

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
„ჭავჭავაძის 64 ბ“
(საიდენტიფიკაციო კოდი: 404890891)

ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი

საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი ადგენს ობლიგაციების საბოლოო პირობებს და წარმოადგენს ობლიგაციების ემისიის საბოლოო პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს.

აღნიშნული დოკუმენტით განისაზღვრება 3,000,000 (სამი მილიონი) ევროს ჯამური ნომინალური ღირებულების, 24 თვიანი ვადის ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის (შემდგომში - „კუპონი“ ან „პროცენტი“ ან „საპროცენტო სარგებელი“) და „ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ შესაბამისად განსაზღვრული უფლებების არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი, ობლიგაციების (შემდგომში „ობლიგაციები“) შეთავაზების პირობები. თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) ევრო. ობლიგაციების გამოშვების თარიღია: 22 აგვისტო.

ფასიანი ქაღალდის დასახელება:	შპს „ჭავჭავაძის 64ბ-ს“ („ემიტენტი“, „კომპანია“) არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები („ობლიგაციები“)
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404890891) მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი, №71 ელ.ფოსტა: info@redix.ge ვებ-გვერდი: https://www.redix.ge/rent/4 ტელეფონი: (+995 32) 220 11 22
განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961) მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7 ელ. ფოსტა: info@tbccapital.ge ვებ-გვერდი: https://www.tbccapital.ge/ge ტელ.: (+995 32) 227 27 33

განთავსების აგენტი 2-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206) მისამართი: ქ. თბილისი 0105, პუშკინის ქუჩა N3 ელ.ფოსტა: gt@gt.ge ; sales@gt.ge ვებ-გვერდი: https://galtandtaggart.com/en ტელეფონი: (+995 32) 2 401 111
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	საქართველოს ეროვნული ბანკი მისამართი: 0114 თბილისი, საქართველო, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1 ელფოსტა: info@nbg.gov.ge ვებგვერდი: www.nbg.gov.ge ტელ: (995 32) 240 6406 ფაქსი: (995 32) 240 6577
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი:	2 აგვისტო, 2024
ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის ნომერი	GE 2700604889 - 1 - 01
ემისიის საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი ISIN	GE 2700604889
პროსპექტის მოქმედების ვადა	კანონმდებლობის შესაბამისად, პირველი ტრანშისთვის განსაზღვრული საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან 12 თვე

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

დამტკიცებულია ეროვნული ბანკის მიერ

დამტკიცების თარიღი

21 აგვისტო, 2024 წელი.

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი:

შპს „ქავკავაძის 64 ბ“ (ს/ნ: 404890891)

ბელმოწერილია შპს „ქავკავაძის 64ბ“ სახელით:

ბელმოწერი:

სახელი: მარინე ახვლედიანი



თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ბელმოწერა:

თარიღი: 19 აგვისტო, 2024

ბელმოწერი:

სახელი: ანა მიქელაძე

საანაბდელობა: დირექტორი

ბელმოწერა:



თარიღი: 19 აგვისტო, 2024

ბელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ბელმოწერი:

სახელი: შერი ჩაჩანიძე



თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ბელმოწერა:

თარიღი: 19 აგვისტო, 2024

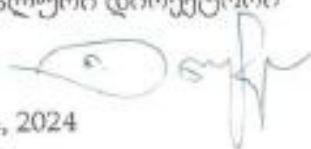
ბელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ბელმოწერი:

სახელი: ირაკლი კორტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ბელმოწერა:



თარიღი: 19 აგვისტო, 2024

ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ

ობლიგაციის ძირითადი მახასიათებლები:

ობლიგაციების განაკვეთი (კუპონი)	საპროცენტო	ობლიგაციების საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება მისი ნომინალური ღირებულებიდან, და შეადგენს წლიურად 7.75%-ს
„ობლიგაციის“ პირობები	ამორტიზაციის	ობლიგაციების ძირითადი თანხის გადახდა სრულად მოხდება ობლიგაციების დაფარვის თარიღში.
სარგებლის (პროცენტის) დარიცხვა და გადახდა		ობლიგაციებს პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების განაღდებას (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 365 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება ნახევარწლიურად 22 თებერვალსა და 22 აგვისტოს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2025 წლის 22 თებერვალს.
„ობლიგაციის“ ვალუტა		ობლიგაციები დენომინირებულია ევროში
ობლიგაციებთან დაკავშირებული უფლებები და შეზღუდვები		„ობლიგაციების შეთავაზების პირობებით“ განსაზღვრულის გარდა, პროსპექტით არ არის გათვალისწინებული ობლიგაციებთან დაკავშირებული რამე განსაკუთრებული უფლებები და შეზღუდვები.
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა		ფასიანი ქაღალდების მიმოქცევა შეზღუდული არ არის
ემიტენტის/ობლიგაციების საკრედიტო რეიტინგი		„ემიტენტს“ საკრედიტო რეიტინგი აღებული არ აქვს.
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი		ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხის და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2026 წლის 22 აგვისტოს.
ცენტრალური საკონტაქტო ინფორმაცია	დეპოზიტარის	სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ 204935400). საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გამზირი ვაჟა-ფშაველა, N 71, ოფისი N 7, სართული 7, ბლოკი 10; ტელ: (995 32) 2 50 02 11; ელ. ფოსტა: info@gcsd.ge

სავაჭროდ დაშვება	<p>ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ განაცხადით მიმართოს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ან „თბილისის საფონდო ბირჟას“ ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე.</p> <p>“ემიტენტი” აკმაყოფილებს ფასიანი ქაღალდების სავაჭრო სისტემასა და ლისტინგში დაშვების შესახებ დებულების პირობებს.</p> <p>საქართველოს საფონდო ბირჟის ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე: https://gse.ge/upload/ 28.05.2020_6f4d6e87.pdf.</p> <p>თბილისის საფონდო ბირჟის ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე: თსბ ს ლისტინგის დებულება 06.05.2022_6a0887b1.pdf (tse.ge)</p>
ობლიგაციების კლასი და სტატუსი	<p>ობლიგაცია წარმოადგენს „კომპანიის“ არასუბორდინირებულ, არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. ყველა ობლიგაციას აქვს თანაბარი, იდენტური სამართლებრივი სტატუსი, ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე.</p>
დივიდენდის გაცემის პოლიტიკა	<p>„კომპანიას“ არ გააჩნია დივიდენდის გაცემის პოლიტიკა</p>

ინფორმაცია შეთავაზების შესახებ:

შეთავაზება	3,000,000 (სამი მილიონი) ევროს ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით 2026 წლის 22 აგვისტოს.
ობლიგაციების განთავსების მინიმალური მოცულობა	1 ობლიგაცია
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	1,000 (ათასი) ევრო
ობლიგაციების რაოდენობა	3,000 (სამი ათასი) ცალი
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	3,000,000 (სამი მილიონი) ევრო
ობლიგაციების გამოშვების ფასი	ობლიგაციების ნომინალური ღირებულების 100%
ობლიგაციის გამოშვების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება 2024 წლის 22 აგვისტოს.
ემისიის დამტკიცების შესახებ პარტნიორთა კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებები	2024 წლის 24 ივლისის პარტნიორის გადაწყვეტილება და 2024 წლის 24 ივლისის სამეთვალყურეო საბჭოს კრებების გადაწყვეტილება
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების თარიღი	ნებისმიერი თარიღი ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, როდესაც ხდება ობლიგაციის განთავსება გადავადებული განთავსების ფასით.
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების ფასი	ობლიგაციების ნომინალურ ღირებულებას დამატებული ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების გადავადებულ განთავსების თარიღამდე დარიცხული სარგებელი.
შეთავაზების პერიოდი	დროის მონაკვეთი საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან შეთავაზების დასრულებამდე, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ფასიანი ქაღალდების შექმნა.

შეთავაზების თარიღი	დასრულების თარიღად შეთავაზების პერიოდის დასრულების თარიღად განისაზღვრება თარიღი, როდესაც დადგება ერთ-ერთი შემდეგი ფაქტი: ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების ვადის გასვლა; ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება; გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა.
ობლიგაციების თარიღი	დაფარვის თარიღად ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2026 წლის 22 აგვისტოს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია ევროში
ფასიანი ქაღალდების კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუუნარობის გაკოტრების შემთხვევაში	გაკოტრების შემთხვევაში, ფასიანი ქაღალდების მფლობელები წარმოადგენენ არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებს. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რიგითობა შემდეგია: ა) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; და საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს, ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს); ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ მოვალის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები;

	<p>გ) პრეფერენციული მოთხოვნები;</p> <p>დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები;</p> <p>ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუნარობის 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.</p> <p>დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში „ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები“.</p>
კალკულაციისა და გადახდის აგენტი	შპს „თიბისი კაპიტალი“
დეფოლტი	<p>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“).</p>
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება	ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა სახსრები მოხმარდება საბანკო სესხების რეფინანსირებას. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ სექცია „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“).
წმინდა სახსრები	გამოშვებული ობლიგაციების სრული განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები არ იქნება გამოშვებული ჯამური ნომინალური ღირებულების 98.5%-ზე ნაკლები.

რეალიზაციის და გასხვისების შეზღუდვები	ობლიგაციების შეთავაზება მოხდება მხოლოდ საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა
იურისდიქცია	„პროსპექტიდან“ გამომდინარე და მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა გადაწყდება საქართველოს საერთო სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით, წინამდებარე „პროსპექტით“ განსაზღვრული წესით.
ობლიგაციების მომსახურების ხელშეკრულების ძირითადი პირობები	ხელშეკრულება ავალდებულებს განთავსების აგენტ 1-სა და განთავსების აგენტ 2-ს (ერთად, „განთავსების აგენტები“) უზრუნველყონ ობლიგაციების განთავსება არაგარანტირებულ საფუძველზე. თითოეული განთავსების აგენტის მოვალეობაა დაეხმაროს ემიტენტს ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტაციის მომზადებაში (მათ შორის ობლიგაციების პროსპექტი), შეასრულოს განთავსების აგენტის ფუნქცია-მოვალეობები და კომპანიას გაუწიოს ობლიგაციების გამოშვებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები.
განთავსების და სხვა საკომისიო ხარჯები	განთავსების საკომისიო არ აღემატება განთავსებული ობლიგაციების 1.5%-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

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც აფილირებულია განთავსების აგენტ 1-თან (განთავსების აგენტი 1 სს „თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანიაა). ამავდროულად, განთავსების აგენტ 1-ს და სს „თიბისი ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულებას (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) საერთო მენეჯმენტი მართავს. აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და სს „თიბისი ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ განთავსების აგენტ 1-სა და ინვესტორებს შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

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

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

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

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტ 2-თან, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 2“ და სს „საქართველოს ბანკი“ არაპირდაპირ დაკავშირებული არიან, რამდენადაც წარმოადგენენ ერთი ჯგუფის წევრ

კომპანიებს - სს „საქართველოს ბანკის“ და „განთავსების აგენტი 2-ის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“ („Bank of Georgia Group PLC“). ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) მენეჯმენტს ჯგუფის (მაკონტროლებელი მხარის) მიერ მინიჭებული აქვს „განთავსების აგენტი 2“-თან დაკავშირებით ჯგუფის სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებამოსილება. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტი 2-სა და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტი 2-სა და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

- (ა) განთავსების აგენტი 2 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „საქართველოს ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;
- (ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შექმნაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 2.

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

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„ჭავჭავაძის 64ბ“

(საიდენტიფიკაციო კოდი 404890891)

ობლიგაციების ემისიის პროსპექტი

20,000,000 (ოც მილიონ) ევროს ექვივალენტამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების პირდაპირი, არასუბორდინირებული ობლიგაციები გამოშვებული ორი ან რამდენიმე ემისიით, ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებად. თითოეული ემისიისთვის (პირველი ემისიის თარიღს აზუსტებს აღნიშნული ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების დოკუმენტი, ხოლო შემდგომი ემისიების სავარაუდო გამოშვების თარიღი დაზუსტდება შესაბამისი შეთავაზების დოკუმენტის საშუალებით) თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) ერთეული შესაბამის ვალუტაში; შესაბამისი ემისიის ვალუტა დაზუსტდება მისი „შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ და შესაძლოა იყოს ერთ-ერთი შემდეგთაგანი: ევრო ან აშშ დოლარი. თითოეული ემისიისთვის 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) კვარტლური; გ) ნახევარწლიური; ვადიანობა განისაზღვრება როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: 1) 1 წლიანი; 2) 2 წლიანი; 3) 3 წლიანი. ობლიგაციების საბოლოო საპროცენტო განაკვეთი დადგინდება სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში.

შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“ (შემდგომში „კომპანია“, „ემიტენტი“) პასუხისმგებელია წინამდებარე პროსპექტში წარმოდგენილ ინფორმაციაზე. კომპანიის ხელთ არსებული ინფორმაციით (რომლის სიზუსტის დასადასტურებლადაც კომპანიამ მიმართა ყველა გონივრულად შესაძლო ძალისხმევას) წინამდებარე პროსპექტში მოყვანილი მონაცემები ეფუძნება ფაქტებს და არ არის გამოტოვებული იმგვარი ინფორმაცია, რასაც შეეძლო მნიშვნელოვანი გავლენა მოეხდინა ინფორმაციის უტყუარობაზე და სისრულეზე. ამასთან, წინამდებარე პროსპექტში შესულია კომპანიისთვის *ცნობილი ყველა არსებითი ფაქტი და ადგილი არ ჰქონია ისეთი ინფორმაციის გამოტოვებას, რაც გავლენას მოახდენდა პროსპექტის შინაარსზე.*

საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) 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 პირი:

შპს „ჭავჭავაძის 64 ბ“ (ს/ნ: 404890891)

პასუხისმგებელი პირის განცხადება:

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

ხელმოწერილია შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი: მარინე ახვლედიანი

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა: *მ. ახვლედიანი*

თარიღი: 01.08.2024

ხელმოწერი:

სახელი: ანა მიქელაძე

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა: *ა. მიქელაძე*

თარიღი: 01.08.2024

ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი: მერი ჩაჩანიძე

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 01.08.2024

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა: *ირაკლი კირტავა*

თარიღი: 01.08.2024

მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ინვესტორთათვის:

ამ დოკუმენტის კითხვის გაგრძელებამდე, პოტენციური ინვესტორი ჯერ უნდა გაეცნოს წინამდებარე დათქმას. დათქმა ეხება თანდართულ პროსპექტს (შემდგომში „პროსპექტი“) და, შესაბამისად, პოტენციური ინვესტორი, უპირველეს ყოვლისა, გულდასმით უნდა გაეცნოს მას. პროსპექტის გაცნობით და მისი გამოყენებით (მათ შორის, ინვესტირების მიზნით), ინვესტორი თანხმობას აცხადებს, რომ დაექვემდებარება და შეასრულებს ქვემოთ მოცემულ პირობებს (დროდადრო მათში შეტანილი შესწორებებისა და ცვლილებების ჩათვლით).

პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:

საქართველოს ეროვნული ბანკი - მის. N1 ზვიად გამსახურდიას სანაპირო, თბილისი 0114, საქართველო. ტელ: 2 406 406. ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge ვებ-გვერდი: <https://nbg.gov.ge/>

პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

ამასთანავე, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც შესაძლოა ცალსახად იქნას გათვალისწინებული შესაბამისი კანონმდებლობით, არც ერთი პირი, გარდა ემიტენტისა, მათ შორის, ემიტენტის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი, ფინანსური დირექტორი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, არც განთავსების აგენტი, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი, ცენტრალური დეპოზიტარი (შემდგომში - „ცენტრალური დეპოზიტარი“ ან „დეპოზიტარი“), კომპანიის სხვა მრჩეველები ან მათთან დაკავშირებული რომელიმე პირი, ან მათი რომელიმე დირექტორი, მრჩეველი ან აგენტი არ არიან პასუხისმგებელნი წინამდებარე პროსპექტის შინაარსზე, მასში წარმოდგენილი ინფორმაციის უტყუარობაზე ან სისრულეზე, ან მათ მიერ ან მათი სახელით კომპანიასთან დაკავშირებით წინამდებარე პროსპექტში გაკეთებულ რომელიმე განცხადებაზე ან წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების გამოშვებასთან და შეთავაზებასთან დაკავშირებულ წინამდებარე პროსპექტში გამჟღავნებულ ნებისმიერ ინფორმაციაზე. შესაბამისად, განთავსების აგენტი და კომპანიის მრჩეველები არ იღებენ არანაირ კანონისმიერ თუ სხვაგვარ პასუხისმგებლობას წინამდებარე პროსპექტთან ან პროსპექტში მითითებულ მათ რაიმე 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 ვალდებულნი 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) გასავრცელებლად.

ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს შესაბამის განთავსების აგენტ 1-ს შპს „თიბისი კაპიტალს“: (ს/ნ 204929961), მის: საქართველო, თბილისი 0102, მარჯანიშვილის N7, ტელ: (+995 32) 277-27-33; ელ-ფოსტა: info@tbccapital.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი 1“), განთავსების აგენტ 2-ს სს „გალტ ენდ თაგარტს“: (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0105, კუშკინის N3, TEL: (+995 32) 2-40-11; ელ-ფოსტა: st@gt.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი 2“), და ემიტენტ შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“ (შემდგომში „კომპანია“ ან „ემიტენტი“), რომ ინვესტორი იმყოფება ამერიკის შეერთებული შტატების ფარგლებს გარეთ და არ არის ამერიკის მოქალაქე (აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის „S“ რეგულაციით განსაზღვრული მნიშვნელობით) და იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, და 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 აგენტები 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 გადაზავნის პროცესში. პროსპექტზე წვდომის განხორციელებით, ინვესტორი თანხმობას აცხადებს მის ელექტრონული ფორმით მიღებაზე.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, უპირატესობა ენიჭება “საქართველოს ეროვნული ბანკის” ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებულ/გასაჯაროებულ 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 აგენტებისადმი 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

2 აგვისტო 2024 წ.

სარჩევი

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა	20
შესავალი	20
სამომავლო განცხადებები	22
ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ	26
ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები	29
ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები.....	31
მოკლე ინფორმაცია ემიტენტის ბიზნესისა და შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი მატერიალური რისკ ფაქტორების შესახებ.....	41
რისკის ფაქტორები.....	45
ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები	45
1. ეკონომიკური არასტაბილურობისა და ინვესტირების რისკი მაღალია ისეთ განვითარებად ქვეყნებში, როგორც საქართველოა:.....	45
2. მეზობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები:.....	52
3. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები:.....	55
4. მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები:.....	60
ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები.....	61
5. საბაზრო რისკები:.....	61
6. საოპერაციო რისკები:.....	63
7. ინვესტიციებთან და ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკები	65
8. „ობლიგაციების“ სრულად ვერ განთავსებასთან დაკავშირებული რისკები	66
9. ფინანსურ აღრიცხვიანობა/ანგარიშგებასთან დაკავშირებული რისკები:.....	68
10. საკადრო რისკები:.....	69
11. გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:.....	70
შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები	71
12. ობლიგაციების საბაზრო ფასთან, ლიკვიდურობასთან და სარგებელთან დაკავშირებული რისკები:..	71
13. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:.....	73
14. ობლიგაციების და მათი ფლობის საკანონმდებლო/მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები: 75	
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება.....	77
სარეგისტრაციო დოკუმენტი	78
ძირითადი საქმიანობა.....	81
სტრატეგია და ამოცანები	84

გაყიდვები და მარკეტინგი	85
ბიზნესში გამოყენებული ტექნოლოგიების აღწერა	85
ბიზნესის პროცესისა და ხარისხის კონტროლის აღწერა	87
დაზღვევა.....	88
ინვესტიციები	89
ლიცენზიები, პატენტები.....	89
სასამართლო დავები.....	89
„ემიტენტის“ კონკურენტული გარემოს მიმოხილვა.....	90
ინდუსტრიის აღწერა	94
ფინანსური მიმოხილვა	103
საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა	103
ფინანსური მდგომარეობა	103
საოპერაციო შედეგები	109
საპროგნოზო მაჩვენებლები	115
ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისის მიმოხილვა	117
კაპიტალიზაცია და დავალიანება	119
ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა	124
ობლიგაციების კოვენანტი	126
კომპანიის კაპიტალი.....	127
მარეგულირებელი გარემო	129
მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი	139
კომპანიაში არსებული კორპორატიული მართვის სტანდარტის მოკლე აღწერა.....	139
პარტნიორთა საერთო კრება	140
სამეთვალყურეო საბჭო	141
აუდიტის კომიტეტი	144
დირექტორთა საბჭო	145
თანამშრომლები	146
ანაზღაურება და ბენეფიტები	146
ინტერესთა კონფლიქტი.....	146
საჩივრის შესახებ განცხადება	147
კორპორატიული მმართველობა.....	148
საბოლოო ბენეფიციარები.....	149
ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	158

სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული დოკუმენტების ჩამონათვალი	161
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა.....	162
მნიშვნელოვანი ინფორმაცია	162
ობლიგაციების შეთავაზების პირობები.....	166

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

შესავალი

ფასიანი ქაღალდის დასახელება:	შპს „ჭავჭავაძის 64ბ-ს“ („ემიტენტი“, „კომპანია“) არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები („ობლიგაციები“)
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404890891) მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი, №71 ელ.ფოსტა: info@redix.ge ვებ-გვერდი: https://www.redix.ge/rent/4 ტელეფონი: (+995 32) 220 11 22
განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961) მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7 ელ. ფოსტა: info@tbccapital.ge ვებ-გვერდი: https://www.tbccapital.ge/ge ტელ.: (+995 32) 227 27 33
განთავსების აგენტი 2-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ ((საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206) მისამართი: ქ. თბილისი 0105, პუშკინის ქუჩა N3 ელ.ფოსტა: gt@gt.ge ; sales@gt.ge ვებ-გვერდი: https://galtandtaggart.com/en ტელეფონი: +995 322 401 111
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	საქართველოს ეროვნული ბანკი მისამართი: 0114 თბილისი, საქართველო, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1 ტელ: (995 32) 240 6406 ფაქსი: (995 32) 240 6577 ელფოსტა: info@nbg.gov.ge ვებგვერდი: www.nbg.gov.ge
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი:	2 აგვისტო 2024 წ.
პროსპექტის მოქმედების ვადა	კანონმდებლობის შესაბამისად, საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან 12 თვე

მნიშვნელოვანი მითითებები:

ზოგადი მიმოხილვა წარმოადგენს პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს;

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

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

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

პროსპექტი და მასში მოყვანილი ინფორმაცია შესაძლოა დაექვემდებაროს შესაბამის შესწორებას და დამატებას გარემოების 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 დადგენილი წესითა და საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში. აღნიშნული არ წარმოადგენს შეთავაზებას ობლიგაციების ნასყიდობაზე ნებისმიერ იმ იურისდიქციაში, სადაც ამგვარი შეთავაზება ჩაითვლება უკანონოდ.

არც კომპანია და არც განთავსების აგენტები არ აკეთებენ არანაირ განცხადებას და არ იძლევიან რაიმე 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 აგენტების 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 აგენტების 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.

სამომავლო განცხადებები

წინამდებარე „პროსპექტში“ მოცემული განცხადებების ნაწილი შესაძლებელია წარმოადგენდეს „სამომავლო განცხადებებს“. სამომავლო განცხადებები შეიცავს განცხადებებს, რომლებიც ეხება „კომპანიის“ გეგმებს, მოლოდინებს, პროგნოზებს, მიზნებს, სტრატეგიებს, სამომავლო მოვლენებს, სამომავლო შემოსავლებს, კაპიტალდაბანდებებს, ფინანსურ საჭიროებებს, სამომავლო ოპერაციებს, განვითარებას, ბიზნეს-სტრატეგიას და სხვა ინფორმაციას, რომელიც არ წარმოადგენს ისტორიულ ინფორმაციას.

ისეთი სიტყვები, როგორცაა „მოსალოდნელი“, „სავარაუდო“, „მიზანი“, „პოტენციური“, „ელის“, „სჯერა“, „მიზნად ისახავს“, „ვარაუდობს“ „შეიძლება“, „უნდა“, „შესაძლებელია“, „გეგმა“, „მიღწევა“

და სხვა მსგავსი გამონათქვამები გამოხატავს სამომავლო განცხადებებს, მაგრამ არ არის ერთადერთი საშუალება ამგვარი განცხადებების იდენტიფიცირებისთვის.

თავიანთი ბუნებიდან გამომდინარე, სამომავლო განცხადებები შეიცავს დამახასიათებელ რისკებს და გაურკვეველობებს, როგორც ზოგადს, ასევე კონკრეტულს, და არსებობს რისკი, რომ ვარაუდები, პროგნოზები და სხვა სამომავლო განცხადებები ვერ იქნება მიღწეული. აღნიშნული რისკები, გაურკვეველობები და სხვა ფაქტორები, მათ შორის, მოიცავს „რისკის ფაქტორებში“ და ასევე „პროსპექტის“ სხვა ნაწილებში ჩამოთვლილ ფაქტორებს. ინვესტორებმა უნდა გაითვალისწინონ, რომ ზოგიერთმა მნიშვნელოვანმა ფაქტორმა შესაძლებელია გამოიწვიოს ფაქტობრივი შედეგები, რომლებიც არსებითად განსხვავდება სამომავლო განცხადებებში მოცემული გეგმებისგან, მიზნებისგან, მოლოდინებისგან, ვარაუდებისგან და განზრახვებისგან. აქვე აღნიშნული ჩანაწერი არ ეხება და არ ათავისუფლებს „ემიტენტს“ პროსპექტის „ობლიგაციების შეთავაზების პირობებით“ განსაზღვრული ვალდებულებებისგან.

შესაბამისად, ინვესტორები ზედმეტად არ უნდა დაეყრდნონ სამომავლო განცხადებებს და, სამომავლო განცხადებების განხილვისას, ფრთხილად უნდა გაანალიზონ აღნიშნული ფაქტორები და სხვა გაურკვეველობები და მოვლენები. წინამდებარე „პროსპექტში“ სამომავლო განცხადებები მოცემულია „პროსპექტის“ დამტკიცების თარიღისათვის არსებული მდგომარეობით. „კომპანია“ არ იღებს ვალდებულებას განაახლოს ან შეასწოროს რომელიმე მათგანი (ახალი ინფორმაციის, სამომავლო მოვლენების ან სხვა საფუძვლით), გარდა გამოსაყენებელი სამართლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. „კომპანია“ არ აკეთებს რაიმე განცხადებას ან ვარაუდს და არ იძლევა რაიმე გარანტიას, რომ სამომავლო განცხადებებით ნავარაუდები შედეგები მიღწეულ იქნება, და ამგვარი სამომავლო განცხადებები, თითოეულ შემთხვევაში, წარმოადგენს რამდენიმე მოსალოდნელი სცენარიდან ერთ-ერთს და არ შეიძლება განხილულ იქნას როგორც ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ან სტანდარტული სცენარი. წინამდებარე გამაფრთხილებელი განცხადებები ეხება „კომპანიის“ ან „კომპანიის“ სახელით მოქმედი ნებისმიერი პირის მიერ გაკეთებულ ყველა სამომავლო განცხადებას და ასევე წინამდებარე „პროსპექტში“ მოცემულ, მესამე პირების მიერ გაკეთებულ ნებისმიერ პროგნოზს. აქვე აღნიშნული ჩანაწერი არ ეხება და არ ათავისუფლებს „ემიტენტს“ პროსპექტის „ობლიგაციების შეთავაზების პირობებით“ განსაზღვრული ვალდებულებებისგან.

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 (ლარი ან აშშ დოლარი) განსხვავდება იმ ვალუტისაგან, რომელშიც ინვესტიციებს იზიდავს ან ახორციელებს პოტენციური ინვესტორი;
- iv. შეეძლოს ობლიგაციების შეთავაზების 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 „ჭავჭავაძის 64ბ“ აუდიტირებული წლიური ანგარიში (2022 და 2023 წლებისთვის);
- შპს „ჭავჭავაძის 64ბ-ს“ წესდება;
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური (www.geostat.ge)
- საქართველოს ეროვნული ბანკი (www.nbg.ge)
- Galt & Taggart Research (<https://galtandtaggart.com/en>)
- TBC Capital Research (<https://tbccapital.ge/en/>)

პასუხისმგებელი პირი აცხადებს, რომ “როდესაც ხდება მესამე მხარის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის გამოყენება, მითითებულია წყარო და გაკეთებულია დათქმა, რომ ეს ინფორმაცია

სწორადაა გადამუშავებული. ამ ინფორმაციიდან არ არის მათთვის ცნობილი გამოტოვებული მნიშვნელოვანი ფაქტები, რაც ინფორმაციას გახდიდა არაზუსტსა და შეცდომაში შემყვანს.“

ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

„ემიტენტი“ არის შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“. მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ჭავჭავაძის გამზირი N64ბ. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა. კომპანია 2011 წელს დააარსა საქართველოში რეგისტრირებულმა კომპანიამ შპს „ბიზნეს ცენტრი ვაჟაშვი“ (204853088).

„კომპანია“ მოიცავს თბილისში, ჭავჭავაძის 64ბ-ში მდებარე ბიზნეს ცენტრს, რომლის ძირითადი საქმიანობაა იჯარით გასცეს თავისივე საკუთრებაში არსებული საოფისე და კომერციული სივრცეები. „ჭავჭავაძის 64ბ“ აერთიანებს 19 სართულიან A კლასის¹ ბიზნეს ცენტრს თანამედროვე არქიტექტურითა და გამორჩეული ფასადით. ამჟამად კომპანიას დასაქმებული ჰყავს 19 თანამშრომელი. კომპანიის მთავარი მომხმარებლები არიან საერთაშორისო და ადგილობრივი კომპანიები, დიპლომატიური კორპუსები და საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტები.

კომპანიის მფლობელობაში არსებული ბიზნეს ცენტრის ლოკაცია და გასაქირავებელი ფართი წარმოდგენილია ქვემოთ:

ქონების სახელწოდება	მისამართი	ჯამური საიჯარო ფართობი (კვ.მ)	წმინდა საიჯარო ფართობი (კვ.მ)
ბიზნეს ცენტრი ჭავჭავაძე	ჭავჭავაძის გამზირი N64ბ	13,476	13,237

„კომპანიის“ საინვესტიციო ქონების დატვირთულობა შესაბამისი პერიოდებისთვის:

თარიღი	31 დეკემბერი, 2021	31 დეკემბერი, 2022	31 დეკემბერი, 2023	10 აპრილი, 2024
დატვირთულობის მაჩვენებელი ²	26.4%	61.9%	90.5%	95.8%

მოკლე ინფორმაცია სექტორთან დაკავშირებით

ბიზნეს ცენტრების და ოფისების ბიზნეს-საქმიანობა საქართველოში ძირითადად კონცენტრირებულია თბილისში, და ქვეყნის დამატებული ღირებულების ნახევარი სწორედ

¹ აქ და სხვა შესაბამის ადგილას: კომერციული უძრავი ქონების სექტორი პირობითად დაყოფილია A, B, და C კატეგორიის ოფისებად, რომელთაგანაც A კატეგორია მაღალი ხარისხის ოფისებით, თანამედროვე აღჭურვილობით, გარემოსდაცვითი, სოციალური და მმართველობითი საკითხების გათვალისწინებით ხასიათდება. კატეგორიებად დაყოფა ეყრდნობა Colliers-ის 2019 წლის რეპორტს - საოფისე ბაზარი საქართველოში, და TBC Capital-ის კვლევების გუნდის პირობით შეფასებას. თავის მხრივ, „ჭავჭავაძის 64ბ“-ს აქვს მოპოვებული აქვს A კატეგორიის შეფასება, რაც გაცემულია ერთობლივად Colliers-ისა და Cushman & Wakefield-ის მიერ.

² აქ და სხვა შესაბამის ადგილას, დატვირთულობის მაჩვენებელი დათვლილია გაქირავებული ფართის წმინდა საიჯარო ფართობთან შეფარდებით

დედაქალაქში იქმნება. თანამედროვე ოფისებისა და ბიზნეს ცენტრების უმრავლესობაც ქვეყნის ადმინისტრაციულ ცენტრშია თავმოყრილი.

პანდემიამ უარყოფითად იმოქმედა ეკონომიკის თითქმის ყველა სექტორზე, მათ შორის კომერციული უძრავი ქონებაზეც. ეკონომიკურმა კრიზისმა, კომპანიების დახურვამ, საყოველთაო კარანტინმა და მობილობის შეზღუდვებმა შეამცირეს მოთხოვნა ოფისებზე 2020 წელს.

2021 წელს თბილისში კომერციული უძრავი ქონების სექტორმა აღდგენა დაიწყო. სექტორის მაჩვენებლები მკვეთრად გაუმჯობესდა 2022 წელს. თბილისის კომერციული უძრავი ქონების სექტორში პოზიტიური ტენდენცია 2023 წელსაც გაგრძელდა, რაც მაღალ ეკონომიკურ აქტივობას და ეკონომიკურ ზრდას უკავშირდება.

თბილისის საოფისე უძრავი ქონება

კომერციული უძრავი ქონების სექტორი პირობითად იყოფა A, B და C კატეგორიის ოფისებად, რომელთაგანაც A კატეგორია მაღალი ხარისხის ოფისებით, თანამედროვე აღჭურვილობით, გარემოსდაცვითი, სოციალური და მმართველობითი საკითხების გათვალისწინებით ხასიათდება. აღნიშნული მახასიათებლები მეიჯარეებისათვის უფრო და უფრო სასურველი ხდება. შედეგად, 2023 წლის მდგომარეობით A კატეგორიის ქირის ფასი (\$27.1/კვ.მ.) დაახლოებით ორჯერ აღემატება B კატეგორიის ოფისების ქირის ფასს (\$13.3/კვ.მ.). შესაძარებლად „ემიტენტის“ მაჩვენებლები 2023 წელს ჯერ არ იყო სტაბილიზებული, თუმცა მიმდინარე დაკონტრაქტებული თანხებით უტოლდება საბაზრო მაჩვენებელს და შეადგენს \$27.0/კვ.მ.-ს.

თბილისის ბიზნეს ცენტრებში მოიჯარეებთან გაფორმებული კონტრაქტები ძირითადად საშუალო და გრძელვადიანია და ითვალისწინებს თანამშრომლობას 3-5 წლამდე ან 5 წელზე მეტი ხანგრძლივობით. აღსანიშნავია, რომ „ემიტენტის“ მოიჯარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები ბაზრის პრაქტიკის შესაბამისია და 4-დან 10 წლამდე ვადიანობას ითვალისწინებს. ამასთან, ხელშეკრულება 4 წლის ვადით გაფორმებულია მხოლოდ ერთ მოიჯარესთან.

თიბისი კაპიტალის კვლევის მიხედვით, 2020-2021 წლებში ბიზნეს ცენტრებში მაღალი იყო ვაკანტურობის კოეფიციენტი, რაც პანდემიით გამოწვეულ შემცირებულ მოთხოვნასთან ერთად A კატეგორიის ბიზნესცენტრების რაოდენობის ზრდასა და ჭავჭავაძის გამზირის სარემონტო სამუშაოებს უკავშირდება. პანდემიას ბიზნესცენტრებში საშუალო გასაქირავებელ ფასზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონდა და იგი უმეტესწილად სტაბილური იყო.

2022 წელს გაუმჯობესებული ეკონომიკური მდგომარეობის, მიგრანტების გაზრდილი რაოდენობისა და საერთაშორისო კომპანიების ოფისების საქართველოში გადმონაცვლების შედეგად საგრძნობლად გაიზარდა მოთხოვნა საოფისე ფართების ქირაობაზე.

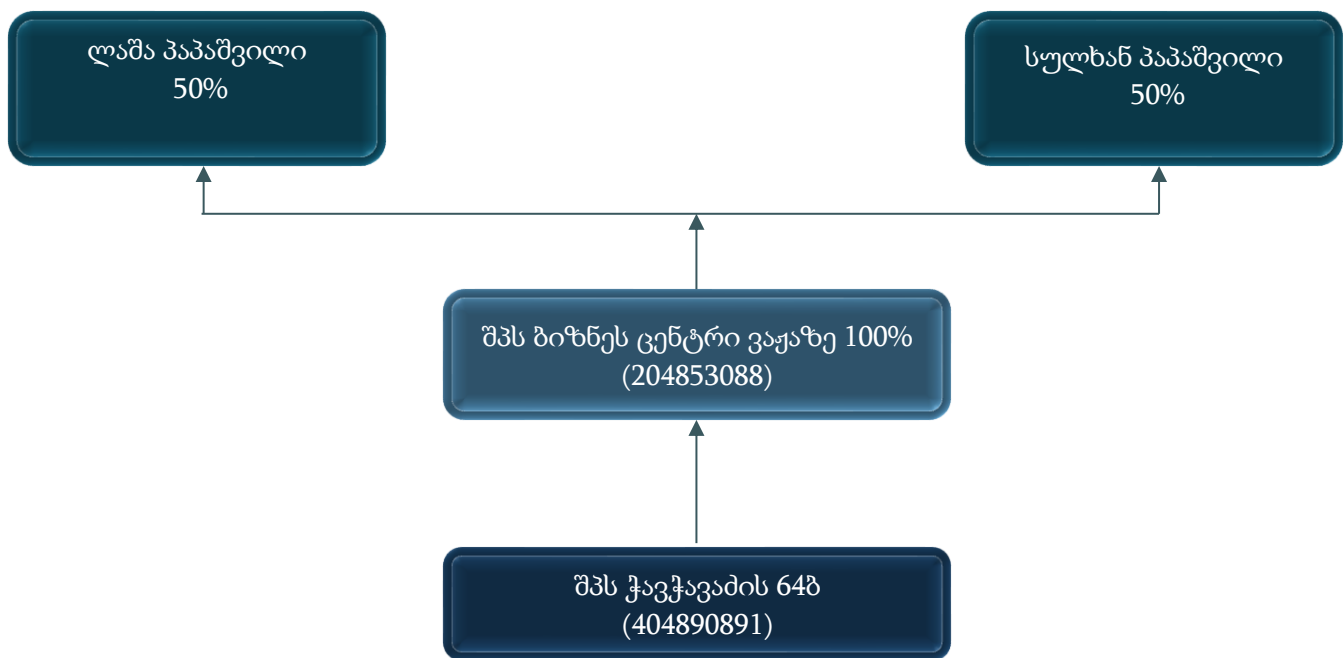
2023 წელს ეს დადებითი ტენდენცია გაგრძელდა და A და B კატეგორიის ბიზნეს ცენტრებში ვაკანტურობის კოეფიციენტის საშუალო მაჩვენებელმა 13% შეადგინა, რაც 2022 წელთან შედარებით

6 პროცენტული პუნქტით ნაკლებია. აღსანიშნავია, რომ 2023 წელს „ჭავჭავაძის 64“-ს ვაკანტურობის კოეფიციენტი 9.5%-ს წარმოადგენდა, რაც ბაზრის მაჩვენებელთან შედარებით 3.5 პროცენტული პუნქტით ნაკლებია, თუმცა პერიოდის მანძილზე მოხდა ვაკანტურობის კოეფიციენტის გაუმჯობესება და მისი დაყვანა 4.2%-მდე. რაც შეეხება A და B კატეგორიების ბიზნეს ცენტრების საშუალო ქირის ფასს ბაზარზე, 2023 წელს საშუალო ფაქტობრივი იჯარა ბიზნეს ცენტრებში \$22.9/კვ.მ. იყო (დღგ-ის გარეშე), რაც 19%-ით აღემატებოდა 2022 წლის მაჩვენებელს, რისი განმაპირობებელი ფაქტორიც ბიზნეს-აქტივობისა და ეკონომიკის ზრდა იყო საოფისე ფართობზე.

კომპანიის პარტნიორები და ბენეფიციარი მფლობელები

კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი არის საქართველოში რეგისტრირებული კომპანია შპს ბიზნეს ცენტრი ვაჟაზე (204853088), რომლის პარტნიორებიც არიან ფ/პ ლაშა პაპაშვილი (პ/ნ 01008006654) და ფ/პ სულხან პაპაშვილი (პ/ნ 01018001248).

ემიტენტის სტრუქტურა პროსპექტის მომზადების თარიღის მდგომარეობით შემდეგნაირად გამოიყურება:



ემიტენტის აქტივები გეოგრაფიულად მდებარეობს საქართველოში, კერძოდ დედაქალაქ თბილისში.

ემიტენტის დირექტორები

ანა მიქელაძე - არის „ემიტენტის“ და რედიქს ჯგუფში შემავალი სხვა რამდენიმე კომპანიის დირექტორი. 2013-2014 წლებში იგი წარმოადგენდა სამოქალაქო ინტეგრაციისა და საერთაშორისო ორგანიზაციებთან ურთიერთობის სამმართველოს მართავარ სპეციალისტს - განსაკუთრებულ დავალებათა საკითხებში აფხაზეთის მინისტრის აპარატში. ანას ბაკალავრის ხარისხი მიღებული აქვს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ - სამართალმცოდნეობის მიმართულებით.

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

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის აუდიტირებული 2022 და 2023 წლების ძირითადი მაჩვენებლები:

სრული შემოსავლის ანგარიშგება, ათასი ლარი	2023 (აუდიტირებული)	2022 (აუდიტირებული)
შემოსავლები		
საიჯარო შემოსავალი	7,507	4,145
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	133	279
წმინდა შემოსავლები	7,640	4,424
ხარჯები		
საგადასახადო ხარჯი	(566)	(549)
ხელფასის ხარჯი	(395)	(343)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(148)	(107)
კომუნალური ხარჯი	(90)	(106)
რემონტისა და შენახვის ხარჯი	(76)	(73)
დაზღვევის ხარჯი	(46)	(34)
სხვა ხარჯები	(127)	(131)
საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილება	10,411	(3,626)
წმინდა მოგება/(ზარალი) კურსთაშორის სხვაობიდან	(2,070)	13,803
სხვა (ზარალი) ნეტო	(75)	(22)
საპროცენტო ხარჯები (ნეტო)	(4,646)	(5,035)
მიმდინარე წლის მოგება	9,812	8,201
სხვა სრული შემოსავალი	-	-
წლის სრული შემოსავალი	9,812	8,201

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების ძირითადი მაჩვენებლები, ათასი ლარი	31.12.2023 (აუდიტირებული)	31.12.2022 (აუდიტირებული)	01.01.2022 (აუდიტირებული)
მიმდინარე აქტივები, სულ	4,353	3,412	2,288
გრძელვადიანი აქტივები, სულ	87,335	75,890	72,626
აქტივები, სულ	91,688	79,302	74,914
მიმდინარე ვალდებულებები, სულ	27,914	11,182	3,686

გრძელვადიანი ვალდებულებები, სულ	47,510	60,114	75,270
ვალდებულებები, სულ	75,424	71,296	78,956
საწესდებო კაპიტალი*	30,973	32,527	28,680
დაუფარავი ზარალი	(14,709)	(24,521)	(32,722)
სულ კაპიტალი	16,264	8,006	(4,042)

*ცხრილში წარმოდგენილ პერიოდებში კომპანიას შექმნილი ჰქონდა „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც „მეწარმეთა შესახებ კანონის მიხედვით, წარმოადგენს „განთავსებული კაპიტალის“ იდენტურ ცნებას. კომპანიას პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის გატანილი აქვს საწესდებო კაპიტალი და მის მაგივრად შექმნილი აქვს დამატებითი შენატანი კაპიტალში.

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

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

*** აღსანიშნავია, რომ ობლიგაციების შეთავაზების პირობებით კომპანიას გაწერილი აქვს კოვენანტები, რომლებიც რიგ შემთხვევებში ზღუდავს ზემოხსენებული ქმედებების განხორციელებას. ობლიგაციების კოვენანტებზე დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ობლიგაციების შეთავაზების პირობები, „დათქმების“ ქვეთავი.

2022 და 2023 წლის აუდიტის ანგარიშებში, კომპანიის დამოუკიდებელი ფინანსური აუდიტორი აცხადებს, რომ მათი დასკვნა არის **უპირობო**.

2024 წლის აპრილში ემიტენტის ვალიანობის შემცირების მიზნით დედა კომპანიამ შეავსო “ემიტენტის” კაპიტალი 7,200 ათასი ლარით, რის შემდეგაც „ემიტენტმა“ დაფარა საბანკო სესხის ნაწილი. შედეგად, 2024 წლის 10 მაისის მდგომარეობით კომპანიის ჯამური სასესხო ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 9,598 ათასი ლარით შემცირდა. მეტი დეტალისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“, რომელშიც გამჟღავნებულია უახლესი და დეტალური ინფორმაცია კომპანიის დავალიანების შესახებ.

ოპერირების საწყის წლებში კომპანია ვერ აგენერირებდა დადებით წმინდა მოგებას, რაც გამოწვეული იყო შემდეგი ძირითადი მიზეზით: აღნიშნულ პერიოდში კომპანია მხოლოდ მშენებლობის პროცესს აწარმოებდა, შესაბამისად ვერ აგენერირებდა შემოსავალს. ამასთან ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღისათვის (01.01.2022), მშენებლობისათვის გაწეული ხარჯები (მათ შორის ადმინისტრაციული და საპროცენტო ხარჯები) აღემატებოდა საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებას, ამის მიზეზი კი იყო მშენებლობის პროცესის ხანგრძლივი პერიოდი. მას შემდეგ, რაც მოხდა ბიზნეს ცენტრის მშენებლობის დასრულება და კომპანიამ დაიწყო შემოსავლების გენერირება, წმინდა მოგებამ მიაღწია დადებით მაჩვენებელს. შესაბამისად, წლიდან წლამდე მისი დაუფარავი ზარალი მცირდება წმინდა მოგების ოდენობით.

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები

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

კოეფიციენტის დასახელება:	2023	2022
ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები		
1. პროცენტული ვალდებულებებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი ³	4.15	8.34
2. პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი	1.11	0.62
3. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი	0.56	0.26
4. პროცენტული ვალდებულებები/EBITDA-სთან ⁴	10.65	20.95
5. მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.74	0.84
6. პროცენტული ვალდებულებები მთლიან კაპიტალთან	0.81	0.89
მომგებიანობის კოეფიციენტები		
7. უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე	11.5%	10.6%
8. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე ⁵	80.9%	413.8%
9. ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი ⁶	6.3%	24.4%
10. საოპერაციო მოგების მარჟა	81.0%	69.6%
11. EBITDA მარჟა	83.0%	72.1%
12. წმინდა მოგების მარჟა ⁷	128.4%	185.4%
ლიკვიდურობის კოეფიციენტები		
13. ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	0.05	0.04
14. ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	0.15	0.28
15. მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	0.16	0.31
16. საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი	0.35	(0.41)
საოპერაციო კოეფიციენტები		
17. ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ბრუნვის კოეფიციენტი	0.09	0.06
ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები		
<i>საბანკო სესხის კოეფიციენტები:</i>		
18. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი [ლიმიტი: ≥ 1.2] (TBC) ⁸	0.42	(0.33)

³ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალი 8,006 ათასი ლარიდან 16,264 ათას ლარამდე გაიზარდა, რაც პროცენტული ვალდებულებებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტის შემცირების მიზეზია.

⁴ 2023 წელს კომპანიის EBITDA მაჩვენებელი 2022 წელთან შედარებით 3,152 ათასი ლარით გაიზარდა და 6,340 ათასი ლარი შეადგინა, რის შედეგადაც პროცენტული ვალდებულებების EBITDA-სთან ფარდობა საგრძნობლად შემცირდა.

⁵ კომპანიის საშუალო ჩადებული კაპიტალი 2023 წელს 2022 წელთან შედარებით 6-ჯერ გაიზარდა, რაც ჩადებული კაპიტალის უკუგების კოეფიციენტის შემცირების მთავარი მიზეზია.

⁶ 2022 წელს კომპანიის წმინდა მოგება/(ზარალი) კურსთაშორისი სხვაობიდან შეადგენდა 13,804 ათას ლარს, 2023 წლის მდგომარეობით კი ეს მაჩვენებელი მნიშვნელოვნად, (2,070) ათას ლარამდე შემცირდა, რაც ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტის შემცირების მთავარი მიზეზია.

⁷ 2023 წელს კომპანიის წმინდა მოგების მარჟის შემცირების ძირითადი გამომწვევი მიზეზია ზემოხსენებული წმინდა ზარალი კურსთაშორისი სხვაობიდან.

⁸ დარღვეულ კოეფიციენტებსა და კომპანიის მიერ აღებული ვივერების შესახებ დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვის ქვეთავში.

„კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს მინუს 23,561 ათას ლარს, კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად წარმოადგენს 0.16-სა და 0.01-ს. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი შეადგენდა მინუს 7,770 ათას ლარს, მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად 0.31 და 0.08.

უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი ძირითადად განპირობებული იყო 2023 წლის ბოლოს 17.8 მლნ ლარის მეზანინის სესხების არსებობით, რომლის გადახდის ვადაც 2024 წელია. აღსანიშნავია, რომ 2024 წელს კომპანიამ ნაწილობრივ უკვე შეამცირა ეს სესხი დედა კომპანიიდან კაპიტალის ზრდის გზით დაახლოებით 7 მილიონი ლარით, ხოლო დანარჩენი ნაწილის დარეფინანსირება კი მოხდება „ობლიგაციებით“, რის შედეგადაც „კომპანიის“ ლიკვიდურობა მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდება.

აღსანიშნავია, რომ ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ კომპანიას უნარჩუნდება უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი, თუმცა, იქიდან გამომდინარე, რომ მოკლევადიანი ვალდებულებების ერთ-ერთი პუნქტის, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების, ძირითადი ნაწილი (მოიჯარეებიდან მიღებული ავანსები, რომელიც 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 3,904 ათას ლარს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების 58.8%-ს) არ წარმოადგენს კომპანიის ფულად ვალდებულებას, არამედ არის სერვისის გაწევის ვალდებულება (მოიჯარეები ბიზნეს ცენტრს ავანსად უხდიან ბიზნეს ცენტრის იჯარის თანხის ნაწილს), კომპანიის უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი არ წარმოადგენს რისკს მოკლევადიანი ფულადი ვალდებულებების დაფარვის მხრივ. აღსანიშნავია, რომ გაფორმებული კონტრაქტების შესაბამისად, კომპანია სამომავლოდაც მიიღებს ავანსებს ტენანტებისგან.

ზოგადი შენიშვნები:

- ობლიგაციების ემისიით სრულად იგეგმება არსებული ვალდებულებების რეფინანსირება. ტრანზაქციის, ტრანზაქციის ეფექტი გამჟღავნებულია ქვეთავში „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.
- 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:

- პროცენტური ვალდებულებები წარმოადგენს ნებისმიერ საპროცენტო ვალდებულებას ემიტენტის საბალანსო უწყისზე, სავალო ფასიანი ქაღალდების ჩათვლით;
- EBITDA - კომპანიის წმინდა შემოსავლებს დაკლებული რემონტისა და შენახვის, დაზღვევის, კომუნალური, საგადასახადო, ხელფასის და სხვა ხარჯები.
- EBIT – იგივე საოპერაციო მოგება. EBITDA-ს დაკლებული ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი.

კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

1. პროცენტური ვალდებულებებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი - კომპანიის პროცენტური ვალდებულებები და შეფარდებული კაპიტალთან;
2. პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი - EBITDA შეფარდებული გადახდილ საპროცენტო ხარჯთან;
3. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი - EBITDA გაყოფილი სასესხო ვალდებულებების მომსახურების ხარჯზე, რომელიც გამოითვლება კრედიტორთა მიმართ ჯამური ფულადი „ვალდებულებების“ მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის ჯამით;
4. პროცენტური ვალდებულებები/EBITDA-სთან - კომპანიის პროცენტური ვალდებულებები შეფარდებული EBITDA-სთან.
5. მთლიანი ვალის კოეფიციენტი - პროცენტური ვალდებულებები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
6. პროცენტური ვალდებულებები მთლიან კაპიტალიზაციასთან - სასესხო პროცენტური ვალდებულებები შეფარდებული მიღებული სასესხო ვალდებულებებისა და მთლიანი კაპიტალის ჯამთან;
7. უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე - წმინდა მოგება შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო აქტივებთან;
8. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე - წმინდა მოგება შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კაპიტალთან;
9. ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი - საოპერაციო მოგებას გამოკლებული საკურსო სხვაობით გაპირობებული ნეტო (ზარალი)/შემოსულობა შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კაპიტალს დამატებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო გრძელვადიან საპროცენტო ვალდებულებებთან;
10. საოპერაციო მოგების მარჟა - საოპერაციო მოგება შეფარდებული შემოსავალთან;
11. EBITDA მარჟა - EBITDA შეფარდებული შემოსავალთან;
12. წმინდა მოგების მარჟა - წმინდა მოგება შეფარდებული შემოსავალთან

13. **ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები** - ფული და ფულის ეკვივალენტებს პლუს მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები პლუს გაცემული მოკლევადიანი სესხები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
14. **ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები** - ფული და ფულის ეკვივალენტებს პლუს მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები პლუს გაცემული მოკლევადიანი სესხები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
15. **მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი** - მოკლევადიანი აქტივები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
16. **საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი** - საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები შეფარდებული უკანასკნელი ორი ფისკალური წლის საშუალო მიმდინარე ვალდებულებებთან;
17. **ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი** - შემოსავალი შეფარდებული ბოლო ორი პერიოდის საშუალო საინვესტიციო ქონებასა და საშუალო ძირითად საშუალებებთან;

საბანკო სესხის კოვენანტები:

18. **სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (სს თიბისი ბანკის კოვენანტი)** - მსესხებლის საოპერაციო მოგებას (ცვეთის , ამორტიზაციის და საპროცენტო ხარჯის დარიცხვამდე) გამოკლებული მოგების გადასახადი და კაპიტალური დაბანდებები, დამატებული კაპიტალური დაბანდებებისთვის ბანკის მიერ გამოყოფილი სესხის თანხა ,გამოკლებული გამოცხადებული ან/და გაცემული დივიდენდები შეფარდებული 12 თვის შენატანთან (12 თვის დასაფარი პროცენტების და ძირის ჯამი) .
19. **ბანკის წინაშე არსებული ფულადი ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (სს საქართველოს ბანკის კოვენანტი)** - გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის დარიცხვამდე არსებული კლიენტის მოგება (დაკორექტირებული კლიენტის საკუთარი სახსრებით დაფინანსებული კაპიტალური დანახარჯებით, დივიდენდებით, მოგების გადასახადით და ცვლილებებით საბრუნავ კაპიტალში) გაყოფილი ბანკის წინაშე არსებული ფულადი ვალდებულების მიმდინარე ნაწილის მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის ჯამზე.

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:

	ჭავჭავაძის 64 ბ		Fitch Ratings ინდუსტრიის სტანდარტი BB რეიტინგის მქონე საოპერაციო გარემოში მოღვაწე კომპანიებისთვის		
	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	Bbb რეიტინგი	Bb რეიტინგი	B რეიტინგი
პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი	1.38	0.9	$x \geq 1.75$	$1.75 > x \geq 1.25$	$1.25 > x \geq 1.1$
სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი	0.78	0.88	$x \leq 0.5$	$0.5 < x \leq 0.6$	$0.6 < x \leq 0.65$
ნეტო სესხი/EBITDA-სთან	10.65	20.92	$x \leq 9$	$9 < x \leq 10$	$10 < x \leq 11$
დივიდენდის დაფარვის კოეფიციენტი	n/a	n/a	$x \geq 1.1$	$1.0 = < x < 1.1$	$x < 1.0$
არაუზუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციენტი	n/a	n/a	$x \geq 2.0$	$1.5 = < x < 2.0$	$x < 1.0$
ლიკვიდურობის დაფარვის კოეფიციენტი	n/a	n/a	$x \geq 1.0$	$x < 1.0$, ადგილობრივ საბანკო რესურსებზე კარგი წვდომა, ან კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი არაუზუნველყოფილი აქტივები	$x < 1.0$, ადგილობრივი საბანკო ბაზარი სუსტია ან კომპანიას აქვს ლიმიტირებული არაუზუნველყოფილი აქტივები

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.
- კომპანიას არ გააჩნდა არსებითი ბალანს-გარე ვალდებულებები 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 საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულების ჯამთან მიმდინარე მშენებლობების და დეველოპმენტისთვის განკუთვნილი მიწის ღირებულების გამოკლებით (მნიშვნელი) (Total Debt with Equity Credit + Other Off Balance Sheet Debt - Readily Available Cash & Equivalents)/ (Balance Sheet Value of PPE + Fair value of Investment Property - Construction in Progress – Land Held for Development)
3. **ნეტო სესხი/საოპერაციო მოგებასთან ცვეთამდე და ამორტიზაციამდე (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; კომპანიის ლიკვიდურობაზე დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ „ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვის“ ქვეთავი „მნიშვნელოვანი ინფორმაცია“.

როგორც ცხრილიდან ჩანს, კომპანიის მაჩვენებლები აღნიშნული კოეფიციენტების ჭრილში გარკვეულ შემთხვევებში აჭარბებს BB და B რეიტინგის შესაბამის მაჩვენებლებს, თუმცა მნიშვნელოვნად დაბალია Loan-to-Value კოეფიციენტის შემთხვევაში და CCC რეიტინგის შესაბამის მაჩვენებელს ედრება. ამასთან, გარკვეული კოეფიციენტების გამოთვლა ვერ ხერხდება ან არ არის არსებითი კომპანიის სპეციფიკიდან გამომდინარე;

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

მიღებული სახსრების გამოყენება

„ემიტენტი“ გეგმავს 20 მილიონ ევრომდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას, საიდანაც მიღებული წმინდა სახსრები იქნება არანაკლებ მოზიდული სახსრების [98.5]-ისა. შეთავაზებიდან მიღებული წმინდა სახსრები გამოყენებული იქნება საბანკო ვალდებულებების დარეფინანსებლად.

მეტი დეტალისთვის, გთხოვთ, იხილოთ ქვეთავი „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“.

ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტში ჩართული მესამე პირები ან ექსპერტები

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი: ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „ბეიკერ ტილი ჯორჯია“. საიდენტიფიკაციო კოდი: 211325056. მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ზამბის რიგი 7, ელ-ფოსტა: office@bakertilly.ge

პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

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

შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირები:

განთავსების აგენტი 1, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: შპს „თიბისი კაპიტალი“, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961; მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7; ელ. ფოსტა: info@tbccapital.ge; ტელ.: (+995 32) 227 27 33.

განთავსების აგენტი 2: სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206); მისამართი: ქ. თბილისი 0105, პუშკინის ქუჩა N3; ელ.ფოსტა: gt@gt.ge; sales@gt.ge; ვებ-გვერდი: <https://galtandtaggart.com/en>; ტელეფონი: (+995 32) 2 401 111.

კომპანიას ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტებთან - სს „გალტ ენდ თაგარტთან“ და შპს „თიბისი კაპიტალთან“. ხელშეკრულება სს „გალტ ენდ თაგარტს“ და შპს „თიბისი კაპიტალს“ ავალდებულებს უზრუნველყოს ობლიგაციების ანდერაიტინგი მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე (Best Effort-ის პირობებში). განთავსების აგენტების მოვალეობაა მოამზადონ ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტაცია (მათ შორის ობლიგაციების პროსპექტი), შეასრულონ განთავსების აგენტების ფუნქცია და კომპანიას გაუწიონ ობლიგაციების გამოშვებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები. გალტ ენდ თაგარტისა და თიბისი კაპიტალის, როგორც კალკულაციისა და გადახდის აგენტების მოვალეობაა კუპონისა და ძირითადი თანხის კალკულაცია და ანგარიშსწორება.

პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტი

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც აფილირებულია განთავსების აგენტ 1-თან (განთავსების აგენტი 1 სს

„თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანია). ამავდროულად, განთავსების აგენტ 1-ს და სს „თიბისი ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულებას (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) საერთო მენეჯმენტი მართავს. აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 1-თან და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და სს „თიბისი ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ განთავსები აგენტ 1-სა და ინვესტორებს შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

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

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

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

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტ 2-თან, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 2“ და სს „საქართველოს ბანკი“ არაპირდაპირ დაკავშირებულები არიან, რამდენადაც წარმოადგენენ ერთი ჯგუფის წევრ კომპანიებს - სს „საქართველოს ბანკის“ და „განთავსების აგენტი 2-ის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“ („Bank of Georgia Group PLC“). ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) მენეჯმენტს ჯგუფის (მაკონტროლებელი მხარის) მიერ მინიჭებული აქვს „განთავსების აგენტ 2“-თან დაკავშირებით ჯგუფის სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებამოსილება. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

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

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

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

მოკლე ინფორმაცია ემიტენტის ბიზნესისა და შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი მატერიალური რისკ ფაქტორების შესახებ

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

2. მეზობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები:

- 2.1. რეგიონულმა 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 კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციით, რასაც თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმება მოითხოვს;
- 3.2. საქართველოს საგადასახადო სისტემაში არსებულმა ბუნდოვანებამ შესაძლოა მომავალში გამოიწვიოს კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებების კორექტირება ან კომპანიისთვის ჯარიმების დაკისრება. ასევე შესაძლებელია, შეიცვალოს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობა და პოლიტიკა;
- 3.3. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვეველობამ, მათ შორის საქართველოში სახელმწიფოს ნებისმიერმა თვითნებურმა ან არათანმიმდევრულმა მომავალმა ქმედებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება ზიანი მიაყენოს კომპანიის ბიზნესს;

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

3.5 კომპანია ობლიგაციების გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შემდეგ გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო და მასზე დამატებითი საკანონმდებლო და ანგარიშგების მოთხოვნები გავრცელდება.

3.6. „კომპანიის“ არ გააჩნია განთავსებული კაპიტალი და მასზე არ გავრცელდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეზღუდვები, მათ შორის, დივიდენდის განაწილებასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით;

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

4.3 „კომპანია“ ობლიგაციების გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შემდეგ გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო და მასზე დამატებითი საკანონმდებლო და ანგარიშგების მოთხოვნები გავრცელდება;

ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები:

5. საბაზრო რისკები:

5.1. „კომპანიას“ საკუთრებაშია ერთადერთი აქტივი, თბილისში მდებარე ბიზნეს ცენტრის სახით, შესაბამისად მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული გარე ფაქტორებზე;

5.2. ბაზარზე გაზრდილ კონკურენციასა და საოფისე ფართების ჭარბ მიწოდებას შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს „ემიტენტის“ საქმიანობაზე;

5.3. კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული ქვეყნის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე, რასაც უარყოფითი გავლენა შეიძლება ჰქონდეს „ემიტენტის“ საქმიანობაზე;

6. საოპერაციო რისკები:

6.1. „კომპანიის“ შემოსავლები კონცენტრირებულია რამდენიმე მოიჯარეზე, ასევე „კომპანიამ“ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარეების კონტრაქტის პირობები, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობაზე;

6.2. იმ შემთხვევაში თუ „კომპანია“ ვერ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას მოიჯარეების წინაშე, შესაძლოა შეიქმნას რეპუტაციული რისკი, რაც უარყოფითად აისახება „ემიტენტის“ ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე;

7. ინვესტიციებთან და ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკები

7.1. ინვესტიციები უძრავ ქონებაში არალიკვიდურია;

7.2. „კომპანიას“ აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე და შესაძლოა შეიქმნას გაცემული სესხის უკან დაბრუნების რისკი;

8. „ობლიგაციების“ სრულად ვერ განთავსებასთან დაკავშირებული რისკები

8.1. თუ ვერ მოხერხდა „ობლიგაციების“ სრული განთავსება, „კომპანიის“ გადახდისუნარიობის შემთხვევაში, „ობლიგაციონერებთან“ მიმართებით უპირატესობა მიენიჭებათ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს;

8.2 თუ ვერ მოხერხდა „ობლიგაციების“ სრული განთავსება, „კომპანია“ შესაძლოა დადგეს ლიკვიდურობის რისკის წინაშე;

8.3 თუ ვერ მოხერხდა „ობლიგაციების“ სრული განთავსება, „კომპანია“ დგას საპროცენტო განაკვეთის რისკის წინაშე, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს „კომპანიის“ ფინანსირების ხარჯებზე და შესაბამისად მის ფინანსურ მდგომარეობაზე;

8.4 კომპანიას შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები;

9. ფინანსურ აღრიცხვიანობა/ანგარიშგებასთან დაკავშირებული რისკები:

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

10. საკადრო რისკები:

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

10.2. შრომითმა დავენმა და მუშახელის გაფიცვებმა შესაძლოა შეაფერხოს „კომპანიის“ ოპერირება და შესაბამისად, უარყოფითად აისახოს მის საოპერაციო შედეგებზე;

11. გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

11.1. ისეთმა გაუთვალისწინებელმა შემთხვევებმა, როგორცაა სტიქიური უბედურება, საგანგებო მდგომარეობა, პანდემიები და სხვა, შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომერციული უძრავი ქონების ბაზარსა და „კომპანიაზე“;

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

შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები

12. ობლიგაციების საბაზრო ფასთან, ლიკვიდურობასთან და სარგებელთან დაკავშირებული რისკები:

12.1. ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს;

12.2. ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;

12.3. 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 შესაძლოა მიიღონ იმაზე ნაკლები საპროცენტო სარგებელი ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან;

13. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:

13.1. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;

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

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

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

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

14.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ დეპოზიტარის კალკულაციის და გადახდის აგენტის და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ანგარიშის მწარმოებლის პროცედურებს;

14.3. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;

14.4. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

რისკის ფაქტორები

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

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

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

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

1991 წელს 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 სპექტრმა უარი თქვა არჩევნების შედეგების აღიარებასა და პარლამენტში შესვლაზე და საპროტესტო რეჟიმში გადავიდა. პოლიტიკური დამაბულობის გასანეიტრალებლად 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 ეფექტით“ ხასიათდება, როდესაც ინვესტორები უარყოფენ მთლიანად რეგიონს ან ინვესტიციის კლასს. თუ ადგილი ექნება ამგვარ ჯაჭვურ ეფექტს, საქართველოზე შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს სხვა განვითარებად ბაზრებზე მომხდარმა ნეგატიურმა ეკონომიკურმა ან ფინანსურმა მოვლენებმა. საქართველომ წარსულში უკვე განიცადა ჯაჭვური ეფექტი, მათ

შორის, რუსეთის 1998 წლის ფინანსური კრიზისის და უფრო გვიანდელი გლობალური ფინანსური კრიზისის შემდეგ და შესაძლებელია, რომ ქვეყანამ მსგავსი უარყოფითი ზეგავლენა მომავალშიც განიცადოს.

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

საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულია შემდეგი რეიტინგი:

- Fitch Ratings – BB (Stable Outlook) - ივნისი, 2024;
- Moody’s – Ba2 (Stable Outlook) - მარტი, 2024;
- S&P Global Ratings – BB (Stable Outlook) - თებერვალი, 2024.

1.3. კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ ევროსთან/ 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 ევროში (იხ. თავი „საოპერაციო შედეგები“, ქვეთავი „რისკების მართვა“). ამის 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. ზოგადად, საქართველოში ოფიციალურად ლარის კურსი ფორმირდება აშშ დოლარის მიმართ, ხოლო ლარი/ევროს კურსზე გავლენას ახდენს როგორც ლარის დოლარის, ასევე ევრო დოლარის კურსის ცვლილებები.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით მისმა საერთაშორისო რეზერვმა 5.0 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2023 წელს, რომელიც წლიურად 2.2%-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. ამასთან, საგარეო კრიზისების პერიოდში ასევე ადგილი ჰქონდა ევროს დასუსტებას აშშ დოლარის მიმართ. მათგან აღსანიშნავია: 2015 წლის ნავთობის და ინდუსტრიული საქონლის ფასების გლობალური შოკი - ამ პერიოდში ლარი უფრო მეტად გაუფასურდა, ვიდრე ევრო გაუფასურდა აშშ დოლარის მიმართ, რამაც საბოლოოდ გამოიწვია ლარის კურსის ევროსთან გაუფასურება, თუმცა უფრო ნაკლები ზომით; 2020 წელს კორონავირუსის პანდემიით გამოწვეული პრობლემები - გაცვლითმა კურსმა ისტორიულ მაქსიმუმს, 1 აშშ დოლარზე 3.48 ლარს, მიაღწია, ევროს კურსი აშშ დოლარის მიმართ წლის პირველ ნახევარში გაუფასურდა, შემდეგ გამყარდა და მნიშვნელოვნად გააუფასურა ლარის კურსი ევროს მიმართ; 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. თუმცა, ამავდროულად, ევროც მნიშვნელოვნად გაუფასურდა აშშ დოლარის მიმართ და ადგილი არ ჰქონია ლარის დიდ გაუფასურებას ევროს მიმართ. ამავე წლის 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. აღნიშნულ პერიოდში ევროს კურსი აშშ დოლარის მიმართ გაუფასურებული დარჩა, რომელიც საბოლოოდ ლარი/ევროს კურსზე პოზიტიურად აისახა. 2023 წლის განმავლობაში ლარის კურსი ევროს მიმართ მცირედით გაუფასურდა, რაც ძირითადად იხსნება ევროს გამყარებით აშშ დოლარის მიმართ. ლარის კურსი აშშ დოლარის მიმართ სტაბილურობას ინარჩუნებდა 2023 წლის განმავლობაში, რაზეც დადებითი გავლენა ჰქონდა კაპიტალის მაღალ შემოდინებასთან ერთად 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 - საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა სავალუტო ბაზარზე 1,474 მლნ აშშ დოლარი შეისყიდა, ხოლო გაყიდა 194.9 მლნ აშშ დოლარი, რის შედეგადაც ეროვნული ბანკის საერთაშორისო რეზერვები წლიურად 2.2%-ით 5.0 მლრდ აშშ დოლარამდე გაიზარდა 2023 წელს.

ის ფაქტი, რომ ლარი ევროს კურსზე მხოლოდ ლარი დოლარის გაცვლითი კურსი არ მოქმედებს, ამ უკანასკნელის ცვლილებები ძალზედ მნიშვნელოვანია. უნდა აღინიშნოს, რომ 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 წელს 2.5% იყო. საკვებ პროდუქტებსა და ენერგომატარებლებზე გლობალურად გაზრდილი ფასების ფონზე, 2021 წლის გაზაფხულიდან ინფლაციურმა წნეხმა მნიშვნელოვნად მოიმატა და 2021 წლის ივლისში წლიურმა ინფლაციამ 11.9% შეადგინა. ინფლაციის ზრდის საპასუხოდ ეროვნულმა ბანკმა მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთი მარტი-დეკემბრის პერიოდში ოთხჯერ გაზარდა, ჯამურად 250 საბაზისო პუნქტით 10.5%-მდე. 2022 წლის დასაწყისიდან, წინა წლის ბაზის გავლენისა და საკვებისა და 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 სებმა რეფინანსირების განაკვეთი კიდევ 50 საბაზისო პუნქტით, 11.0%-მდე გაზარდა და აღნიშნულ ნიშნულზე 2023 წლის მაისამდე შეინარჩუნა. იყო პერიოდები, როცა ინფლაციის მაღალ დონეს მეტწილად საგარეო ფაქტორები განაპირობებდა, თუმცა იმ პერიოდებში მონეტარული პოლიტიკის გამკაცრება სებ-ს გარკვეულწილად დაეხმარა ინფლაციის დონის მართვაში, მიუხედავად იმისა, რომ სებ-ი უმეტესწილად მოთხოვნის ფაქტორებიდან ინფლაციაზე მომდინარე ზეწოლის შემთხვევაში რეაგირებს. ხოლო შემდეგ, როცა საშინაო ფაქტორების კონტრიბუცია გაიზარდა ინფლაციაში, გამკაცრებული მონეტარული პოლიტიკა მნიშვნელოვნად ეხმარებოდა სებ-ს ინფლაციის მიზნობრივ დონესთან დაბრუნებაში. 2023 წლის მარტიდან ინფლაციამ მკვეთრი შენელება დაიწყო, რომელიც მაისიდან ჩამოცდა 3.0%-იან მიზნობრივ დონეს და 2023 წლის დეკემბერში ინფლაციამ 0.4% 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 2023 წლის მაისი 2024 წლის მაისის პერიოდში რეფინანსირების განაკვეთი ჯამურად 300 საბაზისო პუნქტით 8.00%-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. ამასთან, აღსანიშნავია რომ 2023 წლის ოქტომბერში დაიწყო ისრაელი-პალესტინის კონფლიქტი ახლო აღმოსავლეთში. არის რისკი რომ ეს შესაძლოა ფართომასშტაბიან ომში გადაიზარდოს. ამ

რისკის რეალიზებამ შესაძლოა გამოიწვიოს 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:

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

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 6.3%-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 10.6%-ით გაიზარდა, ხოლო 2019 წლის დონესთან შედარებით ზრდა 3.7% იყო. 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. ტურიზმმა 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 მონაცემებზე დაყრდნობით, რეალური მშპ-ის წლიურმა ზრდამ 2022 წელს 11.0% შეადგინა, რაც ძირითადად რეკორდულად მაღალმა სავალუტო შემოდინებებმა განაპირობა. ამ შემოდინებების გარკვეული ნაწილი უკავშირდება რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყებიდან მიგრანტების მიერ კაპიტალის რეალოკაციას რეგიონში და მათ შორის საქართველოშიც. სტაბილური საგარეო შემოდინებებისა და ინფლაციის სწრაფად შემცირების ფონზე, მაღალი ეკონომიკური ზრდა 2023 წელსაც გაგრძელდა. 2023 წელს საქართველოს ეკონომიკა წლიურად 7.5%-ით გაიზარდა, საქსტატის წინასწარ მონაცემებზე დაყრდნობით. 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 დაძაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;

საქართველო რუსეთს, აზერბაიჯანს, სომხეთსა და თურქეთს ესაზღვრება და პოლიტიკურმა დაძაბულობამ მის საზღვრებს შიგნით და მეზობელ ქვეყნებში მასზე შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს. კერძოდ, 1991 წელს დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ საქართველოს კონფლიქტები აქვს აფხაზეთის და ცხინვალის/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 დაძაბულობა 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, რომ სომხეთ-აზერბაიჯანის ომი 2020 წლის სექტემბერ-ოქტომბრის პერიოდში, უარყოფითად მოქმედებდა რეგიონის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე. 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. ამჟამად, სიტუაცია დასტაბილურებულია და მიმდინარეობს

მოლაპარაკებები საზღვრების დადგენაზე. ის, რომ სამომავლოდ ისევ დაიძაბოს სიტუაცია ამის ალბათობა ამ ეტაპზე შემცირებულია.

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 ჩართულ ქვეყნებს, არამედ რეგიონსა 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, დასავლური ცენტრალური ბანკები 2023 წლის ბოლომდე ახორციელებდნენ საპროცენტო განაკვეთების ზრდას, რამაც გაართულა გლობალური ფინანსური მდგომარეობა. 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 შესაძლოა 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 წელს ორივე ქვეყნის წილი გაიზარდა - აზერბაიჯანის წილმა მთლიანი ექსპორტის 14.2%, ხოლო სომხეთის წილმა 12.9% 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 წელს - 10.8% 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 16.6%-ს 2023 წელს. მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორია უკრაინაც, რომლის წილმაც 2021 წელს ექსპორტში - 7.2%, ხოლო იმპორტში - 4.5% შეადგინა. რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყებიდან საქართველოს სავაჭრო ბრუნვა უკრაინასთან მნიშვნელოვნად შემცირდა და საქართველოს ექსპორტმა უკრაინაში მთლიანი ექსპორტის 4.2% შეადგინა 2022 წელს, რომელიც 2023 წელს კიდევ შემცირდა 1.7%-მდე. 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 11.8%-მდე გაიზარდა, ხოლო 2023 წელს 8.1%-მდე შენედა, თუმცა მაინც მაღალია. 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. ნებისმიერმა 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 კრილში, 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 ქალაქების ბაზრის კანონმდებლობა:** ასოცირების შეთანხმების ფარგლებში, ხდება ფასიანი ქალაქებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის დაახლოება ევროკავშირის კანონმდებლობასთან. მაგალითისთვის, 2020 წელს ამოქმედდა მთელი რიგი ცვლილებები ფასიანი ქალაქების 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 ქალაქების ემიტენტების გამჭვირვალობის ჩარჩო, განისაზღვრა მოთხოვნები მათ მიერ წლიური თუ ნახევარწლიური ანგარიშების წარდგენასა და გამოქვეყნებასთან დაკავშირებით, აგრეთვე სხვა ინფორმაცია საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

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 ეჭვს ქვეშ დააყენონ საგადასახადო ორგანოებმა.

გარდა ამისა, აღნიშნული საგადასახადო კანონმდებლობა ცვლილებებს და დამატებებს განიცდის, რამაც უჩვეულო სირთულეები შეიძლება შეუქმნას კომპანიას და მის საქმიანობას. ახალი საგადასახადო კოდექსი 2011 წლის 1 იანვარს შევიდა ძალაში. საგადასახადო კოდექსის სხვადასხვა დებულების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით განსხვავებული აზრები არსებობს სახელმწიფო სამინისტროებსა და ორგანიზაციებს შორის და მათ შიგნითაც, მათ შორის საგადასახადო ორგანოებშიც, რაც ქმნის გაურკვევლობას, არათანმიმდევრულობას და კოლიზიურ შემთხვევებს. ამასთან, საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ წინასწარი საგადასახადო გადაწყვეტილების მიღებას გადასახადის 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 ეჭვები კანონმდებლობის ხარისხსა 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 „სტეიკჰოლდერების“ 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.

3.5. კომპანია ობლიგაციების გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შემდეგ გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო და მასზე დამატებითი საკანონმდებლო და ანგარიშგების მოთხოვნები გავრცელდება

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

3.6 კომპანიას არ გააჩნია განთავსებული კაპიტალი და მასზე არ გავრცელდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეზღუდვები, მათ შორის, დივიდენდის განაწილებასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით;

კომპანიას არ გააჩნია განთავსებული კაპიტალი და, შესაბამისად, მასზე არ გავრცელდება „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი შეზღუდვები და კრედიტორების, მათ შორის, ობლიგაციონერების დაცვასთან დაკავშირებული სხვა სამართლებრივი მექანიზმები, როგორებიცაა:

1. განთავსებული კაპიტალის შემცირებისას, განთავსებული კაპიტალის გამოთავისუფლებული ოდენობით დივიდენდის განაწილების შეზღუდვა განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;
2. დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილების შეზღუდვა, თუ აღნიშნულის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;
3. განთავსებული კაპიტალის შემცირების დასაშვებობა მხოლოდ განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არანაკლებ 6 თვის შემდეგ, თუ კრედიტორთა ის მოთხოვნები, რომლებიც განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებამდე წარმოიშვა, კომპანიამ დააკმაყოფილა ან უზრუნველყო, ან თუ სასამართლომ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა.

მიუხედავად ამისა, ობლიგაციების გამოშვების პირობები ითვალისწინებს რიგ შეზღუდვებს კომპანიის მიერ დივიდენდის ფულადი ან სხვა სახით გაცემასა და კაპიტალთან დაკავშირებით ნებისმიერი სხვა განაწილების განხორციელებასთან დაკავშირებით (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-4(ზ) ქვეპუნქტი - „აკრძალული გადახდა“).

ამგვარად, მართალია, ობლიგაციების გამოშვების პირობებით დადგენილია რიგი შეზღუდვები ობლიგაციონერთა ინტერესების დასაცავად, თუმცა, ვინაიდან კომპანიის განთავსებული კაპიტალი არ გააჩნია, ობლიგაციონერები ვერ ისარგებლებენ „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით

გათვალისწინებული დამატებითი საკანონმდებლო დაცვით განთავსებული კაპიტალის შემცირების წესსა და მისი შემცირების შედეგად დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით.

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, რაც 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.

4.3 „კომპანია“ ობლიგაციების გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შემდეგ გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო და მასზე დამატებითი საკანონმდებლო და ანგარიშგების მოთხოვნები გავრცელდება;

„კომპანია“ „ობლიგაციების“ გამოშვების შემდგომ გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, რის შედეგადაც მასზე გავრცელდება ქვემოთ ჩამოთვლილი მოთხოვნები:

- „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება №181/04-ის მოთხოვნების შესაბამისად ანგარიშების წარმოება და ინფორმაციის საჯაროობა, წლიური და ნახევარ-წლიური ანგარიშების წარდგენა და გამოქვეყნება;
- „ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისთვის კორპორაციული მართვის კოდექსთან“ დაკავშირებული მოთხოვნების შესრულება. ასევე, ამ კოდექსითა და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ინფორმაცია კოდექსთან შესაბამისობის შესახებ წარმოდგენილი უნდა იყოს კანონმდებლობის შესაბამისად მომზადებულ საწარმოს წლიური ანგარიშის მმართველობით ანგარიშში. აღსანიშნავია, რომ „კომპანიას“ პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის „ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისთვის კორპორაციული მართვის კოდექსთან“ შესაბამისობასთან დაკავშირებით თვითშეფასება გაკეთებული არ აქვს და შესაძლოა არ აკმაყოფილებდეს გარკვეულ მოთხოვნებს.
- საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება №180/04-ის თანახმად, გარკვეული ვალდებულებებისა და შეზღუდვების დაწესება ინსაიდერული ვაჭრობის, ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნებისა და ბაზრის მანიპულაციასთან დაკავშირებით და სხვა;

ანგარიშვალდებული პირისათვის დაწესებული მოთხოვნები კომპანიისათვის დამატებითი ტვირთი შეიძლება აღმოჩნდეს და გარკვეულ შემთხვევებში, კომპანიამ შესაძლოა ვერ შეძლოს ამ მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილება.

ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

5. საბაზრო რისკები:

5.1. „კომპანიას“ საკუთრებაშია ერთადერთი აქტივი, თბილისში მდებარე ბიზნეს ცენტრის სახით, შესაბამისად მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული გარე ფაქტორებზე;

„კომპანიის“ მფლობელობაშია ერთი აქტივი, რომელიც მდებარეობს ვაკეში, ჭავჭავაძის 64ბ-ში. აღნიშნული აქტივი აგენერირებს „კომპანიის“ შემოსავლებისა და მოგების 100%-ს, შესაბამისად „ობლიგაციების“ ვალდებულებების გასტუმრება სრულად დამოკიდებულია ამ ერთი აქტივის ეკონომიკურ შედეგებზე. „კომპანიის“ ოპერაციების კონცენტრაცია ამ აქტივის გარშემო ზრდის მის მოწყვლადობას ისეთ რისკების მიმართ, რამაც შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს აქტივის ღირებულებასა და „კომპანიის“ ოპერაციულ მდგომარეობაზე. მათ შორის, გასათვალისწინებელია, რომ დედაქალაქში გაქირავების ფასისა თუ დატვირთულობის მაჩვენებლის ვარდნის შემთხვევაში, შედეგების დაბალანსება ვერ მოხდება სხვა ან იგივე რეგიონში არსებული სხვა აქტივებით.

5.2. ბაზარზე გაზრდილ კონკურენციასა და საოფისე ფართების ჭარბ მიწოდებას შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს „ემიტენტის“ საქმიანობაზე;

„ემიტენტის“ ბიზნეს საქმიანობაზე მნიშვნელოვან ზეგავლენას ახდენს ადგილობრივი უძრავი ქონების ფასები და ქირის დონე. გაზრდილმა კონკურენციამ, შესაბამისად დედაქალაქში არსებული საოფისე ფართებისა და ბიზნეს ცენტრების რაოდენობრივმა ზრდამ შესაძლოა გამოიწვიოს ჭარბი მიწოდება, რაც უარყოფითად აისახება ქირის ფასებსა და დატვირთულობაზე.

პროსპექტის მომზადების თარიღისათვის თბილისში ფუნქციონირებს დაახლოებით 10-მდე A კლასის ბიზნეს-ცენტრი. 2023 წელს მხოლოდ საოფისე ფართებზე გაცემული მშენებლობის ნებართვების ფართობი, რაც მოიცავს როგორც A ასევე B კლასის ოფისების მშენებლობას, 2022 წელთან შედარებით ხუთჯერ გაიზარდა, ხოლო მრავალფუნქციურ შენობებში საოფისე ფართებზე გაცემული ნებართვები კი 20%-ით. ამავდროულად, ახალი ბიზნეს ცენტრების სამშენებლო ნებართვები ძირითადად ვაკესა და საბურთალოს რაიონში არის კონცენტრირებული, რაც საგრძნობლად გაზრდის ამ ტერიტორიაზე საოფისე ფართების მიწოდებას. ამ ტერიტორიაზე გაზრდილ კონკურენციას შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობაზე. „ემიტენტის“ შეფასებით ამას „ობლიგაციების“ მოქმედების ვადაში არ ექნება უარყოფითი ეფექტი და აღნიშნული მხოლოდ შეიძლება დადგეს გრძელ-ვადაში, მას შემდეგ, რაც აშენდება ახალი ბიზნეს ცენტრები.

5.3. კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული ქვეყნის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე, რასაც უარყოფითი გავლენა შეიძლება ჰქონდეს „ემიტენტის“ საქმიანობაზე;

კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი ციკლური ხასიათისაა - უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა პირდაპირ კავშირშია ეკონომიკურ ზრდასთან ან შემცირებასთან. შესაბამისად, ნებისმიერმა უარყოფითმა მაკროეკონომიკურმა ცვლილებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო შედეგებზე.

ამის ისტორიული მაგალითია 2020-2021 წლები, როდესაც პანდემიამ მნიშვნელოვანი ზეგავლენა იქონია ეკონომიკის თითქმის ყველა სექტორზე, მათ შორის უძრავ ქონებაზე. მთავრობის მიერ დაწესებულმა შეზღუდვებმა, დისტანციური მუშაობის პრაქტიკის ფართო გამოყენების დაწყებამ და, ასევე, არსებული და პოტენციური მოიჯარეების გაუარესებულმა ფინანსურმა მდგომარეობამ მნიშვნელოვნად შეამცირა მოთხოვნა საოფისე სივრცეებზე. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდუსტრიის აღწერა“ – „თბილისის კომერციული უძრავი ქონება“.

პანდემიამ ასევე დააჩქარა გარკვეული ცვლილებები საქართველოს ოფისების ბაზარზე. საიჯარო ხარჯების შემცირების მიზნით კომპანიებმა დაიწყეს თავიანთი ოფისების ოპტიმიზაცია. მოქნილობის შესაძლებლობა მნიშვნელოვანი ფაქტორი გახდა მოიჯარეებისთვის საოფისე ფართის შერჩევისას. ასევე, საერთო სამუშაო სივრცეები მიმზიდველი გახდა ბიზნეს-ცენტრების სამიზნე აუდიტორიისთვისაც, კერძოდ, საშუალო და დიდი ზომის კომპანიებისთვისაც.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესების შემთხვევაში, შესაძლოა გაუარესდეს უძრავი ქონების გაქირავების ინდუსტრია, რასაც თავის მხრივ ნეგატიური ეფექტი ექნება „კომპანიის“ მდგომარეობაზე.

6. საოპერაციო რისკები:

6.1. „კომპანიის“ შემოსავლები კონცენტრირებულია რამდენიმე მოიჯარეზე, ასევეც „კომპანიამ“ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარეების კონტრაქტის პირობები, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობაზე;

„ემიტენტის“ შემოსავლების ძირითად წყაროს წარმოადგენს საოფისე ფართების გაქირავებით მიღებული შემოსავალი, რაც 2023 წლის აუდიტირებული ანგარიშის მიხედვით შეადგენს სრული შემოსავლის 98.3%-ს (2022: 93.7%). „ემიტენტის“ მოიჯარეების რაოდენობა შეადგენს 11-ს და მისი შემოსავლები კონცენტრირებულია ლიმიტირებული რაოდენობის მოიჯარეზე. უფრო კონკრეტულად ტოპ 3 მოიჯარეზე⁹ მოდის გაქირავებული ჯამური საიჯარო ფართობის 55.3%.

⁹ 2024 წლის 10 აპრილის მდგომარეობით

„კომპანიის“ საიჯარო ფართობის კონცენტრაცია¹⁰ ძირითად მოიჯარეებზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	10 აპრილი, 2024	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
ტოპ 1	23.7%	23.7%	23.7%
ტოპ 3	55.3%	55.3%	45.5%
ტოპ 5	70.9%	70.9%	56.2%

„ემიტენტისთვის“ უცნობია მოიჯარეებს შორის რაიმე ტიპის კავშირის შესახებ ინფორმაცია.

რაც შეეხება საიჯარო კონტრაქტების საშუალო ხანგრძლივობას, აღნიშნული ძირითადად მერყეობს 5 – 10 წლამდე შუალედში. გასათვალისწინებელია, რომ მიუხედავად საიჯარო კონტრაქტის ვადისა, არსებობს რისკი იმისა, რომ მოიჯარემ „კომპანიასთან“ ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ან აღარ გაუხანგრძლივოს კონტრაქტი ან დადგეს ფინანსური პრობლემების წინაშე. „ემიტენტი“ აღნიშნული რისკის მიტიგაციის მიზნით, ხელშეკრულების ფარგლებში მოიჯარეებისგან ითხოვს საავანსო თანხის გადახდას, რაც გულისხმობს საიჯარო ვადის ბოლო ექვსი თვის იჯარისა და მომსახურების საფასურის წინასწარ გადახდას. გარდა ამისა, მოიჯარეებთან დადებული ხელშეკრულებების უმეტესობით გათვალისწინებულია 5 წლიანი უწყვეტობის პერიოდი, რომლის მოიჯარის მხრიდან დარღვევის შემთხვევაში, „ემიტენტი“ უფლებამოსილია მოსთხოვოს, ხოლო მოიჯარე - გადაუხადოს, ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღიდან პირველი 5 წლის ვადის ამოწურვამდე მთელი დარჩენილი პერიოდსთვის საიჯარო ქირისა და მომსახურების გადასახადის სრული ოდენობა.

ინვესტორებმა უნდა გაითვალისწინონ, რომ 2026 წლის დეკემბერში, საკონტრაქტო ვადა ეწურება ორ მეიჯარეს, რომელთაც ჯამურად საოფისე ფართის 25.7% უკავია, ხოლო 2027 წლის ივლისამდე კი ვადა გასდის მესამე მეიჯარესთან გაფორმებულ კონტრაქტს 2.6%-იანი წილით ჯამურ გაქირავებულ ფართში. იმ შემთხვევაში, თუ „კომპანიამ“ ვერ შეძლო არსებულ მოიჯარესთან ვადის გაგრძელება ან დროულად ვერ მოიძია ახალი მოიჯარე, „კომპანია“ დაკარგავს შემოსავლის მნიშვნელოვან წყაროს, რასაც უარყოფითი გავლენა ექნება „კომპანიის“ საოპერაციო შედეგებზე. თავის მხრივ გასათვალისწინებელია, რომ საოფისე სივრცის რემონტისათვის მოიჯარეებს მატერიალური ხარჯი აქვთ გაწეული (გარკვეული მოიჯარის შემთხვევაში რამდენიმე მილიონი ლარი), რაც ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების მოტივაციას მოიჯარის მხრიდან მნიშვნელოვნად ზრდის.

¹⁰ შესაბამის მეიჯარეებზე გაქირავებული ფართობის შეფარდება წმინდა საიჯარო ფართთან

6.2. იმ შემთხვევაში თუ „კომპანია“ ვერ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას მოიჯარეების წინაშე, შესაძლოა შეიქმნას რეპუტაციული რისკი, რაც უარყოფითად აისახება „ემიტენტის“ ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე;

„ემიტენტს“ მოიჯარეების წინაშე ხელშეკრულებით აქვს ნაკისრი ვალდებულებები, რომელთა შეუსრულებლობითაც ან/და ამ ვალდებულებების არასრულყოფილი სახით შესრულებამ, შესაძლოა ზიანი მიადგეს „კომპანიის“ რეპუტაციას. ასეთ ვალდებულებებს მიეკუთვნება ისეთი დამატებითი სერვისები, როგორებიცაა ვიდემონიტორინგი 24 საათის განმავლობაში, ელექტრონული ბარათებით დაშვების სისტემა და სხვა. აღსანიშნავია, რომ „კომპანიის“ მოვალეობების უდიდესი ნაწილი მთავრდება მაშინ, როდესაც მოიჯარეს გადაეცემა შესაბამისი საოფისე ფართი. ამჟამად კომპანიას სტანდარტული რემონტის განხორციელების ვალდებულება აქვს მხოლოდ ორი მოიჯარის მიმართ ემიტენტს, მისი გამოცდილების და ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით, აქვს გონივრული მოლოდინი, რომ აღნიშნულ ვალდებულებებს დროულად და მაღალი სტანდარტის შესაბამისად შეასრულებს. ფართის გადაცემის შემდგომ, „კომპანიის“ მოვალეობები მხოლოდ საერთო სარგებლობის ფართის მოვლა წარმოადგენს და დიდ ძალისხმევას და ფინანსურ რესურსებს არ საჭიროებს. დეტალური ინფორმაციისათვის იხილეთ - „ძირითადი საქმიანობა“ – „კომპანიის მიმოხილვა“.

7. ინვესტიციებთან და ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკები

7.1. ინვესტიციები უძრავ ქონებაში არალიკვიდურია;

„კომპანია“ ფლობს და მართავს ვაკის რაიონში განთავსებულ A კლასის ბიზნეს ცენტრს და მასთან დაკავშირებულ საპარკინგე სივრცეს. უძრავი ქონების არალიკვიდური ბუნებიდან გამომდინარე, თუ „კომპანიას“ საგანგებო მდგომარეობის შემთხვევაში დასჭირდა დროულად და მისაღებ ფასად მოახდინოს ქონების რეალიზაცია, შესაძლოა დადგენს ლიკვიდობის პრობლემის წინაშე. ამ ფაქტორმა შესაძლოა „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობაზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს.

7.2. „კომპანიას“ აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე და შესაძლოა შეიქმნას გაცემული სესხის უკან დაბრუნების რისკი;

„კომპანიას“ ორ დაკავშირებულ კომპანიაზე (შპს „აღობილი“ და შპს „ყვარლის ბაგა“) და ერთ არადაკავშირებულ კომპანიაზე შპს „ვიკ სერვის“-ზე გაცემული აქვს ლარში, ევროსა და დოლარში დენომინირებული მოკლევადიანი სესხები:

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები ლარში	3,277	2,190	120
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები ევროში	131	-	610
სხვა გაცემული მოკლევადიანი სესხები ლარში	137	-	-
სხვა გაცემული მოკლევადიანი სესხები ევროში	322	-	944
სულ გაცემული მოკლევადიანი სესხები	3,867	2,190	1,674

არსებობს რისკი, რომ გაცემული სესხები არ დაბრუნდეს და „კომპანიამ“ ამით იზარალოს. შედეგად შესაძლოა საფრთხე შეექმნას „ობლიგაციების“ მომსახურებას. აღსანიშნავია, რომ პროსპექტის მომზადების თარიღისათვის, აღნიშნული სესხების 75% დაფარულია. ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ „კომპანიას“ ობლიგაციების გამოშვების შემდეგომ დაწესებული ექნება გარკვეული შეზღუდული სესხების გაცემაზე, რაც ამცირებს რისკს „კომპანიას“ სესხის გაცემით შეექმნას ფინანსური პრობლემები.

დეტალური ინფორმაციისათვის იხილეთ - „ფინანსური მიმოხილვა“ – „ფინანსური მდგომარეობა“ – „გაცემული მოკლევადიანი სესხები“. და „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ – „აკრძალული გადახდები“.

8. „ობლიგაციების“ სრულად ვერ განთავსებასთან დაკავშირებული რისკები

8.1. თუ ვერ მოხერხდა „ობლიგაციების“ სრული განთავსება, „კომპანიის“ გადახდისუნარიობის შემთხვევაში, „ობლიგაციონერებთან“ მიმართებით უპირატესობა მიენიჭებათ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს

„ობლიგაციებით“ ნაკისრი ვალდებულებები „კომპანიის“ არაუზრუნველყოფილი ვალდებულებებია. შესაბამისად, „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით „კომპანიისთვის“ წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი. ამასთან ერთად, წინამდებარე პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის „კომპანიის“ მთავარი აქტივი - ბიზნეს ცენტრი (რომლის ღირებულებაც შეადგენს 86.3 მილიონ ლარს და იპოთეკით დატვირთულია 57.5 მილიონი ლარის სესხების სასარგებლოდ¹¹), არის დატვირთული იპოთეკით არსებული კრედიტორების - კომერციული ბანკების, სასარგებლოდ, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობის მიზნებისთვის წარმოადგენენ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს. „კომპანიის“ მიზანია მოახდინოს „ობლიგაციების“ პროსპექტით განსაზღვრული მაქსიმალური თანხის გამოშვება, რითიც სრულად დაიფარება კომერციული ბანკების სესხები და შედეგად, კომპანიას აღარ ეყოლება უზრუნველყოფილი კრედიტორები.

პოტენციურმა ობლიგაციონერებმა უნდა გაითვალისწინონ, რომ მიუხედავად ამისა შესაძლოა ვერ მოხდეს „პროსპექტით“ განსაზღვრული მაქსიმალური თანხის განთავსება, რა შემთხვევაშიც „ემიტენტი“ ვერ შეძლებს კომერციული ბანკების მიმართ არსებული უზრუნველყოფილი

¹¹ სესხების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია 2024 წლის 10 მაისის მდგომარეობით; ბიზნეს ცენტრის ღირებულების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

სესხების სრულად დაფარვას. ამ გარემოების დადგომის შემთხვევაში, უზრუნველყოფილ კრედიტორებს ენიჭებათ უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების, მათ შორის, „ობლიგაციონერების“, მიმართ (უზრუნველყოფილი კრედიტორების სასარგებლოდ დადებულ/არსებულ უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით). ამგვარად, „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით „კომპანიისთვის“ წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა გადახდისუუნარობის შემთხვევაში დაკმაყოფილდება კანონის საფუძველზე პრეფერენციული მოთხოვნების, პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნებისა და უზრუნველყოფილი კრედიტორების შემდგომ.

8.2 თუ ვერ მოხერხდა „ობლიგაციების“ სრული განთავსება, „კომპანია“ შესაძლოა დადგეს ლიკვიდურობის რისკის წინაშე;

„კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უარყოფითია და წარმოადგენს 23,561 ათას ლარს. უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი ძირითადად განპირობებული იყო (ა) მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსებით (რაც წარმოადგენს არაფულად ვალდებულებას) და (ბ) 2023 წლის ბოლოს 17.8 მლნ ლარის მეზანიის სესხების არსებობით, რომლის გადახდის ვადაც არის 2024 წელი. აღსანიშნავია, რომ 2024 წელს კომპანიამ ნაწილობრივ უკვე შეამცირა ეს სესხი დედა კომპანიიდან კაპიტალის ზრდის გზით დაახლოებით 7 მილიონი ლარით, ხოლო დანარჩენი ნაწილის დარეფინანსირება კი მოხდება „ობლიგაციებით“, რის შედეგადაც მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდება „კომპანიის“ ლიკვიდურობა.

იმ შემთხვევაში, თუ ვერ მოხერხდა „ობლიგაციების“ წარმატებული განთავსება, კომპანია აპირებს აღნიშნული მოკლევადიანი სახსრების რეფინანსირებას კომერციული ბანკების გრძელვადიანი სესხებით. ხოლო თუ „ემიტენტმა“ ვერ მოახერხა რეფინანსირება, შესაძლოა „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და ლიკვიდურობას შეექმნას საფრთხე.

დეტალური ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ შემდეგი ქვე-თავები: „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები“, „განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ“ და „რისკის მართვა“ – „ლიკვიდურობის რისკი“.

8.3 თუ ვერ მოხერხდა „ობლიგაციების“ სრული განთავსება, „კომპანია“ დგას საპროცენტო განაკვეთის რისკის წინაშე, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს „კომპანიის“ ფინანსირების ხარჯებზე და შესაბამისად მის ფინანსურ მდგომარეობაზე;

პროსპექტის დამტკიცების მომენტისათვის, „ემიტენტის“ ყველა სასესხო ვალდებულება კომერციულ ბანკებთან დენომინირებულია ევროში. ბანკებისაგან აღებულ ევროში დენომინირებულ სესხებს აქვთ მცურავი განაკვეთი, რომელიც მიბმულია Euribor-ზე.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილებების გამო. იმ შემთხვევაში, თუ ბაზარზე გაიზარდა საპროცენტო განაკვეთები,

„კომპანიას“ გაეზრდება საპროცენტო ხარჯი, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. დეტალური ინფორმაცია ჯგუფის მიმდინარე სესხებზე წარმოდგენილია ქვეთავში *“კაპიტალიზაცია და დავალიანება”*.

“კომპანიის” მიზანია მოახდინოს “ობლიგაციების” პროსპექტით განსაზღვრული მაქსიმალური თანხის გამოშვება, რითიც ფიქსირებულ-განაკვეთიანი “ობლიგაციებით” სრულად დაიფარება კომერციული ბანკების მცურავი განაკვეთის მქონე სესხები და შედეგად „ემიტენტს“ აღარ ექნება საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების რისკი. ამის მიუხედავად, პოტენციურმა ინვესტორებმა უნდა გაითვალისწინონ, რომ შესაძლოა ვერ მოხდეს „ობლიგაციების“ სრულად განთავსება, რა შემთხვევაშიც „კომპანიას“ ნაწილობრივ დარჩება მცურავ განაკვეთიანი საბანკო სესხები და საპროცენტო განაკვეთის რისკი.

8.4 კომპანიას შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები;

კომპანია საქმიანობას აფინანსებს უზრუნველყოფილი საბანკო სასესხო ვალდებულებებით, რომელიც 2024 წლის 10 მაისის მდგომარეობით შეადგენდა 57,547 ათას ლარს (2023 წლის 31 დეკემბერი: 67,145 ათასი ლარი).

აღნიშნული საბანკო ვალდებულებების ხელშეკრულებები ითვალისწინებს სხვადასხვა ფინანსური თუ არაფინანსური ტიპის დათქმებს (დეტალებისთვის, გთხოვთ იხილოთ სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავი *„ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა“*). მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას აქამდე არსებული დარღვევების შემთხვევაში კრედიტორებისგან მოპოვებული აქვს შესაბამისი გათავისუფლების წერილები (waivers), იმ შემთხვევაში თუ ვერ მოხერხდა ობლიგაციების სრულად განთავსება და არ მოხდა საბანკო სესხების სრული რეფინანსირება, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანიას სამომავლოდ არ დაერღვევა სასესხო ვალდებულებების კოვენანტები ან/და ასეთი დარღვევის შემთხვევაში ყოველთვის შეძლებს გათავისუფლების წერილების მოპოვებას და შესაბამისი კომერციული ბანკი არ დაიწყებს გაცემული სესხების აქსელერაციას.

9. ფინანსურ აღრიცხვიანობა/ანგარიშგებასთან დაკავშირებული რისკები:

9.1. იმ შემთხვევაში თუ „კომპანია“ ვერ უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის პროცესების 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 აქვს აუდიტის კომიტეტი, რომელიც აკონტროლებს ემიტენტის ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობას და უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტიანობას. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ შეძლებს უზრუნველყოს გამჭვირვალე და უტყუარი შიდა მაკონტროლებელი პოლიტიკის გატარებას, შესაძლოა ზიანი მიადგეს ფინანსური აღრიცხვა-ანგარიშგების სიზუსტეს, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვანად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის სანდოობაზე ისევე როგორც, ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე.

10. საკადრო რისკები:

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

„კომპანიის“ წარმატება ნაწილობრივ დამოკიდებულია მის უნარზე განაგრძოს კვალიფიციური და გამოცდილი პერსონალის მოზიდვა, შენარჩუნება და მოტივირება. „კომპანია“ ეყრდნობა თავის ხელმძღვანელ რგოლს სტრატეგიის და ყოველდღიური ოპერაციების განხორციელებისას.

თუ „კომპანია“ ვერ შეინარჩუნებს გამოცდილ, ქმედითუნარიან და სანდო პერსონალს, განსაკუთრებით მაღალი და საშუალო რგოლის ხელმძღვანელებს შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაციით, ან ზრდის ტემპის შესაბამისად ვერ განსაზღვრავს და დაიქირავებს საჭირო რაოდენობით კვალიფიციურ და პროფესიონალ პერსონალს, შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს მის ფინანსურ მდგომარეობაზე, ბიზნესზე, ოპერაციების შედეგებზე ან პერსპექტივაზე.

„კომპანიის“ ხელმძღვანელი რგოლის ზოგიერთი წევრის ან საშუალო რგოლის მენეჯერების/კვალიფიციური პროფესიონალების მნიშვნელოვანი რაოდენობის დაკარგვამ შესაძლოა გამოიწვიოს: (i) ორგანიზაციული ორიენტირების დაკარგვა; (ii) ოპერაციების და კორპორატიული სტრატეგიის ცუდად განხორციელება; ან/და (iii) პოტენციური სტრატეგიული ინიციატივების იდენტიფიცირებისა და განხორციელების უნარი. აღნიშნულმა არასასურველმა შედეგებმა შესაძლოა სხვა პრობლემებთან ერთად შეამციროს პოტენციური შემოსავალი და გამოიწვიოს „კომპანიის“ პოზიციების შესუსტება ბაზრებზე, რომლებშიც კომპანია ოპერირებს, რამაც, როგორც მთლიანობაში, ასევე ინდივიდუალურად, შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერაციების შედეგებზე და პერსპექტივებზე.

10.2. შრომითმა დავებმა და მუშახელის გაფიცებმა შესაძლოა შეაფერხოს „კომპანიის“ ოპერირება და შესაბამისად, უარყოფითად აისახოს მის საოპერაციო შედეგებზე;

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დასაქმებული ჰყავს 19 თანამშრომელი. დასაქმებული მუშახელი აერთიანებს როგორც ხელმძღვანელებს, ისე საინჟინრო-ტექნიკურ მუშახელს და ა.შ. სამუშაო ძალა „კომპანიის“ არსებული საოპერაციო დონის ერთ-ერთი ძირითადი გამწევი ძალაა. შრომითმა დავებმა ან/და გაფიცებმა შესაძლოა გამოიწვიოს „კომპანიის“ საქმიანობის შეფერხება, რაც მნიშვნელოვან მატერიალურ ზიანს მიაყენებს მის საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობას.

11. გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

11.1. ისეთმა გაუთვალისწინებელმა შემთხვევებმა, როგორცაა სტიქიური უბედურება, საგანგებო მდგომარეობა, პანდემიები და სხვა, შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომერციული უძრავი ქონების ბაზარსა და „კომპანიაზე“;

გაუთვალისწინებელმა ბუნებრივმა კატაკლიზმებმა, საგანგებო მდგომარეობებმა და ა.შ. შესაძლოა მატერიალური ზიანი მიაყენოს კომპანიის საქმიანობას და გამოიწვიოს როგორც ქონების დაზიანება, ისე მოიჯარეების მსყიდველობითუნარიანობის შემცირება.

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.

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

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, „კომპანიის“ მფლობელობის ქვეშ არსებულ ერთადერთ აქტივს - ბიზნეს ცენტრს აქვს დაზღვევა ყველა რისკისგან (All Risk Property Insurance) სადაზღვევო კომპანია სს „ალდაგის“ მიერ. ჯამური სადაზღვევო თანხა შეადგენს 16.8 მილიონ აშშ დოლარს, რაც „კომპანიის“ ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულების მხოლოდ 52.1%-ს შეადგენს.

უბედური შემთხვევის ან/და სხვა გაუთვალისწინებელი მოვლენის დადგომისას „კომპანიის“ საინვესტიციო ქონებისა და ძირითადი საშუალებების დაზიანების შემთხვევაში, ანაზღაურების მაქსიმალური ლიმიტი შენობის ღირებულების მხოლოდ ნახევარს დააფინანსებს, რამაც შესაძლოა უფრო მეტად შეაფერხოს ბიზნესის უწყვეტობა და მნიშვნელოვნად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

ხელშეკრულება ძალაშია 2024 წლის 22 ოქტომბრამდე. თანხის ანაზღაურების მოთხოვნის შემთხვევაში, მტკიცების ვალდებულება ექნება სს „ალდაგს“.

შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები

12. ობლიგაციების საბაზრო ფასთან, ლიკვიდურობასთან და სარგებელთან დაკავშირებული რისკები:

12.1. 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.

12.2. 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.

12.3. 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 ევროში. ეს წარმოშობს ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებულ გარკვეულ რისკებს, თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ან/და შემოსავალი ძირითადად დენომინირებულია ევროსგან 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 დეველვაციამ ან ინვესტორის ვალუტის რეველვაციამ) და ასევე იმის რისკს, რომ ხელისუფლებამ, რომლის იურისდიქციაშიც არის კომპანიის ან ინვესტორის ვალუტა, შეიძლება დააწესოს ან შეცვალოს სავალუტო ოპერაციების რეგულირება. ინვესტორის ვალუტის გამყარება ევროსთან 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.

13. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:

13.1. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს ;

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

13.2. 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.

13.3. 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“)

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

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

ობლიგაციების 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.

14.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ დეპოზიტარის კალკულაციის და გადახდის აგენტისა და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ანგარიშის მწარმოებლის პროცედურებს;

კომპანია ობლიგაციებთან დაკავშირებულ ნებისმიერ გადახდას განახორციელებს იმ ობლიგაციონერების ან/და ანგარიშის მწარმოებლის სასარგებლოდ, განთავსების აგენტთან მათ საბროკერო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით. ობლიგაციებთან დაკავშირებული გადასახდელების მიღებისას ობლიგაციონერი უნდა დაეყრდნოს დეპოზიტარის და, შესაბამის შემთხვევებში, ანგარიშის მწარმოებლის ამ „გადახდის და კალკულაციის აგენტის“ მიერ დადგენილ პროცედურებს. კომპანია არ კისრულობს არანაირ პასუხისმგებლობას ამგვარი პირების ჩანაწერების სიზუსტეზე. ასევე აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ანგარიშსწორების დროს ემიტენტი პასუხისმგებლობას არ იღებს სხვა პირის მიერ დაშვებულ შეცდომაზე.

14.3. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;

ცალკეული ინვესტორების საინვესტიციო საქმიანობა ექვემდებარება ინვესტიციების კანონიერების მარეგულირებელ კანონმდებლობასა და ნორმატიულ აქტებს, ან ცალკეული უწყებების ზედამხედველობას ან რეგულირებას. ყველა პოტენციურმა ინვესტორმა

კონსულტაციები უნდა გაიაროს საკუთარ იურიდიულ მრჩეველთან იმის გადასაწყვეტად, თუ რამდენად და რა მოცულობით (i) არის ობლიგაციები მათთვის კანონიერი კაპიტალდაბანდება, (ii) შეიძლება ობლიგაციების გამოყენება გირაოს 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.

14.4. 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 მიზნები და მოზიდული სახსრების გამოყენება

„ემიტენტი“ გეგმავს 20 მილიონი ევროს ექვივალენტამდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას, საიდანაც მიღებული წმინდა სახსრები იქნება არანაკლებ მოზიდული სახსრების [98.5]-ისა.

შეთავაზებიდან მიღებული წმინდა სახსრები გამოყენებული იქნება საბანკო ვალდებულებების დასარეფინანსებლად. „კომპანიის“ საბანკო ვალდებულებები დენომინირებულია ევროში და 2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით შეადგენდა დაახლოებით 20 მილიონ ევროს.

ემისია დაგეგმილია პროსპექტით განსაზღვრული ვადის განმავლობაში ერთი ან ერთზე მეტი ტრანშით განთავსებით.

დასარეფინანსირებელ სესხებზე მეტი დეტალისთვის იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.

ემისიასთან დაკავშირებული ზუსტი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ შესაბამისი „ობლიგაციის გამოშვების პირობები“ და „შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“.

სარეგისტრაციო დოკუმენტი

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი

შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“ (ს/ნ 404890891)

პასუხისმგებელი პირის განცხადება

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

შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული პირები:

„ემიტენტის“ 2023 და 2022 წლების ფინანსური აუდიტორი: შპს “ბეიკერ ტილი ჯორჯია“ ს/ნ: 211325056, მის: საქართველო, ქ. თბილისი, კრწანისის რაიონი, ბამბის რიგი, N 7/ზვიად გამსახურდიას სანაპირო, N 6.

პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

საკრედიტო რეიტინგის გამცემი კომპანია: კომპანიას და წინამდებარე პროსპექტით გამოშვებულ ობლიგაციას არ აქვს მოპოვებული საკრედიტო რეიტინგი.

„ემიტენტის“ დეპოზიტარი: სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ 204935400). საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გამზირი ვაჟა-ფშაველა, N 71, ოფისი N 7, სართული 7, ბლოკი 10; ტელ: (995 32) 2 50 02 11; ელ. ფოსტა: info@gcsd.ge (ემიტენტი უზრუნველყოფს ხელშეკრულების გაფორმებას ობლიგაციების გამოშვებამდე).

განთავსების აგენტი 1, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: შპს „თიბისი კაპიტალი“, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961; მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7; ელ. ფოსტა: info@tbccapital.ge; ტელ.: (+995 32) 227 27 33.

განთავსების აგენტი 2: სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206); მისამართი: ქ. თბილისი 0105, პუშკინის ქუჩა N3; ელ.ფოსტა: gt@gt.ge; sales@gt.ge; ვებ-გვერდი: <https://galtandtaggart.com/en>; ტელეფონი: (+995 32) 2 401 111.

ინვესტორებზე დაწესებული შესაძლო გადასახადები

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

პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტი

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც აფილირებულია განთავსების აგენტ 1-თან (განთავსების აგენტი 1 სს „თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანიაა). ამავდროულად, განთავსების აგენტ 1-ს და სს „თიბისი ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულებას (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) საერთო მენეჯმენტი მართავს. აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და სს „თიბისი ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ განთავსების აგენტ 1-სა და ინვესტორებს შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

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

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

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

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

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტ 2-თან, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 2“ და სს „საქართველოს ბანკი“ არაპირდაპირ დაკავშირებულები არიან, რამდენადაც წარმოადგენენ ერთი ჯგუფის წევრ

კომპანიებს - სს „საქართველოს ბანკის“ და „განთავსების აგენტი 2-ის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“ („Bank of Georgia Group PLC“). ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) მენეჯმენტს ჯგუფის (მაკონტროლებელი მხარის) მიერ მინიჭებული აქვს „განთავსების აგენტ 2“-თან დაკავშირებით ჯგუფის სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებამოსილება. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

- (ა) განთავსების აგენტი 2 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „საქართველოს ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;
- (ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შექმნაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 2.

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

ძირითადი საქმიანობა

კომპანიის მიმოხილვა

„ემიტენტი“ არის შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“ (ს/ნ 404890891). იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი, №71. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა. დაარსების თარიღი: 2011 წლის 14 მარტი. კომპანიას არ ყავს შვილობილი საწარმო.

„კომპანია“ მოიცავს თბილისში, ჭავჭავაძის 64ბ-ში მდებარე ბიზნეს ცენტრს, რომლის ძირითადი საქმიანობაა იჯარით გასცეს თავისივე საკუთრებაში არსებული საოფისე და კომერციული სივრცეები. „ჭავჭავაძის 64ბ“ აერთიანებს 19 სართულიან A¹² კლასის ბიზნეს ცენტრს თანამედროვე არქიტექტურითა და გამორჩეული ფასადით. შენობა აღჭურვილია მაღალი სტანდარტის სახანძრო უსაფრთხოებითა და ენერგო-ეფექტური დანადგარებით. ბიზნეს ცენტრი მდებარეობს თბილისის ცენტრში - ვაკეში, და გარშემორტყმულია სასტუმროებით, სავაჭრო ცენტრებითა და საკვები დაწესებულებებით; მათ შორის, ბიზნეს-ცენტრს ემიჯნება სასტუმრო Hilton Garden Inn-ს თავისი სერვისებით, რაც ბიზნეს ცენტრს საერთაშორისო კომპანიებისთვის უფრო მომხიბვლელს ხდის.

ბიზნეს ცენტრი მოიცავს 13,237 კვ.მ-მდე წმინდა გასაქირავებელ ფართს, სადაც კომერციული სივრცეს იკავებს მხოლოდ ამავე შენობის გალერეა (ჯამური სივრცის 2.7%¹³), ხოლო ძირითადი ნაწილი (97.3%¹⁴) კი საოფისე სივრცეს წარმოადგენს. ბიზნეს ცენტრის მაღალი სტანდარტებიდან გამომდინარე, ემიტენტის ძირითად სამომხმარებლო სეგმენტს წარმოადგენს საერთაშორისო კორპორაციები და დიპლომატიური კორპუსები (მოიჯარეების 95% პროსპექტის დამტკიცების მომენტისთვის).

ბიზნეს ცენტრმა ოპერირება 2019 წელს დაიწყო და მას მართავს გუნდი ბიზნეს-ცენტრების მართვის 15 წლიანი გამოცდილებით. აღსანიშნავია, რომ „ემიტენტი“ იჯარასთან ერთად მომხმარებლებს სთავაზობს ფართების მოვლა-პატრონობასა (maintenance) და დალაგება-დასუფთავების სერვისს, მათ შორის: 24/7-ზე უსაფრთხოების სერვისს, ბიზნეს ცენტრის ტექნიკურ მოვლასა და შეკეთებას, ელექტროენერჯის 24 საათიან ალტერნატიულ მიწოდებას, 24 საათიან წყლის მიწოდებას ალტერნატიული რეზერვუარიდან, ოფისის მენეჯერის მომსახურებას, ელექტონული ბარათით დაშვების სერვისის მონიტორინგსა და სხვას.

¹² აქ და სხვა შესაბამის ადგილას: კომერციული უძრავი ქონების სექტორი პირობითად იყოფა A და B კატეგორიის ოფისებად, რომელთაგანაც A კატეგორია მაღალი ხარისხის ოფისებით, თანამედროვე აღჭურვილობით, გარემოსდაცვითი, სოციალური და მმართველობითი საკითხების გათვალისწინებით ხასიათდება.

¹³ ჯამური კომერციული სივრცე შეფარებული წმინდა გასაქირავებელ ფართობთან

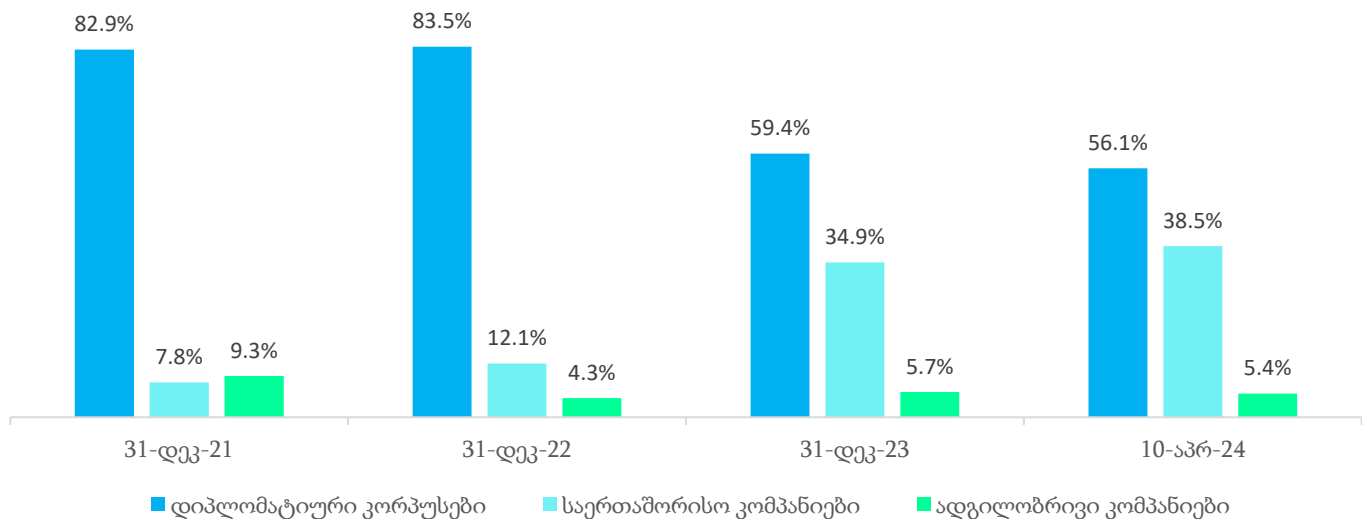
¹⁴ ჯამური საიჯარე სივრცე შეფარებული წმინდა გასაქირავებელ ფართობთან

როგორც ეს ქვედა ცხრილშია მოცემული, წლების დინამიკაში „კომპანიის“ დატვირთულობის მაჩვენებელი მნიშვნელოვნად იზრდება და პროსპექტის დამტკიცების მომენტისათვის, თითქმის სრულად - 95.8%-ით არის დაკავებული.

თარიღი	დატვირთულობის მაჩვენებელი
31 დეკემბერი, 2021	26.4%
31 დეკემბერი, 2022	61.9%
31 დეკემბერი, 2023	90.5%
10 აპრილი, 2024	95.8%

2024 წლის 10 აპრილის მდგომარეობით, გაქირავებული საოფისე სივრცეების 56% დიპლომატიური კორპუსების მიერ, ხოლო 38% საერთაშორისო კომპანიების მიერაა დაკავებული. აღსანიშნავია, რომ ბოლო წლების განმავლობაში, ერთი ტიპის მოიჯარეებზე კონცენტრაცია მცირდება და მოიჯარეების ჩამონათვალი უფრო მეტად დივერსიფიცირებული ხდება.

გრაფიკი 1. „კომპანიის“ გაქირავებული საოფისო ფართობების გადანაწილება მოიჯარის ტიპის მიხედვით



2024 წლის 10 აპრილის მდგომარეობით, „კომპანიას“ ჰყავს 11 უიკალური მოიჯარე (როგორც საოფისე, ისე კომერციული სივრცეებისთვის), აქედან ტოპ 3 მომხმარებელს აქვს დაკავებული მთლიანი გაქირავებული ფართის 55.3%, რაც შეადგენს დაკონტრაქტებული შემოსავლების 60.6%-ს.

კომპანიის მოიჯარეებს შორის არიან შემდეგი კომპანიები:

#	მოიჯარე	აღწერა
1	EUMM Georgia	ევროკავშირის მონიტორინგის მისია
2	Asian Development Bank	საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტი
3	European Union Delegation to Georgia	საქართველოში ევროკავშირის დელეგაცია
4	JTI - Japan Tobacco International	სიგარეტების მწარმოებელი საერთაშორისო კომპანია
5	Council of Europe	ევროპის საბჭო
6	Embassy of Japan	იაპონიის საელჩო
7	Blue Orchard Finance	საინვესტიციო კომპანია
8	ROCHE GEORGIA	მსოფლიოში უმსხვილესი ბიოტექ კომპანია
9	Alma	სარეკლამო კომპანია
10	LRG (Sharm Trading)	საინვესტიციო კომპანია
11	Gallery 64	სამხატვრო-საგამოფენო გალერეა

ტოპ 10 მომხმარებელს აქვს დაკავებული მთლიანი გაქირავებული ფართის 98.9%, ხოლო ტოპ 10 მომხმარებლისგან მიღებული შემოსავალი მთლიანი შემოსავლის 98.8%-ს შეადგენს.

მომხმარებლებთან დაკონტრაქტებული ვადიანობა ძირითადად 5-დან 10 წლამდე მერყეობს, ხოლო უმეტესობა გაფორმებულია 5 წლიანი ვადით (მთლიანი გაქირავებული ფართის 49.7%). აღსანიშნავია, 2026 წლის დეკემბერში ვადა გასდის ორ მოიჯარესთან დადებულ ხელშეკრულებას:

წელი	გამოთავისუფლებული საოფისე ფართობის წილი
2024	0%
2025	0%
2026	25.7%
2027 წლის ივლისამდე	2.6%

იჯარის კონტრაქტების ვადაზე ადრე შეწყვეტის რისკის თავიდან არიდების მიზნით, „კომპანია“ მოიჯარეებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ფარავს შემდეგ ძირითად საკითხებს:

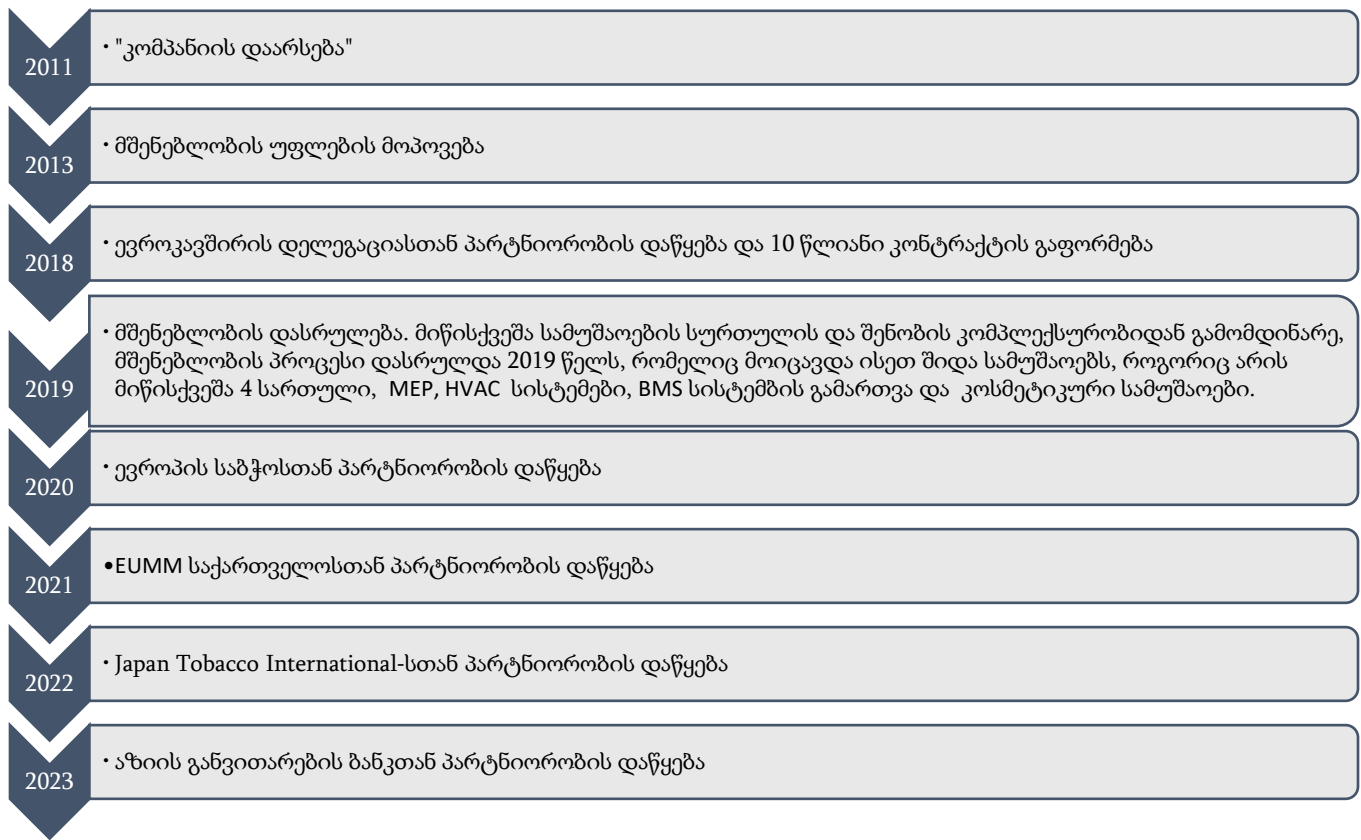
- ხელშეკრულების გაფორმებისასა მოიჯარე იხდის საავანსო თანხას, რაც გულისხმობს საიჯარო ვადის ბოლო ექვსი თვის საიჯარო ქირას და მომსახურების საფასურს (დეპოზიტი);

ხელშეკრულებაში გათვალისწინებულია 5 წლიანი უწყვეტობის პერიოდი. მოიჯარის მხრიდან ამ ვადის დარღვევის შემთხვევაში, „კომპანია“ უფლებამოსულია მოითხოვოს, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღიდან იჯარის პირველი 5 წლის

ვადის ამოწურვამდე მთელი დარჩენილი პერიოდისთვის საიჯარო ქირისა და მომსახურების გადასახადის სრული ოდენობა - ასევე, 6 თვის საიჯარო ქირა და მომსახურების გადასახადი.

„კომპანიას“ პროსპექტის დამტკიცების მომენტისათვის არ აქვს გაფორმებული ისეთი მატერიალური ხელშეკრულება, რომელიც არ არის ჩვეულებრივი ბიზნეს-ოპერაციების შედეგი და რომლითაც ემიტენტის ან მისი ჯგუფის ნებისმიერ წევრს ნაკისრი აქვს გარკვეული ვალდებულება ან მინიჭებული აქვს უფლება, რომელიც მატერიალურია ემიტენტისთვის ობლიგაციებით ნაკისრი ვალდებულებების შესასრულებლად.

ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენები



სტრატეგია და ამოცანები

„კავჭავაძის 64ბ-ს“ დაფუძნებისას, „კომპანიის“ მიზანი იყო შეექმნა საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი პრემიუმ კლასის ბიზნეს ცენტრი, რომელიც თამასას აწევდა საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე. არსებული მოიჯარეების მაღალი რეპუტაციის გათვალისწინებით „კომპანია“ მიიჩნევს, რომ სწორედ მაღალი ხარისხი და საერთაშორისო სტანდარტებთან შესაბამისობა გახდა იმის მიზეზი, რომ მათი მოიჯარეები ხანგრძლივი პერიოდით გახდნენ დიპლომატიური კორპუსები და საერთაშორისო ორგანიზაციები.

მიმდინარედ კომპანიის მიზანია შეუქმნას მომხმარებლებს უსაფრთხო და კომფორტული სამუშაო გარემო, მაღალ დონეზე შეინარჩუნოს არსებული დატვირთულობის კოეფიციენტი და გრძელვადიანი კონტრაქტები.

გაყიდვები და მარკეტინგი

„ემიტენტის“ მარკეტინგული სტრატეგია, ერთი მხრივ, მიმართულია ახალი მოიჯარეების მოზიდვაზე. ხოლო, მეორე მხრივ, ორიენტირდება არსებული მოიჯარეების შენარჩუნებასა და მათ კმაყოფილებაზე. ამ მიმართულებით მარკეტინგული მიდგომა მდგომარეობს დამატებითი ღირებულებების შეთავაზებაში. მათ შორის:

- ფასდაკლებები პარტნიორ რესტორნებში;
- ფასდაკლებები საკონფერენციო ოთახებზე;
- ოფისის ტერიტორიაზე ქეითერინგის მომსახურების გაწევა;
- წამახალისებელი საჩუქრები დღესასწაულებზე;

„კომპანია“ ასევე რეგულარულად ატარებს კმაყოფილების კვლევას. აღსანიშნავია, რომ თითოეული სივრცის გარემონტება ხდება მოიჯარის მოთხოვნების შესაბამისად, რაც ზრდის მომხმარებლების კმაყოფილებას.

ბიზნესში გამოყენებული ტექნოლოგიების აღწერა

„კომპანიის“ მფლობელობაში არსებული ბიზნეს-ცენტრი აგებულია თანამედროვე სტანდარტებისა და მოთხოვნების შესაბამისად. კერძოდ, შენობის სტრუქტურის ასაშენებლად გამოყენებული მასალები - ცემენტი და არმატურა, სრულიად აკმაყოფილებს საერთაშორისო მშენებლობის კოდის (IBC) მოთხოვნებსა და რეკომენდაციებს. შედეგად, შენობის სეისმოლოგიური ინდიკატორი 8 მაგნიტუდაა - რაც იმას ნიშნავს, რომ 8 მაგნიტურის სიმძლავრის მიწისძვრის შემთხვევაში, შენობის მდგრადობას საფრთხე არ ემუქრება.

გარდა ამისა, მშენებლობისას გამოყენებულია მაღალი სიმჭიდროვის ბამბის იზოლაცია, რის შედეგადაც კედლები სრულად იზოლირებულია. შენობის შიდა განათებები ენერგო-ეფექტური, ხოლო საკაბელო სისტემა - ჰალოგენის გარეშეა. აგრეთვე, შენობას გააჩნია ვენტილირებადი ფასადი, რაც თავის მხრივ აუმჯობესებს ენერგო-ეფექტურობას. ასევე აღსანიშნავია, რომ ბიზნეს-ცენტრი მოიჯარეებს ენერჯისა და წყლის სისტემების ალტერნატიულ წყაროებს სთავაზობს, მთავარი სისტემების შეფერხების შემთხვევაში.

შენობა დამატებით აღჭურვილია შემდეგი სისტემებით:

- **BMS- შენობების მართვის სისტემა**

წარმოადგენს კონტროლის სისტემას, რომელიც დამონტაჟებულია შენობაში, შენობის მექანიკური და ელექტრული აღჭურვილობის მონიტორინგისა და მართვისათვის, როგორცაა ვენტილაცია, განათება, ენერჯო სისტემები, სახანძრო სისტემები და უსაფრთხოების სისტემები.

BMS უზრუნველყოფს ცენტრალიზებულ კონტროლს შენობის ძირითად სისტემებზე, რისი მეშვეობითაც ხდება შეფერხების რეალურ დროში კორექტირება და გამართულობის მონიტორინგი. გარდა ამისა, BMS სისტემის დახმარებით „კომპანიას“ შეუძლია გააუმჯობესოს ენერგოეფექტურობა და შენობის საერთო გარემო, ამასთან შეამციროს ხარჯები.

გარდა ამისა, კარგად დანერგილი BMS აძლიერებს შენობის უსაფრთხოებას და უზრუნველყოფს, რომ სისტემები, როგორცაა ხანძარსაწინააღმდეგო სიგნალიზაცია და დაშვების კონტროლი - ოპტიმალურად მუშაობდნენ. წინასწარ განსაზღვრავს ტექნიკური საჭიროებებს და ამცირებს პოტენციურ პრობლემებს, სანამ მათი ესკალაცია მოხდება.

აღსანიშნავია, რომ პერიოდულად ხდება BMS-ს შემოწმება სერთიფიცირებული კომპანიის მიერ და სერთიფიკატების განახლება

- **ხანძრისგან დაცვისა და სიცოცხლის უსაფრთხოების სისტემა**

აღნიშნული სისტემის დიზაინი სრულიად აკმაყოფილებს ხანძრისგან დაცვის ეროვნული ასოციაციის (NFPA) სტანდარტებს. თავის მხრივ, NFPA წარმოადგენს ამერიკულ ასოციაციას, რომლის წევრების მთელი მსოფლიოს მასშტაბით არიან წარმოდგენილი. აღნიშნული სტანდარტი და შესაბამისად „კომპანიის“ მფლობელობაში არსებული ბიზნეს ცენტრი მოიცავს შემდეგს:

- სასწრაფო და სახანძრო ევაკუაციის გეგმა;
- სახანძრო აღჭურვილობის კაბინა;
- საპარკინგე სივრცეებში ნახშირბადის მონოქსიდის ამომცნობი დეტექტორები;
- EN81-72 კოდექსის შესაბამისად, ოთხიდან ერთი ლიფტი წარმოადგენს ცეცხლ-გამძლეს;
- ხანძრის შემატყობინებელი სირენები;
- კვამლის დეტექტორები მთელ შენობაში;

შენობა ასევე აღჭურვილია სამეთვალყურეო CCTV¹⁵ სისტემით, რომელიც როგორც საპარკინგო სივრცეში, ისე უშუალოდ შენობის ტერიტორიაზეც არის დამონტაჟებული. მოიჯარეებს გააჩნიათ საკუთარი CCTV სისტემები. გარდა ამისა, ბიზნეს ცენტრის სახურავზე განთავსებულია ორი მოწყობილობა (შენობის მოვლაზე პასუხისმგებელი ერთეულები). ამ სისტემების გამოყენება ხდება

¹⁵ CCTV - closed-circuit television

ფასადის მოვლის სამუშაოების მიზნით, როგორცაა ფასადის წმენდა, ფანჯრების შეცვლა (საჭიროების შემთხვევაში), ფასადის ფილების პრევენციული შემოწმება.

ბიზნესის პროცესისა და ხარისხის კონტროლის აღწერა

აღსანიშნავია, რომ საოფისე ფართის გაქირავება ხდება როგორც თეთრი, ისე შავი კარკასის მდგომარეობაში. შესაბამისად, „კომპანია“ შემუშავებული აქვს ბიზნესის პროცესისა და ხარისხის კონტროლის დეტალური პროცედურა.

- **საიჯარო ფართის გადაცემის პროცედურა**

შენობაში დადგენილი სტანდარტით, ყველა სართულზე ტარდება ადგილის წინასწარი კვლევა რომელშიც წინასწარ ფიქსირდება ყველანაირი ხარვეზი/დეფექტი, რომელიც უნდა გამოსწორდეს ობიექტზე კონტრაქტორის მობილიზაცია/სამუშაოების დაწყებამდე. ამასთან, მოიჯარესთან დადებული საიჯარო კონტრაქტის მიხედვით, მოიჯარეს აქვს ვალდებულება სარემონტო სამუშაოების დაგეგმვა/განხორციელებამდე მიიღოს მეიჯარის წინასწარი წერილობითი დასტური საიჯარო ფართში განსახორციელებელ ყველა მნიშვნელოვან ცვლილებაზე წინასწარ, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს შენობის კონსტრუქციის სიმყარეზე, შენობის საერთო სახანძრო სისტემაზე და MEP სისტემებზე. აღნიშნული დასტურის სავალდებულოობა უზრუნველყოფს შენობაში ხარისხის კონტროლის მექანიზმს.

- **რემონტების ზედამხედველობის სტანდარტი**

მიუხედავად იმისა, მოიჯარე იბარებს ფართს გარემონტებულ, თუ შავი კარკასის მდგომარეობაში, მოიჯარე ვალდებულია დაიცვას ბიზნესცენტრში დადგენილი სტანდარტები. ფართის გადაცემისას „კომპანია“ მოიჯარეებს სთავაზობს ზედამხედველობის მომსახურებას სარემონტო სამუშაოებზე. ზედამხედველობის ფარგლებში მეიჯარის მხრიდან ხდება მოიჯარის მიერ მომზადებული სარემონტო პროექტის დადასტურება შენობის სტანდარტებთან შესაბამისობაზე. ასევე, რემონტის მიმდინარეობისას და მოიჯარისთვის გადაცემისას, უზრუნველყოფილია შენობის სტანდარტებთან შესრულებული სამუშაოების შესაბამისობა.

- **პრევენციული მომსახურების გეგმა**

ბიზნეს ცენტრის შენობაში დანერგილია პრევენციული მოვლის გეგმა, რომელიც შექმნილია შენობის რესურსების ეფექტური და უწყვეტი მოვლის უზრუნველსაყოფად. აღნიშნული გეგმა ითვალისწინებს შენობაში არსებული სისტემების, მანქანა-დანადგარების გეგმიურ სამუშაოებს, რომელსაც უზრუნველყოფს ადგილობრივი ტექნიკური სამსახური.

- **ადგილობრივი ტექნიკური სამსახური**

შენობაში ხარისხიანი მომსახურების უზრუნველსაყოფად მუდმივად იმყოფება შესაბამისი განათლების და კვალიფიკაციის ტექნიკური გუნდი 24 საათის განმავლობაში, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივ მეთვალყურეობას შენობის ცენტრალურ სისტემებსა და რეაგირებას ტექნიკურ პრობლემებზე.

- **ლიფტების ხარისხის კონტროლის პროცედურა**

შენობაში განთავსებულია 6 ლიფტი (ბრენდი KONE), რომელთაგან ერთი ლიფტი არის სახანძრო. კომპანია Kone ახორციელებს ყოველთვიურ გეგმიურ მომსახურებას - მოვლა /შემოწმების მიზნით. შესაბამისად ხდება სერთიფიკატების განახლება/მოწოდება.

- **დაშვების კონტროლის სისტემა**

ბიზნეს ცენტრი აღჭურვილია დაშვების კონტროლის ინტეგრირებული სისტემით, რომელიც უზრუნველყოფს შემოსასვლელი პუნქტების უსაფრთხო და ეფექტურ მართვას მთელს დაწესებულებაში. მთავარი შესასვლელი აღჭურვილია ტურნიკეტებით, შეღწევის და გასვლის რეგულირებისათვის. ასევე ბიზნეს ცენტრის ლიფტები აღჭურვილია ბარათების ინტეგრირებული წამკითხველებით, რაც საშუალებას იძლევა ინდივიდუალური მოთხოვნების საფუძველზე მოხდეს წვდომა სხვადასხვა სართულებზე და შესაბამისად, კონკრეტულ ვიზიტორს მხოლოდ შესაბამის ოფისში შეეძლოს შესვლა.

დაზღვევა

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, „კომპანიის“ მფლობელობაში არსებულ ბიზნეს-ცენტრს აქვს დაზღვევა ყველა რისკისგან (All Risk Property Insurance) - სადაზღვევო კომპანია სს „ალდაგის“ მიერ, ჯამური სადაზღვევო თანხა შეადგენს 16.8 მილიონ აშშ დოლარს, რაც „კომპანიის“ ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულების 52.1%-ს შეადგენს). ხელშეკრულება ძალაშია 2024 წლის 22 ოქტომბრამდე. თანხის ანაზღაურების მოთხოვნის შემთხვევაში, მტკიცების ვალდებულება ექნება სს „ალდაგს“.

გარდა, უძრავი ქონების დაზღვევისა, „ემიტენტი“ სარგებლობს ყოველმხრივი ზოგადი პასუხისმგებლობის დაზღვევის პოლისით (GTPL), რაც გულისხმობს იმას, რომ ქონება დაზღვეული ყველა რისკზე, გარდა გამონაკლისი შემთხვევებისა. ხელშეკრულება გაფორმებულია სს „ალდაგთან“, ხოლო აგრეგირებული ლიმიტი 500,000 აშშ დოლარს შეადგენს.

GTPL პოლისი ანაზღაურებს შემდეგი გარემოებებით გამოწვეულ ფინანსურ ზარალს:

- ორგანიზაციის საქმიანობის შედეგად ნებისმიერი მესამე მხარისთვის მიყენებული ფიზიკური ზიანი (სხეულის დაზიანება, შრომის უნარის დაკარგვა და სხვა).

- ორგანიზაციის საქმიანობის შედეგად ნებისმიერი მესამე მხარისთვის მიყენებული ქონებრივი ზიანი.

ხელშეკრულებას ვადა ეწურება 2025 წლის 5 აპრილს. ხელშეკრულება რეგულარულად ნახლდება ყოველწლიურად.

ინვესტიციები

პროსპექტში წარმოდგენილი საანგარიშგებო წლების მანძილზე, „კომპანია“ არ განუხორციელებია რაიმე სახის ინვესტიცია.

ლიცენზიები, პატენტები

„კომპანია“ არ ფლობს და არ საჭიროებს რაიმე სახის ლიცენზიას ან პატენტებს, რომელიც მნიშვნელოვანია მისი ფუნქციონირებისათვის.

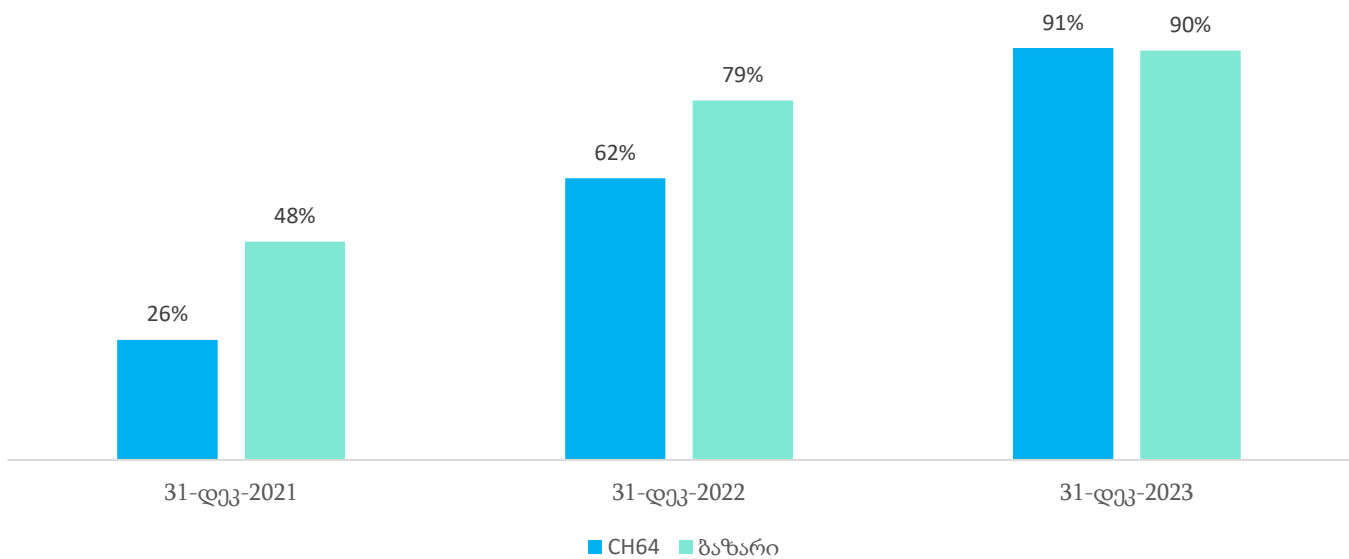
სასამართლო დავები

პროსპექტის დამტკიცების მომენტისათვის, „ემიტენტი“ არ არის რაიმე ისეთი სახის სასამართლო დავის თანამონაწილე, რომელსაც შესაძლოა მატერიალური ზეგავლენა ჰქონდეს მის საოპერაციო შედეგებზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე ან/და რეპუტაციაზე.

„ემიტენტის“ კონკურენტული გარემოს მიმოხილვა

„ემიტენტის“ მფლობელობაში არსებული ბიზნეს-ცენტრი მიეკუთვნება A¹⁶ კლასის ბიზნეს-ცენტრს. იქიდან გამომდინარე, რომ ბიზნეს-ცენტრმა ოპერირება მხოლოდ 2019 წელს დაიწყო, 2021 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით, დატვირთულობის მაჩვენებელი ბაზარზე არსებული უკვე ჩამოყალიბებული კომპანიების საშუალო მაჩვენებელს მნიშვნელოვნად ჩამორჩებოდა. მიუხედავად ამისა, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანიის“ მფლობელობაში არსებულის ბიზნეს-ცენტრის დატვირთულობის მაჩვენებელი დაეწია ბაზრის მაჩვენებელს - რაც განპირობებულია როგორც შესაბამისი ადგილმდებარეობით, ისე მსხვილი მოიჯარეებისა და „კომპანიის“ მფლობელობაში არსებული ბიზნეს-ცენტრის მახასიათებლების თანხვედრით.

გრაფიკი 2. „კომპანიის“ დატვირთულობის მაჩვენებელი და მისი შედარება კომერციული უძრავი ქონების ბაზართან (A კლასის ბიზნეს-ცენტრები)



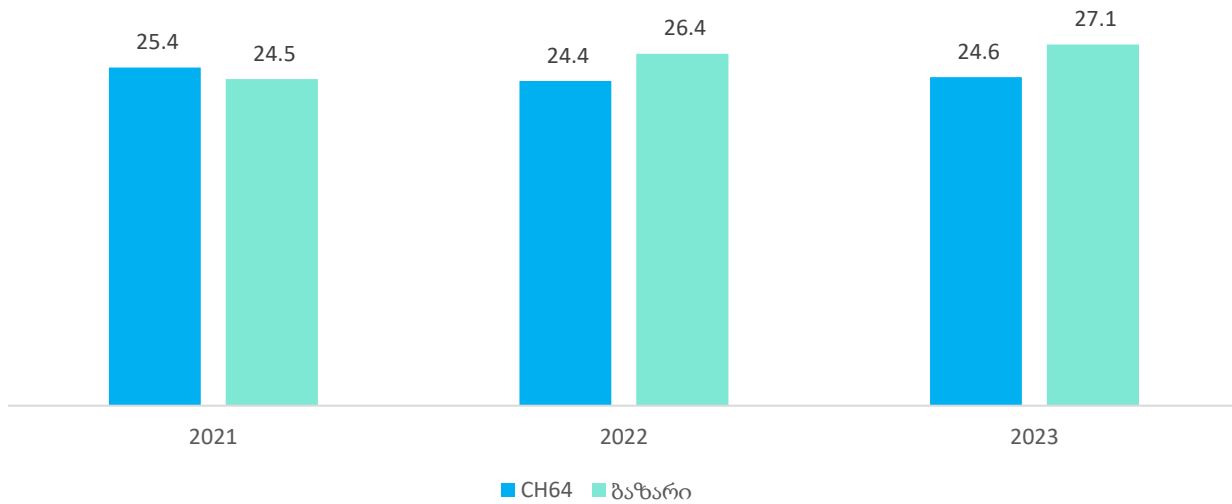
წყარო: TBC Capital, „კომპანიის“ მონაცემები

აღსანიშნავია, რომ თბილისში ფუნქციონირებს ათამდე A კლასის ბიზნეს-ცენტრი და მათი საშუალო ვაკანტურობის მაჩვენებელი 13%-ს შეადგენდა, ხოლო ამავე პერიოდისთვის „ჭავჭავაძის 64“-ს ვაკანტურობის კოეფიციენტი 9.5%-ს წარმოადგენდა, რაც ბაზრის (A და B კლასის ბიზნეს-

¹⁶ აქ და სხვა შესაბამის ადგილას: კომერციული უძრავი ქონების სექტორი პირობითად იყოფა A და B კატეგორიის ოფისებად, რომელთაგანაც A კატეგორია მაღალი ხარისხის ოფისებით, თანამედროვე აღჭურვილობით, გარემოსდაცვითი, სოციალური და მმართველობითი საკითხების გათვალისწინებით ხასიათდება.

ცენტრები) მთლიან საშუალო მაჩვენებელთან შედარებით 3.5 პროცენტული პუნქტით, ხოლო A კლასის საშუალო მაჩვენებელთან შედარებით 0.5 პროცენტული პუნქტით ნაკლებია.

გრაფიკი 3. „კომპანიის“ საშუალო საიჯარო შემოსავალი¹⁷ და მისი შედარება ბაზართან¹⁸ (A კლასის ბიზნეს-ცენტრები) (\$/კვ/მ)



წყარო: TBC Capital, „კომპანიის“ მონაცემები

მიუხედავად დატვირთულობის მაჩვენებლის ზრდისა, „კომპანიის“ საშუალო საიჯარო შემოსავალი 2023 წლის მონაცემებით ჩამორჩებოდა ბაზრის საშუალო საიჯარო შემოსავალს. სხვაობა განპირობებული იყო იმით, რომ „ემიტენტის“ ბიზნეს ცენტრი 2023 წლის ბოლოს მდგომარეობით ყველა მოიჯარისგან ჯერ არ იღებდა ქირის 100%-ს, რადგან გარკვეულ ფართებში ჯერ ხორციელდებოდა რემონტი, რა დროსაც მოიჯარეები სარგებლობდნენ შემცირებული ქირით.

პროსპექტის მომზადების თარიღისათვის, დატვირთულობის მაჩვენებლის მეტად ზრდასთან ერთად (2024 წლის 10 აპრილის მონაცემებით: 95.8%), გაიზარდა ასევე საშუალო საიჯარო ფასიც და შეადგენს 27 აშშ დოლარს კვ.მ-ზე, რაც მიახლოებულია A კლასის ბიზნეს-ცენტრების საშუალო მაჩვენებელთან.

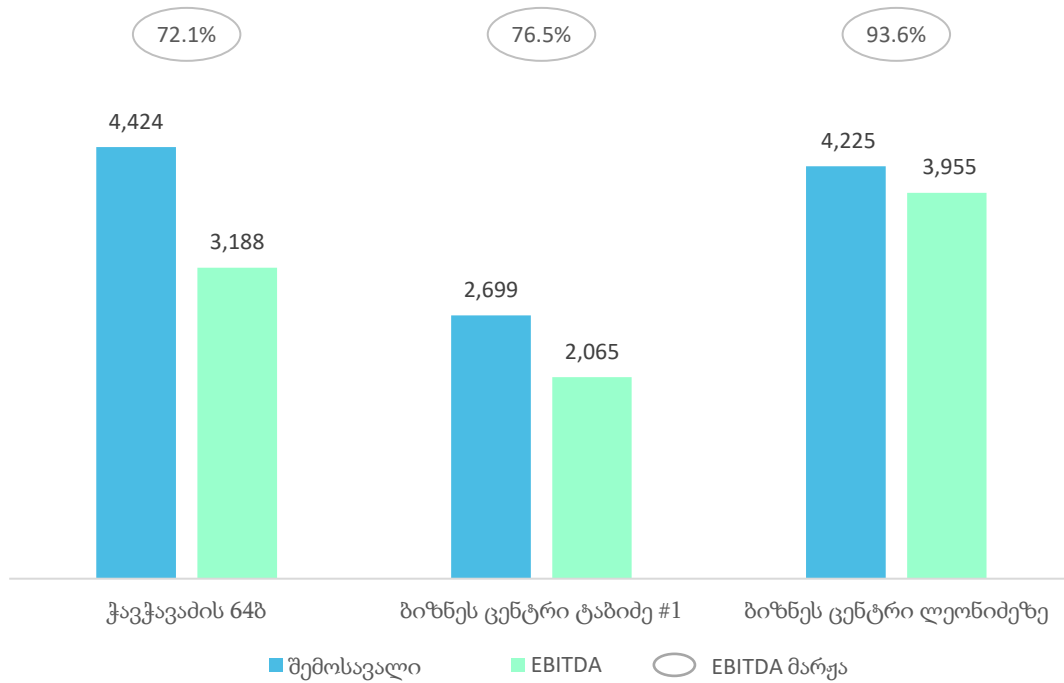
„ემიტენტისა“ და მისი კონკურენტებისთვის¹⁹, ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები 2022 წლისთვის წარმოდგენილია ქვემოთ:

¹⁷ ჯამური გაქირავებული საოფისე სივრცე გაყოფილი ჯამურ თვიურ შემოსავალზე

¹⁸ შედარებულია A კლასის ბიზნეს-ცენტრებს

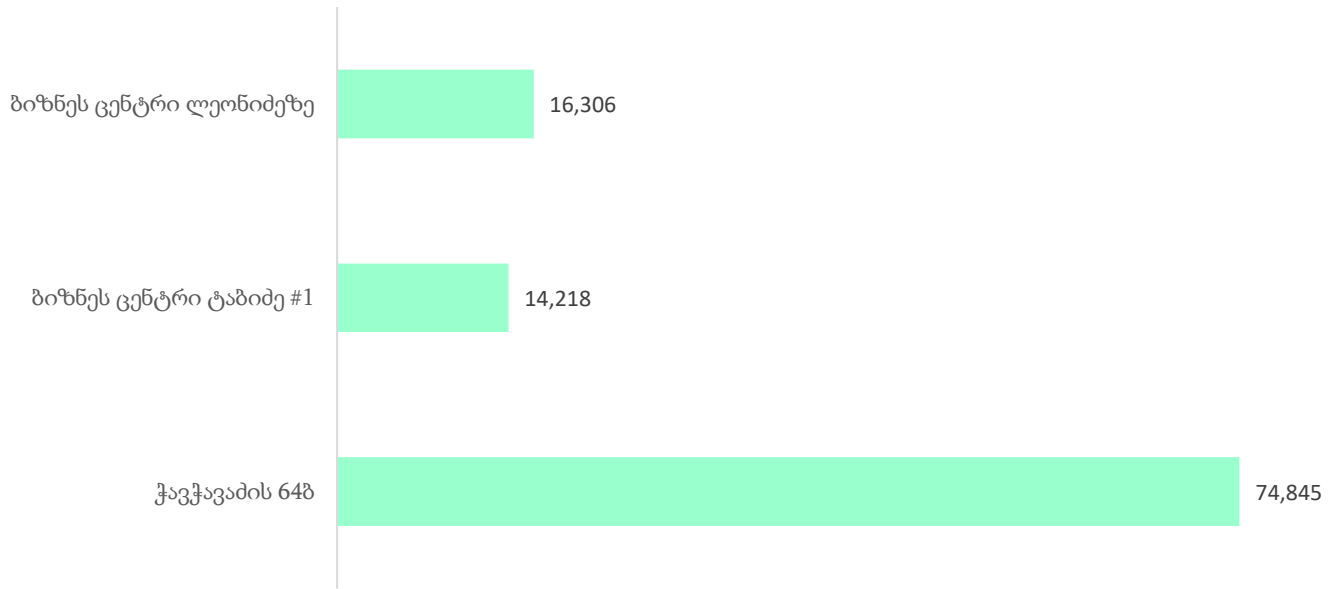
¹⁹ კონკურენტები შერჩეულია „ემიტენტის“ ბიზნეს-ცენტრის ადგილმდებარეობის შესაბამისად

გრაფიკი 4. შემოსავალი, EBITDA²⁰ და EBITDA მარჟა - 2022, ('000)



გრაფიკი 5. საინვესტიციო ქონების ღირებულება - 31 დეკემბერი, 2022 ('000)

²⁰ საოპერაციო მოგება ცვეთამდე და ამორტიზაციამდე



გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ კონკურენტების მიმოხილვის ნაწილში წარმოდგენილი ინფორმაცია არაა ამომწურავი, ინფორმაციის ხელმისაწვდომობიდან გამომდინარე, ხოლო აღნიშნულ სექციაში წარმოდგენილი კომპანიები წარმოადგენენ „ემიტენტთან“ აფილირებულ, საერთო საბოლოო ბენეფიციარული მფლობელობის ქვეშ მყოფ საწარმოებს.

ინდუსტრიის აღწერა

უძრავი ქონების სექტორის მაკროეკონომიკური მიმოხილვა

უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობები საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი უმსხვილესი სექტორია. 2024 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობების სექტორში 7,259 აქტიური ბიზნეს სუბიექტია რეგისტრირებული, რაც საერთო რაოდენობის 2.8%-ს შეადგენს, ხოლო ეკონომიკურ აქტივობაში დარგის როლი კი გაცილებით მაღალია. 2017-2022 წლებში სექტორის წილი მთლიან შიდა პროდუქტში საშუალოდ 10.8%-ს, 2023 წლის 9 თვეში კი 10.3%-ს შეადგენდა.

მდგრადი ზრდით გამოირჩევა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობებიდან მიღებული შემოსავლების მაჩვენებელი, რომელშიც, ეკონომიკის 6.3%-იანი შემცირების ფონზე, მცირე, თუმცა მაინც ზრდა დაფიქსირდა პანდემიურ 2020 წელსაც. შემოსავლების ზრდის კუთხით განსაკუთრებით აქტიური აღმოჩნდა 2022-2023 წლები, რაც პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების მოხსნის, ძლიერი ეკონომიკური ზრდის, ტურიზმის აღდგენისა და აქტიური მიგრაციული ნაკადების გამო გაზრდილმა მოთხოვნამ განაპირობა. კერძოდ, 2017-2019 წლებში სექტორის შემოსავლები წლიურად საშუალოდ 7.5%-ით იზრდებოდა, 2020 წელს ზრდამ 1.3% შეადგინა, 2021 წელს - 5.0%, 2022 წელს კი 18.7%. მაღალი ზრდა შენარჩუნდა და წლიურად 18.2% შეადგინა 2023 წლის პირველი 9 თვის მონაცემებითაც.

შემოსავლები	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 9M
უძრავი ქონების სექტორის შემოსავლები (მლნ ლარი)	4,217	4,385	4,878	4,943	5,189	6,159	5,160
წ/წ ზრდა	7.2%	4.0%	11.2%	1.3%	5.0%	18.7%	18.2%
წილი მშპ-ში	11.8%	11.1%	11.2%	11.4%	9.8%	9.7%	10.3%
მშპ მიმდინარე ფასებში (გადასახადების გარეშე)	35,764	39,392	43,482	43,453	52,826	63,397	50,287
მშპ მიმდინარე ფასებში (გადასახადების ჩათვლით)	41,340	45,374	49,726	49,789	60,724	72,860	57,924

2017-2023 წლებში სექტორის წილმა საქართველოში შემოსულ პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებში საშუალოდ 10.9% შეადგინა. ამ კუთხით რეკორდული აღმოჩნდა 2022 წელი, როდესაც უძრავი ქონების დარგში 479 მილიონი დოლარის მოცულობის უცხოური ინვესტიცია განხორციელდა. 2023 წლის პირველ 9 თვეში ანალოგიური მაჩვენებელი 109 მილიონ აშშ დოლარს გაუტოლდა, რაც,

მაღალი საბაზო ეფექტის გათვალისწინებით, წლიურად 74%-იანი შემცირებაა, თუმცა 2017-2021 წლების საშუალო მაჩვენებელთან შედარებით მაინც მაღალია.

უცხოური ინვესტიციები	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 9M
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები უძრავი ქონების სექტორში (მლნ აშშ დოლარი)	225	142	12	96	117	479	109
წ/წ ზრდა	308.1%	-36.9%	-91.8%	725.8%	21.0%	310.9%	-74.0%
წილი პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებში	11.3%	10.5%	0.9%	16.2%	9.3%	22.8%	7.9%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები (მლნ აშშ დოლარი)	1,991	1,351	1,354	595	1,253	2,098	1,388

წყარო: საქსტატი

თბილისის კომერციული უძრავი ქონება

ბიზნეს ცენტრები და ოფისები

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

პანდემიამ უარყოფითად იმოქმედა ეკონომიკის თითქმის ყველა სექტორზე, მათ შორის კომერციული უძრავი ქონებაზეც. ვირუსის შეკავების პოლიტიკამ და დაწესებულმა შეზღუდვებმა განსაკუთრებული გავლენა იქონია საცალო ვაჭრობის და სტუმარმასპინძლობის სექტორზე, რაც უარყოფითად აისახა საოფისე უძრავი ქონების მოთხოვნაზე. ეკონომიკურმა კრიზისმა, კომპანიების

დახურვამ, საყოველთაო კარანტინმა და მობილობის შეზღუდვებმა შეამცირეს მოთხოვნა ოფისებზე 2020 წელს.

2021 წელს თბილისში კომერციული უძრავი ქონების სექტორმა აღდგენა დაიწყო. სექტორის მაჩვენებლები მკვეთრად გაუმჯობესდა 2022 წელს. პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების მოხსნამ, საერთაშორისო საზღვრების გახსნამ და დაჩქარებულმა მიგრაციამ ხელი შეუწყო ეკონომიკურ ზრდას და განსაკუთრებით გააუმჯობესა ბიზნეს აქტივობა. გარდა ამისა, დიდმა საერთაშორისო კომპანიებმა, რომელთაც რუსეთსა და უკრაინაში ჰქონდათ ოფისები, საქართველოში გადმოინაცვლეს. ამ ფაქტორებმა საცალო და საოფისე ფართებზე მოთხოვნა მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2022 წელს. თბილისის კომერციული უძრავი ქონების სექტორში პოზიტიური ტენდენცია 2023 წელსაც გაგრძელდა, რაც მაღალ ეკონომიკურ აქტივობას და ეკონომიკურ ზრდას უკავშირდება.

საოფისე ფართები ბიზნეს ცენტრებში

პანდემიურმა შოკმა, რასაც ეკონომიკური კრიზისი და უმუშევრობის ზრდა მოჰყვა, დისტანციური მუშაობის პრაქტიკის ფართო გამოყენებასთან ერთად მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა საოფისე ფართებზე მოთხოვნაზე. პანდემიამ ასევე დააჩქარა ზოგიერთი ცვლილება საქართველოს ოფისების ბაზარზე. საიჯარო ხარჯების შემცირების მიზნით, კომპანიებმა დაიწყეს თავიანთი ოფისების ოპტიმიზაცია. მოქნილობის შესაძლებლობა მნიშვნელოვანი ფაქტორი გახდა მოიჯარეებისთვის საოფისე ფართის შერჩევისას. მოთხოვნა ასევე გაიზარდა საერთო სამუშაო სივრცეებზე, რომლებიც არამხოლოდ ფრილანსერებისა და სტარტაპებისთვის, არამედ საშუალო და დიდი ზომის კომპანიებისთვისაც გახდა მიმზიდველი.

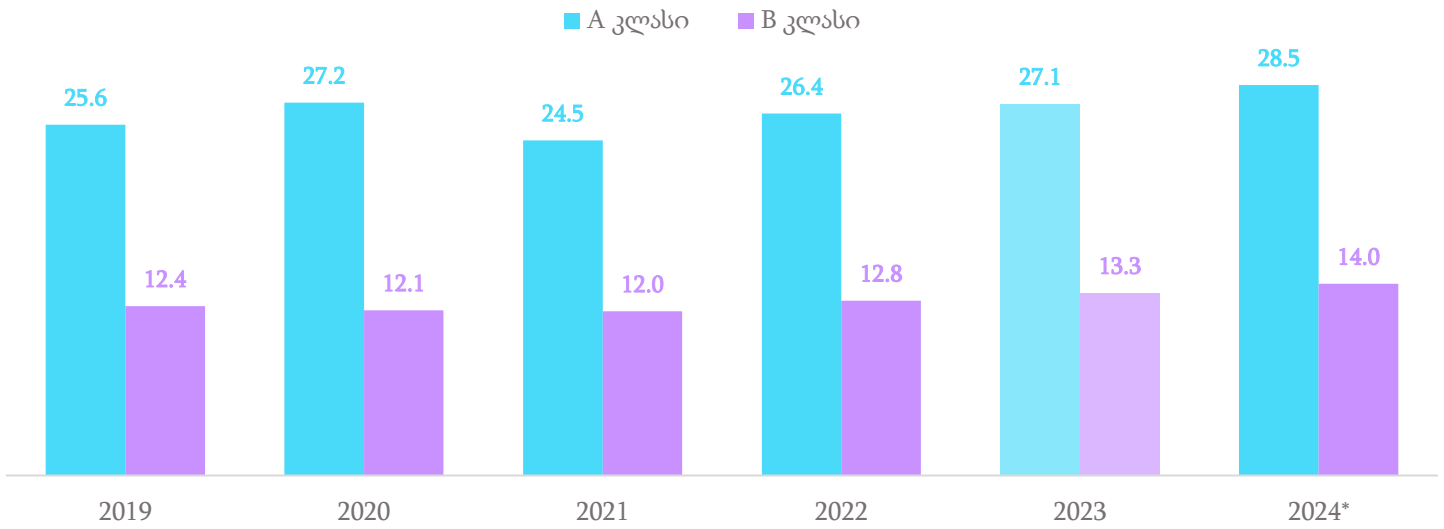
პანდემიას ბიზნესცენტრებში საშუალო გასაქირავებელ ფასზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონდა და ფასი უმეტესწილად სტაბილური იყო. ამის ერთ-ერთი განმაპირობებელი მიზეზი იყო მეიჯარეების მხრიდან მოიჯარეებისათვის გარკვეული შეღავათების შეთავაზება და მობილობის შეზღუდვის პირობებში იჯარისგან გათავისუფლება, რის ხარჯზეც ფასის შემცირების საჭიროება არ დამდგარა.

2023 წელს საშუალო ფაქტობრივი იჯარა ბიზნეს ცენტრებში \$22.9/კვ.მ. იყო (დღგ-ის გამოკლებით), რაც 19%-ით აღემატებოდა 2022 წლის მაჩვენებელს, რისი განმაპირობებელი ფაქტორიც ბიზნეს-აქტივობისა და ეკონომიკის ზრდა იყო საოფისე ფართებზე. აღსაშნავია, რომ მოსალოდნელი მაღალი მოთხოვნისა და დადებითი ეკონომიკური მოლოდინების გათვალისწინებით, 2024 წელს თბილისის ბიზნეს ცენტრებში ფაქტობრივი იჯარა მოსალოდნელია, რომ კიდევ გაიზარდება. ამ მოლოდინებს ამყარებს ის გარემოებაც, რომ თბილისის ბიზნეს ცენტრებში მოიჯარეებთან გაფორმებული კონტრაქტების გარკვეული ნაწილი ითვალისწინებს წლიურად ფასების ზრდის კომპონენტსაც.

კომერციული უძრავი ქონების სექტორი პირობითად იყოფა A და B კატეგორიის ოფისებად, რომელთაგანაც A კატეგორია მაღალი ხარისხის ოფისებით, თანამედროვე აღჭურვილობით,

გარემოსდაცვითი, სოციალური და მმართველობითი საკითხების გათვალისწინებით ხასიათდება. აღნიშნული მახასიათებლები მეიჯარეებისათვის უფრო და უფრო სასურველი ხდება. შედეგად, A კატეგორიის ქირის ფასი (\$27.1/კვ.მ.) დაახლოებით ორჯერ აღემატება B კატეგორიის ოფისების ქირის ფასს (\$13.3/კვ.მ.).

გრაფიკი 6. საშუალო ფაქტობრივი იჯარა, თბილისის ბიზნეს ცენტრები (\$/კვ.მ., დღგ-ის გამოკლებით)

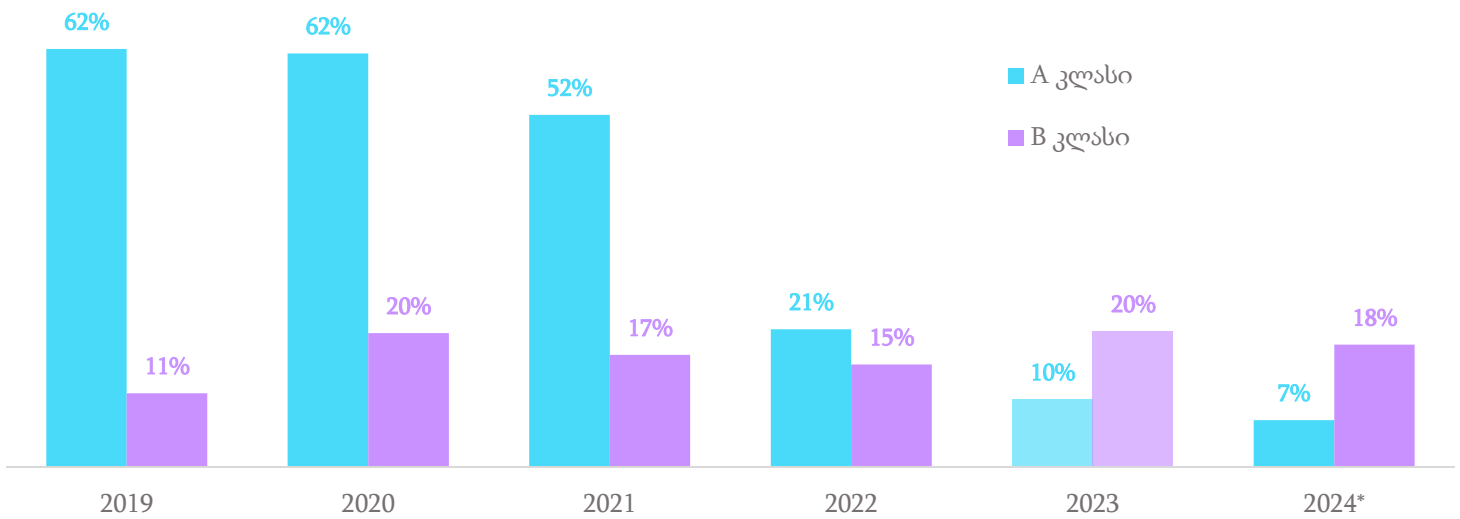


წყარო: თბილისის კომერციული უძრავი ქონების კვლევა 2023, თიბისი კაპიტალი

2020-2021 წლებში ბიზნეს ცენტრებში მაღალი იყო ვაკანტურობის კოეფიციენტი, რაც პანდემიით გამოწვეულ შემცირებულ მოთხოვნასთან ერთად A კატეგორიის ბიზნესცენტრების რაოდენობის ზრდასა და ჭავჭავაძის გამზირის სარემონტო სამუშაოებს უკავშირდება. 2022 წელს გაუმჯობესებული ეკონომიკური მდგომარეობის, მიგრანტების გაზრდილი რაოდენობისა და საერთაშორისო კომპანიების ოფისების საქართველოში გადმონაცვლების შედეგად საგრძნობლად გაიზარდა მოთხოვნა საოფისე ფართების ქირაობაზე.

2023 წელს ეს დადებითი ტენდენცია გაგრძელდა და ბიზნეს ცენტრებში ვაკანტურობის კოეფიციენტის საშუალო მაჩვენებელმა 13% შეადგინა, რაც 2022 წელთან შედარებით 6 პროცენტული პუნქტით ნაკლებია. დატვირთულობის გაუმჯობესება განსაკუთრებით შესამჩნევია A კლასის ბიზნეს ცენტრებში, სადაც ვაკანტურობის კოეფიციენტი 10%-მდე შემცირდა, რაც A კლასის ბიზნეს ცენტრებზე გაზრდილ მოთხოვნას უკავშირდება. ამასთან, აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ თბილისის ბიზნეს ცენტრებში მოიჯარეებთან გაფორმებული კონტრაქტები ძირითადად საშუალო და გრძელვადიანია და ითვალისწინებს თანამშრომლობას 3-5 წლამდე ან 5 წელზე მეტი ხანგრძლივობით. თიბისი კაპიტალის შეფასებით, აღდგენილი მოთხოვნისა და პოზიტიური მაკროეკონომიკური მოლოდინების გათვალისწინებით, ვაკანტურობის კოეფიციენტი კიდევ უფრო შემცირდება 2024 წელს, როგორც A, ასევე B კლასის ბიზნეს ცენტრებში.

გრაფიკი 7. ვაკანტურობის კოეფიციენტი, თბილისის ბიზნეს ცენტრები

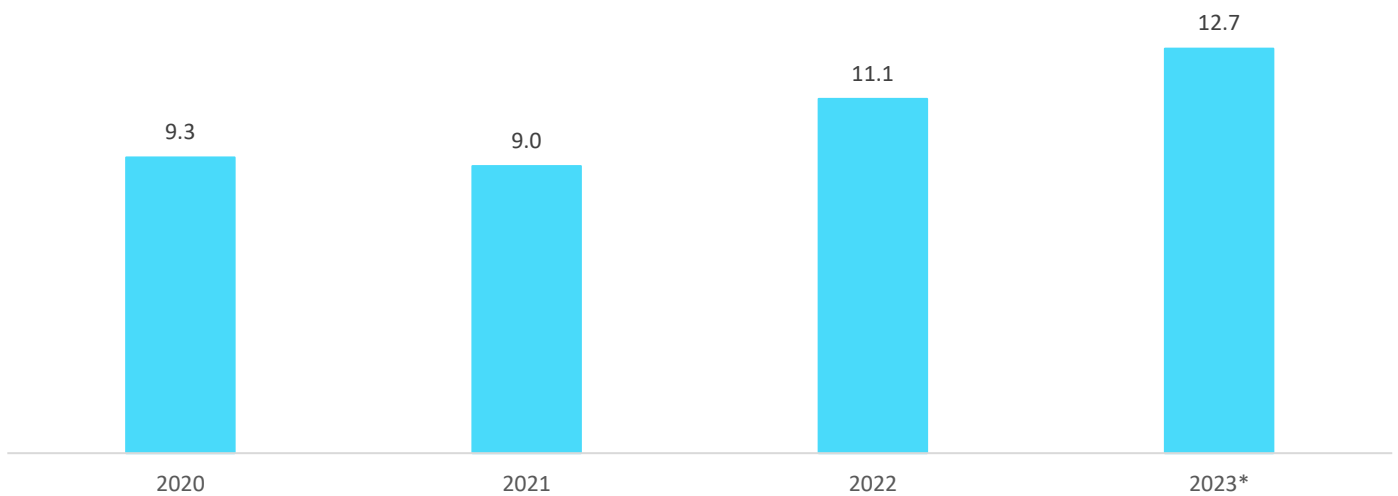


წყარო: თბილისის კომერციული უძრავი ქონების კვლევა 2023, თიბისი კაპიტალი

საოფისე ფართები ცალკე მდგომ და მრავალფუნქციურ შენობებში

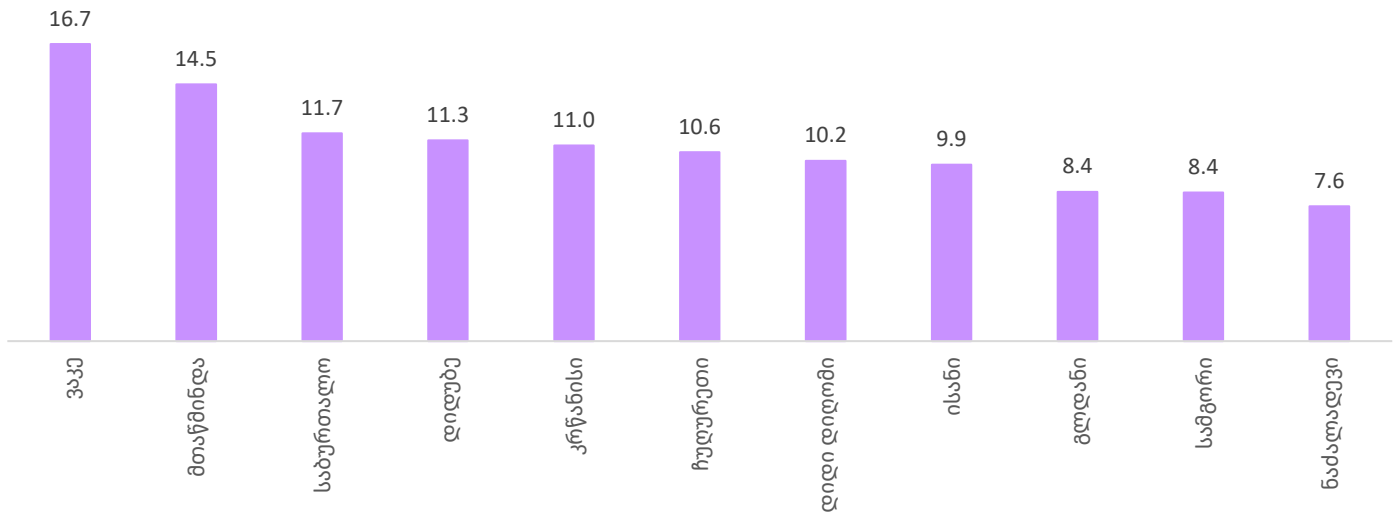
საოფისე ფართების მნიშვნელოვანი ნაწილი ბიზნეს ცენტრების გარდა ცალკე მდგომ და მრავალფუნქციურ შენობებში არის განაწილებული. 2023 წელს საშუალო გასაქირავებელი ფასი საოფისე ფართებზე თბილისში ცალკე მდგომ და მრავალფუნქციურ შენობებში \$12.7/კვ.მ. იყო, რაც 14%-ით აღემატებოდა 2022 წლის მაჩვენებელს. 2023 წელს საოფისე ფართზე გასაქირავებელი ფასი ყველაზე მაღალი ვაკეში, მთაწმინდასა და საბურთალოზე იყო, ხოლო ყველაზე დაბალი - გლდანში, სამგორსა და ნაძალადევაში.

გრაფიკი 8. საშუალო გასაქირავებელი ფასი საოფისე სივრცეებზე თბილისში ცალკე მდგომ და მრავალფუნქციურ შენობებში (\$/კვ.მ., დღგ-ის გამოკლებით)



წყარო: myhome, თიბისი კაპიტალი

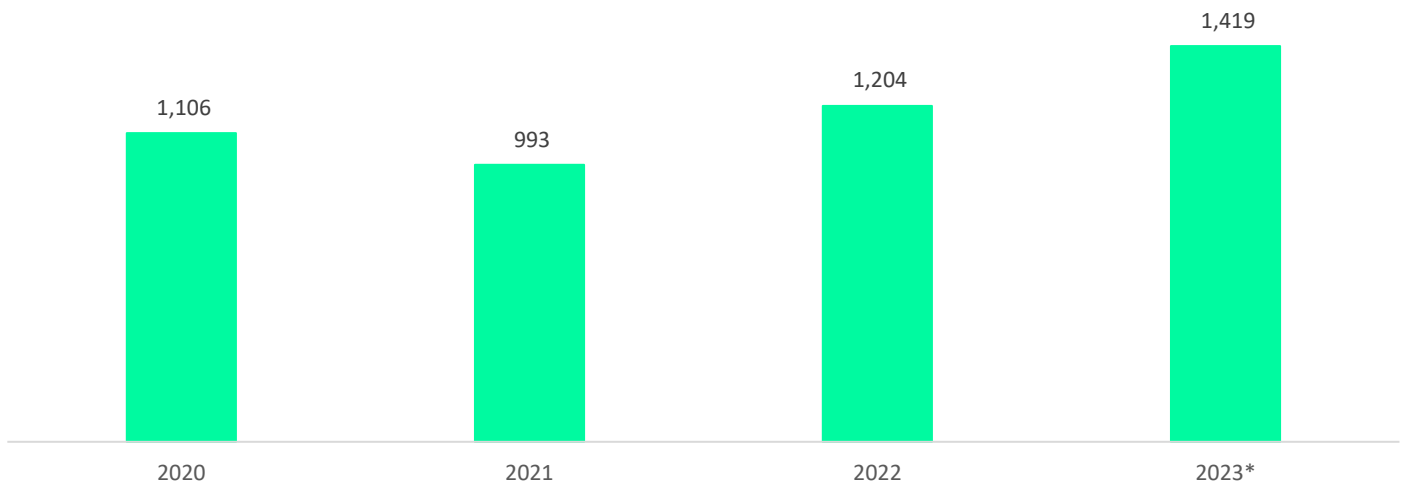
გრაფიკი 9. საშუალო გასაქირავებელი ფასი საოფისე სივრცეებზე თბილისში ცალკე მდგომ და მრავალფუნქციურ შენობებში, უბნების მიხედვით (\$/კვ.მ., დღგ-ის გარეშე)



წყარო: myhome, თიბისი კაპიტალი

რაც შეეხება გასაყიდ ფასს, 2023 წელს საშუალო გასაყიდი ფასი საოფისე სივრცეებზე თბილისში ცალკე მდგომ და მრავალფუნქციურ შენობებში \$1,419/კვ. მ. იყო, რაც 18%-ით აღემატებოდა 2022 წლის მაჩვენებელს.

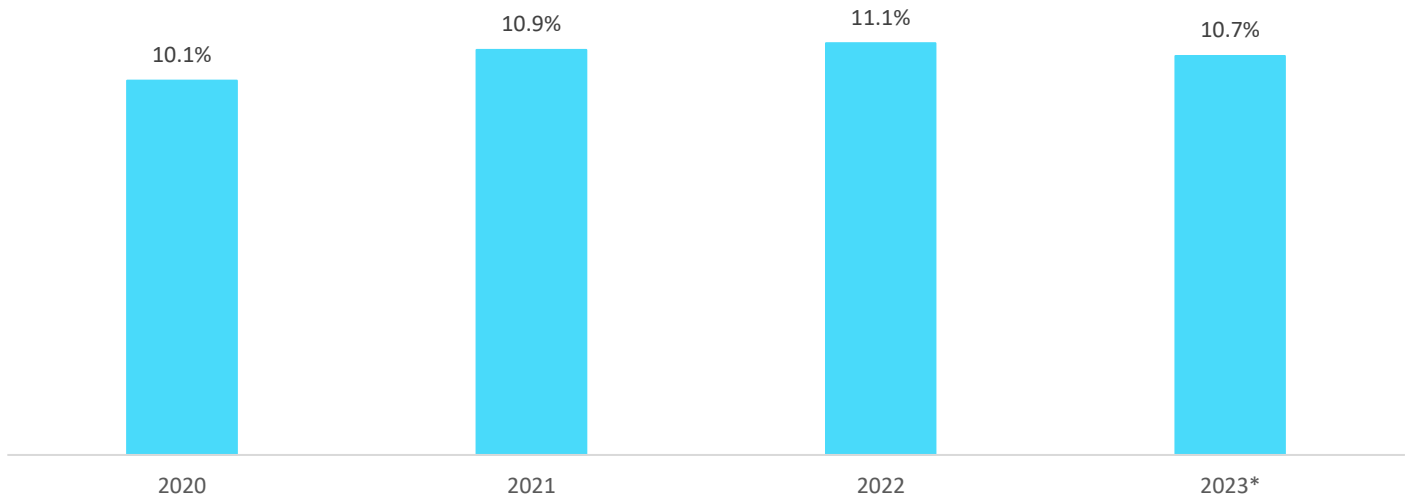
გრაფიკი 10. საშუალო გასაყიდი ფასი საოფისე სივრცეებზე თბილისში ცალკე მდგომ და მრავალფუნქციურ შენობებში (\$/კვ.მ.)



წყარო: myhome, თიბისი კაპიტალი

რადგან საოფისე ფართების გასაქირავებელი ფასი უფრო მეტად გაიზარდა, ვიდრე გასაყიდი, 2022 წელს საოფისე ფართებზე იჯარის ამონაგები 11.1%-მდე გაიზარდა 2021 წლის 10.9%-თან შედარებით. 2023 წელს კი პირიქით, გასაყიდი ფასი უფრო მეტად გაიზარდა, ვიდრე გასაქირავებელი ფასი, რასაც საოფისე ფართებზე იჯარის ამონაგები 10.7%-მდე შემცირდა.

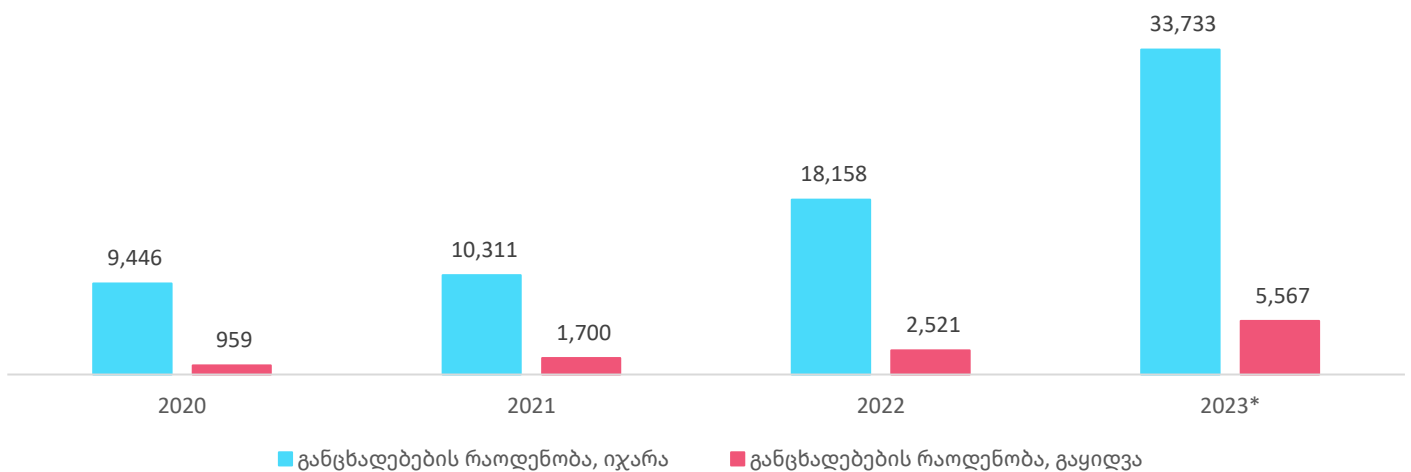
გრაფიკი 11. იჯარის ამონაგები საოფისე სივრცეებზე ცალკე მდგომ და მრავალფუნქციურ შენობებში, %



წყარო: myhome, თიბისი კაპიტალი

2023 წელს მნიშვნელოვნად გაიზარდა გასაყიდად და გასაქირავებლად გამოტანილი საოფისე ფართების რაოდენობა, რაც ბაზრის გააქტიურებაზე მიანიშნებს. გასაქირავებელი საოფისე ფართების რაოდენობამ დაახლოებით 34 ათასი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ მაჩვენებელს ორჯერ აღემატება. ასევე ორჯერ იყო გაიზარდა გასაყიდად წარმოდგენილი საოფისე ფართების რაოდენობა. გასაქირავებელი და გასაყიდი საოფისე ფართების უმრავლესობა კონცენტრირებული იყო საბურთალოსა (53%) და ვაკეში (22%). ეს განაწილება უმეტესად გამოიწვია იმ ფაქტმა, რომ მდებარეობა ოფისის არჩევის ერთ-ერთი გადამწყვეტი ფაქტორია ბიზნესებისთვის, შესაბამისად, ცენტრალურ უბნებში საოფისე ფართების მიწოდება უფრო დიდია.

გრაფიკი 12. თბილისში გასაქირავებლად და გასაყიდად გამოტანილი საოფისე სივრცეების განცხადებების რაოდენობა ცალკე მდგომ და მრავალფუნქციურ შენობებში

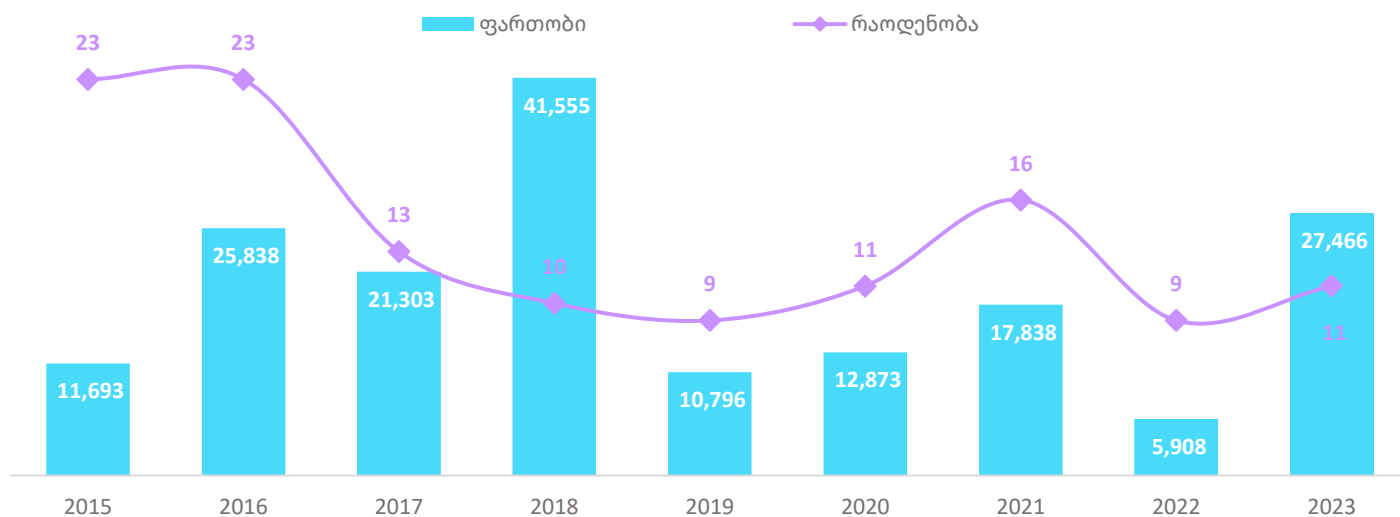


წყარო: myhome, თიბისი კაპიტალი

საოფისე ფართების მოსალოდნელი მიწოდება თბილისში

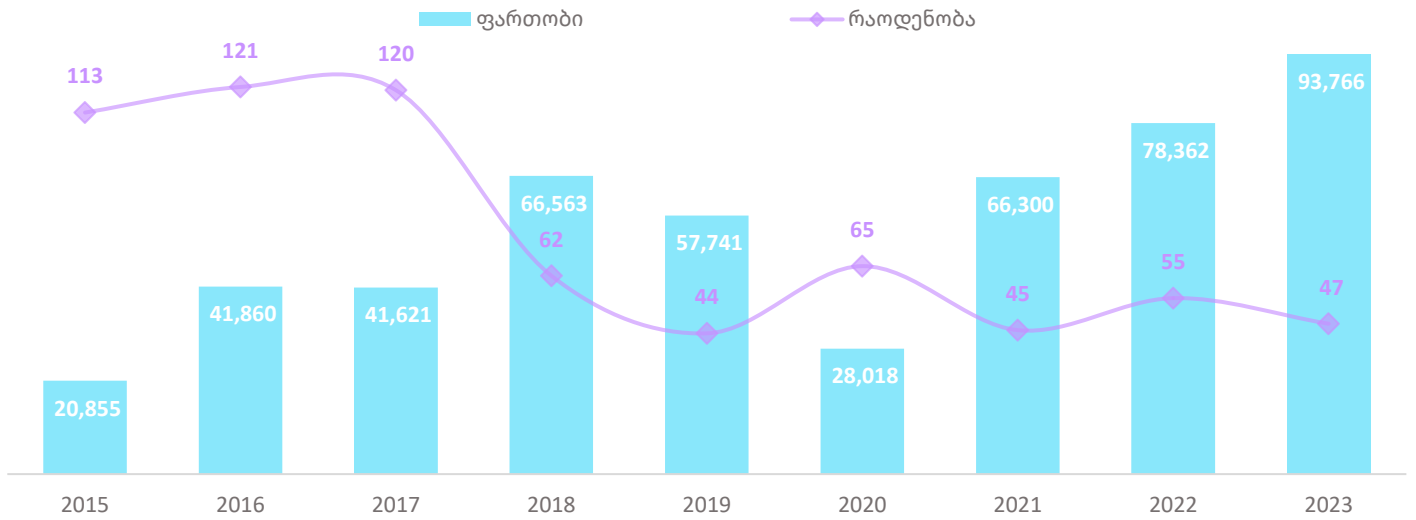
ოფისებსა და ბიზნეს ცენტრებზე გაზრდილი მოთხოვნის საპასუხოდ გაიზარდა ოფისების მშენებლობაზე გაცემული ნებართვების ფართობი. 2022 წელს საოფისე ფართების მშენებლობებზე გაცემულ ნებართვების ფართობი 67%-ით შემცირდა (წლიური 67%), ხოლო საოფისე ფართების ნებართვების ფართობი მრავალფუნქციურ შენობებში ამავე პერიოდში 19%-ით გაიზარდა. შედეგად, 2022 წელს ჯამურად საოფისედ განკუთვნილი ფართების მშენებლობაზე გაცემული ნებართვები 23%-ით გაიზარდა. აღმავალი ტენდენცია 2023 წელსაც გაგრძელდა. 2023 წელს, მხოლოდ საოფისედ განკუთვნილ ფართებზე გაცემული მშენებლობის ნებართვების ფართობი 2022 წელთან შედარებით ხუთჯერ გაიზარდა, ხოლო მრავალფუნქციურ შენობებში საოფისე ფართებზე გაცემული ნებართვები 20%-ით. აღსანიშნავია, რომ ახალი ბიზნეს ცენტრების სამშენებლო ნებართვები ძირითადად კონცენტრირებულია ვაკისა და საბურთალოს რაიონებში, რაც საგრძნობლად გაზრდის ამ ტერიტორიაზე საოფისე ფართების მიწოდებას.

გრაფიკი 13. გაცემული სამშენებლო ნებართვები, თბილისის ბიზნეს ცენტრები და ოფისები



წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, თბილისი კაპიტალი

გრაფიკი 14. გაცემული სამშენებლო ნებართვები, საოფისე ფართი მრავალფუნქციურ შენობებში



წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, თიბისი კაპიტალი

ფინანსური მიმოხილვა

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“);

თუ სხვაგვარად არ არის დაზუსტებული, ყველგან წარმოდგენილია ინდივიდუალური ანგარიშგებები.

ფინანსური მდგომარეობა

კომპანიის აქტივების, ვალდებულებებისა და კაპიტალის გადანაწილება წარმოდგენილია ქვემოთ:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება, ათასი ლარი	31.12.2023 (აუდიტირებული)	31.12.2022 (აუდიტირებული)	01.01.2022 (აუდიტირებული)
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	86,330	74,845	71,245
ძირითადი საშუალებები	645	531	618
აქტივის გამოყენების უფლება	360	23	-
გადახდილი ავანსები ძირითადი საშუალებების შეძენისა და მშენებლობისთვის	-	491	763
სულ გრძელვადიანი აქტივები	87,335	75,890	72,626
მოკლევადიანი აქტივები			
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	166	285	34
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	304	849	166
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	3,867	2,190	1,674
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	16	88	414
სულ მიმდინარე აქტივები	4,353	3,412	2,288
სულ აქტივები	91,688	79,302	74,914
ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი*	30,973	32,527	28,680
დაუფარავი ზარალი	(14,709)	(24,521)	(32,722)
სულ საკუთარი კაპიტალი	16,264	8,006	(4,042)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	46,257	59,745	74,927

საიჯარო ვალდებულებები	353	19	-
მოიჯარებიდან მიღებული ავანსები	900	350	343
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	47,510	60,114	75,270
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,643	3,832	2,945
სესხები	20,888	7,010	599
საიჯარო ვალდებულებები	50	7	-
ანარიცხი	333	333	142
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	27,914	11,182	3,686
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი	91,688	79,302	74,914

*გზირიში წარმოდგენილ პერიოდებში კომპანიას შექმნილი ჰქონდა „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც „მეწარმეთა შესახებ კანონის მიხედვით, წარმოადგენს „განთავსებული კაპიტალის“ იდენტურ ცნებას. კომპანიას პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის გატანილი აქვს საწესდებო კაპიტალი და მის მაგივრად შექმნილი აქვს დამატებითი შენატანი კაპიტალში.

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

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

*** აღსანიშნავია, რომ ობლიგაციების შეთავაზების პირობებით კომპანიას გაწერილი აქვს კოვენანტები, რომლებიც რიგ შემთხვევებში ზღუდავს ზემოხსენებული ქმედებების განხორციელებას. ობლიგაციების კოვენანტებზე დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ობლიგაციების შეთავაზების პირობები, „დათქმების“ ქვეთავი.

საინვესტიციო უძრავი ქონება და ძირითადი საშუალებები:

საინვესტიციო ქონება:

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს კომპანიის აქტივების ძირითად ნაწილს, რომელმაც 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 86 მლნ ლარი (მთლიანი აქტივების 94%), ხოლო 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 75 მლნ ლარი (მთლიანი აქტივების 94%) შეადგინა. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საინვესტიციო ქონება შეადგენდა 71 მილიონ ლარს.

კომპანიის საინვესტიციო ქონება ფასდება რეალური ღირებულებით, რომელიც განისაზღვრება მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდის გამოყენებით. საინვესტიციო ქონების ღირებულების ზრდა 2023 წელს შემდეგი ძირითადი ფაქტორით არის გამოწვეული: 2023 წლის შეფასების მიზნებისთვის საწყისი წლების საპროგნოზო დატვირთულობის კოეფიციენტი 2022 წლის შეფასების საპროგნოზო კოეფიციენტთან შედარებით მაღალია, შესაბამისად, მაღალია სამომავლო ფულადი ნაკადებიც.

საინვესტიციო ქონების ჩაშლა შესაბამისი პერიოდებისთვის შემდეგნაირად გამოიყურება:

'000 ლარი	31.12.2023 (აუდიტირებული)	31.12.2022 (აუდიტირებული)	01.01.2022 (აუდიტირებული)
შენობა	67%	71%	78%
მიწა	33%	29%	22%
სულ	100%	100%	100%
სულ, ათასი ლარი	86,330	74,845	71,245

ძირითადი საშუალებები:

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები წარმოადგენს მთლიანი აქტივების მცირე ნაწილს, დაახლოებით 0.7%-ს და შეადგენს 645 ათას ლარს, რაც 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 21%-იანი ზრდაა. (31/12/2022: 531 ათასი ლარი), ხოლო 2022 წელს 2021 წელთან შედარებით მისი მაჩვენებელი შემცირებული იყო 14%-ით (31/12/2021: 618 ათასი ლარი).

ძირითადი საშუალებების ჩაშლა შესაბამისი პერიოდებისთვის შემდეგნაირად გამოიყურება:

'000 ლარი	31.12.2023 (აუდიტირებული)	31.12.2022 (აუდიტირებული)	01.01.2022 (აუდიტირებული)
აღჭურვილობა (მათ შორის ოფისის აღჭურვილობა), ავეჯი და სხვა ინვენტარი	214	277	332
სატრანსპორტო საშუალებები	431	254	286
სულ	645	531	618

აქტივების გამოყენების უფლება:

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აქტივების გამოყენების უფლება წარმოადგენს მთლიანი აქტივების მცირე ნაწილს, დაახლოებით 0.4%-ს და შეადგენს 360 ათას ლარს, რაც 2022 წელთან შედარებით 337 ათასი ლარის ზრდაა (31/12/2022: 23 ათასი ლარი). 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არ ფლობდა აქტივებს გამოყენების უფლებით.

აქტივების გამოყენების უფლების ზრდის გამომწვევი მიზეზია 28 ავტოფარეხის იჯარით აღება საოპერაციო მიზნებისთვის, რაც გულისხმობს აღნიშნული ავტოფარეხების მოიჯარეებზე გაცემას. კომპანიას ჯამურად 31 ავტოფარეხი აქვს იჯარით აღებული.

გადახდილი ავანსები ძირითადი საშუალებების შეძენისა და მშენებლობისთვის:

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებების შემენისა და მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები 0-ს უტოლდება. 2022 წლის მდგომარეობით იგი შეადგენდა 491 ათას ლარს, მთლიანი აქტივების 0.6%-ს, რაც 36%-იანი კლება იყო 2021 წელთან შედარებით (31/12/2021: 763 ათასი ლარი).

კომპანია ფართებს არემონტებს გაქირავების შემდეგ, მოიჯარეების მოთხოვნების მიხედვით. რემონტის პროცესში კომპანია ავანსებს იღებს მოიჯარეებისგან და იხდის მშენებლებზე. რემონტის დასრულების შემდგომ რემონტის ხარჯების ნაწილს აფინანსებს კომპანია, ნაწილს კი მოიჯარე. კომპანია რიგ შემთხვევებში ანაზღაურებს მხოლოდ სტანდარტული რემონტის ღირებულებას, ხოლო სტანდარტს ზემოთ სარემონტი სამუშაოებს აფინანსებს თავად მოიჯარე. 2023 წელს გადახდილი ავანსების შემცირების გამოწვევი მიზეზია რამდენიმე რემონტის დასრულება.

მარაგები:

მარაგები ძირითადად მოიცავს სამშენებლო მასალებს, საქონელსა და სხვა მარაგებს.

მარაგები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მნიშვნელოვნად, 42%-ით შემცირდა და 166 ათასი ლარი შეადგინა (31/12/2022: 285 ათასი ლარი). 2021 წლის მდგომარეობით მარაგები მხოლოდ 34 ათას ლარს შეადგენდა.

მოიჯარეების რემონტის დასრულებამ გამოიწვია რემონტთან დაკავშირებული სამშენებლო მასალების მარაგების და შესაბამისად ჯამური მარაგების შემცირება.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები:

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მნიშვნელოვნად, 64%-ით შემცირდა და 304 ათასი ლარი შეადგინა (31/12/2022: 849 ათასი ლარი). 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეადგენდა 166 ათას ლარს.

2023 წელს სავაჭრო მოთხოვნების შემცირების მიზეზია რემონტთან დაკავშირებული სავაჭრო მოთხოვნების თანხების ჩაფარვა.

გაცემული მოკლევადიანი სესხები:

გაცემული მოკლევადიანი სესხები ძირითადად (შპს ვიპ სერვისზე გაცემული სესხების გარდა) მოიცავს დაკავშირებულ მხარეზე გაცემულ სესხებს და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ამ პუნქტის საბალანსო მდგომარეობა შეადგენს 3.9 მილიონ ლარს, რაც 77%-იანი ზრდაა 2022 წელთან შედარებით. (31/12/2022: 2,2 მილიონი ლარი, 31/12/2021: 1,7 მილიონი ლარი).

31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მიერ გაცემული სესხები იყო შემდეგი:

გაცემული მოკლევადიანი სესხები	31.12.2023 (აუდიტირებული)	31.12.2022 (აუდიტირებული)	01.01.2022 (აუდიტირებული)
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები ლარში	3,277	2,190	120
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები ევროში	131	-	610
სხვა გაცემული მოკლევადიანი სესხები ლარში	137	-	-
სხვა გაცემული მოკლევადიანი სესხები ევროში	322	-	944
სულ გაცემული მოკლევადიანი სესხები	3,867	2,190	1,674

გაცემული სესხების ჩაშლა ვადიანობისა და ნომინალური ბალანსების მიხედვით 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ცხრილის სახით:

კომპანიის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)	%
შპს ალობილი	GEL	12/14/22	01/31/24	მოთხოვნამდე	0.1	1,803	210	12.52%
შპს ალობილი	GEL	12/29/22	01/31/24	მოთხოვნამდე	0.1	190	1	12.52%
შპს ალობილი	GEL	05/23/23	01/31/24	მოთხოვნამდე	0.1	523	36	12.10%
შპს ალობილი	GEL	09/25/23	01/31/24	მოთხოვნამდე	0.1	398	13	12%
შპს ალობილი	EUR	06/26/23	01/31/24	მოთხოვნამდე	0.1	128	3	5%
შპს ყვარლის ბაგა	GEL	06/28/23	03/31/24	მოთხოვნამდე	0.2	100	3	12.01%
შპს ვიკსერვისი	EUR	10/05/23	01/31/24	მოთხოვნამდე	0.1	318	4	5%
შპს ვიკ სერვისი	GEL	11/14/23	03/31/24	მოთხოვნამდე	0.2	135	2	11.51%
სულ პროცენტული მოთხოვნები								3,867

შენიშვნა:

* ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს.

მსესხებელი კომპანიების ძირითად საქმიანობებს წარმოადგენს:

კომპანიის დასახელება	კომპანიის საქმიანობა
შპს ალობილი	საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა
შპს ვიკ სერვისი	ლიცენზირებული მონეტარული შუამავლობა
შპს ყვარლის ბაგა	შერეული სოფლის მეურნეობა, მერძეული ჯიშების პირუტყვის მოშენება

2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით კომპანიის გაცემული სესხები საგრძნობლად, 989 ათას ლარამდეა შემცირებული, რაც მათი დიდი ნაწილის ჩაფარვის შედეგია.

წარსულ საანგარიშგებო წლებში მსესხებლების მხრიდან არ მომხდარა სასესხო ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების დარღვევა.

გრძელვადიანი იჯარა:

გრძელვადიანი იჯარა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მნიშვნელოვნად, 334 ათასი ლარით გაიზარდა და 353 ათასი ლარი შეადგინა (31/12/2022: 19 ათასი ლარი). 2021 წლის მდგომარეობით კომპანიას არ ჰქონდა გრძელვადიანი იჯარა.

2023 წელს გრძელვადიანი იჯარის ზრდის გამომწვევი მიზეზია 86 ავტოფარების იჯარით აღება საოპერაციო მიზნებისთვის.

მოიჯარეებიდან მიღებული ავანსები:

მოიჯარეებიდან მიღებული ავანსები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მნიშვნელოვნად, 157%-ით გაიზარდა და 900 ათასი ლარი შეადგინა (31/12/2022: 350 ათასი ლარი). 2022 წელს კი ამ პუნქტმა 2%-იანი ზრდა დააფიქსირა 343 ათასი ლარიდან (31/12/2021) 350 ათას ლარამდე.

2023 წელს მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსების ზრდის ძირითადი გამომწვევი მიზეზია ახალი საიჯარო ხელშეკრულებების გაფორმებით და, შესაბამისად, მოიჯარეების მიერ ჩარიცხული ავანსებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები:

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მნიშვნელოვნად, 73%-ით გაიზარდა და 6.6 მილიონი ლარი შეადგინა. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოცულობა შეადგენდა 3.8 მილიონ ლარს, რაც 30%-იანი ზრდა იყო წინა წელთან შედარებით (31/12/2021: 2.9 მილიონი ლარი).

2023 წელს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდის ძირითად გამომწვევ მიზეზს წარმოადგენს მოიჯარეების მხრიდან მიღებული ავანსების 31%-იანი ზრდა და სარემონტო სამუშაოების კომპენსაციიდან მიღებული ავანსების 2,073 ათასამდე გაზრდა, რომელიც 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 8 ათასი ლარს შეადგენდა. რაც შეეხება 2022 წლის 31 დეკემბერს, 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდის მთავარი გამომწვევი მიზეზია სავაჭრო ვალდებულებების ზრდა 2021 წლის 97 ათასი ლარიდან, 2022 წლის 740 ათას ლარამდე.

'000 ლარი	31.12.2023 (აუდიტირებული)	31.12.2022 (აუდიტირებული)	01.01.2022 (აუდიტირებული)
სავაჭრო ვალდებულებები	556	740	97
საგადასახადო ვალდებულებები	100	94	6
მოიჯარეებიდან მიღებული ავანსები	3,904	2,988	2,839

სარემონტო სამუშაოების კომპენსაციიდან მიღებული ავანსები	2,073	8	-
სხვა ავანსები	10	2	3
სულ ვალდებულებები	6,643	3,832	2,945

საოპერაციო შედეგები

სრული შემოსავლის ანგარიშგება, ათასი ლარი	2023 (აუდიტირებული)	2022 (აუდიტირებული)
შემოსავლები		
საიჯარო შემოსავალი	7,507	4,145
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	133	279
წმინდა შემოსავლები	7,640	4,424
ხარჯები		
საგადასახადო ხარჯი	(566)	(549)
ხელფასის ხარჯი	(395)	(343)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(148)	(107)
კომუნალური ხარჯი	(90)	(106)
რემონტისა და შენახვის ხარჯი	(76)	(73)
დაზღვევის ხარჯი	(46)	(34)
სხვა ხარჯები	(127)	(131)
საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილება	10,411	(3,626)
წმინდა მოგება/(ზარალი) კურსთაშორის სხვაობიდან	(2,070)	13,803
სხვა (ზარალი) ნეტო	(75)	(22)
საპროცენტო ხარჯები (ნეტო)	(4,646)	(5,035)
მიმდინარე წლის მოგება	9,812	8,201
სხვა სრული შემოსავალი	-	-
წლის სრული შემოსავალი	9,812	8,201

სრული შემოსავლის ანგარიშგების პუნქტების 2022 წლის მონაცემების 2021 წელთან შედარების მიზნებისთვის აღებულია 2021 წლის არააუდიტირებული/მენეჯერული რიცხვები.

კომპანია ძირითად შემოსავალს იჯარიდან იღებს, რომლის დაახლოებით 90%-იც დენომინირებულია ევროში, ხოლო დანარჩენი - აშშ დოლარში. 2023 წლის მდგომარეობით 2022 წელთან შედარებით კომპანიის წმინდა შემოსავლები მნიშვნელოვნად, 73%-ით გაიზარდა, რაც განპირობებული იყო იჯარიდან მიღებული შემოსავლის ზრდით, რაც, თავის მხრივ დიდწილად გამოწვეულია დატვირთულობის ზრდით.

საიჯარო შემოსავლის ზრდამ 2023 წლის მდგომარეობით 81% შეადგინა. იგი განპირობებული იყო ახალი ხელშეკრულებების დადებით, შესაბამისად მოიჯარეების რაოდენობის ზრდით.

კომპანიის ხარჯები მოგებამდე მოიცავს როგორც უშუალოდ ოფისების მართვასთან დაკავშირებული ხარჯებს, ასევე საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილებას, საპროცენტო ხარჯებს და წმინდა მოგება/(ზარალს) კურსთაშორისი სხვაობიდან. 2023 წელს ჯამური

ხარჯები შემცირებულია 42%-ით. მნიშვნელოვანი ცვლილებები ხარჯებში დაკავშირებულია საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილებასა და კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებულ წმინდა მოგება/(ზარალთან). 2023 წელს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილებამ 10,411 ათასი ლარი შეადგინა, ხოლო 2022 წელს (3,626) ათასი ლარი. 2023 წელს კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებულმა ზარალმა (2,070) ათასი ლარი შეადგინა, ხოლო 2022 წელს 13,803 ათას ლარიანი მოგება დაფიქსირდა.

კომპანიის ხარჯების მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს საპროცენტო ხარჯები (ნეტო) და საგადასახადო ხარჯი. საპროცენტო ხარჯები (ნეტო) მოიცავს კომპანიის მიერ აღებული სესხების მომსახურების საპროცენტო ხარჯსა და მის მიერ გაცემულ სესხებზე დარიცხულ საპროცენტო შემოსავალს. ამ ხარჯების დეტალური ჩაშლა წარმოდგენილია ქვემოთ:

	31.12.2023	31.12.2022
საპროცენტო ხარჯები სესხებზე ფინანსური ინსტიტუტებიდან	(5,690)	(5,142)
საპროცენტო ხარჯები სესხებზე დაკავშირებული მხარეებისგან	-	(12)
საპროცენტო ხარჯები სესხებზე სხვა კომპანიებისგან	(7)	(15)
საპროცენტო ხარჯები საიჯარო გარიგებებზე	(29)	(1)
საბანკო ანგარიშზე დარიცხული სარგებელი	67	14
საპროცენტო შემოსავლები დაკავშირებულ მხარესთან გაცემულ სესხებზე	80	28
საპროცენტო შემოსავლები სხვა კომპანიებთან გაცემულ სესხებზე	341	6
გრძელვადიანი ავანსების დისკონტირებით მიღებული ფინანსური შემოსავლები	592	87
სულ ფინანსური ხარჯი (ნეტო)	(4,646)	(5,035)

რაც შეეხება საგადასახადო ხარჯს, იგი ძირითადად მოიცავს ქონების გადასახადს და 2023 წელს (566) ათასი ლარი შეადგინა, რაც უმნიშვნელო, 3%-იანი ზრდაა წინა წელთან შედარებით.

ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი 2023 წლის განმავლობაში ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი შეადგენს (148) ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია 38%-ით. 2022 წელს ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი 2021 წელთან შედარებით შემცირდა 4%-ით.

რისკის მართვა

კომპანიაში რისკების მართვა ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებსა და სამართლებრივ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი შეიცავს საბაზრო რისკს, მათ შორის, სავალუტო რისკს, საპროცენტო განაკვეთის რისკს და სხვა საფასო რისკს, საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს. ფინანსური რისკის მართვის ძირითადი ამოცანებია: რისკის შეზღუდვების დადგენა და შემდგომ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკის ფაქტორისადმი დაქვემდებარება ამ შეზღუდვებს არ გასცდეს. საოპერაციო და სამართლებრივი რისკის ფაქტორების მართვის ფუნქციები განკუთვნილია შიდა პოლიტიკის და პროცედურების სათანადოდ ფუნქციონირების მიზნით, საოპერაციო და სამართლებრივი რისკების შესამცირებლად

18.1 საკრედიტო რისკი. კომპანიას აქვს საკრედიტო რისკი. ეს არის რისკი, როდესაც ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად გამოიწვევს მეორე

მხარის ფინანსურ ზარალს. ამგვარი საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის მიერ კონტრაგენტებისათვის მომსახურების მიყიდვისას და აგრეთვე, სხვა ოპერაციების შემთხვევაში, რომელთა შედეგადაც წარმოიქმნება ფინანსური აქტივები.

კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი აქტივების ჯგუფების მიხედვით:

	31.12.2023	31.12.2022	01.01.2022
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება			
სავაჭრო მოთხოვნები	282	829	162
ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები			
საბანკო ნაშთები მოთხოვნამდე	16	76	409
სულ მაქსიმალური დაქვემდებარება საკრედიტო რისკის ფაქტორისადმი	298	905	571

აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთგამოქვითვის ზეგავლენა პოტენციური საკრედიტო რისკის ფაქტორისადმი დაქვემდებარების შემცირების მიზნით, უმნიშვნელოა.

ფინანსური რისკის მართვის პოლიტიკის დეტალები ფინანსური აქტივების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

საბანკო ნაშთები მოთხოვნამდე - საბანკო ანგარიშებზე განთავსებული თანხების საკრედიტო რისკები იმართება მათი ისეთ საბანკო დაწესებულებაში განთავსებით, რომლებიც, ზოგადად, კარგად ცნობილია საქართველოში. ბანკების სტატუსს მონიტორინგი უტარდება რეგულარულად. კომპანიის შეფასებით, საბანკო ანგარიშებთან დაკავშირებული საკრედიტო ზარალი ნულის ტოლია ყველა საანგარიშგებო თარიღისთვის და არც ერთი მათგანი არ არის ვადაგადაცილებული.

დებიტორული დავალიანება - მენეჯმენტი თვლის, რომ კომპანიის საქმიანობიდან გამომდინარე იჯარიდან წარმოქმნილი დებიტორულ დავალიანებასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკი არ არსებობს და არ არის შექმნილი საეჭვო ვალების რეზერვი.

18.2 საბაზრო რისკი. კომპანია იღებს საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიქმნება ღია პოზიციების გამო: (ა) უცხოურ ვალუტებში, (ბ) პროცენტთან აქტივებსა და ვალდებულებებში და (დ) ლიკვიდურობის რისკი პროდუქტების მხრივ, რომელთაგან ყველა ექვემდებარება ზოგად და სპეციფიკურ საბაზრო ცვლილებებს. ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს მისაღები რისკის მოცულობის შეზღუდვებს, რომლის მონიტორინგიც ხდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენებით თავიდან არ იქნება აცილებული ის დანაკარგები, რომელიც ამ შეზღუდვების მიღმა იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება უფრო მნიშვნელოვან საბაზრო ცვლილებებს.

18.3 სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს ამ რისკისადმი დაქვემდებარების შეზღუდვებს ვალუტის მიხედვით და მთლიანად. ამ მხრივ, მდგომარეობის მონიტორინგი ხორციელდება ყოველთვიურად.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების უცხოური სავალუტო რისკის სტრუქტურას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	დოლარი ლარში	ევრო ლარში	სულ
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	16	131	147
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	453	453
სულ ფინანსური აქტივები	16	584	600

ფინანსური ვალდებულებები

	დოლარი ლარში	ევრო ლარში	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(1)	(2)	(3)
საიჯარო ვალდებულებები	-	(403)	(403)
სესხები	-	(64,212)	(64,212)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1)	(64,617)	(64,618)
წმინდა სავალუტო პოზიცია	15	(64,033)	(64,018)

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების უცხოური სავალუტო რისკის სტრუქტურას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	დოლარი ლარში	ევრო ლარში	სულ
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14	730	744
ფული და ფულის ეკვივალენტი	-	12	12
სულ ფინანსური აქტივები	14	742	756
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(14)	(657)	(671)
საიჯარო ვალდებულებები	-	(27)	(27)
სესხები	-	(64,143)	(64,143)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(14)	(64,827)	(64,841)
წმინდა სავალუტო პოზიცია	-	(64,085)	(64,085)

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების უცხოური სავალუტო რისკის სტრუქტურას 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით:

	დოლარი ლარში	ევრო ლარში	სულ
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	129	129
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	1,554	1,554
ფული და ფულის ეკვივალენტი	-	4	4
სულ ფინანსური აქტივები	-	1,687	1,687
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(14)	(42)	(56)
სესხები	-	(75,000)	(75,000)
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(14)	(75,042)	(75,056)
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(14)	(73,355)	(73,369)

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მოგებისა და ზარალის და საკუთარი კაპიტალის სენსიტიურობა სავალუტო განაკვეთებში გონივრულად შესაძლო ცვლილების მიმართ, რომელიც გამოიყენება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულს კომპანიის შესაბამისი საწარმოს ფუნქციონალური ვალუტის მიმართ. ყველა სხვა ცვლადი უცვლელია:

	31 დეკემბერი 2023 წ.		31 დეკემბერი 2022 წ.	
	ზეგავლენა, მოგება (ზარალზე)	ზეგავლენა, საკუთარ კაპიტალზე	ზეგავლენა, მოგება (ზარალზე)	ზეგავლენა საკუთარ კაპიტალზე
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(3)	-	-	-

აშშ დოლარის დასუსტება 20%-ით	3	-	-	-
ევროს გამყარება 20%-ით	(12,807)	-	(12,817)	-
ევროს დასუსტება 20%-ით	12,807	-	12,817	-

1 იანვარი 2022 წ.

	ზეგავლენა, მოგება (ზარალზე)	ზეგავლენა, საკუთარ კაპიტალზე
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	3	-
აშშ დოლარის დასუსტება 20%-ით	(3)	-
ევროს გამყარება 20%-ით	(14,671)	-
ევროს დასუსტება 20%-ით	14,671	-

ამ რისკის ფაქტორისადმი დაქვემდებარება გაანგარიშებულ იქნა მხოლოდ ფულადი ნაშთებისათვის იმ ვალუტებში, რომლებიც კომპანიის შესაბამისი საწარმოს ვალუტას არ წარმოადგენს.

18.4 საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანია ექვემდებარება იმ ცვლილებების შედეგებს, რომელსაც ადგილი აქვს გავრცელებულ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებში მისი ფინანსური მდგომარეობისა და ფულადი ნაკადების მიმართ. კომპანიის პროცენტული აქტივები მოიცავს ბანკის ვადიან დეპოზიტებს, მათი არსებობის შემთხვევაში.

კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკი უმთავრესად განპირობებულია სესხით სარგებლობასთან. კომპანიის სესხები მიზნულია ევროიბორზე და შედეგად წარმოადგენს ცვლად საპროცენტო განაკვეთის სესხებს. ევროიბორის ცვლილება პირდაპირ იწვევს გავლენას საპროცენტო ფულად ნაკადებზე.

კომპანიას არ გააჩნია ოფიციალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო განაკვეთების რისკების სამართავად, რადგან ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ეს რისკი უმნიშვნელოა კომპანიის საქმიანობისათვის. თუმცა, ახალი სესხების გაცემის, ან სესხით სარგებლობის შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა განსჯის, ფიქსირებული განაკვეთი სჯობია კომპანიისათვის გადახდის მოსალოდნელი პერიოდის გათვალისწინებით თუ ცვლადი განაკვეთი.

18.5 ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი ისეთი რისკია, რომლის წინაშეც იურიდიული პირი დგება მაშინ, როდესაც მას გააჩნია სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით. კომპანიის ხელმძღვანელობა მონიტორინგს ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების ყოველთვიურ პროგნოზებზე. კომპანია ესწრაფვის, შეინარჩუნოს სტაბილური საფინანსო ბაზა, რომელიც უმათავრესად შედგება საოპერაციო ფულადი ნაკადებისა და მომხმარებელთა წინასწარი გადახდებისაგან.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის არსებული ვალდებულებები კონტრაქტების მიხედვით დარჩენილი გადახდის ვადების შესაბამისად. დაფარვის ვადების ცხრილში მოცემული თანხები არის კონტრაქტით გათვალისწინებული არადისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადები. ამგვარი არადისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადები განსხვავდება ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხებისაგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგებაში მოცემული თანხა ეფუძნება დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადებს.

უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშებულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული სპოტ გაცვლითი კურსის მიხედვით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ვალდებულებების გადახდის ვადების ანალიზი შემდეგია:

	1 წლამდე	1-დან 3 წლამდე	3-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები					
სავაჭრო ვალდებულებები	556	-	-	-	556
წინასწარ ანაზღაურებული სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისათვის აუცილებელი ფულადი ნაკადი	2,073	-	-	-	2,073
საიჯარო ვალდებულებები	85	155	100	250	590
სესხები	26,965	16,144	16,104	40,518	99,731
სულ	29,679	16,299	16,204	40,768	102,950

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ვალდებულებების გადახდის ვადების ანალიზი შემდეგია:

	1 წლამდე	1-დან 3 წლამდე	3-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები					
სავაჭრო ვალდებულებები	740	-	-	-	740
წინასწარ ანაზღაურებული სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისათვის აუცილებელი ფულადი ნაკადი	8	-	-	-	8
საიჯარო ვალდებულებები	9	15	7	-	31
სესხები	11,179	32,495	14,113	42,338	100,125
სულ	11,936	32,510	14,120	42,338	100,904

2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ფინანსური ვალდებულებების გადახდის ვადების ანალიზი შემდეგია:

	1 წლამდე	1-დან 3 წლამდე	3-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები					
სავაჭრო ვალდებულებები	97	-	-	-	97
სესხები	4,298	18,370	38,776	60,005	121,449
სულ	4,395	18,370	38,776	60,005	121,546

კომპანია ვერ აგენერირებს საოპერაციო საქმიანობით იმ ოდენობის ფულად საშუალებებს, რათა სრულად უზრუნველყოს კომპანიის მოკლევადიანი ლიკვიდურობა 2024 წლის განმავლობაში. მოკლევადიანი ლიკვიდურობის უზრუნველყოფის მიზნით დედა კომპანიამ 2024 წელს აიღო საბანკო სესხი 7,124 ევროს ოდენობით, რომლის ერთ-ერთი ნებადართული მიზნობრიობაა კომპანიის კაპიტალის ზრდაა. ისე როგორც მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა განმარტებითი შენიშვნა 22 პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენებში, ამ სესხის ფარგლებში მიღებული რესურსებით კომპანიის კაპიტალი გაიზარდა 7,200 ათასი ლარით. ზემოთ ნახსენები

სესხიდან დარჩენილი თანხა 2,454 ათასი ევრო, დამფუძნებელს და კომპანიის მაკონტროლებელი პირებს არ აუთვისებიათ და მზად არიან კომპანიის ლიკვიდურობის უზრუნველყოფის მიზნით აითვისონ სესხის დარჩენილი თანხა და საჭიროების შემთხვევაში სხვა თანხებიც მიმართონ კომპანიის ლიკვიდურობის უზრუნველყოფის მიზნით. ამ ფულადი შენატანების მეშვეობით და კომპანიის საოპერაციო ფულადი ნაკადებით კომპანიის მოკლევადიანი ლიკვიდურობა უზრუნველყოფილი იქნება.

საპროგნოზო მაჩვენებლები²¹

პროგნოზირებისთვის გამოყენებული აღრიცხვის მეთოდები შეესაბამება ემიტენტის წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებებში გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკასა და აღწერილ დაშვებებს და მომზადებულია წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებებთან შესადარისობის პრინციპით.

აღსანიშნავია, რომ 2023 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ კომპანიამ გააფორმა ხელშეკრულებები ახალ მოიჯარებთან, რაც მომავალში გაზრდის ბიზნეს ცენტრის დატვირთულობასა და თვიურ საიჯარო შემოსავალს. შედეგად, მოსალოდნელია, რომ ნორმალიზებული საპროგნოზო წმინდა შემოსავლები და EBITDA საგრძნობლად აღემატება 2023 წლისას. კომპანიის მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ ნორმალიზებული მაჩვენებლები უკეთ აღწერს კომპანიის საოპერაციო შედეგებს.

ნორმალიზებული საპროგნოზო მაჩვენებლების კალკულაციისთვის გამოყენებულია კომპანიის დატვირთულობა და საშუალო ფასი კვ.მ.-ზე 2024 წლის 10 აპრილის მდგომარეობით, კერძოდ, შემდეგი დაშვებები:

წმინდა საიჯარო ფართობი	13,237 კვ.მ.
დატვირთულობა	95.8%
საშუალო ფასი კვ.მ.-ზე, \$	27.0\$
გაცვლითი კურსი, \$/ლარი	2.68

პროგნოზის კალკულაციების მიზნებისთვის აღებულია 2024 წლის 1-ლი იანვარი - 30 მაისის პერიოდის საშუალო გაცვლითი კურსი.

იქიდან გამომდინარე, რომ 2022 წლის შეფასების დასკვნაში დაპროგნოზებული 2023 წლის საოპერაციო ხარჯები 806 ათასი დოლარი იყო, (2,192 ათასი ლარი დასკვნის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით), ამავე წლის ფაქტობრივი დანახარჯები კი მნიშვნელოვნად, 892 ლარით მცირეა, ხოლო გასულ საანგარიშგებო წლებში ფიქსირდება ანალოგიური განსხვავებები (შეფასების დასკვნაში გამჟღავნებული საოპერაციო ხარჯები მნიშვნელოვნად აღემატება ფაქტობრივს), მენეჯმენტს მოლოდინი აქვს, რომ 2024 წელს საოპერაციო ხარჯები არ მიაღწევს 2023 წლის შეფასების დასკვნაში გამჟღავნებულ პროგნოზს 990 ათას დოლარს, (2,624 ათას ლარს), ამიტომ პროგნოზირებენ ამავე წლის 5 თვის ფაქტობრივი ხარჯების გაწლიურებით (1,434 ათასი ლარი).

იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიის ბიზნეს მოდელი არასეზონურია, კომპანიის საპროგნოზო EBITDA-ს კალკულაციისთვის გამოყენებულია 2024 წლის პირველი 5 თვის ფაქტობრივი საოპერაციო ხარჯების გაწლიურებული მაჩვენებელი. კომპანიის შემოსავლების ზრდა ძირითადად გამოწვეულია ნორმალიზების ეფექტით, ხოლო ხარჯების ფიქსირებული ხასიათიდან გამომდინარე, მოსალოდნელია, რომ კომპანიის საოპერაციო ხარჯები არამატერიალურად შეიცვლება სამომავლო წლებში.

მისი არამატერიალური ბუნებიდან გამომდინარე, საპროგნოზო წლის შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან გატოლებულია 2023 წლის მონაცემს.

ასევე, პროგნოზის მიზნებისთვის გამოყენებულია დაშვება, რომ კომპანიის საქმიანობისთვის მატერიალური ეკონომიკური მაჩვენებლები შენარჩუნდება უცვლელად.

ზემოხსენებულ დაშვებებზე დაყრდნობით 2024 წლის კომპანიის საპროგნოზო წმინდა შემოსავალი, EBITDA და სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან შეფარდება შემდეგია:

ნორმალიზებული მაჩვენებლების პროგნოზი, '000 ლარი	
ჯამური საიჯარო შემოსავალი	11,036
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	133
წმინდა შემოსავლები	11,169
ხარჯები EBITDA-მდე	(1,434)
EBITDA	9,735
სასესხო ვალდებულებები	60,454
სასესხო ვალდებულებები / EBITDA	6.21

საპროგნოზო მონაცემებზე დაყრდნობით ნორმალიზებული EBITDA 9,735 ათას ლარს, სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან ფარდობა 6.21-ს, ხოლო ებიტდას გადახდილ პროცენტთან²² (ICR) ფარდობა 2.12-ს უტოლდება.

აღნიშნული დაშვებებიდან შემოსავლების და EBITDA-ს პროგნოზირებული მაჩვენებლების მიღწევა პირდაპირ კავშირშია კომპანიის ეფექტურ საქმიანობასთან და დაგეგმილი თუ არსებული გეგმების განხორციელებასთან, შესაბამისად, დამოკიდებულია კომპანიის მმართველობაზე. სხვა მითითებული ფაქტორები ემიტენტის საქმიანობის/მმართველობისა და მენეჯმენტისგან დამოუკიდებელ და საკმაოდ მნიშვნელოვან პროგნოზებს წარმოადგენენ, რომლებიც ისეთი განვითარებადი ეკონომიკისთვის, როგორც საქართველოს ეკონომიკაა, მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობის წინაპირობა შეიძლება იყოს;

ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისის მიმოხილვა

სრული შემოსავლის ანგარიშგების პუნქტების 2022 წლის მონაცემების 2021 წელთან შედარების მიზნებისთვის აღებულია 2021 წლის არააუდირებული/მენეჯერული რიცხვები.

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

	2023	2022
ფულადი სახსრების ნაკადი საოპერაციო საქმიანობიდან		
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები	13,833	10,235
მომწოდებლებისთვისა და მომუშავეებისთვის გადახდილი გადასახადები	(2,562)	(9,795)
ოპერირებიდან დაგენერირებული ფულადი სახსრები ნეტო	11,271	440
გადახდილი პროცენტი	(4,595)	(3,525)
მიღებული პროცენტი	232	35
საოპერაციო საქმიანობით წარმოქმნილი ნეტო ფულადი სახსრები	6,908	(3,050)
გაცემული სესხები	(7,278)	(3,601)
დაბრუნებული სესხები	5,863	3,052
ძირითადი საშუალებების შეძენა/შენიშვნა	(679)	(3,203)
საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები	(2,094)	(3,752)
სესხებიდან მიღებული თანხები	4,194	11,484
სესხების დაფარვა	(7,523)	(8,842)
კაპიტალის ზრდა.	645	5,580
კაპიტალის შემცირება.	(2,199)	(1,733)
საფინანსო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები	(4,883)	6,489
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების ნეტო (შემცირება)	(69)	(313)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	88	414
უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული შედეგი ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(3)	(13)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	16	88

საოპერაციო საქმიანობით წარმოქმნილი ნეტო ფულადი სახსრები

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	2023	2022
	აუდიტირებული	აუდიტირებული
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები	13,833	10,235
მომწოდებლებისთვისა და მომუშავეებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრები, მათ შორის, გადახდილი გადასახადები	(2,562)	(9,795)

ოპერირებიდან დაგენერირებული ფულადი სახსრები ნეტო	11,271	440
გადახდილი პროცენტი	(4,595)	(3,525)
მიღებული პროცენტი	232	35
საოპერაციო საქმიანობით წარმოქმნილი ნეტო ფულადი სახსრები	6,908	(3,050)

ოპერირებიდან დაგენერირებული ნეტო ფულადი სახსრები 2023 წელს 10,831 ათასი ლარით გაიზარდა 2022 წელთან შედარებით და 11,271 ათასი ლარი შეადგინა. აღნიშნული ზრდის ძირითადი გამომწვევი მიზეზი იყო მომწოდებლებისთვისა და მომუშავეებისთვის გადახდილი გადასახადების მნიშვნელოვნად შემცირება, რაც ძირითადად გამოწვეულია რემონტის ხარჯებით. 2022 წელს აღნიშნული მაჩვენებელი 2021 წლის მაჩვენებელთან შედარებით 588 ათასი ლარით გაიზარდა და 440 ათასი ლარი შეადგინა, ზრდა ძირითადად გამოწვეული იყო ამავე წელს მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრების ზრდით.

საოპერაციო საქმიანობით წარმოქმნილმა ნეტო ფულადმა სახსრებმა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 6,908 ათასი ლარი შეადგინა, 2022 წლის შესადარისი მაჩვენებელი კი -3,050 ათასი ლარი იყო. მაჩვენებლის ზრდის მთავარი მიზეზი, ერთი მხრივ, მომხმარებლისგან მიღებული ფულადი სახსრების ზრდა, მეორე მხრივ კი, მომწოდებლებისთვისა და მომუშავეებისთვის გადახდილი გადასახადების კლება იყო.

საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	2023	2022
	აუდიტირებული	აუდიტირებული
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
გაცემული სესხები	(7,278)	(3,601)
დაბრუნებული სესხები	5,863	3,052
ძირითადი საშუალებების შეძენა/შენიშვნა	(679)	(3,203)
საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები	(2,094)	(3,752)

2023 წლის განმავლობაში კომპანიამ განახორციელა 2,094 ათასი ლარის ღირებულების ინვესტიციები, რომლის დიდი ნაწილიც მოხმარდა სესხების გაცემას. შესაბამისად, საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებულმა ნეტო ფულადმა სახსრებმა 2,094 ათასი ლარი შეადგინა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. იგივე მონაცემი 2022 წლის შესადარის პერიოდში 3,752 ათასი ლარი იყო, რაც თანაბრად განაპირობა სესხების გაცემამ, ძირითადი საშუალებების შეძენა/შენიშვნამ და გაცემული სესხების დაბრუნებამ. 2021 წელს საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები 2,235 ათასი ლარი იყო, რაც ძირითადად 2,466 ათასი ლარის სესხების გაცემამ განაპირობა.

საფინანსო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	2023	2022
	აუდიტირებული	აუდიტირებული

ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		
სესხებიდან მიღებული თანხები	4,194	11,484
სესხების დაფარვა	(7,523)	(8,842)
კაპიტალის ზრდა/(შემცირება)	(1,554)	3,847
საფინანსო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები	(4,883)	6,489

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საფინანსო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები შეადგენდა -4,883 ათას ლარს, ხოლო 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 6,489 ათას ლარს. აღნიშნული კლება ძირითადად განპირობებული იყო სესხებიდან მიღებული თანხების კლებით. 2021 წლის მდგომარეობით საფინანსო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები შეადგენდა 6,023 ათას ლარს.

კაპიტალიზაცია და დავალიანება

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

'000 ლარი	10.05.2024 (არააუდიტირებული) ²³	31.12.2023 (აუდიტირებული)	31.12.2022 (აუდიტირებული)	01.01.2022 (აუდიტირებული)
ვალდებულებები:				
სულ პროცენტული ვალდებულებები	57,547	67,145	66,755	75,526
კაპიტალი:				
დამატებით შენატანი კაპიტალში	38,654	-	-	-
საწესდებო კაპიტალი*	-	30,973	32,527	28,680
დაუფარავი ზარალი	-14,709	-14,709	-24,521	-32,722
მთლიანი კაპიტალი	23,945	16,264	8,006	-4,042
მთლიანი კაპიტალიზაცია	81,492	83,409	74,761	71,484

*ცხრილში წარმოდგენილ პერიოდებში კომპანიას შექმნილი ჰქონდა „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც „მეწარმეთა შესახებ კანონის მიხედვით, წარმოადგენს „განთავსებული კაპიტალის“ იდენტურ ცნებას. კომპანიას პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის გატანილი აქვს საწესდებო კაპიტალი და მის მაგივრად შექმნილი აქვს დამატებითი შენატანი კაპიტალში.

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

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

*** აღსანიშნავია, რომ ობლიგაციების შეთავაზების პირობებით კომპანიას გაწერილი აქვს კოვენანტები, რომლებიც რიგ შემთხვევებში ზღუდავს შემოსენებული ქმედებების განხორციელებას. ობლიგაციების კოვენანტებზე დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ობლიგაციების შეთავაზების პირობები, „დათქმების“ ქვეთავი.

2024 წელს შპს ჭავჭავაძის 64ბ-ს პარტნიორებმა მიიღეს გადაწყვეტილება კომპანიის საწესდებო კაპიტალი (განთავსებული კაპიტალი) დაეკვალიფიცირებინათ დამატებით შენატანად კაპიტალში. აღნიშნული გადაწყვეტილების შედეგად კომპანიის განთავსებული კაპიტალი გახდა 0, ხოლო დამატებითი შენატანი კაპიტალში განისაზღვრა იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც იყო საწესდებო კაპიტალი გადაწყვეტილებამდე. დეტალური ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები“.

²³ კომპანიის სასესხო ვალდებულებები და დამატებითი შენატანი კაპიტალში ნაჩვენებია სასესხო ვალდებულებების ჩაფარვის ეფექტით, კერძოდ, 2024 წლის აპრილში ემიტენტის ვალიანობის შემცირების მიზნით დედა კომპანიამ შეავსო „ემიტენტის“ კაპიტალი 7,200 ათასი ლარით, რის შემდეგაც „ემიტენტმა“ დაფარა საბანკო სესხების ნაწილი. ვინაიდან კომპანია არ აკეთებს კვარტლურ ანგარიშგებებს, კომპანიის დაუფარავი ზარალი ნაჩვენებია 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

2024 წლის 10 მაისის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა შემდეგნაირია, თანხები მოცემულია ათას ლარში:

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	სესხის სტრუქტურა	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი	დარიცხული პროცენტი	საპროცენტო განაკვეთი
სს თიბისი ბანკი	EUR	31-Dec-19	25-Dec-33	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	9.7	21,357	91	6.5% + 6M EURIBOR
სს თიბისი ბანკი	EUR	31-Dec-19	25-Dec-24	მეზანიანი	ბულეტი	0.7	5,529	42	7.5% + 6M EURIBOR
სს თიბისი ბანკი	EUR	28-Mar-23	28-Jan-34	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	9.8	677	3	6.5% + 6M EURIBOR
სს საქართველოს ბანკი	EUR	12-Feb-20	25-Dec-33	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	9.4	21,215	32	6.5% + 6M EURIBOR
სს საქართველოს ბანკი	EUR	12-Feb-20	25-Dec-24	მეზანიანი	ბულეტი	0.5	5,201	12	7.5% + 6M EURIBOR
სს საქართველოს ბანკი	EUR	23-Mar-23	26-Dec-33	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	9.4	3,383	5	6.5% + 6M EURIBOR
სულ პროცენტული ვალდებულებები							57,362	185	

შენიშვნა:

*ცხრილში მოცემულია არააუდირებული მონაცემები.

** ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს უზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. სესხები უზრუნველყოფილია კომპანიის უძრავი ქონებით, მაკონტროლებელი პირებისა და სხვა იურიდიული პირების თავდებობებით.

2024 წლის აპრილში ემიტენტის ვალიანობის შემცირების მიზნით ემიტენტის დედა კომპანიამ კაპიტალი შეავსო 7,200 ათასი ლარით. შედეგად, კომპანიამ შევსებული კაპიტალისა და თავისი სახსრების გამოყენებით ჯამური სასესხო ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 9,747 ათასი ლარით, 67,145 ათასი ლარიდან 57,547 ათას ლარამდე შეამცირა.

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

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	სესხის სტრუქტურა	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი	დარიცხული პროცენტი	საპროცენტო განაკვეთი
სს თიბისი ბანკი	EUR	31-Dec-19	25-Dec-33	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	10.0	22,510	41	9.5%
სს თიბისი ბანკი	EUR	31-Dec-19	25-Dec-24	მეზანიანი	ბულეტი	1.0	6,694	2,267	9.5%
სს თიბისი ბანკი	EUR	28-Mar-23	28-Jan-34	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	10.1	713	1	9.5%
სს საქართველოს ბანკი	EUR	12-Feb-20	25-Dec-33	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	10.0	22,401	35	9.5%
სს საქართველოს ბანკი	EUR	12-Feb-20	25-Dec-24	მეზანიანი	ბულეტი	1.0	6,694	2,217	9.5%

სს საქართველოს ბანკი	EUR	23-Mar-23	26-Dec-33	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	10.0	3,566	5	9.5%	
სულ პროცენტანი ვალდებულებები							62,579	4,566		

შენიშვნა:

* ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს უზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. სესხები უზრუნველყოფილია კომპანიის უძრავი ქონებით, მაკონტროლებელი პირებისა და სხვა იურიდიული პირების თავდებობებით.

* 2023 წელს სასესხო ვალდებულებების საპროცენტო განაკვეთები 6 თვიანი პერიოდით იქცა ფიქსირებულად, 2024 წლიდან კომპანიას სასესხო ვალდებულებებზე კვლავ ცვლადი განაკვეთები აქვს.

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

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	სესხის სტრუქტურა	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი	დარიცხული პროცენტი	საპროცენტო განაკვეთი
სს თიბისი ბანკი	EUR	31-Dec-19	25-Dec-33	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	11.0	23,075	31	6.5% + 6M EURIBOR
სს თიბისი ბანკი	EUR	31-Dec-19	25-Dec-24	მეზანიანი	ბულეტი	2.0	6,490	1,641	7.5% + 6M EURIBOR
სს თიბისი ბანკი	EUR	30-Sep-21	28-Mar-23	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	0.2	721	5	6.5% + 6M EURIBOR
სს საქართველოს ბანკი	EUR	12-Feb-20	25-Dec-33	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	11.0	23,075	23	6.5% + 6M EURIBOR
სს საქართველოს ბანკი	EUR	12-Feb-20	25-Dec-24	მეზანიანი	ბულეტი	2.0	6,490	1,585	7.5% + 6M EURIBOR
სს საქართველოს ბანკი	EUR	30-Sep-21	23-Mar-23	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	0.2	719	1	6.5% + 6M EURIBOR
სს საქართველოს ბანკი	EUR	01-Mar-22	01-Nov-23	საბანკო გარანტია		0.8	0	1	-
სს საქართველოს ბანკი	EUR	19-Apr-22	23-Mar-23	ოვერდრაფტი		0.2	1,442	10	7.25% + 6M EURIBOR
სს საქართველოს ბანკი	EUR	15-Aug-22	23-Mar-23	ოვერდრაფტი		0.2	1,442	4	7.75% + 6M EURIBOR
სულ პროცენტანი ვალდებულებები							63,454	3,301	

შენიშვნა:

* ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს უზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. სესხები უზრუნველყოფილია კომპანიის უძრავი ქონებით, მაკონტროლებელი პირებისა და სხვა იურიდიული პირების თავდებობებით.

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

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	სესხის სტრუქტურა	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი	დარიცხული პროცენტი	საპროცენტო განაკვეთი
სს თიბისი ბანკი	EUR	31-Dec-19	25-Dec-33	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	12.0	28,032	35	6.5% + 6M EURIBOR
სს თიბისი ბანკი	EUR	31-Dec-19	25-Dec-24	მეზანიანი	ბულეტი	3.0	7,884	1,071	7.5% + 6M EURIBOR
სს თიბისი ბანკი	EUR	30-Sep-21	28-Mar-23	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	1.2	768	1	6.5% + 6M EURIBOR

სს საქართველოს ბანკი	EUR	12-Feb-20	25-Dec-33	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	12.0	28,032	20	6.5% + 6M EURIBOR
სს საქართველოს ბანკი	EUR	12-Feb-20	25-Dec-24	მეზანინი	ბულეტი	3.0	7,884	997	7.5% + 6M EURIBOR
სს საქართველოს ბანკი	EUR	30-Sep-21	23-Mar-23	არასუბორდინირებული	ამორტიზებადი	1.2	785	3	6.5% + 6M EURIBOR
სს საქართველოს ბანკი	EUR	31-Oct-19	12-Feb-22	ავტო	ამორტიზებადი	0.1	14	0	7.0% + 6M EURIBOR
სულ პროცენტანი ვალდებულებები							73,399	2,127	

შენიშვნა:

* ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს უზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. სესხები უზრუნველყოფილია კომპანიის უძრავი ქონებით, მკონტროლებელი პირებისა და სხვა იურიდიული პირების თავდებობებით.

2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით კომპანიის ყველა სასესხო ვალდებულება ევროშია დენომინირებული.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებების ხანგრძლივობა 4-14 წლის ფარგლებში მერყეობს.

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

აღნიშნული ობლიგაციების ემისიის პროგრამის პროსპექტით გამოშვებული ობლიგაციებით სრულად მოხდება არსებული საბანკო ვალდებულებების რეფინანსირება. შედეგად, კომპანიის სასესხო დავალიანება სრულად არაუზრუნველყოფილი იქნება.

კომპანიის საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 32,1 მლნ. დოლარია. რაც გულისხმობს, რომ სასესხო ვალდებულებების შემცირების შემდეგ მისი LTV (ჯამური სესხისა და საინვესტიციო ქონების ფარდობის) კოეფიციენტი 0.68x²⁴-ის შეადგენს.

ობლიგაციების ემისიის შემდგომ, ფასიანი ქაღალდის ბულეტ სტრუქტურულიდან გამომდინარე, კომპანიის ლიკვიდობის მდგომარეობა საგრძნობლად გაუმჯობესდება, იქიდან გამომდინარე, რომ მას აღარ მოუწევს სესხის ძირი გადახდების შესრულება. ამასთან, კომპანიის მენეჯმენტის მოლოდინია, რომ ობლიგაციების ემისიის შემდგომ, კომპანიის საპროცენტო განაკვეთი არსებულ ვალდებულებებთან მიმართებით შემცირდება, რასაც ასევე დადებითი გავლენა ექნება მის ლიკვიდობასა და მომგებიანობაზე.

ემიტენტის დამატებითი სასესხო საჭიროებების აღწერა:

გარდა ობლიგაციების ემისიიდან მოზიდული სახსრებისა, პროსპექტის თარიღზე კომპანიის ხელთ არსებული ინფორმაციის მიხედვით, კომპანია არ გეგმავს ახალი საკრედიტო რესურსების დამატებას.

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).

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.

სს „თიბისი ბანკთან“ დადებული კონტრაქტის მიხედვით კოვენანტები ითვლება მენეჯერული ანგარიშგებებიდან. ფინანსური კოვენანტები უნდა სრულდებოდეს ნებისმიერი 12 თვის განმავლობაში, ხოლო ბანკის მიერ კოვენანტების კალკულაცია ხდება კვარტალში ერთხელ.

სს „საქართველოს ბანკის“ გენერალური საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულების მიხედვით, კვარტალურად კოვენანტები ითვლება მენეჯერული ანგარიშგებებიდან, ხოლო წლიური კოვენანტები - აუდიტირებული ანგარიშგებებიდან. კოვენანტების დაცვა უნდა მოხდეს ნებისმიერი 12 (თორმეტი) თვიანი პერიოდის განმავლობაში, ხოლო კოვენანტების რეპორტიინგი გამსესხებელთან - ყოველკვარტალურად.

სს „თიბისი ბანკთან“ დადებული სესხის ხელშეკრულებით განსაზღვრული სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი შესაბამისი პერიოდებისთვის მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

ფინანსური კოვენანტი ²⁵	ფაქტობრივი მონაცემი		ლიმიტი	აკმაყოფილებს (კი/არა)	
	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
1. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი	0.42	-0.33	Min 1.2 (TBC)	არა	არა

სს „საქართველოს ბანკთან“ დადებული სესხის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ბანკის წინაშე არსებული ფულადი ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი შესაბამისი პერიოდებისთვის მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

ფაქტობრივი მონაცემი	აკმაყოფილებს (კი/არა)

კოვენანტი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	ლიმიტი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
1. ბანკის წინაშე არსებული ფულადი ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი	1.22	1.11	Min 1.2 (BOG)	კი	არა

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 სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (საბანკო სესხები - სს თიბისი ბანკის კოვენანტი) - ნებისმიერი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში შეადგენდეს DSCR /ბანკის წინაშე არსებული ფულადი ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი არანაკლებ 1.2 (ერთი მთელი ორი მეათედი)-სა. კოეფიციენტი განისაზღვრება შემდეგი შინაარსით: DSCR - წარმოადგენს სესხის მომსახურებისთვის თავისუფალი ფულადი ნაკადების შეფარდებას 12 თვის შენატანთან (12 თვის დასაფარი პროცენტის და დასაფარი ძირის ჯამი). თავისუფალი ფულადი ნაკადები სესხის მომსახურებისთვის - წარმოადგენს მსესხებლის საოპერაციო მოგებას (ცვეთის, ამორტიზაციის და საპროცენტო ხარჯების დარიცხვამდე) გამოკლებული მოგების გადასახადი და კაპიტალური დაბანდებები დამატებული კაპიტალური დაბანდებებისთვის, ბანკის მიერ, გამოყოფილი სესხის თანხა, გამოკლებული გამოცხადებული ან/და გაცემული დივიდენდები.
2. ბანკის წინაშე არსებული ფულადი ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (სს საქართველოს ბანკის კოვენანტი) - გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის დარიცხვამდე არსებული კლიენტის მოგება (დაკორექტირებული კლიენტის საკუთარი სახსრებით დაფინანსებული კაპიტალური დანახარჯებით, დივიდენდებით, მოგების გადასახადით და ცვლილებებით საბრუნავ კაპიტალში) გაყოფილი ბანკის წინაშე არსებული ფულადი ვალდებულებების მიმდინარე ნაწილის მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის ჯამზე.

კლიენტს ეკრძალება ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ნებისმიერი 12 (თორმეტი) თვიანი პერიოდის განმავლობაში განახორციელოს ინვესტიციები, დაიკისროს რაიმე ვალდებულებები ან/და გაწიოს ხარჯები, მათ შორის კაპიტალური დანახარჯები, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამგვარი ინვესტიციების, ან/დანახარჯების გაწევა ან/და ვალდებულებების აღება შეესაბამება ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული კრედიტის (ან/და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა საბანკო პროდუქტების) მიზნობრიობას, ან/და განხორციელებულია კლიენტის ჩვეული საქმიანობის ფარგლებში. მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გასცეს ფინანსური გარანტიები ან მოთხოვნის უფლებით დატვირთოს სხვა პირების მიმართ მის საკუთრებაში არსებული აქტივები, ასევე არ მოხდეს მსესხებლის ან მისი

გარანტორი (თავდები) კომპანიების წილების რაიმე უფლებით დატვირთვა ან/და დაგირავება მესამე პირების სასარგებლოდ. მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გასცეს 100 000 დოლარზე მეტი მოცულობის სესხები.

ასევე, შპს „ჭავჭავაძის 64ბ-ს“ 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“.

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისთვის ემიტენტმა დაარღვია DSCR დაკავშირებული კოეფიციენტის შენარჩუნების ვალდებულება. ფინანსური შეზღუდვების დარღვევის შემთხვევაში, ბანკს სხვა დანარჩენთან ერთად, უფლება აქვს განახორციელოს გარკვეული ქმედებები, მათ შორის: კლიენტისთვის შეტყობინებით ცალმხირვად გაზარდოს საპროცენტო სარგებლის განაკვეთი მაქსიმუმ 2%-ით; თუ დარღვეული პირობები არ შესრულდება 30 კალენდარული დღის განმავლობაში, ან, დარღვევა მეორდება სისტემატურად, ბანკი იტოვებს უფლებას, შეწყვიტოს ხელშეკრულების მოქმედება წერილობითი შეტყობინების მიწოდების გზით და უკან გამოითხოვოს სესხის თანხა ან მისი ნებისმიერი ნაწილი.

კომპანიის ხელმძღვანელობა თვლის, რომ სს „თიბისი ბანკი“ არ განახორციელებს ზემოაღნიშნულ ქმედებებს და კომპანიას შესაძლებლობა ექნება, წარმატებულად აწარმოოს მოლაპარაკებები ბანკთან, რათა გადალახოს საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებული პოტენციური პრობლემა. ამის დასტურად კომპანიას მოპოვებული აქვს ბანკიდან შესაბამისი წერილები ორივე საანგარიშგებო წლისთვის, რომლებშიც დაფიქსირებულია, რომ ბანკი არ გეგმავს ამ დარღვევათა გამო მისი ზემოთ განსაზღვრული უფლებების გამოყენებას.

წარსულ საანგარიშგებო წლებში არ მომხდარა საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება ზემოხსენებული კოვენანტების დარღვევის გამო.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის ემიტენტმა დაარღვია ბანკის წინაშე არსებული ფულადი ვალდებულებების მომსახურების (DSCR) კოეფიციენტის შენარჩუნების ვალდებულება, თუმცა სს საქართველოს ბანკს არ აქვს განზრახული გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულებით ან/და მის ფარგლებში გაფორმებული სხვა ხელშეკრულებებით კოვენანტ(ებ)ის კლიენტის მიერ დარღვევის გამო ზემოხსენებული ხელშეკრულების შეწყვეტა ან/და მის ფარგლებში გაფორმებული სხვა ხელშეკრულებების საფუძველზე არსებული ფინანსური ვალდებულებების ვადამდე ან/და დაუყოვნებლივ შესრულების მოთხოვნა. ამის დასტურად კომპანიას მოპოვებული აქვს ბანკიდან შესაბამისი წერილი ამ საანგარიშგებო წლის დარღვევაზე.

ობლიგაციების კოვენანტი

აღნიშნული ობლიგაციების პროსპექტი ითვალისწინებს გარკვეულ ფინანსურ დათქმებს. კომპანიას ეზღუდება დამატებითი ვალდებულების ათვისება თუ ჯამური ვალდებულებისა და EBITDA-ს ფარდობა აღემატება 6.50x ან/და ჯამური სესხებისა და საინვესტიციო ქონების ღირებულება აღემატება 0.7x-ს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აღნიშნული დათქმების შესრულების მაჩვენებლები შემდეგია:

ფინანსური კოეფიციენტი ²⁶	31 დეკემბერი 2023	ლიმიტი	31 დეკემბერი 2023
1. სასესხო ვალდებულებებისა და EBITDA-ს ფარდობა.	10.59x	6.50x	არა ²⁷
2. სასესხო ვალდებულებებისა და საინვესტიციო ქონების ფარდობა	0.78x	0.70x	არა

მიუხედავად იმისა, რომ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არ ჯდება მოცემულ ლიმიტებში, ნორმალიზებული EBITDA-ს პროგნოზის მიხედვით, როგორც ეს გამჟღავნებულია საპროგნოზო მაჩვენებლების ქვეთავში, კომპანიას სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან ფარდობის მაჩვენებელი საგრძნობლად, 6.21x-მდე უმცირდება. ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ საპროგნოზო მაჩვენებლების²⁸ მიხედვით საგრძნობლად, 0.68x-მდე უმჯობესდება კომპანიის სასესხო ვალდებულებებისა და საინვესტიციო ქონების ფარდობაც.

კომპანიის კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალი შედგება ორი ძირითადი ქვეკატეგორიისგან: საწესდებო კაპიტალი და დაგროვილი ზარალი.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საწესდებო კაპიტალი წინა საანგარიშგებო წელთან შედარებით 1,554 ათასი ლარით შემცირდა და 30,973 ათასი ლარი შეადგინა. ხოლო 2022 წელს იგივე მაჩვენებელი 2021 წელთან შედარებით 3,847 ათასი ლარით გაიზარდა და 32,527 ათასი ლარი შეადგინა.

ოპერირების საწყის წლებში კომპანია ვერ აგენერირებდა დადებით წმინდა მოგებას, რაც გამოწვეული იყო შემდეგი ძირითადი მიზეზით: აღნიშნულ პერიოდში კომპანია მხოლოდ მშენებლობის პროცესს აწარმოებდა, შესაბამისად ვერ აგენერირებდა შემოსავალს. ამასთან ფასს სტანდარტზე გადასვლის თარიღისათვის (01.01.2022), მშენებლობისათვის გაწეული ხარჯები (მათ შორის ადმინისტრაციული და საპროცენტო ხარჯები) აღემატებოდა საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებას, ამის მიზეზი კი იყო მშენებლობის პროცესის ხანგრძლივი პერიოდი. მას შემდეგ, რაც მოხდა ბიზნეს ცენტრის მშენებლობის დასრულება და კომპანიამ დაიწყო შემოსავლების გენერირება, წმინდა მოგებამ მიაღწია დადებით მაჩვენებელს. შესაბამისად, წლიდან წლამდე მისი დაუფარავი ზარალი მცირდება წმინდა მოგების ოდენობით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 31 მილიონ ლარს, რაც დაახლოებით 5%-იანი შემცირებაა 2022 წელთან შედარებით. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 33 მილიონ ლარს, რაც 13%-იანი ზრდა იყო 2021 წელთან შედარებით (31/12/2021: 29 მილიონი ლარი).

2024 წელს შპს ჭავჭავაძის 64ბ-ს პარტნიორებმა მიიღეს გადაწყვეტილება კომპანიის საწესდებო კაპიტალი (განთავსებული კაპიტალი) დაეკვალიფიცირებინათ დამატებით შენატანად კაპიტალში. აღნიშნული გადაწყვეტილების შედეგად კომპანიის განთავსებული კაპიტალი გახდა 0, ხოლო დამატებითი შენატანი კაპიტალში განისაზღვრა იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც იყო საწესდებო კაპიტალი გადაწყვეტილებამდე. დეტალური ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები“.

მარეგულირებელი გარემო

ქვემოთ მოცემულია ინფორმაცია “ემიტენტის” საქმიანობასთან დაკავშირებით ელექტრონული კომუნიკაციების რეგულაციების შესახებ.

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.

აღსანიშნავია, რომ ასოცირების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების ფარგლებში, „ემიტენტის“ საქმიანობის მიმართ არსებული საკანონმდებლო მოთხოვნების ჭრილში, მნიშვნელოვანი ცვლილებები შევიდა ან შესაძლოა შევიდეს კორპორაციული სამართლისა თუ ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობაში.

ანგარიშვალდებული საწარმოსთან დაკავშირებული მოთხოვნები

„ობლიგაციების“ გამოშვების შემდგომ, კომპანია გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო და ვალდებული იქნება დაიცვას ქვემოთ ჩამოთვლილი მოთხოვნები.

ანგარიშების წარმოება და ინფორმაციის საჯაროობა

„ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით („ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი“) განსაზღვრული მნიშვნელობით კომპანია, რომელმაც საჯარო შეთავაზების გზით განათავსა სასესხო ფასიანი ქაღალდები ან რომლის სასესხო ფასიანი ქაღალდები დაშვებულია საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ წარმოადგენს ანგარიშვალდებულ საწარმოს. საქართველოს ეროვნული ბანკი ანგარიშვალდებული საწარმოს უწესებს რიგ მოთხოვნებს, მათ შორის პერიოდული ანგარიშების და ანგარიშგების წარმოების და მისთვის მიწოდების ვალდებულებას.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია მოამზადოს, საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს და გამოაქვეყნოს წლიური ანგარიში და ნახევარ-წლიური ანგარიში:

წლიური ანგარიში უნდა მოიცავდეს (i) აუდიტორის მიერ დადასტურებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, (ii) მმართველობის ანგარიშგებას და (iii) ანგარიშვალდებული კომპანიის პასუხისმგებელი პირების (მათი ვინაობისა და მოვალეობების/უფლებამოსილებების სრულად და ნათლად მითითებით) განცხადებას „ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის“ და საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება №181/04-ის მოთხოვნების შესაბამისად.

ნახევარ-წლიური ანგარიში უნდა მოიცავდეს (i) ნახევარი წლის ფინანსურ ანგარიშგებას, (ii) შუალედურ მმართველობის ანგარიშგებას და iii) ანგარიშვალდებული საწარმოს პასუხისმგებელი პირების (მათი ვინაობისა და მოვალეობების/უფლებამოსილებების სრულად და ნათლად მითითებით) განცხადებას „ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის“ და საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება №181/04-ის მოთხოვნების შესაბამისად.

ყოველგვარი გაურკვევლობის გამოსარიცხად, ხსენებული ანგარიშების გამოქვეყნება გულისხმობს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ანგარიშგების ვებგვერდზე (www.reportal.ge) განთავსებას. ასევე, ამგვარი ინფორმაცია შესაძლებელია ასევე განთავსდეს ემიტენტის, საფონდო ბირჟის ან საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდის, სსიპ – საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ან სხვა ისეთი საშუალებების გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს ინვესტორთათვის ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას.

დამატებით, ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია გაასაჯაროს:

1. ნებისმიერი ცვლილება საჯარო ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებთან დაკავშირებით, მათ შორის, ისეთი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდის პირობებში, რომლებმაც შესაძლოა არაპირდაპირი გავლენა იქონიოს ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებზე ან რომლებიც გამომდინარეობს სასესხო პირობებისა და საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებიდან;
2. ინფორმაცია სასესხო ფასიანი ქაღალდის საპროცენტო განაკვეთის, პერიოდული გადახდების, კონვერტაციის/გადაცვლის, ყიდვის ან გაუქმების უფლების, ან დაფარვის შესახებ.

ამასთან, ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია უზრუნველყოს ყველა იმ პირობის შექმნა და იმ ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა, რომელიც საჭიროა საჯარო ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა უფლებების სათანადოდ განსახორციელებლად, აგრეთვე უზრუნველყოს მათთვის მიწოდებული მონაცემების მთლიანობა და ურთიერთშესაბამისობა.

ამასთან, საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს დამატებითი ინფორმაცია საჯარო ფასიანი ქაღალდების ანგარიშვალდებული საწარმოს შესახებ მისთვის წარსადგენი და გამოსაქვეყნებელი ანგარიშის თაობაზე.

საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება N 172/04 დამტკიცდა საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისთვის კორპორაციული მართვის კოდექსი. ამ კოდექსის თანახმად, ამ კოდექსითა და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-7 პუნქტით განსაზღვრული ინფორმაცია წარმოდგენილი უნდა იყოს

„ფასიანი ქალაქების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2020 წლის 7 ოქტომბრის №181/04 ბრძანებით დამტკიცებული „ემიტენტის შესახებ ინფორმაციის გამჭვირვალობისა და ემიტენტისათვის ფასიანი ქალაქების რეგისტრატორის დანიშვნის წესის“ მე-3 მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების შესაბამისად მომზადებულ საწარმოს წლიური ანგარიშის მმართველობით ანგარიშში.

ინსაიდერული ვაჭრობის, ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნებისა და ბაზრის მანიპულაციასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება №180/04-ის თანახმად, საჯარო ფასიანი ქალაქების ანგარიშვალდებული საწარმო აკისრებს გარკვეულ ვალდებულებებს და შეზღუდვებს ინსაიდერული ვაჭრობის, ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნებისა და ბაზრის მანიპულაციასთან დაკავშირებით. ამასთან, აღნიშნული ბრძანება აწესებს (i) ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის ინსაიდერული ინფორმაციის გამოქვეყნებასთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს და ინსაიდერული ინფორმაციის მფლობელი პირების შესახებ ჩანაწერის წარმოების ვალდებულებას და (ii) ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველობითი ფუნქციის მქონე პირების გარიგებებთან დაკავშირებით ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის და საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის ინფორმაციის წარდგენის ვალდებულებას.

აღნიშნული ბრძანება დამატებით აწესრიგებს საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის ინსაიდერულ ვაჭრობასა და ბაზრის მანიპულაციასთან დაკავშირებული ინფორმაციის შეტყობინების ვადებს, ფორმებსა და პროცედურას და ადგენს იმ ქმედებათა ჩამონათვალს, რომლებიც არ ჩაითვლება ინსაიდერულ ვაჭრობად, ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერ გამჟღავნებად ან/და ბაზრის მანიპულაციად.

ანტი-მონოპოლიური რეგულაციები

საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე ზედამხედველობას ახორციელებს 2014 წლის აპრილში დაფუძნებული კონკურენციის სააგენტო, დღესდღეობით მოქმედი როგორც საქართველოს კონკურენციისა და მომხმარებლის დაცვის სააგენტო, რომელიც დაარსდა კონკურენციის შესახებ საქართველოს კანონის („კონკურენციის შესახებ“ კანონი) საფუძველზე. „კონკურენციის შესახებ“ კანონი აღწერს და განსაზღვრავს იმ ქმედებებს, რომლებიც შეუთავსებელია სამართლიან კონკურენციასთან შესაბამის ბაზარზე. კანონის მიზანია უზრუნველყოს სამართლიანი კონკურენცია შესაბამის ბაზარზე, სპეციალურად რეგულირებული სექტორების გამოკლებით (კანონის მოქმედება არ ვრცელდება ისეთ სექტორებზე, რომელთაც ჰყავთ თავიანთი მარეგულირებელი ორგანო, მაგ.: კომერციული ბანკები). კონკურენციის ცნების განმარტება

კონკურენციის შესახებ კანონის მიხედვით არის შემდეგი: „შესაბამის ბაზარზე მოქმედ ან პოტენციურ ეკონომიკურ აგენტებს შორის მეტოქეობა ამ ბაზარზე უპირატესობის მოსაპოვებლად“. ამასთან დაკავშირებით, „კონკურენციის შესახებ“ კანონი გამოყოფს რამდენიმე სახის ქმედებას, რაც შეუთავსებლად ითვლება თავისუფალ კონკურენციასთან, კერძოდ: ა) დომინანტური პოზიციის ბოროტად გამოყენება; ბ) კონკურენციის შემზღვეველი ხელშეკრულება, გადაწყვეტილება კონკურენციის შეზღუდვაზე, შეთანხმებული ქმედება; გ) შემზღვეველი კონცენტრაცია (შერწყმა ან სხვა კონსოლიდაცია რაც იწვევს კონკურენციის შეზღუდვას); დ) არაკეთილსინდისიერი კონკურენცია; და ე) სახელმწიფო დახმარება.

ზოგადად, „კონკურენციის შესახებ კანონი“ შედგენილია ევროკავშირის კანონმდებლობით განსაზღვრული სამართლიანი კონკურენციის პრინციპებზე დაყრდნობით. ამასთან, „ასოცირების ხელშეკრულება“ შეიცავს სპეციალურ ნაწილს (თავი 10), რომელიც მთლიანად ეძღვნება კონკურენციის საკითხებს. შესაბამისად, ქართველი კანონმდებლის მიდგომა „კონკურენციის შესახებ“ კანონთან დაკავშირებით, შესაბამისობაშია ევროპულ მიდგომასთან.

კონკურენციის სააგენტო ახორციელებს კერძო პირების მიერ საქართველოს ანტი-მონოპოლურ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის კონტროლს და აქვს სხვადასხვა უფლებები მოახდინოს რეაგირება მისი დარღვევის შემთხვევაში, მათ შორის, მოახდინოს ჯარიმების დარიცხვა. დარიცხული ჯარიმის მაქსიმალური ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს შესაბამისი კომპანიის წინა ფინანსური წლის განმავლობაში მისი ერთობლივი შემოსავლის 5%-ს, რაც შეიძლება გაიზარდოს წინა ფინანსური წლის განმავლობაში მისი ერთობლივი შემოსავლის 10%-მდე დარღვევის სამართლებრივი საფუძვლის აღმოუფხვრელობის ან განმეორებითი დარღვევის შემთხვევაში. შესაბამისი ეკონომიკური აგენტი უფლებამოსილია კონკურენციის სააგენტოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს სასამართლოში.

დასაქმება

დამსაქმებლის რანგში, „კომპანია“ ვალდებულია დაიცვას ადგილობრივი შრომის კანონმდებლობით გათვალისწინებული მინიმალური სტანდარტები თანამშრომლების აყვანის, მათთან ხელშეკრულების შეწყვეტის და მათი დასაქმების ფარგლებში. ძირითადი შრომითი საკითხები საქართველოს ტერიტორიაზე რეგულირებულია საქართველოს შრომის კოდექსით. მოქმედი შრომის კოდექსი მიღებულ იქნა 2010 წლის 17 დეკემბერს. თუმცა, 2012 წლის ივნისში მასში შეტანილ იქნა ცვლილებათა მთელი პაკეტი, რომელიც მიიღო პარლამენტმა და რომელმაც შეცვალა მისი შინაარსი. ზემოაღნიშნული ცვლილებების გათვალისწინებით, მოქმედი შრომის კოდექსი აღარ მოქმედებს დამსაქმებლის სასარგებლოდ, პირიქით, მასში შეტანილია დასაქმებულის დამცავი უამრავი უფლება. ძირითადად ასეთი დაცვითი მექანიზმები დასაქმებულების სასარგებლოდ

მოქმედებს ხელშეკრულების შეწყვეტის წესთან დაკავშირებით - დამსაქმებელი არ არის უფლებამოსილი შეწყვიტოს შრომითი ხელშეკრულება უსაფუძვლოდ. ამასთან, ნებისმიერი ხელშეკრულება, რომელიც 30 თვეზე მეტი ხნის ვადით გრძელდება, ითვლება განუსაზღვრელი ვადით დადებულ ხელშეკრულებად და, შესაბამისად, მას არ შეიძლება გაუვიდეს მოქმედების ვადა (შესაძლებელია მხოლოდ მათი შეწყვეტა). დამსაქმებლები ვალდებული არიან აანაზღაურონ ზეგანაკვეთური შრომის საათები. ზეგანაკვეთურად ითვლება ნებისმიერი დრო, რომელიც აღემატება კვირაში 40 საათს (ზოგიერთ კონკრეტულ შემთხვევაში დასაშვებია კვირაში 48 საათი). განსაკუთრებით აღსანიშნავია, რომ შრომის კოდექსი არ ახდენს დიფერენცირებას ე.წ. ადმინისტრაციაში მომუშავე თანამშრომლებსა და მუშა-ხელს შორის, ასევე სხვა თანამშრომლებისგან არ განასხვავებს მაღალი თანამდებობის პირებს, რომელთაც უკავიათ მენეჯერული პოზიციები, რაც შესაძლოა პრობლემატური იყოს გარკვეულ შემთხვევებში.

აღსანიშნავია, რომ შრომის კოდექსი არ ავალდებულებს დამსაქმებლებს უზრუნველყონ მათი თანამშრომლები ნებისმიერი სახის სადაზღვევო პაკეტით ან სხვა რაიმე სოციალური სარგებლით, ასევე არ ავალდებულებს მათ მისცენ თანამშრომლებს ანაზღაურება ორსულობის და მშობიარობის გამო შვებულების დროს, თუმცა ორივეს შეთავაზება დამსაქმებლის მხრიდან ითვლება საუკეთესო პრაქტიკად. სხვა შემთხვევაში, დასაქმებულები უნდა დაეყრდნონ სახელმწიფოსგან მისაღებ ერთჯერად კომპენსაციას ორსულობის და მშობიარობის გამო შვებულების შემთხვევაში და საყოველთაო სახელწიფო დაზღვევას, რომელიც ლიმიტირებულ პაკეტს სთავაზობს მომხმარებლებს.

2020 წლის სექტემბრის ცვლილების თანახმად შრომის კოდექსით ახლებურად რეგულირდება შრომითი დისკრიმინაციის აკრძალვასთან, ინდივიდუალურ შრომით ურთიერთობებთან დაკავშირებული საკითხები. კიდევ უფრო გაიზარდა დასაქმებულ პირთა სასარგებლოდ განსაზღვრული პირობები, მათ შორის და არამხოლოდ ქალისა და მამაკაცის მიერ შესრულებული თანაბარი სამუშაოსთვის თანაბარი ანაზღაურების გადახდის ვალდებულება, დისკრიმინაციის აკრძალვა, სტაჟირების ცნების განსაზღვრა და რეგულირება, ღამის საათებში დასაქმებული პირებისთვის წინასწარი და პერიოდული სამედიცინო შემოწმებების ჩატარების ვალდებულება და სხვა.

შრომის კოდექსის ცვლილებების პარალელურად მიღებულ იქნა ახალი კანონი შრომის ინსპექციის შესახებ, რომლის მიხედვითაც 2021 წლის 1 იანვრიდან შეიქმნა და ამოქმედდა სსიპ შრომის ინსპექცია. განსხვავებით მისი წინამორბედი საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დავის სამინისტროს შრომის ინსპექტირების დეპარტამენტისა, სსიპ შრომის ინსპექციის უფლებები პრაქტიკულად შეუზღუდავია და მოიცავს

როგორც შრომის უსაფრთხოების, ისე შრომითი უფლებების სრული მონიტორინგის უფლებას თავისი აღსრულების მექანიზმებითა და სანქციების გამოყენების უფლების ჩათვლით.

შრომის უსაფრთხოება

2019 წლის თებერვალში მიღებული იქნა კანონი შრომის უსაფრთხოების შესახებ, რომელიც არეგულირებს სახელმწიფო ორგანოების, დამსაქმებელთა, დასაქმებულთა, დასაქმებულთა წარმომადგენლებისა და სამუშაო სივრცეში მყოფ სხვა პირთა უფლებებს, ვალდებულებებსა და პასუხისმგებლობას, რომლებიც დაკავშირებულია უსაფრთხო და ჯანსაღი სამუშაო გარემოს შექმნასთან. შრომის უსაფრთხოების შესახებ კანონის მიხედვით თითოეული საწარმო ვალდებულია ჰყავდეს შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტი. დამსაქმებელს, რომელსაც 20 ან ნაკლები დასაქმებული ჰყავს, შეუძლია პირადად შეასრულოს შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტის პროფესიული მოვალეობები იმ პირობით, რომ მას გავლილი აქვს შესაბამისი მუხლის მე-6-ე პუნქტით გათვალისწინებული აკრედიტებული პროგრამა. თუ დამსაქმებელს 20-დან 100-მდე დასაქმებული ჰყავს, იგი ვალდებულია ჰყავდეს არანაკლებ 1 შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტი, ხოლო 100 ან მეტი დასაქმებულის ყოლის შემთხვევაში დამსაქმებელი ვალდებულია შექმნას შრომის უსაფრთხოების სამსახური არანაკლებ 2 შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტით. „კომპანია“, ისევე როგორც მისი შვილობილები, ვალდებულნი არიან დაიცვან კანონმდებლობის აღნიშნული მოთხოვნები დასაქმებულთა რაოდენობიდან გამომდინარე.

ლიკვიდაციის წესები

„მეწარმეთა შესახებ“ განახლებულ კანონში მოცემულია სამეწარმეო საზოგადოების არსებობის შეწყვეტის პროცესი, რომელიც შემდეგი სტადიებისგან შედგება:

საზოგადოების დაშლა

საზოგადოების დაშლის საფუძველი შეიძლება იყოს პარტნიორთა გადაწყვეტილება; პარტნიორთა სავალდებულო რაოდენობასთან დაკავშირებით კანონის დადგენილი მოთხოვნების დარღვევა; იურიდიული პირის ლიკვიდაციის შესახებ სისხლის სამართლის საქმეზე სასამართლოს განაჩენის კანონიერ ძალაში შესვლა; პარტნიორის განცხადების/სარჩელის საფუძველზე სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება; წესდებით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

სიახლეს წარმოადგენს სამეწარმეო საზოგადოების დაშლა სასამართლოს გადაწყვეტილებით, პარტნიორის განცხადების/სარჩელის საფუძველზე. ამისთვის საჭიროა მნიშვნელოვანი საფუძველის

არსებობა, რომელიც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს. მნიშვნელოვან საფუძველად მიიჩნევა თუ ერთ-ერთმა პარტნიორმა განზრახ ან უხეში გაუფრთხილებლობით დაარღვია კანონით ან წესდებით მისთვის დაკისრებული არსებითი მოვალეობა, ან თუ პარტნიორი მოვალეობას ვედარ ასრულებს და შეუძლებელი ხდება სამეწარმეო საზოგადოების მიზნის მიღწევა.

ამავე დროს, გასათვალისწინებელია სხვა პარტნიორების ინტერესიც საზოგადოების არსებობის გაგრძელების თაობაზე. პარტნიორთა გადაწყვეტილების საფუძველზე დაშლილმა სამეწარმეო საზოგადოებამ შეიძლება გააგრძელოს არსებობა, თუ ამას გადაწყვეტს საერთო კრება კენჭისყრაში მონაწილეთა ხმების 3/4-ის უმრავლესობით და სამეწარმეო საზოგადოების ქონების პარტნიორთა შორის განაწილება არ დაწყებულა.

საზოგადოების ლიკვიდაცია

საზოგადოების დაშლის შემდგომ იწყება ლიკვიდაციის პროცესი და ინიშნება შესაბამისი ლიკვიდატორი, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს სამეწარმეო საზოგადოების ხელმძღვანელი პირისთვის წაყენებულ მოთხოვნებს. ლიკვიდაციის პროცესში საზოგადოებას უნარჩუნდება იურიდიული პირის სტატუსი, მაგრამ თავის საფირმო სახელწოდებას აუცილებლად უნდა დაურთოს დამატება „ლიკვიდაციის პროცესში“.

კანონის მოთხოვნაა, რომ ლიკვიდატორებმა მარეგისტრირებელი ორგანოს ერთიან ელექტრონულ პორტალზე ან თავიანთ ვებგვერდზე გამოაქვეყნონ განცხადება და დაუყოვნებლივ შეატყობინონ კრედიტორებს სამეწარმეო საზოგადოების დაშლის შესახებ და მოიწვიონ ისინი თავიანთი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად. ლიკვიდაციის პროცესში მყოფი საზოგადოება თავის ქონებას ანაწილებს პარტნიორებზე წილების პროპორციულად. ამისთვის დაწესებულია კონკრეტული ვადა იმისდა მიხედვით თუ რა საფუძველით ხდება საზოგადოების დაშლა.

რეგისტრაციის გაუქმება

საზოგადოების ქონების სრულად განაწილების შემდეგ ლიკვიდაციის პროცესი სრულდება. ლიკვიდატორებმა მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მიმართონ ლიკვიდაციის რეგისტრაციის მოთხოვნით, რის საფუძველზეც მარეგისტრირებელი ორგანო გააუქმებს სამეწარმეო საზოგადოების რეგისტრაციას.

ახალი კანონით გათვალისწინებულია შემთხვევა, როდესაც საზოგადოების რეგისტრაციის გაუქმების შემდეგ გაირკვევა, რომ საზოგადოებას დარჩა გარკვეული ქონება ან საჭიროა

დამატებითი სალიკვიდაციო მოქმედებების განხორციელება, ასეთ დროს სასამართლო ნიშნავს იგივე ან ახალ ლიკვიდატორს, რომ ეს პროცესი საბოლოოდ დასრულდეს.

ასევე განახლებულად იქნა მოწესრიგებული გადახდისუნარობის პროცესი.

დარეგულირებულ იურიდიულ პირებზე, მათ შორის, „კომპანიაზე“, ვრცელდება რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული პროცედურები (გამონაკლისია კომერციულ ბანკები, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულებები, სადაზღვევო კომპანიები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა სუბიექტები, რომლებიც ექვემდებარებიან სპეციალური რეგულირების რეჟიმს და რომელთა გადახდისუნარობის პროცედურა რეგულირებულია შესაბამისი მარეგულირებელი ორგანოს მიერ).

კომპანიის გადახდისუნარობის შეფასება ხორციელდება იმის მიხედვით, თუ რამდენად შეუძლია იურიდიულ პირს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვა. გადახდისუნარობის პროცედურები შეიძლება დაიწყოს, თუ მოვალე გადახდისუნარო გახდება ან მოსალოდნელია მისი გადახდისუნარობა. გადახდისუნარობის საქმის წარმოება იწყება რეაბილიტაციის ან გაკოტრების რეჟიმის გახსნის მოთხოვნით გადახდისუნარობის შესახებ განცხადების სასამართლოში შეტანით. გადახდისუნარობის საქმისწარმოება შესაძლოა დაიწყოს მოვალემ (საწარმოს ხელმძღვანელობასა და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირის მეშვეობით), კრედიტორმა, რეგულირებული შეთანხმების ზედამხედველმა, რეაბილიტაციის მმართველმა (კონვერსიის მოთხოვნით, როდესაც მოვალის მიმართ გახსნილია რეაბილიტაციის რეჟიმი) ან გაკოტრების მმართველმა (კონვერსიის მოთხოვნით, როდესაც მოვალის მიმართ გახსნილია გაკოტრების რეჟიმი).

გადახდისუნარობის საქმისწარმოების დაწყების შემდეგ, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, არსებობს შემდეგი სახის რამდენიმე სცენარი, რომლის მიხედვითაც შეიძლება წარმართოს გადახდისუნარობის პროცესი: ა) გაკოტრება, რასაც მოჰყვება ლიკვიდაცია (საჯარო რეესტრიდან კომპანიის დერეგისტრაცია); ბ) რეაბილიტაცია (რაც სხვა იურისდიქციებში გაიგივებულია რეორგანიზაცია/რესტრუქტურისაციასთან); ან გ) საქმის წარმოების შეწყვეტა.

გაკოტრების შემთხვევაში კომპანიის აქტივები გაიყიდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ორგანიზებულ აუქციონზე და კრედიტორები (რაც ასევე მოიცავს ობლიგაციების მფლობელებს) დაკმაყოფილდებიან კანონმდებლობით გათვალისწინებული რიგითობის მიხედვით:

1. პირველი რანგი - გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები. აღნიშნული მოიცავს: ა) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; ბ)

გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; გ) საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯი, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯი, ქონების მართვის ხარჯი, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს;

2. მეორე რანგი - 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;
3. მესამე რანგი - კრედიტორთა ჯგუფები – შემდეგი თანამიმდევრობით:
 - 3.1. პრეფერენციული მოთხოვნები;
 - 3.2. პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები;
 - 3.3. არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც ამ პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს;
 - 3.4. მოთხოვნები, რომლებიც წარმოშობილია გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე არსებულ ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტებისა და ჯარიმების სახით, ადმინისტრაციული ჯარიმები და ადმინისტრაციული სამართალდარღვევებიდან გამომდინარე სხვა ფულადი ვალდებულებები, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად დარიცხული ჯარიმები და საურავები;
 - 3.5. არაპრივილეგირებული მოთხოვნები;
 - 3.6. კორპორაციული ურთიერთობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები (დივიდენდის გადახდა, აქციათა გამოსყიდვა, შენატანის დაბრუნება).

გადახდისუუნარობის მასა პროპორციულობის პრინციპის დაცვით უნდა განაწილდეს. ყოველი მომდევნო რიგის კრედიტორთა მოთხოვნები დაკმაყოფილდება წინა რიგის კრედიტორთა მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ, თუ სხვა ცვლილება არ არის გათვალისწინებული ყველა კრედიტორის შეთანხმებით, რომლებზედაც ეს ცვლილება გავლენას მოახდენს.

ზემოაღნიშნული რიგითობა არ შეეხება ფინანსურად უზრუნველყოფილ მოთხოვნებს, რომლებიც პრიორიტეტულად დაკმაყოფილდება სწორედ ამ უზრუნველყოფის საშუალებით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. თუ უზრუნველყოფის საგნად გამოყენებული ნივთის რეალიზაციის შემთხვევაში მისი რეალიზაციით ამონაგები თანხა პირველი რიგის კრედიტორის მოთხოვნას აღემატება, ნამეტი თანხით დაკმაყოფილდება ამავე ნივთზე რეგისტრირებული ყოველი მომდევნო რიგის უზრუნველყოფილი კრედიტორის მოთხოვნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით, ხოლო დარჩენილი თანხა გადახდისუუნარობის მასაში მიიმართება. იმ უზრუნველყოფილი კრედიტორის მოთხოვნის საფუძველზე, რომლის მოთხოვნაც ვერ

დაკმაყოფილდა უზრუნველყოფის საგნის შესაბამისად რეალიზაციით ამონაგები თანხის არასაკმარისი ოდენობის გამო, მოთხოვნის დაუკმაყოფილებელი ნაწილი აისახება არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების რიგში, შესაბამისად, მისი დაკმაყოფილება მოხდება არაუზრუნველყოფილ კრედიტორთა ჯგუფის რიგითობის შესაბამისად.

მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი

კომპანიაში არსებული კორპორატიული მართვის სტანდარტის მოკლე აღწერა

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

„კომპანიას“ პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის „ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისთვის კორპორაციული მართვის კოდექსთან“ შესაბამისობასთან დაკავშირებით თვითშეფასება გაკეთებული არ აქვს და შესაძლოა არ აკმაყოფილებდეს გარკვეულ მოთხოვნებს.

„კომპანიაში“ დამკვიდრებულია კორპორაციული მართვის სამ დონიანი სისტემა. კერძოდ, მართვის უმაღლესი ორგანოა „კომპანიის“ პარტნიორთა საერთო კრება, „კომპანიის“ ყოველდღიურ მენეჯმენტს ახორციელებს „კომპანიის“ დირექტორთა საბჭო, რომელიც თავის მხრივ ანგარიშვალდებულია და ექვემდებარება სამეთვალყურეო საბჭოს. ამასთან, „კომპანიის“ წესდებაში მკაცრადაა გამიჯნული კორპორატიული მართვის სამივე რგოლის უფლებამოსილებები.

- **პარტნიორთა საერთო კრება** - გადაწყვეტილებას იღებს მხოლოდ პრინციპულ საკითხებზე, როგორცაა „კომპანიის“ წესდების შეცვლა, დივიდენდების განაწილება, გადაწყვეტილების მიღება „კომპანიის“ რეორგანიზაციის თაობაზე და ა.შ.;
- **სამეთვალყურეო საბჭო** - გაცილებით მჭიდროდ ზედამხედველობს მენეჯმენტის საქმიანობას და მთელი რიგი ტრანზაქციები / ქმედებები / გარიგებები საჭიროებს მის თანხმობას, მაგალითად, როგორცაა სხვა საწარმოში წილის შეძენა და გასხვისება, საზოგადოების მიერ სესხის აღებასთან და უზრუნველყოფასთან დაკავშირებული გარიგებების ერთობლიობის დამტკიცება, დირექტორის უფლებამოსილების ფარგლების დადგენა და ა.შ. გარდა ამისა, „კომპანიაში“ მოქმედებს სამეთვალყურეო საბჭოს ქვე-კომიტეტი - აუდიტის კომიტეტი.
- **დირექტორთა საბჭო** - წარმოადგენს „ემიტენტის“ ხელმძღვანელობასა და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილ პირებს. ეკისრება ყოველდღიური საქმიანობის მართვა;

„კომპანიის“ პარტნიორთა კრება, სამეთვალყურეო საბჭო, დირექტორატი და „კომპანიაში“ არსებული სხვა საბჭო/კომიტეტები, განსაზღვრავს, აკონტროლებს და ინარჩუნებს პარამეტრებსა და სტანდარტებს, რომლის მიხედვითაც უნდა იმოქმედოს „კომპანიამ“.

პარტნიორთა საერთო კრება

საზოგადოების მართვის უმაღლეს ორგანოს წარმოადგენს პარტნიორთა საერთო კრება. პარტნიორთა საერთო კრების მოწვევა ხდება სულ მცირე წელიწადში ერთხელ, წლიური აუდიტის დასკვნის წარმოდგენიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში. პარტნიორთა საერთო კრების მოწვევა განხორციელდება დირექტორის მიერ საერთო კრების მიწვევის შესახებ შეტყობინების გამოქვეყნებიდან სულ ცოტა 5 (ხუთი) კალენდარული დღის შემდეგ. მორიგ კრებაზე განიხილება წლიური შედეგები და დღის წესრიგით გათვალისწინებული სხვა შესაძლო საკითხები.

საერთო კრების მოწვევა არ არის აუცილებელი, როდესაც ყველა პარტნიორი წერილობით ეთანხმება განსახილველ საკითხს. წერილობითი თანხმობა კრების ოქმის ტოლფასია და ითვლება საერთო კრების გადაწყვეტილებად.

საერთო კრება მიიჩნევა გადაწყვეტილებისუნარიანად, თუ მის მუშაობაში მონაწილეობას იღებს ყველა პარტნიორი, ხოლო პარტნიორთა საერთო კრებაზე გადაწყვეტილება მიიღება კრებაზე დამსწრე პარტნიორების ხმათა უმრავლესობით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კანონით ან წესდებით განსაზღვრულია ხმათა უფრო დიდი რაოდენობა, ან სხვა დამატებითი პირობები.

პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით, „ემიტენტის“ 100% წილის მესაკუთრე და, შესაბამისად, ერთადერთი პარტნიორია შპს „ბიზნეს ცენტრი ვაჟაზე“ (ს/ნ 204853088).

მეწარმეთა შესახებ კანონისა და წესდების თანახმად, პარტნიორები უფლებამოსილი არიან, მიიღონ გადაწყვეტილებები სხვა საკითხებთან ერთად, პარტნიორთა კრებაზე შემდეგ საკითხებზე:

- „კომპანიის“ საქმიანობის ძირითადი მიმართულებების განსაზღვრა და ბიზნესის მნიშვნელოვანი ცვლილება;
- „ემიტენტის“ საწესდებო კაპიტალის ცვლილება;
- წესდებაში / პარტნიორთა შეთანხმებაში ცვლილებების შეტანა;
- ფინანსური ანგარიშების დამტკიცება;
- დივიდენდების განაწილება;
- აუდიტის არჩევა;
- ლიკვიდაციის ან რეორგანიზაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;

- „ემიტენტის“ მიერ იმ ქონების შეძენა, გასხვისება, გაცვლა, რომლის ღირებულება 100,000 აშშ დოლარს აღემატება;
- ნებისმიერ სხვა კომპანიაში აქციების შეძენა;
- სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების დანიშვნა და გათავისუფლება;
- „კომპანიის“ მიერ ნებისმიერი ოდენობის სესხის გაცემა;
- „კომპანიის“ ბიზნესის ან/და „კომპანიის“ კუთვნილი აქტივების სრულად ან ნაწილობრივ გასხვისება ;
- მეწარმეთა შესახებ კანონისა და წესდებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები.

სამეთვალყურეო საბჭო

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 5 (ხუთი) წევრისაგან, რომელთაგან თითოეულს ირჩევენ საერთო კრებაზე პარტნიორები 3 (სამი) წლის ვადით (მათი უფლებამოსილება გრძელდება ვადის გასვლის შემდეგაც, მორიგ პარტნიორთა საერთო კრებამდე). მორიგი საერთო კრების მოწვევამდე მათი განმეორებითი მოწვევა შეუზღუდავია.

სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომა ტარდება სულ მცირე წელიწადში ერთხელ. საბჭოს იწვევს და დღის წესრიგს განსაზღვრავს სამეთვალყურეო საბჭოს თავმდგომარე (მისი არ ყოფნის შემთხვევაში - მოადგილე). გადაუდებელი საჭიროების შემთხვევაში, შესაძლოა მოწვეულ იქნას სამეთვალყურეო საბჭოს რიგგარეშე სხდომა.

სამეთვალყურეო საბჭო გადაწყვეტილებაუნარიანია იმ შემთხვევაში, თუ მას ესწრება საბჭოს წევრთა ნახევარი. სამეთვალყურეო საბჭო მის კომპეტენციაში შემავალ საკითხებზე გადაწყვეტილებას იღებს კრებაზე დამსწრე წევრების უბრალო უმრავლესობით - სამეთვალყურეო საბჭოს თითოეულ წევრს გააჩნია თითო ხმა.

სამეთვალყურეო საბჭოს კრების მოწვევა არ არის აუცილებელი, როცა ყველა წევრი წერილობით დაეთანხმება განსახილველ საკითხს. წერილობითი თანხმობა სამეთვალყურეო საბჭოს კრების ოქმის ტოლფასია და ითვლება სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილებად.

სამეთვალყურეო საბჭოს კომპეტენციები და უფლება-მოვალეობები სხვა საკითხებთან ერთად, მოიცავს შემდეგს:

- დირექტორთა საბჭოს წევრების დანიშვნა და გათავისუფლება;
- დირექტორთა საბჭოს წევრების რაოდენობის ცვლილება;

- დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარის არჩევა;
- ნებისმიერ ისეთ გარიგებაზე თანხმობა, რომელიც სცდება „კომპანიის“ ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებს;
- წლიური ბიუჯეტისა და ბიზნეს გეგმის დამტკიცება ან/და ცვლილება;
- ყოველთვიური საოპერაციო და ფინანსური ანგარიშგების ფორმის დამტკიცება;
- წესდებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები.

„ემიტენტი“ ასევე შესაბამისობაშია „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის 214-ე მუხლი 1-ელი პუნქტის მოთხოვნასთან, რომლის მიხედვითაც „სააქციო საზოგადოების სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იმავდროულად არ შეიძლება იყოს სააქციო საზოგადოების ხელმძღვანელი ორგანოს წევრი“.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

სახელი	პოზიცია	დანიშვნის თარიღი	უფლებამოსილების ამოწურვის ვადა
მარინე ახვლედიანი	თავმჯდომარე, დამოუკიდებელი წევრი	აპრილი, 2024	აპრილი, 2027
ანა კაპანაძე	წევრი	აპრილი, 2024	აპრილი, 2027
სოფიო ტიკარაძე	წევრი	აპრილი, 2024	აპრილი, 2027
ქეთევან ამანათაშვილი	თავმჯდომარის მოადგილე, დამოუკიდებელი წევრი	აპრილი, 2024	აპრილი, 2027
გიორგი მაისურაძე	წევრი	აპრილი, 2024	აპრილი, 2027

მარინე ახვლედიანი არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი და ამავე საბჭოს თავმჯდომარე. მარინეს მიღებული აქვს განათლება თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში ვაჭრობის, ეკონომიკისა და საქონელმცოდნეობის ფაკულტეტზე. 1996 წლიდან 2015 წლამდე იკავებდა სხვადასხვა პოზიციებს საფინანსო ინსტიტუტში სს ბანკ „რესპუბლიკაში“. 2016-2019 წლებში წარმოადგენდა შპს „გრინის“ დირექტორს, ხოლო ამჟამად დასაქმებულია შპს „ვიპ-სერვისში“.

კომპანიები²⁹ რომელშიც მარინე ახვლედიანი წარმოადგენილია/წარმოადგენილი იყო: შპს „გრინ“ (ს/ნ 400003349)

²⁹ ა) ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის აღნიშნული პირი ბოლო 5 წლის მანძილზე;

ანა კაპანაძე არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოსა და მისი ქვე-კომიტეტის, აუდიტის კომიტეტის წევრი. ანას კომერციული უძრავი ქონების სფეროში 20 წლიანი გამოცდილება აქვს. 2011 წლიდან 2020 წლამდე იკავებდა შპს „რედიქსის“ ფინანსური დირექტორის მოადგილის პოზიციას, ხოლო 2020 წლიდან დღემდე წარმოადგენს ამავე კომპანიის ფინანსურ დირექტორს. შპს „რედიქსამდე“ ანა შპს „კალასის“ ფინანსური დირექტორის თანამდებობას იკავებდა. ანას მოპოვებული აქვს ბაკალავრის ხარისხი თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის, და გავლილი აქვს მაგისტრატურის კურსი ხარისხი მენეჯმენტის ევროპული უნივერსიტეტის (ESM)-ის მიერ.

კომპანიები³⁰ რომელშიც ანა კაპანაძე წარმოადგენილია/წარმოდგენილი იყო - ასეთი არ არსებობს.

სოფიო ტიკარაძე არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოსა და მისი ქვე-კომიტეტის, აუდიტის კომიტეტის წევრი. ქალბატონ სოფიოს გამოცდილება ფინანსური მენეჯმენტის სფეროში 15 წელს აღემატება და მოიცავს ისეთ სექტორებს, როგორებიცაა უძრავი ქონება, აუდიტი, საფინანსო ინსტიტუტები, მშენებლობა, დისტრიბუცია და სერვისი. 2021 წლიდან იგი წარმოადგენს ფინანსური დირექტორის მოადგილეს შპს „რედიქსში“. 2018-2021 წლებში სოფიო აუდიტ კომპანია „Nexia TA“-ში წარმოადგენდა უფროს მენეჯერს აღრიცხვისა და რეპორტირების მიმართულებით, ხოლო 2014-2018 წლებში იკავებდა ფინანსური დირექტორის (დირექტორის მოადგილის) პოზიციას მიკროსაფინანსო კომპანია BIG-ში, 2014 წლამდე კი იკავებდა აღმასრულებელ პოზიციებს სხვადასხვა კომპაიებში.

კომპანიები³⁰ რომელშიც სოფიო ტიკარაძე წარმოადგენილია/წარმოდგენილი იყო - ასეთი არ არსებობს.

ქეთევან ამანათაშვილი არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და მისი ქვე-კომიტეტის, აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე. ქეთევანის გამოცდილება ფინანსურ სფეროში 15 წელს აღემატება. 2021 წლიდან იკავებს სასტუმრო „ბიოგრაფის“ მმართველი კომპანიის - შპს „ჰორეკა-2021“-ის ფინანსური დირექტორის პოზიციას. მანამდე იკავებდა როგორც მთავარი ბუღალტრის, ისე შიდა აუდიტის პოზიციებს სხვადასხვა კომპანიებში. ქეთევანს მიღებული აქვს როგორც ბაკალავრის, ისე მაგისტრის ხარისხი თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისგან - ეკონომიკური ინფორმატიკისა და ბუღალტრული აღრიცხვა და აუდიტის სპეციალობით, შესაბამისად. აგრეთვე, მოპოვებული აქვს პროფესიონალი ბუღალტრის ლიცენზია ბუღალტერთა და აუდიტორთა ფედერაციის მიერ.

³⁰ ა) ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის აღნიშნული პირი ბოლო 5 წლის მანძილზე;

კომპანიები³⁰ რომელშიც ქეთევან ამანათაშვილი წარმოადგენილია/წარმოდგენილი იყო - შპს „პორეკა 2021“ (ს/ნ 405468701), შპს „ქეი აუდიტი“ (ს/ნ 406056413), შპს „ფინანსური ჯგუფი ელეკა“ (ს/ნ 400169063).

გიორგი მაისურაძე არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. იგი ასევე 2011 წლიდან იკავებს უფროსი იურისტის პოზიციას შპს „რედიქსში“, სადაც ჩართული იყო ყველა მნიშვნელოვან გარიგებაში. მანამდე, ამერიკის საელჩოში იკავებდა თარჯიმნისა და ზედამხედველის როლს, ხოლო 2010-2011 წლებში წარმოადგენდა დამოუკიდებელ ადვოკატს და კონსულტაციას გასცემდა სამოქალაქო და სამეწარმეო სამართლის, ასევე საერთაშორისო ბიზნეს სამართლის მიმართულებით. მანამდე კი VTB ბანკ საქართველოში იკავებდა უფროსი იურიდიული მრჩევლის თანამდებობას. 2006 წლამდე გიორგის სამუშაო გამოცდილება დაგროვებული აქვს გერმანიაში სხვადასხვა ფინანსურ ინსტიტუტსა და იურიდიულ ფირმაში. გიორგის დამთავრებული აქვს ფრანკფურტის იოჰან ვოლფგანგ ფონ გოეთეს სახელობის უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი.

კომპანიები³⁰ რომელშიც გიორგი მაისურაძე წარმოადგენილია/წარმოდგენილი იყო - „მომავალი თაობა - ზრუნვა და თანადგომა“ (ს/ნ 206290208), შპს „მაისურაძის საადვოკატო ბიურო“ (ს/ნ 206332404).

აუდიტის კომიტეტი

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

„ემიტენტი“ პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის შესაბამისობაში აღნიშნულ მოთხოვნასთან. კერძოდ, „ემიტენტმა“ შექმნა აუდიტის კომიტეტი და კომიტეტი შედგება 3 წევრისგან:

სახელი	პოზიცია	დანიშნის თარიღი	უფლებამოსილების ამოწურვის ვადა
ქეთევან ამანათაშვილი	თავმდჯომარე, დამოუკიდებელი წევრი	აპრილი, 2024	აპრილი, 2027
ანა კაპანაძე	წევრი	აპრილი, 2024	აპრილი, 2027
სოფო ტიკარაძე	წევრი	აპრილი, 2024	აპრილი, 2027

აუდიტის კომიტეტის ფუნქცია-მოვლევობები, მათ შორის, მოიცავს:

- შიდა აუდიტისა და ფინანსური ანგარიშგების პოლიტიკის განსაზღვრა;
- საწარმოს შიდა და გარე აუდიტორებთან თანამშრომლობა და მონიტორინგის გაწევა;
- ფინანსური და არაფინანსური ანგარიშგების შედეგების პროცესების მონიტორინგი;
- გარე აუდიტორის ეფექტიანობის შეფასება;
- შიდა აუდიტის სამსახურის საქმიანობის ეფექტიანობა და დამოუკიდებლობა;
- შიდა აუდიტის ანგარიშგებების მიღება და იმის უზრუნველყოფა, რომ „კომპანიის“ დირექტორთა საბჭოს მჭირდანი გატარდეს სათანადო ღონისძიებები აუდიტის პროცესში და სხვა.

დირექტორთა საბჭო

დირექტორთა საბჭო წარმოადგენს საზოგადოების აღმასრულებელ ორგანოს, რომელიც წარმართავს საზოგადოების მიმდინარე საქმიანობას და ახორციელებს წარმომადგენლობას მესამე პირებთან მიმართებაში. დირექტორთა საბჭოს წევრებს ხმათა უბრალო უმრავლესობით ირჩევენ სამეთვალყურეო საბჭო.

დირექტორთა საბჭო ახორციელებს შემდეგ ფუნქციებს:

- სამეთვალყურეო საბჭოს ან/და პარტნიორთა საერთო კრების მიერ განსაზღვრული შიდა პოლიტიკისა და ბიზნეს გეგმის შესაბამისად, „კომპანიის“ მიმდინარეო საქმიანობის წარმართვა და განხორციელება;
- გადაწყვეტილებების მიღება თანამშრომლების დანიშვნის, გათავისუფლებისა და ანაზღაურების თაობაზე;
- ყოველი წლის 15 ნოემბრამდე, სამეთვალყურეო საბჭოსთვის წარსადგენი ბიუჯეტისა და მომდევნო ორი წლის ფინანსური გეგმის მომზადება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს ან/და პარტნიორთა საერთო კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების შესრულება;
- სამეთვალყურეო საბჭოსთვის ან/და პარტნიორთა საერთო კრებისთვის ინფორმაციის მიწოდება „კომპანიის“ განვითარების თაობაზე და სხვა.

პროსპექტის დამტკიცების მომენტისათვის, დირექტორთა საბჭოს ერთადერთ წევრს წარმოადგენს „კომპანიის“ დირექტორი - ანა მიქელაძე. დირექტორი არჩეულია განუსაზღვრელი ვადით - მანამ, სანამ სამეთვალყურეო საბჭო არ აირჩევს სხვა წევრს მისი მოვალეობის შესასრულებლად.

ანა მიქელაძე არის „ემიტენტის“ და რედიქს ჯგუფში შემავალი სხვა რამდენიმე კომპანიის დირექტორი. 2007-დან 2010 წლამდე იგი იურიდიული დეპარტამენტის სპეციალისტის თანამდებობას იკავებდა საქართველოს ენერჯეტიკის სამინისტროში, ხოლო 2013-2014 წლებში წარმოადგენდა სამოქალაქო ინტეგრაციისა და საერთაშორისო ორგანიზაციებთან ურთიერთობის სამმართველოს მართავარ სპეციალისტს - განსაკუთრებულ დავალებათა საკითხებში აფხაზეთის მინისტრის აპარატში. ანას ბაკალავრის ხარისხი მიღებული აქვს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ - სამართალმცოდნეობის მიმართულებით.

კომპანიები³¹ რომელშიც ანა მიქელაძე წარმოადგენილია/წარმოადგენილი იყო: შპს „ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის №1“ (ს/ნ 204504161), შპს „ავლაზრის გორა“ (ს/ნ 204560144), შპს „ბიზნეს ცენტრი ფოთში“ (ს/ნ 204557318), შპს „ბიზნეს ცენტრი ლეონიძეზე“ (ს/ნ 404890882), შპს „აღობილი“ (ს/ნ 405004720), შპს „გოგებაშვილის 30“ (ს/ნ 404925694), შპს „ლერმონტოვის 8“ (ს.ნ 204568529), შპს „საცხოვრებელი სახლი ავლაზარში“ (ს/ნ 404906777), შპს „პ & ნ“ (ს/ნ 204392424), შპს „ბიზნეს ცენტრი სანაპიროზე“ (ს/ნ 404518287), შპს „ბი ეს ვი“ (ს/ნ 205251653), შპს „ ტი ეს ვე“ (ს/ნ 205244797), შპს „გორგასლის 69“ (ს/ნ 205212633), შპს „ღვინის აღმართი“ (ს/ნ 204574326), შპს „ბიზნეს-ცენტრი მტკვრის სანაპიროზე“ (ს/ნ 205139857).

თანამშრომლები

„ემიტენტის“ თანამშრომელთა საშუალო რაოდენობა 2023 წელს 16-ს, ხოლო 2022 წელს 14-ს წარმოადგენდა. პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, „კომპანიაში“ დასაქმებულია 19 ადამიანი.

ანაზღაურება და ბენეფიტები

2023 წელს თანამშრომელთა ანაზღაურებამ 395 ათასი, ხოლო 2022 წელს 343 ათასი ლარი შეადგინა.

ინტერესთა კონფლიქტი

არსებობს ნათესაური კავშირი „კომპანიის“ 5%-ზე მეტი წილის მფლობელ საბოლოო ბენეფიციარებს შორის, კერძოდ ლაშა პაპაშვილი და სულხან პაპაშვილი წარმოადგენენ ძმებს.

³¹ ა) ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის აღნიშნული პირი ბოლო 5 წლის მანძილზე;

არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ან/და 5%-ზე მეტი წილის მფლობელ პარტნიორებს ან/და აღმასრულებელი მენეჯმენტის წევრთა პირად ინტერესებს ან/და სხვა მოვალეობებს შორის. ასევე, არ არსებობს ნათესაური კავშირები ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ან/და აღმასრულებელი მენეჯმენტის წევრებს შორის.

არ არსებობს რაიმე შეთანხმება მმართველ ორგანოს, პარტნიორებს, მომხმარებლებსა და მომწოდებლებს შორის, რომლის შედეგადაც მოხდა ნებისმიერი პირის დირექტორთა საბჭოს, სამეთვალყურეო საბჭოს ან უმაღლესი რგოლის მენეჯმენტის წევრად არჩევა.

მმართველი ორგანოს და 5%-ზე მეტი პირდაპირი ან არაპირდაპირი წილის მქონე პარტნიორების მიმართ არ არსებობს რაიმე შეზღუდვა, რომელიც უკავშირდება „ემიტენტის“ ფასიან ქაღალდებში მათი წილების გასხვისებას.

საჩივრის შესახებ განცხადება

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

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

ბოლო 5 წლის განმავლობაში, არ გამოვლენილა თაღლითობის, ეკონომიკური დანაშაულის ან ფულის გათეთრების ფაქტების შესახებ ინფორმაცია.

კორპორატიული მმართველობა

“ემიტენტი” სრულად აკმაყოფილებს ყველა მოთხოვნას, რომელიც განსაზღვრულია „მეწარმეთა შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული კორპორატიულ მმართველობის მარეგულირებელ წესებში. დამატებით, 2021 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ბრძანებით გამოქვეყნდა კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს დაევალოთ 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.

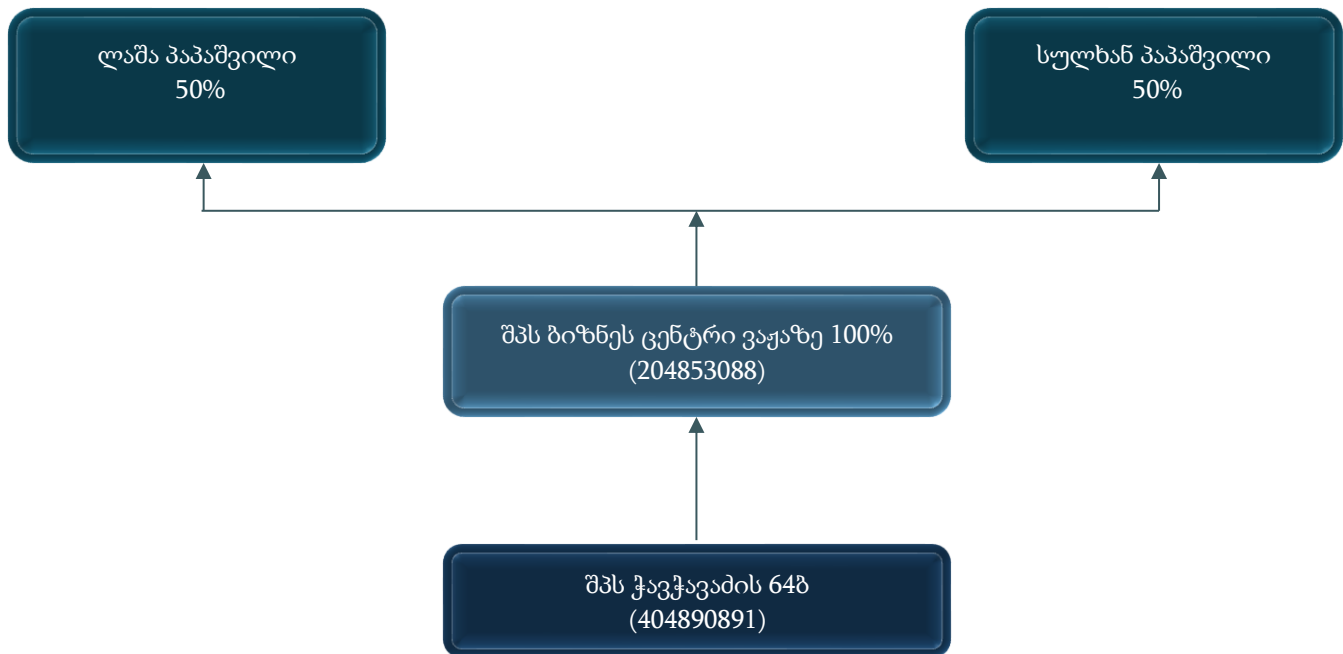
დივიდენდების პოლიტიკა

„კომპანიას“ არ აქვს განსაზღვრული დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა.

საბოლოო ბენეფიციარები

პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, „ემიტენტის“ ერთადერთ პარტნიორს შეადგენს შპს „ბიზნეს ცენტრი ვაჟაზე“ (ს/ნ 204853088); იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი N71. ბიზნეს ცენტრი ვაჟაზე „რედიქს ჯგუფის“ პირველი დასრულებული კომპლექსია, რომელიც 2008 წელს გაიხსნა.

„ემიტენტის“ სადამფუძნებლო სტრუქტურა:



კომპანიას, პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის გატანილი აქვს საწესდებო კაპიტალი და მის მაგივრად შექმნილი აქვს დამატებითი შენატანი კაპიტალში³², რომელიც მიმდინარე მდგომარეობით შეადგენს 38,654 ათას ლარს. „ემიტენტის“ არც ერთ პირდაპირ ან არაპირ მეწილეს არ აქვს ხმის უფლება, რომელიც განსხვავდება ამ წილების სხვა მფლობელების ხმის უფლებისგან.

პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის ემიტენტის საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან:

³² კაპიტალში დამატებით შენატანი არ არის „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონით განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ან სარეზერვო კაპიტალის შემადგენელი ნაწილი და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის / ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. საწესდებო კაპიტალის შესახებ „მეწარმეთა კანონით“ განსაზღვრული შეზღუდვების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „ფინანსური მდგომარეობის“ ქვეთავი.

ლაშა პაპაშვილი - დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სამართალმცოდნეობის ფაკულტეტი 1993 წელს, მანჩესტერის უნივერსიტეტის ასპირანტურა, მოკლევადიანი კურსი 1999 წელს. 1993-1996 წლებში იკავებდა იურისტისა და საკრედიტო განყოფილების უფროსის თანამდებობას ბანკ „ენგურში“. 1996-1997 წლებში წარმოადგენდა ბანკ "რესპუბლიკის" ვაკის ფილიალის საკრედიტო განყოფილების უფროსს, 1997-1998 წლებში სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილეს, 1998-2004 წლებში კი გამგეობის თავმჯდომარეს. 2007 წლიდან კომპანია "რედიქსის", შემდეგ კი "რედიქსჯგუფის" გენერალური დირექტორის როლს იკავებს; 2013 წლიდან ასევე იკავებდა ბანკი "რესპუბლიკას" სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის პოზიციას.

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები³³, რომლებშიც ბ-ნი ლაშა წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო:

N	სახელი/სახელწოდება	საიდენტიფიკაციო ნომერი	ფიზიკური პირი/იურიდიული პირი	კავშირის ტიპი
1	შპს პ & ნ	204392424	იურიდიული პირი	პარტნიორი
2	შპს ფინკომი	204515587	იურიდიული პირი	პარტნიორი
3	შპს ყვარლის მარანი 2011	441554499	იურიდიული პირი	პარტნიორი
4	შპს AG Logistics	404917916	იურიდიული პირი	პარტნიორი
5	შპს პაუერს ენტერპრაისი	204516210	იურიდიული პირი	პარტნიორი
6	შპს ექსტრემ კლუბი	204513749	იურიდიული პირი	პარტნიორი
7	შპს ყვარლის ბაგა	441554051	იურიდიული პირი	პარტნიორი
8	შპს ალობილი	405004720	იურიდიული პირი	პარტნ/სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე
9	შპს ვაკისძირი	405150964	იურიდიული პირი	პარტნიორი
10	შპს სასტუმრო პოეტი	400335954	იურიდიული პირი	პარტნიორი
11	შპს ემფიჯი მითინგ ფაინთ ჯორჯია	405668558	იურიდიული პირი	პარტნიორი
12	უნივერსიტეტის განვითარების ფონდი	205199186	იურიდიული პირი	დირექტორი
13	ფონდი ცისკარი	205001086	იურიდიული პირი	დირექტორი
14	საქართველოს ბიზნეს ასოციაცია	205282781	იურიდიული პირი	პირველი ვიცე-პრეზიდენტი
15	მერძეულ ფერმერთა ეროვნული ასოციაცია	405455680	იურიდიული პირი	სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე
16	შპს ფერსტ გრუფ	405677110	იურიდიული პირი	პარტნიორი
17	შპს რედიქსი	205199186	იურიდიული პირი	დირექტორი/პარტნიორი
18	შპს სამეფო აბასთუმანი	204555356	იურიდიული პირი	პარტნიორი
19	სს „ჰემ ბანკი“	405555359	იურიდიული პირი	სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

³³ ა) ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის აღნიშნული პირი ბოლო 5 წლის მანძილზე;

20	წავის ველის სამეზობლო	404474467	არასამეწარმოო იურიდიული პირი	მმართველი ორგანოს წევრი
21	შპს ლერმონტოვის 10	405113737	იურიდიული პირი	პარტნიორები
22	შპს ავლაბრის გორა	204560144	იურიდიული პირი	პარტნიორები
23	შპს ჭავჭავაძის 64ა	404890908	იურიდიული პირი	პარტნიორები
24	შპს ჯორჯიან რიალ ისთაით ჰოლდინგი	405549713	იურიდიული პირი	პარტნიორი
25	შპს ბიზნეს-ცენტრი მტკვრის სანაპიროზე	205139857	იურიდიული პირი	პარტნიორი
26	შპს ბიზნეს ცენტრი ფოთში	204557318	იურიდიული პირი	პარტნიორი
27	შპს ღვინის აღმართი	204574326	იურიდიული პირი	პარტნიორი
28	შპს გორგასლის 69	205212633	იურიდიული პირი	პარტნიორი
29	შპს ბიზნეს ცენტრი ვაჟაზე	204853088	იურიდიული პირი	პარტნიორი
30	შპს ბი ეს ვი	205251653	იურიდიული პირი	პარტნიორი
31	შპს ჭავჭავაძის 64	205212606	იურიდიული პირი	პარტნიორი
32	შპს გეოლოგები	204538722	იურიდიული პირი	პარტნიორი
33	შპს სოლოლაკის დეველოპმენტი	404930189	იურიდიული პირი	პარტნიორი
34	შპს საცხოვრებელი სახლი ავლაბარში	404906777	იურიდიული პირი	პარტნიორი
35	შპს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის №1	204504161	იურიდიული პირი	პარტნიორი
36	შპს ლერმონტოვის 8	204568529	იურიდიული პირი	პარტნიორი
37	შპს აღმაშენებლის 291ა	205212615	იურიდიული პირი	პარტნიორი
38	შპს ნადიკვარი	205186074	იურიდიული პირი	პარტნიორი
39	შპს მუზა 2002	204440989	იურიდიული პირი	პარტნიორი
40	შპს ვაითბით ჯორჯია	405520217	იურიდიული პირი	პარტნიორი
41	შპს ფეი უნიქარდი	404519455	იურიდიული პირი	პარტნიორი

სულხან პაპაშვილი - 1988 წელს დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი. 1988–1990 წლებში მუშაობდა თბილისის გარნიზონის სამხედრო პროკურატურაში; 1990–1993 წლებში იკავებდა ნაძალადევის რაიონის პროკურატურის გამომძიებლის, ხოლო 1993–1995 წლებში პროკურორის თანაშემწის თანამდებობას; 1995 წელს წარმოადგენდა სახელმწიფოს მეთაურის აპარატის თავდაცვის, უშიშროებისა და სამართალდამცავი ორგანოების სამსახურის სახელმწიფო მრჩეველს; 1996–1997 წლებში ეროვნული უშიშროების საბჭოს სამართალდამცავ ორგანოებთან ურთიერთობის სამსახურის წამყვანი სახელმწიფო მრჩევლის პოზიციას იკავებდა, რის შემდეგაც, 1997–1998 წლებში იკავებდა უფროსის თანამდებობასაც; 1998–2003 წლებში იყო სახელმწიფო დაცვის სპეციალური სამსახურის უფროსი. 2003 წლიდან სულხან პაპაშვილმა კარიერა კერძო სექტორში განაგრძო - სს „ბანკი რესპუბლიკისა“ და შპს „რედიქსის“ მემპრობით.

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები³⁴, რომლებშიც ბ-ნი სულხანი წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო:

³⁴ ა) ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის აღნიშნული პირი ბოლო 5 წლის მანძილზე;

N	სახელი/სახელწოდება	საიდენტიფიკაციო ნომერი	ფიზიკური პირი/იურიდიული პირი	კავშირის ტიპი
1	შპს ბელლევეი-ჯორჯია	400232841	იურიდიული პირი	პარტნიორი
2	შპს სამთამადნო პროექტების განვითარების საერთაშორისო ჯგუფი	205188722	იურიდიული პირი	პარტნიორი
3	შპს კოლორიტი	206079312	იურიდიული პირი	პარტნიორი
4	შპს პალიასტომი-2004	215103509	იურიდიული პირი	პარტნიორი
5	შპს პრაიმ ბიზნეს ცენტრი	404483082	იურიდიული პირი	პარტნიორი
6	შპს ძველი სიღნაღი	204546615	იურიდიული პირი	პარტნიორი
7	შპს უნივერსალ ქარდ კორპორეიშენ	202461406	იურიდიული პირი	პარტნიორი
8	შპს შავი ზღვის აკვაკულტურის კომპანია	404498343	იურიდიული პირი	პარტნიორი
9	შპს ჰეპატოლოგიური კლინიკა ჰეპა	205093147	იურიდიული პირი	პარტნიორი
10	შპს გოგებაშვილის 30	404925694	იურიდიული პირი	პარტნიორი
11	შპს თერგი XXI	404409412	იურიდიული პირი	პარტნიორი
12	შპს წყლის რესურსების კომპანია	204970479	იურიდიული პირი	პარტნიორი
13	შპს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი	404591429	იურიდიული პირი	პარტნიორი
14	შპს წყლის სამყარო	405097265	იურიდიული პირი	პარტნიორი
15	შპს ბიზნეს ცენტრი ლეონიძეზე	404890882	იურიდიული პირი	პარტნიორი
16	შპს ბიზნეს ცენტრი სანაპიროზე	404518287	იურიდიული პირი	პარტნიორი
17	შპს ესკო	404538434	იურიდიული პირი	პარტნიორი
18	შპს ქართული აკვაკულტურის კომპანია	404510944	იურიდიული პირი	პარტნიორი
19	შპს ზემელი-1	404559116	იურიდიული პირი	პარტნიორი
20	შპს ბლუმშარქს	405297520	იურიდიული პირი	პარტნიორი
21	შპს კორტეზი	202195793	იურიდიული პირი	პარტნიორი
22	შპს გალერეა სი ეიჩ 64	404573920	იურიდიული პირი	პარტნიორი

23	შპს ელ-ეს ცემენტი	404574411	იურიდიული პირი	პარტნიორი
24	შპს ისკაპ ლიმიტედი	400269151	იურიდიული პირი	პარტნიორი
25	შპს ჭიორა ჰესი	405265626	იურიდიული პირი	პარტნიორი
26	შპს ჯორჯიან ბიზნეს & ინვესტმენტ კონსალტინგ	205129742	იურიდიული პირი	პარტნიორი
27	შპს ქონექს ლიმიტედი	404592874	იურიდიული პირი	პარტნიორი
28	შპს ეტელტა ჰიდრო	405239861	იურიდიული პირი	პარტნიორი
29	შპს ლარსი ფაუერ	404593105	იურიდიული პირი	პარტნიორი
30	შპს ქუთაისი კარგო სოლუშენს	402184051	იურიდიული პირი	პარტნიორი
31	შპს ავიალეტი	404620754	იურიდიული პირი	პარტნიორი
32	შპს პირველი	405147979	იურიდიული პირი	პარტნიორი
33	შპს ცენტრა თბილისის ტერმინალი	426541655	იურიდიული პირი	პარტნიორი
34	შპს ინტეგრაცია	404633544	იურიდიული პირი	პარტნიორი
35	შპს თბილისის საინოვაციო ჯგუფი - სერვისები	404639138	იურიდიული პირი	პარტნიორი
36	შპს პროცედერი	405553823	იურიდიული პირი	პარტნიორი
37	შპს ტაბახმელა-ორბელიანების მამული	404657288	იურიდიული პირი	პარტნიორი
38	შპს გარდი საქართველო	405589297	იურიდიული პირი	პარტნიორი
39	შპს მოსაშვილი ფროფერტი	404660611	იურიდიული პირი	პარტნიორი
40	შპს ევტრანსლაინ	405588207	იურიდიული პირი	პარტნიორი
41	შპს ბატერფილდი	405588190	იურიდიული პირი	პარტნიორი
42	შპს ჯი ბი აი სი - საწყობი	402274383	იურიდიული პირი	პარტნიორი
43	შპს ჯეო რინიუბლს	404669391	იურიდიული პირი	პარტნიორი
44	შპს ინოვაციური მოდული	404676506	იურიდიული პირი	პარტნიორი
45	შპს რეალ პროპერტი მენეჯმენტ ჯორჯია	404678611	იურიდიული პირი	პარტნიორი
46	შპს ფოთი - ფალიაშვილის 16	404685907	იურიდიული პირი	პარტნიორი
47	შპს ნაროვანი ჰესი	404676711	იურიდიული პირი	პარტნიორი

48	შპს ძველი კახოვკა	404679601	იურიდიული პირი	პარტნიორი
49	შპს თელიანი ქარი	404691320	იურიდიული პირი	პარტნიორი
50	შპს ჩერო ენერჯი-ვესტ	427736845	იურიდიული პირი	პარტნიორი
51	შპს ზემო ვინდ	404631387	იურიდიული პირი	პარტნიორი
52	Baldwin Gardens Limited	10949537	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
53	Beangreen Limited	9795645	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
54	Belleway Ltd	2013-00051	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
55	Berklay Property Holdings	1715135	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
56	Ethos Limited	2015-00083	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
57	Porchester Limited	2012-00209	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
58	Catalys Ltd	2015-00404	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
59	Greentree Holdings Ltd	2020-00041	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
60	Wind Energy Ltd	2022-00070	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
61	Global Parking Holdings Ltd	2106050	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
62	Elgreen Holding Incorporated	ICC20180357	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
63	Sheldon Corporation	DSO-FZCO-18773	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
64	SMG Holdings Limited	ICC20211260	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები

65	Reliance Corporation	DSZO-FZSCO-18821	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
66	Sunrise Navigation	ICC2018357	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
67	Hanover Logistics	173308	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
68	Renewable Construction Limited	173795	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
69	Vorco Limited	425665	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
70	Bigonis Limited	426616	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
71	Sonitus		იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
72	Eastgate Co. Ltd	152427	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
73	Nanotree Ltd	428865	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
74	Riviera International SA	127569	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
75	შპს ლერმონტოვის 10	405113737	იურიდიული პირი	პარტნიორი
76	შპს ავლაბრის გორა	204560144	იურიდიული პირი	პარტნიორი
77	შპს ჭავჭავაძის 64ა	404890908	იურიდიული პირი	პარტნიორი
78	შპს ჯორჯიან რიალ ისთეით ჰოლდინგი	405549713	იურიდიული პირი	პარტნიორი
79	შპს ბიზნეს-ცენტრი მტკვრის სანაპიროზე	205139857	იურიდიული პირი	პარტნიორი
80	შპს ბიზნეს ცენტრი ფოთში	204557318	იურიდიული პირი	პარტნიორი
81	შპს ღვინის აღმართი	204574326	იურიდიული პირი	პარტნიორი
82	შპს გორგასლის 69	205212633	იურიდიული პირი	პარტნიორი
83	შპს ბიზნეს ცენტრი ვაჟაზე	204853088	იურიდიული პირი	პარტნიორი

84	შპს ბი ეს ვი	205251653	იურიდიული პირი	პარტნიორი
85	შპს ჭავჭავაძის 64	205212606	იურიდიული პირი	პარტნიორი
86	შპს გეოლოგები	204538722	იურიდიული პირი	პარტნიორი
87	შპს სოლოლაკის დეველოპმენტი	404930189	იურიდიული პირი	პარტნიორი
88	შპს საცხოვრებელი სახლი ავლაბარში	404906777	იურიდიული პირი	პარტნიორი
89	შპს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის №1	204504161	იურიდიული პირი	პარტნიორი
90	შპს ლერმონტოვის 8	204568529	იურიდიული პირი	პარტნიორი
91	შპს აღმაშენებლის 291ა	205212615	იურიდიული პირი	პარტნიორი
92	შპს ნადიკვარი	205186074	იურიდიული პირი	პარტნიორი
93	შპს მუზა 2002	204440989	იურიდიული პირი	პარტნიორი
94	შპს ვაითბით ჯორჯია	405520217	იურიდიული პირი	პარტნიორი
95	შპს ფეი უნიქარდი	404519455	იურიდიული პირი	პარტნიორი

რედიქს ჯგუფი დღესდღეისობით საქართველოში ერთ-ერთი ყველაზე მსხვილი ბიზნეს ჯგუფია, რომელიც ლაშა და სულხან პაპაშვილებმა დააარსეს 2007 წელს. ჯგუფი დივერსიფიცირებულია და მოიცავს რამდენიმე ინდუსტრიას, მათ შორის, ძირითად მიმართულებებს წარმოადგენს უძრავი ქონება და აგრიკულტურაში ინვესტიცია.

„ემიტენტის“ გარდა, რედიქს ჯგუფის მმართველობის ქვეშაა ისეთი ბიზნეს ცენტრები, როგორებიცაა:

- შპს „ბიზნეს ცენტრი ვაჟაზე“;
- შპს „ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის N1“;
- შპს „ბიზნეს ცენტრი ლეონიძეზე“ და სხვა.

რედიქს ჯგუფი ასევე აერთიანებს შემდეგ სასტუმროებს:

- შპს „აღობილი“-ს საკუთრებაში არსებულ სასტუმროს Double Tree by Hilton, რომლის გახსნაც იგეგმება 2025 წელს.
- შპს „ჭავჭავაძის 64ა“ საკუთრებაში არსებულ სასტუმროს Hilton Garden Inn. რომელიც მდებარეობს თბილისში ჭავჭავაძის პროსპექტზე

- შპს „ძველი სიღნაღის“ საკუთრებაში არსებული სასტუმრო „კაბადონი“; (მდებარეობა – კახეთი, სიღნაღი)
- შპს „სამზეო“-ს საკუთრებაში არსებული სასტუმრო „სამზეო“; (მდებარეობა – თუშეთი, ომალო)
- შპს „გოგებაშვილის 30“-ს საკუთრებაში არსებული სასტუმრო „ლეპორტი“; (მდებარეობა – ბათუმი)
- „ყვარლის ბაგა“, რომელიც ამიერკავკასიაში ყველაზე დიდი ფერმაა 2,700 მსხვილფეხა საქონლით. ფერმა გაშენებულია 29 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე და ასევე ფლობს 360 ჰექტარ სასოფლო სამეურნეო მიწებს ძროხებისთვის საჭირო სხვადასხვა საკვების მოსაყვანად.

ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ბასს (IAS) 24-ის „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები“ მიხედვით მხარეები ითვლება დაკავშირებულად, 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, როგორცაც არ დადებდნენ დაუკავშირებელი მხარეები და დაკავშირებულ მხარეებს შორის დადებული გარიგებები შეიძლება არ დაიდოს იმავე პირობებითა და თანხებით, როგორცაც დაიდებოდა გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის და დასრულებული წლისათვის კომპანიას დაკავშირებულ მხარეებთან ჰქონდა შემდეგი ოპერაციები და ბალანსები:

	დედა კომპანია	მაკონტროლებე კომპანიების ლი პირების მიერ კონტროლირებუ ლი კომპანიები	სხვა ძირითადი მენეჯმენტი	სხვა დაკავშირებ ული მხარეები
ნაშთები:				
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	46	-	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	3,408	-	-
საიჯარო ვალდებულებები	-	403	-	-
ოპერაციები:				
საიჯარო შემოსავალი	-	124	-	-
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	-	79	-	-
შემოსავალი კომუნალურის კომპენსაციიდან	-	8	-	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	3,847	-	164
გაცემული მოკლევადიანი სესხის დაბრუნება	-	2,884	-	165
საპროცენტო შემოსავალი	-	399	-	3
მიღებული პროცენტი	-	150	-	3
სესხებიდან მიღებული თანხები	31	-	-	-
სესხის ძირის დაფარვა	31	-	-	-
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებაზე	-	29	-	-
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	-	54	-	-
მოკლევადიანი სარგებელი – ხელფასები დირექტორატი (ხარჯი)	-	-	9	-

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და დასრულებული წლისათვის კომპანიას დაკავშირებულ მხარეებთან ჰქონდა შემდეგი ოპერაციები და ბალანსები:

	დედა კომპანია	მაკონტროლებე კომპანიების ლი პირების მიერ კონტროლირებუ ლი კომპანიები	სხვა ძირითადი მენეჯმენტი	სხვა დაკავშირებ ული მხარეები
ნაშთები:				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	134	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	23	-	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	2,190	-	-
საიჯარო ვალდებულებები	-	27	-	-
ოპერაციები:				
საიჯარო შემოსავალი	-	129	-	-
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	-	57	-	-
შემოსავალი კომუნალურის კომპენსაციიდან	-	10	-	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	2,659	-	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხის დაბრუნება	-	1,189	-	-
საპროცენტო შემოსავალი	-	28	-	-
მიღებული პროცენტი	-	13	-	-
სესხებიდან მიღებული თანხები	90	1,041	-	-
სესხის ძირის დაფარვა	90	1,025	-	-
საპროცენტო ხარჯები	2	10	-	-
სესხის პროცენტის დაფარვა	2	10	-	-
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებაზე	-	1	-	-
მოკლევადიანი სარგებელი – ხელფასები დირექტორატი (ხარჯი)	-	-	8	-

2022 წლის 1 იანვრისთვის კომპანიას დაკავშირებულ მხარეებთან ჰქონდა შემდეგი ბალანსები:

	დედა კომპანია	მაკონტროლებე კომპანიების ლი პირების მიერ კონტროლირებუ ლი კომპანიები	სხვა ძირითადი მენეჯმენტი	სხვა დაკავშირებ ული მხარეები
ნაშთები:				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	286	-	-

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	11	-	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	730	-	-

მენეჯმენტის კომპენსაცია შედგებოდა შემდეგი მუხლებისგან:

(ათასი ლარი)	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
დირექტორატი (ხარჯი)	9	8
სულ ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება	9	8

სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული დოკუმენტების ჩამონათვალი

სარეგისტრაციო დოკუმენტში დამატებით მითითებულია შემდეგი დოკუმენტები (გარდა პროსპექტში მითითებული წყაროებისა)

- კომპანიის წესდება (გამოქვეყნებულია საჯარო რეესტრის პორტალზე nabr.gov.ge: NAPR სისტემაში ძებნის განაცხადის ნომერი: B24053770);
- ხელშეკრულება განთავსების აგენტებსა და ემიტენტს შორის;
- ხელშეკრულება კალკულაციისა და გადახდის აგენტსა და ემიტენტს შორის;
- კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება;

ზემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტები, გარდა კომპანიის წესდებისა წარმოადგენს კონფიდენციალურ დოკუმენტებს, რომელთა გამოქვეყნებასაც ემიტენტი არ გეგმავს, თუმცა აღნიშნული დოკუმენტების გაცნობა არსებული და პოტენციურ ინვესტორებისთვის ფიზიკური ფორმით შესაძლებელია ემიტენტის პროსპექტში მითითებულ მისამართზე, ისევე როგორც ელექტრონული ფორმით, პროსპექტში მითითებული ელექტრონული ფოსტიდან გამოთხოვის შემთხვევაში. არსებული ინვესტორებისთვის აღნიშნული დოკუმენტების ბოლო ხელმისაწვდომი ვერსიის გაზიარება ელექტრონული ფორმით უნდა განხორციელდეს მოთხოვნის დაფიქსირებიდან არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღის ვადაში.

ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა

მნიშვნელოვანი ინფორმაცია

განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

„კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს მინუს 23,561 ათას ლარს, კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად წარმოადგენს 0.16-სა და 0.01-ს. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი შეადგენდა მინუს 7,770 ათას ლარს, მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად 0.31 და 0.08.

უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი ძირითადად განპირობებული იყო 2023 წლის ბოლოს 17.8 მლნ ლარის მეზანინის სესხების არსებობით, რომლის გადახდის ვადაც 2024 წელია. აღსანიშნავია, რომ 2024 წელს კომპანიამ ნაწილობრივ უკვე შეამცირა ეს სესხი დედა კომპანიიდან კაპიტალის ზრდის გზით დაახლოებით 7 მილიონი ლარით, ხოლო დანარჩენი ნაწილის დარეფინანსირება კი მოხდება „ობლიგაციებით“, რის შედეგადაც „კომპანიის“ ლიკვიდურობა მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდება. აღსანიშნავია, რომ ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ კომპანიას უნარჩუნდება უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი, თუმცა, იქიდან გამომდინარე, რომ მოკლევადიანი ვალდებულებების ერთ-ერთი პუნქტის, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების, ძირითადი ნაწილი (მოიჯარეებიდან მიღებული ავანსები, რომელიც 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 3,904 ათას ლარს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების 58.8%-ს) არ წარმოადგენს კომპანიის ფულად ვალდებულებას, არამედ არის სერვისის გაწევის ვალდებულება (მოიჯარეები ბიზნეს ცენტრს ავანსად უხდიან ბიზნეს ცენტრის იჯარის თანხის ნაწილს), კომპანიის უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი არ წარმოადგენს რისკს მოკლევადიანი ფულადი ვალდებულებების დაფარვის მხრივ. აღსანიშნავია, რომ გაფორმებული კონტრაქტების შესაბამისად, კომპანია სამომავლოდაც მიიღებს ავანსებს ტენანტებისგან.

მონაწილე მხარეთა ინტერესის აღწერა შეთავაზებაში

შეთავაზებაში ჩართული პირი	როლი შეთავაზებაში	ინტერესის აღწერა	ინტერესთა კონფლიქტის აღწერა
შპს „თიბისი კაპიტალი“	განთავსების აგენტი 1	წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის განთავსების აგენტია „თიბისი კაპიტალი“, რომელიც ასევე იქნება გადახდისა და	არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „თიბისი ბანკი“, რომელიც

		<p>კალკულაციის აგენტი. შესაბამისად, მის ინტერესებშია ფასიანი ქაღალდების განთავსებაში და სანაცვლოდ, კომპანიასთან შეთანხმებული საზღაურის მიღება.</p>	<p>საქართველოში მოქმედი ერთ- ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტთან. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთის მხრივ, განთავსების აგენტსა და კომპანიას, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტსა და სს „თიბისი ბანკს“ შორის</p>
<p>სს „გალტ ენდ თაგარტი“</p>	<p>განთავსების აგენტი 2</p>	<p>წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის განთავსების აგენტი „გალტ ენდ თაგარტი“, შესაბამისად, მის ინტერესებშია ფასიანი ქაღალდების განთავსებაში და სანაცვლოდ, კომპანიასთან შეთანხმებული საზღაურის მიღება.</p>	<p>არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ- ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტთან. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთის მხრივ, განთავსების აგენტსა და კომპანიას, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტსა და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის</p>

ინფორმაცია ფასიანი ქაღალდების კაპიტალის სტრუქტურაში ცვლილებებისა და გადახდისუუნარობის / გაკოტრების შემთხვევის შესახებ

„ობლიგაციები“ წარმოადგენს „კომპანიის“ პირდაპირ არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს, რომლებიც რიგითობით უთანაბრდება ერთმანეთს (pari passu), ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე. „ობლიგაციონერები“ „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების“ შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად, ექვევნი არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების კატეგორიაში, რაც იმას ნიშნავს, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს გააჩნიათ უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების მიმართ.

„რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის 104-ე მუხლის თანახმად, გადახდისუუნარობის მასა პროპორციულობის პრინციპის დაცვით უნდა განაწილდეს. ყოველი მომდევნო რიგის კრედიტორთა მოთხოვნები დაკმაყოფილდება წინა რიგის კრედიტორთა მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ, თუ სხვა ცვლილება არ არის გათვალისწინებული ყველა კრედიტორის შეთანხმებით, რომლებზედაც ეს ცვლილება გავლენას მოახდენს. აღნიშნული კანონის 104-ე მუხლის თანახმად, „ემიტენტის“ გაკოტრების შემთხვევაში, გადახდისუუნარობის მასა განაწილება შემდეგი თანმიმდევრობით:

- 1) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს (i) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავში გათვალისწინებული პროცედურის ხარჯებს; (ii) გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას, და (iii) საქმის წარმოებასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში შრომითი ურთიერთობიდან წარმოქმნილი ხარჯები, ქონების მართვის ხარჯები, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯები);
- 2) 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;
- 3) კრედიტორთა ჯგუფები – შემდეგი თანამიმდევრობით:
 - a) პრეფერენციული მოთხოვნები - სასამართლოს მიერ 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);
 - b) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები - სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე ბოლო 3 წლის

- შესაბამის საგადასახადო პერიოდზე წარმოშობილი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული არაპირდაპირი გადასახადების თანხები;
- c) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის 104-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს;
 - d) მოთხოვნები, რომლებიც წარმოშობილია გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე არსებულ ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტებისა და ჯარიმების სახით, ადმინისტრაციული ჯარიმები და ადმინისტრაციული სამართალდარღვევებიდან გამომდინარე სხვა ფულადი ვალდებულებები, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად დარიცხული ჯარიმები და საურავები;
 - e) არაპრივილეგირებული მოთხოვნები; და
 - f) კორპორაციული ურთიერთობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები (დივიდენდის გადახდა, აქციათა გამოსყიდვა, შენატანის დაბრუნება).

ობლიგაციების შეთავაზების პირობები

„ობლიგაციები“ ისარგებლებენ ქვემოთ მოცემული პირობებით:

„ემიტენტის“ პარტნიორებმა და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებმა 2024 წლის 24 ივლისს მიიღეს გადაწყვეტილება ჯამურად 20,000,000 (ოცი მილიონი) ევრომდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების ორ ან რამდენიმე დამოუკიდებელ ემისიად გამოშვებასა და საჯარო შეთავაზების შესახებ. „ობლიგაციების“ საპროცენტო განაკვეთი და „დაფარვის თარიღი“ თითოეული ტრანშის შემთხვევაში განისაზღვრება შესაბამისი ტრანშის ემისიის „ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ (შემდგომში „პირობების დოკუმენტი“).

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

„ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდა განხორციელდება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის შესახებ ხელშეკრულების“ პირობების შესაბამისად, რომელიც გაფორმებულია „კომპანიასა“ და შპს „თიბისი კაპიტალს“ (შემდგომში - „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“) შორის. თითოეული „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია გაეცნოს/შეისწავლოს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის შესახებ ხელშეკრულების“ ასლი, რომელიც ხელმისაწვდომი იქნება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მითითებულ მისამართზე (ასევე ელექტრონულად, „კალკულაციისა და გადახდის 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

(ა) ფორმა და ნომინალური ღირებულება:

„ობლიგაციები“ გამოშვებულია დემატერიალიზებული ფორმით, „ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე“ ჩანაწერის სახით. ერთი ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებაა: 1,000 (ერთი ათასი) ევრო.

(ბ) საკუთრების უფლება:

„ინვესტორისთვის“ გახსნილ „ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე“ „ობლიგაცი(ებ)ის“ დაკრედიტება წარმოშობს „ინვესტორის“ წილობრივი თანასაკუთრების უფლებას ამ „ფასიანი ქაღალდების

ანგარიშზე“ დაკრედიტებული „ობლიგაციების“ რაოდენობის პროპორციულად, „ცენტრალურ დეპოზიტარში“ ან „ანგარიშის მწარმოებელთან“ არსებულ იმ ომნიბუსსეგრევირებულ ანგარიშზე დაკრედიტებული იდენტური „ობლიგაციების“ ერთობლიობაზე, რომელზედაც დაკრედიტებულია შესაბამისი „ინვესტორ(ებ)ის“ „ობლიგაცი(ებ)ი“.

„ინვესტორისთვის“ გახსნილ „ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე“ „ობლიგაცი(ებ)ის“ დაკრედიტება წარმოშობს „ცენტრალურ დეპოზიტარში“ ან „ანგარიშის მწარმოებელთან“ არსებულ შესაბამის ინდივიდუალურ სეგრევირებულ ანგარიშზე დაკრედიტებულ „ობლიგაციებზე“ „ინვესტორის“ საკუთრების უფლებას.

შესაბამისი „ანგარიშის მწარმოებლის“ მიერ „ინვესტორის“ „ანგარიშის მწარმოებლის“ ანგარიშიდან ამონაწერის გაცემა ადასტურებს, რომ აღნიშნულ ანგარიშზე დაკრედიტებული „ობლიგაციები“ არის „ინვესტორის“ საკუთრებაში.

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

(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. „ემიტენტი“ გამოაქვეყნებს შეტყობინებას „ობლიგაციების“ შეთავაზების შესახებ საკუთარ ვებ-გვერდზე. „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, „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე 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 აგენტისათვის“ 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.

„ობლიგაციების“ ნომინალურ ღირებულებაზე დასარიცხი პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი დგინდება პოტენციური ინვესტორებისათვის „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში, „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან/პირობებიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად). პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი უნდა იყოს შესაბამის წინასწარი „შეთავაზების პირობების დოკუმენტში“ (რომელიც მიეწოდება პოტენციურ ინვესტორების შეთავაზების პროცესში) მითითებული ზღვრის ფარგლებში. თითოეული საჯარო შეთავაზების ფარგლებში, დაუშვებელია შეთავაზების (Book-building-ის) დაწყება, წინასწარი „შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის წარდგენისა და აღნიშნული დოკუმენტის გასაჯაროების გარეშე. ამასთან, წინასწარი „შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ განსაზღვრულ ფარგლებში საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ „საბოლოო შეთავაზების 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 ეცნობოთ დაუყოვნებლივ (არაუგვიანეს მომდევნო „სამუშაო დღის“ 14.00 საათამდე (თბილისის დროით) მას შემდეგ, რაც ინვესტორს ეცნობება მისი განაცხადის კორექტირების („ობლიგაციების“ ოდენობასთან მიმართებით) შესახებ. 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“ დასრულების თარიღის ჩათვლით, რომელიც განისაზღვრება „პირობების დოკუმენტით“. „ობლიგაციების“ გადავადებული განთავსება განხორციელდება „გადავადებული განთავსების ფასით“. პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ, გადავადებული განთავსების დროს „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ ნებისმიერი „განთავსების აგენტისათვის“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიწოდებით. ამგვარი ინტერესის გამოხატვა შესაძლებელია ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებებით ან „განთავსების აგენტისათვის“ მისაღები ნებისმიერი სხვა ფორმით.

„ხელმომწერი ინვესტორები“ და ის ინვესტორები, რომლებიც შეისყიდიან „ობლიგაციებს“ „გადავადებული განთავსების თარიღამდე“ ან/და „გადავადებული განთავსების თარიღზე“ ან/და მას შემდეგ (შემდგომში ერთობლივად - „ინვესტორ(ებ)ი“), ვალდებულნი არიან შესაბამისი ოდენობის „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე „გამოშვების თარიღამდე“ ან „გადავადებული განთავსების თარიღამდე“ არანაკლებ 2 (ორი) „სამუშაო დღით“ ადრე. „ინვესტორებმა“ აღნიშნული საბროკერო ანგარიში უნდა გახსნან ნებისმიერ „განთავსების აგენტთან“. ამავე ანგარიშზე მოხდება „ინვესტორის“ მიერ შესყიდული „ობლიგაციების“ მიწოდება „ემიტენტის“ მიერ შესაბამისად „გამოშვების თარიღზე“ ან „გადავადებული განთავსების თარიღზე“. გამონაკლის შემთხვევებში, „განთავსების აგენტებს“ შეუძლიათ თავიანთი შეხედულებისამებრ დართონ ნება „ინვესტორს“ „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები, ნაცვლად „განთავსების აგენტთან“ გახსნილი „ინვესტორის“ საბროკერო ანგარიშისა, მიმართოს „ემიტენტის“ „ანგარიშის მწარმოებლის“ ანგარიშზე, რომელიც გახსნილია „განთავსების აგენტთან“. ასეთ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ მიწოდება განხორციელდება „ცენტრალურ დეპოზიტართან“ ან სხვა უფლებამოსილ „ანგარიშის მწარმოებელთან“ არსებულ „ინვესტორის“ ანგარიშზე.

პოტენციური ინვესტორის მიერ გადახდილი ზედმეტი თანხის შემთხვევაში გადახდილი ნამეტი ინახება ამ პოტენციური ინვესტორის საბროკერო ანგარიშზე. ამ თანხის დაბრუნება ხდება „განთავსების აგენტების“ მიერ დადგენილი პროცედურით.

„ინვესტორს“ უფლება აქვს, დემატერიალიზებულ ფასიან ქაღალდებზე საკუთრებიდან გამომდინარე უფლებები განახორციელოს მხოლოდ იმ „ანგარიშის მწარმოებლის“ მიმართ, რომელთანაც ფლობს დემატერიალიზებულ ფასიან ქაღალდებს, ან „ცენტრალური დეპოზიტარის“ მიმართ, თუ „ინვესტორი“ დემატერიალიზებულ ფასიან ქაღალდებს პირდაპირ მასთან ფლობს.

აღნიშნული წესიდან საგამონაკლისო შემთხვევები დადგენილია საქართველოს კანონით დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების ფლობის შესახებ.

ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, „ობლიგაციების“ განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილნი არიან ფლობდნენ „ობლიგაციებს“ სხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „ცენტრალურ დეპოზიტართან“, თუ „ობლიგაციონერი“ თავად წარმოადგენს „ცენტრალური დეპოზიტარის“ სისტემის მონაწილეს, „ფასიანი ქაღალდების ანგარიშ(ებ)ზე“ 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“ მიღება ან/და გადაცემა ხდება „ანგარიშის მფლობელის“ „ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე“ არსებული „ობლიგაციების“ დაკრედიტებით ან/და დადებუტებით. „ობლიგაციების“ მიღება, გადაცემა და ფლობა მესამე პირისთვის ნამდვილად ჩაითვლება სხვა, დამატებითი ქმედების ან პირობის გარეშე. „ანგარიშის მწარმოებელი“ ვალდებულია შეასრულოს ანგარიშის მფლობელის ან მისი რწმუნებულის დავალება ანგარიშის მწარმოებელსა და ანგარიშის მფლობელს შორის დადებული ხელშეკრულების შესაბამისად.

„ობლიგაციების“ განთავსების შემდგომ „ემიტენტს“ აქვს უფლება, მიმართოს „ადგილობრივ საფონდო ბირჟას“ განაცხადით ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. სავაჭრო სისტემაში დაშვების თაობაზე დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, შესაძლებელი გახდება „ობლიგაციებით“ გარიგებების დადება „ადგილობრივ საფონდო ბირჟაზე“ შესაბამისი საფონდო ბირჟის წესებისა და ბირჟაზე დაშვებული „ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონმდებლობის“ მოთხოვნების შესაბამისად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ობლიგაციების“ „ადგილობრივი 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 მარეგულირებელი კანონმდებლობის“ შესაბამისად).

(დ) ფასის (კუპონის) დადგენა

პოტენციური ინვესტორებისათვის შეთავაზების საბოლოო მოცულობა (ანუ გამოსაშვები „ობლიგაციების“ რაოდენობა და მთლიანი ემისიის ღირებულება) 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 აგენტები“ უფლებამოსილნი არიან, მოახდინონ „ობლიგაციების“ განთავსება „გადავადებული განთავსების ფასით“ „გამოშვების თარიღიდან“ „შეთავაზების პერიოდის“ დასრულების თარიღის ჩათვლით. „ობლიგაციების“ გადავადებული განთავსება მოხდება „გადავადებული განთავსების ფასით“. ინვესტორებს შეუძლიათ გადავადებით გამოსაშვები „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ შესყიდვის შესახებ განაცხადის / შეტყობინების მიწოდებით ნებისმიერ „განთავსების აგენტთან“. „ობლიგაციების“ ყიდვის სურვილის შეტყობინება დასაშვებია ელექტრონული კომუნიკაციის ან/და „განთავსების აგენტების“ მიერ ნებადართული ნებისმიერი სხვა საშუალებებით.

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

„ემიტენტი“ „ობლიგაციების“ განთავსების შემდგომ, რაც შეიძლება მალე, მიმართავს „ადგილობრივ საფონდო ბირჟას“ განაცხადით „ობლიგაციების“ სავაჭრო სისტემასა და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. დაშვების შემთხვევაში, შესაძლებელი გახდება „ადგილობრივ საფონდო ბირჟაზე“ „ობლიგაციებით“ ვაჭრობა ამ საფონდო ბირჟის წესებისა და ბირჟაზე დაშვებულ ფასიან ქაღალდებთან მიმართებით მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. სტატუსი

„ობლიგაციები“ წარმოადგენს „ემიტენტის“ არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებას. „ობლიგაციებს“ ექნებათ იდენტური სამართლებრივი სტატუსი ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე. „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული და „პირობებიდან“ გამომდინარე „ემიტენტისადმი“ მოთხოვნები ყოველთვის იქნება „ემიტენტის“ სხვა დანარჩენი არასუბორდინირებული კრედიტორების მოთხოვნების თანაბარი გადახდევინების ნაწილში, გარდა იმგვარი მოთხოვნებისა, რომელთაც კანონმდებლობის იმპერატიული ნორმების შესაბამისად გააჩნიათ უპირატესობა.

4. დათქმები

(ა) საქმიანობის ცვლილება:

„ემიტენტი“ ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ „ჯგუფის“ მიერ განხორციელებული საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები არ შეიცვალოს „ობლიგაციების“ „გამოშვების თარიღისათვის“ არსებულ მდგომარეობასთან შედარებით.

(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 უზრუნველყოს მისი/მათი, როგორც სამეწარმეო იურიდიული პირ(ებ)ის, განგრძობადი არსებობა (გარდა „პირობების“ 4(გ) ქვეპუნქტით („შერწყმა“) გათვალისწინებული შემთხვევებისა) და ბიზნეს საქმიანობა და ყველა იმ მნიშვნელოვანი ინტელექტუალური საკუთრების, ისევე როგორც - ყველა საჭირო ნებართვის, ლიცენზიის, თანხმობის და უფლებამოსილების, რაც დაკავშირებულია ან/და აუცილებელია მისი (მათი) საქმიანობის შეუფერხებლად განხორციელებისათვის.
- (ii) „ემიტენტმა“ უნდა მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა, რათა მოიპოვოს ან/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“ კანონიერების, ნამდვილობის, აღსრულებადობისა და საქართველოს სასამართლოებში მტკიცებულებად დასაშვებობისათვის.

(გ) შერწყმა:

I. „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს, რომ იმ ობლიგაციონერების წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) ობლიგაციების გადაუხდელი ძირითადი თანხის 51%-ს (ორმოცდათერთმეტი პროცენტი), არ განახორციელოს შემდეგი: (გ.I.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან (გ.I.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონსოლიდაცია ან შერწყმა, და ამ მიზნით „ემიტენტის“ 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.I.1) ან (გ.I.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“ გამომდინარე ყველა უფლებასა და ვალდებულებას იმ „ობლიგაციონერების“, რომლებიც ფლობენ ობლიგაციების გადაუხდელი ძირითადი თანხის 51%-ს (ორმოცდათერთმეტი პროცენტი), მისაღები ფორმითა და შინაარსით და 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) ზემოხსენებულ (გ.I.1) ან (გ.I.2) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ გამოიწვევს „არსებითად საზიანო შედეგს“.

II. „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს, რომ იმ ობლიგაციონერების, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) ობლიგაციების გადაუხდელი ძირითადი თანხის 51%-ს (ორმოცდათერთმეტი პროცენტი), წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, მისმა „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ არ განახორციელოს შემდეგი: (გ.II.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან რაიმე სხვა კორპორატიული ცვლილება; (გ.II.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.II.1) ან (გ.II.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) ზემოთხსენებულ (გ.II.1) ან (გ.II.2) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ გამოიწვევს „არსებითად საზიანო შედეგს“.

III. განურჩევლად ზემოთქმულისა, ნებისმიერი „მნიშვნელოვან შვილობილი“ 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 მის ნებისმიერ 100%-იან „შვილობილს“ შორის, (ii) „ემიტენტის“ ან/და მისი ნებისმიერი „შვილობილის“ ქონების ლიზინგით ან/და იჯარით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან (iii) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სეკიურიტიზაციას, 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“ 10%-ს (ათ პროცენტს).

(დ) გასხვისება:

(I) გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სხვაგვარი დათქმაა გათვალისწინებული წინამდებარე „პირობებში“, და „პირობების“ 4(გ) პუნქტის („შერწყმა“) და 4(ე) პუნქტის („აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები“) დებულებების შეუზღუდავად და გათვალისწინებით, იმ ობლიგაციონერების, რომლებიც ფლობენ ობლიგაციების გადაუხდელი ძირითადი თანხის 51%-ს ((ორმოცდათერთმეტ პროცენტს), წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, „ემიტენტი“ არც თავად და არც რომელიმე მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ საშუალებით არ გაყიდის, გაასხვისებს, იჯარით გასცემს ან სხვაგვარად განკარგავს მის აქტივებს ან შემოსავლებს, მთლიანად ან ნაწილობრივ, ერთი ან რამოდენიმე (დაკავშირებული ან დამოუკიდებელი) ტრანზაქციით სხვა რომელიმე „პირზე“, გარდა „ემიტენტისა“ ან მისი „შვილობილისა“, რომელშიც „ემიტენტი“ ფლობს წილის უმრავლესობას. აღნიშნული შეზღუდვა არ შეეხება იმ შემთხვევებს, როდესაც ერთობლივად კმაყოფილდება შემდეგი პირობები:

- i. ყველა ასეთი ტრანზაქცია ხორციელდება გაშლილი მკლავის პრინციპით, „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და საბაზრო პირობებით; და
- ii. ნებისმიერ იმ ტრანზაქციასთან მიმართებით, როდესაც ხდება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო

სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ემიტენტის“ „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების“ 30%-ზე (ოცდაათ პროცენტზე) მეტის გასხვისება, გასხვისებამდე „ემიტენტი“ ვალდებულია იმ ობლიგაციონერებს რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) ობლიგაციების გადაუხდელი ძირითადი თანხის 51%-ს (ორმოცდათერთმეტი პროცენტი) მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობითი დასკვნა იმის შესახებ, რომ ტრანზაქცია განხორცილდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“;

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

- i. ტრანზაქციებს „ემიტენტსა“ და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის;
- ii. ემიტენტის“ ან/და მისი ნებისმიერი „შვილობილის“ ქონების ლიზინგით ან/და იჯარით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში;
- iii. ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სეკიურითიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებულ 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“ 30% (ოცდაათ პროცენტს).
- iv. ნებისმიერ გასხვისების გარიგებას, რომლისგან მიღებული წმინდა შემოსულობის ჯამური ოდენობაც არ აღემატება შემდეგი ორი მაჩვენებელიდან უმაღლესს: უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების“ 10%-სა (ათ პროცენტს).
- v. ნებისმიერ აქტივის ან ქონების გასხვისება, რომლის ფასიც აღემატება კომპანიის ბოლო ფინანსურ ანგარიშგებაში გაცხადებულ ფასს.

(ე) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

- I. არც „ემიტენტი“ და არც მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ პირდაპირ ან არაპირდაპირ არ განახორციელებს 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/არაიან „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 კონსოლიდირებული აქტივების“ 10% (ათი პროცენტი), „ემიტენტმა“ აღნიშნული ტრანზაქციის განხორციელებამდე „ობლიგაციონერებს“ უნდა მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობით დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ტრანზაქცია განხორცილდა „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 ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში გაფორმებული შრომითი ხელშეკრულება, რომელიც შეესაბამება „ჯგუფის“ ამგვარი წევრის წარსულში განხორციელებულ პრაქტიკას;

(ბ) „ემიტენტსა“ და მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის განხორციელებული ტრანზაქციები;

(გ) გონივრული ოდენობით ანაზღაურების გადახდა მმართველი ორგანოების წევრებისათვის, რომლებიც „ემიტენტთან“ ან მის „მნიშვნელოვან შვილობილთან“ სხვაგვარად „აფილირებული პირები“ არ არიან;

(დ) „ემიტენტის“ ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი დამფუძნებლის/პარტნიორისგან „ემიტენტისათვის“ ჩვეული საქმიანობის დასაფინანსებლად გაცემული ნებისმიერი სესხი ან დაფინანსების სხვა 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 მის „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 მსგავს მოთხოვნებთან ერთად არ აღემატება “მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების” 1.0%-ს (ერთ პროცენტს).

(ზ) აკრძალული გადახდები:

(I) „ემიტენტი“ არ დაუშვებს და ასევე უზრუნველყოფს, რომ არცერთმა მისმა „შვილობილმა“ არ დაუშვას, შემდეგი:

(ზ.1) განაცხადოს დივიდენდების გაცემის თაობაზე, ან გასცეს დივიდენდი ფულადი ან სხვა სახით, ან მოახდინოს მსგავსი განაწილება (მათ შორის, აქციების გამოსყიდვის ან სხვა სახით) თავის კაპიტალთან დაკავშირებით, გარდა „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ სასარგებლოდ დივიდენდების გაცემისა და მათი განაწილებისა (ხოლო, თუ „შვილობილი“ არ არის „ემიტენტის“ 100%-იანი „შვილობილი“, სხვა პარტნიორების სასარგებლოდაც მათი წილის პროპორციულად); ან

(ზ.2) პირდაპირ ან არაპირდაპირ ნებაყოფლობით შეიძინოს, გამოისყიდოს ან სხვაგვარად მოახდინოს საკუთარი სააქციო კაპიტალის ან აქციების შეძენა; ან

(ზ.3) გასცეს სესხები.

ნებისმიერი ამგვარი ქმედება რომელიც განსაზღვრულია პუნქტებით (ზ.1) ან (ზ.2) ან (ზ.3) მიიჩნევა „აკრძალულ გადახდებად“, თუ:

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

(ii) ამგვარი გადახდის განხორციელების შემდეგ „სესხის მომსახურების კოეფიციენტი - [საოპერაციო მოგება/ვალდებულებების მომსახურების ხარჯი, DSCR]“, ჩამოცდეს 1.05x მაჩვენებელს.

(iii) ამგვარი „აკრძალული გადახდის“ და 2023 წლის 31 დეკემბერის შემდგომ განხორციელებულ ყველა სხვა „აკრძალული გადახდის“ თანხობრივი მოცულობების ჯამი აღემატება შემდეგი ორი კომპონენტის ჯამს:

(ა) „ემიტენტის“ ინდივიდუალური წმინდა მოგების 100%-ს (ასი პროცენტი) იმ პერიოდისათვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 31 დეკემბერს და სრულდება უკანასკნელი განვლილი ფინანსური წლის, ან 6 (ექვსი) თვიანი ფინანსური პერიოდის ბოლო დღეს; და

(ბ) „ემიტენტის“ მიერ 2023 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ წილების გამოშვებიდან ან რეალიზაციიდან და ამავე პერიოდში „ემიტენტის“ ნებისმიერი „ვალდებულების“ კაპიტალში კონვერტაციიდან ან წილების 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), 4(თ)(I)(ბ) და 4(თ)(I)(გ) ქვეპუნქტები.

(თ) ვალდებულება :

I. „ემიტენტს“ ეკრძალება, იკისროს, ან სხვა სახით, თავად ან მისმა „შვილობილებმა“, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, შექმნან, აიღონ, გამოუშვან, იკისრონ, გარანტია გასცენ ან სხვა მხრივ პირდაპირ ან არაპირდაპირ იკისრონ პირობითი ან სხვა ტიპის (შემდგომში ერთობლივად, „აღება“) ნებისმიერი სახის „ვალდებულება“ (მათ შორის, „შემქნილი ვალდებულება“) ან გამოუშვან „დისკვალიფიცირებული აქციები“ და, „ემიტენტმა“ არ უნდა, და არ უნდა მისცეს ნება რომელიმე მის „შვილობილს“, გამოუშვას „პრივილეგირებული აქციები“, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამგვარი „ვალდებულების“ „აღება“ არ გამოიწვევს (პრო-ფორმა საფუძველზე) „აღების“ უშუალო წინა თარიღის მდგომარეობით, უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ ან „ნახევარწლიური ფისკალური პერიოდისთვის“, რომელზეც მომზადებული და ხელმისაწვდომია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები, ქვემოთმოცემული ლიმიტებიდან ერთის მაინც გადაჭარბებას:

ა) „კონსოლიდირებული ლევერიჯის კოეფიციენტი“ არაუმეტეს 6.5:1 კოეფიციენტისა.

ბ) „სესხის მომსახურების კოეფიციენტი - [საოპერაციო მოგება/ვალდებულებების მომსახურების ხარჯი, DSCR]“ არანაკლებ 1.2:1 კოეფიციენტისა.

გ) LTV კოეფიციენტი - [„კონსოლიდირებული ლევერიჯის“ შეფარდება ქონების საინვესტიციო ღირებულებასთან] არაუმეტეს 70%-ისა.

II. „პირობების“ 4(თ)(I)(ა), და 4(თ)(I)(ბ) და 4(თ)(I)(გ) ქვეპუნქტებში მითითებული კოეფიციენტების კალკულაცია მოხდება 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.

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 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.
- V. პირობების 4(თ) პუნქტი არ კრძალავს „ობლიგაციებით“ წარმოდგენილი „ვალდებულების“ აღებას. კერძოდ, ემიტენტის მიერ „ობლიგაციების“ ერთ ან რამდენიმე ტრანშად გამოშვების შემთხვევაში, თუ დაირღვევა 4(თ) პუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე კოეფიციენტი, ეს არ ჩაითვლება 4(თ) პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევად.

(ი) ინფორმაციის გამჟღავნება:

- I. „ემიტენტი“ კისრულობს ვალდებულებას:
- (ა) ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 მაისისა, გამოაქვეყნოს IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული, „აუდიტორის“ მიერ დადასტურებული წლიური ფინანსურ ანგარიშგება;
- (ბ) ყოველი ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 30 აგვისტოსი, გამოაქვეყნოს IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული განვლილი 6 (ექვსი) თვის არააუდირებული 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 ან „ობლიგაციონერები“ რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) გადაუხდელი „ობლიგაციების“ 51%-ზე (ორმოცდათერთმეტი პროცენტი) მეტს, გონივრულობის ფარგლებში ჩათვლიან, რომ დადგა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, მათ შეუძლიათ „ემიტენტისაგან“ წერილობით მოითხოვონ, და „ემიტენტი“ ვალდებულია „ობლიგაციონერებს“ დაუყოვნებლივ მიაწოდოს ინფორმაცია, რაც პირდაპირ უკავშირდება აღნიშნულ „დეფოლტის შემთხვევას“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევას“. წერილობით მოთხოვნა შესაძლოა წარმოდგენილ იქნეს „ობლიგაციონერების“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლის“ 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“ 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.

(მ) კონტროლის ცვლილება:

„ემიტენტმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ არ განხორციელდება „კონტროლის ცვლილება“. ამ მუხლის მიზნებისათვის, „კონტროლის ცვლილება“ განხორციელდება, თუ საბოლოო ბენეფიციარები, რომლებიც წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ თარიღისათვის ფლობენ წილებს „კომპანიის“ კაპიტალში, არაპირდაპირ, შეწყვეტენ „ემიტენტის“ კაპიტალის 50%-ზე მეტი წილის ფლობას ან სხვაგვარად, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, შეწყვეტენ „ემიტენტის“ კონტროლს.

წინამდებარე „პირობის“ მიზნებისათვის, ჩაითვლება, რომ არსებული საბოლოო ბენეფიციარები „აკონტროლებენ“ „ემიტენტს“, თუ (პირდაპირ თუ არაპირდაპირ, კაპიტალის ფლობის, ხმის უფლების ქონის, ხელშეკრულების ან ტრასტის მეშვეობით ან სხვაგვარად) არსებულ საბოლოო ბენეფიციარებს აქვთ უფლებამოსილება დანიშნონ და/ან გაათავისუფლონ „ემიტენტის“ დირექტორთა საბჭოს ან სხვა მმართველობითი ორგანოს წევრთა უმრავლესობა ან სხვაგვარად აკონტროლებენ ან უფლება აქვთ აკონტროლონ „ემიტენტის“ საქმეები და პოლიტიკა.

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) კვარტალური; 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“ 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“.

„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.

თუ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით გადასახდელი პროცენტის თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება წინამდებარე პირობების შესაბამისად, არ იქნება 0.01 (ნული მთელი ერთი მეასედი) ევროს ჯერადი, ამგვარი ციფრი დამრგვალებს სუბლოეს 0.01 (ნული მთელი ერთი მეასედი) ევროს ჯერად რიცხვამდე (0.005-0.009 (ნული მთელი ხუთი მეათასედიდან ნული მთელი ცხრა მეათასედამდე) ევროს დამრგვალება მოხდება ზემოთ).

6. ობლიგაციების გამოსყიდვა და შექენა

(ა) გამოსყიდვა:

„ემიტენტს“ უფლება აქვს განაღდების თარიღამდე შესთავაზოს „ობლიგაციონერ(ებ)ს“ გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის გზით „ობლიგაციების“, შესაბამის ნაწილში (შესაძლოა ნაწილობრივადაც), გამოსყიდვა. აღნიშნულ შემთავაზებაზე „ობლიგაციონერ(ებ)ის“ თანხმობის მიღების შემთხვევაში, „ობლიგაციები“, შესაბამის ნაწილში, ჩაითვლება განაღდებულად „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), „ობლიგაციონერების“ და „ანგარიშის მწარმოებლებისთვის“ 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“ „ობლიგაციონერებს“ მათთვის დამაკმაყოფილებელი ფორმით დაუდასტურებს, რომ მას უწევს, ან მოუწევს „გადასახადების“ სახით დამატებითი თანხების გადახდა „ობლიგაციებთან“ მიმართებაში, რაც გამოწვეულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის ცვლილებით, ან ამგვარი კანონმდებლობის სხვაგვარი ოფიციალური განმარტებით „გამოშვებისა და განთავსების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში; და (ბ.2) ამგვარი დამატებითი თანხების გადახდის ვალდებულება ვერ იქნებოდა თავიდან აცილებული მიუხედავად „ემიტენტის“ მიერ გონივრული ზომების განხორციელებისა.

(გ) შეპენა:

„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“ 9(ა) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიზნით, ან „ობლიგაციონერთა კრების“ კვორუმის დადგენის მიზნით.

7. ანგარიშსწორება და გადახდები

(ა) ანგარიშსწორება:

1. „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გაანგარიშება მოხდება შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 3 (სამი) „სამუშაო დღით“ ადრე (შემდგომში „სააღრიცხვო თარიღი“). ანგარიშსწორება განხორციელდება ევროში „სააღრიცხვო თარიღისათვის“ „ობლიგაციონერებისა“ და „ანგარიშის მწარმოებლის“ სასარგებლოდ „განთავსების აგენტებთან“ მათ საბროკერო ანგარიშზე საბანკო გადარიცხვის გზით. „ობლიგაციონერებმა“ და „ანგარიშის მწარმოებელმა“ უნდა უზრუნველყონ „ცენტრალური დეპოზიტარისთვის“ განახლებული, სრული და სწორი ინფორმაციის მიწოდება მათი საბანკო ანგარიშების შესახებ, რომელზეც მოხდება „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სახის გადახდა. არც „ემიტენტი“, არც „ცენტრალური დეპოზიტარი“ და არც „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ არ იქნება პასუხისმგებელი გადახდის არ / ვერ განხორციელების შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ „ცენტრალურ დეპოზიტარს“ დროულად არ მიაწვდის მისი საბანკო ანგარიშების შესახებ ინფორმაციას, ან „ემიტენტის“ ან „ცენტრალური დეპოზიტარის“ მოთხოვნის მიუხედავად, „სააღრიცხვო თარიღისათვის“ ვერ უზრუნველყოფს ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.
2. თუ „ობლიგაციონერის“ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ ზემოაღნიშნულ ქვეპუნქტში მითითებული საბროკერო ანგარიში არ არის გახსნილი „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“, განხორციელებული გადახდებიდან შესაძლოა დაიქვითოს საბანკო მიმსახურების

საკომისიოები. თუ „ობლიგაციონერის“ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საბანკო ანგარიში არ არის ევროში, ანგარიშსწორება მოხდება შესაბამისი ვალუტის კონვერტაციის ხარჯების გამოკლებით.

3. 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.
4. ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული პროცესები და შეზღუდვები დამატებით დგინდება კანონმდებლობით, ასევე მის საფუძველზე „ცენტრალური დეპოზიტარისა“ 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 „ცენტრალური დეპოზიტარი“, ისევე, როგორც მათი საკონტაქტო ინფორმაცია მითითებულია „პირობების დოკუმენტში“ და „პროსპექტის“ ბოლოს. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „ცენტრალური დეპოზიტარი“ წარმოადგენენ მხოლოდ და მხოლოდ „ემიტენტის“ აგენტებს და ამ „პროსპექტის“ და შეთავაზების მიზნებისათვის, არ კისრულობენ რაიმე სახის ვალდებულებას „ობლიგაციონერების“ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ წინაშე და, შესაბამისად, არ წარმოადგენენ მათ ინტერესებს. „ემიტენტი“ იტოვებს უფლებას ობლიგაციონერების თანხმობითიმ რომლებიც ფლობენ ობლიგაციების გადაუხდელი ძირითადი თანხის 67% შეცვალოს ან შეწყვიტოს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“, „განთავსების აგენტთან“ ან/და „ცენტრალურ დეპოზიტართან“ ხელშეკრულება, და დანიშნოს დამატებითი ან სხვა „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „ცენტრალური დეპოზიტარი“ ამასთან „ემიტენტს“ ნებისმიერ დროს ევალება ჰყავდეს (i) კალკულაციისა და გადახდის აგენტი და (ii) ცენტრალური დეპოზიტარი, რაც თითოეულ შემთხვევაში უნდა დამტკიცდეს „ობლიგაციონერების მიერ რომლებიც ფლობენ ობლიგაციების გადაუხდელი ძირითადი თანხის 67%

ნებისმიერ ასეთ ცვლილებაზე ან მითითებული საკონტაქტო ინფორმაციის ცვლილების თაობაზე დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობოს „ობლიგაციონერებს“ „პირობების“ მე-13 პირობით („შეტყობინებები“) 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“ და „ცენტრალურ დეპოზიტარს“.

„ემიტენტი“ ვალდებულია არაუგვიანეს შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 1 (ერთი) „სამუშაო დღით“ ადრე „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“ გახსნილ მის საბანკო ანგარიშზე განათავსოს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ დაანგარიშებული თანხები ევროში „პირობების“ შესაბამისად და მისცეს დავალება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტს“ აღნიშნული თანხების „ცენტრალური დეპოზიტარის“ მიერ მიწოდებული „ანგარიშის მწარმოებლების“ შესაბამის ანგარიშებზე გადარიცხვის შესახებ. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ უფლებამოსილია, მაგრამ არა ვალდებული, „ემიტენტის“ საბანკო ანგარიშზე საკმარისი თანხების არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი დავალების გარეშე მოახდინოს ობლიგაციებთან დაკავშირებული ვადამოსული გადასახდელების გადარიცხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ანგარიშებზე მათ სახელზე არსებული „ობლიგაციების“ პროპორციულად, ხოლო ანგარიშზე საკმარისი თანხების არ არსებობის შემთხვევაში, აცნობოს აღნიშნულის თაობაზე „ემიტენტსა“ და „ობლიგაციონერებს“.

(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“), „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილნი არიან, „ობლიგაციონერთა“ კრების „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე ან იმ „ობლიგაციონერების“ გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) გადაუხდელი ძირითადი თანხის სულ მცირე ერთ მეხუთედს, 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 5 „სამუშაო დღის“ განმავლობაში; ან
- II. **სხვა ვალდებულებების დარღვევა:** „ემიტენტმა“ არ შეასრულა „პროსპექტი“ ნაკისრი ერთი ან რამდენიმე ვალდებულება (გარდა „პირობების“ 9(I) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებისა) და ამგვარი დარღვევა „ობლიგაციონერების“ „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე (i) არ ექვემდებარება გამოსწორებას და არის არსებითი (მატერიალური) ან განმეორებადი ხასიათის; ან (ii) ექვემდებარება გამოსწორებას, მაგრამ არ გამოსწორდა ამგვარი დარღვევის შესახებ „ობლიგაციონერების“ მიერ „ემიტენტისათვის“ მიწოდებული შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში; ან
- III. **ჯვარედინი დეფოლტი:** (i) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ნებისმიერი სხვა არსებული ან სამომავლო „ვალდებულება“ 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“ მიერ ნებისმიერი ამგვარი „ვალდებულება“ არ არის გადახდილი გადახდის თარიღზე ან (გარემოებების გათვალისწინებით) ნებისმიერი თავდაპირველად მოქმედი საშელავათო პერიოდის განმავლობაში; ან (iii) „ემიტენტი“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ დადგენილ თარიღზე ვერ იხდის ნებისმიერ თანხას, რომელიც მის მიერ გადასახდელია ნებისმიერი არსებული ან სამომავლო „გარანტიის“ შესაბამისად, ნებისმიერ „ვალდებულებასთან“ 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] თვიანი პერიოდის განმავლობაში და აღემატება 4,000,000 დოლარს; ან
- IV. **გადახდისუუნარობა და ლიკვიდაცია:**

- i. რომელიმე შემდეგი მოვლენის დადგომა: (ა) „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ მიზნად 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“ 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“ მიმართ ზედამხედველობის, დროებითი ადმინისტრირების, გარე მართვის, ლიკვიდაციის, რეაბილიტაციის ან გაკოტრების მართვის დაწყება; (დ) „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ კრედიტორთა კრების მოწვევა მორიგების განხილვის მიზნით; ან (ე) საქართველოში ან საქართველოს ნებისმიერი „სააგენტოს“ მიერ „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ ნებისმიერი სასამართლოს გარეშე ლიკვიდაციის დაწყება ან ანალოგიური აქტის/ქმედების განხორციელება; ან
- ii. „ემიტენტი“ ან მისი ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილი“: (ა) არ შესწევს უნარი გადაიხადოს ვადამოსული ვალები დროულად; ან (ბ) პასუხის გაცემით ან სხვაგვარად თანხმდება მის წინააღმდეგ არანებაყოფლობითი გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყებაზე და ამ მიზნით მისი 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“ ან მისი/მათი ქონების მნიშვნელოვანი ნაწილის მმართველის დანიშვნაზე; ან
- iii. „ემიტენტის“ პარტნიორები და ამტკიცებენ „ემიტენტის“ ლიკვიდაციის ან რეგისტრაციის გაუქმების რაიმე გეგმას; ან
- V. **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“ წინააღმდეგ გამოტანილი შეუსრულებელი საბოლოო/კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებების, განჩინებების ან ბრძანებების ჯამური ღირებულება აღემატება 4,000,000 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“ ხელმძღვანელობის სრულ ან ნაწილობრივ გადაყენებას, ან „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიერ საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების სრულ ან ნაწილობრივ შეზღუდვას; ან (ბ) „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე

„მნიშვნელოვანი შვილობილის“ კაპიტალის (სრულად ან მისი უმეტესობის), ან მისი შემოსავლების ან აქტივების სრულად ან ნებისმიერი ნაწილის (რომლის საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს „მთლიანი საკუთარი კაპიტალის“ 20%-ს (ოციპროცენტი) ან მეტს) დაყადაღებას, ნაციონალიზაციას, ექსპროპრიაციას, ან იძულებით გასხვისებას; ან

VI. **ანალოგიური გარემოებები:** დადგება ნებისმიერი მოვლენა, რომელსაც ნებისმიერი შესაბამისი იურისდიქციის კანონმდებლობის მიხედვით აქვს „პირობების“ მე-9(IV) ქვეპუნქტში („გადახდისუუნარობა“) ან მე-9(V) ქვეპუნქტში („შეუსრულებელი გადაწყვეტილებები, სამთავრობო ან სასამართლო ღონისძიებები“) აღნიშნული მოვლენების ანალოგიური ეფექტი; ან

VII. **სააღსრულებო წარმოება:** „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ 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

VIII. **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 (შეღავათი), 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

IX. **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.

„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 არაუშუალოდ 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 არიან ან წარმოადგენენ მოცემული დროისთვის გაუნაღდებელი „ობლიგაციების“ საერთო ძირი თანხის ნახევარზე მეტის მფლობელ „ობლიგაციონერ(ებ)ს“ განხილვის დროს, ან ნებისმიერ „განმეორებით კრებაზე“ - ორი ან მეტი პირი, რომელიც არის ან წარმოადგენს „ობლიგაციონერ(ებ)ს“, მიუხედავად „ობლიგაციების“ იმ ძირი ოდენობისა, რომელსაც ისინი ფლობენ ან წარმოადგენენ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამგვარი კრების საქმიანობა მოიცავს, მათ შორის, შემდეგი წინადადებების განხილვას: (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 კვორუმის აუცილებელი ოდენობა არის 2 (ორი) ან მეტი პირი, რომლებიც განსახილველ დროს არიან ან წარმოადგენენ გაუნაღდებელი „ობლიგაციების“ ძირი თანხის არანაკლებ ორ მესამედის,, ან „განმეორებით კრებაზე“ - არანაკლებ ერთ მესამედის მფლობელ „ობლიგაციონერ(ებ)ს“. ნებისმიერი სათანადოდ მიღებული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ მხოლოდია „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 „ანგარიშის მწარმოებელი“) 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.

„ობლიგაციონერების“ ნებისმიერი 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 „ანგარიშის მწარმოებელს“). „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეული კრების კვორუმს წარმოადგენს 2 (ორი) ან მეტი პირი, რომლებიც არიან ან წარმოადგენენ განსახილველ დროს გაუნაღდებელი „ობლიგაციების“ საერთო ძირი ოდენობის 20%-ზე (ოცი პროცენტი) მეტის მფლობელ „ობლიგაციონერ(ებ)ს“, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ მიმართ - 2 (ორი) ან მეტი პირს, რომლებიც არიან ან წარმოადგენენ „ობლიგაციონერებს“, მიუხედავად საკუთრებაში არსებული ან წარმოდგენილი „ობლიგაციების“ ძირი თანხისა.

გაუნაღდებელი „ობლიგაციების“ იმ დროისთვის 51%-ის (ორმოცდათერთმეტი პროცენტი) 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 20%-ს (ოცი 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“ აირჩევენ თავმჯდომარეს ერთმანეთს შორის ან ამგვარად თავმჯდომარის არჩევის შეუძლებლობის შემთხვევაში, „ემიტენტი“ დანიშნავს თავმჯდომარეს. თავმჯდომარე 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 კვორუმი არ არის შემდგარი. თუ კრებისთვის დანიშნული დროიდან 45 (ორმოცდახუთი) წუთის გასვლის შემდეგ არ არის კვორუმი 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) კალენდარულ დღეზე ნაკლები და 42 (ორმოცდაორი) კალენდარულ დღეზე მეტი.

(გ) ხმის მიცემა:

კრებაზე დასმული ნებისმიერი კითხვა უნდა გადაწყდეს ხელის აწევით გარდა იმ შემთხვევისა თუ არის მოთხოვნილი ფარული კენჭისყრა (ხელის აწევამდე ან შედეგის გამოცხადებამდე) თავმჯდომარის, „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 გადამწყვეტი 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 გაუნაღდებელი „ობლიგაციების“ სულ მცირე 75%-ს (სამოცდათხუთმეტი პროცენტი) ან მეტს, უფლებამოსილია/უფლებამოსილნი არიან დაიწყონ აღსრულების პროცედურა „პირობების“ მე-9 მუხლით გათვალისწინებული „დეფოლტის შემთხვევებთან“ დაკავშირებით. აღსრულების პროცედურის დასაწყებად „სპეციალური გადაწყვეტილება“ 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“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლების“ უნდა მიეწოდოთ ან შეტყობინების გამოქვეყნებით (მათ შორის, შეუზღუდავად, „ემიტენტის“ ან საფონდო ბირჟის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების გზით), ან წინამდებარე „პროსპექტში“ მითითებულ „ობლიგაციების“ „ანგარიშის მწარმოებლის“ 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 „ანგარიშის მწარმოებელს“ წინამდებარე „პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, თუ „ანგარიშის მწარმოებელი“ „ობლიგაციების“ მფლობელს წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებენ.

ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ამ პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინების მატერიალური სახით შესაბამის მისამართზე გაგზავნის შემთხვევაში, შეტყობინება ითვლება სათანადოდ წესით გაგზავნილად და იგი არ საჭიროებს დამატებით ელ-ფოსტით მეშვეობით გაგზავნას. რეგულირებადი ინფორმაციის გასაჯაროების მიზნით გამოყენებულ იქნება კანონმდებლობით განსაზღვრული რომელიმე საჯარო წყარო (<https://reportal.ge/>; <https://gse.ge/>; <https://www.tse.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) სხვაინფორმაცია საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ შემთხვევებში: „ემიტენტის“ ან „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ ან „თბილისის 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 კვორუმი.

„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.

„გამჭვირვალობის წესი“ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2020 წლის 7 ოქტომბრის ბრძანება #181/04 „ემიტენტის შესახებ ინფორმაციის გამჭვირვალობისა და ემიტენტისათვის ფასიანი ქაღალდების რეგისტრატორის დანიშვნის წესის დამტკიცების თაობაზე“, მასში დროდადრო შეტანილი ცვლილებების გათვალისწინებით;

„ობლიგაციონერი“ ან **„ინვესტორი“** არის „ანგარიშის მფლობელი“ (რომელიც, მათ შორის, შესაძლებელია იყოს „ანგარიშის მწარმოებელი“), რომელიც დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების მიმართ მოქმედებს მხოლოდ თავის სასარგებლოდ.

„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, კაპიტალის ფლობით, სახელშეკრულებო ურთიერთობით ან სხვაგვარად.

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

„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.

„კონსოლიდირებული EBITDA“ ნიშნავს მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული მოგება საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილების ეფექტის გამოკლებით, რომელიც შესაბამისი მუხლებისთვის გამოითვლება „კომპანიის“ IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებებიდან. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, „კონსოლიდირებული EBITDA“-ს განმარტების (ა)-(ვ) ქვეპუნქტებში (ჩათვლით), მითითებული მაჩვენებლები დაითვლება უკანასკნელი თორმეტი თვისთვის.

„კონსოლიდირებული ლევერიჯი“ ნიშნავს, კონკრეტულ „პირებთან“ მიმართებაში და ნებისმიერ შეფასების თარიღში, თანხას, რომელიც უტოლდება (დუბლირების გარეშე) ამ

კონკრეტული „პირის“ და მისი „შვილობილების“ (ა) „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად გამოთვლილ „ვალდებულებას“, ასეთი „პირის“ ბოლო ხელმისაწვდომი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად.

„კონსოლიდირებული ლევერიჯის კოეფიციენტი“ ნიშნავს, ნებისმიერ კონკრეტულ „პირთან“ მიმართებაში და დადგენის ნებისმიერ თარიღში, ასეთი „პირის“ „კონსოლიდირებული ლევერიჯის“ თანაფარდობას ამ თარიღში ამ „პირის“ „კონსოლიდირებულ EBITDA-სთან“, რომელიც დათვლილია უკანასკნელი 12 თვისთვის (Last Twelve Month), მითითებული „პირის“ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე (მომზადებული „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად) დაყრდნობით, რომელიც საჯაროდ ხელმისაწვდომია, ზუსტად იმ თარიღამდე, რომელზეც ასეთი დამატებითი „ვალდებულება“ იქნა აღებული, „დისკვალიფიცირებული აქციები“ ან „პრივილეგირებული აქციები“ იქნა გამოშვებული. იმ შემთხვევაში, თუ მითითებული „პირი“ ან მისი რომელიმე „შვილობილი“ ახორციელებს, აიღებს გარანტიას, გასცემს, ანაზღაურებს, ყიდულობს, გამოსყიდის ან სხვაგვარად ანაზღაურებს რაიმე „ვალდებულებას“ ან გასცემს, ყიდულობს ან გამოსყიდის „პრივილეგირებულ აქციებს“ იმ პერიოდის დაწყების შემდეგ, რომლისთვისაც ხდება „კონსოლიდირებული EBITDA-ს“ გამოთვლა და იმ თარიღზე ან თარიღამდე, რომლის დროსაც ხდება „კონსოლიდირებული ლევერიჯის კოეფიციენტის“ გაანგარიშება (შემდგომში „გაანგარიშების თარიღი“), მაშინ „კონსოლიდირებული ლევერიჯის კოეფიციენტი“ გამოითვლება შემდგომ ჩამოთვლილისთვის პროფორმა ეფექტის მიცემით - ამგვარი „ვალდებულების“ წარმოშობის, მიღების, გარანტიის, დაფარვის, გამოსყიდვის ან სხვაგვარად დაფარვის, ან „პრივილეგირებული აქციების“ გამოსყიდვის და მისგან მიღებული შემოსავლების ისე ასახვით, თითქოს ეს მოხდა შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის დასაწყისში. ამის გარდა, „კონსოლიდირებული ლევერიჯის კოეფიციენტის“ დათვლის მიზნებისთვის:

(ა) კონკრეტული „პირის“ ან ნებისმიერი მისი „შვილობილის“ მიერ განხორციელებული ბიზნესების ან აქტივების შესყიდვები, მათ შორის შერწყმის, კონსოლიდაციის, გაერთიანების ან სხვა ბიზნეს კომბინაციების გზით და ნებისმიერი დაკავშირებული ფინანსური ტრანზაქციის ჩათვლით შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში ან ამ საანგარიშო პერიოდის შემდგომ, თუმცა არაუგვიანეს „გაანგარიშების თარიღისა“ (მისი ჩათვლით) განხორციელდება პროფორმა ეფექტით, თითქოს აღნიშნული განხორციელებულიყო აღნიშნული საანგარიშო პერიოდის პირველ დღეს და „კონსოლიდირებული EBITDA“ და „კონსოლიდირებული ლევერიჯი“ ასეთი საანგარიშო პერიოდისთვის გამოითვლება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად, პრო-ფორმა საფუძველზე;

(ბ) „კონსოლიდირებული EBITDA“-ს ნაწილი, რომელიც „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მიეკუთვნება შეწყვეტილ ოპერაციებს და ოპერაციები ან ბიზნესები (და მასში საკუთრების ინტერესები), რომლებიც განკარგულ იქნა „გაანგარიშების თარიღამდე“ - გამორიცხული იქნება;

(გ) ნებისმიერი „პირი“, რომელიც წარმოადგენდა „შვილობილს“ „გაანგარიშების თარიღზე“, ამ მთელი საანგარიშო პერიოდის მანძილზე ჩაითვლება „შვილობილად“;

(დ) ნებისმიერი „პირი“, რომელიც არ წარმოადგენდა „შვილობილს“ „გაანგარიშების თარიღზე“, ამ მთელი საანგარიშო პერიოდის მანძილზე არ ჩაითვლება „შვილობილად“. ამ განმარტებისა და „კონსოლიდირებული EBITDA-ს“ და „კონსოლიდირებული მოგების“ განმარტებების

მიზნებისათვის, პროფორმა გამოთვლები განხორციელდება კეთილსინდისიერად, „ემიტენტის“ მიერ განსაზღვრული პასუხისმგებელი ფინანსური ან ბუღალტერის მიერ.

„სესხის მომსახურების კოეფიციენტი - [საოპერაციო მოგება/ვალდებულებების მომსახურების ხარჯი, DSCR]“ - ნიშნავს შემდეგი მონაცემების თანაფარდობას:

მრიცხველი: 4(თ)(II) ქვეპუნქტით განსაზღვრული პერიოდისთვის (უკანასკნელი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში), „კონსოლიდირებულ EBITDA“-ს დამატებული ცვლილება სამუშაო კაპიტალში³⁵, დაკლებული ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შესყიდვისთვის გადახდილი თანხები, დამატებული ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაყიდვიდან მიღებული თანხები, დაკლებული გაცემული სესხები, დაკლებული დივიდენდების ან კაპიტალის შემცირების შედეგად გაცემული თანხები, დამატებული მიღებული სესხები, დამატებული კაპიტალის ზრდა.

მნიშვნელი: შემდეგი მუხლების ჯამი „განსაზღვრული პერიოდისთვის“ (უკანასკნელი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში):

- a) „ფინანსური ხარჯები“ „განსაზღვრული პერიოდისთვის“;
- b) ნებისმიერი „ვალდებულებების“ დაგეგმილი და სავალდებულო დაფარვა და ნებაყოფლობითი წინასწარი დაფარვა „განსაზღვრული პერიოდისთვის“ (უკანასკნელი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში);
- c) მსესხებლის მიერ ნებისმიერი ძირის გადახდა „განსაზღვრული პერიოდისათვის“ ნებისმიერი საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად.

“ფინანსური ხარჯები” ნიშნავს „განსაზღვრული პერიოდისთვის“ (უკანასკნელი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში) შემდეგი მუხლების ჯამს: „ვალდებულებებიდან“ გამომდინარე პროცენტი, საკომისიო, წინსწრების საკომისიო, პრემიუმი და სხვა ფინანსური გადასახადი, რომელიც არის გადახდილი, გადასახდელი ან კაპიტალიზირებული „განსაზღვრული პერიოდისთვის“, მათ შორის:

- a) ითვალისწინებს ფინანსური იჯარის საპროცენტო (მაგრამ არა ძირი) გადასახადს;
- b) ითვალისწინებს ნებისმიერი სახის საკომისიოს, მოსაკრებელს, დისკაუნტსა და სხვა ფინანსურ გადასახადებს, რომელიც გადასახდელია მსესხებლის მიერ (და გამოკლებული ნებისმიერი ასეთი თანხები, რომლებიც გადასახდელია მსესხებლის სასარგებლოდ) საპროცენტო განაკვეთის ჰეჯირების ხელშეკრულების ფარგლებში;
- c) ითვალისწინებს მსესხებლის მიერ სუბორდინირებულ სესხზე გადახდილ ნებისმიერ პროცენტის ან სხვა ფინანსურ გადახდებს;

არცერთი თანხა არ უნდა დაემატოს (ან გამოაკლდეს) ერთზე მეტჯერ.

„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 „აფილირებული პირი“.

³⁵ სამუშაო კაპიტალი - მიმდინარე აქტივებს დაკლებული მიმდინარე ვალდებულებები. მიმდინარე აქტივებში არ გაითვალისწინება ფულადი სახსრები; მიმდინარე ვალდებულებებში არ გაითვალისწინება „ვალდებულებები“

„გამოშვების თარიღი“ ნიშნავს თარიღს, როდესაც ხდება „ობლიგაციების“ გამოშვება, როგორც ეს მითითებულია „პირობების დოკუმენტში“.

„მნიშვნელოვანი შვილობილი“ არის „ემიტენტის“ ნებისმიერი „შვილობილი“:

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

„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.

„აკრძალულ გადახდას“ აქვს „პირობების“ 4(ზ) პუნქტით მინიჭებული მნიშვნელობა;

„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 %-ზე (ორმოცდაათ 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“.

„შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“ ან **„პირობების დოკუმენტი“** არის შეთავაზების პირობების დოკუმენტი, რომელიც ადგენს მისი წარდგენის თარიღისთვის არსებული ინფორმაციის ან სავარაუდო ინფორმაციის გამჟღავნებით შეთავაზების პირობებს;

„საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“ შეთავაზების პირობების დოკუმენტი, რომელიც ადგენს შეთავაზების საბოლოო პირობებს.

„გადავადებული განთავსების ფასი“ - როგორც ეს განმარტებულია „შეთავაზების პირობების დოკუმენტში“.

„გადავადებული განთავსების თარიღი“ - 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));

„საპროცენტო პერიოდი“ არის 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).

„სააგენტო“ ნიშნავს ნებისმიერი სახელმწიფოს ან ზეეროვნული ორგანოს ან მათი მთავრობის ნებისმიერ სააგენტოს, ორგანოს, ცენტრალურ ბანკს, დეპარტამენტს, კომიტეტს, მთავრობას, საკანონმდებლო ორგანოს, მინისტრს, სამინისტროს, თანამდებობის პირს, ან საჯარო ან კანონით გათვალისწინებულ პირს (მიუხედავად იმისა, ავტონომიურია თუ არა);

„პოლიტიკური კომპანია“ ნიშნავს „პირს“, რომელიც (ა) პირდაპირ ან არაპირდაპირ ახორციელებს „კონტროლს“ „ემიტენტის“ საქმიანობასა და პოლიტიკაზე; ან (ბ) პირდაპირ ან არაპირდაპირ ფლობს „ემიტენტის“ კაპიტალის, „ხმის უფლების მქონე აქციების“ ან საკუთრებასთან დაკავშირებული სხვა უფლების 50%-ზე მეტს;

„მთლიანი საკუთარი კაპიტალი“ (Total Equity) ნიშნავს, ნებისმიერ შესაბამის დროსა და ნებისმიერი საანგარიშგებო პერიოდისათვის, ჯამურ აქტივებს გამოკლებული ჯამური ვალდებულებები, როგორც წარმოდგენილია „ემიტენტის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში;

„საქართველოს საფონდო ბირჟა“ ნიშნავს სს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ (ს/კ: 211382145);

„თბილისის საფონდო ბირჟა“ ნიშნავს სს „თბილისის საფონდო ბირჟას“ (ს/კ: 405099682).

„ადგილობრივი საფონდო ბირჟა“ ნიშნავს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ან/და „თბილისის საფონდო ბირჟას“.

„გარანტია“ ნებისმიერი „პირის“ ნებისმიერ „ვალდებულებასთან“ მიმართებით ნიშნავს ამგვარი „ვალდებულების“ გადახდასთან დაკავშირებით სხვა „პირის“ ნებისმიერ ვალდებულებას, მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, რომ: (ა) შეისყიდოს „ვალდებულება“; (ბ) ასესხოს ფული, შეისყიდოს ან გამოიწეროს წილი/აქციები ან სხვა ფასიანი ქაღალდები, ან შეისყიდოს აქტივები ან მომსახურება ამგვარი „ვალდებულების“ დაფარვის მიზნით თანხების მოსაზიდად; (გ) აანაზღაუროს „ვალდებულების“ გადახდის ვალდებულების დარღვევის შედეგად გადასახდელი თანხა; და (დ) იკისროს პასუხისმგებლობა ასეთ „ვალდებულებაზე“ ნებისმიერი სხვა ხელშეკრულების საფუძველზე;

„დაფარვის თარიღი“ ნიშნავს საბოლოო დაფარვის თარიღს, როცა „ემიტენტმა“ უნდა დაფაროს „ობლიგაციები“ მათი ძირითადი თანხისა და მათზე დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდით, და რომელიც განისაზღვრება „პირობების დოკუმენტით“;

„ფასიანი ქაღალდების ანგარიში“ – ანგარიში (გარდა „ემიტენტის“ ანგარიშისა), რომელსაც „ანგარიშის მწარმოებელი“ აწარმოებს და რომელზედაც ხორციელდება „ობლიგაციების“ დაკრედიტება ან დადებულება;

„ანგარიშის მწარმოებელი“ – ფინანსური ინსტიტუტი (მათ შორის, „ცენტრალური დეპოზიტარი“), რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე უფლებამოსილია კლიენტს გაუხსნას და აწარმოოს „ფასიანი ქაღალდების ანგარიში“;

„ანგარიშის მფლობელი“ – პირი, რომლის სახელითაც „ანგარიშის მწარმოებელი“ აწარმოებს „ფასიანი ქაღალდების ანგარიშს“, მიუხედავად იმისა, ეს პირი მოქმედებს თავის თუ სხვის სასარგებლოდ (მათ შორის, როგორც „ანგარიშის მწარმოებელი“); ყოველგვარი ეჭვის 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 არასახელშეკრულებო 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 არასახელშეკრულებო ვალდებულებებთან.

ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში

ქვემოთ მოცემული ინფორმაცია წარმოადგენს „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ძირითადი საგადასახადო საკითხების ზოგად აღწერას. შესაბამისად, აღნიშნული არ წარმოადგენს „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული საგადასახადო საკითხებისა ამომწურავ შეფასებას. „ობლიგაციების“ პოტენციურმა შემძენებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ საგადასახადო მრჩეველებთან „ობლიგაციების“ შეძენასთან, ფლობასთან და გასხვისებასთან დაკავშირებით, ასევე „ობლიგაციებიდან“ პროცენტის, ძირითადი თანხის ან/და სხვა შემოსავლების მიღების შესახებ და ამგვარი ქმედებების საგადასახადო შედეგების თაობაზე. მიმოხილვა ეფუძნება წინამდებარე „პროსპექტის“ შედგენის თარიღისთვის მოქმედ კანონმდებლობას, რომელიც შეიძლება შეიცვალოს აღნიშნული თარიღის შემდეგ. ამ თავში წარმოდგენილი ინფორმაცია და ანალიზი შეეხება მხოლოდ საგადასახადო საკითხებს და პოტენციურმა ინვესტორებმა არ უნდა გამოიყენონ ეს ინფორმაცია ან ანალიზი სხვა სფეროებში, მათ შორის „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ტრანზაქციების ნამდვილობასთან მიმართებით.

პროცენტზე საშემოსავლო გადასახადის დაკავება

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, „ობლიგაციონერებისათვის“ (რეზიდენტი და არარეზიდენტი ფიზიკური და არარეზიდენტი იურიდიული პირები) გადახდილი პროცენტი ექვემდებარება გადახდის წყაროსთან დაბეგვრას საშემოსავლო გადასახადის 5 (ხუთ) პროცენტიანი განაკვეთით. გარდა ამისა, ზემოთ მითითებული გადახდის წყაროსთან დაბეგრილი საპროცენტო შემოსავალი არ ჩაითვლება მიმღები რეზიდენტი და არარეზიდენტი ფიზიკური პირის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ერთობლივ შემოსავალში. ამავდროულად, ისეთი „ობლიგაციონერებისთვის“ გადახდილი პროცენტი, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან იმ ქვეყნებში, რომელთაც შეღავათიანი დაბეგვრის რეჟიმი გააჩნიათ და საქართველოს მთავრობის მიერ აღიარებულნი არიან ოფშორულ იურისდიქციებად, დაიბეგრება 15 პროცენტიანი განაკვეთით.

„ობლიგაციებზე“ დარიცხული პროცენტი გათავისუფლებულია წყაროსთან საშემოსავლო გადასახადის დაკავებისგან და ის არ ჩაითვლება „ობლიგაციონერის“ ერთობლივ შემოსავალში, თუ „ობლიგაციები“ გამოშვებულია რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 2026 წლის 1 იანვრამდე საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე არის სავაჭროდ დაშვებული (საქართველოს საფონდო ბირჟის A ან B კატეგორიის ლისტინგში).

„ობლიგაციებზე“ დარიცხული პროცენტი გათავისუფლებულია წყაროსთან საშემოსავლო გადასახადის დაკავებისგან და არ ჩაითვლება „ობლიგაციონერის“ ერთობლივ შემოსავალში, თუ „ობლიგაციები“ გამოშვებულია საქართველოს რეზიდენტი საწარმოს მიერ და დაშვებულია სავაჭროდ უცხო ქვეყნის აღიარებულ საფონდო ბირჟის ლისტინგში.

„ობლიგაციებზე“ დარიცხული პროცენტი გათავისუფლებულია წყაროსთან საშემოსავლო / მოგების გადასახადის დაკავებისგან და არ ჩაირთვება „ობლიგაციონერის“ ერთობლივ შემოსავალში, თუ „ობლიგაციები“ გამოშვებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ლიცენზირებული ფინანსური ინსტიტუტის მიერ.

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

„ობლიგაციების“ გასხვისების დაბეგვრა

რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დამზებული სასესხო ფასიანი ქაღალდის მიწოდებით მიღებული შემოსავალი გათავისუფლებულია დაბეგვრისაგან საქართველოს რეზიდენტი და არარეზიდენტი ფიზიკური და არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის.

თუ ზემოხსენებული საგადასახადო შეღავათი არ ვრცელდება, „ობლიგაციის“ გასხვისებისას შესაძლოა წარმოიშვას შემდეგი საგადასახადო ვალდებულები:

არარეზიდენტი იურიდიული პირი „ობლიგაციონერების“ მიერ „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა:

არარეზიდენტი იურიდიული პირების მოგება (დასაბეგრი ობიექტი: საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) 15 პროცენტისანი გადასახადის განაკვეთით იბეგრება. თუ ამგვარი რეალიზაცია საგადასახადო ვალდებულებას წარმოშობს, გამყიდველი არარეზიდენტი იურიდიული პირი ვალდებული იქნება სწორად მოახდინოს გადასახადის გაანგარიშება, დეკლარაციის წარდგენა და გადასახადის გადახდა სახელწიფო ბიუჯეტში კანონმდებლობით დადგენილ ვადებში.

თუ „ობლიგაციების“ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის მეშვეობით და ობლიგაციონერი ამავდროულად არ არის საქართველოში გადასახადის გადამხდელად რეგისტრირებული პირი, საბროკერო კომპანია იქნება პასუხისმგებელი გადასახადო აგენტის ფუნქციის შესრულებაზე და ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე.

„ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავალი გათავისუფლებულია მოგების გადასახადისგან, თუ „ობლიგაციები“ გამოშვებულია რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით და საქართველოს ეროვნული

ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე არის სავაჭროდ დაშვებული (საქართველოს საფონდო ბირჟის A ან B კატეგორიის ლისტინგში).

საქართველოში მოგების გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ, რომელიც საქართველოს აქვს გაფორმებული ქვეყანასთან, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი.

არარეზიდენტი ფიზიკური პირი „ობლიგაციონერების“ მიერ „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა:

არარეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ „ობლიგაციების“ გასხვისებიდან მიღებული ნამეტი შემოსავალი (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება 20 პროცენტის განაკვეთით თუ ამგვარი რეალიზაცია საგადასახადო ვალდებულებას წარმოშობს, გამყიდველი არარეზიდენტი ფიზიკური პირი ვალდებული იქნება სწორად მოახდინოს გადასახადის გაანგარიშება, დეკლარაციის წარდგენა და გადასახადის გადახდა სახელწიფო ბიუჯეტში კანონმდებლობით დადგენილ ვადებში.

თუ „ობლიგაციების“ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის მეშვეობით და ობლიგაციონერი ამავდროულად არ არის საქართველოში გადასახადის გადამხდელად რეგისტრირებული პირი, საბროკერო კომპანია იქნება პასუხისმგებელი გადასახადო აგენტის ფუნქციის შესრულებაზე და ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე.

ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავალი გათავისუფლებულია საშემოსავლო გადასახადისგან, თუ „ობლიგაციები“ გამოშვებულია რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე არის სავაჭროდ დაშვებული (საქართველოს საფონდო ბირჟის A ან B კატეგორიის ლისტინგში).

ასევე, „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავალი გათავისუფლებულია საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრისაგან, თუ ობლიგაციონერი ფიზიკური პირი ობლიგაციებს ფლობს ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნით და არ იყენებს მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

საქართველოში საშემოსავლო გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ, რომელიც

საქართველოს აქვს გაფორმებული ქვეყანასთან, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი.

რეზიდენტი იურიდიული პირი „ობლიგაციონერების“ მიერ „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა:

საქართველოს რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ „ობლიგაციების“ გასხვისებისას მიღებული ნამეტი შემოსავალი (საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად, მოგების განაწილებისას (15%-იანი განაკვეთით) ან ყოველწლიურად თუ იურიდიული პირი არის საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309.94 მუხლით ჩამოთვლილი საწარმოები (კომერციული ბანკი, საკრედიტო კავშირი, სადაზღვევო ორგანიზაცია, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია და სესხის გამცემი სუბიექტი).

რეზიდენტი ფიზიკური პირი „ობლიგაციონერების“ მიერ ობლიგაციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა:

რეზიდენტი ფიზიკური პირების ნამეტი შემოსავალი (დასაბეგრი ობიექტი: საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება 20 პროცენტის განაკვეთით თუ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის მეშვეობით და ამავდროულად ობლიგაციონერი არ წარმოადგენს გადასახადის გადამხდელად რეგისტრირებულ პირს, საბროკერო კომპანია იქნება პასუხისმგებელი გადასახადო აგენტის ფუნქციის შესრულებაზე და ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე.

„ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავალი გათავისუფლებულია საშემოსავლო გადასახადისაგან, თუ „ობლიგაციები“ გამოშვებულია რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე არის სავაჭროდ დაშვებული (საქართველოს საფონდო ბირჟის A ან B კატეგორიის ლისტინგში).

ასევე, „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავალი გათავისუფლებულია საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრისგან, თუ ობლიგაციონერი ფიზიკური პირი ობლიგაციებს ფლობს ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნით და არ იყენებს მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

ძირითადი თანხის გადახდის დაბეგვრა

„ობლიგაციების“ გამოსყიდვისას „ობლიგაციონერების“ მიერ მიღებული ძირითადი თანხა არ ჩაითვლება დასაბეგრ შემოსავლად და არ დაექვემდებარება საქართველოში

დაბეგვრას იმ პირობით, თუ გამოსყიდვის ფასი ვადის დადგომისას არ აღემატება თავდაპირველი გამოშვების ფასს.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

„ობლიგაციების“ რეალიზაცია (მიწოდება) თავისუფლდება დამატებული ღირებულების გადასახადისგან საქართველოში.