კლასიფიცირდება ობლიგაციები მინიმალური სარეზერვო მოთხოვნების ან მსგავსი რეგულაციების მიზნებისათვის.

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

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



## შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება

ემიტენტი პროსპექტის ფარგლებში გეგმავს ჯამურად 45,000,000 (ორმოცდახუთ მილიონ) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას ერთ ან რამდენიმე ემისიად, რომელთაგან მიღებული წმინდა შემოსავალიც სრულად გამოყენებული იქნება არსებული ვალდებულებების (ობლიგაციებისა და სესხების) რეფინანსირებისთვის. ემისიასთან დაკავშირებული ზუსტი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ შესაბამისი „ობლიგაციის გამოშვების პირობები“ და „შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“. ჯამურად, ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები კომპანიის შეფასებით არ იქნება 44.53 მილიონ აშშ დოლარზე ნაკლები.

კომპანია ობლიგაციების გამოშვების საბოლოო პირობების შესაბამისად მოახდენს არსებული კონკრეტული დავალიანებების რეფინანსირებას. აღნიშნულ ეტაპზე კომპანიისთვის არ არის ცნობილი კონკრეტული სესხები რომელთა რეფინანსირებაც მოხდება. აღნიშნული ფაქტორი დაზუსტდება ემისიის შემდგომ. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის კაპიტალიზაციასა და დავალიანების შესახებ წარმოდგენილია ქვეთავში „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“;

## სარეგისტრაციო დოკუმენტი

### დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები

ლევან მესხელი - შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ დირექტორი

ლაშა კახიშვილი - შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ ფინანსური დირექტორი

მინდია საბანაძე - შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

### 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 „ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო“. საიდენტიფიკაციო კოდი: 405220611. მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ალექსიძე მერაბის ქ. (აკადემქალაქი) 12, ბლოკი ბ, სასტუმრო აპარტამენტი, ბ. 41. ელ-ფოსტა: ge\_office@pwc.com

წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

### საკრედიტო რეიტინგი:

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

### ინფორმაცია მატერიალური ხელშეკრულებების შესახებ

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

**ძირითადი საქმიანობა**

**კომპანიის მიმოხილვა და ისტორია**

კომპანია 2010 წელს დააარსა აშშ-ში რეგისტრირებულმა კომპანიამ IG international LLC (090819150). 2013 წელს მოხდა რეორგანიზაცია, რომლის შედეგადაც კომპანიასა და შპს „აი ჯი საქართველოს“ შორის მოხდა შერწყმა.

კომპანიას 2023 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით დასაქმებული ჰყავს 147 თანამშრომელი. კომპანიის მთავარი მომხმარებლები მცირე, საშუალო და მსხვილი ზომის საცალო ვაჭრობის წარმომადგენლები არიან. კომპანიის პროდუქცია მიზნად ისახავს სხვადასხვა მომხმარებელთა საჭიროებების დაკმაყოფილებას.

2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია საკრედიტო რეიტინგი.

კომპანია რეგისტრირებულია საქართველოში შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ფორმით და საქმიანობას ახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით. კომპანიის საიდენტიფიკაციო კოდია 404851503. მის: ვაჟა-ფშაველას გამზირი N70, თბილისი, საქართველო. ტელეფონი: (032) 2 20 00 10. ვებ-გვერდი: www.igdevelopment.ge

კომპანია მომხმარებლებს სთავაზობს საცალო და საოფისე ფართებს გასაქირავებლად, რომელიც განთავსებულია 4 ლოკაციაზე: სითი მოლი ქავთარაძე, სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა, სითი მოლი გლდანი და სითი თაუერი. აქედან პირველი სამი საცალო ფართების გაქირავებაში გამოიყენება, ხოლო სითი თაუერი წარმოადგენს საოფისე ფართებს. კომპანია აქირავებს სხვადასხვა ზომის ფართებს, რათა მოერგოს მისი მომხმარებლების მოთხოვნებს, მათ შორის კიოსკებსა და დახლებს. კომპანიის საინვესტიციო ქონებები და მათი მთავარი მახასიათებლები ასე გამოიყურება:

ქონების სახელწოდება	მისამართი	ჯამური საიჯარო ფართობი (კვ.მ)	ოპერირების დაწყების თარიღი
სითი მოლი ქავთარაძე	თბილისი, პ. ქავთარაძის ქ. #1	9,492	მარტი, 2012
სითი მოლი გლდანი	თბილისი, ო. ხიზანიშვილის ქ. #27	21,472	სექტემბერი, 2016
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა	თბილისი, პ. ქავთარაძის ქ. #1	46,400	ოქტომბერი, 2019
სითი თაუერი, ვაჟა-ფშაველა	თბილისი, ვ. ფშაველას გამზ. #70	6,500	ნოემბერი, 2020

კომპანიის ჯამური საიჯარო ფართების ჩაშლა ლოკაციებისა და დატვირთულობის მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურება:

კვ.მ., %	30 ივნისი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სითი მოლი გლდანი	21,472 (100%)	21,472 (93%)	21,335 (94%)
სითი მოლი ქავთარაძე	9,492 (99%)	9,492 (99%)	8,965 (94%)
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა	46,400 (99%)	46,400 (95%)	46,400 (81%)
სითი თაუერი	6,500 (88%)	6,500 (65%)	6,500 (7%)
<b>სულ ფართები</b>	<b>83,864 (98%)</b>	<b>83,864 (93%)</b>	<b>83,200 (80%)</b>

მხოლოდ სავაჭრო მოლებში დატვირთულობა 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 98%-ია, ხოლო 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით - 93% და 80%, შესაბამისად.

კომპანიის გაქირავებული ფართების ჩაშლა მოიჯარეების კატეგორიის მიხედვით (დათვლილია გაქირავებული კვ.მ ის მიხედვით) 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შემდეგნაირია:

%	სითი თაუერი*	სითი მოლ გლდანნი	სითი მოლ ვაჟა- ფშაველა	სითი მოლ ქავთარაძე	ჯამში
მოდის ინდუსტრია	0%	40%	51%	37%	44%
სამომხმარებლო ელექტრონიკა	0%	11%	7%	2%	7%
სუპერმარკეტი	0%	15%	0%	44%	9%
საყოფაცხოვრებო ნივთები	0%	26%	16%	8%	17%
კინო თეატრი	0%	0%	10%	0%	6%
რესტორანი & კაფე	0%	5%	6%	0%	5%
სხვა	100%	3%	9%	8%	13%
<b>სულ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

შენიშვნა: \* სითი თაუერი წარმოადგენს საოფისე ფართებს.

ხოლო 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგნაირია:

%	სითი თაუერი	სითი მოლ გლდანნი	სითი მოლ ვაჟა- ფშაველა	სითი მოლ ქავთარაძე	ჯამში
მოდის ინდუსტრია	0%	40%	51%	37%	44%
სამომხმარებლო ელექტრონიკა	0%	11%	7%	2%	7%
სუპერმარკეტი	0%	15%	0%	44%	9%
საყოფაცხოვრებო ნივთები	0%	26%	16%	8%	17%
კინო თეატრი	0%	0%	10%	0%	6%
რესტორანი & კაფე	0%	5%	6%	0%	5%
სხვა	100%	3%	9%	8%	13%
<b>სულ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

ხოლო 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგნაირია:

%	სითი თაუერი	სითი მოლ გლდანნი	სითი მოლ ვაჟა- ფშაველა	სითი მოლ ქავთარაძე	ჯამში
მოდის ინდუსტრია	0%	40%	51%	37%	44%
სამომხმარებლო ელექტრონიკა	0%	11%	7%	2%	7%
სუპერმარკეტი	0%	15%	0%	44%	9%
საყოფაცხოვრებო ნივთები	0%	26%	16%	8%	17%
კინო თეატრი	0%	0%	10%	0%	6%
რესტორანი & კაფე	0%	5%	6%	0%	5%
სხვა	100%	3%	9%	8%	13%
<b>სულ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

კომპანიის შემოსავლების ჩაშლა კი ასეთია<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> შემოსავლების ჩაშლა არაუადირებელი ფინანსური ანგარიშგებებიდან არის აღებული, მთავარი განსხვავება აუდირებულ და არაუადირებულ შემოსავლებს შორის არის მოიჯარეების წინასწარი გადახდების ამორტიზაცია

	30 ივნისი 2023	30 ივნისი 2022	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა (იჯარა)	61%	60%	61%	60%
სითი მოლი ქავთარაძე (იჯარა)	17%	18%	17%	18%
სითი მოლი გლდანნი (იჯარა)	17%	18%	18%	20%
სითი თაუერი (იჯარა)	3%	3%	3%	1%
სხვა	2%	1%	1%	1%
<b>სულ შემოსავალი</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>სულ შემოსავალი, ათასი ლარი</b>	<b>39,634</b>	<b>37,578</b>	<b>80,186</b>	<b>61,162</b>

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

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



2023 წლის 6 თვისთვის, კომპანიის საშუალო შეწონილი ქირა ერთ კვ.მ-ზე შეადგინა \$32.6 (1H22: \$27.7 2H22: \$33.6) კომპანიის ყველა სავაჭრო მოლში. კომპანიის 2023 წლის პირველი ნახევრის საიჯარო შემოსავლები კვ.მ.-ზე თითოეული ლოკაციისთვის გაზრდილია 2022 წლის პირველ ნახევართან შედარებით, ხოლო 2022 წლის მეორე ნახევრის შედეგებს მცირედით ჩამორჩება (იხილეთ გრაფიკი 1: კომპანიის საშუალო საიჯარო შემოსავალი კვ.მ.-ზე (აშშ დოლარი)), რაც აიხსნება კომპანიის საქმიანობის სეზონურობიდან გამომდინარე, რადგან წლის მეორე ნახევარი კომპანიისთვის შემოსავლების მხრივ უფრო პოზიტიურია, ვინაიდან ემთხვევა ისეთი ღონისძიებები, როგორებიც არის: „სითი მოლის დაბადების დღე“ (ოქტომბერი), „შავი პარასკევი“ (ნოემბერი), ახალი წელი (დეკემბერი) და ა.შ. ზემოხსენებული მიზეზები საშუალო საიჯარო შემოსავალს კვ.მ.-ზე ზრდის, რადგან კომპანიის მოიჯარეების 23% (2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით) შემოსავლის მიხედვით იხდის იჯარას.

2023 წლის 6 თვის მდგომარეობით კომპანიამ დააგენერირა 22.3%-იანი უკუგება ინვესტირებულ კაპიტალზე<sup>2</sup>.

კომპანიას 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ჰყავს 290-დან 300-მდე უნიკალური მოიჯარე (2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 290-დან 300-მდე), აქედან ტოპ 10 მომხმარებელს აქვს დაკავებული მთლიანი გაქირავებული ფართის 35% (2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 39%), ხოლო ტოპ 10 მომხმარებლისგან მიღებული შემოსავალი მთლიანი

<sup>2</sup> კოფიციენტის დეტალური განმარტებისთვის გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები“

შემოსავლის 24%-ს შეადგენს (2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 24%). მოიჯარეების კონტრაქტების საშუალო ვადიანობა 3-5 წელია, თუმცა რამდენიმე მსხვილ კლიენტთან 25 წლიანი კონტრაქტები აქვთ გაფორმებული. ასევე, კომპანიას აქვს გრძელვადიანი კონტრაქტები (10-15 წელი) მოდის, ელექტროაპარატურის და FMCG (Fast-moving consumer goods, სწრაფად მოძრავი სამომხმარებლო საქონელი) ინდუსტრიების წამყვან ბრენდებთან.

კომპანია მოიჯარეებისგან რამდენიმე სახის შემოსავალს იღებს: საიჯარო შემოსავალს (ფიქსირებულია და დენომინირებულია აშშ დოლარში), მომსახურების შემოსავალს (დასუფთავება, ტექნიკური უზრუნველყოფა, უსაფრთხოება და ა.შ.), ასევე ფიქსირებულია და დენომინირებულია აშშ დოლარში და დამოკიდებულია გაქირავებული ფართის სიდიდეზე). გარკვეული კლიენტებისგან კომპანია იჯარის ფიქსირებული თანხის მაგივრად იღებს კლიენტისთვის გაქირავებულ ფართში დაგენერირებული შემოსავლის პროცენტს, ეს თანხა მოიჯარეების მიხედვით განსხვავდება და საშუალოდ შემოსავლის 20%-ს წარმოადგენს (2021 წლის 31 დეკემბერი: 25%). 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, იჯარიდან მიღებული შემოსავლის 77% ფიქსირებულია, ხოლო დანარჩენი 23% არის წილი მოიჯარეების შემოსავლის მიხედვით. ასევე კომპანია გარკვეულ მსხვილ კლიენტებს უკეთებს საკუთარი ხარჯებით რემონტს.

ემიტენტმა დეველოპერული საქმიანობის მიზნებისთვის 2021 წლის მაისში დააფუძნა შვილობილი „კომპანია“, შპს სითი დეველოპმენტ (405463225), რომელიც ახორციელებს CITYZEN Central Park-ის პროექტს და რომლის საქმიანობაც, კომპანიის შეფასებით, სტრატეგიულადაც და სახელშეკრულებო დონეზეც, შეძლებისდაგვარად გამიჯნულია „აი ჯი დეველოპმენტისგან“, ისე, რომ არსებულ კრედიტორებთან არსებული ხელშეკრულებები თუ ობლიგაციები „სითი დეველოპმენტს“ არ განარჩევს სხვა, ნებისმიერი დაკავშირებული მხარის მიმართ სახელშეკრულებო ურთიერთობისა და მოქმედი დათქმებისგან. აღნიშნულთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავები „ემიტენტის შვილობილი კომპანიები“, „რისკის ფაქტორები“, „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“ და „დათქმები“ **სპეციალიზებული პროგრამული უზრუნველყოფა**

კომპანია იყენებს სპეციალიზებულ პროგრამულ უზრუნველყოფებს (SAP Business One და Business Intelligence software Qlink Sense). აღნიშნული პროგრამული უზრუნველყოფების მეშვეობით ხდება კომპანიის მიერ შესაბამისი ფინანსური, არაფინანსური თუ საოპერაციო საკითხებთან დაკავშირებული ინფორმაციის მიმოცვლა, დამუშავება და ანალიზი.

### **საინვესტიციო აქტივების მართვის პოლიტიკა**

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

კომპანიის საიჯარო აქტივების მართვის პოლიტიკა შემდეგნაირია:

- პერიოდულად მიმდინარეობს საიჯარო ფართების მონიტორინგი, მოწმდება ელექტრო და სხვა გაყვანილობები
- კომპანიის მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონებაა სრულად დაზღვეულია. ქონება დაზღვეულია ავარიებისა და სტიქიური უბედურებებისგან სადაზღვევო კომპანია სს „ჯი პი აი ჰოლდინგის“ მიერ, ჯამური სადაზღვევო თანხა შეადგენს 107,888,240 აშშ დოლარს. აქტივების დაზღვევის ხელშეკრულება ძალაშია 2024 წლის 9 მაისამდე.

### **მარკეტინგული პროგრამა**

კომპანია მომხმარებლებთან და სტეიკჰოლდერებთან ურთიერთობისთვის იყენებს სტანდარტულ მარკეტინგულ საშუალებებსა და აქტივობებს.

## *ემიტენტის შვილობილი კომპანიები*

შპს „აი ჯი დეველოპმენტმა“ 2021 წელს დააარსა 100%-იანი ერთადერთი შვილობილი კომპანია, შპს „სითი დეველოპმენტი“ (ს/ნ 405463225), რომელიც ჩართულია მულტიფუნქციული საცხოვრებელი კომპლექსის (CITYZEN) განვითარებაში. კომპლექსი გააერთიანებს საცხოვრებელ, კომერციულ და რეკრეაციულ სივრცეებს.

შპს „აი ჯი დეველოპმენტმა“ შვილობილი კომპანიის კაპიტალში 2021 წელს შეიტანა მიწა (დეტალებისთვის იხილეთ ქვეთავი „გრძელვადიანი მარაგები“). კომპანიამ მოახდინა მიწაზე არსებული შენობის დემონტაჟი, მიიღო მშენებლობის ნებართვების ნაწილი და დაიწყო მშენებლობა.

კომპანია პროექტის ფარგლებში ხუთი შენობის აშენებას გეგმავს. ერთ-ერთი შენობის აშენება 2023 წლის სექტემბერში დაიწყო. კომპანიამ 2022 წლის ნოემბერში დაიწყო ორი შენობის ბინების რეალიზაცია და ჯამურად დაახლოებით 50,000 კვ.მ.-ს დაახლოებით 50% გაყიდულია. პროექტი სავარაუდოდ დასრულდება 2026 წელს.

კომპანიის შეფასებით, „სითი დეველოპმენტის“ საქმიანობა და მიმდინარე CITYZEN Central Park-ის პროექტი, სტრატეგიულადაც და სახელშეკრულებო დონეზე შეძლებისდაგვარად გამიჯნულია „აი ჯი დეველოპმენტისგან“. მათ შორის, აღნიშნულ კომპანიებს აქვთ ინდივიდუალური საბანკო სესხების გენერალური საკრედიტო ლიმიტები, რომლის ფარგლებშიც არსებული კრედიტორების თანხმობის გარეშე ერთმანეთს შორის აქტივების, ინვესტიციების, სესხების და დივიდენდების გაცემაზე შეზღუდული არიან ისევე, როგორც სხვა, ნებისმიერ დაკავშირებულ მხარესთან იქნებოდნენ. ამის გარდა, ემისიის პროსპექტით დადგენილი დათქმების უმეტესობა „აი ჯი დეველოპმენტსა“ და „სითი დეველოპმენტს“ შორის, როგორც მის 100% შვილობილთან ურთიერთობას ზღუდავს და არ განარჩევს სხვა, ნებისმიერი დაკავშირებული მხარის მიმართ სახელშეკრულებო ურთიერთობისა და მოქმედი დათქმებისგან.

სახელშეკრულებო დონეზე, კომპანიის კრედიტორთან (საქართველოს ბანკთან) არსებული გენერალური საკრედიტო ლიმიტის ფარგლებში, „სითი დეველოპმენტთან“ მიმართებით მნიშვნელოვანი დათქმები კომპანიას ზღუდავს ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, ჩვეულებრივი საწარმოო საქმიანობის ფარგლების გარეთ:

- განკარგოს ნებისმიერი სახით საკუთარი აქტივები/ქონება (ან მისი/მათი ნაწილი) ან/და შეიძინოს ნებისმიერი მესამე პირის ნებისმიერი სახის აქტივები/ქონება ან მისი/მათი ნაწილი გარდა;
- განახორციელოს ინვესტიციები, დაიკისროს რაიმე ვალდებულებები ან/და გაწიოს ხარჯები, მათ შორის კაპიტალური დანახარჯები, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამგვარი ინვესტიციების, ან/და ხარჯების გაწევა ან/და ვალდებულებების აღება შეესაბამება ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული კრედიტის ან/და სხვა საბანკო პროდუქტების მიზნობრიობას ან/და გახორციელებულია კლიენტის ჩვეულებრივი საწარმოო საქმიანობის ფარგლებში, ან/და თუ ამგვარი ინვესტიციების, ვალდებულებების, ხარჯების თანხა არ აღემატება ჯამურად 500,000 (ხუთასი ათასი) აშშ დოლარს;
- გასცეს სესხ(ებ)ი ან შეიძინოს ნებისმიერი სასესხო ინსტრუმენტი (მათ შორის ობლიგაციები, ფასიანი ქაღალდები, ბონდები).

დამატებით, ობლიგაციების დონეზე მსგავსი, ურთიერთობის მარეგულირებელი დათქმები სრულყოფილადაა გასაჯაროებული და წინამდებარე პროსპექტის ნაწილი ქვეთავით „ობლიგაციების გამოშვების პირობები, 4. დათქმები“.

ხაზგასასმელია, რომ მიუხედავად ზემოხსენებული შეზღუდვებისა და გამიჯვნისა „აი ჯი დეველოპმენტსა“ და „სითი დეველოპმენტს“ შორის, აი ჯი დეველოპმენტს ჩვეულებრივ შეუძლია მისი ფინანსური კოვენანტებით გაწერილი ლიმიტების „სითი დეველოპმენტის“ სასარგებლოდ გამოყენება (Debt/EBITDA, DSCR). გასათვალისწინებელია, რომ კომპანიას აღნიშნული ლიმიტების გამოყენება არა მხოლოდ შვილობილი „სითი დეველოპმენტის“, არამედ ნებისმიერი სხვა დაკავშირებული თუ არადაკავშირებული კომპანიის სასარგებლოდ შეუძლია.

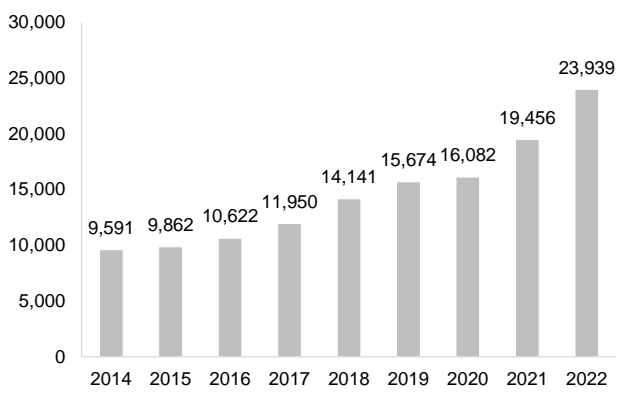
*„სითი დეველოპმენტთან“ დაკავშირებით დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავები „რისკის ფაქტორები“ და „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“.*

**ძირითადი ბაზრები**

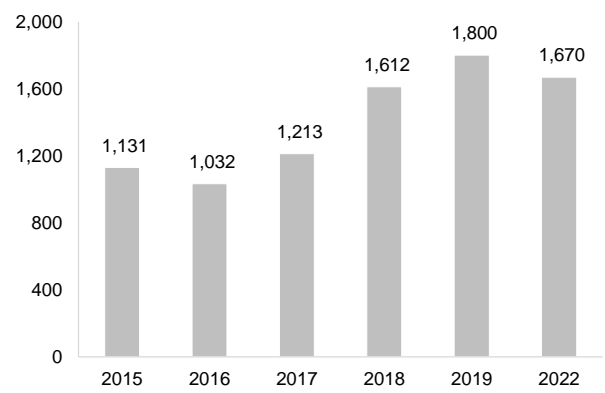
**თბილისის სავაჭრო უძრავი ქონება**

საქართველოს საცალო ვაჭრობის სექტორი ძალიან სწრაფად იზრდებოდა ბოლო წლების განმავლობაში, რასაც ხელი მოსახლეობის განკარგვადი შემოსავლებისა და ტურიზმის დინამიურმა ზრდამ შეუწყო ხელი. საცალო ვაჭრობის სექტორის ბრუნვა 2014-2022 წლებში საშუალოდ 12.1%-ით იზრდებოდა და 2022 წელს 23.9მლრდ ლარი შეადგინა. რთული იყო სექტორისთვის 2020 წელი, როცა პანდემიის გამო სავაჭრო ობიექტები დიდი ხნის განმავლობაში იყო დაკეტილი და მომხმარებლის ნაკადი შემცირებული. თუმცა, საცალო ვაჭრობის ბრუნვა 2.6%-ით მაინც გაიზარდა 16.0მლნრდ ლარამდე 2020 წელს. სექტორისთვის მნიშვნელოვანი დარტყმა იყო ტურიზმის შეჩერებამაც, რამეთუ ბოლო წლების განმავლობაში საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ შოპინგზე დახარჯული თანხა ასევე ძალიან სწრაფად იზრდებოდა. საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ შოპინგზე დახარჯული თანხა საშუალოდ 12.3%-ით გაიზარდა 2015-2019 წლებში და 2019 წელს 1.8მლრდ ლარი შეადგინა. აღსანიშნავია რომ, 2020-21 წლების ჩავარდნის შემდეგ ტურისტების დანახარჯები შოპინგზე 92.7%-ით აღდგა და 1.7მლრდ ლარი შეადგინა 2022 წელს.

**გრაფიკი 1: საცალო ვაჭრობის ბრუნვა, მლნ ლარი**



**გრაფიკი 2: საერთაშორისო ვიზიტორების დანახარჯები შოპინგზე, მლნ ლარი**



წყარო: ჯეოსტატი

წყარო: ჯეოსტატის საერთაშორისო ვიზიტორების კვლევა  
შენიშვნა: 2020-21 წლებში ვიზიტორების კვლევა არ ჩატარებულა Covid-19-ის გამო

საცალო ვაჭრობის სექტორის სწრაფმა ზრდამ ხელი შეუწყო სავაჭრო უძრავი ქონების სექტორში ინვესტიციებს და ამ ბაზრის დინამიურ განვითარებას. საქართველოს სავაჭრო უძრავი ქონების ბაზარზე დომინირებდა ტრადიციული და ღია ბაზრები მომხმარებლისთვის მოუხერხებელი და დაბალი ხარისხის სივრცეებით. თუმცა თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მშენებლობა აქტიურ ფაზაში შევიდა 2010-2015 წლებში და მომხმარებლების ინტერესმაც თანდათან 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 გავრცელებულია ძველებური ღია ბაზრები და ბაზრობები. 2022 წლის ბოლოსთვის თბილისში საცალო ვაჭრობა ხორციელდებოდა 384,000 კვ.მ. ღია ტიპის ბაზრებსა და ბაზრობებზე (მთლიანი სივრცის 49%), 296,437 კვ.მ. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში (მთლიანი სივრცის 37%) და 110,000 კვ.მ. ცენტრალურ ქუჩებზე (მთლიანი სივრცის 37%).

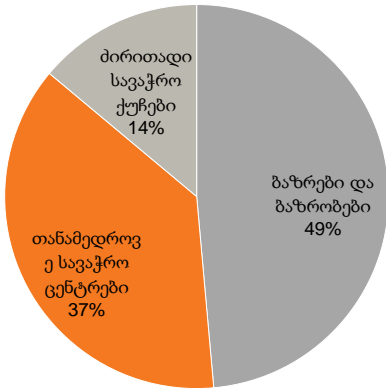


სავაჭრო უძრავი ქონების ზრდის მთავარი განმაპირობებელი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების გაფართოება წარმოადგენს, რადგან ბაზრების და ღია ბაზრობების რაოდენობა მუდმივია და ამ სეგმენტში ახალი მოთამაშები არ ჩნდებიან. ხოლო, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების რაოდენობა ძალიან სწრაფად გაიზარდა 2010-2022 წლებში.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების ბაზარზე მნიშვნელოვანი მოვლენა იყო 2012 წელს „თბილისი მოლი“-ს გახსნა, რომელიც იმ დროისთვის ყველაზე დიდი ცენტრი იყო. 2015 წელს გაიხსნა „ისთ ფონთი“, რომელიც დღემდე ყველაზე დიდი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრია თბილისში. „თბილისი მოლი“ და „ისთ ფონთი“ ქალაქის ორ გასასვლელში მდებარეობენ და მომხმარებელს სთავაზობენ სხვადასხვა კატეგორიის მაღაზიების და გასართობების დიდ არჩევანს.

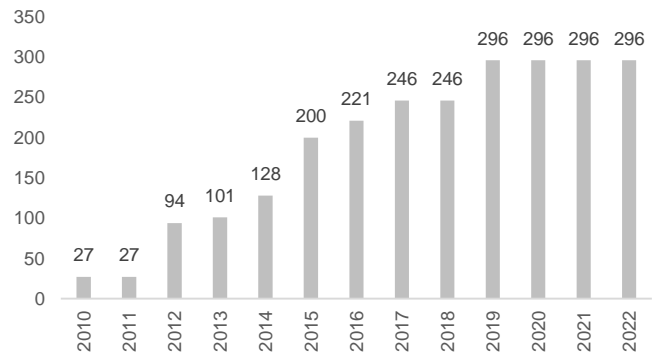
თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების დეველოპმენტის მეორე ეტაპი დაიწყო 2016 წლიდან, როდესაც თბილისის ყველაზე მჭიდროდ დასახლებულ უბან გლდანში გაიხსნა „სითი მოლ გლდანი“. აღსანიშნავია, 2017 წელს „გალერეა თბილისის“ შემოსვლა ბაზარზე, რომელიც ყოფილი უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე გაიხსნა, ქალაქის ტურისტულ ცენტრში. უკანასკნელი მნიშვნელოვანი მოთამაშე, რომელიც თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების ბაზარზე გამოჩნდა, „სითი მოლ საბურთალო“ იყო 2019 წელს, რომელიც ქალაქის ერთ-ერთ ყველაზე დასახლებულ უბანში, საბურთალოზე გაიხსნა (თავდაპირველად, სითი მოლ საბურთალო მცირე ზომის სავაჭრო ცენტრში იყო და მისი გაფართოება 2019 წელს დასრულდა).

**გრაფიკი 3: თბილისის ძირითადი სავაჭრო სივრცეები კატეგორიების მიხედვით, 2022**



წყარო: კოლიერს ინთერნეიშნალი

**გრაფიკი 4: თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების საერთო გასაქირავებელი ფართობი, '000 მ<sup>2</sup>**



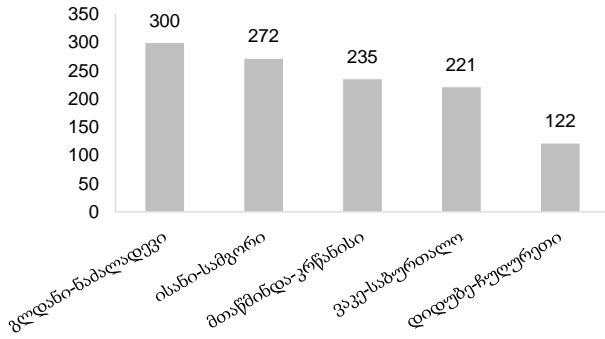
წყარო: კოლიერს ინთერნეიშნალი, გალტ ენდ თავარტი

დღესდღეობით, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები ქალაქის თითქმის ყველა ნაწილში ადვილად ხელმისაწვდომია. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების განაწილება 1,000 სულ მოსახლეზე თითქმის თანაბარია თბილისის რაიონებს შორის. გამონაკლისია დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონი, სადაც ყველაზე ცოტა თანამედროვე სავაჭრო ცენტრია თავმოყრილი, თუმცა ეს ნაწილობრივ აიხსნება იმით რომ ტრადიციული ფორმატის ბაზრებისა და ბაზრობების უმეტესობა სწორედ ამ რაიონშია თავმოყრილი.

დღესდღეობით, თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში თითქმის ყველა ტიპის საცალო მოვაჭრე გვხვდება. მთლიანი გასაქირავებელი სივრცის დაახლოებით ნახევარი ტანსაცმელსა (მთლიანი სივრცის 33%) და სუპერმარკეტებზე (მთლიანი სივრცის 16%) მოდის. სუპერმარკეტები/ჰიპერმარკეტები ყველა დიდ სავაჭრო ცენტრში გვხვდებიან და ძირითად მოიჯარეებს წარმოადგენენ. გასაქირავებელი სივრცის დაახლოებით 50% განაწილებულია ვაჭრობის, გართობის და კვების სხვადასხვა ობიექტებზე. აღსანიშნავია რომ, თბილისის თანამედროვე ცენტრები ფეხს უწყობენ საცალო ვაჭრობის ტენდენციას, რომელიც გულისხმობს ერთ სივრცეში არამარტო სავაჭრო, არამედ კვების და

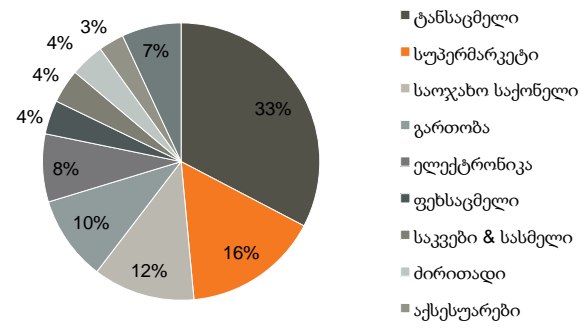
გასართობი ობიექტების თავმოყრასაც, რადგან სავაჭრო ცენტრში ვიზიტი მომხმარებლებისთვის მხოლოდ შოპინგთან უკვე აღარ ასოცირდება.

**გრაფიკი 5: თანამედროვე სავაჭრო სივრცეები 1,000 სულ მოსახლეზე 2021 წელს, მ<sup>2</sup>**



წყარო: ჯეოსტატი, გალტ ენდ თაგარტი

**გრაფიკი 6: თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მოიჯარეთა განაწილება, 2020**

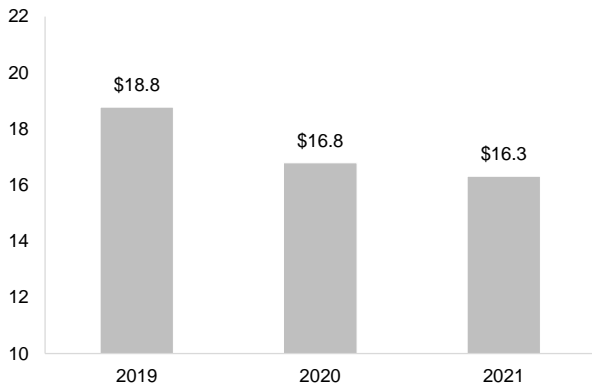


წყარო: კოლიერს ინტერნეიშნალი

საშუალო შეწონილი ქირები თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში სტაბილურობას ინარჩუნებს ბოლო წლების განმავლობაში. საშუალო შეწონილმა ქირამ 2021 წელს 16.3 აშშ დოლარი შეადგინა კვადრატულ მეტრზე, რაც 2.9%-ით ნაკლებია 2020 წლის მაჩვენებელზე. აღნიშნული შემცირება გამოწვეული იყო პანდემიით, რომელმაც საცალო ვაჭრობის სფეროს დიდი დარტყმა მიაყენა ლოკდაუნის და დაკეტილი საზღვრების გამო. ლოქდაუნების გამო, 2020 წლის განმავლობაში 100 დღით, ხოლო 2021 წელს 50 დღით იყო დაკეტილი სავაჭრო მოლები, რამაც შეამცირა კიდევ საშუალო ქირები, რადგან მოვაჭრეთა დიდ ნაწილს ქირები მიზმული აქვს სავაჭრო ბრუნვაზე. თუმცა, აქვე აღსანიშნავია რომ, ვაკანტურობის კოეფიციენტი 2020-21 წლებში მხოლოდ მცირედით გაიზარდა და 2021 წელს 9.85%, რისი მიზეზიც სავაჭრო მოლების მხრიდან მოვაჭრეებისთვის შეთავაზებული შეღავათები იყო. აღნიშნული გადაწყვეტილებით, სავაჭრო მოლების შემოსავალი შემცირდა 2020-21 წლებში, თუმცა საშუალოვადიან პერიოდში კონტრაქტების შენარჩუნება მოახერხეს.

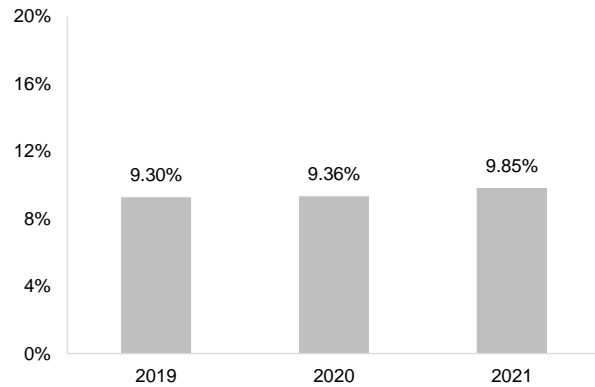
თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების სტაბილური ქირა და ვაკანტურობა გამომდინარეობს იქიდან რომ მომხმარებლებს გამოკვეთილი პრეფერენცია აქვთ ასეთი ფორმატის მიმართ ქუჩის საცალო ვაჭრობის სივრცეებთან შედარებით. შოპინგის, კვების და გასართობი ობიექტების ერთ სივრცეში თავმოყრამ, მომხმარებლებისთვის თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები უფრო მოსახერხებელი გახადა. გარდა ამისა, თბილისის ცენტრალურ ქუჩებში მნიშვნელოვან პრობლემას წარმოადგენს პარკინგი, რაც ხელისშემშლელ გარემოებას წარმოადგენს ისეთი მომხმარებლებისთვის, რომლებიც მანქანას იყენებენ. შესაბამისად, საცალო მოვაჭრეებისთვის ძირითადად მიმზიდველი რჩება მხოლოდ ტურისტული ქუჩები, სადაც ფეხით მოსიარულე საერთაშორისო ვიზიტორების მაღალი აქტივობაა.

**გრაფიკი 7: საშუალო შეწონილი ქირა თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში, აშშ დოლარი/მ<sup>2</sup>**



წყარო: Recov.ge

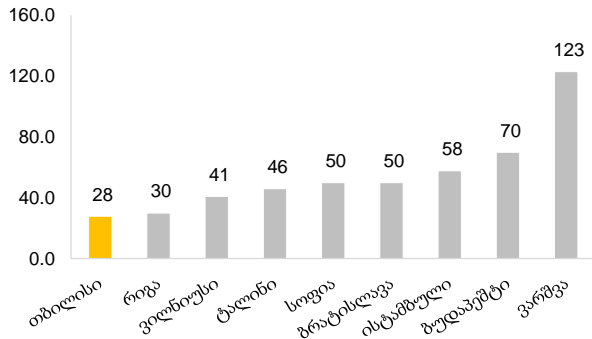
**გრაფიკი 8: ვაკანტურობის კოეფიციენტი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში, %**



წყარო: Recov.ge

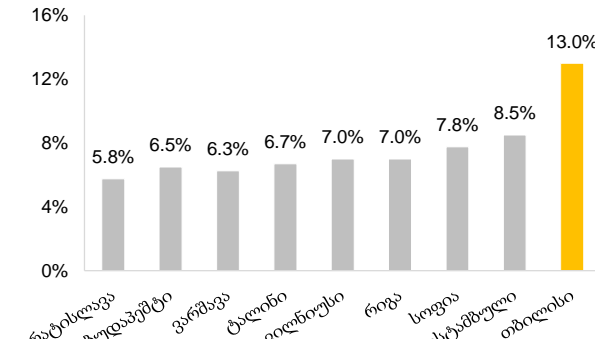
შესაძარ ქალაქებთან შედარებით თბილისში მნიშვნელოვნად დაბალია თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების პრაიმ ქირები, თუმცა ეს განპირობებულია იმით რომ მთლიანი შიდა პროდუქტი ერთ სულ მოსახლეზე საქართველოსა და შესაძარ ქვეყნებს შორის მნიშვნელოვნად განსხვავებულია. აღსანიშნავია რომ, შემოსავლიანობის მიხედვით თბილისი მოწინავე პოზიციას იკავებს ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქალაქებს შორის.

**გრაფიკი 9: სავაჭრო ცენტრების პრაიმ ქირები ქალაქების მიხედვით 2022 წლის I ნახევარი, აშშ დოლარი/მ<sup>2</sup>**



წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი - EMEA Retail Map

**გრაფიკი 10: თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების პრაიმ უკუგება<sup>3</sup> 2022 წლის I ნახევარი, %**



წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი - EMEA Retail Map

<sup>3</sup> პრაიმ უკუგება - უკუგება მაღალხარისხიანი მოიჯარეებით დატვირთულ თანამედროვე სავაჭრო ცენტრში (The yield an investor is prepared to pay for a prime shopping centre asset, fully-let to high quality tenants at open market rents). უკუგება - პირველი წლის იჯარა (ე.წ. წმინდა ეფექტური იჯარა დამატებითი fee-ების, მაგალითად service fee-ის გარეშე) / ქონების ფასი (ტრანზაქციული ხარჯების გარეშე).

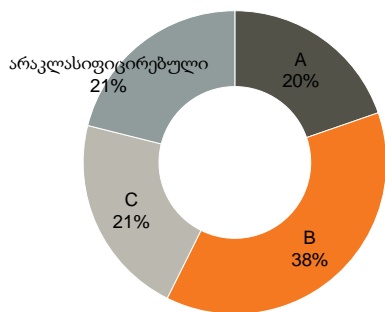
### თბილისის საოფისე უძრავი ქონება

საქართველოს ბიზნეს-საქმიანობის უმეტესობა კონცენტრირებულია თბილისში. თანამედროვე ოფისები თითქმის მთლიანად თავმოყრილია თბილისში, ქვეყნის ადმინისტრაციულ ცენტრში. საქართველოში მშპ-ს 50.2% 2019 წელს თბილისზე მოდიოდა. დიდი ადგილობრივი კომპანიების და საერთაშორისო ორგანიზაციების ფილიალების სათაო ოფისები, როგორც წესი, 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.

თბილისში სულ 244,000 კვადრატული მეტრი გასაქირავებელი საოფისე ფართია თანამედროვე ბიზნეს ცენტრებში, რომელიც არის სხვადასხვა კლასის. მთლიანი გასაქირავებელი ფართის 20% A კლასის ბიზნეს ცენტრებზე მოდის. თბილისში სულ 6 A კლასის ბიზნეს-ცენტრია, მათ შორის, აქსის თაუერსის ბიზნეს ცენტრი, CH64 და King David შედარებით დიდი ზომის ბიზნეს ცენტრებია, ხოლო დანარჩენი სამი შედარებით მცირე ზომის ბიზნეს ცენტრებია - GMT პლაზა, ტაბიძე 1 და ლეონიძე 2.

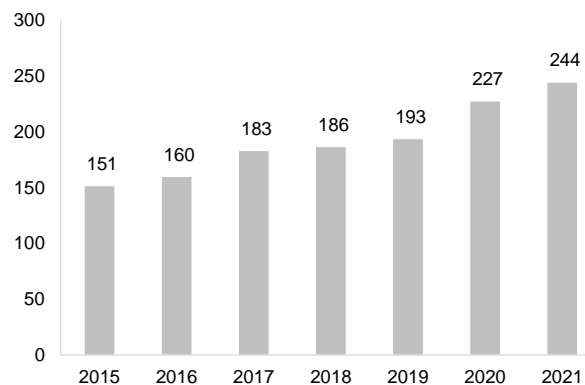
მთლიანი გასაქირავებელი საოფისე ფართის ყველაზე დიდი წილი B კლასის ბიზნეს ცენტრებზე მოდის. B კლასის ბიზნეს ცენტრებს მთლიანი ფართის დაახლოებით 38% უჭირავს და ყველაზე დიდ მოთამაშეებს შორის არიან პიქსელ 34 (13,643 კვ.მ.), ბიზნეს ცენტრი ვაჟაზე (8,425 კვ.მ.) და ბალანჩინის ბიზნეს ცენტრი (8,000 კვ.მ.) მთლიანი გასაქირავებელი ფართის დარჩენილი წილი მოდის C კლასის (მთლიანი ფართის 28%) და არაკლასიფიცირებულ (მთლიანი ფართის 28%) ბიზნეს ცენტრებზე. აღნიშნულ კატეგორიებში მრავალი ბიზნეს-ცენტრი ხვდება, რომელთა ზომა როგორც წესი 3,000-5,000 კვადრატულ მეტრს შორის მერყეობს.

გრაფიკი 11: გაქირავებადი საოფისე ფართები კლასების მიხედვით, 2021



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშნალი

გრაფიკი 12: გაქირავებადი საოფისე ფართები, '000 მ<sup>2</sup>

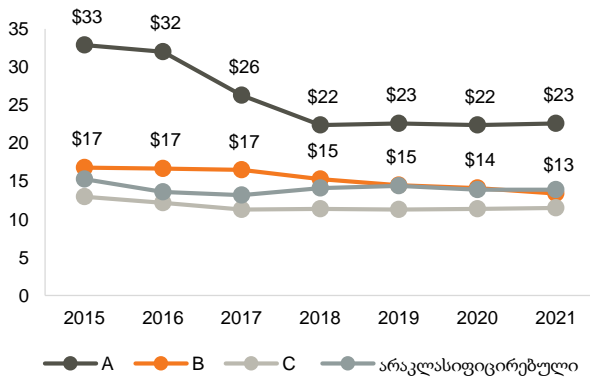


წყარო: კოლიერს ინტერნეიშნალი

თბილისის საოფისე ბაზარზე სივრცეებს სხვადასხვა სექტორის კომპანიები ქირაობენ, თუმცა არცერთ სექტორს არ აქვს განსაკუთრებით დიდი მოცულობა ათვისებული. აღსანიშნავია რომ თბილისში, განსხვავებით ევროპული ქალაქებისგან ჯერ იშვიათად გვხვდება აიტი და აუტსორსინგ კომპანიები, თუმცა დროთა განმავლობაში მოსალოდნელია ამ ტიპის კომპანიების დომინაცია. საოფისე ბაზარზე არსებული გასაქირავებელი სივრცეებიდან 22%-ს ქირაობს პროფესიონალური სერვისების კომპანიები, 21%-ს საბანკო, სადაზღვევო და საინვესტიციო კომპანიები, ხოლო დანარჩენი სივრცე ნაწილდება სამშენებლო, ფარმაცევტულ, ვაჭრობის და სხვა კომპანიებზე.

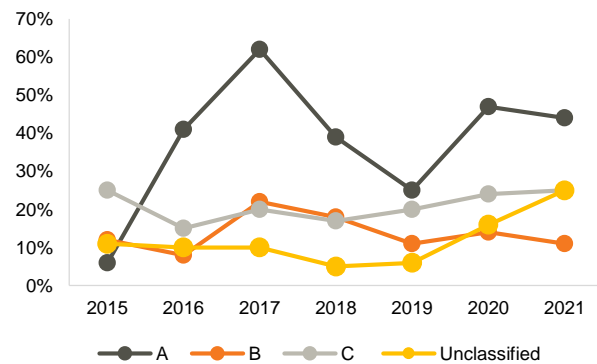
2015-21 წლების განმავლობაში ოფისების საშუალო შეწონილი ღირსე საგრძნობლად შემცირდა A კლასის კატეგორიაში (33 აშშ დოლარიდან 23 აშშ დოლარამდე), რაც განპირობებული მიწოდების და კონკურენციის ზრდით. ოფისების საშუალო შეწონილი ღირსე იმავე წლებში სტაბილური დარჩა სხვა კლასებში (B, C, არაკლასიფიცირებული) მათი რაოდენობის სტაბილური ზრდის გამო. პანდემიის მიუხედავად ქირებმა სტაბილურობა შეინარჩუნა, თუმცა კრიზისმა ასახვა ჰპოვა ვაკანტურობის კოეფიციენტში, რომელიც ყველა კლასის ბიზნეს-ცენტრებში საგრძნობლად გაიზარდა.

**გრაფიკი 13: საშუალო შეწონილი ღირსეები თბილისის ოფისებში, აშშ დოლარი/მ<sup>2</sup>**



წყარო: Recov.ge

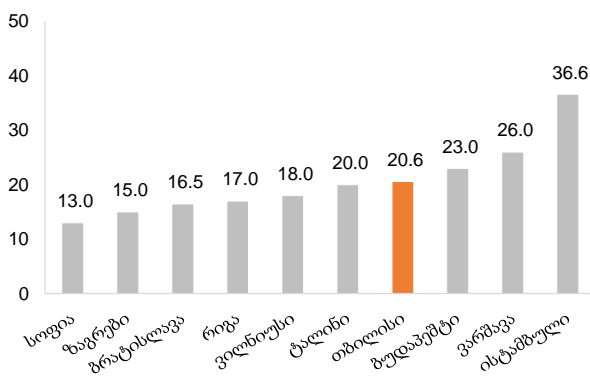
**გრაფიკი 14: ვაკანტურობის კოეფიციენტი თბილისის ოფისებში, %**



წყარო: Recov.ge

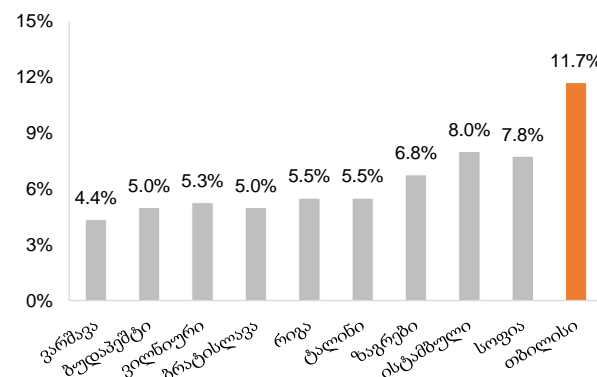
თბილისის საოფისე ფართების ბაზარს ახასიათებს ქირის ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი საფასურები ცენტრალური და აღმოსავლეთი ევროპის ქალაქებთან შედარებით. თბილისის ცენტრალურ ბიზნეს-რაიონებში საუკეთესო A კლასის ბიზნეს-ცენტრების ღირსე 2020 წელს შეადგენდა 22 აშშ დოლარს. მაღალი ღირსე შეიძლება აიხსნას ბაზრის სტრუქტურით, რაც განპირობებულია მცირე მიწოდების გამო მეიჯარეების უპირატესობით, რომელიც ამცირებს მოლაპარაკებების შესაძლებლობებს და შედეგად იძლევა მაღალ ღირსეს. შესაბამისად, თბილისის საოფისე ბაზარი კვლავ მიმზიდველია ინვესტორებისთვის, რადგან ის ერთ-ერთ ყველაზე მაღალ უკუგებას სთავაზობს მათ.

**გრაფიკი 15: საუკეთესო ოფისების ღირსე შესადარ ქალაქებში 2022 წლის II კვარტალი, აშშ დოლარი/მ<sup>2</sup>**



წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი

**გრაფიკი 16: უკუგება საუკეთესო ხარისხის ოფისებში 2022 წლის II კვარტალში**



წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი

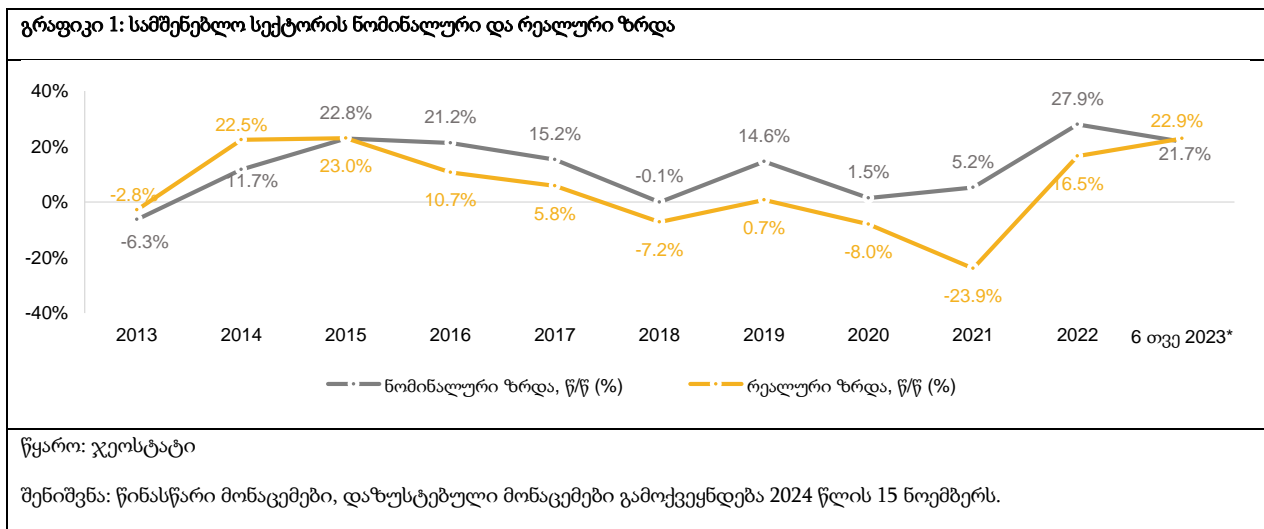
**მშენებლობის სექტორი და საცხოვრებელი უძრავი ქონება - „სითი დეველოპმენტის“ (ემიტენტის შვილობილი კომპანია) საქმიანობის სფერო**

კომპანიის შეფასებით, „სითი დეველოპმენტის“ საქმიანობა სტრატეგიულადაც და სახელშეკრულებო დონეზეც, შეძლებისდაგვარად გამიჯნულია "აი ჯი დეველოპმენტისგან", ისე, რომ არსებულ კრედიტორებთან არსებული ხელშეკრულებები თუ ობლიგაციები „სითი დეველოპმენტს“ არ განარჩევს სხვა, ნებისმიერი დაკავშირებული მხარის მიმართ სახელშეკრულებო ურთიერთობისა და მოქმედი დათქმებისგან. აღნიშნულთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავები „ემიტენტის შვილობილი კომპანიები“, „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“ და „დათქმები“.

**მშენებლობის სექტორი**

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

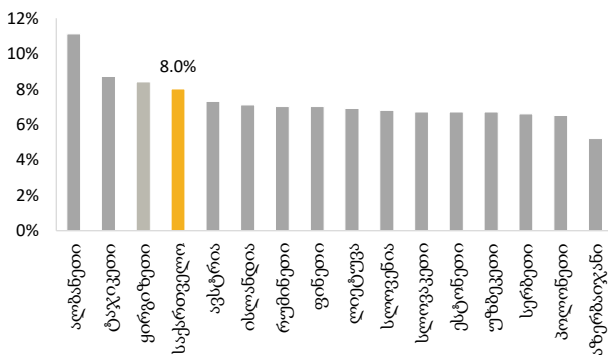
საქსტატის წინასწარი მონაცემების თანახმად, მშენებლობის სექტორი რეალურ მაჩვენებლებში 22.9%-ით გაიზარდა 2023 წლის პირველ ნახევარში, რასაც წინ 2022 წელს 16.5%-იანი რეალური ზრდა უძღოდა. ეს ნაწილობრივ წინა პერიოდების დაბალი ბაზის ეფექტით აიხსნება, რადგან სექტორი ფაქტობრივად 2018 წლიდან ყოველწლიურად მცირდებოდა რეალურ მაჩვენებლებში (გამონაკლისი 0.7%-იანი ზრდა 2019 წელს). პანდემიამ და მასთან დაკავშირებულმა შეზღუდვებმა ძალიან დიდი ნეგატიური გავლენა მოახდინა, როგორც ჯამურად ეკონომიკაზე, ისე სამშენებლო სექტორზე. მეორეს მხრივ, გაზრდილმა მოთხოვნამ უძრავ ქონებასა და მშენებლობაზე გამოიწვია სექტორის როგორც ნომინალურ ასევე რეალურ მაჩვენებლებში ზრდა 2022 წლიდან დღემდე. 2021 წელს სამშენებლო სექტორი რეალურ მაჩვენებლებში 23.9%-ით შემცირდა, მიუხედავად ნომინალურად 5.2%-იანი ზრდისა, რაც განპირობებული იყო სამშენებლო მასალებზე ფასების მნიშვნელოვანი ზრდით. სამშენებლო მასალებზე მაღალი ფასები გამოწვეული იყო გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე ფასების ზრდითა და მიწოდების ჯაჭვების მოშლით (პანდემიის ერთ-ერთი ეფექტი). თუმცა, 2022 წლიდან უძრავ ქონებაზე გაზრდილი მოთხოვნისა და 2023 წლიდან სამშენებლო მასალების ფასების სტაბილიზაციის ფონზე, ამავე წლის პირველ ნახევარში სექტორის რეალურმა ზრდამ 22.9% შეადგინა.



მშენებლობა კვლავაც რჩება ეკონომიკის ერთ-ერთ უდიდეს სექტორად, და მისი წილი ეკონომიკაში წარმოადგენს მეოთხე ყველაზე მაღალ მაჩვენებელს #2 გრაფიკზე ნაჩვენებ 16 ქვეყანას შორის. პირველ ადგილზეა ალბანეთი 11.1%-იანი წილით, მეორე ადგილზე ტაჯიკეთი - 8.7%-ით, მესამეზე კი ყირგიზეთი 8.4%-იანი წილით.

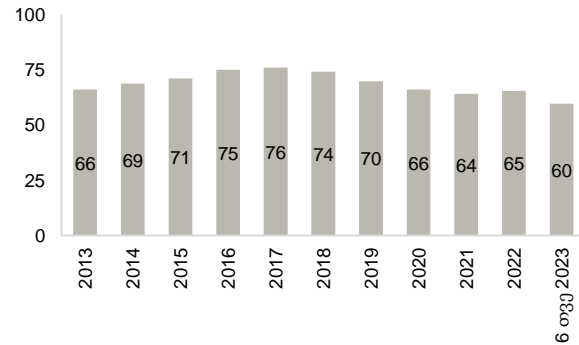
მშენებლობა საკმაოდ შრომა-ინტენსიური სექტორია. მშენებლობის სექტორში დასაქმებული ადამიანების რაოდენობამ 2023 წლის პირველ ნახევარში 59,710 შეადგინა. ზოგადად, მშენებლობის სექტორში დასაქმებული ადამიანების რაოდენობას კლებადი ტრენდი აქვს 2017 წლიდან. 2023 წლის მეორე კვარტალში მშენებლობის სექტორის საშუალო თვიური ხელფასები გაიზარდა 2,593 ლარამდე (+20.8% კვ/კვ). მზარდი ტენდენცია შეინიშნება ზოგადად ბიზნეს სექტორშიც, რამეთუ საშუალო თვიური ხელფასები გაიზარდა 1,805 ლარამდე (+5.1% კვ/კვ) 2023 წლის მეორე კვარტალში. ხელფასების სწრაფი ზრდის მიზეზია კვალიფიციური მუშახელის ნაკლებობა და მაღალი ინფლაცია, რომელიც როგორც წესი გარკვეული დროის შემდეგ მოქმედებს ანაზღაურების ზრდაზეც.

გრაფიკი 2: მშენებლობის წილი ნომინალურ მშპ-ში, 2022



წყარო: გაეროს ეკონომიკური კომისია ევროპისთვის

გრაფიკი 3: დასაქმება მშენებლობის სექტორში, '000 ადამიანი



წყარო: ჯეოსტატი

მშენებლობის სექტორის ზრდა დამოკიდებულია როგორც საცხოვრებელი კომპლექსების, ასევე გზებისა და რკინიგზების მშენებლობაზე, სასტუმრო ინდუსტრიის ზრდაზე, ჰიდროელექტროსადგურებისა და გაზსადენების მშენებლობაზე და ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებზე.

**საცხოვრებელი უძრავი ქონება**

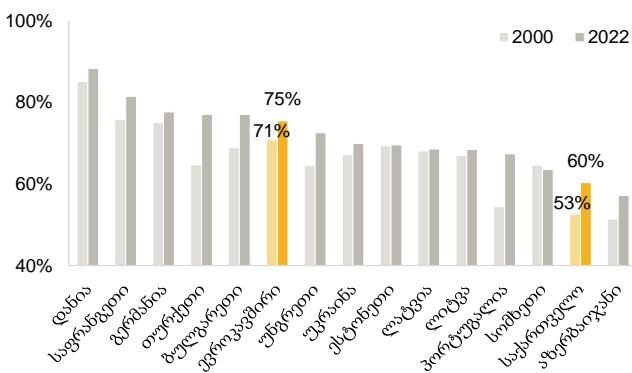
საცხოვრებელი უძრავი ქონების სექტორი საქართველოს ეკონომიკის მამოძრავებელი ძალაა 2000-იანი წლების შუა პერიოდიდან. ერთ სულ მოსახლეზე ლარში გამოსახული ნომინალური მშპ-ის საშუალო წლიური ზრდა 2010-2022 წლებში 10.7% იყო, რაც პოზიტიურად მოქმედებდა საქართველოს მოსახლეობის მსყიდველობით უნარზე. შესაბამისად, მზარდმა საშუალო შემოსავლებმა და უძრავი ქონების ხელმისაწვდომობამ განაპირობა საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის ზრდა, განსაკუთრებით თბილისსა და ბათუმში. აღსანიშნავია, რომ ამ ყველაფერს დაემატა მიგრაციის ეფექტი, რომელმაც 2022 წლიდან მნიშვნელოვნად გაზარდა საცხოვრებელი უძრავი ქონების საინვესტიციო მიმზიდველობა.

არსებობს მოთხოვნაზე პოზიტიურად მოქმედი რამდენიმე ფაქტორი. აქედან საჭიროებაზე დაფუძნებული მოთხოვნის მამოძრავებლებია: მზარდი ურბანიზაცია, ოჯახის ზომის შემცირება, შემოსავლის ზრდა, იპოთეკების ხელმისაწვდომობა, საცხოვრისის გაუმჯობესება, მიგრაცია და ა.შ. ხოლო საინვესტიციო მიმზიდველობაზე დაფუძნებული ფაქტორებია: ქირის შემოსავლიანობა, კაპიტალის ნამატი და საინვესტიციო ალტერნატივების ნაკლებობა.

მოსახლეობის მიგრაცია სოფლებიდან ქალაქებში ქმნის დამატებით მოთხოვნას საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე. ურბანიზაციის დონე საქართველოში გაიზარდა 60.3%-მდე 2022 წელს, მაშინ როცა ეს მაჩვენებელი 52.6% იყო 2000 წელს. მიუხედავად ზრდისა, ურბანიზაციის მაჩვენებელი მაინც საკმაოდ ჩამორჩება ევროკავშირის საშუალო ურბანიზაციის მაჩვენებელს (75.5%). ურბანიზაციის ზრდა მოსალოდნელია მომავალშიც, რაც განპირობებულია მოსახლეობის გადანაცვლებით ნაკლებად პროდუქტიული სოფლის მეურნეობის სექტორიდან უფრო მეტად პროდუქტიულ დარგებში.

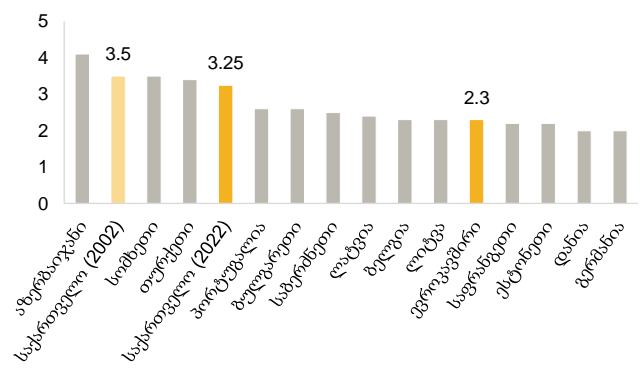
მზარდი ეკონომიკა პოზიტიურად მოქმედებს დამოუკიდებლად ცხოვრების სურვილზე. შინამეურნეობის საშუალო ზომა შემცირდა 3.25 ადამიანამდე 2022 წელს, მაშინ როცა 2002 წელს ეს მაჩვენებელი 3.5-ს შეადგენდა. ეს მაჩვენებელიც მკვეთრად ჩამორჩება ევროკავშირის საშუალოს, რომელიც 2022 წელს, 2.3-ს შეადგენდა.

გრაფიკი 4: ურბანიზაცია შესადარ ქვეყნებში



წყარო: მსოფლიო ბანკი, ჯეოსტატი

გრაფიკი 5: საოჯახო მეურნეობის ზომა შესადარ ქვეყნებში, 2022

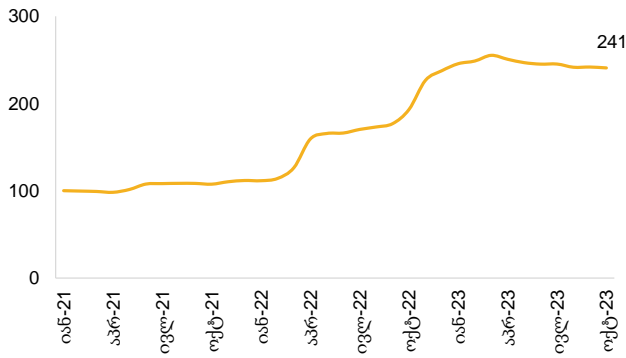


წყარო: ევროსტატი, ჯეოსტატი

მიგრაცია და საინვესტიციო შესაძლებლობები მოთხოვნის ერთ-ერთი მთავარი მამოძრავებელი ფაქტორებია. 2022 წლის თებერვალში დაწყებული რუსეთ-უკრაინის ომის შედეგად საქართველოში დიდი რაოდენობით შემოვიდნენ მიგრანტები, რამაც პირდაპირი ეფექტი იქონია ქირის ბაზრებზე თბილისსა და ბათუმში, ხოლო ქირის გაზრდილმა შემოსავლიანობამ, თავის მხრივ, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი კიდევ უფრო მიმზიდველი გახადა საინვესტიციოდ. 2021 წლის დასაწყისიდან 2023 წლის ოქტომბრამდე ქირები 141%-ითაა გაზრდილი, თუმცა 2023 წლის მარტიდან ქირის ფასებს შემცირების ტრენდი აქვს და 5.7%-ითაა შემცირებული. ამის მიუხედავად, ქირის შემოსავლიანობა კვლავ მიმზიდველი რჩება ინვესტორთათვის და თითქმის ლარის დეპოზიტის შემოსავლიანობას უტოლდება.

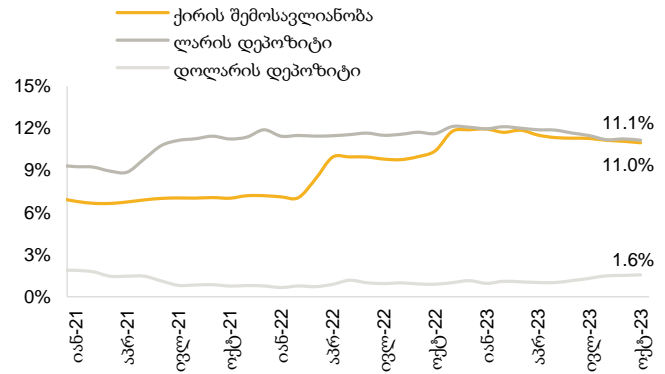


გრაფიკი 6: ქირის ინდექსი თბილისში აშშ დოლარში, იან-21 = 100



წყარო: ეროვნული ბანკი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 7: ქირის და ალტერნატიული ინვესტიციების შემოსავლიანობა, %



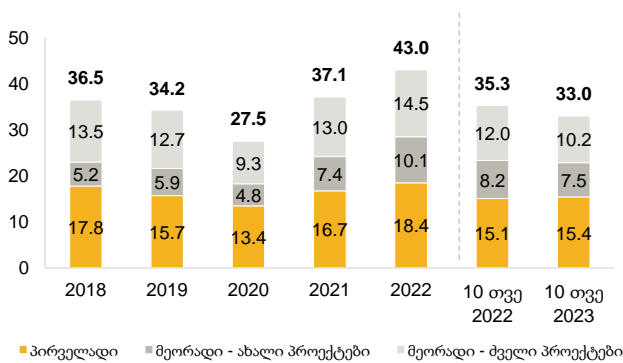
წყარო: ეროვნული ბანკი, გალტ & თაგარტი

2018 წლის რეკორდულად მაღალი გაყიდვების მაჩვენებლის შემდეგ 2019 წელს ტემპი შენედა. 2020 წელს პანდემიის ფონზე უძრავი ქონების ბაზარმა დიდი დარტყმა განიცადა. თუმცა, სახელმწიფოს მიერ ინიცირებული პროცენტის სუბსიდირების სქემის წყალობით, გაყიდვები შედარებით შენარჩუნდა. სქემის ფარგლებში, 2020 წელს აღებულ ლარში დენომინირებულ იპოთეკურ სესხებზე სახელმწიფო ასუბსიდირებდა საპროცენტო განაკვეთის 4 პროცენტულ პუნქტს. 2021 წლის აღდგენის შემდეგ კი 2022 წელს უძრავი ქონების გაყიდვებში რეკორდული მაჩვენებელი დაფიქსირდა, 42,974 გაყიდული ბინა (+15.9% წ/წ), რაც დაგროვებული მოთხოვნისა და მიგრანტების შემოდინების შედეგია.

2023 წლის პირველ 10 თვეში გაიყიდა 32,983 ბინა, რაც წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 6.5%-იანი კლებაა, თუმცა მაინც მაღალი მაჩვენებელია წინა პერიოდის მაღალი ბაზის გათვალისწინებით. აღსანიშნავია, რომ გაყიდვების 46.6% (15,373 ბინა) პირველადი ბაზრის ტრანზაქციებზე მოდის.

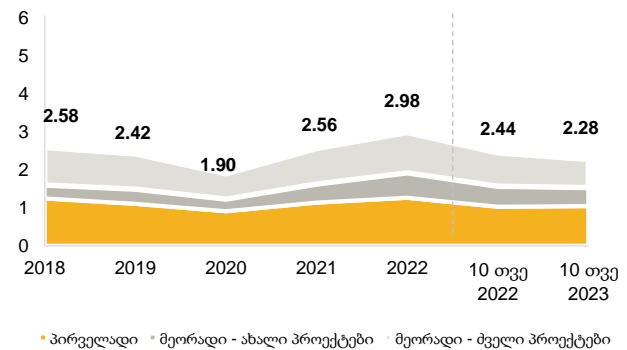
აღსანიშნავია, რომ თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე გაყიდული ფართი 2018-დან 2022 წლამდე 15.4%-ითაა გაზრდილი, ხოლო ბინების გაყიდვები ამავე პერიოდში 17.9%-ით. ეს ასახავს ბინების საშუალო ფართის მცირე კლებას. ბინების საშუალო ზომა 2023 წელს 68 კვადრატული მეტრი იყო 2018 წელს 70 კვადრატულ მეტრთან შედარებით.

გრაფიკი 8: ბინების გაყიდვები თბილისში, '000 ერთეული



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 9: ბინების გაყიდვები თბილისში, მლნ კვ.მ.

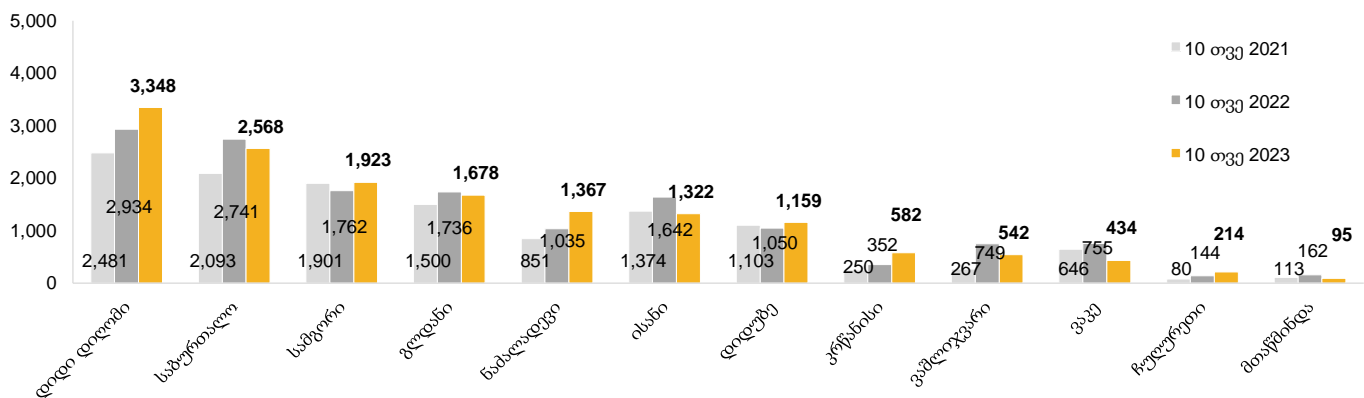


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

პირველად ბაზარზე უძრავი ქონების უდიდესი ნაწილი დიდი დიდმისა და საბურთალოს რაიონებში გაიყიდა 2023 წელს (ჯამური გაყიდვების 39.0%), ისევე როგორც წინა წლებში. მათ თან მოსდევს დანარჩენ გარეუბნებში გაყიდვები (სამგორი და გლდანის) ფასის ხელმისაწვდომობის გამო. გაყიდვების წილი კვლავ მცირეა ცენტრალურ რაიონებში (ვაკე, მთაწმინდა), რადგან აქ უძრავი ქონების მიწოდება ლიმიტირებულია.

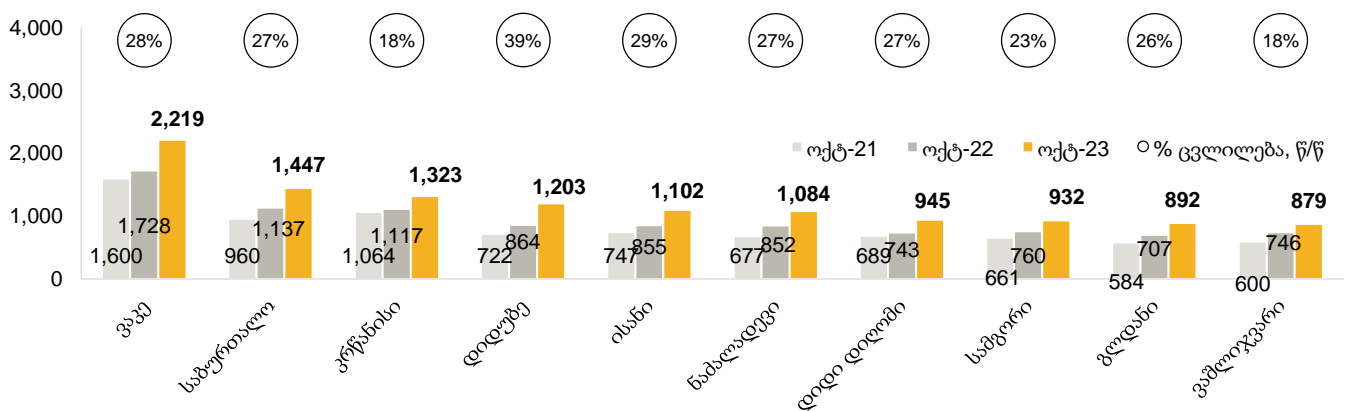
უძრავი ქონების ფასები თბილისის ყველა რაიონში მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2021-23 წლებში და 2023 წლის ოქტომბრის მონაცემებითაც წლიური ფასის ზრდა თითოეულ უბანში ორნიშნა იყო. ყველაზე მკვეთრად ზრდას განიცდიდა ცენტრალური რაიონები რჩება (მთაწმინდა, ვაკე და საბურთალო). მნიშვნელოვანია, რომ ფასის ზრდა 2021 წლიდან დაიწყო სამშენებლო მასალების ფასების ზრდის პარალელურად, რასაც 2022 წელს უძრავი ქონების ბაზარზე ჭარბი მოთხოვნა დაერთო თან, რაც მიგრანტების შემოდინებით იყო გამოწვეული. აღსანიშნავია რომ დღეს მინიმალური შენაძენის ფასი თითქმის 900 დოლარია, მაშინ როცა 2 წლის წინ იგივე რიცხვი დაახლოებით 600 დოლარს შეადგენდა.

გრაფიკი 10: პირველად ბაზარზე (დეველოპერებისგან) ბინების გაყიდვები უბნების მიხედვით თბილისში, ერთეული



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 11: პირველად ბაზარზე საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასი, აშშ დოლარი/კვ.მ.



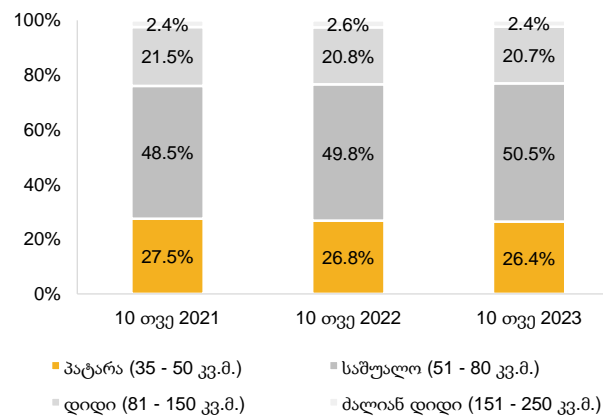
წყარო: კორტერი, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: მთაწმინდა და ჩულურეთი არ არის გათვალისწინებული პროექტების მცირე რაოდენობის გამო (თითოეულ რაიონში 5-ზე ნაკლები პროექტი)

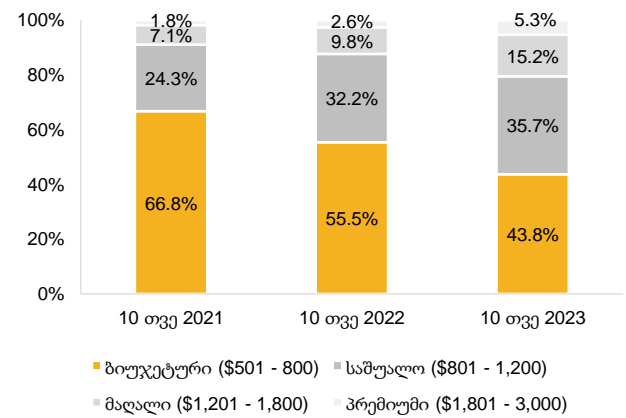
ყველაზე დიდი რაოდენობით პატარა და საშუალო ზომის ბინები (35-80 კვ.მ.) იყიდება, ხელმისაწვდომობის, მაღალი ლიკვიდურობის და გაქირავების სიმარტივის გამო, და ისინი ჯამური გაყიდვების 76.9%-ს შეადგენენ 2023 წლის 10 თვის მონაცემებით. აღსანიშნავია, რომ ყოველწლიურად შეიმჩნევა მცირედი კლება დიდი ზომის ბინებზე და ეს წილი საშუალო და პატარა ზომის ბინებზე ინაცვლებს.

საშუალო/მაღალი კლასის სეგმენტების წილი ბინების გაყიდვებში ყოველწლიურად მზარდია და შესამჩნევია, რომ მოთხოვნა ბიუჯეტური ბინებიდან უფრო პრემიუმ საცხოვრებლებსკენ ინაცვლებს. მიზეზი როგორც საშუალო ფასების ზრდა, ასევე ახალი პროექტების გაუმჯობესებული ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფაა. 2023 წლის 10 თვეში საშუალო/მაღალი კლასის (\$801 – 1,800) ბინების წილი მთლიან გაყიდვებში 50.9% იყო, რაც წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 9 პროცენტული პუნქტით მეტია.

გრაფიკი 12: ბინების გაყიდვები ზომის მიხედვით თბილისში, (% ჯამურ გაყიდვებში)



გრაფიკი 13: ბინების გაყიდვები სეგმენტის მიხედვით თბილისში, (% ჯამურ გაყიდვებში)

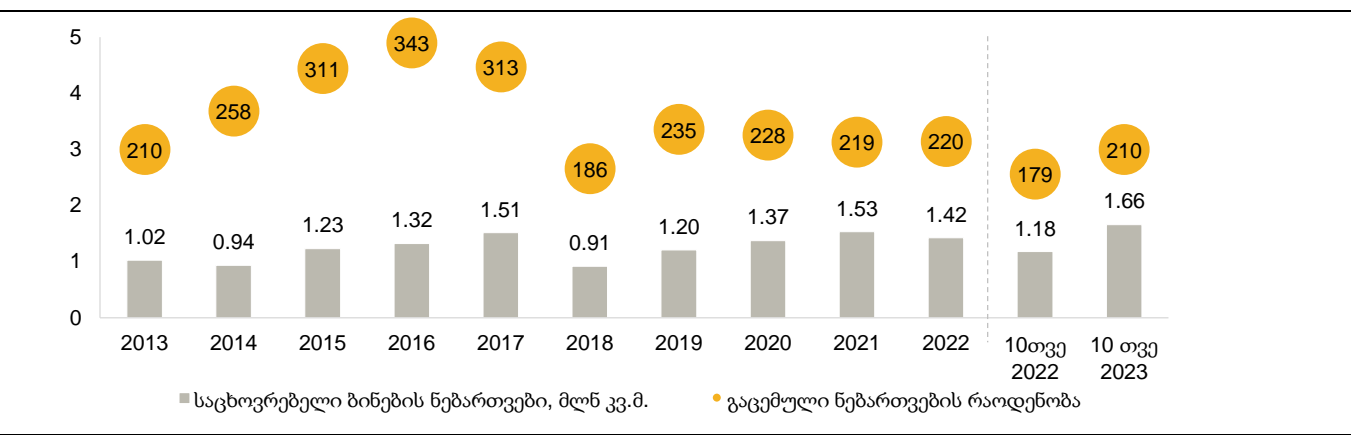


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გაცემული ნებართვების საცხოვრებელი ფართის მოცულობამ 2023 წლის 10 თვეში 1.66 მლნ კვ.მ. შეადგინა (+41.1% წ/წ) რაც რეკორდული ნიშნულია. საინტერესოა, რომ გაცემული ნებართვების რაოდენობა წლიურად მხოლოდ 17.3%-ით გაიზარდა, რაც მიუთითებს ახალი პროექტების საშუალო ზომის მნიშვნელოვან ზრდაზე.

გრაფიკი 14: საცხოვრებელი ნებართვის გაცემა თბილისში (გასაყიდი ფართი)

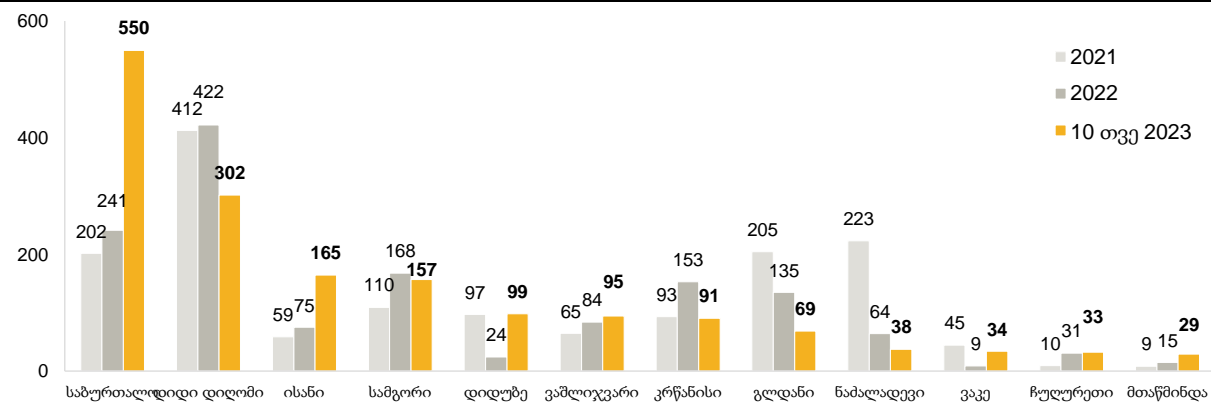


წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: III და IV კატეგორიის პროექტები. მოიცავს საცხოვრებელ და საზაფხულო ფართებს

ნებადართული გასაყიდი ფართობის 51.3% საბურთალოსა და დიდ დილომს უკავიათ. საბურთალოს რაიონში მნიშვნელოვანი ზრდა დაკავშირებულია უნივერსიტეტის/მინდელის ქუჩებსა და ლისის მიდამოებში გაზრდილ აქტივობაზე. აღსანიშნავია სამშენებლო ნებართვების ფართობის ზრდა ისანში. ასევე, თბილისის ცენტრალურ რაიონებში, ვაკესა და მთაწმინდაზე, შესამჩნევია 2023 წელს ნებართვების ზრდა, რაც უკავშირდება ბაგებსა და ოქროყანაში დაგეგმილ რამდენიმე პროექტს.

გრაფიკი 15: საცხოვრებელი ნებართვის გაცემა თბილისში უბნების მიხედვით, '000 კვ.მ.



წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: III და IV კატეგორიის პროექტები. მოიცავს საცხოვრებელ და საზაფხულო ფართებს

## ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა

კომპანიის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენები წლების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

- 2010 წელი - დაარსდა აშშ-ში რეგისტრირებული IG Internation LLC-ის მიერ.
- 2012 წელი - დაიწყო ოპერირება კომპანიის პირველმა სავაჭრო მოლმა, სითი მოლ ქავთარაძემ, GLA 8,965 კვ.მ.
- 2016 წელი - დაიწყო ოპერირება კომპანიის მეორე სავაჭრო მოლმა, სითი მოლ გლდანმა, GLA არის 21,335 კვ.მ.
- 2019 წელი - დაიწყო ოპერირება კომპანიის მესამე სავაჭრო მოლმა, სითი მოლ ვაჟა-ფშაველამ, GLA 46,400 კვ.მ.
- 2020 წელი - დაიწყო ოპერირება კომპანიის პირველმა საოფისე სივრცემ, სითი თაუერმა, GLA 6,500 კვ.მ
- 2021 წელი - კომპანიამ შეიძინა უნივერსიტეტის ქუჩაზე ზაკოს შენობა და კომპანიამ დააარსა 100%-ით საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი შვილობილი კომპანია, შპს „სითი დეველოპმენტი“ (ს/ნ 405463225), რომელიც დაკავებულია საცხოვრებელი კომპლექსების, კერძოდ CITYZEN Central Park-ის პროექტის განვითარებით. CITYZEN Central Park პროექტის ფარგლებში, შვილობილ კომპანიას მიღებული აქვს და კიდევ გეგმავს სამშენებლო ნებართვების მოპოვებას და შესაბამისად აქვს დაწყებული მშენებლობის პროცესიც (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“).
- 2022 წელი - წლის განმავლობაში ჯამურად, ორი ემისიით, გამოუშვა \$30 მლნ. ობლიგაციები (ISINs: GE2700604103 და GE2700604152) და შვილობილმა კომპანიამ დაიწყო 2021 წელს შეძენილ მიწაზე არსებული შენობის დემონტაჟი და მოსამზადებელი სამუშაოები.

## სამომავლო სტრატეგია და მიზნები

შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ წარმოადგენს წამყვან სავაჭრო ცენტრების ქსელი მფლობელს და ოპერატორს საქართველოში, რომელიც ოპერირებს თითქმის სრული დატვირთულობით (99-100% დატვირთულობა სავაჭრო მოლემში) და მაღალი მომგებიანობით. „კომპანია“ გამოირჩევა მაღალი სოციალური პასუხისმგებლობით და კომერციული გეგმებით, რომლის მიზანია შექმნას ულტრათანამედროვე კომერციული სივრცე, სადაც მოხდება გამორჩეული საერთაშორისო ბრენდებისა და ქართველი მეწარმეების ინტეგრაცია, რაც ხელს შეუწყობს ადგილობრივი ბაზრის განვითარებას. ამ ყველაფრის გათვალისწინებით, კომპანია გეგმავს გლდანისა და საბურთალოს მოლემის გაფართოებას.

გარდა ამისა, ემიტენტი შვილობილი კომპანიის, „სითი დეველოპმენტის“<sup>4</sup> საშუალებით ჩართულია დეველოპერული საქმიანობაში (იხ. ქვეთავი „ემიტენტის შვილობილი კომპანიები“), რისთვისაც 2021 წელს „კომპანიამ“ მოახდინა თბილისში, ქალაქის ცენტრში, თამარაშვილის ქუჩაზე 43,000 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის შესყიდვა მასზე განთავსებული შენობიანად, სადაც შვილობილი კომპანიის, „სითი დეველოპმენტის“ მეშვეობით იგეგმება საცხოვრებელი კორპუსებისა და ბიზნეს ცენტრის მშენებლობა. აღნიშნული ქონების ჯამური საბალანსო ღირებულება 2021 წლისთვის წარმოადგენდა 67.8<sup>5</sup> მილიონ ლარს (ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნული არ მოიცავს შაორთან დაკავშირებული ქონების ჯამური საბალანსო ღირებულებას, 1,188 ათასი ლარს) და ამავე წლის 29 დეკემბერს აღნიშნული უძრავი ქონება, მასზე განხორციელებული კაპიტალური დანახარჯებით 67.8 მილიონი ლარის ღირებულებითსრულად იქნა შეტანილი შპს „სითი დეველოპმენტი“-ის კაპიტალში. „სითი დეველოპმენტმა“ მოახდინა შესყიდულ მიწაზე არსებული შენობის დემონტაჟი, სამშენებლო ნებართვების ნაწილი მიღებულია (D, B, C ბლოკებზე) და, შესაბამისად, დაწყებულია აქტიური მშენებლობა, ხოლო ნაწილზე - ჯერ კიდევ მისაღება (A, T).

„სითი დეველოპმენტი“ CITYZEN Central Park პროექტის ფარგლებში ხუთი შენობის (A, B, C, D, T) აშენებას გეგმავს. ერთ-ერთი შენობის აშენება 2023 წლის სექტემბერში დაიწყო. CITYZEN Central Park-ის პრემიუმ კლასის პროექტი 4 საცხოვრებელ ბლოკს (A, B, C და D) და ერთ ბიზნეს თაურს (T) აერთიანებს, რომელიც საცხოვრებელ ბინებსაც ითვალისწინებს. კომპლექსი 46 000 კვ.მ.-ზე განთავსდება, საიდანაც 23 000 კვ.მ. რეკრეაციულ ზონას დაეთმობა, რაც თბილისის ცენტრალური უბნისათვის უნიკალური მოვლენაა. საცხოვრებელი ბლოკების სართულიანობა ერთმანეთისგან განსხვავებულია და სართულების მაქსიმალური რაოდენობა 22 იქნება.

პროექტს, უდიდესი რეკრეაციული სივრცის გარდა, განსაკუთრებული ლოკაცია, ხედები, მრავალფუნქციურობა და თანამედროვე არქიტექტურა გამოარჩევს. კომპლექსის D და C ბლოკების გაყიდვა უკვე დაწყებულია. A, B და T ბლოკების გაყიდვა კი უახლოეს მომავალში დაიწყება.

კომპანიამ 2022 წლის ნოემბერში დაიწყო ორი შენობის (C და D) ბინების რეალიზაცია და ჯამურად დაახლოებით 50,000 კვ.მ.-ს დაახლოებით 50% გაყიდულია. საშუალო გაყიდვების ფასი \$1,800-2,200 აშშ დოლარის გარშემო მერყეობს.

დეტალური ინფორმაცია განხორციელებული ინვესტიციების შესახებ წარმოდგენილია ქვეთავში „ინვესტიციები“.

<sup>4</sup> კომპანიის შეფასებით, „სითი დეველოპმენტის“ საქმიანობა სტრატეგიულადაც და სახელშეკრულებო დონეზეც, შეძლებისდაგვარად გამოიჩნეულია „აი ჯი დეველოპმენტისგან“, ისე, რომ არსებულ კრედიტორებთან არსებული ხელშეკრულებები თუ ობლიგაციები „სითი დეველოპმენტს“ არ განარჩევს სხვა, ნებისმიერი დაკავშირებული მხარის მიმართ სახელშეკრულებო ურთიერთობისა და მოქმედი დათქმებისგან. აღნიშნულთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავები „ემიტენტის შვილობილი კომპანიები“, „რისკის ფაქტორები“, „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“ და „დათქმები“ შპს

<sup>5</sup> „აი ჯი დეველოპმენტმა“ 2021 წელს ასევე დამატებით შეისყიდა 793,000 ლარის ღირებულების მიწა, რომელიც შვილობილი კომპანიის, „სითი დეველოპმენტის“, კაპიტალში იმავე წლის ბოლოს შეიტანა.

**ინვესტიციები**

უკანასკნელი სამ წლიანი პერიოდის განმავლობაში როგორც საწარმოო ასევე არასაწარმოო სფეროებში კომპანიას განხორციელებული აქვს მნიშვნელოვანი ინვესტიციები.

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

<i>(ლარი)</i>	<b>30 ივნისი 2023</b>	<b>31 დეკემბერი 2022</b>	<b>31 დეკემბერი 2021</b>
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	173,920	1,111,640	1,163,178
საინვესტიციო ქონების შეძენა	2,438,533	3,647,221	8,637,367
განსავითარებელი მიწის შესყიდვა	-	66,179,612	17,603,911
<b>გაწეული ინვესტიციები, სულ:</b>	<b>2,612,453</b>	<b>70,938,473</b>	<b>27,404,456</b>

ძირითადი საშუალებების შეძენა მოიცავს საოფისე ინვენტარს.

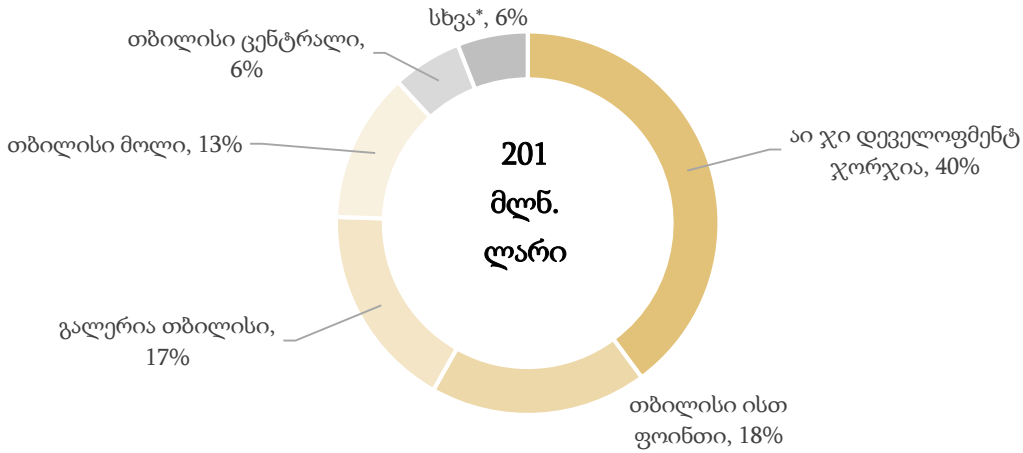
საინვესტიციო ქონების შეძენა მოიცავს შენობა-ნაგებობებს, პარკინგსა და მასთან დაკავშირებულ სისტემებს, ესკალატორებს, HVAC-სა (გათბობა, ვენტილაცია, ჰაერის კონდიციონირება; Heating, Ventilation, and Air Conditioning;) და ელექტრო სისტემებს.

გასავითარებელი მიწის შესყიდვა მოიცავს სამომავლო დეველოპერული საქმიანობისთვის კომპანიამ 2021 წელს მოახდინა თბილისში, ქალაქის ცენტრში, თამარაშვილის ქუჩაზე მიწის შესყიდვა მასზე განთავსებული შენობიანად, აღნიშნული ქონების შესყიდვა განხორციელდა ორ ტრანშად, 2021 წლის მაისში კომპანიამ გადაიხადა 5 მლნ აშშ დოლარი (დღგ-ს ჩათვლით), ხოლო 2022 წლის მაისამდე გადაიხადა 20 მლნ აშშ დოლარი (დღგ-ს ჩათვლით). დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“.

**ემიტენტის კონკურენტული გარემოსა და ბაზარზე მისი პოზიციის აღწერა**

აი ჯი დეველოფმენტი ბაზრის ლიდერია 2022 წელს შემოსავლების მიხედვით. კომპანიის შემოსავლების ზრდის ძირითადი განმაპირობებელი ფაქტორი იყო ქვეყანაში აღდგენილი ეკონომიკური მდგომარეობა, რამაც საზოგადოებაში პროდუქციისა და სერვისის მიმართ მოთხოვნის გაზრდა გამოიწვია:

**გრაფიკი 21: თბილისის სავაჭრო მოღების ბაზრის წილები შემოსავლების მიხედვით, 2022**

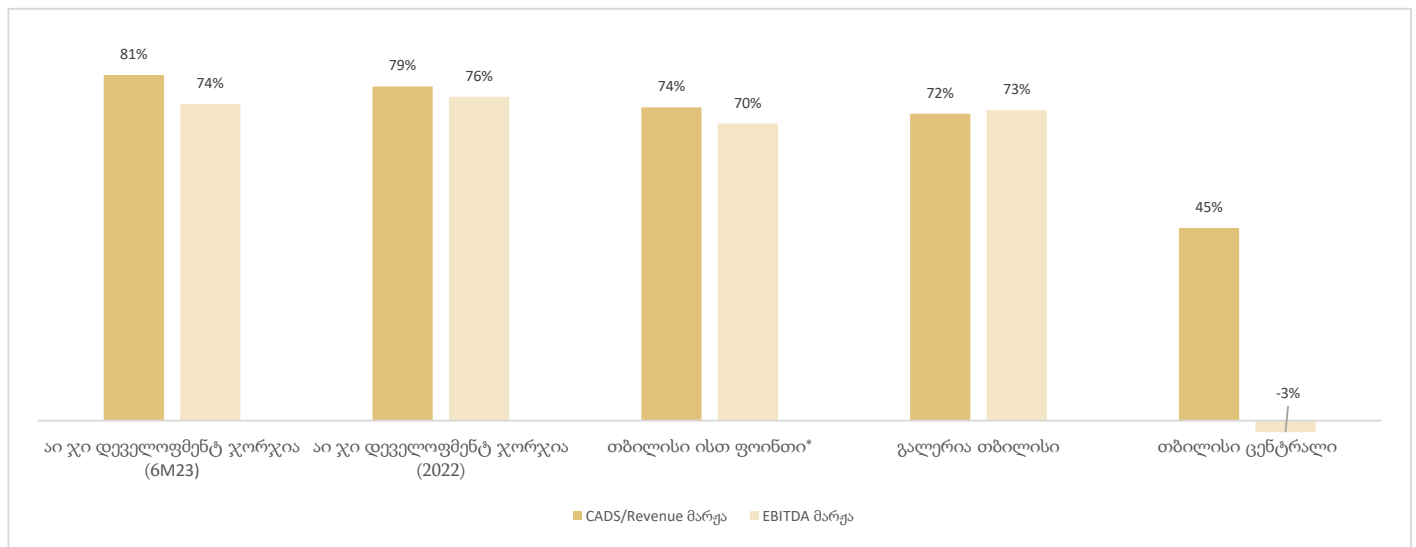


წყარო: [reportal.ge](http://reportal.ge)/კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები

\* შპს „გლდანის მოლისთვის“ 2022 წლის მონაცემები არ არის ხელმისაწვდომი, ამიტომ 2021 წლის მაჩვენებლებით მონაწილეობს სხვა კატეგორიაში.

ემიტენტისა და მისი კონკურენტებისთვის, ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები 2022 წლისთვის წარმოდგენილია ქვემოთ:

**გრაფიკი 22: CADS/ Revenue და EBITDA მარჯები<sup>6</sup>, %, 2022**



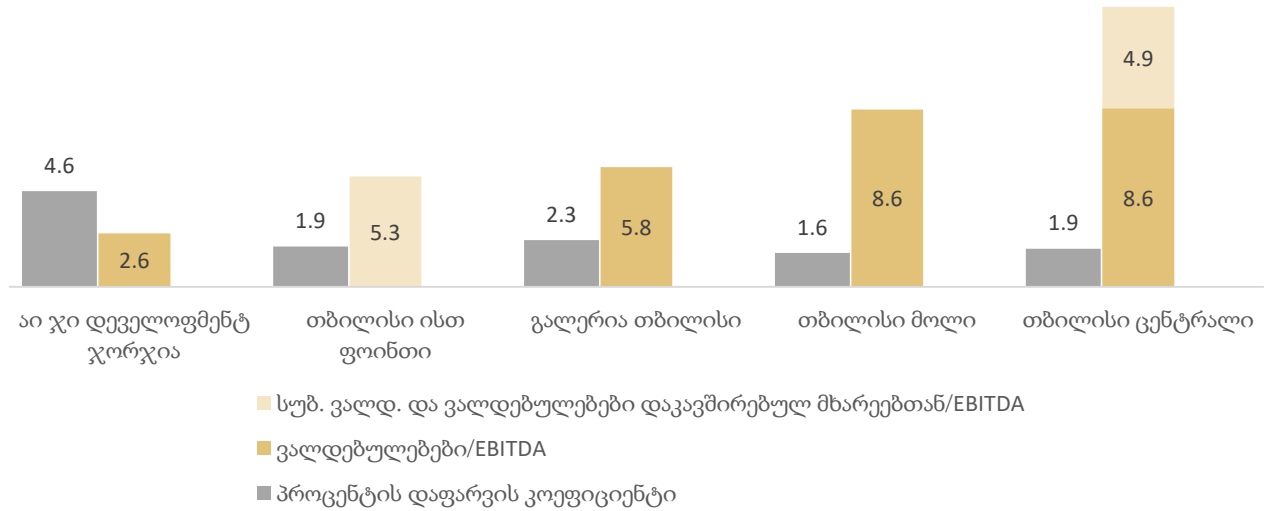
<sup>6</sup> CADS/REVENUE ითვლება ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე შეფარდებული შემოსავალთან; EBITDA მარჯა ითვლება საოპერაციო მოგებას დამატებული ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი შეფარდებული შემოსავალთან.



წყარო: [reportal.ge](http://reportal.ge)/კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები

“თბილისი ისტ ფონთს“ სხვა შესადარისი კომპანიებისგან განსხვავებით დამატებით გააჩნია „სხვა საოპერაციო შემოსავალი“, რომელიც შესაბამისობის მიზნით, გამოთვლებში მონაწილეობს მნიშვნელოვან, ჯამური შემოსავლის კომპონენტად.

**გრაფიკი 23: პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი<sup>7</sup> და ვალდებულებები/EBITDA-სთან<sup>8</sup>, 2022**



წყარო: [reportal.ge](http://reportal.ge)/კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები

<sup>7</sup> საოპერაციო მოგება ცვეთა და ამორტიზაციამდე (EBITDA) შეფარდებული საპროცენტო ხარჯთან მოგება-ზარალის უწყისში;

<sup>8</sup> საპროცენტო ვალდებულებები გაყოფილი საოპერაციო მოგება ცვეთა და ამორტიზაციამდე (EBITDA); აი ჯი დეველოპმენტისთვის, EBITDA დაანგარიშებულია ფინანსური ანგარიშგების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების მუხლებიდან და წარმოადგენს „ფულადი ნაკადებს საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“, ხოლო შესადარისი კომპანიებისთვის გამოთვლილია ხელმისაწვდომი მოგება-ზარალის უწყისებიდან იგივე კომპონენტებით, რამდენადაც აღნიშნული ხელმისაწვდომია გასაჯაროებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით;

**საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა**

კომპანიის ფინანსური უწყისები მომზადებულია საერთაშორისო ფინანსური სტანდარტების (IFRS)-ის მიხედვით და გამჟღავნებულია სარეგისტრაციო შესაბამის ქვეთავებში („საბალანსო უწყისი“, „მოგება-ზარალის უწყისი“, „ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი“);

აუდიტირებულ წლიურ ანგარიშგებებზე, აუდიტის მოსაზრება არის პირობითი, რაც განპირობებულია იმით, რომ კომპანია საინვესტიციო ქონებას ბალანსზე აღრიცხავს თვითღირებულების მეთოდით, თუმცა არ გაუმჟღავნებია ქონების რეალური (სამართლიანი) ღირებულება IFRS სტანდარტების (კერძოდ, ბასს 40 და ფასს 13) მოთხოვნების შესაბამისად, რადგან არ ეთანხმებოდა აუდიტორის პოზიციას და ვერ ხედავდა აღნიშნულის საჭიროებას.

აუდიტირებული წლიური ანგარიშგებები გასაჯაროებულია reportal.ge-ს ვებ-გვერდზე.

2022 და 2023 წლის ნახევარ წლიური ანგარიშები მომზადებულია მენეჯმენტის მიერ, შესაბამისად არ არსებობს იმის რწმუნება, რომ მენეჯერული აღრიცხვისთვის მომზადებული ფინანსური უწყისები თანხვედრაში იქნება აუდიტირებულ მონაცემებთან.

თუ სხვაგვარად არ არის დაზუსტებული, ყველგან წარმოდგენილია კონსოლიდირებული ანგარიშგებები.

**ფინანსური მდგომარეობა**

კომპანიის აქტივების, ვალდებულებებისა და კაპიტალის გადანაწილება წარმოდგენილია ქვემოთ:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2023 (არააუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2021 (აუდიტირებული)
<b>აქტივები</b>			
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>			
საინვესტიციო ქონება	182,424,814	181,954,373	182,553,787
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	14,743,595	15,354,877	16,574,092
ძირითადი საშუალებები	4,414,990	4,916,014	4,659,686
არამატერიალური აქტივები	160,261	66,676	9,798
გასავითარებელი მიწა	-	-	69,743,522
გაცემული სესხები	30,125,544	20,241,162	23,566,814
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	788,187	1,050,331	515,330
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>232,657,391</b>	<b>223,583,433</b>	<b>297,623,029</b>
<b>მიმდინარე აქტივები</b>			
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	80,974,710	74,655,903	-
გაცემული სესხები	3,508,785	12,259,710	5,947,328
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	-	-	431,378
მარაგები	427,627	422,308	389,066
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14,586,966	9,174,665	6,726,393
შეზღუდული ფული	11,027,810	854,494	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15,510,961	9,440,109	708,415
<b>სულ მიმდინარე აქტივები</b>	<b>126,036,859</b>	<b>106,807,189</b>	<b>14,202,580</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>358,694,250</b>	<b>330,390,622</b>	<b>311,825,609</b>

<b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>			
<b>კაპიტალი</b>			
საწესდებო კაპიტალი	200	200	200
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	8,813,699	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება	121,285,333	91,959,118	41,148,771
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>130,099,232</b>	<b>100,773,017</b>	<b>49,962,670</b>
<b>ვალდებულებები</b>			
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>			
ნასესხები სახსრები	121,772,573	176,285,445	105,208,705
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები	1,237,299	1,284,013	1,377,442
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	2,070,424	1,880,057	1,009,345
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>125,080,295</b>	<b>179,449,515</b>	<b>107,595,492</b>
<b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>			
ნასესხები სახსრები	53,674,685	34,297,299	86,558,937
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	42,047,415	6,907,037	-
სხვა გადასახდელი ვალდებულებები	101,613	970,772	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,055,380	5,357,351	65,302,495
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელის ანარიცხები	2,635,631	2,635,631	2,406,015
<b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>	<b>103,514,723</b>	<b>50,168,090</b>	<b>154,267,447</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>	<b>228,595,018</b>	<b>229,617,605</b>	<b>261,862,939</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>358,694,250</b>	<b>330,390,622</b>	<b>311,825,609</b>

საინვესტიციო უძრავი ქონება და ძირითადი საშუალებები:

საინვესტიციო ქონება:

კომპანიის აქტივების ძირითადი ნაწილი, 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 51%, 182 მლნ ლარი, ხოლო 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 55%, 182 მლნ ლარი, წარმოადგენს საინვესტიციო უძრავ ქონებას.

საინვესტიციო ქონების ჩაშლა შესაბამისი პერიოდებისთვის შემდეგნაირად გამოიყურება:

'000 ლარი	2023	2022	2021
	30 ივნისი	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
მიწა	19%	19%	19%
შენობა-ნაგებობები და მათთან დაკავშირებული აღჭურვილობა	79%	79%	79%
ავანსები და დაუმთავრებელი მშენებლობა	2%	2%	2%
სხვა	1%	1%	1%
<b>სულ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>სულ, ათასი ლარი</b>	<b>182,425</b>	<b>181,954</b>	<b>182,554</b>

საინვესტიციო უძრავი ქონების ჩაშლა ქონებების და ლოკაციების მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურება:

	30 ივნისი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სითი მოლ ვაჟა	56%	56%	56%
სითი მოლ გლდან	15%	16%	16%
სითი მოლ ქავთარაძე	9%	9%	9%
სითი თაუერი	19%	18%	18%
სხვა*	1%	1%	1%
სულ	100%	100%	100%
<b>სულ, ათასი ლარი</b>	<b>182,425</b>	<b>181,954</b>	<b>182,554</b>

\* სხვა-ში შედის შაორის ტბასთან არსებული მიწა, დაუმთავრებელი მშენებლობები და საპარკინგე სისტემები

**მოიჯარეებისთვის ავანსად გადახდილი თანხა:**

არის კომპანიის მიერ სხვადასხვა კლიენტისთვის გადახდილი თანხა გასაქირავებელი ფართების რემონტისთვის. აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებების მიხედვით, აღნიშნული თანხები, წლიური აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებების შესაბამისად, კლასიფიცირებულია მოიჯარეებისთვის ავანსად გადახდილ თანხებად და ყოველწლიურად ხდება მათი ამორტიზაცია. მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები აღიარებულია, როგორც შესაბამისი საიჯარო ამონაგების შემცირება, წრფივი მეთოდის საფუძველზე საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში (21-დან 34 წლამდე).

**ძირითადი საშუალებები:**

2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები წარმოადგენს მთლიანი აქტივების მცირე ნაწილს, დაახლოებით 1.2%, რაც 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით შემცირებულია 10%-ით და შეადგენს 4,415 ათას ლარს. (31/12/2022: 4,916 ათასი ლარი), ხოლო 2022 წელს 2021 წელთან შედარებით მისი მაჩვენებელი გაზრდილი იყო 6%-ით (31/12/2021: 4,660 ათასი ლარი).

ძირითადი საშუალებების შემცირების გამომწვევი მიზეზი „სითი თაუერის“ მშენებლობის დასრულება და მისი გამოყენება, როგორც საკუთარ ოფისად ასევე გასაქირავებლად. კომპანია ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების გადაფასებას არ ახორციელებს.

**გაცემული სესხები:**

კომპანიას აქვს დაკავშირებულ მხარეებზე (სულ 15 კომპანია) გაცემული არაუზრუნველყოფილი სესხების საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 33,634 ათას ლარს (31/12/2022: 32,501 ათასი ლარი, 31/12/2021: 29,514 ათასი ლარი). სესხების 10% წარმოადგენს მიმდინარე სესხებს (31/12/2022: 38%; 31/12/2021: 20%), დენომინირებულია როგორც ლარსა და აშშ დოლარში. გაცემულ სესხებზე ძირისა და პროცენტის გადახდა ხდება პერიოდის ბოლოს. სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია არ ხდება.

2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით გაცემული სესხების 90% კონცენტრირებულია ხუთ ურთიერთდაკავშირებულ მხარეზე (31/12/2022: 88%). აღნიშნული ურთიერთდაკავშირებული მხარეები წარმოადგენენ კომპანიის საბოლოო ბენეფიციართან დაკავშირებულ კომპანიებს.

31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მიერ გაცემული სესხები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	2022	2021
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	43,966,838	32,664,711
სხვა გაცემული სესხები	238,464	122,315
შემცირებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხით	(11,704,430)	(3,272,884)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	<b>32,500,872</b>	<b>29,514,142</b>

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული კომპანიის მიერ დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხის და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის პერიოდში (დამატებითი დეტალები გთხოვთ იხილოთ ამავე ქვეთავის მოსალოდნელი საკრედიტო ანარიცხის მუხლის ახსნა-განმარტება):

ქართული ლარი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხები				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
<b>დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები</b>								
<b>2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>(18,355)</b>	<b>(2,906,552)</b>	<b>-</b>	<b>(2,924,907)</b>	<b>1,847,344</b>	<b>18,615,642</b>	<b>-</b>	<b>20,462,986</b>
<i>მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე</i>								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(115,822)	(270,226)	-	(386,048)	11,901,343	2,702,264	-	14,526,397
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	1,988	93,903	-	95,891	(1,762,172)	(921,407)	-	(2,683,579)
	(3,398)	(204,843)	-	(208,241)	385,195	1,208,542	-	1,593,737
<b>სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე</b>	<b>(117,232)</b>	<b>(381,166)</b>	<b>-</b>	<b>(498,398)</b>	<b>10,524,366</b>	<b>2,989,399</b>	<b>-</b>	<b>13,513,765</b>
<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:</i>								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	1,453	148,968	-	150,421	(193,273)	(986,659)	-	(1,179,932)
სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მოდიფიკაცია	-	-	-	-	(216,785)	161,887	-	(54,898)

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(134,134)	(3,138,750)	-	(3,272,884)	11,961,652	20,780,269	-	32,741,921
-------------------------------------	-----------	-------------	---	-------------	------------	------------	---	------------

**Loans granted to related parties**

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(134,134)	(3,138,750)	-	(3,272,884)	11,961,652	20,780,269	-	32,741,317
-------------------------------------	-----------	-------------	---	-------------	------------	------------	---	------------

მიძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე

ახლად წარმოქმნილი ან შექმნილი პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(203,183)	(23,202)	-	(226,385)	20,318,298	232,019	-	20,550,317
სხვა ცვლილებები	88,974	12,352	-	101,326	(8,776,054)	(123,520)	-	(8,899,574)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(18,043)	(193,852)	-	(211,895)	1,805,082	1,317,977	-	3,123,059
სხვა ცვლილებები	-	-	-	-	(142,547)	-	-	(142,547)
გადაცემები:								
- მომსახურების ვადის განმავლობაზე (ეტაპი 1-დან ეტაპი 2-ზე)	141,601	(141,601)	-	-	(10,453,995)	10,453,995	-	-
კრედიტ-გაუფასურებულზე ((ეტაპი 1-დან ეტაპი 2-ზე და ეტაპი 3-ზე)	86,433	-	(86,433)	-	(12,465,093)	-	12,439,182	-
კრედიტ-გაუფასურებულზე ((ეტაპი 1-დან ეტაპი 2-ზე და ეტაპი 3-ზე)	-	(3,426,083)	(5,706,146)	(9,132,229)	-	-	-	-

სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	95,782	(3,772,386)	(5,792,579)	(9,469,183)	(9,688,398)	11,880,471	12,439,182	14,631,255
---	--------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------	------------	------------

ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:

უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	8,523	1,010,814	551,788	1,571,125	(852,281)	(3,322,796)	(1,638,047)	(5,813,124)
--	-------	-----------	---------	-----------	-----------	-------------	-------------	-------------

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(29,829)	(5,900,322)	(5,240,791)	(11,170,942)	1,420,973	29,337,944	10,801,135	41,560,052
-------------------------------------	----------	-------------	-------------	--------------	-----------	------------	------------	------------

გაცემული სესხების ჩაშლა ვადიანობისა და ნომინალური ბალანსების მიხედვით 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით წარმოდგენილია ცხრილის სახით:

ვალუტა	სესხის ტიპი	საშუალო დარჩენილი ვადა, თვე	საშუალო ნომინალური განაკვეთი	პირი (ლარი)	დარიცხული პროცენტი (ლარი)*
GEL	ანუიტეტი	6-94	13.17%	3,127,339	1,780,062

USD	ანუიტეტი	6-86	10.5%	33,282,918	7,394,388
EUR	ანუიტეტი	0	7%	0	169,649
<b>სულ გაცემული სესხები</b>				<b>36,410,257</b>	<b>9,344,098</b>

შენიშვნა: ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს ნომინალურ ბალანსებს და განსხვავდება ამორტიზირებული ბალანსებისგან.

გაცემული სესხების ჩაშლა ვადიანობისა და ნომინალური ბალანსების მიხედვით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ცხრილის სახით:

ვალუტა	სესხის ტიპი	საშუალო დარჩენილი ვადა, თვე	საშუალო ნომინალური განაკვეთი	ძირი (ლარი)	დარიცხული პროცენტი (ლარი)
GEL	ანუიტეტი	6-100	13.15%	3,127,339	1,695,245
USD	ანუიტეტი	6-86	8.00%	32,858,659	6,201,827
EUR	ანუიტეტი	8	7.00%	288,440	168,162
<b>სულ გაცემული სესხები</b>				<b>36,274,438</b>	<b>8,065,234</b>

შენიშვნა: ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს ნომინალურ ბალანსებს და განსხვავდება ამორტიზირებული ბალანსებისგან.

გაცემული სესხების ჩაშლა ვადიანობისა და ნომინალური ბალანსების მიხედვით 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ცხრილის სახით:

ვალუტა	სესხის ტიპი	საშუალო დარჩენილი ვადა, თვე	საშუალო ნომინალური განაკვეთი	ძირი (ლარი)	დარიცხული პროცენტი (ლარი)
GEL	ანუიტეტი	6-112	13%	2,626,075	1,323,286
USD	ანუიტეტი	6-98	8.00%	24,036,030	4,451,822
EUR	ანუიტეტი	20	7.00%	395,952	174,098
<b>სულ გაცემული სესხები</b>				<b>27,058,057</b>	<b>5,949,206</b>

შენიშვნა: ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს ნომინალურ ბალანსებს და განსხვავდება ამორტიზირებული ბალანსებისგან.

### მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება:

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „აი ჯი დეველოპმენტს“ არ აქვს გრძელვადიანი მარაგები, თუმცა 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის გრძელვადიანი მარაგები, მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება, წარმოადგენს ჯგუფის მიერ განხორციელებულ უძრავი ქონების ნასყიდობას 80,975 ათასი ლარის ღირებულებით (31/12/2022: 75,656 ათასი ლარი; 31/12/2021: 0 ათასი ლარი; დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ სარეგისტრაციო დოკუმენტის „სამომავლო სტრატეგია და მიზნების“ ქვეთავი). იგი დაკავშირებულია „აი ჯი დეველოპმენტის“ შვილობილი კომპანიის, „სითი დეველოპმენტის“ პროექტთან - CITYZEN Central Park - თბილისში მდებარე ახალ დეველოპერულ პროექტთან და მოიცავს შესყიდულ მიწასა და მასზე არსებულ შენობას სრული ღირებულებით \$25 მლნ აშშ დოლარამდე. „სითი დეველოპმენტმა“ აღნიშნული შენობა დაანგრია და საცხოვრებელი კორპუსებისა და ბიზნეს ცენტრის პროექტს ახორციელებს, რომლის საცხოვრებელი ბინების რეალიზაციაც 2022 წელს დაიწყო. 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ქონება მთლიანად გადმარჩეულია „სითი დეველოპმენტის“

საკუთრებად. შესყიდვის ღირებულება „აი ჯი დეველოფმენტმა“ გადაიხადა რამდენიმე ტრანშად, 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას დაფარული ჰქონდა 5 მლნ აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი თანხა 20 მლნ აშშ დოლარი დაფარა 2022 წლის მაისამდე.

2022 წლის ნოემბერში „სითი დეველოფმენტმა“ დაასრულა არქიტექტურული და დიზაინის პროექტები CITYZEN-ისთვის და წარადგინა ადგილობრივ ხელისუფლების ორგანოში. მიწის მოსწორების სამუშაოებიც დაიწყო აქტიური ტემპებით. ამ პერიოდიდან მიწის ნაკვეთები გასავითარებელი მიწიდან გადარეკლასიფიცირდა მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში. ამ პერიოდის შემდეგ, კომპლექსისთვის გაწეულ დანახარჯებთან და დამატებებთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობები დაკლასიფიცირდა საოპერაციო ფულად ნაკადებში კოსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებაში.

2022 წლის ნოემბრიდან „სითი დეველოფმენტმა“ გამოაცხადა ერთ-ერთ საცხოვრებელი ბლოკისთვის მომხმარებლებისთვის წინასწარი ავანსების მიღება წინარე შესყიდვის ხელშეკრულებებით. წლის განმავლობაში მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებების გაყიდვიდან მიღებული თანხები აღიარდება მოკლევადიან ვალდებულებებში, კერძოდ, მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსების მუხლში (დეტალებისთვის იხილეთ ქვეთავი „მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსები“).

2022 წლის განმავლობაში გასავითარებელ მიწაზე დამატებები მოიცავს CITYZEN Central Park კომპლექსის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთების შესყიდვას 4,126,627 ლარის ოდენობით, რომელიც შემდგომ პერიოდში გადაკლასიფიცირდა მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში. პროექტის მომზადების თარიღისთვის სითი დეველოფმენტს, „აი ჯი დეველოფმენტის“ 100%-იან შვილობილს, აღებული აქვს და დამატებით გეგმავს სამშენებლო ნებართვების მოპოვებას და დაწყებულია მშენებლობის პროცესიც (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“).

### **სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები:**

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით მნიშვნელოვნად 50%-ით გაიზარდა და 15,375 ათასი ლარი შეადგინა (31/12/2022: 10,225 ათასი ლარი), რადგან CITYZEN-ს ავანსები კონტრაქტორებისთვის აქვს მიცემული და კონსოლიდირებულ 2023 წლის ექვსთვიან ანგარიშგებაში ჩანს. 2022 წელს 2021 წელთან შედარებით კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები გაზრდილი იყო 41%-ით (31/12/2021: 7,242 ათასი ლარი).

### **მოკლევადიანი მარაგები:**

მარაგები შედგება საწვავისგან და სხვა მცირე ღირებულების მარაგებისგან.

### **წინასწარ გადახდილი გადასახადები:**

2023 წლის 30 ივნისისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობებით კომპანიას წინასწარ გადახდილი გადასახადები არ აქვს კომპანიას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აქვს 431.8 ათასი ლარის ოდენობის წინასწარ გადახდილი გადასახადები.



## მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსები:

„აი ჯი დეველოფმენტის“ შვილობილი კომპანიის, „სითი დეველოფმენტის“ მიერ მიღებული ავანსები მომხმარებლებისგან მშენებარე ქონებისთვის წინარე შესყიდვების შეთანხმებით განკუთვნილია CITYZEN Central Park კომპლექსისთვის (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“). ჯგუფის მიერ მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსების ჯამური თანხა, წარმოადგენს გარიგების ფასს და განკუთვნილია გრძელვადიანი კონტრაქტებისთვის, რომლებიც სრულად არ არის დაკმაყოფილებული 2023 წლის 30 ივნისის. ამის მიუხედავად, რადგანაც IFRS-ის შესაბამისად ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლი განისაზღვრება 12 თვით მისი დაზუსტებით იდენტიფიცირების შესაძლებლობის გარეშე, მაჩვენებელი კლასიფიცირდება მიმდინარე ვალდებულებად (IAS 1, პარაგრაფი 68).

2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ჯგუფის მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები შეადგენს 42,047 ათას ლარს, რაც 2022 წლის 31 დეკემბრის მონაცემთან (6,907 ათასი ლარი) შედარებით 5.10x-ჯერ ზრდას აჩვენებს და პოზიტიურად მეტყველებს „სითი დეველოფმენტის“ პროექტის გაყიდვებზე.

კომპანიამ CITYZEN Central Park პროექტის ფარგლებში ორი შენობის წინასწარი გაყიდვები 2022 წლის ნოემბერში დაიწყო (დეტალებისთვის, იხ. ქვეთავი „ემიტენტის შვილობილი კომპანიები“), შესაბამისად ამ პერიოდამდე აღნიშნული მუხლი კომპანიის ანგარიშგებაში არ იყო. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიამ 6,907 ათასი ლარი მიიღო ავანსად, ხოლო 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მაჩვენებელი დაახლოებით 5-ჯერ გაიზარდა და შეადგინა 42,047 ათასი ლარი, რაც დაკავშირებულია ბინების აქტიურ რეალიზაციასთან.

## მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი

კომპანია პერსპექტიულ საფუძველზე აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს ამორტიზებული ღირებულებით და FVOCI-ით შეფასებული სავალო ინსტრუმენტებისთვის, ისევე როგორც სავალო ვალდებულებებისა და ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებებიდან წარმოქმნილი რისკებისთვის, სახელშეკრულებო აქტივების შემთხვევაში. კომპანია ყოველი საანგარიშგებო თარიღით აფასებს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს და აღიარებს წმინდა გაუფასურების ზარალს. საკრედიტო ზარალი იანგარიშება ისტორიულ დანაკარგებზე დაყრდნობით, რომელიც კორექტირდება მიმდინარე და სამომავლო მაკროეკონომიკური ფაქტორების მოლოდინებით, რამაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს მომხმარებლების უნარიანობაზე გადაიხადონ დავალიანება და რაზე დაფუძნებითაც კომპანია ახდენს ისტორიული დანაკარგების გაკანვეთის ცვლილებას.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შემთხვევაში, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხმა 2022 წლის 12 თვის განმავლობაში შეადგენდა 2,131,090 ლარს, გროს მოთხოვნების 21%-ს (2021: 2,045,567 ლარი, 28%).

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხმა კონსოლიდირებულად 2022 წლის 12 თვის განმავლობაში - 11,704,430 ლარი, გროს გაცემული სესხების 26% (2021: 3,272,884 ლარი, 12%), საიდანაც გარდა ამისა, „სითი დეველოფმენტის“ ლარის რეზერვი შეადგენს 533,488 ლარს. აღნიშნული დაკავშირებული მხარეები ანგარიშგების მიზნებისთვის წარმოადგენენ ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტს, რომელთა კონტრაქტული საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 7-14% და დაფარვის ვადა 2031 წლამდეა. აღნიშნული მაჩვენებლის, 11,704,430 ლარის, 68%-ს წარმოადგენს წარმოადგენს კომპანიის დაკავშირებულ სამ მხარეს, აქედან:

- უმსხვილესი მოცულობა (ჯამურად გაუფასურებული მოცულობის 32%) მოდის შპს „დომსონს ინჯირიარინგზე“ (ს/ნ 405126572), რომელიც წარმოადგენდა „აი ჯი დეველოფმენტის“ დებიტორსაც და ქირაობდა ფართს კომპანიის

ბიზნეს-ცენტრში. აღნიშნული ფართის იჯარის გადაუხდელობა გახდა საფუძველი იმისა, რომ „ი ჯი დეველოპმენტმა“ გააუფასურა გაცემული სესხი 70%-მდე და ასევე ანალოგიურად არის გაუფასურებული დებიტორული დავალიანება (დეტალებისთვის იხ. ქვეთავი „გაცემული სესხები“);

- მეორე უმსხვილესი მოცულობა, 21% დაკავშირებულია შპს „ვესტ ინვესტთან“ (ს/ნ 202311104), რომელსაც ასევე უფიქსირდებოდა გარკვეული პრობლემები ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის გადახდაზე, რამაც აღნიშნული სესხის გაუფასურება გამოიწვია 20%-მდე.
- მესამე უმსხვილესი მოცულობა (ჯამურად გაუფასურებული მოცულობის 15%) მოდის შპს „Investment Group“-ზე (ს/ნ 404966756), რომელიც შპს „დომსონ ინჟინიარინგის“ დაარსებისას, თავის მხრივ წარმოადგენდა მის დაკავშირებულ მხარეს, რაც გახდა საფუძველი იმისა, რომ ეს დავალიანებაც გაუფასურებულიყო 70%-მდე;

სახელი	ს/ნ	ემიტენტთან კავშირი მიმდინარედ	გაცემული სესხების მიზნობრიობა	გაცემის თარიღი**	სესხის ვადიანობა*	მთლიანი სესხ(ებ)ის მოცულობა (ევ. ლარი)	გაუფასურებული სესხის მოცულობა (ევ. ლარი)	წილი სრულ გაუფასურებულ მოცულობაში	გაუფასურების %
შპს „დომსონ ინჟინიარინგ“	405126572	არა*	ზოგადი კორპორატიული საქმიანობის დაფინანსება (სულ 2 სესხი)	ივლისი 2021	1-3 წელი	5,319,875	3,723,912	32%	70%
შპს „Investment Group“	404966756	არა*	ზოგადი კორპორატიული საქმიანობის დაფინანსება (სულ 1 სესხი)	მარტი 2022	3 წელი	2,464,759	1,725,331	15%	70%
შპს „ვესტ ინვესტ“	202311104	კი	ზოგადი კორპორატიული საქმიანობის დაფინანსება (სულ 4 სესხი)	ივლისი 2017	5-10 წელი	12,290,611	2,487,243	21%	20%
<b>სულ</b>						<b>20,075,245</b>	<b>7,936,487</b>	<b>68%</b>	

\*2022 წლის 28 მარტიდან ემიტენტის მხრიდან მეკავშირე აღარ წარმოადგენს აღნიშნულ კომპანიაში მეწილეს. აუდიტის მიზნებისთვის, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამივე საწარმო წარმოადგენდა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ სუბიექტებს.

\*\*რამდენიმე სესხის შემთხვევაში, პირველი სესხის გაცემის თარიღი და ვადიანობის ქვედა-ზედა ზღვრები

გაუფასურების დარჩენილი მოცულობაც მიემართება გაცემულ სესხებს დაკავშირებულ მხარეებზე, თუმცა აღნიშნულის %-ული გადანაწილება ინდივიდუალურ მსესხებელზე არ აღემატება 10%-ს.

მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი აღირიცხება საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების მუხლის სხვა ხარჯებში (იხ. ქვემოთ). \*ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემულ სესხებზე.

**სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები:**

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 5,055 ათას ლარს, რომელიც 2022 წლის 31 დეკემბრიდან (5,357 ათასი ლარი) შემცირებულია 6%-ით. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოცულობა შეადგენდა 65,302 ათას ლარს, რომელიც მოიცავდა ვალდებულებებს მიწის შეძენისთვის (61,922 ათასი ლარი).

## კაპიტალიზაცია და დავალიანება

კაპიტალიზაციისა და დავალიანების სტრუქტურა შესაბამისი პერიოდების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

('000 ლარი)	31 ოქტომბერი	31 ოქტომბერი	30 ივნისი	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
	2023*	2023	2023	2022	2021
	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
<b>ვალდებულებები:</b>					
ნასესხები საბანკო სახსრები**	38,655	79,227	96,916	127,516	191,768
ობლიგაციები	121,716	81,144	78,531	83,067	-
<b>სულ პროცენტის ვალდებულებები</b>	<b>160,371</b>	<b>160,371</b>	<b>175,447</b>	<b>210,583</b>	<b>191,768</b>
<b>კაპიტალი:</b>					
საწესდებო კაპიტალი	-	-	-	-	-
დამატებითი შეტანილი კაპიტალი	8,814	8,814	8,814	8,814	8,814
გაუნაწილებელი მოგება/(აკუმულირებული ზარალი)	121,285	121,285	121,285	91,959	41,149
<b>მთლიანი კაპიტალი</b>	<b>130,099</b>	<b>130,099</b>	<b>130,099</b>	<b>100,773</b>	<b>49,963</b>
<b>მთლიანი კაპიტალიზაცია</b>	<b>290,470</b>	<b>290,470</b>	<b>290,470</b>	<b>311,356</b>	<b>241,730</b>

შენიშვნა:

\*მონაცემები შესწორებულია იმ დაშვებით, რომ კომპანია გააკეთებს ჯამში 45,000 ათასი აშშ დოლარამდე ღირებულების ობლიგაციების ემისიას, საიდანაც 30,000 აშშ დოლარი განკუთვნილი იქნება არსებული ობლიგაციების (GE 2700604152 და GE2700604103) რეფინანსირებისთვის, ხოლო დანარჩენი - არსებული საბანკო სესხების რეფინანსირებისთვის. რომლის მოზიდულ სახსრებსაც გამოიყენებს არსებული ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის; 2023 წლის ოქტომბრის მდგომარეობისთვის გაუნაწილებელი მოგება/(აკუმულირებული ზარალი) აღებულია 2023 წლის ივნისის მდგომარეობით.

\*\* ნასესხებ საბანკო სესხებში 2023 წლის ოქტომბრის ამის გარდა, 2023 წლის ოქტომბრის მონაცემებში შედის \$ 3 მლნ., რომელიც აღებულია „სითი დეველოფმენტის მიერ“, ხოლო „აი ჯი დეველოფმენტს“ აქვს თავდებობა ზემოხსენებულზე. ამის გარდა, 2023 წლის ოქტომბრის ვალდებულებების ღირებულებები გამოთვლილია ნომინალური ღირებულებისა და დარიცხული, თუმცა გადაუხდელი პროცენტის ჯამით და არა ამორტიზირებული ღირებულებით. კომპანია, მისი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და ფასს სტანდარტების შესაბამისად, ამორტიზირებულ ღირებულებას განსაზღვრავს წლიური აუდიტირებული და ნახევარწლიური ანგარიშგებების მომზადებისას.

შპს „აი ჯი დეველოფმენტმა“ 2022 წლის განმავლობაში ორი ინდივიდუალური, 15,000,000 მილიონის მოცულობის ემისიით გამოუშვა 30,000,000 აშშ დოლარის მოცულობის ობლიგაციები. ობლიგაციებიდან მოზიდული ჯამური მოცულობა, კომპანიამ სრულად გამოიყენა სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის. გამოშვებულ ობლიგაციებთან დაკავშირებული დეტალებისთვის იხილეთ ცხრილში:

კომპანიის დასახელება	ISIN	მოცულობა	ვალუტა	გამოშვების თარიღი	დაფარვის თარიღი	კუპონის განაკვეთი
შპს „აი ჯი დეველოფმენტი“	GE 2700604103	15 მლნ.	USD	28-01-22	28-01-24	6.75%
შპს „აი ჯი დეველოფმენტი“	GE 2700604152	15 მლნ.	USD	07-07-22	07-07-24	8.50%

2023 წლის 31 ოქტომბრის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა შემდეგნაირია, თანხები მოცემულია ათას ლარში:

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)**
სს საქართველოს ბანკი	EUR	21-10-19	20-11-26	ამორტიზებადი	3.18	14,996	33
სს საქართველოს ბანკი	USD	05-04-23	21-04-32	ამორტიზებადი	8.61	16,232	38
სს საქართველოს ბანკი	USD	12-09-18	21-08-28	ამორტიზებადი	4.94	28,769	67
სს საქართველოს ბანკი	USD	10-11-22	21-04-32	ამორტიზებადი	8.61	19,229	45
<b>სულ პროცენტთან ვალდებულებები</b>						<b>79,226</b>	<b>183</b>

შენიშვნა:

\*ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს ნომინალურ ბალანსებს.

\*\* ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს უზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. სესხების უზრუნველყოფად გამოყენებულია კომპანიის საინვესტიციო ქონება, ძირითადი საშუალებები, არამატერიალური აქტივები სრული საბალანსო ღირებულებით, დეტალებისთვის იხილეთ ქვეთავი „საბალანსო უწყისი“.

\*\*\* ცხრილში წარმოდგენილი დარიცხული პროცენტი შეიცავს წლის განმავლობაში (Year to Date) დარიცხულ და გადაუხდელ პროცენტს.

2023 წლის 6 თვის განმავლობაში კომპანიამ ჩაფარა 34,067 ათასი ლარის სასესხო ვალდებულებები. 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა შემდეგნაირია, თანხები მოცემულია ათას ლარში:

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)**
სს საქართველოს ბანკი	EUR	21-10-19	20-11-26	ამორტიზებადი	3.18	16,472	37
სს საქართველოს ბანკი	USD	05-04-23	21-04-32	ამორტიზებადი	8.61	16,086	46
სს საქართველოს ბანკი	USD	12-09-18	21-08-28	ამორტიზებადი	4.94	37,122	97
სს საქართველოს ბანკი	USD	10-11-22	21-04-32	ამორტიზებადი	8.61	19,067	50
<b>სულ პროცენტთან ვალდებულებები</b>						<b>88,747</b>	<b>230</b>

შენიშვნა:

\*ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს ნომინალურ ბალანსებს და განსხვავდება ამორტიზირებული ბალანსებისგან.

\*\* ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს უზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. სესხების უზრუნველყოფად გამოყენებულია კომპანიის საინვესტიციო ქონება, ძირითადი საშუალებები, არამატერიალური აქტივები სრული საბალანსო ღირებულებით, დეტალებისთვის იხილეთ ქვეთავი „საბალანსო უწყისი“.

\*\*\* ცხრილში წარმოდგენილი დარიცხული პროცენტი შეიცავს წლის განმავლობაში (Year to Date) დარიცხულ და გადაუხდელ პროცენტს.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა შემდეგნაირია, თანხები მოცემულია ათას ლარში:

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)**
სს საქართველოს ბანკი	EUR	21-04-22	21-04-32	ამორტიზებადი	8.61	21,990	46
სს საქართველოს ბანკი	EUR	21-10-19	20-11-26	ამორტიზებადი	3.18	18,823	35
სს საქართველოს ბანკი	USD	10-11-22	21-04-32	ამორტიზებადი	8.61	24,348	103
სს საქართველოს ბანკი	USD	12-09-18	21-08-28	ამორტიზებადი	4.94	46,690	169
<b>სულ პროცენტთან ვალდებულებები</b>						<b>111,851</b>	<b>353</b>
სს საქართველოს ბანკი	USD	30-12-22	30-06-23	ამორტიზებადი	0.6	8,106	4
<b>სულ პროცენტთან ვალდებულებები**** (შპს "სითი დეველოპმენტი")</b>						<b>8,106</b>	<b>4</b>
<b>სულ პროცენტთან ვალდებულებები</b>						<b>119,957</b>	<b>357</b>

შენიშვნა:

\*ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს ნომინალურ ბალანსებს და განსხვავდება ამორტიზირებული ბალანსებისგან.

\*\* ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს უზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. სესხების უზრუნველყოფად გამოყენებულია კომპანიის საინვესტიციო ქონება, ძირითადი საშუალებები, არამატერიალური აქტივები სრული საბალანსო ღირებულებით, დეტალებისთვის იხილეთ ქვეთავი „საბალანსო უწყისი“.

\*\*\* ცხრილში წარმოდგენილი დარიცხული პროცენტი შეიცავს წლის განმავლობაში (Year to Date) დარიცხულ და გადაუხდელ პროცენტს.

\*\*\*\* „აი ჯი დეველოპმენტის“ შვილობილ კომპანიას, „სითი დეველოპმენტს“ 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აღებული ჰქონდა \$3 მლნ. მოგულობის სესხი, რომელზეც „აი ჯი დეველოპმენტს“ ჰქონდა თავდებობა.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა შემდეგნაირია, თანხები მოცემულია ათას ლარში:

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)***
სს საქართველოს ბანკი	USD	12-09-18	01-04-30	ამორტიზებადი	6.55	78,571	166
სს საქართველოს ბანკი	USD	02-04-19	03-04-29	ამორტიზებადი	5.55	34,679	80
სს საქართველოს ბანკი	EUR	21-10-19	20-11-26	ამორტიზებადი	3.18	28,030	42
სს საქართველოს ბანკი	USD	02-06-21	02-06-31	ამორტიზებადი	7.72	4,461	26
სს საქართველოს ბანკი	USD	05-07-17	01-09-28	ამორტიზებადი	4.97	7,054	7
სს საქართველოს ბანკი	USD	25-08-14	01-09-28	ამორტიზებადი	4.97	2,140	2
სს საქართველოს ბანკი	USD	03-05-17	29-04-27	ამორტიზებადი	3.62	17,968	17
სს საქართველოს ბანკი	USD	19-05-21	19-05-31	ამორტიზებადი	7.68	1,084	2.5
სს საქართველოს ბანკი	USD	30-06-14	01-09-28	ამორტიზებადი	4.97	7,105	7
სს საქართველოს ბანკი	USD	01-06-17	28-01-22	ამორტიზებადი	1.63	573	0.2
სს საქართველოს ბანკი	USD	19-05-21	19-05-31	ამორტიზებადი	7.68	4,383	10
სს საქართველოს ბანკი	USD	09-03-18	09-03-28	ამორტიზებადი	4.48	3,295	3
სს საქართველოს ბანკი	USD	11-08-15	01-09-28	ამორტიზებადი	4.97	428	0.4
<b>სულ პროცენტთან ვალდებულებები</b>						<b>189,770</b>	<b>363</b>

შენიშვნა:

\*ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს ნომინალურ ბალანსებს და განსხვავდება ამორტიზირებული ბალანსებისგან.

\*\* ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს უზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. სესხების უზრუნველყოფად გამოყენებულია კომპანიის საინვესტიციო ქონება, ძირითადი საშუალებები, არამატერიალური აქტივები სრული საბალანსო ღირებულებით, დეტალებისთვის იხილეთ ქვეთავი „საბალანსო უწყისი“.

\*\*\* ცხრილში წარმოდგენილი დარიცხული პროცენტი შეიცავს წლის განმავლობაში (Year to Date) დარიცხულ და გადაუხდელ პროცენტს.

2023 წლის 31 ოქტომბრის მდგომარეობით ყველა საბანკო სესხი არის ამორტიზებადი, ხოლო ვალუტების მიხედვით ჩაშლა წარმოდგენილია ქვემოთ, მოცემულია ათას ლარში:

ვალუტა/სესხი ტიპი	ამორტიზირებადი*
აშშ დოლარი	63,916
ევრო	14,900
<b>სულ</b>	<b>78,815</b>

შენიშვნა:

\*ამორტიზირებადი იგულისხმება ძირითადი თანხის და საპროცენტო ხარჯის ყოველთვიური ანუიტეტის პრინციპით გადახდა.

2023 წლის 31 ოქტომბრის მდგომარეობით, კომპანიას აქვს საბანკო სესხები, რომელთა გადახდის პერიოდები 3 წელზე მეტია. მათი ნარჩენი ღირებულება ვალუტების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ვალუტა/ვადა	3+
აშშ დოლარი	63,916
ევრო	14,900
<b>სულ</b>	<b>78,815</b>

სესხების საპროცენტო განაკვეთები ვალუტებისა და საკონტრაქტო ვადიანობის მიხედვით 2023 წლის 31 ოქტომბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ<sup>9</sup>:

სესხის ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთის დიაპაზონი
გრძელვადიანი აშშ დოლარი	9.5%
გრძელვადიანი ევრო	8.93%
მოკლევადიანი აშშ დოლარი	6.75%

ფინანსურ ვალდებულებებზე საპროცენტო განაკვეთების დიაპაზონი სხვადასხვა ვალუტების და პერიოდების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

	30 ივნისი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აშშ დოლარი	9.5%	7-12.1%	7%
ევრო	7-8.93%	7-7.75%	5%

2023 წლის 31 ოქტომბრის მდგომარეობით კომპანიის არსებული საპროცენტო ვალდებულებები სრულად დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში, საიდანაც აშშ დოლარის წილია 81%, ხოლო ევროს 19%. (31/12/2022: 64%, 36%, 31/12/2021: 85%, 15%). კომპანიის საპროცენტო ვალდებულებები პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის არის

<sup>9</sup> მოკლევადიანი <= 1 წელი, გრძელვადიანი - ყველა დანარჩენი

ფიქსირებული განაკვეთით, თუმცა 2024 წლის თებერვლიდან სესხების უმეტესობისთვის განაკვეთი განისაზღვრება შესაბამისი ბენჩმარკითა (1 თვიანი SOFRM) და შესაბამისი სპრედით და იქნება ცვალებადი.

კომპანიას ძირითადად აღებული აქვს გრძელვადიანი სესხები დარჩენილი ვადიანობით 5-10 წლამდე.

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

**ემიტენტის დამატებითი სასესხო საჭიროებების აღწერა:**

გარდა ობლიგაციების ემისიიდან მოზიდული სახსრებისა, ახალი დეველოპერული პროექტის განვითარების ფარგლებში, კომპანიას შესაძლოა მომდევნო წლების მანძილზე დასჭირდეს დამატებითი სახსრების მოზიდვა. ამ ეტაპისთვის, კომპანიას არ გააჩნია აღნიშნულთან დაკავშირებით დაზუსტებული ინფორმაცია ან/და შეფასება.

**ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა**

კომპანიის მიერ აღებულ სესხებზე მოქმედებს ფინანსური დათქმები, რომლებიც ვრცელდება მითითებული ინსტიტუტის მიმართ არსებულ ყველა სესხზე; წლების მიხედვით ძირითადი ფინანსური კოვენანტები და შესაბამისი ფაქტობრივი მაჩვენებლები წარმოდგენილია ქვემოთ (ასევე, წარმოდგენილია ზოგადი მიმოხილვის „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების“ ქვეთავში).

2021 წლის 1 იანვრიდან 2023 წლის 30 ივნისის პერიოდში კომპანიის საბანკო და ფინანსური ინსტიტუტების მიმართ არსებული სესხებისთვის არსებითი ინფორმაცია ძირითადი ფინანსური კოვენანტების შესახებ წარმოდგენილია ქვემოთ. კომპანიას აღნიშნული კოვენანტების შენარჩუნების ვალდებულება მითითებული პერიოდებისთვის გააჩნდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ შესაბამის პერიოდებზე:

ფინანსური კოვენანტი <sup>10</sup>	ფაქტობრივი მონაცემი			ლიმიტი	აკმაყოფილებს (კი/არა)		
	30 ივნისი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021		30 ივნისი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
1. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი 1 (საბარკო სესხები)	2.40	1.81	1.10	Min 1.2 (BoG)	კი	კი	არა
2. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი 2 (ობლიგაციები)	2.54	1.28	0.69	Min 1.2 (Bonds)	კი	კი	არა
3. სესხი/EBITDA-სთან 1 (საბანკო სესხები)	2.72	3.41	4.32	Max 6.0 (BoG)	კი	კი	კი
4. სესხი/ EBITDA-სთან 2 (ობლიგაციები)	2.59	3.14	3.89	Max 6.0 (Bonds)	კი	კი	კი

გარდა ზემოთ ჩამოთვლილი ფინანსური კოვენანტებისა, რომლებიც გამოთვლილია შესაბამის პერიოდებზე მოქმედი კოვენანტების გამოთვლის მიდგომების შესაბამისად, მითითებული პერიოდებისთვის კომპანიაზე ვრცელდებოდა გარკვეული შეზღუდვები, მათ შორის Capex/Dividend-ების გაცემასთან დაკავშირებით. ძირითადი კოვენანტების შესახებ ინფორმაცია წარმოდგენილია ქვემოთ:

1. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (საბანკო სესხები) - ნებისმიერი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში შეადგენდეს DSCR /ზანკის წინაშე არსებული ფულადი ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი

<sup>10</sup> განმარტებები წარმოდგენილია პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვის ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების ქვეთავში;

**არანაკლებ 1.2 (ერთი მთელი ორი მეთაიდი)-სა.** კოეფიციენტი განისაზღვრება შემდეგი შინაარსით: გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული მოვალის მოგებას დამატებული საწყისი ფულის ნაშთი (დაკორექტირებული კლიენტის საკუთარი სახსრებით დაფინანსებული კაპიტალური დანახარჯებით, დივიდენდებით, მოგების გადასახადით და ცვლილებებით საბრუნავ კაპიტალში, გარდა ფულის ნაშთის ცვლილებისა) გაყოფილი არსებული ფულადი ვალდებულების მიმდინარე ნაწილის მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის ჯამზე). კოეფიციენტი ითვლება ინდივიდუალური ანგარიშგების მიხედვით, ძირითადად მენეჯერული ანგარიშგებების საფუძველზე, ხელმისაწვდომობის შემთხვევაში - აუდიტირებული ანგარიშგებების და ერთი და იმავე პერიოდის ორივე ანგარიშგებებს შორის მატერიალურ განსხვავებას ადგილი არ აქვს. კოეფიციენტის დათვლის მიზნებისთვის, ხელშეკრულების საფუძველზე კეთდება გარკვეული კორექტირებები.

სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (განთავსებული ობლიგაციები) უკანასკნელი 6 თვის განმავლობაში ნებისმიერი გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის დარიცხვამდე არსებული პერიოდის მოგება (დაკორექტირებული საკუთარი სახსრებით დაფინანსებული კაპიტალური დანახარჯებით, დივიდენდებით, მოგების გადასახადით და ცვლილებებით საბრუნავ კაპიტალში) გაყოფილი უკანასკნელი 6 თვის განმავლობაში არსებული ფულადი ვალდებულებების მიმდინარე ნაწილის მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხის და საპროცენტო სარგებლის ჯამზე უნდა იყოს **არანაკლებ 1.2 (ერთი მთელი ორი მეთაიდი)-სა.**

3-4. 2021 წლიდან **სესხი/ფულადი ვალდებულება შეფარდებული EBITDA-სთან შეადგენდეს არაუმეტეს 6 (ექვსი)-სა.** კოეფიციენტი განისაზღვრება, როგორც-კლიენტის ნებისმიერი სახის ფულადი ვალდებულება, რომელსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი., ხოლო EBITDA-მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული კლიენტის მოგებას. კოეფიციენტი ითვლება ინდივიდუალური ანგარიშგების მიხედვით, საჭიროების შემთხვევაში მენეჯერული ან აუდიტირებული მაჩვენებლების საფუძველზე. კოეფიციენტი ითვლება ინდივიდუალური ანგარიშგების მიხედვით, ძირითადად მენეჯერული ანგარიშგებების საფუძველზე, ხელმისაწვდომობის შემთხვევაში - აუდიტირებული ანგარიშგებების და ერთი და იმავე პერიოდის ორივე ანგარიშგებებს შორის მატერიალურ განსხვავებას ადგილი არ აქვს. კოეფიციენტის დათვლის მიზნებისთვის, ხელშეკრულების საფუძველზე კეთდება გარკვეული კორექტირებები.

ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ნებისმიერი კალენდარული წლის განმავლობაში, კაპიტალური და სარემონტო სამუშაოებისთვის გასაწევი დანახარჯები ჯამურად, სხვა ხელშეკრულებით განსაზღვრული დამატებითი პირობების გათვალისწინებით, არ უნდა აღემატებოდეს 500,000 (ხუთასი ათასი) აშშ დოლარს ან ექვივალენტს სხვა ვალუტაში. აღნიშნული დანახარჯების გარდა, კომპანიას შეუძლია ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ნებისმიერი კალენდარული წლის განმავლობაში განახორციელოს დამატებით არაუმეტეს 1,000,000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარის ოდენობის CAPEX/კაპიტალური დანახარჯები, გასცეს სესხ(ებ)ი თუ სხვა სახის ფინანსური ვალდებულები, გამოაცხადოს და გასცეს დივიდენდ(ებ)ი, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კმაყოფილდება გარკვეული მოთხოვნები (მათ შორის, DSCR, rent per sq.m., occupancy rates, etc.)

ემიტენტს წარმოდგენილი პერიოდებისთვის არსებულ კოვენანტებზე, არსებული კრედიტორებისგან მოპოვებული აქვს დარღვეული კოვენანტებისგან გათავისუფლების წერილები (waivers), მათ შორის დარღვეული კოვენანტებისთვის გათავისუფლების წერილებზე გააჩნია წინასწარი შეთანხმება 2023 წლისთვისაც; ამასთან, კომპანია „სამომავლო სტრატეგიისა და მიზნების“ ქვეთავში გამჟღავნებულ საქმიანობებს დეველოპერული მიმართულების ფარგლებში ხელშეკრულებების შესაბამისად ათანხმებს არსებულ კრედიტორებთან;

დამატებით, პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, ემიტენტთან დაკავშირებულ კომპანიას საქართველოს ბანკთან გაფორმებული გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში გააჩნია დამატებითი სასესხო ვალდებულებები, რომლებიც 31 აგვისტოს მდგომარეობით ჯამურად არ აჭარბებს 18 მილიონი ლარის ექვივალენტს;



ასევე, შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ მიერ წინამდებარე პროსპექტით გამოშვებულ ობლიგაციებს აქვს ფინანსური კოვენანტები, კერძოდ სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი, რომელიც მეტი ან ტოლი უნდა იყოს 1.2x ერთეულზე, და სასესხო ვალდებულების საოპერაციო მოგებასთან შეფარდების კოეფიციენტი, რომელიც ნაკლები ან ტოლი უნდა იყოს 6.5x ერთეულზე. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ თავი „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები“ ან „ობლიგაციის პირობები, 4. დათქმები“.

### **კომპანიის კაპიტალი**

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, **კომპანიის საწესდებო და დამატებით შეტანილი** კაპიტალი შეადგენდა 0.2 ათასსა და 8,814 ათას ლარს, შესაბამისად. 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ეს რიცხვი არ შეცვლილა.

კომპანიამ 2022 წლის განმავლობაში გამოაცხადა და გასცა 5,750 ათარი ლარის **დივიდენდი**.

**საოპერაციო შედეგები**

მოგება-ზარალის ძირითადი მაჩვენებლები, ერთეული ლარი:	30 ივნისი 2023 (არააუდირებული)	30 ივნისი 2022 (არააუდირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდირებული)	31 დეკემბერი 2021 (აუდირებული)
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
<b>ამონაგები</b>	<b>39,633,799</b>	<b>37,578,457</b>	<b>80,186,356</b>	<b>61,162,322</b>
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	-5,706,048	-7,121,465	-14,814,921	-15,269,228
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა ნეტო	52,945	1,418,397	-1,431,669	1,381,603
<b>საოპერაციო მოგება</b>	<b>29,414,674</b>	<b>27,872,045</b>	<b>54,583,383</b>	<b>41,122,802</b>
<i>საოპერაციო მოგების მარჟა</i>	<i>74.22%</i>	<i>74.17%</i>	<i>68.07%</i>	<i>67.24%</i>
<i>აქედან, ცვეთა და ამორტიზაციის ხარჯი, ჯამურად*</i>	<i>-2,602,436</i>	<i>-2,531,577</i>	<i>-5,037,413</i>	<i>-4,697,800</i>
გაცემულ სესხებზე საკრედიტო ზარალის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	-	-	-10,028,945	-498,397
ფინანსური ხარჯი, ნეტო	-1,071,391	6,645,913	12,927,556	823,148
სხვა შემოსავალი, ნეტო	982,933	120,368	449,096	568,264
<b>მოგება დაბეგვრამდე</b>	<b>29,326,216</b>	<b>34,638,326</b>	<b>57,931,090</b>	<b>42,015,817</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-1,370,743	-
<b>წმინდა მოგება</b>	<b>29,326,216</b>	<b>34,638,326</b>	<b>56,560,347</b>	<b>42,015,817</b>
<i>წმინდა მოგების მარჟა</i>	<i>73.99%</i>	<i>92.18%</i>	<i>70.54%</i>	<i>68.70%</i>

\* ცვეთა და ამორტიზაციის ხარჯი დიდწილად ნაწილდება კომპანიის პირდაპირ საოპერაციო და საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებზე.

კომპანია ძირითად შემოსავალს იჯარიდან იღებს, რომელიც სრულად ნომინირებულია აშშ დოლარში. 2022 წლის პირველ ექვს თვესთან შედარებით, 2023 წელს ეს შემოსავალი მცირედით, 5%-ით გაიზარდა და 39,634 ათასი ლარი შეადგინა.

2023 წლის პირველ ექვს თვეში დაგენერირებული 39,634 ათასი ლარის შემოსავლიდან 61% (24,127 ათასი ლარი) სითი მოლ ვაჟა-ფშაველასთან არის დაკავშირებული, 17% (6,928 ათასი ლარი) კი სითი მოლ ქავთარაძესთან, 17% (6,555 ათასი ლარი) სითი მოლ გლდანთან, ხოლო 3% სითი თაუერთან. აღსანიშნავია, რომ 2022 წელს სითი მოლ ვაჟა-ფშაველასთან დაკავშირებული საიჯარო შემოსავალი 60% იყო, სითი მოლ გლდანთან 18%, ხოლო სითი მოლ ქავთარაძესთან 18%.

იჯარის გარდა კომპანიას შემოსავალი აქვს მოლებში განთავსებული ბანერებიდან და მათი პარკინგიდან და სხვა წყაროებიდან, 2023 წლის 30 ივნისისთვის ეს შემოსავლები წარმოადგენს მთლიანი შემოსავლების 2%-ს (643 ათასი ლარი), 2022 წელს 1% (376 ათასი ლარი).

სრული შემოსავლების ჩაშლა შემდეგნაირია:

	30 ივნისი 2023	30 ივნისი 2022	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა (იჯარა)	61%	60%	61%	60%
სითი მოლი ქავთარაძე (იჯარა)	17%	18%	17%	18%
სითი მოლი გლდან (იჯარა)	17%	18%	18%	20%
სითი თაუერი (იჯარა)	3%	3%	3%	1%
სხვა	2%	1%	1%	1%
<b>სულ შემოსავალი</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები** უშუალოდ სავაჭრო მოღებებისა და ოფისების მართვასთან დაკავშირებული ხარჯებია. 2023 წლის 6 თვეში წინა წლის ამავე პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 28%-ით, რაც განპირობებულია ქონების გადასახადისა და სხვა ხარჯების შემცირებით შესადარის პერიოდთან მიმართებით. აღნიშნული გამოწვეულია ქონების გადასახადის 2022 წლის ზრდით, რაც თავის მხრივ განპირობებულია კომპანიის მიერ დარიცხვის პოლიტიკის ცვლილებით. 2022 წელს 2021 წელთან შედარებით პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები შემცირებულია 8%-ით და ადგენს 10,432 ათას ლარს (31/12/2021: 11,369 ათასი ლარი).

ამ ხარჯების დეტალური ჩაშლა წარმოდგენილია ქვემოთ:

ლარი	30 ივნისი 2023	30 ივნისი 2022	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
კომუნალურები	2,258,425	2,191,844	4,588,953	4,257,607
ქონების გადასახადი	882,632	1,717,193	2,492,073	1,523,000
რემონტი და დასუფთავება	342,823	422,945	1,135,280	1,043,296
სხვა ხარჯები	138,693	733,315	2,215,794	2,138,986
<b>სულ პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები</b>	<b>3,622,573</b>	<b>5,065,297</b>	<b>10,432,100</b>	<b>8,962,889</b>

2023 წლის 6 თვის განმავლობაში, **საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები** წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 20%-ით გაიზარდა და 4,047 ათას ლარს გაუტოლდა, **მარკეტინგული ხარჯები** კი 2023 წლის პირველ ექვს თვეში წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 241%-ით გაიზარდა და 858 ათასი ლარი შეადგინა რამდენადაც 2022 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით კომპანია უფრო აქტიურ მარკეტინგულ კამპანიებს მართავდა, როგორც „აი ჯი დეველოპმენტისთვის“, ასევე „სითი დეველოპმენტისთვისაც“. ამავე მიზეზითა და ხელფასის ხარჯების ზრდის საფუძველზე, კომპანიის საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 2022 წელს 2021 წლის მონაცემთან შედარებით გაიზარდა 58%-ით და შეადგინა 8,472 ათასი ლარი (31/12/2021: 5,354 ათასი ლარი).

ამ ხარჯების დეტალური ჩაშლა წარმოდგენილია ქვემოთ:

ლარი	30 ივნისი 2023	30 ივნისი 2022	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ხელფასის ხარჯი	2,447,166	2,494,150	5,081,956	3,107,111
მარკეტინგული ხარჯები	858,339	251,368	1,174,002	460,140
დაზღვევა	86,792	96,067	186,833	159,768
საკონსულტაციო ხარჯი	129,338	94,925	224,565	101,589
საიჯარო ქირა	-	-	200	18,576
სხვა ხარჯები	525,427	591,425	1,804,620	1,507,235
<b>სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები</b>	<b>4,047,062</b>	<b>3,527,935</b>	<b>8,472,176</b>	<b>5,354,419</b>

კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნებისა და გაცემული სესხების ანარიცხს/გაუფასურებას აკეთებს ფასს სტანდარტის მიხედვით. დეტალური ინფორმაცია გაუფასურების რეზერვის დაანგარიშების მეთოდოლოგიასთან დაკავშირებით წარმოდგენილია ქვეთავში „ფინანსური მდგომარეობა“.

ცვთვისა და ამორტიზაციის ხარჯი 2023 წლის 6 თვის განმავლობაში ცვთვისა და ამორტიზაციის ხარჯი შეადგენს 2,602 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია 3%-ით. 2022 წელს ცვთვისა და ამორტიზაციის ხარჯი 2021 წელთან შედარებით გაიზარდა 7%-ით.

კომპანიის ფინანსური ხარჯი, ნეტო მოიცავს კომპანიის მიერ აღებული სესხების მომსახურების საპროცენტო ხარჯსა და მის მიერ გაცემულ სესხებზე დარიცხულ საპროცენტო შემოსავალს.

ამ ხარჯების დეტალური ჩაშლა წარმოდგენილია ქვემოთ:

ლარი	30 ივნისი 2023	30 ივნისი 2022	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საპროცენტო შემოსავალი	1,465,143	1,445,048	2,885,278	1,612,192
საპროცენტო ხარჯი	-7,748,185	-7,185,765	-14,425,425	-13,550,758
<b>ფინანსური ხარჯი, ნეტო</b>	<b>-6,283,042</b>	<b>-5,740,717</b>	<b>-11,540,147</b>	<b>-11,938,566</b>
სავალუტო შემოსულობები ნასესხებ	4,143,195	13,422,226	31,642,263	14,260,746
სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო				
ცვლილებები ნასესხები სახსრების რეალურ ღირებულებაში	1,068,456	-1,035,596	-7,032,013	-1,444,134
ცვლილებები გაცემული სესხების რეალურ ღირებულებაში	-	-	-142,547	-54,898
<b>მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური შემოსავალი ნეტო, სულ</b>	<b>-1,071,391</b>	<b>6,645,913</b>	<b>12,927,556</b>	<b>823,148</b>

2022 წელს ნეტო ფინანსურმა ხარჯმა შეადგინა 11,540 ათასი ლარი, რაც 2021 წლის მონაცემთან შედარებით 3%-ით ნაკლებია. 2022 წელს 2021 წელთან ლარი დოლართან შედარებით დაახლოებით 30%-ით გამყარდა, ხოლო 2023 წლის 30 ივნისს 2022 წლის შესადარის პერიოდთან შედარებით - 17%-ით. 2022 წლის პირველი ნახევრის ფინანსური ხარჯი შეადგენდა 5,741 ათას ლარს, ხოლო 2023 წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელი გაიზარდა 9%-ით საპროცენტო ხარჯის ზრდის გამო და შეადგინა 6,283 ათასი ლარი.

რაც შეეხება მოგება-ზარალში აღიარებულ ნეტო ფინანსურ შემოსავალს, 2022 წელს კომპანიის აღნიშნული მაჩვენებელი შეადგენს 12,928 ათას ლარს, რაც 2021 წლის მაჩვენებელთან შედარებით გაზრდილია 15.7x-ჯერ, რაც გამოწვეულია ნასესხებ სახსრებისა და გაცემულ სესხებზე სავალუტო ნეტო შემოსულობების 2.22x-ჯერ გაზრდით. 2022 წლის პირველი ნახევრის მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური შემოსავალი 7,682 ათასი ლარია, რაც გამოწვეულია, ნასესხები სახსრების რეალური ღირებულების ზრდით.

კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისად, ნასესხები სახსრები თავდაპირველად რეალური ღირებულებით აღიარდება, შემცირებული გარიგების დანახარჯებით, შემდგომ კი ამორტიზებული ღირებულებით აღირიცხება, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ამის მიუხედავად, IFRS სტანდარტების შესაბამისად, სახელშეკრულებო გადახდის გრაფიკების მნიშვნელოვანი ცვლილებიდან გამომდინარე, განახლებული გრაფიკების საფუძველზე მოგება-ზარალში ხდება რეალური ღირებულებებსა და ცვლილებამდე ამორტიზირებულ ღირებულებას შორის სხვაობის ასახვა. აღნიშნული აღიარდება ფინანსური ანგარიშგების მუხლში „მოგება-ზარალში ფინანსური შემოსავალი ნეტო“, ქვემუხლში “ცვლილებები ნასესხები სახსრების რეალურ ღირებულებაში“. ცვლილებები ნასესხები სახსრების რეალურ ღირებულებაში დიდ-წილად ასახავს კომპანიის გადასახდელი საპროცენტო განაკვეთების ზრდას საწყის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთებთან მიმართებით და პერიოდის განმავლობაში, საბანკო ვალდებულებების წინსწრებით დიდი მოცულობებით დაფარვებს, რის შედეგადაც შესაბამის პერიოდებზე მნიშვნელოვნად დაკორექტირდა ვალდებულებების გადახდის გრაფიკები.

**რისკის მართვა**

**საკრედიტო რისკის კონცენტრაცია** - ჯგუფი არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციის რისკს 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

**საბაზრო რისკი** - ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) აქტივებსა და ვალდებულებებთან მიმართებით, რომელთაც პროცენტი ერიცხებათ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

**სავალუტო რისკი** - სავალუტო რისკთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს ვალუტების მიხედვით და მთლიანობაში. მისი მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის რისკისადმი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს:

ქართული ლარი	31 დეკემბერი, 2022			31 დეკემბერი, 2021			31 დეკემბერი, 2020		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	23,456,757	(1,681,767)	21,774,990	11,347,235	(1,276,289)	10,070,946	9,921,180	(304,484)	9,616,696
აშშ დოლარი	39,418,510	(191,057,277)	(151,638,767)	25,348,816	(226,856,588)	(201,507,772)	14,785,549	(177,845,129)	(163,059,580)
ევრო	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)	570,049	(28,371,877)	(27,801,828)	212,791	(36,658,723)	(36,445,932)
<b>სულ</b>	<b>63,331,869</b>	<b>(213,858,391)</b>	<b>(150,526,522)</b>	<b>37,266,100</b>	<b>(256,504,754)</b>	<b>(219,238,654)</b>	<b>24,919,520</b>	<b>(214,808,336)</b>	<b>(189,888,816)</b>

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ მონეტარულ აქტივებსა და ვალდებულებებს. არამონეტარული აქტივები არ მოიაზრება, როგორც არსებითი სავალუტო რისკის ზრდის გამომწვევი.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია მოგება-ზარალის და კაპიტალის მგრძობელობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულად შესაძლებელი ცვლილებებისადმი კომპანიის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით, როდესაც დანარჩენი ცვლადები უცვლელია:

ქართული ლარი	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2021	31 დეკემბერი, 2020
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (2021: გამყარება 20%-ით)	(30,327,753)	(40,301,554)	(32,611,916)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (2021: გაუფასურება 20%-ით)	30,327,753	40,301,554	32,611,916
ევროს გამყარება 20%-ით (2021: გამყარება 20%-ით)	(4,132,549)	(5,560,366)	(7,289,186)
ევროს გაუფასურება 20%-ით (2021: გაუფასურება 20%-ით)	4,132,549	5,560,366	7,289,186

დაქვემდებარება გამოთვლილია მხოლოდ მონეტარული ნაშთებისთვის, რომელიც დენომინირებულია ჯგუფის შესაბამისი საწარმოს ფუნქციური ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტებში.

**საპროცენტო განაკვეთის რისკი.** კომპანიას გააჩნია გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავლენის რისკი.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკები. ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიანი თანხა საბალანსო ღირებულებით, რომელიც დაჯგუფებულია საპროცენტო განაკვეთის სახელშეკრულებო გადაფასების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
<b>31 დეკემბერი, 2022</b>				
სულ ფინანსური აქტივები	36,188,618	19,722,586	6,568,181	62,479,385
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(31,076,036)	(147,528,787)	(31,977,921)	(213,858,476)
	<b>5,112,582</b>	<b>(127,806,201)</b>	<b>(25,409,740)</b>	<b>(151,379,091)</b>

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
<b>31 დეკემბერი, 2021</b>				
სულ ფინანსური აქტივები	13,183,956	4,460,949	22,894,079	40,538,984
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(151,030,832)	(68,437,057)	(37,037,835)	(256,505,724)
	<b>(137,846,876)</b>	<b>(63,976,108)</b>	<b>(14,143,756)</b>	<b>(215,966,740)</b>

2022 წლის 31 დეკემბერს საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი რომ ყოფილიყო (2021 წ. 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი), სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, ჯგუფისა და კომპანიის პერიოდის მოგება იქნებოდა 3,022,181 ლარით (2021: 4,076,562 ლარით) მეტი, ძირითადად ცვალებად განაკვეთიან ვალდებულებებზე შედარებით დაბალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი რომ ყოფილიყო (2021 წ. 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი) სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, ჯგუფისა და კომპანიის პერიოდის მოგება იქნებოდა 3,022,181 ლარით (2021: 4,076,562 ლარით) ნაკლები, ძირითადად ცვალებად განაკვეთიან ვალდებულებებზე შედარებით მაღალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

**ლიკვიდურობის რისკი.** ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს პრობლემები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. კომპანია ყოველდღიურად იღებს მოთხოვნებს თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ლიკვიდურობის რისკის მართვას ხელმძღვანელობა ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის ყოველთვიური მონიტორინგით. კომპანია ცდილობს სტაბილური დაფინანსების ბაზის შენარჩუნებას, რაც, ძირითადად, მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები მათი დარჩენილი საკონტრაქტო დაფარვის ვადების მიხედვით. დაფარვის ვადის ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებების თანხები წარმოადგენენ საკონტრაქტო,

არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. მსგავსი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული თანხებისაგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული თანხები ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

როდესაც დავალიანების თანხა არ არის დაფარული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული პირობების მიხედვით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
<b>31 დეკემბერი, 2022</b>				
სულ ფინანსური აქტივები	43,079,480	164,043,056	12,185,600	219,308,135
სულ ფინანსური ვალდებულებები	3,275,732	-	-	3,275,732
	<b>46,355,212</b>	<b>164,043,056</b>	<b>12,185,600</b>	<b>222,583,868</b>

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
<b>31 დეკემბერი, 2021</b>				
სულ ფინანსური აქტივები	93,753,097	91,502,053	41,718,050	226,973,200
სულ ფინანსური ვალდებულებები	64,738,082	-	-	64,738,082
	<b>158,491,179</b>	<b>91,502,053</b>	<b>41,718,050</b>	<b>291,711,282</b>

**ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისის მიმოხილვა**

კომპანიისთვის ძალიან მნიშვნელოვანია ფულადი ნაკადების სწორი მართვა და დაფინანსების წყაროების მუდმივი ძიება. ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება წარმოდგენილია ქვემოთ:

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2023 (არააუდიტირებული)	30 ივნისი 2022 (არააუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2021 (აუდიტირებული)
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>				
მოგება მოგების გადასახადამდე	29,326,216	34,638,326	57,931,090	42,015,817
კორექტირებები:				
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,602,436	2,531,577	5,037,413	4,697,800
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	-	-	10,114,468	1,160,751
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	611,282	611,282	1,219,215	1,222,565
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხი	-	-	229,615	2,406,015
ფინანსური ხარჯები, ნეტო	1,071,391	-6,645,913	-12,927,556	-823,148
წმინდა ზარალი სავალუტო სხვაობებიდან	-52,945	-1,418,397	1,431,669	-1,381,603
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე</b>	<b>33,558,380</b>	<b>29,716,875</b>	<b>63,035,914</b>	<b>49,298,197</b>
<b>საოპერაციო აქტივების (ზრდა) / შემცირება</b>				
სავაჭრო მოთხოვნებში	-5,150,158	-1,511,810	-3,181,782	-376,517
მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში	-6,318,807	-	-654,768	-
მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში მომხმარებლისგან მიღებულ ავანსებში	35,065,565	-	6,907,037	-
მარაგებში	-5,319	158,650	-33,243	-122,130
წინასწარ გადახდილ გადასახადებში	-869,159	-747,598	1,402,151	-770,968
მოიჯარეებისთვის გადახდილ ავანსებში	-	-	-	-
მომხმარებლისგან მიღებულ ავანსებში	41,487	-	2,387,918	249,509
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-493,738	-59,736,061	1,953,887	2,084,596
დღგ-ს დაბრუნება	-	-	-	8,698,856
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	-	-1,370,743	-
გადახდილი პროცენტი, ნეტო	-7,760,642	-5,761,085	-12,416,339	-16,215,862
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>	<b>48,440,997</b>	<b>-37,881,029</b>	<b>58,030,032</b>	<b>42,845,681</b>

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებებში ცვლილებამდე 2023 წლის პირველ 6 თვეში 3,842 ათასი ლარით გაიზარდა წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით და 33,558 ათასი ლარი შეადგინა. აღნიშნული ზრდის ძირითადი გამომწვევი მიზეზი იყო სავალუტო სხვაობებიდან წმინდა ზარალის შემცირება (ამ პერიოდში შემცირდა 279%-ით). 2022 წელს აღნიშნული მაჩვენებელი 2021 წლის მაჩვენებელთან შედარებით გაიზარდა 28%-ით, რაც ძირითადად გამოწვეული იყო ამავე წლის მოგების ზრდით.

წმინდა ფულადმა ნაკადებმა საოპერაციო საქმიანობიდან 2023 წლის 6 თვის განმავლობაში 48,441 ათასი ლარი შეადგინა, 2022 წლის შესადარისი მაჩვენებელი კი -37,881 ათასი ლარი იყო. 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობისთვის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების 59,736 ათასი ლარით ზრდა, რომელიც წლის ბოლოს დაკომპენსირდა და შესაბამისად აისახა განსავითარებელი მიწის შესყიდვის მუხლში. 2023 წლის მაჩვენებლის მთავარი მიზეზი მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრების მიმართ მომხმარებლისგან მიღებული ავანსების 35,066 ათასი ლარით ზრდა იყო. კომპანიის წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან 2022 წელს 2021 წელთან შედარებით გაზარდილია 35%-ით და ადგენს



58,030 ათას ლარს (31/12/2021: 42,846 ათასი ლარი). აღნიშნულ პერიოდში ზრდა ძირითადად განპირობებულია მომხმარებლისგან მიღებული და მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებაში მომხმარებლისგან მიღებული ავანსების ზრდით.

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2023 (არააუდიტირებული)	30 ივნისი 2022 (არააუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2021 (აუდიტირებული)
<b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>				
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	-173,920	-700,060	-1,111,640	-1,163,178
საინვესტიციო ქონების შეძენა	-2,438,533	-2,526,843	-3,647,221	-8,637,367
განსავითარებელი მიწის შესყიდვა	-	-162,627	-66,179,612	-17,603,911
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა	-93186	-7,989	-85,773	-
სესხების გაცემა	-1,525,925	-12,627,039	-14,085,337	-14,626,022
გაცემული სესხების დაბრუნება	372,313	173,428	46,362	2,761,556
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>	<b>-3,859,251</b>	<b>-15,851,130</b>	<b>-85,063,221</b>	<b>-39,268,922</b>

2023 წლის პირველ 6 თვეში კომპანიამ განახორციელა 3,859 ათასი ლარის ღირებულების ინვესტიციები, რომლის დიდი ნაწილი წავიდა საინვესტიციო ქონების შეძენაში. შესაბამისად წმინდა ფულადმა ნაკადებმა საინვესტიციო საქმიანობიდან 3,859 ათასი ლარი შეადგინა 2023 წლის ივნისის მდგომარეობით. იგივე მონაცემი 2022 წლის შესადარის პერიოდში 15,851 ათასი ლარი იყო, რაც ძირითადად 12,627 ათასი ლარის მოცულობის სესხების გაცემამ განაპირობა. 2022 წელს კომპანიის წმინდა ფულადმა ნაკადებმა საინვესტიციო საქმიანობიდან შეადგინა -85,063 ათასი ლარი, რაც 2021 წლის მაჩვენებელზე 1.17x-ჯერ ნაკლებია. ამის მიზეზი იყო განსავითარებელი მიწის „სითი დეველოპმენტისთვის“ გადაცემა.

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2023 (არააუდიტირებული)	30 ივნისი 2022 (არააუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2021 (აუდიტირებული)
<b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>				
წმინდა შემოსულობების ნასესხები სახსრებიდან	-28,147,824	53,783,582	45,182,297	-3,576,759
გადახდები შეზღუდული ფულადი სახსრების ნაშთებისთვის	-10,173,316	-	-854,494	-
კომპანიის აქციონერებისთვის გადახდილი დივიდენდი	-	-	-5,750,000	-
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>	<b>-38,321,141</b>	<b>53,783,582</b>	<b>38,577,803</b>	<b>-3,576,759</b>
ვალუტის კურსის გავლენა ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე	-189,754	-	-2,812,920	234,007
<b>საწყისი ფული და ექვივალენტები</b>	<b>9,440,109</b>	<b>708,415</b>	<b>708,415</b>	<b>474,408</b>
<b>საბოლოო ფული და ექვივალენტები</b>	<b>15,510,962</b>	<b>759,838</b>	<b>9,440,109</b>	<b>708,415</b>

კომპანიამ 2023 წლის 6 თვეში ნასესხები სახსრებიდან წინსწრებით ჩაფარა 28,148 ათასი ლარის სესხები (საბალანსო ღირებულებით) და შეზღუდულ ფულად სახსრები გაეზარდა 10,174 ათასი ლარით. 2023 წლის ივნისის მდგომარეობით წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან შეადგინა 38,321 ათასი ლარი, ხოლო 2022 წლის განმავლობაში 38,578 ათასი ლარი იყო (30/12/2022: 53,784 ათასი ლარი; 31/12/2021: -3,567 ათასი ლარი), რაც განპირობებულია 2022 წელს ნასესხები სახსრებიდან შემოსულობების 45,182 ათასი ლარით გაზრდის.

## მარეგულირებელი გარემო

საქართველოში არ არსებობს სპეციალური მომწესრიგებელი კანონმდებლობა უძრავი ქონების გაქირავების საქმიანობასთან დაკავშირებით. უძრავი ქონების მშენებლობის შემთხვევაში, მოითხოვება მშენებლობის შესაბამისი ნებართვები, რომლებიც გაიცემა II, III, IV კლასის შენობებისთვის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიერ. სამომავლოდ, ემიტენტი განახორციელებს დეველოპერული საქმიანობას შვილობილი კომპანიის მეშვეობით, რომელიც დაარსდა ამ მიზნით (დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვეთავში „სამომავლო სტრატეგიისა და მიზნები“).

აქვე აღსანიშნავია, რომ ევროასოციაციის ხელშეკრულების ფარგლებში აღებული ვალდებულებების ფარგლებში, ემიტენტის საქმიანობის მიმართ არსებული საკანონმდებლო მოთხოვნების ჭრილში, მნიშვნელოვანი ცვლილებები შევიდა ან შესაძლოა შევიდეს კორპორაციული სამართლისა თუ ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობებში.

### **საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“:**

2021 წლის 02 აგვისტოს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის ახალი რედაქცია („ახალი მეწარმეთა კანონი“), რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის 01 იანვრიდან. ახალი კანონის შესაბამისად, კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული საწარმო, მათ შორის, კომპანიებს დაეკისრათ ვალდებულებამ კანონის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში (20 წლის 1 იანვრამდე) უზრუნველყოთ სარეგისტრაციო მონაცემების კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობა. თუმცა 2023 წლის ნოემბრის ბოლოს, 3 მოსმენით დამტკიცდა საკანონმდებლო ინიციატივა და მოსალოდნელია, რომ მოსალოდნელია, რომ მეწარმე სუბიექტის სარეგისტრაციო მონაცემების კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადა გადაიწეოს 2025 წლის 1 აპრილამდე.

„ემიტენტი“ მიზნად ისახავს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონთან სარეგისტრაციო მონაცემების შესაბამისობაში მოყვანას არაუგვიანეს 2025 წლის 1 აპრილისა. თუმცა, იმ შემთხვევაში, თუ „კომპანიის“ მიერ ამგვარი შესაბამისობა დადგენილ ვადებში ვერ იქნება უზრუნველყოფილი, მარეგისტრირებელი ორგანო „ემიტენტს“ სარეგისტრაციო მონაცემების კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად განუსაზღვრავს დამატებით მოთხოვნებს, რომლებიც განისაზღვრება შესაბამისი კანონმდებლობით. „ემიტენტის“ მენეჯმენტი მიიჩნევს რომ ზემოთ აღწერილი რისკის მატერიალიზების ალბათობა მინიმალურია.

განახლებული კანონმდებლობა მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს საწარმოთა რეგისტრაციის, სადამფუძნებლო დოკუმენტების, კორპორაციული მართვისა და სხვა საკითხების საკანონმდებლო რეგულაციებზე. საწარმოს ხელმძღვანელობასთან მიმართებით, კანონში ასევე მნიშვნელოვნად არის წარმოდგენილი კორპორაციული მართვის თანამედროვე პრინციპები. განახლებული კანონის ფარგლებში ხდება კაპიტალის ტიპების გამიჯვნა, საქმიანი წერილის ცნების შემოტანა, განიმარტება დირექტორსა და საწარმოს შორის არსებული ურთიერთობის სამართლებრივ ბუნება და ა.შ. ქვემოთ მოცემულია ახალი მეწარმეთა კანონით მიღებული იმ ძირითადი რეგულაციების აღწერა, რომლებიც დაკავშირებულია შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებასთან.

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

ახალი მეწარმეთა კანონით, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას შესაძლებლობა აქვს გამოუშვას როგორც ნომინალური ღირებულების, ისე ნომინალური ღირებულების არმქონე წილები. განთავსებული კაპიტალის არსებობის შემთხვევაში, მისი წინაპირობა არის ის არის, რომ იგი არ უნდა იყოს განთავსებული წილების ნომინალურ

ღირებულებათა ჯამის ტოლიხოლო თუ განთავსებულია როგორც ნომინალური, ისე ნომინალური ღირებულების არმქონე წილები, მაშინ განთავსებული კაპიტალი უნდა აღემატებოდეს განთავსებული წილების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამს. ხოლო თუ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას განთავსებული აქვს მხოლოდ ნომინალური ღირებულების არმქონე წილები, განთავსებული კაპიტალი შეიძლება განისაზღვროს ნებისმიერი ოდენობით. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების განთავსებული კაპიტალი ეროვნულ ვალუტაში უნდა გამოისახოს. განთავსებული კაპიტალის თავდაპირველი ოდენობა განისაზღვრება სადამფუძნებლო შეთანხმებით, განთავსებული კაპიტალის ოდენობის ცვლილების შესახებ გადაწყვეტილებას კი პარტნიორები იღებენ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

დამატებით, 2021 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ბრძანებით გამოქვეყნდა კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს დაევალებათ 2023 წლის წლიური ანგარიშგების თარიღისთვის. აღნიშნული კოდექსი კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შესარულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“, რომლის მიზანია ხელი შეუწყოს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის ფართოდ გამოყენებას.

## მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი

კომპანიის კორპორაციული მართვის უმაღლესი რგოლია პარტნიორი და პარტნიორების საერთო კრება ("საერთო კრება"), ხოლო კომპანიის საქმიანობაზე ზედამხედველობა ხორციელდება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ, რომელიც აირჩევა პარტნიორის მიერ კომპანიის წესდების დებულებების შესაბამისად. კომპანიის ყოველდღიური საქმიანობის ხელმძღვანელობა ხორციელდება დირექტორის („მთავარი აღმასრულებელი თანამდებობის პირი“) მიერ, რომელსაც ენიჭება კომპანიის ერთპიროვნულად და დამოუკიდებლად წარმომადგენლობის უფლებამოსილება მესამე პირებთან ურთიერთობაში. კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოსთან შექმნილია აუდიტის კომიტეტი.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

- მინდია საბანაძე (პ/ნ 01023002458) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი / თავმჯდომარე და კომპანიის 100%-იანი ბენეფიციარი მფლობელი;
- ნოდარ საბანაძე (პ/ნ 01024036045) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი
- ლევან მესხელი (პ/ნ 01008030756) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და დირექტორი
- ლაშა კახიშვილი (პ/ნ 01024067556) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და ფინანსური დირექტორი
- გიორგი მთიბელაშვილი (პ/ნ 01017013930) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი (დამოუკიდებელი პირი)

ინფორმაცია სამეთვალყურეო საბჭოს და მენეჯმენტის წევრების წასული საქმიანობის შესახებ მოცემულია ცხრილში:

პირი	თანამდებობა	კომპანიები <sup>11</sup>	ფინანსური დანაშაული <sup>12</sup>	გაკოტრება / ლიკვიდაცია <sup>13</sup>
მინდია საბანაძე (პ/ნ 01023002458)	1. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი; 2. დირექტორი; 3. დირექტორი; 4. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე	1. შპს „ვესტ ინვესტ“ (ს/კ 202311104); 2. შპს „სამოსელი“ (ს/კ 404604380) 3. შპს „აი ჯი ინვესტი“ (ს/კ 404584400); 4. შპს „ენერჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ (ს/კ 404485188) .	არა	არა
ნოდარ საბანაძე (პ/ნ 01024036045)	1. დირექტორი (ყოფილი); 2. დირექტორი (ყოფილი); 3. დირექტორი	1. შპს „ვესტ ინვესტ“ (ს/კ 202311104); 2. შპს „ჯორჯიან რითეილ“ (ს/კ 404598333); 3. შპს „ქისტოუნ ქონსალტინგ“ (ს/კ 404592641)	არა	არა
ლევან მესხელი (პ/ნ 01008030756)	1. დირექტორი; 2. დირექტორი (ყოფილი);	1. შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ (ს/კ 404851503); 2. შპს „ენერჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ (ს/კ 404485188)	არა	არა
ლაშა კახიშვილი (პ/ნ 01024067556)	1. დირექტორი (ყოფილი);	1. შპს „12 რაუნდი“ (ს/კ 405414948); 2. შპს „გრინვილი“ (ს/კ 405176036);	არა	არა

<sup>11</sup> ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის აღნიშნული პირი ბოლო 5 წლის მანძილზე;

<sup>12</sup> არსებობის შემთხვევაში, ბოლო 5 წლის მანძილზე გამოვლენილი თაღლითობის, ეკონომიკური დანაშაულის ან ფულის გათეთრების ფაქტების შესახებ ინფორმაცია;

<sup>13</sup> არსებობის შემთხვევაში, ინფორმაცია ბოლო 5 წლის მანძილზე იმ კომპანიების გაკოტრების, ლიკვიდაციის შესახებ, რომელშიც ამ პირებს ეკავათ ზემოთ ჩამოთვლილი თანამდებობები;

	2. დირექტორი (ყოფილი); 3. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე	3. სს „პეისერა ბანკი საქართველოს“ (ს/კ 402204841)		
გიორგი მთიბელაშვილი (პ/ნ 01017013930)	1. დირექტორი 2. დირექტორი; 3. დირექტორი; 4. დირექტორი; 5. დირექტორი.	1. შპს „DP ჯგუფი“ (ს/კ 404424217); 2. შპს საგადასახადო და ფინანსური მართვის ჯგუფი (ს/კ 404418377); 3. შპს საქართველოს სავაჭროსამრეწველო პალატის კონსალტინგი და აუდიტი (ს/კ404444810); 4. შპს აუდიტი (ს/კ 404460597); 5. შპს ალფა ფროფერტი (ს/კ404605094)	არა	არა

ჩამოთვლილ პირებს შორის და ემიტენტთან მიმართებაში არ არსებობს ემიტენტისთვის ცნობილი ინტერესთა კონფლიქტი.

ჩამოთვლილ პირებს არ აქვთ შეზღუდული ემიტენტის ფასიან ქაღალდებში თავიანთი წილის გასხვისება, გარდა ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონმდებლობით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

ჩამოთვლილი პირების ანაზღაურებამ პერიოდების მიხედვით შემდეგი თანხა შეადგინა (ლარი):

30 ივნისი 2023	480,000
30 ივნისი 2022	480,000
31 დეკემბერი 2022	2,568,004
31 დეკემბერი 2021	1,565,394

შენიშვნა: ცხრილში წარმოდგენილი 2023 წლის 30 ივნისისა და 2022 წლის 30 ივნისის ანაზღაურებები მოიცავს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების ანაზღაურებას, სხვა პერიოდებში კომპანიას არ ჰყავდა საბჭო.

### საერთო კრება:

საერთო კრება არის კომპანიის უმაღლესი მმართველი ორგანო და უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობისა და კომპანიის წესდების ("წესდება") თანახმად მიიღოს გადაწყვეტილებები მათ შორის, შემდეგ საკითხებზე:

- საზოგადოების წესდებაში ცვლილებების შეტანა.
- საზოგადოების ეკონომიკური და სოციალური განვითარების საერთო მიმართულებებისა და საზოგადოების საქმიანობის ძირითადი მიმართულების განსაზღვრა.
- ფილიალების და სხვა განცალკევებული ქვედანაყოფების შექმნა, რეორგანიზაცია და საქმიანობის შეწყვეტა (ლიკვიდაცია), მათი წესდების (დებულების) დამტკიცება.
- საზოგადოების ფონდების შემადგენლობის, დანიშნულების, ოდენობის, შექმნის წყაროებისა და გამოყენების წესის განსაზღვრა და შესაბამისი დებულების მიღება.
- საზოგადოებისა და მისი ფილიალების საქმიანობის წლიური შედეგების მოგების განაწილების წესისა და ზარალის დაფარვის წესის განსაზღვრა და დამტკიცება.
- საზოგადოების საგარეო ეკონომიკური საქმიანობის ძირითად საკითხებთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღება.

- საზოგადოების საქმიანობის შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, ლიკვიდატორების დანიშვნა და სალიკვიდაციო ბალანსის დამტკიცება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების დანიშვნა და მათი თანამდებობიდან გათავისუფლება;
- ახალი/დამატებითი შენატანების გზით საწარმოს კაპიტალის გაზრდის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- სხვა საკითხები, რომელთა გადაწყვეტა კანონმდებლობისა და ამ წესდების თანახმად პარტნიორის კომპეტენციაშია.

წესდების თანახმად, საერთო კრება ტარდება წელიწადში ერთხელ მაინც და გადაწყვეტილებას იღებს წლიური შედეგების შესახებ. პარტნიორებს, რომელთა წილი ერთად შეადგენს საწესდებო კაპიტალის ხუთ პროცენტს, შეუძლიათ მოსთხოვონ დირექტორს საერთო კრების მოწვევა (ამჟამად ერთი პარტნიორი - შპს „IG International LLC“ ფლობს საკუთრების 100%-იან წილს). დირექტორი და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს მიმართოს პარტნიორს გადაწყვეტილების მისაღებად. დირექტორმა ასევე დაუყოვნებლივ უნდა მოიწვიოს საერთო კრება ან მიმართოს პარტნიორს გადაწყვეტილებოს მისაღებად, თუ ეს კომპანიის ინტერესებშია ან თუ მოსალოდნელია, რომ კომპანიამ შეიძლება კაპიტალის ნახევარი დაკარგოს.

საერთო კრება უფლებამოსილად ითვლება, თუ მას ესწრებიან პარტნიორები, რომელთა წილი 75%-ს აღემატება. საერთო კრების გადაწყვეტილებები მიიღება დამსწრე პარტნიორთა 75%.

### **სამეთვალყურეო საბჭო:**

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 5 (ხუთი) წევრისაგან. სამეთვალყურეო საბჭოს თითოეული წევრი, გარდა „დამოუკიდებელი პირისა“, ინიშნება 5 (ხუთი) წლის ვადით, თუ სხვაგვარად არ დაადგენს პარტნიორთა საერთო კრება, ხოლო სამეთვალყურეო საბჭოს „დამოუკიდებელი პირი“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრად ინიშნება 1 (ერთი) წლის ვადით. არსებული მდგომარეობით, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების დანიშვნა მოხდა 2021 წლის 22 ნოემბრის მდგომარეობით, შესაბამისი თარიღებით სამეთვალყურეო საბჭოს წევრს უფლებამოსილება უგრძელდება ვადის გასვლის შემდეგ მორიგი საერთო კრების მოწვევამდე. პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, საბჭოს წევრის 1 წლიანი ვადა გასულია და მოხდა მისი (დამოუკიდებელი პირის) უფლებამოსილის გახანგრძლივება მორიგ საერთო კრებამდე, რომლის მოწვევისთანავეც სამეთვალყურეო საბჭოს აღნიშნული წევრის დანიშვნა ხელახლა იგეგმება 1 (ერთ) წლიანი ვადით. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი შეიძლება დაინიშნოს ხელახლა, იმავე თანამდებობაზე შეზღუდვების გარეშე. – სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს შეუძლიათ გადადგენ თანამდებობიდან ნებისმიერ დროს საზოგადოებისათვის ამის შესახებ მინიმუმ 1 (ერთი) კალენდარული თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის საფუძველზე. წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული გადადგომის წესი არ ვრცელდება სამეთვალყურეო საბჭოს „დამოუკიდებელი პირზე“, რომლის გადადგომის საკითხი მოწესრიგებული იქნება „დამოუკიდებელ პირთან“ გაფორმებული ხელშეკრულებით.

სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომები ტარდება მინიმუმ წელიწადში ორჯერ. სხდომების მოწვევა უნდა განხორციელდეს სხდომამდე მინიმუმ 7 (შვიდი) დღით ადრე დირექტორის ან სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის (მისი არ ყოფნისას – მისი მოადგილის) მხრიდან სამეთვალყურეო საბჭოს ყოველი წევრისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს სხდომის დღის წესრიგს. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები შეიძლება სხვა წევრებით იქნენ წარმოდგენილნი. ერთი წევრი შესაძლებელია წამოდგენილი იქნეს მხოლოდ ერთი წევრით. სხდომის ოქმს ადგენს თავმჯდომარე ან სხდომის მდივანი. ოქმს ხელს აწერს სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, ხოლო მისი არყოფნის შემთხვევაში, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე. სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომაზე დასწრება ნიშნავს სამეთვალყურეო საბჭოს კრებაზე ფიზიკურად დასწრებას ან სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომაში მონაწილეობის მიღებას დისტანციური საკომუნიკაციო საშუალებებით (საკონფერენციო ზარი, სკაიპი ან სხვა

საკომუნიკაციო საშუალება). სამეთვალყურეო საბჭო გადაწყვეტილება უნარიანია, თუ მას ესწრება ან წარმოდგენილია წევრთა სულ მცირე ნახევარი. თუ სამეთვალყურეო საბჭო არ არის გადაწყვეტილება უნარიანი, თავმჯდომარეს (მისი არყოფნისას – მის მოადგილეს) ან სხდომის მომწვევე პირს შეუძლია არაუგვიანეს 7 (შვიდი) დღისა განმეორებით მოიწვიოს სხდომა, რომელიც გადაწყვეტილება უნარიანი იქნება, თუ მას ესწრება ან წარმოდგენილია წევრთა არანაკლებ 25 %-ისა. სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებზე გადაწყვეტილებების მიღება ხდება დამსწრე ან წარმოდგენილი წევრების ხმათა უბრალო უმრავლესობით. ხმათა რაოდენობის თანაბრად გაყოფის შემთხვევაში, გადამწყვეტია სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის ხმა. სამეთვალყურეო საბჭო თავისი შემადგენლობიდან ირჩევს თავმჯდომარეს და მოადგილეს. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე იმავდროულად არ შეიძლება იყოს საზოგადოების დირექტორი. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების, აგრეთვე თავმჯდომარისა და მოადგილის საქმიანობის ანაზღაურების ოდენობა განისაზღვრება საერთო კრების გადაწყვეტილებით.

**სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეა** მინდია საბანაძე. იგი დაბადებულია 03.10.1971 წ. დაამთავრა მე-14 საშუალო სკოლა, უმაღლესი განათლება მიიღო - საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტში - სატრანსპორტო და მანქანათმშენებლობის ფაკულტეტზე. 2014 წლიდან დაინიშნა გაყინული ხორც-პროდუქტების ერთ-ერთ უმსხვილეს იმპორტიორი კომპანიის – შპს „ვესტ ინვესტ“-ის (ს/კ 202311104) სამეთვალყურეო საბჭოს წევრად და ამ დრომდე ახორციელებს აღნიშნულ უფლებამოსილებას. 2019 წლის 18 სექტემბერს დააფუძნა შპს „აი ჯი ინვესტი“ (ს/კ 404584400), რომლის დირექტორიც არის თავად. შპს „აი ჯი ინვესტი“-მა 50 %-იანი წილობრივი მონაწილეობით დააფუძნა შპს „ბი-ემ-ჯი“ (ს/კ 404583982), რომელიც წარმოადგენს მამაკაცის იტალიურ ბრენდს – „BOGGI MILANO“-ს საქართველოში და აღნიშნული ბრენდის სახელწოდების ქვეშ ოპერირებს „სითი მოლი – საბურთალო“-ს სავაჭრო ცენტრში, ხოლო 2022 წლის 24 აგვისტოს დააფუძნა შპს „ჰოუმ აპ“ (ს/კ 405556679), რომლის კაპიტალშიც ფლობს 50%-იან წილს. 2020 წლის 10 ნოემბრიდან არის შპს „სამოსელი“-ს (ს/კ 404604380), ხელმძღვანელობაზე და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი – დირექტორი. შპს „სამოსელი“-ს საქმიანობა დაკავშირებულია სამკერვალოსთვის საჭირო დანადგარების რეალიზაციასთან. მინდია საბანაძე 2022 წლის 26 ოქტომბრიდან წარმოადგენს შპს „ენერჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“-ს (ს/კ 404485188) სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეს.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი ნოდარ საბანაძე, დაიბადა 1992 წლის 13 ივლისს. 2010 წელს დაამთავრა “Institut Monte Rosa”-ს კერძო სკოლა. უმაღლესი განათლება მიიღო - “King’s College London”-ში, ბიზნეს მენეჯმენტის ფაკულტეტზე. 2015 წლის 05 დეკემბრიდან – 2020 წლის 28 ოქტომბრამდე დანიშნული იყო გაყინული ხორც-პროდუქტების ერთ-ერთ უმსხვილეს იმპორტიორი კომპანიის – შპს „ვესტ ინვესტ“-ის (ს/კ 202311104) დირექტორად; 2019 წლის 01 ოქტომბრიდან – 2021 წლის 22 ნოემბრამდე დანიშნული იყო შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“-ს დირექტორის მოადგილედ. შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“-ს საქმიანობა დაკავშირებულია მის საკუთრებაში არსებული სავაჭრო ცენტრების და ბიზნეს ცენტრის მართვასთან. 2020 წლის 07 თებერვლიდან არის სარემონტო სამუშაოების მწარმოებელი კომპანიის – შპს „ქისტოუნ ქონსალთინგ“-ის ხელმძღვანელობაზე და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი – დირექტორი. 2020 წლის 09 ივლისიდან – 2021 წლის 04 თებერვლამდე იყო შპს „ჯორჯიან რითეილ“-ის დირექტორი. შპს „ჯორჯიან რითეილ“ ახორციელებს ტანსაცმლის, ფეხსაცმლის და აქსესუარების რეალიზაციას. ამასთან, ნოდარ საბანაძე წარმოადგენს მინდია საბანაძის შვილს.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრ გიორგი მთიბელაშვილს აქვს მრავალწლიანი გამოცდილება საგადასახადო და ფინანსურ საკონსულტაციო სფეროში. მან თავისი კარიერა 2005 წელს, ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის გადამხდელთა შემოწმებების სამმართველოს კამერალური შემოწმებების განყოფილების მთავარი ინსპექტორის პოზიციაზე დაიწყო. 2008-2009 წლებში სსიპ შემოსავლების სამსახურის აუდიტის დეპარტამენტის შემოწმების მთავარი სამმართველოს აუდიტორი იყო, შემდეგ 2010 წლამდე იმუშავა სსიპ შემოსავლების სამსახურის ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრის კონტროლის სამმართველოს კამერალური შემოწმებების განყოფილების უფროსის თანამდებობაზე, დაწინაურდა სსიპ შემოსავლების სამსახურის აუდიტის დეპარტამენტის შემოწმების მთავარი სამმართველოს უფროსის მოადგილედ, ამ



პოზიციაზე მან 2012 წლამდე დაჰყო. 2012-2015 წლებში იყო შპს „DP ჯგუფის“ პარტნიორი და დირექტორი. 2013-2015 წლებში იგი ასევე იყო საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. 2015-2019 წლებში ბატონი გიორგი მუშაობდა შპს „აბლექსში“, პარტნიორად/საგადასახადო და ფინანსურ კონსულტანტად. ხოლო 2019 წლიდან მუშაობს შპს „აი.ჯი.ეფ“-ში ანალოგიურ პოზიციაზე. გიორგი მთიბელაშვილი 2022 წლის 26 ოქტომბრიდან წარმოადგენს შპს „ენერჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“-ს (ს/კ 404485188) სამეთვალყურეო საბჭოს წევრს. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ცხრილი ქვეთავში „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“

ამასთან, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების, ლევან მესხელისა და ლაშა კახიშვილის გამოცდილების შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ“;

სამეთვალყურეო საბჭოს ამოცანები და კომპეტენცია:

- რისკების მართვისა და შიდა კონტროლის სისტემების დამტკიცება და მათი ეფექტური ფუნქციონირების ზედამხედველობა;
- ინფორმაციის გამჟღავნების პოლიტიკის განსაზღვრა;
- სამეურნეო პოლიტიკის ზოგადი პრინციპების დადგენა;
- ფინანსური დაგეგმარების და ანგარიშგების საერთო სტანდარტების დამტკიცება;
- საზოგადოების კორპორატიულ მართვასთან დაკავშირებული შიდა მარეგულირებელი დოკუმენტების, საზოგადოების მართვის სტრუქტურის დამტკიცება, დირექტორთა კომპეტენციის სფეროების გამოიჯვანა და ამ მიზნით შესაბამისი მარეგულირებელი დოკუმენტაციის შემუშავება, დამტკიცება და დირექტორებს შორის კომპეტენციის განაწილებასთან დაკავშირებული საკითხების გადაწყვეტა;
- საზოგადოების წლიური ბიუჯეტის დამტკიცება;
- წლიური ანგარიშის განხილვა და დასამტკიცებლად წარდგენა საერთო კრებისთვის, ასევე მოიგების განაწილების წინადადების წარდგენა საერთო კრებისთვის;
- საერთო კრების მოწვევა;
- დირექტორების დანიშვნა და გამოწვევა, მათთან ხელშეკრულებების დადება და შეწყვეტა, აგრეთვე მათი ანგარიშების დამტკიცება, დირექტორების საქმიანობაზე ზედამხედველობის გაწევა (კონტროლი) და ამ მიზნით, საზოგადოების საქმიანობასთან დაკავშირებული ანგარიშების გამოთხოვა;
- საზოგადოების საბუღალტრო საქმიანობის შემოწმება;
- საზოგადოების ფინანსური დოკუმენტაციის, ასევე ქონებრივი ობიექტების, კერძოდ საზოგადოების სალარო და ფასიანი ქაღალდებისა და საქონლის მდგომარეობის კონტროლი და შემოწმება, სამეთვალყურეო საბჭოს ცალკეული წევრების ან განსაზღვრული ექსპერტების მეშვეობით.
- საზოგადოების ფასიანი ქაღალდების საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- აუდიტის არჩევა;

აღსანიშნავია, რომ 2021 წლის 2 აგვისტოს, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო განახლებული კანონი მეწარმეთა შესახებ (კანონი „მეწარმეთა შესახებ“), რომელიც ძალაში შევიდა 2022 წლის 1 იანვრიდან. აღნიშნული კანონი, სხვა საკითხებთან ერთად, ადგენს კორპორატიული მართვის განახლებულ პრინციპებს, მათ შორის 214-ე მუხლის თანახმად, „სააქციო საზოგადოების სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იმავდროულად არ შეიძლება იყოს სააქციო საზოგადოების ხელმძღვანელი ორგანოს წევრი. „მეწარმეთა კანონის“ 254-ე მუხლი დამატებით ადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული საწარმოს ვალდებულებას, უზრუნველყოს სარეგისტრაციო მონაცემების კანონის მოთხოვნებთან

შესაბამისობა კანონმდებლობის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში, რაც 255-ე მუხლის შესაბამისად იქნება 2024 წლის 1 იანვარი.

„ემიტენტს“, აღნიშნული კანონის საფუძველზე, ეკისრება ვალდებულება, რომ 2024 წლის 1 იანვრამდე, კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით უზრუნველყოს ზემოთ აღწერილ მოთხოვნებთან შესაბამისობა მმართველი ორგანოს პოზიციებთან დაკავშირებით. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ამავე კანონის შესაბამისად, „კომპანიას“ შესაძლოა განესაზღვროს დამატებით 3 თვიან ვადა შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად, რის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაშიც, მის წინაშე შესაძლოა დადგეს სავალდებულო ლიკვიდაციის საკითხი. დამატებით გასათვალისწინებელია, რომ წინამდებარე პროსპექტი თავისთავად ავალდებულებს ემიტენტს უზრუნველყოს შესაბამისობა მოქმედ კანონმდებლობასთან ყველა არსებითი კუთხით (დეტალებისთვის, იხილეთ „ობლიგაციების სგამომშვების პირობები, პუნქტი 5(ლ)“).

## აუდიტის კომიტეტი

სამეთვალყურეო საბჭოში 2 (ორი) წევრის შემადგენლობით იქმნება ქვეკომიტეტი – აუდიტის კომიტეტი, რომელმაც უნდა გააკონტროლოს საზოგადოების ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობა, უზრუნველყოს შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტიანობა და შიდა აუდიტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დამოუკიდებლობა, წარმართოს გარე აუდიტთან ურთიერთობა. აუდიტის კომიტეტი უნდა დაკომპლექტდეს მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებისაგან. აუდიტის კომიტეტს უნდა უხელმძღვანელოს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრმა, რომელიც დამოუკიდებელი პირია.

აუდიტის კომიტეტის წევრები არიან:

- გიორგი მთიბელაშვილი (პ/ნ 01017013930) - აუდიტის კომიტეტის დამოუკიდებელი წევრი / თავმჯდომარე
- ლაშა კახიშვილი (პ/ნ 01024067556) - აუდიტის კომიტეტის წევრი

აუდიტის კომიტეტის უფლება-მოვალეობებია:

- განსაზღვროს შიდა აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგების და კონტროლის შესაბამისი წესები და განახორციელოს მათი დაცვის ზედამხედველობა;
- გააკონტროლოს საზოგადოების ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობა;
- უზრუნველყოს შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტიანობა;
- შიდა აუდიტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დამოუკიდებლობა;
- წარმართოს გარე აუდიტთან ურთიერთობა.

აუდიტის კომიტეტს ხელმძღვანელობს კომიტეტის თავმჯდომარე, რომელსაც ირჩევს სამეთვალყურეო საბჭო.

*კორპორატიული მართვის მოქმედ საკანონმდებლო სტანდარტებთან და შესაძლო რისკებთან დაკავშირებით, ინფორმაცია გამყდავენებულია პროსპექტის შესაბამის ნაწილებში (რისკის ფაქტორები, მარეგულირებელი გარემო, სხვ.).*

## მნიშვნელოვანი წილის მქონე პარტნიორები

კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი არის აშშ-ში რეგისტრირებული კომპანია IG international LLC (090819150). მინდია საბანაძე არის IG international LLC-ის 100%-იანი ბენეფიციარი მფლობელი. მფლობელობის დეტალური სქემისთვის, გთხოვთ იხილოთ პროსპექტის „ზოგადი მიმოხილვის“ თავი.

## 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, როგორც დაიდებოდა გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის. დაკავშირებულ მხარეებთან დადებული ყველა გარიგება, რომელიც ქვემოთ არის განხილული, განხორციელდა 'გამლილი ხელის მანძილის' პრინციპით.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციების ფარგლებში, გაცემული სესხები და სავაჭრო მოთხოვნები, შესაბამისად წარმოადგენდა 44,347 და 3,230 ათას ლარს, ხოლო დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხებიდან, ფინანსურმა შემოსავალმა 2022 წლის 12 თვის განმავლობაში შეადგინა 3,123 ათასი ლარი. კომპანიას 2023 ნახევარი წლისა და შესაძარისი პერიოდისთვის არ განუხორციელებია საკრედიტო ზარალის შეფასება. ზოგადი ინფორმაცია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ წარმოდგენილია „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავში, ხოლო დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით რისკები გამჟღავნებულია რისკის ფაქტორის ქვეთავში;

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან, ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
	საერთო	საერთო	საერთო
კავშირის ტიპი	მფლობელობის ქვეშ	მფლობელობის ქვეშ	მფლობელობის ქვეშ
	მყოფი	მყოფი	მყოფი
<b>ნაშთები პერიოდის ბოლოს:</b>			
გაცემული სესხები	44,346,936	26,474,820	18,526,397
სავაჭრო მოთხოვნები	2,727,789	1,030,786	915,857
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი გაცემულ სესხებზე	(11,704,430)	(3,272,884)	(2,924,907)
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ფინანსურ აქტივებზე	(420,752)	(499,408)	(499,408)
<b>შემოსავლები და დანახარჯები:</b>			
ფინანსური შემოსავალი	3,123,059	1,593,737	1,473,058
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	10,028,945	498,397	82,829
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	-	-	214,776

მენეჯმენტის კომპენსაცია შედგებოდა შემდეგი მუხლებისგან:

(ლარი)	30 ივნისი 23	30 ივნისი 2022	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ხელფასები და ნაღდი ფულით გაცემული პრემიები	480,000	217,500	2,568,004	1,777,047
<b>სულ ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება</b>	<b>480,000</b>	<b>217,500</b>	<b>2,568,004</b>	<b>1,777,047</b>

**ემიტენტის აქტივებსა და ვალდებულებებთან, ფინანსურ მდგომარეობასთან, მოგებასა და ზარალთან დაკავშირებული ფინანსური ინფორმაცია**

კომპანიის ფინანსური უწყისების მომზადების მომზადებულია საერთაშორისო ფინანსური სტანდარტების (IFRS)-ის მიხედვით და გამჟღავნებულია სარეგისტრაციო შესაბამის ქვეთავებში („საბალანსო უწყისი“, „მოგება-ზარალის უწყისი“, „ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი“);

აუდიტირებულ წლიურ ანგარიშგებებზე, აუდიტის მოსაზრება არის პირობითი, რაც განპირობებულია იმით, რომ კომპანია საინვესტიციო ქონებას ბალანსზე აღრიცხავს თვითღირებულების მეთოდით, თუმცა არ ამჟღავნებს ქონების რეალურ (სამართლიან) ღირებულებას IFRS სტანდარტების (კერძოდ, ბასს 40 და ფასს 13) მოთხოვნების შესაბამისად. აუდიტირებული წლიური ანგარიშგებები გასაჯაროებულია [reportal.ge](http://reportal.ge)-ს ვებ-გვერდზე. კომპანია არ ეთანხმებოდა აუდიტორის პოზიციას და ვერ ხედავდა აღნიშნულის საჭიროებას.

2023 და 2022 წლის ნახევარ წლიური ანგარიშები მომზადებულია მენეჯმენტის მიერ, შესაბამისად არ არსებობს იმის რწმუნება, რომ მენეჯერული აღრიცხვისთვის მომზადებული ფინანსური უწყისები თანხვედრაში იქნება აუდიტირებულ მონაცემებთან. კომპანიის მენეჯმენტის შეფასებით, შუალედური ფინანსური ანგარიშგებებიც შედგენილია საერთაშორისო ფინანსური სტანდარტების (IFRS)-ის მიხედვით;

**საბალანსო უწყისი**

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2023 (არააუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2021 (აუდიტირებული)
<b>აქტივები</b>			
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>			
საინვესტიციო ქონება	182,424,814	181,954,373	182,553,787
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	14,743,595	15,354,877	16,574,092
ძირითადი საშუალებები	4,414,990	4,916,014	4,659,686
არმატერიალური აქტივები	160,261	66,676	9,798
გასავითარებელი მიწა	-	-	69,743,522
გაცემული სესხები	30,125,544	20,241,162	23,566,814
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	788,187	1,050,331	515,330
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>232,657,391</b>	<b>223,583,433</b>	<b>297,623,029</b>
<b>მიმდინარე აქტივები</b>			
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	80,974,710	74,655,903	-
გაცემული სესხები	3,508,785	12,259,710	5,947,328
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	-	-	431,378
მარაგები	427,627	422,308	389,066
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14,586,966	9,174,665	6,726,393
შეზღუდული ფული	11,027,810	854,494	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	15,510,961	9,440,109	708,415
<b>სულ მიმდინარე აქტივები</b>	<b>126,036,859</b>	<b>106,807,189</b>	<b>14,202,580</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>358,694,250</b>	<b>330,390,622</b>	<b>311,825,609</b>

<b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>			
<b>კაპიტალი</b>			
საწესდებო კაპიტალი	200	200	200
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	8,813,699	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება	121,285,333	91,959,118	41,148,771
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>130,099,232</b>	<b>100,773,017</b>	<b>49,962,670</b>
<b>ვალდებულებები</b>			
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>			
ნასესხები სახსრები	121,772,573	176,285,445	105,208,705
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები	1,237,299	1,284,013	1,377,442
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	2,070,424	1,880,057	1,009,345
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>125,080,295</b>	<b>179,449,515</b>	<b>107,595,492</b>
<b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>			
ნასესხები სახსრები	53,674,685	34,297,299	86,558,937
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	42,047,415	6,907,037	-
სხვა გადასახდელი ვალდებულებები	101,613	970,772	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,055,380	5,357,351	65,302,495
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელის ანარიცხები	2,635,631	2,635,631	2,406,015
<b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>	<b>103,514,723</b>	<b>50,168,090</b>	<b>154,267,447</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>	<b>228,595,018</b>	<b>229,617,605</b>	<b>261,862,939</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>358,694,250</b>	<b>330,390,622</b>	<b>311,825,609</b>

**მოგება-ზარალის უწყისი**

მოგება-ზარალის ძირითადი მაჩვენებლები, ერთეული ლარი:	30 ივნისი 2023 (არააუდირებული)	30 ივნისი 2022 (არააუდირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდირებული)	31 დეკემბერი 2021 (აუდირებული)
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
<b>ამონაგები</b>	<b>39,633,799</b>	<b>37,578,457</b>	<b>80,186,356</b>	<b>61,162,322</b>
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	-5,706,048	-7,121,465	-14,814,921	-15,269,228
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა ნეტო	52,945	1,418,397	-1,431,669	1,381,603
<b>საოპერაციო მოგება</b>	<b>29,414,674</b>	<b>27,872,045</b>	<b>54,583,383</b>	<b>41,122,802</b>
<i>საოპერაციო მოგების მარჟა</i>	<i>74.22%</i>	<i>74.17%</i>	<i>68.07%</i>	<i>67.24%</i>
<i>აქედან, ცვეთა და ამორტიზაციის ხარჯი, ჯამურად*</i>	<i>-2,602,436</i>	<i>-2,531,577</i>	<i>-5,037,413</i>	<i>-4,697,800</i>
გაცემულ სესხებზე საკრედიტო ზარალის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	-	-	-10,028,945	-498,397
ფინანსური ხარჯი, ნეტო	-1,071,391	6,645,913	12,927,556	823,148
სხვა შემოსავალი, ნეტო	982,933	120,368	449,096	568,264
<b>მოგება დაბეგვამდე</b>	<b>29,326,216</b>	<b>34,638,326</b>	<b>57,931,090</b>	<b>42,015,817</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-1,370,743	-
<b>წმინდა მოგება</b>	<b>29,326,216</b>	<b>34,638,326</b>	<b>56,560,347</b>	<b>42,015,817</b>
<i>წმინდა მოგების მარჟა</i>	<i>73.99%</i>	<i>92.18%</i>	<i>70.54%</i>	<i>68.70%</i>

\* ცვეთა და ამორტიზაციის ხარჯი დიდწილად ნაწილდება კომპანიის პირდაპირ საოპერაციო და საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებზე.

**ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი**

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2023 (არააუდირებული)	30 ივნისი 2022 (არააუდირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდირებული)	31 დეკემბერი 2021 (აუდირებული)
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>				
მოგება მოგების გადასახადამდე	29,326,216	34,638,326	57,931,090	42,015,817
კორექტირებები:				
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,602,436	2,531,577	5,037,413	4,697,800
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	-	-	10,114,468	1,160,751
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	611,282	611,282	1,219,215	1,222,565
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხი	-	-	229,615	2,406,015
ფინანსური ხარჯები, ნეტო	1,071,391	-6,645,913	-12,927,556	-823,148
წმინდა ზარალი სავალუტო სხვაობებიდან	-52,945	-1,418,397	1,431,669	-1,381,603
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე</b>	<b>33,558,380</b>	<b>29,716,875</b>	<b>63,035,914</b>	<b>49,298,197</b>
<b>საოპერაციო აქტივების (ზრდა) / შემცირება</b>				
სავაჭრო მოთხოვნებში	-5,150,158	-1,511,810	-3,181,782	-376,517
მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში	-6,318,807	-	-654,768	-
მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში მომხმარებლისგან მიღებულ ავანსებში	35,065,565	-	6,907,037	-
მარაგებში	-5,319	158,650	-33,243	-122,130
წინასწარ გადახდილ გადასახადებში	-869,159	-747,598	1,402,151	-770,968
მოიჯარეებისთვის გადახდილ ავანსებში	-	-	-	-
მომხმარებლისგან მიღებულ ავანსებში	414875	-	2,387,918	249,509
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-493,738	-59,736,061	1,953,887	2,084,596
დღგ-ს დაბრუნება	-	-	-	8,698,856
გადახდილი მოგების გადასახადი	-	-	-1,370,743	-
გადახდილი პროცენტი, ნეტო	-7,760,642	-5,761,085	-12,416,339	-16,215,862
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>	<b>48,440,997</b>	<b>-37,881,029</b>	<b>58,030,032</b>	<b>42,845,681</b>

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2023 (არააუდირებული)	30 ივნისი 2022 (არააუდირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდირებული)	31 დეკემბერი 2021 (აუდირებული)
<b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>				
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	-173,920	-700,060	-1,111,640	-1,163,178
საინვესტიციო ქონების შექმნა	-2,438,533	-2,526,843	-3,647,221	-8,637,367
განსავითარებელი მიწის შესყიდვა	-	-162,627	-66,179,612	-17,603,911
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა	-93186	-7,989	-85,773	-
სესხების გაცემა	-1,525,925	-12,627,039	-14,085,337	-14,626,022



გაცემული სესხების დაბრუნება	372,313	173,428	46,362	2,761,556
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>	<b>-3,859,251</b>	<b>-15,851,130</b>	<b>-85,063,221</b>	<b>-39,268,922</b>

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2023 (არააუდირებული)	30 ივნისი 2022 (არააუდირებული)	31 დეკემბერი 2022 (აუდირებული)	31 დეკემბერი 2021 (აუდირებული)
<b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>				
წმინდა შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	-28,147,824	53,783,582	45,182,297	-3,576,759
გადახდები შეზღუდული ფულადი სახსრების ნაშთებისთვის	-10173316	-	-854,494	-
კომპანიის აქციონერებისთვის გადახდილი დივიდენდი	-	-	-5,750,000	-
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>	<b>-38,321,141</b>	<b>53,783,582</b>	<b>38,577,803</b>	<b>-3,576,759</b>
ვალუტის კურსის გავლენა ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე	-189754	-	-2,812,920	234,007
საწყისი ფული და ექვივალენტები	9,440,109	708,415	708,415	474,408
საბოლოო ფული და ექვივალენტები	15,510,962	759,838	9,440,109	708,415

## დივიდენდების პოლიტიკა

კომპანიას არ აქვს დივიდენდების გაცხადებული და გაწერილი პოლიტიკა და ამასთანავე, 2018 წლის 31 დეკემბრიდან 2022 წლის 31 დეკემბრამდე დივიდენდები კომპანიას არ გამოუცხადებია და არ გაუცია. კომპანიამ 2022 წლის განმავლობაში ორი გადაწყვეტილებით განსაზღვრა ჯამურად 5,000 ათასი ლარისა და 2,000 ათასი ლარის დივიდენდების გაცემა. „აი ჯი დეველოფმენტმა“ 2022 წლის განმავლობაში გასცა პიველი გადაწყვეტილების (5,000 ათასი ლარის ოდენობით) ნაწილი, 3,750 ათასი ლარი, და მეორე გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სრული თანხა, 2,000 ათასი ლარი, რომელთა საერთო ჯამურმა მოცულობამ 5,750 ათასი ლარი შეადგინა.

კომპანიამ 2023 წლის მეოთხე კვარტალში გადაწყვეტილებით განსაზღვრა 3,000 ათასი ლარის დივიდენდი გაცემა და ამავე პერიოდში გასცა 2022 წლის პირველი გადაწყვეტილებით (5,000 ათასი ლარის ოდენობით) განსაზღვრული თანხის დარჩენილი ნაწილი, 1,250 ათასი ლარი, და 2023 წლის გადაწყვეტილებით განსაზღვრული დივიდენდის ნახევარი, 1,500 ათასი ლარი, რომელთა ჯამურმა მოცულობამ 2,750 ათასი ლარი შეადგინა.

„აი ჯი დეველოფმენტი“ 2023 წლის გადაწყვეტილებით განსაზღვრული დივიდენდის დარჩენილი ნაწილის, 1,500 ათასი ლარის დივიდენდის გაცემას გეგმავს 2025 წლის 1 იანვრამდე ერთ ან რამდენიმე ტრანზაქციად.

დივიდენდების გაცემასთან დაკავშირებით, პროცესები და გარკვეული შეზღუდვები განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით და კრედიტორების წინაშე არსებული კოვენანტებით, როგორც გამჟღავნებულია პროსპექტის შესაბამის ქვეთავებში;

წინამდებარე პროსპექტის დათქმებისა და არსებულ სესხებზე კოვენანტების მიხედვით დაწესებულია შეზღუდვა დივიდენდის გაცემასთან დაკავშირებით. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „ობლიგაციის გამოშვების პირობები - დათქმები“ და ქვეთავი „კაპიტალიზაციასა და დავალიანება - ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა“.

## კორპორატიული მმართველობა

2021 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ბრძანებით გამოქვეყნდა კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს დაევალებათ 2023 წლის წლიური ანგარიშგების თარიღისთვის. აღნიშნული კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შეასრულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“, რომლის მიზანია ხელი შეუწყოს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის ფართოდ გამოყენებას.

**სასამართლო პროცესები**

ქვემოთ წარმოდგენილია პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის არსებული სამართლებრივი დავები, რომლებშიც კომპანია წარმოადგენს მოპასუხეს და ის შედარებით მატერიალური სასამართლო დავები, რომლებშიც კომპანია წარმოადგენს მოსარჩელეს. დანარჩენი იმ სამართლებრივი დავების ჯამური ღირებულება, რომლებშიც კომპანია წარმოადგენს მოსარჩელეს, ჯამურად არ აღემატება 2 მილიონ ლარს. პროსპექტის წარდგენის მომენტისთვის, კომპანიის მიმართ ორჯერ არის გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებები (დეტალებისთვის იხილეთ ცხრილი).

მოსარჩელე	მოპასუხე	დავის აღწერა	შედეგი/შესაძლო შედეგი	სარჩელის ღირებულება	ვალუტა
<b>სასამართლო დავები, რომლებშიც ემიტენტი წარმოადგენს მოპასუხეს</b>					
შპს „ავტო ვოშ“	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც მოსარჩელე კომპანია სარჩელით ითხოვს იჯარის ფარგლებში განხორციელებული კაპიტალური რემონტის მიზნით გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას. სასარჩელო მოთხოვნა წარმოადგენს 49 144.37 ლარს. თავის მხრივ, შეგებებული სარჩელით შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ითხოვს შპს „ავტო ვოშისათვის“ ზიანის თანხის 14 729 ლარის დაკისრებას. მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.		49,144	GEL
შპს „დომინა“	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	სარჩელით მოთხოვნილია შპს „დომინას“ საკუთრებაში არსებული მოძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ფარგლებში სასამართლომ აკრძალა შპს „დომინას“ საკუთრებაში არსებული ქონების გასხვისება.		25,000	USD
ფიზიკური პირი (კომპანიასთან არადაკავშირებული)	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	„ზარალის ანაზღაურება. სარჩელის მიხედვით ემიტენტი წარმოადგენს ერთ-ერთ სოლიდარულ მოპასუხეს. სარჩელზე ემიტენტმა წარადგინა შესაგებელი. ემიტენტს მიაჩნია, რომ საქმიდან ის, როგორც მოპასუხე მხარე უნდა ამოირიცხოს. კომპანია არ ეთანხმება წარდგენილ სარჩელს და თვლის, რომ დაკმაყოფილების ალბათობა 0%-ია. უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ აკრძალა კონკრეტული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით		1,119,756	GEL

		დატვირთვა, რომელსაც არც უშუალოდ და არც შვილობილის მეშვეობით არ იყენებს საქმიანობის განხორციელების მიზნით და რომლის საბალანსო ღირებულება შეადგენს 207,424 ლარს, ამასთან, ემიტენტმა გაასაჩივრა ზემოაღნიშნული განჩინება.			
შპს „ბრენდ სითი“	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	ზიანის ანაზღაურება - 18 120.46 ლარის ოდენობით და წინასწარ გადახდილი საიჯარო ქირის 3000 აშშ დოლარის უკან დაბრუნება.		18,120 3,000	GEL USD
<b>სასამართლო დავები, რომლებშიც ემიტენტი წარმოადგენს მოსარჩელეს</b>					
შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	შპს „ფრანგული სახლი“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 262 142.99 ლარის ოდენობით. დავა მიმდინარეობს თბილისის საარბიტრაჟო ინსტიტუტში. მოთხოვნა წარმომობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.		262,143	GEL
შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	შპს „მერაკი“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 54 450 ლარის ოდენობით. დავა მიმდინარეობს თბილისის საარბიტრაჟო ინსტიტუტში. მოთხოვნა წარმომობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.		54,450	GEL
შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	შპს „პერსონი“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 51 920 ლარის ოდენობით. დავა მიმდინარეობს თბილისის საარბიტრაჟო ინსტიტუტში. მოთხოვნა წარმომობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.		51,920	GEL

## **ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა**

2023 წლის 30 ივნისის შემდეგ პროსპექტის შედგენის თარიღამდე არ მომხდარა ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ საქმიანობასთან დაკავშირებული არანაირი მნიშვნელოვანი ცვლილება.

### **კაპიტალი**

საზოგადოების საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება 8,814 ათასი ლარის ოდენობით.

პარტნიორებს შეუძლიათ გაზარდონ საწესდებო კაპიტალის ოდენობა. საწესდებო კაპიტალში შენატანის სახით შესაძლებელია შეტანილ იქნას ნებისმიერი ვალუტა, აგრეთვე სხვა ქონებრივი და არაქონებრივი შენატანი.

საზოგადოების დაფუძნებისას ან საწესდებო კაპიტალის გაზრდისას შესატანი შეიძლება შესრულდეს ნებისმიერი ვალუტით. საზოგადოების საბუღალტრო წიგნებში თანხა აღინიშნება ეროვნული ვალუტით, შესატანი შეიძლება წარმოდგენილ იქნეს აგრეთვე სხვა ქონებრივი ან არაქონებრივი ობიექტების სახით, რომელიც უნდა შეაფასოს დამოუკიდებელმა ექსპერტმა. შეტანაზე ვალდებული პარტნიორი საზოგადოების წინაშე პასუხს აგებს არაფულადი შესატანის იმ ღირებულებისათვის, რაც ამ ობიექტს რეგისტრაციის მომენტში ჰქონდა.

კაპიტალის ცვლილების ჩაშლა და დინამიკა წლების მიხედვით შეგიძლიათ იხილო ქვეთავში „ინფორმაცია კაპიტალისა და სასესხო ვალდებულებების შესახებ“.

### **პარტნიორების უფლებები და მოვალეობები**

საზოგადოების უმაღლესი ორგანოს წარმოადგენს პარტნიორთა კრება, რომელიც წარმართავს საზოგადოების საქმიანობას.

საზოგადოებას ჰყავს ერთი პარტნიორი, IG International LLC, (4725505, მის. 3411 სილვერსაიდ როუდი, როდნი ბილდინგ, სუით 104, ვილმინგტონი, დელავერი 19810, ამერიკის შეერთებული შტატები).

„საზოგადოების“ პარტნიორს გააჩნია და ეკისრება წესდებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი უფლებები და ვალდებულებები.

საზოგადოების პარტნიორების კომპეტენციას განეკუთვნება:

- საზოგადოების წესდებაში ცვლილებების შეტანა.
- საზოგადოების ეკონომიკური და სოციალური განვითარების საერთო მიმართულებებისა და საზოგადოების საქმიანობის ძირითადი მიმართულების განსაზღვრა.
- ფილიალების და სხვა განცალკევებული ქვედანაყოფების შექმნა, რეორგანიზაცია და საქმიანობის შეწყვეტა (ლიკვიდაცია), მათი წესდების (დებულების) დამტკიცება.
- საზოგადოების ფონდების შემადგენლობის, დანიშნულების, ოდენობის, შექმნის წყაროებისა და გამოყენების წესის განსაზღვრა და შესაბამისი დებულების მიღება.
- საზოგადოებისა და მისი ფილიალების საქმიანობის წლიური შედეგების მოგების განაწილების წესისა და ზარალის დაფარვის წესის განსაზღვრა და დამტკიცება.
- საზოგადოების საგარეო ეკონომიკური საქმიანობის ძირითად საკითხებთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღება.

- საზოგადოების საქმიანობის შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, ლიკვიდატორების დანიშვნა და სალიკვიდაციო ბალანსის დამტკიცება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების დანიშვნა და მათი თანამდებობიდან გათავისუფლება;
- ახალი/დამატებითი შენატანების გზით საწარმოს კაპიტალის გაზრდის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- სხვა საკითხები, რომელთა გადაწყვეტა კანონმდებლობისა და ამ წესდების თანახმად პარტნიორის კომპეტენციაშია.

„საზოგადოების“ პარტნიორს აქვს თავისი წილის პროპორციულად „საზოგადოების“ მოგებიდან დივიდენდის მიღების უფლება.

პარტნიორები, რომელთა წილი ერთად შეადგენს საწესდებო კაპიტალის ხუთ პროცენტს, უფლებამოსილნი არიან, მოითხოვონ პარტნიორთა საერთო კრების მოწვევა ამ კრების მიზნებისა და საფუძვლების მითითებით.

პარტნიორები ერთობლივად აკონტროლებენ საზოგადოების ხელმძღვანელობას.

„საზოგადოების“ დირექტორმა პარტნიორის მოთხოვნის საფუძველზე დაუყოვნებლივ უნდა მიაწოდოს მას ინფორმაცია „საზოგადოების“ საქმიანობის შესახებ და ნება დართოს გაეცნოს „საზოგადოების“ წიგნებსა და ჩანაწერებს.

„საზოგადოების“ პარტნიორი ვალდებულია არ გაახმაუროს „საზოგადოების“ საქმიანობასთან დაკავშირებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და თავისი ქმედებით ან უმოქმედობით არ შელახოს „საზოგადოების“ იმიჯი ან/და საქმიანი რეპუტაცია.

## დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ნახსენებია/მითითება არის გაკეთებული რეგისტრაციის დოკუმენტში

რეგისტრაციის დოკუმენტში ნახსენებია შემდეგი დოკუმენტები:

- აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებები - 2021 და 2022 წლები (ატვირთულია ვებ-გვერდზე <https://reportal.ge/ka/Reports/Report?q=404851503>);
- კომპანიის წესდება - (ატვირთულია საჯარო რეესტრის პორტალზე [napr.gov.ge](http://napr.gov.ge): NAPR სისტემაში მოძიების მიზნებისთვის განაცხადის ნომერია B21117864)
- ხელშეკრულება განთავსების აგენტსა და ემიტენტს შორის - (დოკუმენტის გაცნობა ფიზიკური ფორმით შესაძლებელია ემიტენტის მისამართზე);
- ხელშეკრულება კალკულაციისა და გადახდის აგენტსა და ემიტენტს შორის - (დოკუმენტის გაცნობა ფიზიკური ფორმით შესაძლებელია ემიტენტის მისამართზე);

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

## ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა

### მნიშვნელოვანი ინფორმაცია

#### განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 22,522 ათასი ლარს, კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად წარმოადგენს 1.22-სა და 0.33-ს. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი შეადგენდა 56,639 ათას ლარს, მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად 2.13 და 0.64. კომპანიის მენეჯმენტის შეფასებით, სამომავლო დაფინანსება (მათ შორის, ობლიგაციების მეშვეობით მოზიდული სახსრები) და კომპანიის მომგებიანობა საკმარისი იქნება მომდევნო ერთი წლის მანძილზე საქმიანობის დასაფინანსებლად.

#### შეთავაზებაში მონაწილე მხარეების ინტერესის აღწერა

კომპანიასა, განთავსების აგენტს, კალკულაციისა და გადახდის აგენტს (ასევე მასთან დაკავშირებულ ბანკს) და რეგისტრატორს შორის არ არის ინტერესთა კონფლიქტი, მხარეები არ წარმოადგენენ დაკავშირებულ და/ან აფილირებულ კომპანიებს.

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

ინფორმაცია ემიტენტის რეგისტრატორის შესახებ წარმოდგენილია ობლიგაციის შეთავაზების პირობების დოკუმენტში.

*ინფორმაცია სხვა მესამე პირებისა და ობლიგაციის პირობების შესახებ იხილეთ შეთავაზების პირობების დოკუმენტში.*

#### **ინფორმაცია ფასიანი ქაღალდების რიგითობაზე კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუუნარობის/გაკოტრების შემთხვევაში.**

ობლიგაციებით ნაკისრი კომპანიის ვალდებულებები კომპანიის არაუზრუნველყოფილი ვალდებულებებია. შესაბამისად, ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიისთვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, კანონმდებლობით, უზრუნველყოფილ კრედიტორებს გააჩნიათ უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების მიმართ მათ, ანუ უზრუნველყოფილი კრედიტორების, სასარგებლოდ დადებული უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით. ემიტენტის არსებული სასესხო ვალდებულებები წარმოადგენს უზრუნველყოფილი კრედიტორების კატეგორიას, ხოლო „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები მიეკუთვნება არაუზრუნველყოფილ მოთხოვნათა კატეგორიას. აღნიშნული კანონის მიხედვით, ემიტენტის გაკოტრების შემთხვევაში გადახდისუუნარობის მასა შემდეგი თანამიმდევრობით განაწილდება: ა) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; და საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს,



ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს); ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ ემიტენტის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები; გ) პრეფერენციული მოთხოვნები - გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე გადასახდელი, 3 თვის ხელფასისა და შვებულების ხარჯების (გარდა მოვალის დირექტორებისა და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების, აგრეთვე მათი ოჯახის წევრების ხელფასისა და შვებულების ხარჯებისა) ასანაზღაურებელი თანხები, საწარმოო ტრავმის გამო გადასახდელი თანხები (თითოეული კრედიტორისთვის - არაუმეტეს 1 000 ლარის ოდენობით); დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები - სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე ბოლო 3 წლის შესაბამის საგადასახადო პერიოდზე წარმოშობილი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული არაპირდაპირი გადასახადების თანხები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ კატეგორიას მიეკუთვნება „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები.

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

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

## ობლიგაციების გამოშვების პირობები

„ობლიგაციები“ ისარგებლებენ ქვემოთ მოცემული პირობებით:

„ობლიგაციები“, რომელთა საერთო ძირი თანხა და ნომინალური ღირებულება 45,000,000 (ორმოცდახუთ მილიონ) აშშ დოლარამდეა განსაზღვრული და რომლებიც გამოშვებულია ორ ან რამდენიმე დამოუკიდებელ ემისიად „პროსპექტისა“ და „შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ შესაბამისად, „კომპანიის“/„ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს და პარტნიორთა კრებების 2023 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებების საფუძველზე.

ობლიგაციების პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები განისაზღვრება: წინამდებარე პროსპექტით, მათ შორის, წინამდებარე „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ (შემდგომში - „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ ან „პირობები“) და „შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ (იგივე „პირობების დოკუმენტი“).

„ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდა განხორციელდება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ შესახებ ხელშეკრულების“ პირობების შესაბამისად, რომელიც გაფორმებულია „კომპანიისა“ და სს „გალტ ენდ თაგარტი“-ს - როგორც „კალკულაციისა და გადახდის აგენტს“ - შორის („კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“). თითოეული „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია გაეცნოს/შეისწავლოს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ შესახებ ხელშეკრულების“ ასლი, რომელიც ხელმისაწვდომი იქნება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მითითებულ მისამართზე (ასევე ელექტრონულად, „კალკულაციის აგენტისა“ და „ემიტენტის“ „პროსპექტში“ მითითებული ელექტრონული ფოსტებიდან გამოთხოვის შემთხვევაში). შესაბამისად, ითვლება, რომ „ობლიგაციონერი“ სათანადოდ იქნა ინფორმირებული/გაეცნო „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ შესახებ ხელშეკრულებას“. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ შესახებ ხელშეკრულების“ პირობები გავრცელდება „ობლიგაციონერებზე“ და ექნება სავალდებულო ძალა მათთვის.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული შეთავაზების პირობები დამოუკიდებლად და ინდივიდუალურად მიემართება თითოეული კონკრეტული ემისიის ფარგლებში გამოშვებულ ობლიგაციებსა და მათ მფლობელებს.

### 1. ფორმა, ნომინალური ღირებულება და საკუთრების უფლება

„ობლიგაციები“ გამოშვებულია დემატერიალიზებული ფორმით, ელექტრონული ჩანაწერის სახით. ერთი ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებაა: 1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი.

საკუთრების უფლება „ობლიგაციებზე“ დასტურდება რეგისტრაციით: (i) ფასიანი ქაღალდების რეესტრში („ფასიანი ქაღალდების რეესტრი“), რომლის წარმოებასაც უზრუნველყოფს „ემიტენტი“ „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ მითითებული რეგისტრატორის (შემდგომში „რეგისტრატორი“) 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

### (ა) „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცედურა

„ობლიგაციების“ შეთავაზებას „ემიტენტის“ სახელით და მასთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ახორციელებენ „განთავსების აგენტები“ (როგორც განსაზღვრულია „პირობების დოკუმენტში“). საჯარო შეთავაზების დაწყებამდე, „ობლიგაციებით“ დაინტერესების მიზნით, „განთავსების აგენტებს“ ან/და მათ უფლებამოსილ შუამავალს/შუამავლებს უფლება აქვთ, გააგზავნონ დამტკიცებული „პროსპექტი“ პოტენციურ ინვესტორებთან.

„საქართველოს ეროვნული ბანკის“ მიერ „პროსპექტის“ დამტკიცების შემდეგ „ემიტენტი“ ახდენს „ობლიგაციების“ საჯარო შეთავაზებას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. შეტყობინება გასაჯაროვდება „ობლიგაციების“ შეთავაზების შესახებ. „ემიტენტი“, „განთავსების აგენტები“ ან/და განთავსების პროცესში ჩართული ფინანსური შუამავალი/შუამავლები პოტენციურ ინვესტორებს მათი სურვილის შესაბამისად მიაწვდიან „პროსპექტის“ ელექტრონულ ბმულს, მის დასკანერებულ ვარიანტს ან „პროსპექტის“ დაბეჭდილ ასლს. საბოლოო „პროსპექტი“ პოტენციურ ინვესტორებს მიეწოდებათ (მათ შორის, გამოქვეყნების გზით) საჯაროდ შეთავაზებული „ობლიგაციების“ გაყიდვის დაწყებამდე, დაწყებისთანავე ან/და გაყიდვის პროცესში.

პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ, „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ ნებისმიერი „განთავსების აგენტისათვის“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიწოდებით. ამგვარი ინტერესის გამოხატვა შესაძლებელია ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებებით ან „განთავსების აგენტებისათვის“ მისაღები ნებისმიერი სხვა ფორმით. „ობლიგაციების“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის მიღების ბოლო ვადას ერთპიროვნულად განსაზღვრავენ „განთავსების აგენტები“. თუ განაცხადების მიღების საბოლოო თარიღს დაემთხვა დასვენების დღე, ამგვარი დღის წინა „სამუშაო დღე“ ჩაითვლება „ობლიგაციების“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის მიღების საბოლოო თარიღად.

პოტენციური ინვესტორებისათვის „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში დგინდება „ობლიგაციების“ ნომინალურ ღირებულებაზე დასარიცხი პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი („book-building“). სტანდარტულად, ასეთი საბოლოო საპროცენტო განაკვეთი ექცევა წინასწარ „პირობების დოკუმენტში“ მითითებული საპროცენტო განაკვეთის ფარგლებში და დაზუსტების შემდეგ აისახება საბოლოო „პირობების დოკუმენტში“. ამასთან, საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ საბოლოო „პირობების დოკუმენტში“ ასახვას.

თუ პოტენციური ინვესტორებისგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიღების („book-building“-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე, ვიდრე გათვალისწინებულია წინამდებარე „პროსპექტით“, პოტენციური ინვესტორების განაცხადების დაკმაყოფილება მოხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული რაოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, „ემიტენტის“ შეხედულებისამებრ. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი დაკმაყოფილდა მხოლოდ ნაწილობრივ, პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია, უარი განაცხადოს „ობლიგაციების“ შესყიდვის პროცესში მონაწილეობაზე ან გააგრძელოს მასში მონაწილეობა. ამგვარი გადაწყვეტილების თაობაზე „განთავსების აგენტებს“ უნდა ეცნობოს დაუყოვნებლივ (არაუგვიანეს მომდევნო „სამუშაო დღის“ 14.00 საათამდე (თბილისის დროით) მას შემდეგ, რაც ინვესტორს ეცნობება მისი განაცხადის კორექტირების („ობლიგაციების“ ოდენობასთან მიმართებით). წინააღმდეგ შემთხვევაში, „განთავსების აგენტები“ უფლებამოსილები არიან, თავიანთი შეხედულებისამებრ, კვლავ განიხილონ ინვესტორის საწყისი განაცხადი (მოთხოვნილი „ობლიგაციების“ სრულ ოდენობაზე), ან უარი განაცხადონ მასზე.

პოტენციური ინვესტორებისგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიღების („book-building“-ის) დასრულების შემდგომ „განთავსების აგენტები“ განაცხადებენ შეთავაზების საბოლოო ოდენობის განსაზღვრის შესახებ და იმ ინვესტორებს, რომელთა შესყიდვის შესახებ განაცხადებიც (მათ შორის, შეცვლილი

რაოდენობით) დაკმაყოფილდა, მიაწვდიან შესაბამის შეტყობინებას (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად). შეტყობინებაში მითითებული უნდა იყოს „ობლიგაციების“ ის რაოდენობა, რომლის ფარგლებშიც დაკმაყოფილდა პოტენციური ინვესტორის შესყიდვის შესახებ განაცხადები. შეთავაზების საბოლოო ოდენობის გამოცხადების მომენტიდან იმ პოტენციურ ინვესტორთა განაცხადები, რომლებიც დაკმაყოფილდა, გახდება შეუქცევადი/გამოუთხოვადი და მათ ექნებათ სავალდებულო ძალა ამგვარი ინვესტორებისათვის (შემდგომში „ხელმომწერი ინვესტორები“). „ემიტენტი“ ან/და „განთავსების აგენტები“ უფლებამოსილები არიან, მოახდინონ „ობლიგაციების“ განთავსება „გადავადებული განთავსების ფასით“ „გამოშვების თარიღიდან“ „შეთავაზების პერიოდის“ დასრულებამდე (ამ უკანასკნელი თარიღის ჩათვლით), რომელიც განისაზღვრება „პირობების დოკუმენტით“. „ობლიგაციების“ გადავადებული განთავსება განხორციელდება „გადავადებული განთავსების ფასით“. პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ, „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ ნებისმიერი „განთავსების აგენტისათვის“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიწოდებით. ამგვარი ინტერესის გამოხატვა შესაძლებელია ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებებით ან „განთავსების აგენტებისათვის“ მისაღები ნებისმიერი სხვა ფორმით.

„ხელმომწერი ინვესტორები“ და ის ინვესტორები, რომლებიც შეისყიდიან „ობლიგაციებს“ „გადავადებული განთავსების თარიღამდე“, ვალდებულნი არიან შესაბამისი ოდენობის „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე „გამოშვების თარიღამდე“ ან „გადავადებული განთავსების თარიღამდე“ არანაკლებ 2 „სამუშაო დღით“ ადრე. „ხელმომწერმა ინვესტორებმა“ აღნიშნული საბროკერო ანგარიშში უნდა გახსნან ნებისმიერ „განთავსების აგენტთან“. ამავე ანგარიშზე მიაწოდებს „ემიტენტი“ შესყიდულ „ობლიგაციებს“ „გამოშვების თარიღზე“ ან „გადავადებული განთავსების თარიღზე“. გამონაკლის შემთხვევებში, „განთავსების აგენტებს“ შეუძლიათ თავიანთი შეხედულებისამებრ დართონ ნება „ხელმომწერ ინვესტორს“ „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები, ნაცვლად „განთავსების აგენტთან“ გახსნილი „ხელმომწერი ინვესტორის“ საბროკერო ანგარიშისა, მიმართოს „ემიტენტის“ ნომინალური მფლობელობის ანგარიშზე, რომელიც გახსნილია „განთავსების აგენტებთან“. ასეთ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ მიწოდება განხორციელდება „რეგისტრატორთან“ ან სხვა უფლებამოსილ „ნომინალურ მფლობელთან“ არსებულ „ხელმომწერი ინვესტორის“ ანგარიშზე.

„ობლიგაციების“ განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილი არიან, ფლობდნენ „ობლიგაციებს“ სხვა „ნომინალურ მფლობელთან“ გახსნილ ანგარიშ(ებ)ზე ან „რეგისტრატორთან“ ჩანაწერის სახით.

### **(ბ) საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა**

იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო „შეთავაზების პერიოდში“ „ემიტენტი“ გადაწყვეტს, შეცვალოს „ობლიგაციების“ შესახებ ინფორმაცია, მან უნდა მიიღოს „ფასიანი ქაღალდების კანონითა“ და ფასიანი ქაღალდების ბაზრის მოქმედი რეგულაციებით დადგენილი აუცილებელი ზომები.

### **(გ) ობლიგაციების გასხვისება**

„ობლიგაციების“ გასხვისება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით (მათ შორის, „ფასიანი ქაღალდების 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 „ემიტენტს“ აქვს უფლება, მიმართოს 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 შესახებ კანონმდებლობის“ მოთხოვნების

შესაბამისად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ობლიგაციების“ საქართველოს საფონდო ბირჟის ოფიციალურ ლისტინგში დაშვების შესახებ გადაწყვეტილება არ საჭიროებს რაიმე ტიპის თანხმობას ან დამოწმებას „ობლიგაციონერების“ მიერ.

„ობლიგაციები“ შესაძლოა გასხვისდეს მხოლოდ საქართველოს ტერიტორიაზე, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად (მათ შორის, „ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობის“ შესაბამისად). „ობლიგაციების“ საკუთრების უფლების გადაცემა ძალაშია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნული რეგისტრირდება „საჯარო რეესტრში“.

#### **(დ) ფასის (კუპონის) დადგენა**

პოტენციური ინვესტორებისათვის შეთავაზების საბოლოო მოცულობა და ფასი (კუპონი) დგინდება „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში, „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან / პირობებიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად) „ობლიგაციების“ „პირობების“ 2(ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული პროცედურის შესაბამისად.

#### **(ე) განთავსება**

ემიტენტი ან/და „განთავსების აგენტი“ უფლებამოსილნი არიან, მოახდინონ „ობლიგაციების“ განთავსება „გადავადებული განთავსების ფასით“ „გამოშვების თარიღიდან“ „შეთავაზების პერიოდის“ დასრულებამდე (ამ უკანასკნელი თარიღის დასრულების დღის ჩათვლით). „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 აგენტების“ მიერ ნებადართული ნებისმიერი სხვა საშუალებებით.

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

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

თუ „საბოლოო პროსპექტით“ გათვალისწინებული „ობლიგაციების“ სრული რაოდენობა არ იქნება განთავსებული შეთავაზების დასრულების თარიღისთვის, განუთავსებელი „ობლიგაციები“ ჩაითვლება გაუქმებულად (გაუქმდება) და ემიტენტი „ობლიგაციების“ განთავსებული რაოდენობის შესახებ ინფორმაციას მიაწვდის საქართველოს ეროვნულ

ბანკს, საფონდო ბირჟას – თუ ფასიანი ქაღალდი დაშვებულია საფონდო ბირჟაზე და აგრეთვე გამოაცხადებს მას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

### **(ვ) 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.

### **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 გადახდევის ნაწილში, გარდა იმგვარი მოთხოვნებისა, რომელთაც კანონმდებლობის იმპერატიული ნორმების შესაბამისად გააჩნიათ უპირატესობა.

### **4. დათქმები**

**მნიშვნელოვანი ინფორმაცია:** ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული შეთავაზების პირობები დამოუკიდებლად და ინდივიდუალურად მიემართება თითოეული კონკრეტული ემისიის ფარგლებში გამოშვებულ ობლიგაციებსა და მათ მფლობელებს.

#### **(ა) საქმიანობის ცვლილება:**

ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ „ჯგუფის“ მიერ განხორციელებული საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები არ შეიცვალოს „ობლიგაციების“ „გამოშვების თარიღისათვის“ არსებულ მდგომარეობასთან შედარებით. პროსპექტის მომზადების დროისათვის „ჯგუფის“ საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები მოიცავს უძრავ ქონებასა და სტუმარმასპინძლობასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ სფეროს.

#### **(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“ 4(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 „ობლიგაციებით“ ნაკისრი მისი ვალდებულებების კანონიერად შესრულებისათვის და საქართველოში „ობლიგაციების“ ნამდვილობის, აღსრულებადობისა და მტკიცებულებად დასაშვებობისათვის.

**(გ) შერწყმა:**

(I) „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს, რომ იმ „ობლიგაციონერების“ (ობლიგაციების მფლობელების) წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ნომინალური მფლობელობის“ საშუალებით) ინდივიდუალურად ან ჯამურად, გადაუხდელი „ობლიგაციების“ არანაკლებ 51%-ს, არ განახორციელოს შემდეგი: (გ.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან (გ.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონსოლიდაცია ან შერწყმა, და ამ მიზნით „ემიტენტის“ მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა; გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სახეზეა ერთ–ერთი შემდეგი პირობა:

(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 იმ აუცილებელი პირობების/სტანდარტების გათვალისწინებით, რაც საჭიროა ამგვარი უფლებებისა და ვალდებულებების „სამართალმემკვიდრისთვის“ გადაკისრების ნამდვილობისთვის.

(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; –ან

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

(II) „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს, რომ იმ „ობლიგაციონერების“ (ობლიგაციების მფლობელების) წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ნომინალური მფლობელობის“ საშუალებით) ინდივიდუალურად ან ჯამურად, გადაუხდელი „ობლიგაციების“ არანაკლებ 51%-ს, „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) არ უნდა განახორციელოს შემდეგი: (გ.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან რაიმე სხვა კორპორატიული ცვლილება; (გ.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონსოლიდაცია ან შერწყმა და ამ მიზნით „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა; გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სახეზეა ერთ–ერთი შემდეგი პირობა: :

(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 „მნიშვნელოვანი შვილობილი“) 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; ან

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

(III) განურჩევლად ზემოთქმულისა, ნებისმიერი „მნიშვნელოვან შვილობილი“ (გარდა შპს „სითი დეველოფმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა), უფლებამოსილია „ემიტენტთან“ ან „შვილობილთან“ (რომელიც ამ პუნქტში აღწერილი ტრანზაქციის შედეგად ჩაითვლება „მნიშვნელოვან შვილობილად“ ამ „პროსპექტის“ მიზნებისთვის) მიმართებაში, მოახდინოს კონსოლიდირება ან შერწყმა (რეორგანიზაციის ნებისმიერი ფორმით) ან ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა.

(IV) განურჩევლად ზემოთქმულისა, წინამდებარე პუნქტი 4(გ) არ შეეხება (i) ტრანზაქციებს „ემიტენტსა“ და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის (გარდა შპს „სითი დეველოფმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა), (ii) მისი ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან (iii) 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 ამგვარი აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება და შემოსავლების ღირებულების ჯამური ოდენობა, არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ემიტენტის“ „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების“ 80%-ს (ოთხმოც პროცენტს).

#### **(დ) გასხვისება:**

(I) გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სხვაგვარი დათქმა გათვალისწინებული წინამდებარე „პირობებში“, და „პირობების“ 4(გ) პუნქტის („შერწყმა“) და 4(ე) პუნქტის („აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები“) დებულებების შეუზღუდავად და გათვალისწინებით, „ობლიგაციონერთა“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ნომინალური მფლობელობის“ საშუალებით) ინდივიდუალურად ან ჯამურად, გადაუხდელი „ობლიგაციების“ არანაკლებ 51%-ს, ემიტენტი არც თავად და არც რომელიმე მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ (გარდა შპს „სითი დეველოფმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა), საშუალებით არ გაყიდის, გაასხვისებს, იჯარით გასცემს ან სხვაგვარად განკარგავს მის აქტივებს ან შემოსავლებს (გარდა შპს „სითი დეველოფმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა), მთლიანად ან ნაწილობრივ, ერთი ან რამდენიმე (დაკავშირებული ან დამოუკიდებელი) ტრანზაქციით სხვა რომელიმე „პირზე“, გარდა ემიტენტისა ან მისი „შვილობილისა“ (გარდა შპს „სითი დეველოფმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა), რომელშიც ემიტენტი ფლობს წილის უმრავლესობას. აღნიშნული შეზღუდვა არ შეეხება იმ შემთხვევებს, როდესაც:



- (i) ერთობლივად კმაყოფილდება შემდეგი პირობები:
  - i. ყველა ასეთი ტრანზაქცია ხორციელდება გაშლილი მკლავის პრინციპით, „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და საბაზრო პირობებით; და
  - ii. ნებისმიერი იმ ტრანზაქციასთან მიმართებით, როდესაც ხდება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 10 (ათი) პროცენტზე მეტის გასხვისება, გასხვისებამდე ემიტენტი ვალდებულია ობლიგაციონერებს მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობითი დასკვნა იმის შესახებ, რომ ტრანზაქცია განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“;

ან

- (ii) ეს ხდება „ჯგუფის“ ჩვეულებრივი საქმიანობის ძირითადი მიმართულებით, რომელიც, მათ შორის, თუმცა არა მხოლოდ, მოიცავს უძრავი ქონების (ბინების) რეალიზაციას.

(II) ამავედროულად, წინამდებარე პუნქტი 4(დ) არ შეეხება შემდეგს:

- (i) ტრანზაქციებს ემიტენტსა და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა);
- (ii) მისი ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში (რომელიც, ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, მათ შორის, გულისხმობს ბინათმშენებლობის პროცესის ფარგლებში, ბინების, მიწის ან სხვა მსგავსი ტიპის ქონების გასხვისებას არსებულ მესაკუთრეებზე ან/და სხვა მფლობელებზე, რაც აუცილებელია ემიტენტის ჩვეულებრივი საქმიანობის განხორციელებისთვის);
- (iii) 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 ამგვარი აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება და შემოსავლების ღირებულების ჯამური ოდენობა, არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ემიტენტის“ მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 80% (ოთხმოც პროცენტს).
- (iv) ნებისმიერ გასხვისების გარიგებას, რომლისგან მიღებული წმინდა შემოსულობის ჯამური ოდენობაც არ აღემატება შემდეგი ორი მაჩვენებელიდან უმაღლეს: უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების“ 10%-სა (ათ პროცენტს) ან 8 (რვა) მილიონ აშშ დოლარს (ან მის ეკვივალენტს სხვა ვალუტაში).

(III) ყოველგვარი ბუნდოვანების გამოსარიცხად, ამ პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვები არ ვრცელდება შპს „სითი დეველოპმენტ“-სა (ს/კ: 405463225) ან/და „ჯგუფის“ მიერ უძრავი ქონების (ბინების) რეალიზაციაზე.

(IV) ყოველგვარი ბუნდოვანების გამოსარიცხად, წინამდებარე პუნქტის დათქმების განურჩევლად, „ემიტენტი“ უფლებამოსილია მოახდინოს ბინათურთულების გასხვისება.

**(ე) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები**

- (I) არც „ემიტენტი“ და არც მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ (გარდა შპს „სითი დეველოფმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) 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) აკმაყოფილებს გაშლილი მკლავის პრინციპს და 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% (ათი პროცენტი), „ემიტენტმა“ აღნიშნული ტრანზაქციის განხორციელებამდე „ობლიგაციონერებს“ უნდა მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობით დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ტრანზაქცია განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და პირობებით და არის სამართლიანი „ემიტენტის“ ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ფინანსური გადმოსახედიდან, გარემოებების გათვალისწინებით.
- (III) შემდეგი გარიგებები არ იქნება მიჩნეული „აფილირებულ პირებთან განხორციელებულ ტრანზაქციებად“ და ამდენად, არ ექვემდებარება (I) და (II) ქვეპუნტებში განსაზღვრულ დათქმებს:

(ა) „ჯგუფის“ წევრის მიერ მისი საქმიანობის ჩვეულ რეჟიმში გაფორმებული შრომითი კონტრაქტი, რომელიც შეესაბამება „ჯგუფის“ წევრის წარსულში განხორციელებულ პრაქტიკას;

(ბ) „ემიტენტსა“ და მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის განხორციელებული ტრანზაქციები (გარდა შპს „სითი დეველოფმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა);

(გ) გონივრული ოდენობის ანაზღაურების გადახდა მმართველი ორგანოების წევრებისათვის, რომლებიც „ემიტენტთან“ სხვაგვარად „აფილირებული პირები“ არ არიან;

(დ) „ემიტენტის“ ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი დამფუძნებლის/აქციონერისგან „ემიტენტისათვის“ ჩვეული საქმიანობის დასაფინანსებლად გაცემული ნებისმიერი სესხი ან სხვა დაფინანსების საშუალება, რომელიც მიღებულია 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 გარდა იმ შემთხვევისა, თუ (ა) დაკისრებული თანხის ოდენობა ან დაკისრების მართებულობა კეთილსინდისიერად არის გასაჩივრებული სამართლებრივი წესით ან/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 3 000 000 (სამი მილიონი) აშშ დოლარს (ან მის ექვივალენტს).

**(ზ) აკრძალული გადახდები:**

(I) „ემიტენტმა“ არ უნდა (და ასევე უნდა უზრუნველყოს, რომ არცერთმა მისმა „შვილობილმა“) (ზ.1) განაცხადოს დივიდენდების გაცემის თაობაზე, ან გასცეს დივიდენდი ფულადი ან სხვა სახით, ან მოახდინოს მსგავსი განაწილება (მათ შორის, აქციების გამოსყიდვის ან სხვა სახით), მათ შორის, 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 შექმნა. ნებისმიერი ამგვარი ქმედება რომელიც განსაზღვრულია პუნქტებით (ზ.1) ან (ზ.2) მიიჩნევა „აკრძალულ გადახდებად“ თუ

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

(ii) ამგვარი „აკრძალული გადახდის“ და 2023 წლის 30 ივნისის შემდგომ განხორციელებულ ყველა სხვა „აკრძალული გადახდის“ თანხობრივი მოცულობების ჯამი აღემატება შემდეგი ორი კომპონენტის ჯამს:

(ა) ემიტენტის ინდივიდუალური წმინდა მოგების 50%-ს (ორმოცდაათი პროცენტი) (რომელიც გამოითვლება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით“, წმინდა კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული შემოსავალი/(ზარალი)-ის ეფექტის გამორიცხვით) იმ პერიოდისათვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 30 ივნისს და სრულდება უკანასკნელი განვლილი ფინანსური წლის, ან 6 (ექვსი) თვიანი ფინანსური პერიოდის ბოლო დღეს; და

(ბ) ემიტენტის მიერ 2023 წლის 30 ივნისის შემდეგ აქციების გამოშვებიდან ან რეალიზაციიდან და ამავე პერიოდში ემიტენტის ნებისმიერი „ვალდებულების“ კაპიტალში კონვერტაციიდან ან აქციებში გაცვლიდან მიღებული წმინდა შემოსავლების 100%-ს (ასი პროცენტი).

ყოველგვარი ბუნდოვანების გამოსარიცხად, „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, ნებისმიერ „მნიშვნელოვან შვილობილს“ ნებისმიერი ფორმით გადასცეს ფულადი სახსრები, მათ შორის, თუმცა არა მხოლოდ, კაპიტალში ფულადი სახსრების შეტნით ან/და სასესხო ხელშეკრულების საფუძველზე, იმ შემთხვევაში, თუკი კუმულატიურად დაკმაყოფილდება „პირობების“ 4(ზ) და 4(თ)(I)(ბ) ქვეპუნქტები.

**(თ) ვალდებულება :**

(I) „ემიტენტს“ ეკრძალება, რომ პასუხისმგებლობა აიღოს, ან სხვა სახით იკისროს ნებისმიერი სახის „ვალდებულება“ (განმარტება გთხოვთ იხილოთ ქვეთავში „ტერმინთა განმარტება“), გარდა ნებისმიერი ისეთი „ვალდებულებისა“, რომლის შემთხვევაშიც შენარჩუნდება შემდეგი ფინანსური დათქმები:

**ა) [ვალდებულება/საოპერაციო მოგებასთან, Debt/EBITDA] არაუმეტეს 6.5:1 კოეფიციენტისა.**

(i) მრიცხველი: „ემიტენტის“ ნებისმიერი ჯამური „ვალდებულება“, რომელიც საბალანსო ვალდებულებების შემთხვევაში გამოითვლება კომპანიის IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებებიდან;

მნიშვნელი: 4(თ)(II) ქვეპუნქტით განსაზღვრული პერიოდისთვის (უკანასკნელი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში), მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული მოგება, რომელიც შესაბამისი მუხლებისთვის გამოითვლება კომპანიის IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებებიდან (იგივე ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიხედვით, „ფულად ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“);

(ii) ზემოაღნიშნული 4(თ)(I)(ა)(i) ქვეპუნქტით განსაზღვრული ფორმულის დაანგარიშების მიზნებისთვის გათვალისწინებული არ იქნება შემდეგი „ვალდებულებები“ (შემდგომში ერთობლივად, „ნებადართული ვალდებულებები“): „ვალდებულებები“ რომლის აღების შედეგად და დროისთვის არ დამდგარა ან/და გრძელდება, ან ასეთი „ვალდებულების“ აღების შემთხვევაში არ დადგება, „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ და „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „შვილობილის“ „ვალდებულებების“ (მათ შორის, „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე ვალდებულებების მიმართებით სუბორდინირებული „ვალდებულებები“, იმ პირობით, რომ მსგავსი სუბორდინირებული „ვალდებულების“ საბოლოო დაფარვის ვადა აღემატება „ობლიგაციების“ „დაფარვის თარიღს“), ჯამური ძირი თანხის დაუფარავი მოცულობა ნებისმიერი თარიღისთვის არ აჭარბებს/გადააჭარბებს 5 (ხუთი) მილიონ აშშ დოლარს (ან ეკვივალენტს სხვა ვალუტა(ებ)ში). ამასთან, „დამფუძნებლის სუბორდინირებულ დაფინანსება“ არ იქნება გამოყენებული ზემოაღნიშნული 4(თ)(I)(ა)(i) ქვეპუნქტით განსაზღვრული ფორმულის დაანგარიშების მიზნებისთვის.

**ბ) სესხის მომსახურების კოეფიციენტი - [საოპერაციო მოგება/ვალდებულებების მომსახურების ხარჯი, DSCR] ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებებიდან არაუმეტეს 1.2:1 კოეფიციენტისა.**

მრიცხველი: 4(თ)(II) ქვეპუნქტით განსაზღვრული პერიოდისთვის (უკანასკნელი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში), მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული მოგება, რომელიც შესაბამისი მუხლებისთვის გამოითვლება კომპანიის IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებებიდან (იგივე ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიხედვით, „ფულად ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“);

მნიშვნელი: „ემიტენტის“ „ვალდებულებების“ მომსახურების ხარჯი, გამოთვლილი, როგორც „ემიტენტის“ კრედიტორთა მიმართ ჯამური ფულადი „ვალდებულების“ 4(თ)(II) ქვეპუნქტით განსაზღვრული პერიოდისთვის (უკანასკნელი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში) მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის ჯამით (ინდივიდუალურად, „ემიტენტისთვის“); ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნული მნიშვნელი არ შეიცავს წინსწრებით დაფარულ და გადახდილ თანხებს შესაბამისი პერიოდისთვის.

(II) „პირობების“ 4(თ)(I)(ა) და 4(თ)(I)(ბ) ქვეპუნქტებში მითითებული კოეფიციენტების კალკულაცია მოხდება 2022 წლის 30 ივნისიდან 6 (ექვსი) თვეში ერთხელ, ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული კოეფიციენტის მნიშვნელისთვის, და ბ) ქვეპუნქტით განსაზღვრული კოეფიციენტისთვის - უკანასკნელ 12-თვიან (თორმეტთვიან) პერიოდზე. აღნიშნული ფინანსური კოეფიციენტების არსებითად იდენტური ფაქტობრივი მაჩვენებლები გამოთვლილი და გამჟღავნებულია წინამდებარე პროსპექტის „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების“ თავში. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ემიტენტს ობლიგაციების ემისიის ფარგლებში აღნიშნული ფინანსური კოეფიციენტების შესრულების უზრუნველყოფა პირველად დაევალება 2023 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით;

- (III) „პირობების“ 4(თ)(I)(ა) და 4(თ)(I)(ბ) ქვეპუნქტებში მითითებული კოეფიციენტების შესაბამისი მაჩვენებლების კალკულაცია უნდა მოხდეს შესაბამისად მითითებული ფინანსური ანგარიშგებების შესაბამისად. თუკი კოეფიციენტები გამოითვლება წლის ბოლოსთვის, ასეთ შემთხვევაში უნდა მოხდეს აუდიტირებული ფინანსური მონაცემების გამოყენება. თუკი კომპანია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით არ მოამზადებს რომელიმე, კონსოლიდირებულ ან ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებს IFRS-ის შესაბამისად არაარსებით სხვაობებისდა გამო, ასეთ შემთხვევაში, კოეფიციენტების გამოსათვლელად მოხდება კანონმდებლობით მოთხოვნილი რომელიმე, ინდივიდუალური ან კონსოლიდირებული ანგარიშგების მონაცემების გამოყენება.
- (IV) „პირობების“ 4(თ)(I)(ბ) ქვეპუნქტში მითითებული კოეფიციენტების შესაბამისი მაჩვენებლების კალკულაცია უნდა მოხდეს „ემიტენტიდან“ ფულისა და ფულადი სახსრების შვილობილ კომპანიაში, შპს „სითი დეველოპმენტ“-ში (ს/კ: 405463225) გადატანამდე, იმ დაშვებით, რომ ასეთი ტრანზაქცია შესრულებულია (ანუ ასეთი ტრანზაქციის შესრულების ეფექტის გათვალისწინებით), რომელიც გამოაკლდება „პირობების“ 4(თ)(I)(ბ) ქვეპუნქტის მრიცხველს. თუ აღნიშნული კოეფიციენტი გაცდება „პირობების“ 4(თ)(I)(ბ) პუნქტში აღწერილ ლიმიტს, კომპანიას ეკრძალება მსგავსი ტრანზაქციის განხორციელება.

**(ი) ინფორმაციის გამჟღავნება:**

- (I) „ემიტენტი“ კისრულობს ვალდებულებას:
- (ა) ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 მაისისა, „ობლიგაციონერებს“ მიაწოდოს IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული, „აუდიტორის“ მიერ დადასტურებული წლიური ფინანსურ ანგარიშგება;
  - (ბ) ყოველი ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 აგვისტოსი, „ობლიგაციონერებს“ მიაწოდოს IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული განვლილი ექვსი თვის არააუდიტირებული შუალედური ფინანსური ანგარიშგება.
  - (გ) დაიცვას „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობით“ განსაზღვრული სხვა მიმდინარე თუ პერიოდული საანგარიშგებო ვალდებულებები.
- (II) ამ მუხლის მე-4(ი)(I) პუნქტის მიზნებისთვის, ჩაითვლება, რომ „ემიტენტმა“ ობლიგაციონერებს მიაწოდა შესაბამისი ინფორმაცია, თუკი აღნიშნულ ინფორმაცია გასაჯაროვდება კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით;
- (III) თუ „ობლიგაციონერები“ რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ნომინალური მფლობელების“ საშუალებით) გადაუხდელი „ობლიგაციების“ არანაკლებ 25%-ზე (ოცდახუთი პროცენტი) მეტს, გონივრულობის ფარგლებში ჩათვლიან, რომ დადგა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, მათ შეუძლიათ „ემიტენტისაგან“ წერილობით მოითხოვონ, და „ემიტენტი“ ვალდებულია ამ „ობლიგაციონერებს“ დაუყოვნებლივ მიაწოდოს ინფორმაცია, რაც პირდაპირ უკავშირდება აღნიშნულ „დეფოლტის შემთხვევას“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევას“. 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“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) უძრავი ქონების დაზღვევას, გარდა მიწისა, „ემიტენტისა“ და შესაბამისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ შეხედულებით კარგი რეპუტაციის მქონე მზღვეველებთან დაზიანებისა და განადგურების რისკისაგან იმ ფარგლებში, რომელშიც ჩვეულებრივ ახდენენ დაზღვევას მსგავსი ქონებისა და მდგომარეობის მქონე კომპანიები საქართველოში.

#### **(ლ) კანონთან შესაბამისობა:**

„ემიტენტი“ ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ იგი და მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილები“ ნებისმიერ დროს არსებითად შეესაბამებოდნენ და ასრულებდნენ მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს, მათ შორის, ხელისუფლების ორგანოების მითითებებსა და სამართლებრივ აქტებს.

### **5. საპროცენტო სარგებელი**

თუ არ იქნა ვადამდე გამოსყიდული/გაუქმებული წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, თითოეულ ობლიგაციაზე საპროცენტო სარგებელი გადაიხდება ერთ-ერთი ქვემოთ ჩამოთვლილი სიხშირით (პერიოდის ბოლოს): ა) ყოველთვიური; ბ) კვარტლური; გ) ნახევარწლიური; პროცენტი გადახდილ უნდა იქნეს „შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ შესაბამისად განსაზღვრულ კონკრეტულ თარიღებში. ამ „პირობებში“ გათვალისწინებული თითოეული პროცენტის გადახდის თარიღი შემდგომში მოიხსენიება, როგორც „პროცენტის გადახდის თარიღი.“ ობლიგაციების ჯამური ვადიანობა განსაზღვრება არაუმეტეს 5 წლის ვადით, ხოლო წლიური ფიქსირებული განაკვეთი დადგინდება 1.00%-დან 15.00%-მდე.

„ობლიგაციების“ გამოშვების დეტალური პირობები, როგორცაა შესაბამისი ემისიის ჯამური მოცულობა, დენომინაცია, პროცენტის გადახდის სიხშირე, გამოშვების ზუსტი თარიღი, ვადიანობა და წლიური განაკვეთი განსაზღვრება წინამდებარე პროსპექტითა და შესაბამისი ემისიის „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტებით“.

„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 „ობლიგაციონერისთვის“.

თუ პროცენტის დათვლა ხდება „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“.

„საპროცენტო განაკვეთის განსაზღვრის თარიღი“ თითოეული საპროცენტო პერიოდისათვის აღნიშნავს დღეს ერთი კალენდარული დღით ადრე ასეთი პერიოდის პირველ დღემდე.

## 6. ობლიგაციების გამოსყიდვა და შექენა

### (ა) გამოსყიდვა:

„ემიტენტს“ უფლება აქვს განადღებოს თარიღამდე შესთავაზოს „ობლიგაციონერ(ებ)ს“ გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის გზით „ობლიგაციების“, შესაბამის ნაწილში (შესაძლოა ნაწილობრივადც), გამოსყიდვა. აღნიშნულ შემთავაზებაზე „ობლიგაციონერ(ებ)ის“ თანხმობის მიღების შემთხვევაში, „ობლიგაციები“, შესაბამის ნაწილში, ჩაითვლება განადღებულად „ემიტენტის“ მიერ გამოსყიდვის თარიღისათვის გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის შედეგად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ობლიგაციები“, შესაბამის ნაწილში, ჩაითვლება გამოსყიდულად მხოლოდ „ემიტენტის“ შეთავაზებაზე შესაბამისი „ობლიგაციონერ(ებ)ის“ თანხმობის მიღების შემთხვევაში და აღნიშნულ შეთავაზებაზე დათანხმება ან უარის გაცხადება წარმოადგენს შესაბამისი „ობლიგაციონერ(ებ)ის“ აბსოლუტურ და უპირობო დისკრეციას. თუ „ობლიგაციები“ მანამდე არ იქნა გამოსყიდული, შექენილი ან გაუქმებული, „ობლიგაციების“ გამოსყიდვა მოხდება შეთავაზების პირობების დოკუმენტით განსაზღვრულ დაზუსტებულ თარიღში, ძირითადი თანხის (ნომინალის) გადახდით. დაუშვებელია „ობლიგაციების“ გამოსყიდვა „ემიტენტის“ შეხედულებისამებრ, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც მოცემულია პროსპექტში (მათ შორის, წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისად).

### (ბ) გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით:

„ემიტენტის“ შეხედულებით, „ობლიგაციების“ ვადამდე გამოსყიდვა შესაძლოა მოხდეს სრული ოდენობით (მაგრამ არა ნაწილობრივ), „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ რეგისტრირებული „ობლიგაციონერების“ და „ნომინალური მფლობელებისათვის“ არანაკლებ 30 (ოცდაათი) და არაუმეტეს 60 (სამოცი) კალენდარული 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 „ობლიგაციონერებს“, რომ მას უწევს, ან მოუწევს „გადასახადების“ სახით დამატებითი თანხების გადახდა „ობლიგაციებთან“ მიმართებაში, რაც გამოწვეულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის ცვლილებით, ან ამგვარი კანონმდებლობის სხვაგვარი ოფიციალური განმარტებით „გამომშვებისა და განთავსების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში; და (ბ.2) ამგვარი დამატებითი თანხების გადახდის ვალდებულება ვერ იქნებოდა თავიდან აცილებული მიუხედავად „ემიტენტის“ მიერ გონივრული ზომების განხორციელებისა.

### (გ) შექენა:

„ემიტენტსა“ 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 (არ ჩაითვლება „დაუფარავად“) „პირობების“ 10.(ა) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიზნით, ან „ობლიგაციონერთა კრების“ ქვორუმის დადგენის მიზნით.

## 7. ანგარიშსწორება და გადახდები

### (ა) ანგარიშსწორება:

- (I) „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გაანგარიშება მოხდება შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 3 (სამი) „სამუშაო დღით“ ადრე (შემდგომში „სააღრიცხვო თარიღი“). ანგარიშსწორება განხორციელდება აშშ დოლარში „სააღრიცხვო თარიღისათვის“ „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ რეგისტრირებული „ობლიგაციონერების“ და „ნომინალური მფლობელების“ საბროკერო 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“, არც „რეგისტრატორი“ და არც „კალკულაციისა და გადახდის 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 „ემიტენტი“ ან „რეგისტრატორის“ მოთხოვნის მიუხედავად, „სააღრიცხვო თარიღისათვის“ ვერ უზრუნველყოფს ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.
- (II) თუ „ობლიგაციონერის“ ან „ნომინალური მფლობელის“ ზემოაღნიშნულ ქვეკუთხედში მითითებული საბროკერო ანგარიში არ არის გახსნილი „კალკულაციისა და გადახდის 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 „პირობებით“ გათვალისწინებული „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) ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული პროცესები და შეზღუდვები დამატებით დგინდება კანონმდებლობით, ასევე მის საფუძველზე „რეგისტრატორისა“ და სხვა შესაბამისი ფასიანი ქაღალდების მონაწილეთა მიერ შემუშავებული წესებითა და პროცედურებით და კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად.

### (ბ) აგენტების დანიშვნა:

„კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „რეგისტრატორი“, ისევე, როგორც მათი საკონტაქტო ინფორმაცია მითითებულია „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ და „პროსპექტის“ ბოლოს. „კალკულაციისა და გადახდის 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 „ობლიგაციონერებისთვის“ ინფორმაციის მიწოდებით შეცვალოს ან შეწყვიტოს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“, „განთავსების აგენტთან“ ან/და „რეგისტრატორთან“ ხელშეკრულება, და დანიშნოს დამატებითი ან სხვა „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „რეგისტრატორი“.



ამასთან „ემიტენტს“ ნებისმიერ დროს ევალება ჰყავდეს (i) „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ და (ii) „რეგისტრატორი“.

ნებისმიერ ასეთ ცვლილებაზე ან მითითებული საკონტაქტო ინფორმაციის ცვლილების თაობაზე დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობოს „ობლიგაციონერებს“ „პირობების“ მე-13 („შეტყობინებები“) პუნქტით განსაზღვრული პროცესის შესაბამისად ინფორმაციის გამოქვეყნების გზით.

#### **(გ) გაანგარიშება და გადახდა:**

„ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი გადასახდელი თანხის (მათ შორის, საპროცენტო სარგებლის) დაანგარიშება და გადახდა უნდა მოხდეს წინამდებარე „პროსპექტის“ პირობებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ. ამასთან, „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ დაანგარიშებული თანხა, აშკარა შეცდომის გარდა, წარმოადგენს საბოლოო თანხას „ემიტენტისათვის“. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ თანხის დაანგარიშება მოხდება შესაბამის გადახდის თარიღამდე არანაკლებ 3 (სამი) „სამუშაო დღით“ ადრე და ეცნობება „ემიტენტს“. „ემიტენტი“ ვალდებულია არაუგვიანეს შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 1 (ერთი) „სამუშაო დღით“ ადრე „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“ გახსნილ მის საბანკო ანგარიშზე განათავსოს შესაბამისი თანხები აშშ დოლარში და მისცეს დავალება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტს“ აღნიშნული თანხების გადარიცხვაზე. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ უფლებამოსილია, მაგრამ არა ვალდებული, „ემიტენტის“ ანგარიშზე საკმარისი თანხების არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი დავალების გარეშე მოახდინოს „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ვადამოსული გადასახდელების გადარიცხვა, ხოლო ანგარიშზე საკმარისი თანხების არ არსებობის შემთხვევაში, აცნობოს აღნიშნულის თაობაზე „ემიტენტს“ და „ობლიგაციონერებს“.

თუ ობლიგაციებთან დაკავშირებით გადასახდელი პროცენტის თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება წინამდებარე პირობების შესაბამისად, არ იქნება 0.01 დოლარის ჯერადი, ამგვარი ციფრი დამრგვალდება სუახლოეს 0.01 დოლარის ჯერად რიცხვამდე (0.005-0.009 დოლარის დამრგვალება მოხდება ზემოთ).

#### **(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“.

### **8. დაბეგვრა**

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

## 9. დეფოლტის შემთხვევები

თუ დადგება და გრძელდება ნებისმიერი ქვემოთ მოყვანილი შემთხვევა (შემდგომში „დეფოლტის შემთხვევა“), „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ან იმ მომენტისთვის „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ ძირი თანხის სულ მცირე ერთი მეხუთედის მფლობელთა გადაწყვეტილების საფუძველზე, „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილები არიან, მიაწოდონ „ემიტენტს“ წერილობითი შეტყობინება, რომ „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მოთხოვნები ვადამოსულია და „ობლიგაციები“ დაუყოვნებლივ გახდება ვადამოსული, და ექვემდებარება გადახდას ძირითადი თანხის 100%-ით, დარიცხულ და გადაუხდელ სარგებელთან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ერთად:

- (I) გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა: „ემიტენტმა“ არ განახორციელა ნებისმიერი „ობლიგაციის“ ძირითადი თანხის და დარიცხული სარგებლის თანხის გადახდა და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდა შესაბამისი გადახდის თარიღიდან 10 (ათი) „სამუშაო დღის“ განმავლობაში; ან
- (II) სხვა ვალდებულებების დარღვევა: „ემიტენტმა“ არ შეასრულა „პროსპექტივით– ნაკისრი ერთი ან რამდენიმე ვალდებულება (გარდა „პირობების“ 9(I) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებისა) და ამგვარი დარღვევა არ ექვემდებარება გამოსწორებას და ამასთანავე არის არსებითი; ან
- (III) ჯვარედინი დეფოლტი: (i) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) ნებისმიერი სხვა არსებული ან სამომავლო „დავალიანება“ ნასესხებ ან მოზიდულ თანხებთან მიმართებით ხდება (ან შესაძლებელია გახდეს) ვადამოსული მისი გადახდის დადგენილ თარიღამდე ნებისმიერი დეფოლტის (აღწერილობის მიუხედავად) მიზეზით; ან (ii) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) მიერ ნებისმიერი ამგვარი „დავალიანება“ არ არის გადახდილი გადახდის თარიღზე ან (გარემოებების გათვალისწინებით) ნებისმიერი თავდაპირველად მოქმედი საშეღავათო პერიოდის განმავლობაში; ან (iii) „ემიტენტი“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) დადგენილ თარიღზე ვერ იხდის ნებისმიერ თანხას, რომელიც მის მიერ გადასახდელია ნებისმიერი არსებული ან სამომავლო „გარანტიის“ შესაბამისად, ნებისმიერ „დავალიანებასთან“ დაკავშირებით. წინამდებარე 9(III) პუნქტით გათვალისწინებული ჯვარედინი დეფოლტის შემთხვევა დადგება იმ შემთხვევაში, თუ „პირობების“ 9(III) ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი ამგვარი შეუსრულებელი „ვალდებულებ(ებ)ი“ შეუსრულებლად რჩება [6] თვითნებური პერიოდის განმავლობაში და აღემატება 5 000 000 აშშ დოლარს; ან
- (IV) გადახდისუუნარობა: რომელიმე შემდეგი მოვლენის დადგომა: (ა) „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ მიზნად (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) ისახავს, ადასტურებს ან თანხმდება მისი ლიკვიდაციის ან გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყებას ან მისთვის სალიკვიდაციო კომისიის, დროებითი მმართველის ან მსგავსი პირის დანიშვნას; (ბ) „ემიტენტის“ ან რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) მიმართ განცხადების წარდგენა ნებისმიერ სასამართლოში ან საარბიტრაჟო ფორუმში ან რომელიმე „სააგენტოს“ წინაშე, რომლითაც მოთხოვნილია მისი გაკოტრება, გადახდისუუნარობა, დაშლა ან ლიკვიდაცია ან ნებისმიერი „სააგენტოს“ მიერ ნებისმიერი გადაწყვეტილების მიღება ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით, გარდა ნებისმიერი ისეთი განცხადების წარდგენის შემთხვევისა, როდესაც ასეთი წარდგენა (x) ინიცირებულია ნებისმიერი „პირის“ მიერ, რომელიც არ არის „ჯგუფის“ ან „ჯგუფის“ რომელიმე წევრის „ჰოლდინგური კომპანია“; და (y) გამოხმობილი ან უარყოფილია წარდგენის დღიდან 60 დღის განმავლობაში; (გ) „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) მიმართ ზედამხედველობის, დროებითი ადმინისტრირების, გარე მართვის, ლიკვიდაციის, რეაბილიტაციის ან გაკოტრების მართვის დაწესება; (დ) „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი

- შვილობილ(ებ)ისა) კრედიტორთა კრების მოწვევა მორიგების განხილვის მიზნით; ან (ე) საქართველოში ან საქართველოს ნებისმიერი „სააგენტოს“ მიერ „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) მიმართ ნებისმიერი სასამართლოს გარეშე ლიკვიდაციის დაწყება ან ანალოგიური აქტის/ქმედების განხორციელება; ან
- (V) „ემიტენტი“ ან მისი ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა): (ა)არ შესწევს უნარი გადაიხადოს ვადამოსული ვალები დროულად; ან (ბ) პასუხის გაცემით ან სხვაგვარად თანხმდება მის წინააღმდეგ არანებაყოფლობითი გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყებაზე და ამ მიზნითმისი ან მისი ქონების მნიშვნელოვანი ნაწილის მმართველის დანიშვნაზე; ან (გ) კომპეტენტური იურისდიქციის „სააგენტო“ ან სასამართლო გამოაცხადებს „ემიტენტს“ გადახდისუუნაროდ ან გაკოტრებულად, ან გამოიტანს ბრძანებას ან განჩინებას არანებაყოფლობითი გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყებაზე ან „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) ან მისი/მათი ქონების მნიშვნელოვანი ნაწილის მმართველის დანიშვნაზე; ან
- (VI) „ემიტენტის“ აქციონერები დაამტკიცებენ „ემიტენტის“ ლიკვიდაციის ან რეგისტრაციის გაუქმების რაიმე გეგმას; ან
- (VII) შეუსრულებელი გადაწყვეტილებები, სამთავრობო ან სასამართლო ღონისძიებები: თანხის დაკისრებასთან ან გადახდევინებასთან დაკავშირებით სასამართლოს ან სხვა სათანადოდ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) წინააღმდეგ გამოტანილი შეუსრულებელი საბოლოო/კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებების, განჩინებების ან ბრძანებების ჯამური ღირებულება აღემატება 3 000 000 აშშ დოლარს ან მის ეკვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში/ვალუტებში, ან ნებისმიერი ამგვარი შეუსრულებელი საბოლოო/კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, განჩინება ან ბრძანება გამოიწვევს (ა) „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) ხელმძღვანელობის სრულ ან ნაწილობრივ გადაყენებას, ან „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) მიერ საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების სრულ ან ნაწილობრივ შეზღუდვას; ან (ბ) „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) კაპიტალის (სრულად ან მისი უმეტესობის), ან მისი შემოსავლების ან აქტივების სრულად ან ნებისმიერი ნაწილის (რომლის საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს „მთლიანი საკუთარი კაპიტალის“ 20%-ს (ოცი პროცენტი) ან მეტს) დაყადაღებას, ნაციონალიზაციას, ექსპროპრიაციას, ან იძულებით გასხვისებას; ან
- (VIII) ანალოგიური გარემოებები: დადგება ნებისმიერი მოვლენა, რომელსაც ნებისმიერი შესაბამისი იურისდიქციის კანონმდებლობის მიხედვით აქვს „პირობების“ მე-9(IV) ქვეპუნქტში („გადახდისუუნარობა“) ან მე-9(VII) ქვეპუნქტში („შეუსრულებელი გადაწყვეტილებები, სამთავრობო ან სასამართლო ღონისძიებები“) აღნიშნული მოვლენების ანალოგიური ეფექტი; ან
- (IX) სააღსრულებო წარმოება: „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ (გარდა შპს „სითი დეველოპმენტ“-ისა (ს/კ: 405463225) და მისი შვილობილ(ებ)ისა) მთლიანი ქონების, საქმიანობის, შემოსავლების ან აქტივების, ან მათი არსებითი ნაწილის, მიმართ დაიწყო ნებისმიერი სააღსრულებო წარმოება ან გადავიდა უზრუნველყოფილი პირის საკუთრებაში ან გასხვისდა მის მიერ; ან
- (X) უფლებამოსილება და თანხმობები: „ემიტენტმა“ არ განხორციელა, არ შეასრულა ან არ მიიღო ნებისმიერი ქმედება, პირობა ან ზომა (მათ შორის, არ მოიპოვა ნებისმიერი აუცილებელი თანხმობა, განკარგულება, დამტკიცება, ავტორიზაცია (უფლებამოსილება), გამონაკლისი (შეღვათი), წარდგენა, ლიცენზია, ბრძანება, ჩანაწერი,

რეგისტრაცია ან სხვა უფლებამოსილება, ან ხელი არ შეუწყო მათ მოპოვებას), რომლის განხორციელება, შესრულება ან მიღება ნებისმიერ დროს აუცილებელი იყო, რათა (i) „ემიტენტმა“ კანონიერად შეძლოს თავისი არსებითი (მატერიალური) უფლებების განხორციელება, და „ობლიგაციებისა“ და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე გადახდის ვალდებულებების შესრულება, წინამდებარე „პირობების“ მე-4 პუნქტიდან („დათქმები“) და „ობლიგაციებისა“ და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე სხვა არსებითი (მატერიალური) ვალდებულებების შესრულება, და (ii) უზრუნველყოფილი იყოს აღნიშნული ვალდებულებების სავალდებულო ძალა (ნამდვილობა) და აღსრულებადობა; ან

(XI) ნამდვილობა და უკანონობა: „ემიტენტი“ სადავოს ხდის „ობლიგაციების“, „პროსპექტის“, ნამდვილობას, ან უარყოფს „ობლიგაციებიდან“, „პროსპექტიდან“, გამომდინარე თავის რომელიმე არსებით ვალდებულებას, ან „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციების“, „პროსპექტის“, შესაბამისად ნებისმიერი ერთი ან მეტი ვალდებულების შესრულება არის ან გახდება უკანონო, ან რომელიმე ამგვარი ვალდებულება გახდა აღუსრულებადი ან აღარ ითვლება კანონიერად, ნამდვილად და სავალდებულო ძალის მქონედ.

ყოველგვარი ბუნდოვანების გამოსარიცხად, ზემომდებარე მე-9 მუხლის („დეფოლტის შემთხვევები“) მიზნებისათვის, „ემიტენტის“ „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ არ მოიცავს და არ ითვალისწინებს შპს „სითი დეველოპმენტ“ (ს/კ: 405463225).

„ემიტენტმა“ „ხელშეკრულებით“ იკისრა ვალდებულება, დაუყოვნებლივ მას შემდეგ, რაც მისთვის ცნობილი გახდება აღნიშნული, აცნობოს „ობლიგაციონერებს“ ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევის“ ან იმგვარი მოვლენის ან გარემოების დადგომის შესახებ, რომელიც, შეტყობინების მიწოდებით, დროის გასვლით ან/და წერილობითი დასტურის გაცემით, გახდება „დეფოლტის შემთხვევა“ (შემდგომში „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“).

„ხელშეკრულების“ საფუძველზე „ემიტენტმა“ ასევე აიღო ვალდებულება, რომ წლიური აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებების გამოქვეყნებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში, თითოეული „პროცენტის გადახდის თარიღიდან“ 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში და ასევე „ობლიგაციონერების“ მოთხოვნის მიღებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში, იგი „ობლიგაციონერებს“ წარუდგენს „ემიტენტის“ ნებისმიერი ორი დირექტორის მიერ ხელმოწერილ ცნობას, რომელიც ადასტურებს, რომ ამგვარი ცნობის თარიღამდე არაუმეტეს 5 (ხუთი) დღით ადრე (შემდგომში „დამოწმების თარიღი“), რამდენადაც „ემიტენტისათვის“ ცნობილია ყველა გონივრული მოკვლევის საფუძველზე, არ დამდგარა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ და „ემიტენტი“ ასრულებს წინამდებარე „პირობებითა“ და „ხელშეკრულებით“ (მათ შორის, „პირობების“ მე-4 პუნქტით („დათქმები“) გათვალისწინებულ ვალდებულებებს წინა „დამოწმების თარიღის“ შემდეგ ან, თუ ამგვარი ცნობა პირველად გაიცემა, „ხელშეკრულების“ ხელმოწერის თარიღის შემდეგ; იმ შემთხვევაში კი, თუ „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ დამდგარია ან „ემიტენტი“ არ ასრულებს წინამდებარე „პირობებითა“ და „ხელშეკრულებით“ დადგენილ ვალდებულებებს, „ემიტენტი“ „ობლიგაციონერებს“ მიაწვდის აღნიშნულის შესახებ დეტალებს.

## 10. „ობლიგაციონერების“ კრებები, ცვლილებები და უფლებებზე უარის თქმა

### (ა) „ობლიგაციონერების“ კრებები

„ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ წინამდებარე პუნქტი შეიცავს დებულებებს „ობლიგაციონერების“ კრებების მოწვევის თაობაზე იმ საკითხების გადასაწყვეტად, რომლებსაც გავლენა აქვს „ობლიგაციონერების“ ინტერესზე, მათ შორის წინამდებარე „პირობებში“, ამ პუნქტის შესაბამისად, ცვლილებების და დამატებების შეტანაზე თანხმობის მიცემის მიზნით, „პროსპექტის“ შესაბამისად სათანადოდ მოწვეულ კრებაზე დამსწრე ხმების 75%-ით (სამოცდათხუთმეტი პროცენტი) მიღებული გადაწყვეტილების („სპეციალური გადაწყვეტილება“) თაობაზე. „სპეციალური გადაწყვეტილების“ განსახილველად მოწვეული ნებისმიერი კრების ქვორუმს წარმოადგენს ორი ან მეტი პირი, რომლებიც მოცემულ დროს ფლობენ ან წარმოადგენენ გაუნაღლებელი „ობლიგაციების“ საერთო ძირი თანხის

არანაკლებ ნახევარს განხილვის დროს, ან ნებისმიერ „განმეორებით კრებაზე“ - ორი ან მეტი „ობლიგაციონერი“, მიუხედავად „ობლიგაციების“ იმ ძირი ოდენობისა, რომელსაც ისინი ფლობენ ან წარმოადგენენ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამგვარი კრების საქმიანობა მოიცავს, მათ შორის, შემდეგი წინადადებების განხილვას: შემდეგ საკითხებზე გადაწყვეტილების მიღება უნდა მოხდეს მხოლოდ „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მეშვეობით: (i) „ობლიგაციების“ ნებისმიერი ფინანსური პირობის ცვლილება; (ii) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით, ნებისმიერი ძირი თანხის ან პროცენტის გადახდის თარიღის ცვლილება; (iii) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით, ნებისმიერი გადასახდელი თანხის ოდენობის გამოთვლის მეთოდის ცვლილება; (iv) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით გადასახდელი ძირი თანხის ან პროცენტის ოდენობის ცვლილება; (v) თანხმობის განცხადება ემიტენტის ან რომელიმე სხვა პირის აქციებში ან სხვა ვალდებულებებში ან ფასიან ქაღალდებში ობლიგაციების გადაცვლაზე, ჩანაცვლებაზე ან კონვერტაციაზე, (vi) ობლიგაციებთან დაკავშირებით ანგარიშსწორების ვალუტის შეცვლა (გარდა იმ ცვლილებებისა, რაც მოითხოვება შესაბამისი მარეგულირებელი კანონმდებლობით), (vii) „ობლიგაციონერების“ კრებებზე საჭირო ქვორუმის ან „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად საჭირო ხმების ოდენობის ცვლილება, (ან (viii) წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისი „დეფოლტის შემთხვევების“ განსაზღვრების ცვლილება; (ix) „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებას, შესაბამისი სააღსრულებლო პროცედურების დაწყებას, შესაბამისი უფლებამოსილი პირის განსაზღვრას და აღსრულების პროცედურასთან დაკავშირებულ სხვაზე საკითხებს. ასეთ შემთხვევებში, „სპეციალური გადაწყვეტილების“ განსახილველად მოწვეული ნებისმიერი კრების, ქვორუმის აუცილებელი ოდენობა არის 2 (ორი) ან მეტი პირი, რომელიც განსახილველ დროს ფლობენ ან წარმოადგენენ გაუნაღდებელი „ობლიგაციების“ ძირი თანხის არანაკლებ ორ მესამედს, ან „განმეორებით კრებაზე“ - არანაკლებ ერთ მესამედს. ნებისმიერი სათანადოდ მიღებული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ მხოჭავია „ობლიგაციონერებისთვის“ (მიუხედავად იმისა, ესწრებოდნენ თუ არა ისინი კრებას, რომელზეც მიღებულ იქნა ასეთი გადაწყვეტილება).

„ემიტენტი“ ან/და გაუნაღდებელი „ობლიგაციების“ ძირი ოდენობის არანაკლებ 10%-ის (ათი პროცენტი) მფლობელი „ობლიგაციონერები“ (ან/და მათი სახელით მოქმედი „ნომინალური მფლობელები“) უფლებამოსილი არიან მოიწვიონ ამგვარი კრება.

იმ „ობლიგაციონერების“ მიერ წერილობითი ფორმით მიღებულ გადაწყვეტილებას, რომლებიც გადაწყვეტილების მომენტში ფლობენ გაუნაღდებელი ობლიგაციების 75%-ს (სამოცდათხუთმეტი პროცენტი) 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. „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება ძალაში შედის მისი „პირობების“ მე-13 („შეტყობინებები“) პუნქტის შესაბამისად საჯაროდ გამოქვეყნების შემდეგ.

„ობლიგაციონერების“ ნებისმიერ სხვა გადაწყვეტილება, მოთხოვნა, თანხმობა ან/და „ობლიგაციონერების“ „პირობებში“ ხსენებული ნებისმიერი სხვა ქმედება/გადაწყვეტილება, რომელიც არ კვალიფიცირდება „სპეციალურ გადაწყვეტილებად“, მიიღება მიცემულ ხმათა არანაკლებ 51%-იანი (ორმოცდათერთმეტი პროცენტი) უმრავლესობით („ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“) და მხოლოდ მაშინ არის მართებული და შესასრულებლად სავალდებულო, თუ მიღებულია ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების სახით. ამგვარი კრების მოწვევის უფლება გააჩნიათ „ემიტენტს“ ან/და განხილვის დროს გაუნაღდებელი „ობლიგაციების“ ძირი ოდენობის არანაკლებ 10% (ათი პროცენტი) მფლობელ „ობლიგაციონერებს“ (ან/და მათი სახელით მოქმედ „ნომინალურ მფლობელებს“). „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეული კრების ქვორუმს წარმოადგენს 2 (ორი) ან მეტი პირი, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს განსახილველ დროს გაუნაღდებელი „ობლიგაციების“ საერთო ძირი ოდენობის 25%-ზე (ოცდახუთი პროცენტი) მეტს, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ მიმართ - 2 (ორი) ან მეტ პირს, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს „ობლიგაციონერებს“, მიუხედავად საკუთრებაში არსებული ან წარმოდგენილი „ობლიგაციების“ ძირი თანხისა.

გაუნაღდებელი „ობლიგაციების“ იმ დროისთვის 51%-ის ან მეტის მფლობელი „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მათი სახელით ხელმოწერილი წერილობითი გადაწყვეტილება ძალაში შევა ისევე, როგორც „ჩვეულებრივი

გადაწყვეტილება“. 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. „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება ძალაში შედის მისი საჯაროდ გამოქვეყნების შემდეგ, პროსპექტის „პირობების“ მე-13 მუხლის („შეტყობინებები“) შესაბამისად.

### **(ბ) „ობლიგაციონერთა“ კრების მოწვევა და ჩატარება:**

„ემიტენტს“ ან იმ „ობლიგაციონერებს“, რომლებიც ერთობლივად ფლობენ „ობლიგაციების“ გადაუხდელი ძირითადი თანხის სულ მცირე 10%-ს (ათი პროცენტი) („კრების მოწვევის ინიციატორი“) შეუძლიათ ნებისმიერ დროს მოიწვიონ კრება. „კრების მოწვევის ინიციატორმა“ „ობლიგაციონერებს“ და „ემიტენტს“ უნდა გაუგზავნოს შეტყობინება სულ მცირე 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღით ადრე. შეტყობინება უნდა გაიგზავნოს მე-13 მუხლის („შეტყობინებები“) შესაბამისად. შეტყობინებაში უნდა მიეთითოს კრების დღე, დრო და ადგილი. კრებაზე დასწრების უფლება აქვს ემიტენტს ან/და მის წარმომადგენელს.

კრებაზე წარმოდგენილი „ობლიგაციონერები“ ან მათი წარმომადგენლები აირჩევენ თავმჯდომარეს ერთმანეთს შორის ან ამგვარად თავჯდომარის არჩევის შეუძლებლობის შემთხვევაში, „ემიტენტი“ დანიშნავს თავმჯდომარეს. თავჯდომარე შესაძლებელია, მაგრამ არ არის აუცილებელი, იყოს „ობლიგაციონერი“. თავმჯდომარედ მესამე პირის წარდგენის შემთხვევაში, აღნიშნული პირი უნდა იყოს მიუკერძოებელი. განმეორებით ჩატარებული კრების თავმჯდომარე არ არის აუცილებელი იყოს იგივე პირი, ვინც წარმოადგენდა თავდაპირველი კრების თავმჯდომარეს.

არცერთი საკითხი (გარდა თავმჯდომარის არჩევისა) არ შეიძლება იქნას განხილული კრებაზე, თუ საკითხის განხილვის დაწყებისას ქვორუმი არ არის შემდგარი. თუ კრებისთვის დანიშნული დროიდან 15 (თხუთმეტი) წუთის გასვლის შემდეგ არ არის ქვორუმი შემდგარი, კრება უნდა დაიშალოს. ნებისმიერ შემთხვევაში, კრება უნდა გადაიდოს იმ თარიღამდე და იმ დროსა და ადგილას, რომელსაც გადაწყვეტს თავმჯდომარე და რომელიც არ უნდა იყოს 14 (თოთხმეტი) დღეზე ნაკლები და არაუგვიანეს 42 (ორმოცდაორი) კალენდარული დღისა, ასევე იმ დროსა და ადგილისა, რომელსაც განსაზღვრავს თავმჯდომარე.

### **(გ) ხმის მიცემა:**

კრებაზე დასმული ნებისმიერი კითხვა უნდა გადაწყდეს ხელის აწევით გარდა იმ შემთხვევისა თუ არის მოთხოვნილი ფარული კენჭისყრა (ხელის აწევამდე ან შედეგის გამოცხადებამდე) თავჯდომარის, „ემიტენტის“, ან ერთი ან მეტი პირის მიერ, რომლებიც წარმოადგენენ „ობლიგაციების“ 2%-ს (ორი პროცენტი). ფარული კენჭისყრის შემთხვევაში, გადაწყვეტილება გამოცხადდება თავმჯდომარის მიერ.

თუ ფარული კენჭისყრა არის მოთხოვნილი, ის უნდა ჩატარდეს ისეთი ფორმით და (ქვემოთ მოცემული პირობების შესაბამისად) და დროს (დაუყოვნებლივ ან კრების გადადების შემდეგ), როგორც ამის შესახებ თავმჯდომარე მიუთითებს. ფარული კენჭისყრის შედეგი მიიჩნევა იმ კრების გადაწყვეტილებად, რომელზეც იქნა მოთხოვნილი კრების ჩატარების თარიღით. კენჭისყრის მოთხოვნა არ შეუშლის ხელს სხვა საკითხების განხილვის მიზნით კრების გაგრძელებას.

თავმჯდომარის არჩევის ან განმეორებითი კრების ჩატარების შესახებ მოთხოვნილი ფარული კენჭისყრა უნდა ჩატარდეს დაუყოვნებლივ და ერთჯერადად.

კრებაზე ყველა პირს აქვს 1 (ერთი) ხმა იმ თითოეულ ერთეულ „ობლიგაციაზე“, რომელსაც ის ფლობს ან წარმოადგენს (ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში). პირი, რომელსაც აქვს 1-ზე (ერთი) მეტი ხმა, არ არის ვალდებული გამოიყენოს ან

მისცეს ყველა ხმა ერთგვაროვნად. ხმების თანაბარი რაოდენობის შემთხვევაში, როგორც ხელის აწევის ისე ფარული კენჭისყრის შემთხვევაში, თავმჯდომარეს აქვს გადაწყვეტი ხმა იმ სხვა ხმებზე დამატებით, რომელიც მას შეიძლება ჰქონდეს.

ყველა კრების მიმდინარეობის და მასზე მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ უნდა შედგეს ოქმი და თუ საჭიროებს კრების ან შემდეგი წარმატებული კრების თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერას, მიჩნეულ უნდა იქნას დასკვნით მტკიცებულებად განხილულ საკითხებთან მიმართებით. სანამ საწინააღმდეგო დამტკიცდება, ყოველი კრება, რომლისთვის შედგენილია და ხელმოწერილია კრების ოქმი ითვლება სათანადოდ მოწვეულად და ჩატარებულად და ყველა გადაწყვეტილება მიღებულად ან პროცესები სათანადოდ განხორციელებულად. „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება ძალაში შედის შესაბამისი გადაწყვეტილების სათანადოდ მიღებისა და მისი თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერისთანავე.

„ემიტენტი“ ვალდებულია შეატყობინოს „ობლიგაციონერებს“ „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე ნებისმიერი გადაწყვეტილების (გარდა „ობლიგაციების“ პირობების ან/და „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული უფლებების ნებისმიერი ცვლილების შემთხვევისა), მიღების შესახებ მე-13 მუხლის („შეტყობინებები“) შესაბამისად 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში, მაგრამ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს გადაწყვეტილების ბათილობას. ხოლო „ობლიგაციების“ პირობების ან/და „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული უფლებების ნებისმიერი ცვლილების შემთხვევაში, „ემიტენტი“ ვალდებულია, დაუყოვნებლივ გახადოს ინფორმაცია საჯარო ამგვარი ცვლილების შესახებ, მაგრამ ამ ვალდებულებების შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს გადაწყვეტილების ბათილობას.

## 11. აღსრულება

ნებისმიერი „ობლიგაციონერი“, რომელიც ფლობს ან „ობლიგაციონერები“, რომლებიც ერთობლივად ფლობენ გაუნადგებელი „ობლიგაციების“ სულ მცირე 25%-ს ან მეტს, უფლებამოსილია/უფლებამოსილი არიან დაიწყონ აღსრულების პროცედურა მე-9 მუხლით გათვალისწინებული „დეფოლტის შემთხვევებთან“ დაკავშირებით. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღსრულების პროცედურის დასაწყებად „სპეციალური გადაწყვეტილება“ ან „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“ არ არის საჭირო.

## 12. პუნქტის ბათილობა

„პირობების“ ნებისმიერი დებულების ბათილობა ან ძალის დაკარგვა არ მოახდენს გავლენას „პირობების“ სხვა დებულებებზე. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე „პირობების“ რომელიმე დებულების ფარგლები ფართოა რის შედეგადაც დაუშვებელია მისი აღსრულება, ეს დებულება იქნება აღსრულებული იმ მაქსიმალური ხარისხით და ფარგლებით, რამდენადაც ეს დასაშვებია კანონით.

## 13. შეტყობინებები

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციონერებს“ უნდა მიეწოდოს ან შეტყობინების გამოქვეყნებით (მათ შორის, შეუზღუდავად, „ემიტენტის“ ან საფონდო ბირჟის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების გზით), ან წინამდებარე „პროსპექტში“ მითითებულ „ობლიგაციების“ „ნომინალურ მფლობელების“ ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე შეტყობინების გაგზავნის გზით.

იმ შემთხვევაში, თუ ხდება შეტყობინების მიწოდება გამოქვეყნების ან შესაბამის ელ-ფოსტაზე გაგზავნის გზით, ნებისმიერი მსგავსი შეტყობინება ჩაითვლება სათანადოდ მიწოდებულად მისი გამოქვეყნების ან მისი ელ-ფოსტით გაგზავნის თარიღზე, ან, თუკი შეტყობინების გამოქვეყნება ან ელ-ფოსტაზე გაგზავნა მოხდა ერთ ჯერზე მეტად, შეტყობინება სათანადოდ მიწოდებულად ჩაითვლება - მისი პირველად გასაჯაროების ან ელ-ფოსტაზე პირველად გაგზავნის თარიღზე. იმ შემთხვევაში, თუ ხდება შეტყობინების მიწოდება მისამართზე გაგზავნის გზით, ნებისმიერი მსგავსი შეტყობინება ჩაითვლება სათანადოდ მიწოდებულად მისი გაგზავნის თარიღიდან მე-4 „სამუშაო დღეს“.

„ობლიგაციონერებმა“ შეტყობინება უნდა გაუგზავნონ „ნომინალურ მფლობელებს“ წინამდებარე „პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, თუ „ნომინალური მფლობელები“ „ობლიგაციების“ მფლობელს წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებენ.

ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ამ პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინების მატერიალური სახით შესაბამის მისამართზე გაგზავნის შემთხვევაში, შეტყობინება ითვლება სათანადო წესით გაგზავნილად და იგი არ საჭიროებს დამატებით ელ-ფოსტით მეშვეობით გაგზავნას. „ემიტენტი“ მიაწოდებს „ნომინალურ მფლობელებს“ ინფორმაციას „ობლიგაციების მფლობელების“ კრების მოწვევის შესახებ ან/და შეტყობინებას გამოაქვეყნებს სსიპ - საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს მეშვეობით.

რეგულირებადი ინფორმაციის გასაჯაროების მიზნით გამოყენებულ იქნება კანონმდებლობით განსაზღვრული რომელიმე საჯარო წყარო (<https://reportal.ge/>; <https://gse.ge/>; სსიპ – საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, „ემიტენტის“ ვებ-გვერდი, რომლებზეც განხორციელდება რეგულირებადი ინფორმაციის გამოქვეყნება, მათ შორის, სებ-ის გამჭვირვალობის წესის (181/04) მე-9 მუხლით დადგენილი ვალდებულებების შესრულება:

ა) ნებისმიერი ცვლილება საჯარო ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებთან დაკავშირებით, მათ შორის, ისეთი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდის პირობებში, რომლებმაც შესაძლოა არაპირდაპირი გავლენა იქონიოს ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებზე ან რომლებიც გამომდინარეობს სასესხო პირობებისა და საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებიდან;

ბ) ინფორმაცია სასესხო ფასიანი ქაღალდის საპროცენტო განაკვეთის, პერიოდული გადახდების, კონვერტაციის/გადაცვლის, ყიდვის ან გაუქმების უფლების, ან დაფარვის შესახებ.

გ) ისეთი ინფორმაცია, რომელიც საჭიროა საჯარო ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა უფლებების სათანადოდ განსახორციელებლად;

დ) ინფორმაცია საერთო კრების ადგილის, დროის, დღის წესრიგისა და საერთო კრებაში მონაწილეობის მიღების უფლების შესახებ.

ე) „ემიტენტი“ რეგულირებადი ინფორმაციის სხვადასხვა ტიპებისთვის, შესაბამისად გეგმავს ქვემოთ ჩამოთვლილი წყაროების გამოყენებას, რომლის ცვლილების შემთხვევაში შესაბამისად უზრუნველყოფს „ობლიგაციონერთა“ ინფორმირებას:

ე.1) პერიოდული ფინანსური ანგარიშგებები: <https://reportal.ge/>;

ე.2) სხვა მიმდინარე ანგარიშები: ემიტენტის ან საქართველოს საფონდო ბირჟის ვებ-გვერდი;

ე.3) კრებებთან/გადაწყვეტილებებთან და სხვა მსგავს საკითხებთან დაკავშირებული ინფორმაცია: სსიპ – საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე.



## 14. ტერმინთა განმარტება

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

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

**"აფილირებული პირი"** რომელიმე კონკრეტულ „პირთან“ მიმართებით არის (ა) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც პირდაპირ ან ირიბად არის დაკავშირებული მასთან, რომელიც აკონტროლებს ან კონტროლდება პირდაპირ ან ირიბად ამ კონკრეტული „პირის“ მიერ ან იმყოფება ამ „პირთან“ ერთად საერთო კონტროლის ქვეშ, ან (ბ) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც არის ამ კონკრეტული „პირის“ დირექტორი ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი ან ოფიცერი.

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

**„ობლიგაციონერი“** არის „ობლიგაციის“ რეგისტრირებული მესაკუთრე (როგორც აღნიშნული ტერმინი განსაზღვრულია „ფასიანი ქაღალდების კანონში“);

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

**"სამართლიანი საბაზრო ღირებულება"** ოპერაციასთან მიმართებით არის ის ღირებულება, რომელიც მიღებული იქნებოდა დაუკავშირებელ პირებს შორის განხორციელებული კომერციული ოპერაციისას ინფორმირებულ და დაინტერესებულ გამყიდველსა (რომელზეც არავითარი იძულება ან ზეწოლა გასხვისებაზე არ ხორციელდება) და ასევე ინფორმირებულ და დაინტერესებულ მყიდველს (რომელზეც არავითარი იძულება ან ზეწოლა ყიდვაზე არ ხორციელდება) შორის. „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილი არიან დაეყრდნონ 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 ან ინდივიდუალური ფინანსური უწყისები „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად, რაც „აუდიტორების“ მიერ არის აუდირებული ან მიმოხილული.

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

- (I) ამ „პირის“ მიერ თანხების სესხების შედეგად წარმოქმნილი ყველა დავალიანება/ვალდებულებას,
- (II) ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რაც გამომდინარეობს ობლიგაციებიდან, თამასუქებიდან ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტებიდან,
- (III) 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,.
- (IV) ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას ქონების, აქტივების ან მომსახურების გადავადებული და გადაუხდელი სარეალიზაციო ფასის გადახდასთან დაკავშირებით, რომელიც არ მოიცავს ემიტენტის ჩვეულ ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა ვალდებულებას.
- (V) 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,
- (VI) სხვა „პირების“ ყველა დავალიანებას, რომელიც გარანტირებულია ან დაზღვეულია ამ „პირის“ მიერ, არაუმეტეს ამ „პირის“ მიერ ნაკისრი პასუხისმგებლობის მოცულობით,
- (VII) ფასიანი ქაღალდების გამოშვების გზით მოზიდული ნებისმიერი თანხას, თუ ამგვარი ფასიანი ქაღალდები ექვემდებარება გამოსყიდვას,
- (VIII) წმინდა ვალდებულებებს, რომლებიც გამომდინარეობენ ნებისმიერი სავალუტო ან საპროცენტო განაკვეთის ჰეჯირების ხელშეკრულებიდან, და
- (IX) ნებისმიერი სხვა ოპერაციის (მათ შორის, ნებისმიერი ფორვარდული ყიდვის ან გაყიდვის ხელშეკრულებების) ფარგლებში მოზიდული თანხას, რაც ეკონომიკური ან კომერციული შინაარსით სესხის იდენტურია,
- (X) 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.

წმინდა ფინანსური დავალიანება ნებისმიერ პირისათვის განსაზღვრის თარიღში ნიშნავს (დუპლიკაციის გარეშე) დავალიანებას გამოკლებული ხელზე არსებული ფული.

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

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

**"მნიშვნელოვანი შვილობილი"** არის ემიტენტის ნებისმიერი „შვილობილი“:

- (I) 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
- (II) 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 კანონით” განსაზღვრული მნიშვნელობით.

**„ობლიგაციონერი/ობლიგაციის მფლობელი“** ნიშნავს პირს, რომელიც წარმოადგენს „ობლიგაციების“ რეგისტრირებულ მესაკუთრეს, რაც დასტურდება „რეესტრის“ ამონაწერით და/ან „ობლიგაციების ნომინალური მფლობელ(ებ)ის“ ჩანაწერებით.

**"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 თხოვების ან სესხების შეთანხმებას, ასევე ნებისმიერ შეთანხმებას, რომელიც უკავშირდება ფასიან ქაღალდებს და გააჩნია ზემოთ აღნიშნულის მსგავსი ხასიათი.

**"აკრძალულ გადახდას"** აქვს „პირობების“ 4(ზ) პუნქტით მინიჭებული მნიშვნელობა;

**"ფასიანი ქაღალდების 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.

**"პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა"** ნიშნავს იმგვარ მოვლენას ან გარემოებას, რომელიც შეტყობინების გაგზავნის/მიღების, დროის გასვლის და/ან სერტიფიკატის/ცნობის გაცემის საფუძველზე ჩაითვლება „დეფოლტის შემთხვევად“.

**"დასაკუთრებული ქონება"** ნიშნავს ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო უძრავ ან/და მოძრავ ქონებას, რომელიც საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში, მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით. ემიტენტს საკუთრებაში მიღებული აქვს ან სამომავლოდ მიიღებს უზრუნველყოფილი სესხ(ებ)ის ხელშეკრულებ(ებ)ის საფუძველზე ან/და ამ ხელშეკრულებასთან/ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ხელშეკრულებ(ებ)იდან (მაგ. იპოთეკა, გიროვნობა და სხვა) გამომდინარე.

**"შეთავაზების პირობების დოკუმენტი"** არის შეთავაზების პირობების დოკუმენტი, რომელიც ადგენს მისი წარდგენის თარიღისთვის არსებული ინფორმაციის ან სავარაუდო ინფორმაციის გამყდავებით შეთავაზების პირობებს;

**"საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი"** შეთავაზების პირობების დოკუმენტი, რომელიც ადგენს შეთავაზების საბოლოო პირობებს

**"გადავადებული განთავსების ფასი"** - როგორც ეს განმარტებულია „შეთავაზების პირობების დოკუმენტში“.

**"არსებითად საზიანო შედეგი"** ნიშნავს არსებითად უარყოფით ცვლილებას ან არსებითად უარყოფით გავლენას: (ა) „ემიტენტის“ ან „ჯგუფის“ ბიზნესზე, ოპერაციათა შედეგებზე, ქონებაზე, (ფინანსურ თუ სხვაგვარ) მდგომარეობაზე ან პერსპექტივებზე; (ბ) „ემიტენტის“ უნარზე, შეასრულოს თავისი ვალდებულებები „ობლიგაციების“ ან „ხელშეკრულების“ შესაბამისად; ან (გ) „ობლიგაციების“ ან „ხელშეკრულების“ ნამდვილობაზე ან აღსრულებადობაზე;

**"მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივები"** ნიშნავს ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით და განსაზღვრის თარიღისთვის, აღნიშნული „პირის“ და მისი კონსოლიდირებული „შვილობილების“ კონსოლიდირებულ ჯამურ აქტივებს, როგორც წარმოდგენილია აღნიშნული „პირის“ მიერ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო

სტანდარტების“ მიხედვით მომზადებულ და გამჟღავნებულ უახლეს ხელმისაწვდომ კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

**„სააქციო კაპიტალი“** არის ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით ნიშნავს ასეთი „პირის“, ან ასეთი „პირის“ საწესდებო კაპიტალთან, კაპიტალთან ან/და წილთან/აქციებთან დაკავშირებულ, არსებულ ან მომავალში გამოშვებულ, ნებისმიერ და ყველა წილს/აქციას, უფლებას, შენატანს, შესყიდვის უფლებას, გარანტიას/ვარანტს, ოფციას ან კაპიტალთან დაკავშირებულ სხვა ტიპის უფლებას (ან ნებისმიერი ზემოაღნიშნულის ნებისმიერ ეკვივალენტს (დასახელების მიუხედავად));

**„დამფუძნებლის სუბორდინირებული დაფინანსება“** ნიშნავს ნებისმიერ სახსრებს, რომელიც მიეწოდება „ემიტენტს“ ნებისმიერი „მშობლის“, ნებისმიერი „მშობლის“ ნებისმიერი „აფილირებული პირის“ ან მისი „აფილირებული პირის“ მიერ ნებისმიერი ფასიანი ქაღალდის, ინსტრუმენტის ან ხელშეკრულების სანაცვლოდ ან მის შესაბამისად, გარდა „წილობრივი მონაწილეობისა“, რომელიც თითოეულ შემთხვევაში გაცემულია ნებისმიერი ზემოაღნიშნული „პირის“ მიერ და არის მის მფლობელობაში, ნებისმიერ ასეთ ფასიან ქაღალდთან, ინსტრუმენტთან ან ხელშეკრულებასთან და „წილობრივი მონაწილეობის“ გარდა სხვა ნებისმიერ ფასიან ქაღალდთან ან ინსტრუმენტთან ერთად, რომლებიც გაცემულია ნებისმიერი „დამფუძნებლის სუბორდინირებული დაფინანსებით“ აღებული ვალდებულების გადახდისას; თუმცა, იმ პირობით, რომ ასეთი „დამფუძნებლის სუბორდინირებული დაფინანსება“:

- (I) არ იფარება და არ მოითხოვს რაიმე ამორტიზაციას, განადღებას ან სხვაგვარ გადახდას ძირი თანხის ან ე.წ. „sinking fund“ პრინციპით გადახდას „ობლიგაციების“ „დაფარვის დათქმული თარიღის“ გასვლიდან პირველ წლის ბოლომდე (გარდა ამ ტიპის დაფინანსების „ემიტენტის“ „წილობრივი მონაწილეობის“ ინსტრუმენტში გარდაქმნის ან გადაცვლის გზით (გარდა „დისკვალიფიცირებული აქციისა“) ან ნებისმიერი დაფინანსება, რომელიც აკმაყოფილებს ამ განმარტების მოთხოვნებს);
- (II) „ობლიგაციების“ „დაფარვის დათქმული თარიღის“ გასვლიდან პირველი წლის ბოლომდე არ მოითხოვს ფულადი საპროცენტი სარგებლის გადახდას, თანხის გამოქვითვას, გასესხებული სახსრების ზრდას, ან სხვა მსგავს გადახდებს;
- (III) არ მოიცავს „კონტროლის“ ან მსგავსი დებულებების ცვლილებას და არ იწვევს და არ აქვს არანაირი უფლება გამოაცხადოს „დეფოლტი“ ან „დეფოლტის შემთვევა“ ან განახორციელოს რაიმე სააღსრულებო ქმედება „ობლიგაციების“ „დაფარვის დათქმული თარიღის“ გასვლის პირველი წლის ბოლომდე
- (IV) არ უზრუნველყოფს ან მოითხოვს რაიმე ტიპის „უზრუნველყოფის ღონისძიებას“ „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ ნებისმიერ აქტივზე;
- (V) არ მოიცავს რაიმე ტიპის კოვენანტს (ფინანსურს ან სხვაგვარს) გარდა „დამფუძნებლის სუბორდინირებული დაფინანსების“ დაფარვის ვადაზე გადახდის ვალდებულებას; და
- (VI) მისი პირობების ან სხვა ხელშეკრულების საფუძველზე, სრულად სუბორდინირებული და გადახდის უფლების კუთხით ქვედა საფეხურზე მდგომი „ობლიგაციებთან“ და „გარანტიებთან“ მიმართებაში გადახდის უფლების სუბორდინაციის, გადახდის დაბლოკვისა და აღსრულების შეზღუდვის პირობებით, რაც ზოგადი პრაქტიკა ყველა მატერიალური ასპექტის გათვალისწინებით მსგავსი დაფინანსებებისთვის.

ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, ტერმინებს, რომლებიც „პირობების“ წინამდებარე ქვეთავში არ არის განმარტებული, გააჩნიათ კანონმდებლობით მინიჭებული მნიშვნელობა.

## 15. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და იურისდიქცია

(ა) **მარეგულირებელი კანონმდებლობა:** „პროსპექტი“ და „ობლიგაციები“, ასევე მათგან გამომდინარე ან მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი არასახელმწიფო ვალდებულება, წესრიგდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის 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 არასახელმწიფო ვალდებულებებთან).

## **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“ შექენასთან, ფლობასთან და გასხვისებასთან დაკავშირებით, ასევე „ობლიგაციებიდან“ პროცენტის, ძირითადი თანხის ან/და სხვა შემოსავლების მიღების შესახებ და ამგვარი ქმედებების საგადასახადო შედეგების თაობაზე. მიმოხილვა ეფუძნება წინამდებარე „პროსპექტის“ შედგენის თარიღისთვის მოქმედ კანონმდებლობას, რომელიც შეიძლება შეიცვალოს აღნიშნული თარიღის შემდეგ. ამ თავში წარმოდგენილი ინფორმაცია და ანალიზი შეეხება მხოლოდ საგადასახადო საკითხებს და პოტენციურმა ინვესტორებმა არ უნდა გამოიყენონ ეს ინფორმაცია ან ანალიზი სხვა სფეროებში, მათ შორის „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ტრანზაქციების ნამდვილობასთან მიმართებით.

### **საპროცენტო სარგებლის დაბეგვრა**

„ობლიგაციებზე“ გადახდილი პროცენტი რეზიდენტი ფიზიკური პირისთვის, არარეზიდენტი იურიდიული და ფიზიკური პირებისთვის (თუ პროცენტი არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას) თავისუფლდება საშემოსავლო და მოგების გადასახადისაგან, იმის გათვალისწინებით, რომ „ობლიგაცია“ არის 2026 წლის 1 იანვრამდე საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდი.

წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისათვის სს „საქართველოს საფონდო ბირჟა“ ითვლება აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზრად.

„ობლიგაციებზე“ მეწარმე რეზიდენტი იურიდიული პირის (გარდა საბანკო დაწესებულებებისა, საკრედიტო კავშირისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა, სესხის გამცემი სუბიექტისა და სადაზღვევო ორგანიზაციის) მიერ მიღებული პროცენტები ჩაირთვება რეზიდენტი იურიდიული პირის მოგებაში და დაიბეგრება მოგების გადასახადის 15%-იანი განაკვეთით, მხოლოდ შესაბამისი მოგების განაწილებისას.

საბანკო დაწესებულებები, საკრედიტო კავშირის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის და სესხის გამცემი სუბიექტის მიერ მიღებული პროცენტი შეიტანება ამ საწარმოების ერთობლივ შემოსავალში და გამოქვითვების შემდეგ დაიბეგრება მოგების გადასახადის 20%-იანი განაკვეთით.

2024 წლის 1 იანვრამდე სადაზღვევო ორგანიზაციის მიერ მიღებული პროცენტი შეიტანება ამ საწარმოს ერთობლივ შემოსავალში და გამოქვითვების შემდეგ დაიბეგრება მოგების გადასახადის 15%-იანი განაკვეთით.

### **„ობლიგაციების“ რეალიზაციის დაბეგვრა**

„ობლიგაციების“ მიწოდებით მიღებული რეზიდენტი ფიზიკურის პირის, არარეზიდენტი ფიზიკური და იურიდიული პირის შემოსავალი (ზოგადად სარეალიზაციო და შექენის ფასებს შორის დადებითი სხვაობა ამ ფასიან ქაღალდზე მიწოდების მომენტამდე დარიცხული და აუნაზღაურებელი პროცენტის გაუთვალისწინებლად საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში) განთავსდებიან საშემოსავლო და მოგების გადასახადისაგან (თუ ეს შემოსავალი არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას), იმის გათვალისწინებით, რომ „ობლიგაციები“ არის საქართველოში რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდი.

საქართველოს რეზიდენტი იურიდიული პირი (გარდა საბანკო დაწესებულებისა, საკრედიტო კავშირისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა, სესხის გამცემი სუბიექტისა და სადაზღვევო ორგანიზაციისა) ვალდებულია „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებულ მოგებაზე გადასახადოს მოგების გადასახადი 15%-იანი განაკვეთით მას შემდეგ, რაც გაანაწილებს მოგებას.

საბანკო დაწესებულებ, საკრედიტო კავშირის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის და სესხის გამცემი სუბიექტის მიერ „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი შეიტანება ამ საწარმოების ერთობლივ შემოსავალში და გამოქვითვების შემდეგ დაიბეგრება მოგების გადასახადის 20%-იანი განაკვეთით.

2024 წლის 1 იანვრამდე სადაზღვევო ორგანიზაციის მიერ „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი შეიტანება ამ საწარმოს ერთობლივ შემოსავალში და გამოქვითვების შემდეგ დაიბეგრება მოგების გადასახადის 15%-იანი განაკვეთით.

### **ძირითადი თანხის გადახდის დაბეგრვა**

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

### **დამატებული ღირებულების გადასახადი**

„ობლიგაციების“ რეალიზაცია (მიწოდება) თავისუფლდება დამატებული ღირებულების გადასახადისგან საქართველოში.