

**შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება**

**„ალმა“**

**(საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204873388)**

**ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი**

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

აღნიშნული დოკუმენტით განისაზღვრება 8,500,000 (რვა მილიონ ხუთასი ათასი) ევროს ჯამური ნომინალური ღირებულების, ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის და „ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ შესაბამისად განსაზღვრული უფლებების, არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი, ემიტენტის მიერ გამოსყიდვის ოფციის მქონე, დემატერიალიზებული ობლიგაციების შეთავაზების პირობები. ობლიგაციები ვადამოსული გახდება გამოშვებიდან 24 თვის შემდეგ. თითოეული ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებაა 1,000 ევრო. ობლიგაციების გამოშვების თარიღია 2025 წლის 11 ივლისი.

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ფასიანი ქაღალდის დასახელება:                                                                         | შპს „ალმას“ („ემიტენტი“, „კომპანია“)<br>არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი<br>ობლიგაციები („ობლიგაციები“)                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ემიტენტის დასახელება,<br>სამართლებრივი ფორმა,<br>საიდენტიფიკაციო ნომერი და<br>საკონტაქტო ინფორმაცია: | შპს „ალმა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204873388)<br><b>იურიდიული მისამართი:</b> საქართველო, თბილისი,<br>დიდუბის რაიონი, ვანის ქ. N6.<br><b>ფაქტობრივი მისამართი:</b> საქართველო, თბილისი, ი.<br>ჭავჭავაძის #64ბ.<br><b>ელ. ფოსტა:</b> <a href="mailto:info@alma.ge">info@alma.ge</a><br><b>ვებ-გვერდი:</b> <a href="https://alma.ge">https://alma.ge</a><br><b>ტელეფონი:</b> (+995 32) 2 225 225 |
| განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება<br>და საკონტაქტო ინფორმაცია:                                      | სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი:<br>211359206)<br><b>მისამართი:</b> საქართველო, თბილისი 0179, პუშკინის ქ. N3<br><b>ელ.ფოსტა:</b> <a href="mailto:gt@gt.ge">gt@gt.ge</a> ; <a href="mailto:sales@gt.ge">sales@gt.ge</a><br><b>ვებ-გვერდი:</b> <a href="https://galtandtaggart.com/en">https://galtandtaggart.com/en</a><br><b>ტელეფონი:</b> (+995 32) 2 40 11 11                  |
| განთავსების აგენტი 2-ის დასახელება<br>და საკონტაქტო ინფორმაცია:                                      | შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი:<br>204929961)<br><b>მისამართი:</b> ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7<br><b>ელ. ფოსტა:</b> <a href="mailto:info@tbccapital.ge">info@tbccapital.ge</a><br><b>ვებ-გვერდი:</b> <a href="https://www.tbccapital.ge/ge">https://www.tbccapital.ge/ge</a><br><b>ტელ.:</b> (+995 32) 2 27 27 33                                                    |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია: | საქართველოს ეროვნული ბანკი<br>მისამართი: 0114 თბილისი, საქართველო, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1<br>ელფოსტა: <a href="mailto:info@nbg.gov.ge">info@nbg.gov.ge</a><br>ვებგვერდი: <a href="http://www.nbg.gov.ge">www.nbg.gov.ge</a><br>ტელ: (995 32) 2 40 64 06<br>ფაქსი: (995 32) 2 40 6 577 |
| ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის ნომერი                                              | GE 2700605126 - 1 - 01                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ემისიის საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი ISIN                                       | GE 2700605126                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| პროსპექტის დამტკიცების თარიღი:                                                      | 27 ივნისი, 2025 წელი.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| პროსპექტის მოქმედების ვადა                                                          | კანონმდებლობის შესაბამისად, წინასწარი პროსპექტის 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:

8 ივლისი, 2025 წელი.

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი:

შპს „ალმა“ (ს/ნ: 204873388)

ხელმოწერილია შპს „ალმა“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: გიორგი კაჭარავა

George  
Kacharava  
01008008929

Digitally signed by  
George Kacharava  
Date: 2025.07.07  
17:27:48

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: გიორგი ტრაპაიძე

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

Giorgi  
Trapaidze

Digitally signed by  
Giorgi Trapaidze  
Date: 2025.07.07  
17:21:08 +04'00'

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

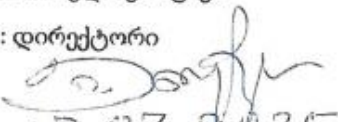
ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

  
07.07.2025

ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ლუკა ახალაძე

თანამდებობა: დირექტორის მონდობილი პირი

ხელმოწერა:

თარიღი:

  
07.07.2025

## ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ

**ობლიგაციის ძირითადი მახასიათებლები:**

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ობლიგაციების საპროცენტო განაკვეთი (კუპონი)                   | ობლიგაციების საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება მისი ნომინალური ღირებულებიდან, და შეადგენს წლიურად 7.25%-ს.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ობლიგაციის ამორტიზაციის პირობები                             | ობლიგაციების ძირითადი თანხის გადახდა სრულად მოხდება ობლიგაციების დაფარვის თარიღში.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| სარგებლის (პროცენტის) დარიცხვა და გადახდა                    | ობლიგაციებს პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების განადგობის (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 360 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება ნახევარწლიურად 11 ივლისსა და 11 იანვარს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2026 წლის 11 იანვარს. |
| 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 2027 წლის 11 ივლისს.                                                                                                                                                                                                                                 |
| დეპოზიტარის საკონტაქტო ინფორმაცია                            | სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ 204935400). საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გამზირი ვაჟა-ფშაველას, N 71, ოფისი N 7, სართული 7, ბლოკი 10; ტელ: (995 32) 2 50 02 11; ელ. ფოსტა: <a href="mailto:info@gcsd.ge">info@gcsd.ge</a> .                                                                                                            |
| სავაჭროდ დაშვება                                             | ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ განაცხადით მიმართოს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ან „თბილისის საფონდო ბირჟის“ ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე.                                                                                                                                                                     |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>“ემიტენტი” აკმაყოფილებს ფასიანი ქაღალდების სავაჭრო სისტემასა და ლისტინგში დაშვების შესახებ დებულების პირობებს.</p> <p>საქართველოს საფონდო ბირჟის ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე:<br/> <a href="#">GSE   Listing Rules</a></p> <p>თბილისის საფონდო ბირჟის ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე:<br/> <a href="#">TSE   Listing Rules</a></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>გთხოვთ, გაეცნოთ კომპანიის დივიდენდის გაცემის პოლიტიკას, რომელიც აღწერილია პროსპექტის ქვეთავში - „დივიდენდის გაცემის პოლიტიკა“.</p>                                                                                                                                                                                                                            |

**ინფორმაცია შეთავაზების შესახებ:**

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| შეთავაზება                                                                                              | 8,500,000 ევროს ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით 2027 წლის 11 ივლისი.                                                                                                          |
| ობლიგაციების განთავსების მინიმალური მოცულობა                                                            | 1 ობლიგაცია                                                                                                                                                                                                                         |
| ინსტრუმენტი                                                                                             | კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი).                                                                                                                                               |
| ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება                                                                        | 1,000 (ათასი) ევრო                                                                                                                                                                                                                  |
| ობლიგაციების რაოდენობა                                                                                  | 8,500 (რვა ათას ხუთასი) ცალი                                                                                                                                                                                                        |
| მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება                                                                   | 8,500,000 (რვა მილიონ ხუთასი ათასი) ევრო                                                                                                                                                                                            |
| ობლიგაციების გამოშვების ფასი                                                                            | ობლიგაციების ნომინალური ღირებულების 100%                                                                                                                                                                                            |
| ობლიგაციის გამოშვების თარიღი                                                                            | ობლიგაციები გამოშვებული იქნება 2025 წლის 11 ივლისს.                                                                                                                                                                                 |
| ემისიის დამტკიცების შესახებ პარტნიორთა (აქციონერთა) კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებები | 2025 წლის 8 იანვრის პარტნიორთა კრების 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.                                                                                 |
| გამოსყიდვის ოფცია                                                                                       | „ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ შესაბამისად დადგენილ შემთხვევებში, „ობლიგაციებს“ გააჩნია გამოსყიდვის ოფცია, როგორც ეს განსაზღვრულია „ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ 2.6.4 პუნქტით („ობლიგაციების ვადაზე ადრე გამოსყიდვა“) |
| შეთავაზების პერიოდი                                                                                     | დროის მონაკვეთი საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან შეთავაზების დასრულებამდე, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ფასიანი ქაღალდების შეძენა.                                                                 |
| შეთავაზების დასრულების თარიღი                                                                           | შეთავაზების პერიოდის დასრულების თარიღად განისაზღვრება თარიღი, როდესაც დადგება ერთ-ერთი შემდეგი ფაქტი:                                                                                                                               |

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             | <p>ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების ვადის გასვლა;</p> <p>ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება;</p> <p>გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ობლიგაციების დაფარვის თარიღი                                                                | ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2027 წლის 11 ივლისს.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ობლიგაციების ვალუტა                                                                         | ობლიგაციები დენომინირებულია ევროში.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ფასიანი ქაღალდების რიგითობა კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუნარობის / გაკოტრების შემთხვევაში | <p>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 გადახდისუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ მოვალის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები; გ) პრეფერენციული მოთხოვნები; დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი საგადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ კატეგორიას მიეკუთვნება „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები. დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში „ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები“.</p> |
| კალკულაციის და გადახდის აგენტი                                                              | სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ: 211359206).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

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

ინვესტორებზე დაწესებული შესაძლო გადასახადები

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

### **შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტი**

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

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია „განთავსების აგენტ 1-თან“, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 1-ისა“ და სს „საქართველოს ბანკის“ საბოლოო მფლობელია ლონდონის საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებული კომპანია „Lion Finance Group PLC“. ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) ხელმძღვანელი ჯგუფის დონეზე ზედამხედველობას უწევს „განთავსების აგენტ 1-ს“. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, „განთავსების აგენტ 1-სა“ და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, „განთავსების აგენტ 1-სა“ და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

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

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

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

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ 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 2“.

„ემიტენტი“ ინფორმირებული არ არის შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტების შესახებ.

## შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

“ალმა“

(საიდენტიფიკაციო კოდი: 204873388)

არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციების

ემისიის პროგრამის პროსპექტი

40,000,000 (ორმოც მილიონ) დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციები გამოშვებული 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; 4) 4 წლიანი; 5) 5 წლიანი. ობლიგაციების ნომინალურ ღირებულებაზე დასარიცხი პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი დგინდება პოტენციური ინვესტორებისათვის ობლიგაციების შეთავაზების პროცესში, ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან / პირობებიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად). პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი უნდა იყოს შესაბამის წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტში (რომელიც მიეწოდება პოტენციურ ინვესტორების შეთავაზების პროცესში) მითითებული ზღვრის ფარგლებში. თითოეული საჯარო შეთავაზების ფარგლებში, დაუშვებელია შეთავაზების (Book-building-ის) დაწყება, წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის წარდგენისა და აღნიშნული დოკუმენტის გასაჯაროების გარეშე. ამასთან, წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით განსაზღვრულ ფარგლებში საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ საბოლოო პროსპექტში ასახვას.

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

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

საქართველოს ეროვნული ბანკის („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 "ალმა" (ს/ნ: 204873388)

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 "ალმა"-ს სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: გიორგი კაჭარავა

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

George  
Kacharava  
01008008929

Digitally signed by  
George Kacharava  
Date: 2025.06.26  
17:50:37

ხელმოწერა:

თარიღი: 24 ივნისი, 2025

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: გიორგი ტრაპაიძე

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 24 ივნისი, 2025

ხელმოწერილია სს "გალტ ენდ თაგარტის" სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ირაკლი კიტრაძე

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 24 ივნისი, 2025

ხელმოწერილია შპს "თიბისი კაპიტალის" სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: თინა სიმონიშვილი

თანამდებობა: დირექტორის მინდობილი პირი

ხელმოწერა:

თარიღი: 24 ივნისი, 2025

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. ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1, 0114, თბილისი, საქართველო. ტელ: 2 406 406.  
ელ-ფოსტა: [info@nbg.gov.ge](mailto:info@nbg.gov.ge) ვებ-გვერდი: [www.nbg.gov.ge](http://www.nbg.gov.ge)

## პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

ამასთანავე, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც შესაძლოა ცალსახად იქნას გათვალისწინებული შესაბამისი კანონმდებლობით, არც ერთი პირი, გარდა ემიტენტისა, მათ შორის, ემიტენტის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი, 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 კალკულაციის და გადახდის აგენტი მოქმედებს ექსკლუზიურად „ემიტენტისთვის“, ის არ წარმოადგენს არცერთ სხვა პირს მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით და არ მიიჩნევს არცერთ სხვა პირს (მიუხედავად იმისა, ამგვარ პირს მიღებული აქვს თუ არა წინამდებარე პროსპექტი) თავის კლიენტად მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, განთავსებისა და კალკულაციისა და გადახდის აგენტი არ არის ვალდებული გაუწიოს ვინმეს, გარდა „კომპანიისა“, მომსახურება ან მისცეს რჩევა შეთავაზებასთან ან წინამდებარე დოკუმენტში მითითებულ რაიმე ოპერაციასთან ან გარიგებასთან დაკავშირებით.

წინამდებარე პროსპექტი არ წარმოადგენს და ვერ იქნება გამოყენებული შეთავაზების მიზნით (ა) რომელიმე ისეთ იურისდიქციაში, სადაც ამგვარი ქმედება ნებადართული არ არის, ან (ბ) რომელიმე ისეთი პირისადმი, რომლისთვისაც ამგვარი შეთავაზება უკანონოა. არც ერთ იურისდიქციაში (საქართველოს გარდა) არ ხორციელდება არანაირი ქმედება წინამდებარე პროსპექტში განსაზღვრული ობლიგაციების შეთავაზებისთვის ნებართვის მისაღებად, ან პროსპექტის (ან ობლიგაციებთან დაკავშირებული სხვა შეთავაზების მასალების) გასავრცელებლად.

**ინვესტორის დადასტურება:** პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს შესაბამის განთავსების აგენტ 1-ს სს „გალტ ენდ თაგარტს“: (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0179, პუშკინის ქ. N3, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: [st@gt.ge](mailto:st@gt.ge) (შემდგომში „**განთავსების აგენტი 1**“), განთავსების აგენტ 2-ს შპს „თიბისი კაპიტალს“: (ს/ნ 204929961), მის: საქართველო, თბილისი 0102, მარჯანიშვილის N7, ტელ: (+995 32) 277-27-33; ელ-ფოსტა: [info@tbcapital.ge](mailto:info@tbcapital.ge) (შემდგომში „**განთავსების აგენტი 2**“) და შპს „ალმას“ (შემდგომში „**კომპანია**“ ან „**ემიტენტი**“), რომ ინვესტორი (i) იმყოფება ამერიკის შეერთებული შტატების ფარგლებს გარეთ და არ არის ამერიკის მოქალაქე (აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის „S“ რეგულაციით განსაზღვრული მნიშვნელობით) და (ii) იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, ან/და (iii) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, სადაც იგი იმყოფება.

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

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, უპირატესობა ენიჭება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოქვეყნებულ/გასაჯაროებულ დამტკიცებულ პროსპექტს.

პროსპექტის წარდგენიდან მის დამტკიცებამდე არსებითი (მატერიალური) ცვლილება არ მომხდარა, ხოლო თუკი რამე

მსგავსი ცვლილება მოხდება დამტკიცებიდან შეთავაზებამდე, პროსპექტში შესაბამისად განახლება.

ნაბეჭდი სახით პროსპექტი ხელმისაწვდომია განთავსების აგენტისადმი მიმართვის საფუძველზე.

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

დამტკიცებულია საქართველოს ეროვნული  
ბანკის მიერ

დამტკიცების თარიღი

Ekaterine  
Mikabadze  
01017014956

Digitally signed by  
Ekaterine  
Mikabadze  
Date: 2025.06.27  
13:31:14

27 , 2025 .

## სარჩევი

|                                                                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა.....                                                                                                          | 6   |
| შესავალი .....                                                                                                                            | 6   |
| ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ.....                                                                                                         | 10  |
| ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები .....                                                                                                     | 16  |
| მოკლე ინფორმაცია ემიტენტის ბიზნესისა და შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის<br>დამახასიათებელი მატერიალური რისკ ფაქტორების შესახებ ..... | 29  |
| რისკის ფაქტორები .....                                                                                                                    | 33  |
| ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები .....                                                                              | 33  |
| ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები.....                                                                                       | 45  |
| შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები.....                                                                       | 59  |
| შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება.....                                                                                | 66  |
| სარეგისტრაციო დოკუმენტი.....                                                                                                              | 67  |
| კომპანიის მიმოხილვა და ისტორია.....                                                                                                       | 69  |
| ძირითადი საქმიანობა .....                                                                                                                 | 69  |
| ბიზნესის სეზონურობა.....                                                                                                                  | 73  |
| ემიტენტის შვილობილი კომპანიები .....                                                                                                      | 73  |
| ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენები.....                                                                    | 75  |
| სამომავლო სტრატეგია და მიზნები.....                                                                                                       | 76  |
| ინფორმაცია ძირითადი პატენტების, ლიცენზიებისა და საქმიანობაში გამოყენებული რესურსების<br>შესახებ .....                                     | 77  |
| ინფორმაცია ემიტენტის საქმიანობაში გამოყენებული რესურსების შესახებ .....                                                                   | 78  |
| ბიზნეს პროცესისა და ხარისხის კონტროლის პროცედურები .....                                                                                  | 80  |
| კომპანიის მარკეტინგული პროგრამის აღწერა .....                                                                                             | 80  |
| ინვესტიციები .....                                                                                                                        | 81  |
| ორგანიზაციული სტრუქტურა .....                                                                                                             | 82  |
| ინდუსტრიის მიმოხილვა .....                                                                                                                | 84  |
| საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა .....                                                                                                   | 96  |
| კაპიტალიზაცია და დავალიანება.....                                                                                                         | 159 |
| მარეგულირებელი გარემო .....                                                                                                               | 172 |
| გარე რეკლამის სექტორთან დაკავშირებული მარეგულირებელი აქტების მიმოხილვა .....                                                              | 172 |
| სამშენებლო სექტორთან დაკავშირებული მარეგულირებელი აქტების მიმოხილვა.....                                                                  | 173 |
| მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი .....                                                                                                      | 182 |
| საბოლოო ბენეფიციარები.....                                                                                                                | 190 |

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....                                           | 192 |
| ემიტენტის მატერიალური ხელშეკრულებები.....                                           | 196 |
| სასამართლო დავები.....                                                              | 197 |
| ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა..... | 198 |
| ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა .....                                                  | 199 |
| ობლიგაციების გამოშვების პირობები .....                                              | 200 |
| (ნ) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები .....                          | 206 |
| ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში .....                                            | 228 |

### პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

#### შესავალი

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ფასიანი ქაღალდის დასახელება:                                                                | შპს „ალმას“ („ემიტენტი“, „კომპანია“) არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები („ობლიგაციები“)                                                                                                                                                                                                                                              |
| ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია: | შპს „ალმა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204873388)<br>იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, დიდუბის რაიონი, ვანის ქ. N6.<br>ფაქტობრივი მისამართი: საქართველო, თბილისი, ი. ჭავჭავაძის #64ბ.<br>ელ. ფოსტა: <a href="mailto:info@alma.ge">info@alma.ge</a><br>ვებ-გვერდი: <a href="https://alma.ge">https://alma.ge</a><br>ტელეფონი: (+995 32) 2 225 225 |
| განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:                                | სს „გალტ ენდ თაგარტი“ ((საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206)<br>მისამართი: ქ. თბილისი 0105, პუშკინის ქუჩა N3<br>ელ.ფოსტა: <a href="mailto:gt@gt.ge">gt@gt.ge</a> ; <a href="mailto:sales@gt.ge">sales@gt.ge</a><br>ვებ-გვერდი: <a href="https://galtandtaggart.com/en">https://galtandtaggart.com/en</a><br>ტელეფონი: +995 322 401 111                  |
| განთავსების აგენტი 2-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:                                | შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961)<br>მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7<br>ელ. ფოსტა: <a href="mailto:info@tbccapital.ge">info@tbccapital.ge</a><br>ვებ-გვერდი: <a href="https://www.tbccapital.ge/ge">https://www.tbccapital.ge/ge</a><br>ტელ.: (+995 32) 227 27 33                                           |
| პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:         | საქართველოს ეროვნული ბანკი<br>მისამართი: 0114 თბილისი, საქართველო, ზვიადად გამსახურდიას სანაპირო #1<br>ტელ: (995 32) 240 6406<br>ფაქსი: (995 32) 240 6577<br>ელფოსტა: <a href="mailto:info@nbg.gov.ge">info@nbg.gov.ge</a><br>ვებგვერდი: <a href="http://www.nbg.gov.ge">www.nbg.gov.ge</a>                                                         |
| პროსპექტის დამტკიცების თარიღი:                                                              | 27 , 2025 .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                            |                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| პროსპექტის მოქმედების ვადა | კანონმდებლობის შესაბამისად, წინასწარი პროსპექტის 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 კაპიტალდაბანდობასთან 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.

### **გაფრთხილება**

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

- i. გააჩნდეს საკმარისი ცოდნა და გამოცდილება ობლიგაციების, მათში კაპიტალდაბანდების სარგებლისა და რისკების, ასევე წინამდებარე პროსპექტში და ნებისმიერ შესაბამის შესწორებაში მოყვანილი ინფორმაციის ჯეროვანი შეფასებისთვის;
- ii. გააჩნდეს შესაბამისი ანალიტიკური 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 მრჩეველის 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 „ალმას“ აუდიტირებული წლიური ანგარიშგებები (2023 და 2024 წლებისთვის);

- შპს „ალმას“ წესდება (გამოქვეყნებულია საჯარო რეესტრის პორტალზე [napr.gov.ge](http://napr.gov.ge) NAPR სისტემაში ძეგნის განაცხადის ნომერი: B24163992);
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური ([www.geostat.ge](http://www.geostat.ge));
- საქართველოს ეროვნული ბანკი ([www.nbg.ge](http://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 ალმა“ (ს/ნ 204873388). იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, დიდუბის რაიონი, ვანის ქ., N6. ფაქტობრივი მისამართი: საქართველო, თბილისი, ი. ჭავჭავაძის #64ბ. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

კომპანიის საკონტაქტო ინფორმაცია:

ელ. ფოსტა: [info@alma.ge](mailto:info@alma.ge)

ვებ-გვერდი: <https://alma.ge>

ტელეფონი: (+995 32) 2 225 225

შპს „ალმა“ წამყვანი კომპანიაა საქართველოს ბაზარზე გარე სარეკლამო სექტორში, რომელსაც გარე რეკლამის მიმართულებით 30-წლიანი გამოცდილება აქვს. კომპანია ფლობს ბილბორდებზე, მონიტორებზე, აეროპორტებში, საზოგადოებრივ ტრანსპორტსა და სახელმწიფოს საკუთრებაში მყოფ სხვა ტერიტორიებზე რეკლამის განთავსების უფლებასთან დაკავშირებულ ნებართვებსა და ლიცენზიებს. კომპანია მთელი ქვეყნის მასშტაბით 10-მდე სარეკლამო არხს და ბეჭდვით მომსახურებას სთავაზობს მომხმარებელს გარე რეკლამის სფეროში, ესენია:

- **ბილბორდები** - ალმა მომხმარებლებს სთავაზობს გარე რეკლამების განთავსებას როგორც ტრადიციულ ბილბორდებზე, ასევე, ხიდებზე, შენობების ფასადებზე, სახურავებზე და კომპანიის საკუთრებაში არსებულ სხვა სარეკლამო კონსტრუქციებზე;
- **მონიტორები** - შპს „ალმა“ მომხმარებლებს სთავაზობს ვიდეო-რგოლების განთავსების შესაძლებლობას მონიტორებზე. მონიტორებზე შესაძლებელია ნებისმიერი ტიპის კონტენტის გაშუქება, როგორც ვიდეო-რგოლებისა და კლიპების, ასევე, სტატიკური ლამის, 3D რგოლების, GIF-ების, სლაიდშოუსა და ა.შ.;
- **აეროპორტები** - სერვისი მოიცავს თბილისისა და ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტებში რეკლამის განთავსების შესაძლებლობას. რეკლამის განთავსება შესაძლებელია როგორც გაფრენის ტერმინალის, ასევე ჩამოფრენის ტერმინალის ზონებში. რაც შეეხება რეკლამის სახეებს, აეროპორტში განთავსებული სარეკლამო კონსტრუქციები მოიცავს როგორც ბილბორდებს, ასევე ლაითბოქსებსა და LED ეკრანებს;
- **ლაითბოქსები** - ლაითბოქსები შედარებით მცირე ზომის კონსტრუქციებია, რომლებიც გარკვეულ სივრცეში რამდენიმე ერთეულადაა განლაგებული. დამკვეთს შეუძლია ლაითბოქსების მეშვეობით გარკვეული დროით, გარკვეულ ტერიტორიაზე, ექსკლუზიურობა შეინარჩუნოს, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოცემულ ქუჩაზე მსგავსი სარეკლამო აქტივობები პარალელურად არ განხორციელდება;
- **ავტობუსის მოსაცდელები** - ავტობუსის მოსაცდელებზე შესაძლებელია როგორც სტანდარტული რეკლამის, ასევე ინტერაქციული რეკლამების განთავსება. .
- **მეტრო** - შპს „ალმა“ ფლობს ექსკლუზივს თბილისის მეტროში რეკლამის განთავსებაზე. აღნიშნული მოიცავს, როგორც, ზედა ვესტიბიულს, ასევე ქვედა ბაქანსა და მეტროს ვაგონებს;
- **ავტობუსები** - სერვისი მოიცავს თბილისისა და ბათუმის ავტობუსებზე რეკლამების განთავსების შესაძლებლობას;
- **ბეჭდვა/მონტაჟი** - გარდა სხვადასხვა სივრცეში რეკლამის განთავსების სერვისისა, ალმას გააჩნია საკუთარი სტამბა, სადაც განთავსებულია ფართოფორმატიანი საბეჭდი დანადგარები და ტექნიკური აღჭურვილობა, რისი საშუალებითაც კომპანია მომხმარებლებს სთავაზობს ბეჭდვის სერვისს. კომპანია მომხმარებლებს სთავაზობს მონტაჟის მომსახურებასაც.

კომპანიის შემოსავლების ჩაშლა მომსახურების ტიპების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

|                        | 2022            | 2023            | 2024            |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                        | არააუდიტირებული | არააუდიტირებული | არააუდიტირებული |
| ბილბორდები             | 15,607          | 17,720          | 22,791          |
| მონიტორები             | 5,906           | 7,084           | 10,213          |
| აეროპორტები            | 6,467           | 8,622           | 8,695           |
| ბეჭდვა/მონტაჟი         | 4,960           | 5,833           | 9,127           |
| ლაითბოქსები            | 2,116           | 2,769           | 3,839           |
| მოსაცდელები            | 1,933           | 2,600           | 3,564           |
| მეტრო                  | 2,150           | 3,392           | 3,855           |
| ავტობუსები             | 1,922           | 2,098           | 3,575           |
| სხვა                   | 94              | 98              | -               |
| <b>სულ, '000 ლარი:</b> | <b>41,155</b>   | <b>50,215</b>   | <b>65,658</b>   |

### მითითება სტრუქტურასთან დაკავშირებით

პროსპექტში წარმოდგენილია ინფორმაცია როგორც თავად „ემიტენტზე“ ასევე “შვილობილ კომპანიებზე” (შემდომში „**ჯგუფი**“), თუმცა “შვილობილ კომპანიებთან” დაკავშირებული ნებისმიერი და ყველა ინფორმაცია წარმოდგენილია მხოლოდ საინფორმაციო მიზნითა და მარეგულირებლისა და კანონმდებლობის მოთხოვნით, და აღნიშნული გავლენას არ ახდენს შემდეგზე:

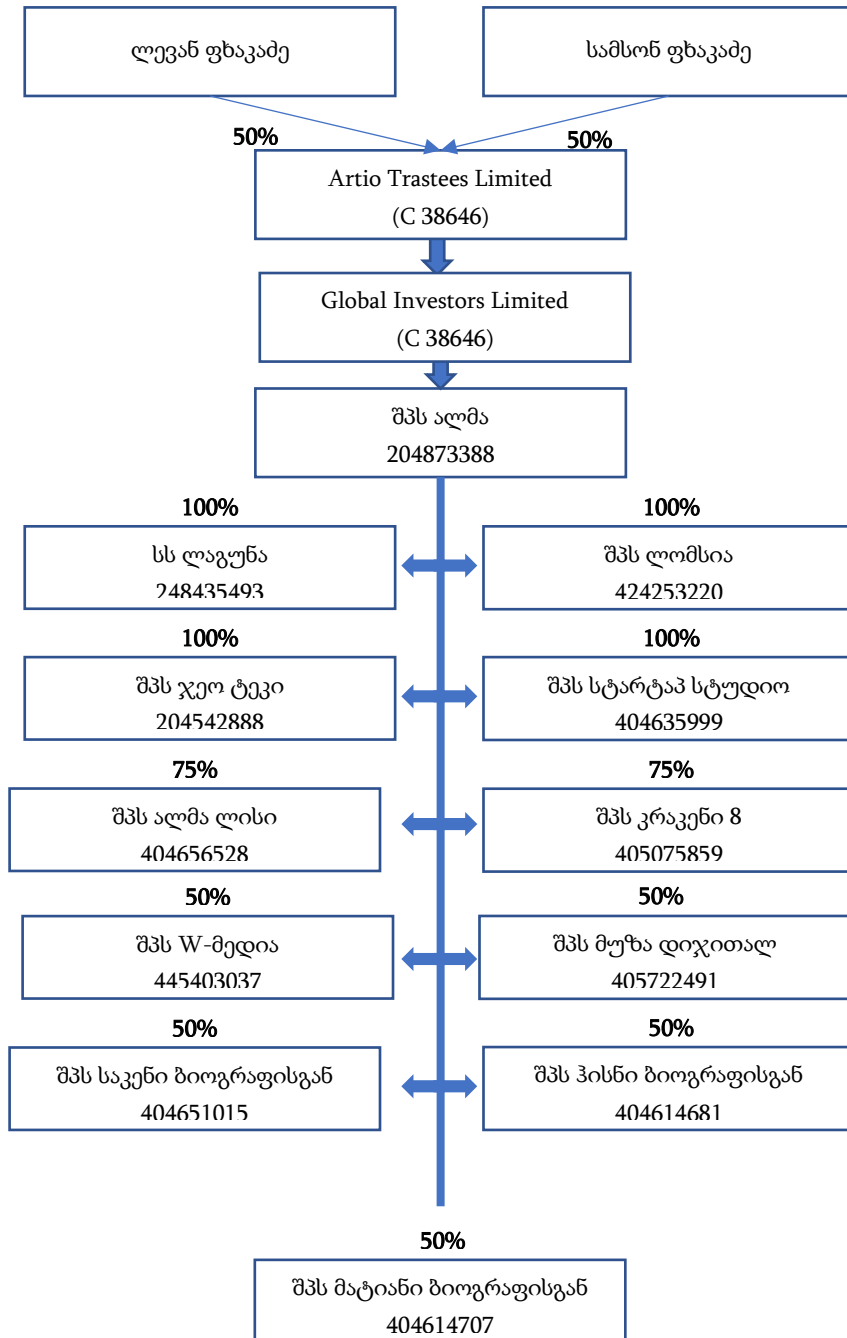
- ა) „ობლიგაციების“ ძირი თანხის, ისევე როგორც „საპროცენტო სარგებლის“ გადახდა წარმოადგენს მხოლოდ „ემიტენტის“ ვალდებულებას;
- ბ) „ობლიგაციების“ პირობები ვრცელდება მხოლოდ „ემიტენტზე“ და არ წარმოშობს რაიმე სახის ვალდებულებებს „შვილობილი კომპანიების“ მიმართ. ამასთან, „ჯგუფის“ მონაცემების გამჟღავნება არ ქმნის შვილობილი კომპანიების რაიმე სახის გარანტიას ობლიგაციონერების წინაშე და გავლენას არ ახდენს „ობლიგაციების“ პირობების ინტერპრეტაციაზე.

„პროსპექტში“ „შვილობილი კომპანიების“ შესახებ ინფორმაციის წარდგენის მიზანია პოტენციური „ინვესტორები“ გაეცნონ „შვილობილი კომპანიის“ შედეგებს, ვინაიდან მათ საოპერაციო და ფინანსურ შედეგებს არაპირდაპირი გავლენა ექნებათ „ემიტენტის“ ინდივიდუალურ ფინანსურ შედეგებზე. „კომპანიის“ „შვილობილი კომპანიებისა“ და აფილირებული/დაკავშირებული საწარმოების უმეტესობა არის განვითარების ფაზაში და შესაბამისად, არ აგენერირებენ საოპერაციო შემოსავლებს. აღნიშნული კომპანიების მიერ მოგების მიღების გარეშე ფუნქციონირების შემთხვევაში, „ემიტენტს“ შესაძლოა შეუმცირდეს აღნიშნულ კომპანიებში განხორციელებული ინვესტიციების მოცულობა, დასჭირდეს მათი დაფინანსება და/ან გაეზარდოს მათაგან მიღებული ზარალი. მეტი დეტალისთვის იხილეთ - რისკი 6.3. - „ემიტენტის“ შვილობილი და მეკავშირე საწარმოების უარყოფითმა საოპერაციო შედეგებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „კომპანიის“ როგორც ინდივიდუალურ, ისე კონსოლიდირებულ მოგებაზე;

## კომპანიის პარტნიორები და ბენეფიციარი მფლობელები

კომპანიის 100%-იანი მფლობელი არის გლობალ ინვესტორს ლიმიტედ (C38646, მალტა), რომლის პარტნიორების არიან ფ/პ ლევან ფხაკაძე (ს/კ: 01024008758) და ფ/პ სამსონ ფხაკაძე (01024006897).

ემიტენტის სტრუქტურა პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის მოცემულია ქვემოთ\*:



\* 2024 წლის 18 დეკემბრის მდგომარეობით მოხდა შპს „ალმას“ 3 შვილობილი კომპანიის (სს ვინთროპ ცენტრი (ს/კ: 405646243), შპს სამკურნალო-პროფილაქტიკური ცენტრი (ს/კ: 204909581), შპს ბაზის ესეტ მენეჯმენტი (ს/კ: 205288428)) შპს მილენიუმ თაუერთან (ს/კ: 405645137) შერწყმა. კომპანიების შერწყმამდე ემიტენტი იყო სს ვინთროპ ცენტრის პირდაპირი, 100%-იანი მფლობელი, რომელიც ფლობდა შპს მილენიუმ თაუერსს, ზემოხსენებული კი იყო როგორც ბაზის ესეტ მენეჯმენტის, ასევე სამკურნალო-პროფილაქტიკური ცენტრის 100%-იანი მფლობელი.

\* 2025 წლის იანვარში ემიტენტმა 100%-იანი შვილობილის, შპს მილენიუმ თაუერის (ს/კ: 405645137) სრული წილი გაყიდა დაკავშირებულ პირებზე. კერძოდ, კომპანიის 80%-იანი წილი შეიძინა შპს ველაჯიომ (ს/კ: 204469413), ხოლო 20%-იანი წილი შპს ბელმონდ კაპიტალმა (ს/კ: 405730197). შპს ველაჯიო წარმოადგენს ემიტენტის 100%-იანი მფლობელის, გლობალ ინვესტორს ლიმიტედ-ის (C38646) შვილობილ კომპანიას, ხოლო შპს ბელმონდ კაპიტალის 100%-ი ფლობს ვასილ ფხაკაძე (პ/ნ: 01008027919).

\* 2025 წლის აპრილში ემიტენტმა 100%-იანი შვილობილის, შპს კოსტავა თაუერსის (ს/კ: 404649298) სრული წილი გაყიდა დაკავშირებულ პირზე. კერძოდ, კომპანიის 100%-იანი წილი შეიძინა შპს ველაჯიომ (ს/კ: 204469413).

\* 2025 წლის მაისში ემიტენტმა 100%-იანი შვილობილის, შპს ეი ენერჯის (ს/კ: 405668923) 100%-იანი წილი გაყიდა რამდენიმე პირზე. კერძოდ, კომპანიის 50%-იანი წილი შეისყიდა შპს ველაჯიომ (ს/კ: 204469413), 25%-იანი წილი თენგიზ წულაიამ (პ/ნ: 37001018394), 16.6%-იანი წილი სს გრევიტი ინვესტმენტსმა (ს/კ: 404669649), ხოლო დარჩენილი 8.4%-იანი წილი სს ლეტერენმა (ს/კ: 405607543).

## **მოკლე ინფორმაცია სექტორთან დაკავშირებით**

### **სარეკლამო ბაზარი**

სარეკლამო საქმიანობისა და ბაზრის გამოკვლევის სექტორი მოიცავს ისეთ კომპანიებს, რომელთა საქმიანობაც მოიცავს რეკლამის შექმნასა და განთავსებას სხვადასხვა საინფორმაციო არხში, გარე-რეკლამების განთავსებას, მარკეტინგული მომსახურების გაწევას, მედიაში რეპრეზენტაციასა და სხვა. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მიხედვით, სარეკლამო საქმიანობისა და ბაზრის გამოკვლევის სექტორი უკანასკნელი წლების მანძილზე ზრდადი ტემპით ხასიათდება. 2023 წელს სარეკლამო სექტორის ბრუნვამ 921.7 მლნ ლარი შეადგინა, რაც 2022 წელთან შედარებით 25%-ით არის გაზრდილი, ხოლო ჯამურად 2019-2023 წლების მანძილზე სექტორის CAGR შეადგენს დადებით 7.3%-ს.

სარეკლამო სექტორის ზრდის ერთ-ერთ მასტიმულირებელს ჯამური ბიზნეს-სექტორის განვითარება წარმოადგენს, რაც ისტორიულად ამ ორი სექტორის ზრდის ტემპებს შორის კორელაციაში გამოიხატება. მიუხედავად სარეკლამო სექტორის ზრდის ტემპისა, იგი მთლიან ბიზნეს-სექტორში წილობრივად კვლავ შედარებით მცირე ზომის რჩება.

სარეკლამო ბიზნესი ხასიათდება ციკლურობით. მაგალითისთვის, პანდემიურ 2020 წელს სარეკლამო სექტორის ბრუნვამ 601.8 მლნ ლარი შეადგინა, რაც 2019 წელთან შედარებით 13%-ით იყო შემცირებული. გასათვალისწინებელია, რომ საპირწონედ, 2020 წელი ასევე წარმოადგენდა საარჩევნო წელიწადს, რის საფუძველზეც პანდემიის ეფექტი მასშტაბურად მძიმედ არ ასახულა სარეკლამო სექტორზე.

### **გარე-რეკლამების ბაზარი**

გარე-რეკლამების ბაზარი მოიცავს რეკლამების განთავსებას სხვადასხვა ქალაქებში ბილბორდებზე, ავტობუსების მოსადგელებზე, აეროპორტებსა და სხვა საზოგადოებრივი თავშეყრის ადგილებში. გარე-რეკლამების ბაზარი ფუნქციონირებს აუქციონებისა და ტენდერების მეშვეობით. აუქციონის მოგების შედეგად, კომპანია იღებს კონკრეტულ მუნიციპალურ ერთეულზე ან ადგილზე გარე-რეკლამის განთავსების ექსკლუზიურ უფლებას. გარდა აეროპორტებისა (სადაც ხელშეკრულებები ფორმდება შესაბამის აეროპორტების მმართველ კომპანიებთან), აუქციონების გამოცხადება

და ნებართვების გაცემა ხდება შესაბამისი სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ. თავის მხრივ, აუქციონების ჩატარება ხდება დეცენტრალიზებულად, თითოეული ქალაქის / რაიონის სახელმწიფო ერთეულის მიერ.

ამჟამად, გარე-რეკლამების ბაზრის ყველაზე დიდ მოთამაშეს წარმოადგენს შპს „ალმა“, რომელსაც საქართველოს მასშტაბით ექსკლუზიური უფლებების უდიდესი ნაწილი აქვს მოპოვებული. მეორე ადგილზეა შპს „პიქსელ აუთდორი“, რომელიც ბათუმშია წარმოდგენილი. დამატებით, სექტორის არაორგანიზებულ ნაწილს წარმოადგენს კერძო ტერიტორიებზე განთავსებული გარე-რეკლამები, რომელიც არ ექვემდებარება მუნიციპალურ აუქციონებს.

## **მშენებლობის სექტორი**

მშენებლობა საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სექტორია. მშენებლობის სექტორის მოცულობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2022-2023 წლებში და ბოლო მონაცემებით, დაახლოებით 5.4 მილიარდ ლარს შეადგენს. მისი წილი მთლიან შიდა პროდუქტში ბოლო 5 წელია 8%-ის ფარგლებში მერყეობს, თუმცა აღსანიშნავია 2023 წელს მაჩვენებლის 7.6%-მდე შემცირება.

სექტორის აქტივობაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ისეთი ფაქტორები, როგორებიცაა ეკონომიკის ზრდა, ლარის კურსი, დაკრედიტება, სენტემენტები, პანდემია, უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული ვითარება, სახელმწიფო პროექტები და სხვა. უკანასკნელი წლების მანძილზე საქართველოში მნიშვნელოვნადაა გაზრდილი სამშენებლო ხარჯები. სამშენებლო ხარჯებიდან ყველაზე მეტად მუშა-ხელისთვის გადასახდელი ხელფასის ხარჯმა განიცადა ცვლილება, რაც ძირითადად ბაზარზე მუშა-ხელის ნაკლებობით შეიძლება აიხსნას.

გაცემული სამშენებლო ნებართვების ფართობმა ისტორიულ მაქსიმუმს 2023 წელს მიაღწია და 2024 წლის მაჩვენებელიც მაღალ დონეზე ნარჩუნდება, რაც ნიშნავს რომ სექტორში მაღალი კონკურენცია გაგრძელდება. პირველი 9 თვის განმავლობაში ნებართვა გაიცა 962 ათას კვადრატულ მეტრ საცხოვრებელი ფართობის მშენებლობაზე და 9%-ით ჩამორჩება წინა წლის ამავე პერიოდის მაჩვენებელს.

## **საცხოვრებელი უძრავი ქონების სექტორი**

ჯამური უძრავი ქონების სექტორი საქართველოს ეკონომიკაში სტაბილურად მაღალი წილით ხასიათდება, რასაც ეკონომიკური ზრდის შედეგად საცხოვრებელ და კომერციულ უძრავ ქონებაზე შიდა მოთხოვნის მაღალ დონესთან ერთად, ხელს უწყობს ტურიზმის სწრაფი განვითარება და ასევე, ბოლო წლებში, მიგრაციის ეფექტიც. სექტორის წილი საქართველოს მთლიან შიდა პროდუქტში 2019-2024 წლებში (პირველი ორი კვარტლის მდგომარეობით) საშუალოდ 10.5%-ს შეადგენდა.

2024 წლის 9 თვის განმავლობაში თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე გაყიდული ბინების რაოდენობამ 28,532 ერთეული შეადგინა, რაც წინა წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს უმნიშვნელოდ, მხოლოდ 1%-ით ჩამორჩება. ამავდროულად, 2024 წლის მანძილზე საშუალო გასაყიდი ფასი 1,209 აშშ დოლარს გაუტოლდა, რაც წლიურ 5%-იან ზრდას შეადგენს. 2024 წლის სექტემბრის მონაცემებით, ბაზრის მოცულობამ 278 მილიონ აშშ დოლარს მიაღწია, რაც წლიურ ჭრილში 23%-იანი ზრდაა.

საპირწონედ, შემცირებული საშუალო გასაქირავებელი ფასი. კერძოდ, 2024 წლის 9 თვის მდგომარეობით, გასაქირავებელი ფასი კვ.მ-ზე 11.8 აშშ დოლარს წარმოადგენდა, რაც წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 8%-ით არის შემცირებული. მიუხედავად ამისა, უძრავი ქონების ამონაგები კვლავ მაღალ დონეს ინარჩუნებ და 2024 წლის სექტემბრის მდგომარეობით, ის 9.6%-ს გაუტოლდა.

დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ - „*ინდუსტრიის მიმოხილვა*“.

## **„ემიტენტის“ მენეჯმენტი და ძირითადი მმართველი გუნდი**

**ბატონი გიორგი ტრაპაიძე - დირექტორი**

ბ-ნი გიორგი ტრაპაიძე „ალმას“ 2014 წლიდან შეუერთდა და ამჟამად, „კომპანიაში“ დირექტორის პოზიციას იკავებს. იგი პასუხისმგებელია „კომპანიის“ განვითარებაზე, შემოსავლებისა და საოპერაციო მაჩვენებლების ზრდაზე, ისევე როგორც ძირითად დაინტერესებულ მხარეებთან კომუნიკაციასა და მოლაპარაკებებზე. 2016 წლიდან 2019 წლამდე იგი შპს „მპ დეველოპმენტის“ დირექტორის პოზიციას იკავებდა, სადაც პასუხისმგებელი იყო კომერციული და საცხოვრებელი უძრავი ქონების პროექტების წარმატებულად აღსრულებაზე. ხოლო 2007 წლიდან 2013 წლის ჩათვლით "ეწეოდა საქმიანობას სს საქართველოს ბანკში კორპორატიულ დეპარტამენტში.

„ემიტენტის“ კორპორატიული მართვის წყობის შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“.

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

მომდევნო ცხრილებში შეჯამებულია „კომპანიის“ ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების ძირითადი ინდიკატორები, რომელიც ეფუძნება შესწორებულ კონსოლიდირებულ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ინდივიდუალურ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას (2023 და 2024 წლებისთვის). აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს, IFRS) შესაბამისად. 2023 და 2024 წლებისთვის მომზადებულ წლიურ კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ აუდიტირებულ ანგარიშგებებზე აუდიტორის მოსაზრება იყო **არამოდიფიცირებული**. შემდეგომში ხელმძღვანელობამ შეასწორა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა და ჯგუფმა გამოსცა შესწორებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. დეტალური ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილეთ ქვესექცია „კონსოლიდირებული საოპერაციო ფინანსური მიმოხილვა“

| სრული შემოსავლის<br>ანგარიშგება, ძირითადი ინდიკატორები<br>(ათასი ლარი) | 2023          | კომპანია<br>2024 |               | 2023                       | ჯგუფი<br>2024 |               |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|----------------------------|---------------|---------------|
|                                                                        | აუდიტ.        | აუდიტ.           | პრო-ფორმა     | აუდიტ.<br>გადაანგარიშებული | აუდიტ.        | პრო-ფორმა     |
| შემოსავალი                                                             | 50,215        | 65,658           | 65,658        | 53,726                     | 68,707        | 68,707        |
| გაყიდვების თვითღირებულება                                              | (16,177)      | (20,082)         | (20,082)      | (18,901)                   | (22,524)      | (22,524)      |
| <b>საერთო მოგება</b>                                                   | <b>34,038</b> | <b>45,576</b>    | <b>45,576</b> | <b>34,825</b>              | <b>46,183</b> | <b>46,183</b> |
| საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები                                      | (5,506)       | (6,578)          | (6,578)       | (6,480)                    | (7,956)       | (7,877)       |
| მოგება/(ზარალი) შვილობილის გასვლიდან, წმინდა                           | (14,280)      | -                | 29,333        | 19,931                     | -             | 37,272        |
| შვილობილის წილის რეალიზაციიდან მიღებული                                | 1,412         | -                | -             | -                          | -             | -             |
| შემოსავალი, წმინდა                                                     |               |                  |               |                            |               |               |
| სხვა შემოსავლები/ხარჯები <sup>1</sup>                                  | 1,690         | (1,203)          | (1,203)       | 2,165                      | (2,028)       | (2,374)       |
| <b>საოპერაციო მოგება</b>                                               | <b>17,354</b> | <b>37,796</b>    | <b>67,129</b> | <b>50,441</b>              | <b>36,198</b> | <b>73,204</b> |
| ფინანსური შემოსავალი                                                   | 3,432         | 3,340            | 3,340         | 2,812                      | 2,487         | 4,002         |
| ფინანსური ხარჯი                                                        | (11,927)      | (12,415)         | (12,415)      | (19,181)                   | (19,971)      | (11,709)      |
| წილობრივი მეთოდით აღრიცხული კომპანიების                                |               |                  |               |                            |               |               |
| მოგების/ზარალის წილი                                                   | (4,355)       | (7,614)          | (7,614)       | (4,355)                    | (7,614)       | (7,614)       |
| სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები/ხარჯები <sup>2</sup>                    | (401)         | (856)            | (856)         | (374)                      | (2,568)       | (1,169)       |
| <b>მოგება დაბეგვრამდე</b>                                              | <b>4,104</b>  | <b>20,250</b>    | <b>49,583</b> | <b>29,342</b>              | <b>8,532</b>  | <b>56,713</b> |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                                              | -             | -                | -             | -                          | -             | -             |
| <b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</b>                                   | <b>4,104</b>  | <b>20,250</b>    | <b>49,583</b> | <b>29,342</b>              | <b>8,532</b>  | <b>56,713</b> |

<sup>1</sup> სხვა შემოსავლებში/ხარჯებში გაერთიანებულია შემდეგი მუხლები: ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვის ცვლილება, გრძელვადიანი აქტივების გაუფასურების აღდგენა, (ზარალი)/მოგება გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან (წმინდა), სხვა კომპანიებში განხორციელებული ინვესტიციის გაუფასურება, სხვა შემოსავლები (წმინდა)

<sup>2</sup> სხვა არასაოპერაციო შემოსავლებში/ხარჯებში გაერთიანებულია მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან (წმინდა) და შვილობილებისგან მიღებული დივიდენდები

პროსპექტში აღწერილი ინფორმაციის გარდა (მათ შორის, შპს „მილენიუმ თაუერისა“, შპს „კოსტავა თაუერის“ და შპს „ეი ენერჯის“ გასხვისება და შპს „ალმა ლისისა“ და შპს „მილენიუმ თაუერისის“ სესხებზე თანამსესხებლობა), 2024 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ და პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე არ მომხდარა სხვა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც შეიძლება მატერიალური იყოს „ემიტენტის“ გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად.

**შერჩეული ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები<sup>3</sup>:**

**პრო-ფორმა:** სექციაში წარმოდგენილია პრო-ფორმა ეფექტი „ჯგუფის“ ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ანგარიშგებებისთვის და კოეფიციენტებისთვის. პრო-ფორმა ეფექტი ასახავს შემდეგ მოვლენებს: შპს „მილენიუმ თაუერისა“ და შპს „კოსტავა თაუერის“ გასხვისების შედეგებს, მათ შორის ითვალისწინებს როგორც გაყიდვიდან მიღებული თანხას, ასევე დეკონსოლიდაციის ეფექტს (რომელიც მხოლოდ კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აისახა); შპს „ალმა ლისის“ მიერ 2025 წლის 30 აპრილს მიღებული სესხის ასახვას კონსოლიდირებულ პრო-ფორმა საბალანსო მონაცემებში; ასევე, კოეფიციენტების გაანგარიშებისას ინდივიდუალური არასაბალანსო ფინანსური ვალდებულებები გაზრდილია 2025 წლის 22 აპრილამდე დამატებული არასაბალანსო ვალდებულებებით და შპს „ალმა ლისისა“ და შპს „მილენიუმ თაუერისის“ იმ სესხების მოცულობის შესაბამისად, რომლებზეც შპს „ალმა“ 2025 წლის 30 აპრილს გახდა თანამსესხებელი, ხოლო კონსოლიდირებულ დონეზე გათვალისწინებულია 2025 წლის 22 აპრილამდე დამატებული არასაბალანსო ვალდებულებები და შპს „მილენიუმ თაუერისის“ შესაბამისი ვალდებულება. პრო-ფორმა ეფექტი არ წარმოადგენს აუდიტირებული მონაცემს. იგი მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) შესაბამისად.

აღსანიშნავია, რომ შპს „ეი ენერჯის“ გასხვისება პრო-ფორმა ეფექტში არ არის ასახული მისი არამატერიალურობიდან გამომდინარე, კერძოდ შპს „ეი ენერჯის“ აქტივები 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 7.3 მლნ ლარს, საიდანაც ძირითად ნაწილს შეადგენდა მიწის ღირებულება 4.3 მლნ ლარი ღირებულებით, რაც შეეხება კაპიტალს და ვალდებულებებს, მისი ძირითადი ნაწილი მოდიოდა შპს „ალმასგან“ და სხვა ფიზიკური და იურიდიული პირებისგან მიღებული სესხებზე ჯამურად 7.9 მლნ ლარი, საიდანაც შპს „ალმასგან“ მიღებული სესხები შეადგენა 4 მლნ ლარს.

| დამატებითი ფინანსური მაჩვენებლები*<br>(ათასი ლარი) | კომპანია   |            |           | ჯგუფი      |            |           |
|----------------------------------------------------|------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|
|                                                    | 2023       | 2024       | 2024      | 2023       | 2024       | 2024      |
|                                                    | არა-აუდიტ. | არა-აუდიტ. | პრო-ფორმა | არა-აუდიტ. | არა-აუდიტ. | პრო-ფორმა |
| საერთო მოგება                                      | 34,038     | 45,576     | 45,576    | 34,825     | 46,183     | 46,183    |
| EBITDA                                             | 37,085     | 49,194     | 49,194    | 37,317     | 48,771     | 48,844    |
| EBIT                                               | 28,532     | 38,998     | 38,998    | 28,345     | 38,227     | 38,306    |

\*დამატებითი ფინანსური მაჩვენებლების გამოთვლის მეთოდოლოგიებისთვის იხილეთ - „ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები“ – „ზოგადი შენიშვნები კოეფიციენტებისთვის“.

| ფინანსური მდგომარეობის | კომპანია    |             |             | ჯგუფი       |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | 31-დეკ-2023 | 31-დეკ-2024 | 31-დეკ-2024 | 31-დეკ-2023 | 31-დეკ-2024 | 31-დეკ-2024 |

<sup>3</sup> სრული 2023 და 2024 წლებისთვის გამოყენებულია აუდიტირებული რიცხვები, თუმცა გარკვეული ველები წარმოდგენს აუდიტირებულ რეპორტში წარმოდგენილი ველების გაერთიანებას / ჯამს

| ანგარიშგება, ძირითადი ინდიკატორები<br>(ათასი ლარი) | აუდიტ.         | აუდიტ.         | პრო-ფორმა      | აუდიტ.<br>გადაანგარიშებული | აუდიტ.<br>გადაანგარიშებული | პრო-ფორმა      |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------------------|----------------|
| <b>აქტივები</b>                                    |                |                |                |                            |                            |                |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                       |                |                |                |                            |                            |                |
| არამატერიალური აქტივები                            | 49,376         | 74,006         | 74,006         | 49,379                     | 74,009                     | 74,009         |
| აქტივის გამოყენების უფლება                         | 7,117          | 5,964          | 5,964          | 7,117                      | 5,964                      | 5,964          |
| ძირითადი საშუალებები                               | 28,004         | 33,404         | 33,404         | 29,056                     | 39,284                     | 39,284         |
| საინვესტიციო ქონება                                | 14,662         | 14,205         | 14,205         | 114,796                    | 127,674                    | 50,801         |
| შვილობილ და ერთობლივ საწარმოებში                   |                |                |                |                            |                            |                |
| განხორციელებული ინვესტიცია <sup>4</sup>            | 70,481         | 63,352         | 63,352         | 39,469                     | 31,855                     | 31,855         |
| სხვა გრძელვადიანი აქტივები <sup>5</sup>            | 11,211         | 16,919         | 46,252         | 4,477                      | 9,863                      | 42,784         |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>                   | <b>180,850</b> | <b>207,851</b> | <b>237,184</b> | <b>244,294</b>             | <b>288,648</b>             | <b>244,696</b> |
| <b>მიმდინარე აქტივები</b>                          |                |                |                |                            |                            |                |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                         | 14,300         | 17,821         | 17,821         | 14,760                     | 19,252                     | 18,662         |
| გაცემული სესხები                                   | 18,263         | 63,533         | 63,533         | 17,808                     | 40,215                     | 64,050         |
| სხვა მიმდინარე აქტივები <sup>6</sup>               | 1,648          | 1,590          | 1,590          | 1,794                      | 2,040                      | 2,040          |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები                        | 579            | 886            | 886            | 1,009                      | 2,482                      | 2,190          |
| <b>სულ მიმდინარე აქტივები</b>                      | <b>34,791</b>  | <b>83,830</b>  | <b>83,830</b>  | <b>35,372</b>              | <b>63,988</b>              | <b>86,942</b>  |
| <b>სულ აქტივები</b>                                | <b>215,641</b> | <b>291,680</b> | <b>321,013</b> | <b>279,666</b>             | <b>352,635</b>             | <b>331,639</b> |
| <b>საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები</b>          |                |                |                |                            |                            |                |
| საწესდებო კაპიტალი*                                | 1,327          | 1,327          | 1,327          | 1,327                      | 1,327                      | 1,327          |
| გაუნაწილებელი მოგება                               | 111,934        | 132,184        | 161,517        | 103,958                    | 112,505                    | 160,685        |
| არამაკონტროლებლის წილი                             | -              | -              | -              | 4,083                      | 4,445                      | 4,445          |
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი</b>                       | <b>113,261</b> | <b>133,511</b> | <b>162,844</b> | <b>109,368</b>             | <b>118,276</b>             | <b>166,456</b> |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>                  |                |                |                |                            |                            |                |
| საიჯარო ვალდებულებები                              | 7,089          | 6,097          | 6,097          | 7,089                      | 6,097                      | 6,097          |
| სახელშეკრულებო ვალდებულებები                       | 9,224          | 7,417          | 7,417          | 9,224                      | 7,417                      | 7,417          |
| სესხები                                            | 18,583         | 67,765         | 67,765         | 71,649                     | 83,716                     | 74,753         |
| სხვა ვალდებულებები <sup>7</sup>                    | 5,479          | 3,993          | 3,993          | 10,042                     | 3,993                      | 3,993          |
| <b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>              | <b>40,376</b>  | <b>85,272</b>  | <b>85,272</b>  | <b>98,004</b>              | <b>101,223</b>             | <b>92,260</b>  |
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>                     |                |                |                |                            |                            |                |
| საიჯარო ვალდებულებები                              | 831            | 894            | 894            | 831                        | 894                        | 894            |
| სახელშეკრულებო ვალდებულებები                       | 5,219          | 5,457          | 5,457          | 5,219                      | 5,457                      | 5,457          |

<sup>4</sup> აერთიანებს შემდეგ მუხლებს: შვილობილებში განხორციელებული ინვესტიცია და ერთობლივ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია

<sup>5</sup> სხვა გრძელვადიანი აქტივები აერთიანებს შემდეგ მუხლებს: ინვესტიცია წილობრივ ინსტრუმენტებში, გუდვილი, გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები, გაცემული სესხები, სხვა გრძელვადიანი მოთხოვნები

<sup>6</sup> სხვა მიმდინარე აქტივები აერთიანებს შემდეგ მუხლებს: მარაგები და საგადასახადო აქტივი

<sup>7</sup> სხვა ვალდებულებები აერთიანებს გადავადებულ შემოსავალს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს, სხვა ვალდებულებებს

|                                               |                |                |                |                |                |                |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| სესხები                                       | 44,938         | 54,373         | 54,373         | 45,133         | 109,130        | 54,373         |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                 | 8,436          | 9,455          | 9,455          | 14,580         | 14,964         | 9,522          |
| სხვა ვალდებულებები <sup>8</sup>               | 2,581          | 2,718          | 2,718          | 6,531          | 2,690          | 2,676          |
| <b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>            | <b>62,004</b>  | <b>72,897</b>  | <b>72,897</b>  | <b>72,293</b>  | <b>133,136</b> | <b>72,922</b>  |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>                      | <b>102,380</b> | <b>158,170</b> | <b>158,170</b> | <b>170,298</b> | <b>234,359</b> | <b>165,183</b> |
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები</b> | <b>215,642</b> | <b>291,680</b> | <b>321,013</b> | <b>279,666</b> | <b>352,635</b> | <b>331,639</b> |

\* „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას/ჯგუფს არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ - საკანონმდებლო და სასამართლო რისკებთან დაკავშირებული რისკების ქვეთავი, რისკი 3.7.

<sup>8</sup> სხვა ვალდებულებები აერთიანებს გადავადებულ შემოსავალს, საგადასახადო ვალდებულებებსა და სხვა ვალდებულებებს

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები

ქვემოთ წარმოდგენილი კოეფიციენტები 2023 და 2024 წლებზე მომზადებულია აუდიტირებული რიცხვების გამოყენებით. თავად კოეფიციენტები არ არის წარმოდგენილი ფასს-ის შესაბამისად, არ არის აუდიტირებული და არ არის „ემიტენტის“ ოპერაციული ეფექტურობის საზომი ფასს-ის მიხედვით.

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

|                                                           |                                                     |              |  | კომპანია |       |                | ჯგუფი |       |                |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------|--|----------|-------|----------------|-------|-------|----------------|
| ფინანსური ლევერიჯისა და სესხის მომსახურების კოეფიციენტები |                                                     |              |  | 2023     | 2024  | 2024 პრო-ფორმა | 2023  | 2024  | 2024 პრო-ფორმა |
| 1.1                                                       | სასესხო ვალდებულებების თანაფარდობა                  | კაპიტალთან   |  | 1.0x     | 1.2x  | 1.2            | 1.7x  | 2.0x  | 1.2x           |
| 1.2                                                       | სასესხო ვალდებულებების თანაფარდობა                  | EBITDA-სთან  |  | 3.2x     | 3.2x  | 3.9            | 4.9x  | 4.8x  | 4.0x           |
| 1.3                                                       | წმინდა სასესხო ვალდებულებების თანაფარდობა           | EBITDA-სთან  |  | 3.2x     | 3.2x  | 3.8            | 4.9x  | 4.8x  | 4.0x           |
| 1.4                                                       | მთლიანი ვალის კოეფიციენტი                           |              |  | 0.5x     | 0.5x  | 0.6            | 0.7x  | 0.7x  | 0.6x           |
| 1.5                                                       | პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)                |              |  | 2.8x     | 3.5x  | n/a            | 1.8x  | 2.0x  | 3.3x           |
| 1.6                                                       | სასესხო ვალდებულებების კოეფიციენტი (DSCR, PL Based) | მომსახურების |  | 2.0x     | 2.4x  | n/a            | 1.4x  | 1.6x  | 1.9x           |
| მომგებიანობის კოეფიციენტები                               |                                                     |              |  |          |       |                |       |       |                |
| 2.1                                                       | უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA)                |              |  | 7.1%     | 8.0%  | n/a            | 3.2%  | 2.7%  | 5.7%           |
| 2.2                                                       | უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE)                |              |  | 15.3%    | 16.4% | n/a            | 10.2% | 7.5%  | 13.7%          |
| 2.3                                                       | ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (ROCE)    |              |  | 16.3%    | 20.9% | n/a            | 13.7% | 17.9% | 16.4%          |
| 2.4                                                       | საერთო მოგების მარჟა                                |              |  | 67.8%    | 69.4% | n/a            | 64.8% | 67.2% | 67.2%          |
| 2.5                                                       | EBITDA მარჟა                                        |              |  | 73.9%    | 74.9% | n/a            | 69.5% | 71.0% | 71.1%          |
| 2.6                                                       | EBIT მარჟა                                          |              |  | 56.8%    | 59.4% | n/a            | 52.8% | 55.6% | 55.8%          |
| 2.7                                                       | წმინდა მოგების მარჟა                                |              |  | 33.8%    | 30.8% | n/a            | 17.5% | 12.4% | 28.3%          |
| ლიკვიდურობის კოეფიციენტები                                |                                                     |              |  |          |       |                |       |       |                |
| 3.1                                                       | ლიკვიდური აქტივები / მოკლევადიანი ვალდებულებები     |              |  | 0.2x     | 0.3x  | n/a            | 0.2x  | 0.2x  | 0.3x           |
| 3.2                                                       | ლიკვიდური აქტივები / მთლიანი აქტივები               |              |  | 0.1x     | 0.1x  | n/a            | 0.1x  | 0.1x  | 0.1x           |

|                                 |                                                                    |       |      |     |       |      |      |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------|------|-----|-------|------|------|
| 3.3                             | მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი                                    | 0.6x  | 1.1x | n/a | 0.5x  | 0.5x | 1.2x |
| 3.4                             | საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი                            | 0.4x  | 0.6x | n/a | 0.4x  | 0.4x | 0.4x |
| <b>საოპერაციო კოეფიციენტები</b> |                                                                    |       |      |     |       |      |      |
| 4.1                             | მარაგების ბრუნვის დღეები (DIO)                                     | 33.8  | 29.4 | n/a | 31.6  | 31.1 | 31.1 |
| 4.2                             | დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები (DSO)                       | 89.2  | 89.3 | n/a | 85.7  | 90.3 | 88.8 |
| 4.3                             | სავაჭრო ვალდებულებების ბრუნვის დღეები (DPO)                        | 118.6 | 61.0 | n/a | 103.6 | 56.3 | 56.3 |
| 4.4                             | ფულის ამოღების ციკლი (CCC)                                         | 4.4   | 57.7 | n/a | 13.7  | 65.1 | 63.5 |
| <b>ობლიგაციების კოვენანტი</b>   |                                                                    |       |      |     |       |      |      |
| 5.1                             | წმინდა სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან თანაფარდობა              | 3.2x  | 3.2x | 3.8 | n.a.  | n.a. | n.a. |
| 5.2                             | სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, CADS Based) | 1.0x  | 1.9x | n/a | n.a.  | n.a. | n.a. |

## ზოგადი შენიშვნები კოეფიციენტებისთვის:

ობლიგაციების ემისიით იგეგმება არსებული საბანკო ვალდებულებების ნაწილობრივი რეფინანსირება, შესაბამისად, „ემიტენტის“ შეფასებით, ტრანზაქციას არ ექნება არსებითი გავლენა ცხრილში მოცემულ კოეფიციენტებზე.

თუკი სხვაგვარად არ არის მითითებული, კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგიაში ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

- **EBITDA** - კორექტირებულ საერთო მოგებას გამოკლებული საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები, გარდა საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებში შემავალი შემდეგი კომპონენტებისა - (1) ცვეთა და ამორტიზაცია და (2) არამატერიალური აქტივების გადახდილი ავანსის ჩამოწერა (3) ძირითადი საშუალების ჩამოწერა.
- **EBIT** - EBITDA-ს გამოკლებული ცვეთა და ამორტიზაცია (როგორც გაყიდვების თვითღირებულებაში, ისე საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებში შემავალი) და აქტივის გამოყენების უფლების ამორტიზაცია.
- **CADS – EBITDA**-ს დამატებული ცვლილება სამუშაო კაპიტალში, დაკლებული „ემიტენტის“ ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური აქტივებისა და საინვესტიციო ქონების შესყიდვისთვის გადახდილი თანხები, დამატებული ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული თანხები, დაკლებული გაცემული სესხები, დაკლებული დივიდენდების ან კაპიტალის შემცირების შედეგად გაცემული თანხები, დამატებული მიღებული სესხები, დამატებული კაპიტალის ზრდა, დამატებული გაცემული სესხების უკან მიღება და მიღებული პროცენტები.
- კოეფიციენტების გამოთვლის მიზნით, საპროცენტო ხარჯად განიხილება მხოლოდ სესხებზე, IFRS 16-ის შესაბამისად აღიარებულ ფინანსურ იჯარაზე დარიცხული ხარჯი და დისკონტირებულ ლიცენზიებზე რეალური ქეშგადახდები. შესაბამისად, შესაბამისი ვალდებულებები ითვლება საპროცენტო ვალდებულებად. დანარჩენი დისკონტირებული ან შეფასების ტიპის ფინანსური ხარჯები, როგორცაა საკონტრაქტო ვალდებულებებზე დარიცხული ხარჯი ან სესხის ღირებულების ცვლილება, არ მიიჩნევა საპროცენტო ხარჯად.

## შენიშვნა შერჩეულ კოეფიციენტებზე:

- 2024 წელს, 2023 წელთან შედარებით, ლევერიჯის კოეფიციენტები „კომპანიის“ ინდივიდუალურ ფინანსურ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით მნიშვნელოვნად არ შეცვლილა. მიუხედავად ამისა, „კონსოლიდირებული“ მაჩვენებლების მიხედვით, გაუმჯობესება შეინიშნება, კერძოდ, სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან შეფარდება 4.9x-დან (2023) 4.8x-მდე (2024) შემცირდა. აღსანიშნავია, რომ სასესხო ვალდებულებების დიდი ნაწილი წარმოადგენდა შპს კოსტავა თაურის ვალდებულებებს, შესაბამისად აღნიშნული კომპანიის გაყიდვის ეფექტით აღნიშნული ლევერიჯის კოეფიციენტი 3.8x-ს შეადგენს.
- 2023 წელს სასესხო ვალდებულებების კაპიტალთან შეფარდებამ ინდივიდუალურად 1.0x, ხოლო კონსოლიდირებულად 1.7x შეადგინა, რაც 2022 წელთან შედარებით შემცირებული მაჩვენებელია, აღნიშნული კლება ჯამური სასესხო ვალდებულებების შემცირებას უკავშირდება. აგრეთვე გაუმჯობესებულია სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან შეფარდების კოეფიციენტი, რომელმაც 2023 წელს ინდივიდუალურად 3.2x შეადგინა, ხოლო კონსოლიდირებულად 4.9x შეადგინა. აღნიშნული ერთი მხრივ, სასესხო ვალდებულებების შემცირებას, ხოლო მეორე მხრივ EBITDA-ს გაუმჯობესებას უკავშირდება.
- 2023 წელს DPO-ის ზრდა განპირობებული იყო 2022 წლის მაღალი სავაჭრო ვალდებულებებით, რაც უკავშირდებოდა შპს „საკენი ბიოგრაფისგან“ მიწის შესყიდვასთან დაკავშირებული დავალიანების შემცირებას ქონების მართვის სააგენტოს მიმართ. აღნიშნული ზრდა განიხილება როგორც ერთჯერადი ფაქტორი და არ ასახავს კომპანიის ოპერაციული საქმიანობის ჩვეულებრივ დინამიკას.
- 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, როგორც „კომპანიის“, ისე „ჯგუფის“ საბრუნავი კაპიტალი იყო უარყოფითი. ინდივიდუალურად აღნიშნული ძირითადად განპირობებული იყო გაცემული სესხების შემცირებით, ხოლო კონსოლიდირებულ დონეზე, დამატებით იმ ჯგუფის წევრების მიმდინარე

ვალდებულებებით (მათ შორის შპს კოსტავა თაუერისა და შპს მილენიუმ თაუერის), რომლებიც 2025 წლისთვის ჯგუფის შემადგენლობაში აღარ არიან.

2024 წელს ინდივიდუალურ დონეზე კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი გახდა დადებითი, რაც გაცემული სესხების მიმდინარე ნაწილის ზრდამ განაპირობა. თუმცა, კოეფიციენტების საშუალო მაჩვენებლებზე დაფუძნებით, საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი კვლავ უარყოფითია როგორც ინდივიდუალურად, ისე კონსოლიდირებულად. კონსოლიდირებულ დონეზე 2024 წელს, პრო ფორმა ეფექტით, გაუმჯობესებული პოზიცია საკმარისია საოპერაციო საქმიანობის დასაფინანსებლად.

- მომგებიანობის კოეფიციენტების გაანგარიშებისას არ არის გათვალისწინებული ერთჯერადი ხასიათის ტრანზაქციების გავლენა, მათ შორის წმინდა მოგება/(ზარალი) შვილობილი კომპანიის გასვლიდან და შვილობილის წილის რეალიზაციიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი.

## ძირითადი კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

### 1. ფინანსური ლევერიჯისა და სესხის მომსახურების კოეფიციენტების განმარტება:

- 1.1. **სასესხო ვალდებულებების კაპიტალთან თანაფარდობა:** პერიოდის ბოლოს არსებული სესხების, გაცემული თავდებობების, გარანტიების, საიჯარო ვალდებულებებისა და სხვა ვალდებულებების (ლიცენზიებთან დაკავშირებული ვალდებულებები) ჯამი გაყოფილი პერიოდის ბოლოს არსებულ კაპიტალზე;
- 1.2. **სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან თანაფარდობა:** პერიოდის ბოლოს არსებული სესხების, გაცემული თავდებობების, გარანტიების, საიჯარო ვალდებულებებისა და სხვა ვალდებულებების (ლიცენზიებთან დაკავშირებული ვალდებულებები) ჯამი გაყოფილი პერიოდის EBITDA-ზე;
- 1.3. **წმინდა სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან თანაფარდობა:** პერიოდის ბოლოს არსებული სესხების, გაცემული თავდებობების, გარანტიების, საიჯარო ვალდებულებებისა და სხვა ვალდებულებების (ლიცენზიებთან დაკავშირებული ვალდებულებები) ჯამს გამოკლებული არაშეზღუდული ფულადი სახსრები - გაყოფილი EBITDA-ზე;
- 1.4. **მთლიანი ვალის კოეფიციენტი:** პერიოდის ბოლოს არსებული სესხების, გაცემული თავდებობების, გარანტიების, საიჯარო ვალდებულებებისა და სხვა ვალდებულებების (ლიცენზიებთან დაკავშირებული ვალდებულებები) ჯამი გაყოფილი პერიოდის ბოლოს არსებულ მთლიან აქტივებზე;
- 1.5. **პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR):** პერიოდის EBIT შეფარდებული სესხების, გარანტიების, საიჯარო ვალდებულებებისა და სხვა ვალდებულებების (ლიცენზიებთან დაკავშირებული ვალდებულებები) საპროცენტო ხარჯზე;
- 1.6. **სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL Based):** პერიოდის EBITDA შეფარდებული სესხის, გარანტიების, იჯარისა და სხვა ვალდებულებების ძირ თანხასთან და პროცენტთან. სხვა ვალდებულებების შემთხვევაში აღებულია სხვა ვალდებულების ცვლილება ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებიდან. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან არიდების მიზნით, იმ შემთხვევაში თუ მოხდა ძირი თანხისა და პროცენტის წინსწრებით დაფარვა, აღნიშნული კოეფიციენტის მიზნებისთვის გაითვალისწინება მხოლოდ ისეთი წინსწრებით გადახდილი თანხა, რომელიც დაფინანსებულია „ემიტენტის“/„ჯგუფის“ საოპერაციო შემოსავლებიდან.

### 2. მომგებიანობის კოეფიციენტების განმარტება:

- 2.1. **უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA):** პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო აქტივებზე;
- 2.2. **უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE):** პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო;

- 2.3. ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (ROCE): პერიოდის EBIT გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო ჯამური აქტივებისა და საშუალო მოკლევადიანი ვალდებულებების სხვაობაზე;
- 2.4. საერთო მოგების მარჟა: საერთო მოგება გაყოფილი შემოსავალზე;
- 2.5. EBITDA მარჟა: EBITDA გაყოფილი შემოსავალზე;
- 2.6. EBIT მარჟა: EBIT გაყოფილი შემოსავალზე;
- 2.7. წმინდა მოგების მარჟა: პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი გაყოფილი შემოსავალზე;

### 3. ლიკვიდურობის კოეფიციენტების განმარტება:

- 3.1. ლიკვიდური აქტივები / მოკლევადიანი ვალდებულებები: პერიოდის ბოლოს არსებული ფული და ფულის ეკვივალენტები, ასევე სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ჯამი გაყოფილი მოკლევადიან ვალდებულებებზე;
- 3.2. ლიკვიდური აქტივები / მთლიანი აქტივები: პერიოდის ბოლოს არსებული ფული და ფულის ეკვივალენტები, ასევე სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ჯამი გაყოფილი მთლიან აქტივებზე;
- 3.3. მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი: პერიოდის ბოლოს არსებული მოკლევადიანი აქტივები გაყოფილი მოკლევადიან ვალდებულებებზე;
- 3.4. საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი: პერიოდის წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის საშუალო მოკლევადიან ვალდებულებებზე;

### 4. საოპერაციო კოეფიციენტების განმარტება:

- 4.1. მარაგების ბრუნვის დღეები (DIO): უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის საშუალო მარაგები გაყოფილი გაყიდვების თვითღირებულებაზე და გამრავლებული 365-ზე;
- 4.2. დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები (DSO): უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის საშუალო სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები გაყოფილი შემოსავალზე და გამრავლებული 365-ზე;
- 4.3. სავაჭრო ვალდებულებების ბრუნვის დღეები (DPO): უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის საშუალო მიმდინარე სავაჭრო ვალდებულებები გაყოფილი გაყიდვების თვითღირებულებაზე და გამრავლებული 365-ზე;
- 4.4. ფულის ამოღების ციკლი (CCC): მარაგების ბრუნვის დღეებს დამატებული დებიტორული დავალიანებების ბრუნვის დღეები და გამოკლებული სავაჭრო ვალდებულებების ბრუნვის დღეები;

### 5. ობლიგაციების კოვენანტი

- 5.1. წმინდა სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან თანაფარდობა: პერიოდის ბოლოს არსებული სესხების, გაცემული თავდებობების, გარანტიების, საიჯარო ვალდებულებებისა და სხვა ვალდებულებების (ლიცენზიებთან დაკავშირებული ვალდებულებები) ჯამს გამოკლებული არაშეზღუდული ფულადი სახსრები - გაყოფილი EBITDA-ზე;
- 5.2. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, CADs Based): პერიოდის CADs შეფარდებული სესხის, გარანტიების, იჯარისა და სხვა ვალდებულებების ძირ თანხასთან და პროცენტთან. სხვა ვალდებულებების შემთხვევაში აღებულია სხვა ვალდებულებების ცვლილება ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებიდან.

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

“კომპანიის“ მაჩვენებლები და სარეიტინგო კომპანიის რაოდენობრივი მაჩვენებლების მიზნობრივი დიაპაზონები იმ კომპანიებისთვის, რომელთა საოპერაციო გარემო შეფასებულია BB რეიტინგით (საქართველოს საკრედიტო რეიტინგი) შეჯამებულია ცხრილში:

|                               | ჯგუფი  | პრო-ფორმა<br>ჯგუფი | Fitch Ratings-ის ინდუსტრიის სტანდარტი |       |               | ჯგუფის შეფასება Fitch-ის<br>მიხედვით |                |
|-------------------------------|--------|--------------------|---------------------------------------|-------|---------------|--------------------------------------|----------------|
|                               | 2024   | 2024               | B                                     | BB    | BBB           | 2024                                 | პრო-ფორმა 2024 |
| EBITDAR margin                | 71.0%  | 71.1%              | 15.0%                                 | 18.0% | $\geq 20\%$   | AA                                   | AA             |
| FFO margin                    | 41.2%  | 51.1%              | 7%                                    | 10%   | $\geq 12\%$   | AA                                   | AA             |
| FCF margin                    | -34.7% | -27.0%             | $< -0.5\%$                            | 1%    | $\geq 2.5\%$  | CCC                                  | CCC            |
| EBITDAR Leverage              | 4.8    | 3.8                | 5.5x                                  | 3.5x  | $\leq 3.0x$   | B                                    | B              |
| EBITDAR Net Leverage          | 4.8    | 3.7                | 5.0x                                  | 3.0x  | $\leq 2.5x$   | B                                    | B              |
| FFO Leverage                  | 5.2    | 4.1                | 6.0x                                  | 4.0x  | $\leq 3.5x$   | B                                    | B              |
| EBIT margin                   | 55.6%  | 55.8%              | 7.0%                                  | 10.0% | $\geq 12.0\%$ | AA                                   | AA             |
| (CFO – Capex) / Debt          | -0.1   | -0.1               | 2.0x                                  | 3.0x  | $\geq 4.0x$   | CCC                                  | CCC            |
| EBITDAR Fixed Charge Coverage | 2.9    | 4.7                | 2.0x                                  | 2.5x  | $\geq 4.5x$   | BB                                   | BBB            |
| Liquidity Ratio               | -0.2   | -0.3               | $< 1.0x$                              | 1.0x  | $> 1.25x$     | CCC                                  | CCC            |

**ზოგადი შენიშვნები:**

- გამოყენებული მეთოდოლოგია მოცემულია [ბმულზე](#). სექტორი: Generic;
- კოეფიციენტების კალკულაციებისთვის გამოყენებულია Fitch Ratings-ის დანართი, რომელიც მოცემულია [ბმულზე](#);
- „ობლიგაციებიდან“ მიღებული სახსრები სრულად მოხმარდება არსებული ვალდებულებების რეფინანსირებას, შესაბამისად, ემიტენტის შეფასებით ტრანზაქციას არ ექნება არსებითი გავლენა ზემოთ წარმოდგენილ კოეფიციენტებზე;
- საკრედიტო სააგენტოს მიერ შემუშავებული კოეფიციენტების გამოთვლა ხდება “ჯგუფის“ კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებზე დაყრდნობით;
- 2024 წლის კოეფიციენტების კალკულაციის მიზნებისთვის მოგება-ზარალისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების რიცხვები აღებულია ბოლო 12 თვისთვის;
- FCF margin-ის უარყოფითი მაჩვენებელი განპირობებულია ერთჯერადი ხასიათის კაპიტალური ხარჯით - კერძოდ, ბათუმის მუნიციპალურ ტერიტორიაზე სარეკლამო ლიცენზიის შეძენასთან დაკავშირებული ინვესტიციით.

**კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:**

- **EBITDA margin (EBITDA მარჟა):** EBITDA გაყოფილი შემოსავლებზე;
- **EBITDAR Leverage :** სესხები გაყოფილი EBITDAR-ზე;
- **EBITDAR Net Leverage :** წმინდა სესხები გაყოფილი EBITDAR-ზე;
- **EBIT margin (EBIT მარჟა):** EBIT შეფარდებული შემოსავლებთან;
- **(CFO – CAPEX) / Debt:** საოპერაციო ფულად ნაკადებს (CFO) გამოკლებული განმეორებადი (recurring) კაპიტალური დანახარჯები - შეფარდებული სესხებთან. “ჯგუფის“ თავისუფალი ფულადი ნაკადები (FCF) არის უარყოფითი, შესაბამისად არ გვადლევს ინტერპრეტირების საშუალებას;
- **EBITDAR Fixed Charge Coverage (პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი - EBITDAR):** EBITDAR შეფარდებული გადახდილ პროცენტთან;

- **Liquidity Ratio (ლიკვიდურობის კოეფიციენტი):** ხელმისაწვდომ ფულად სახსრებს დამატებული FCF, გაყოფილი სესხის მიმდინარე ნაწილზე;

აღნიშნული კოეფიციენტების გამოთვლის მიზნებისთვის მოცემულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

- **EBITDA:** საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება (არ გაითვალისწინება ცვეთა და ამორტიზაცია), რომელშიც არ არის გათვალისწინებული კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობისგან განსხვავებული შემოსავლები/ხარჯები და გამონაკლისი შემთხვევები. EBITDA-ში ასევე გაითვალისწინება საიჯარო ვალდებულებების ხარჯიც;
- **საიჯარო ვალდებულებების ხარჯი** - იგულისხმება შესაბამისი პერიოდის ფინანსური იჯარის პროცენტს დამატებული აქტივის გამოყენების უფლების ამორტიზაცია;
- **EBITDAR:** საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება (არ გაითვალისწინება ცვეთა და ამორტიზაცია), რომელშიც არ არის გათვალისწინებული კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობისგან განსხვავებული შემოსავლები/ხარჯები და გამონაკლისი შემთხვევები;
- **EBIT:** EBITDA-ს გამოკლებული ცვეთა და ამორტიზაცია (როგორც გაყიდვების თვითღირებულებაში, ისე საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებში შემავალი, გარდა აქტივი გამოყენების უფლებით ამორტიზაციისა);
- **FFO:** EBITDA-ს გამოკლებული გადახდილი პროცენტი და გადახდილი მოგების გადასახადი;
- **CFO:** წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან, აუდიტირებული ანგარიშგების მიხედვით;
- **FCF:** CFO-ს გამოკლებული კაპიტალური დანახარჯები და გაცემული დივიდენდები;
- **Debt (სესხი):** მთლიანი უზრუნველყოფილი, არაუზრუნველყოფილი, სუბორდინირებული<sup>9</sup> სესხები და სხვა ანგარიშს-გარე კომპონენტები (მაგალითად, გარანტიები და თავდებობები);
- **Net Debt (წმინდა სესხი):** სესხს გამოკლებული ხელმისაწვდომი (არა-შეზღუდული) ფული;

„კომპანიის“ კოეფიციენტები, რომელიც საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიებით შემუშავებულ მეთოდოლოგიებს ეფუძნება, B და BB რეიტინგის შესაბამის მაჩვენებლებს შეესაბამება - როგორც ეს ზემოთ მოცემული ცხრილის მეშვეობით ჩანს. აღსანიშნავია, რომ მომგებიანობისა და პროცენტის დაფარვის მაჩვენებლები მნიშვნელოვნად აღემატება Generic მეთოდოლოგიით განსაზღვრულ დიაპაზონებს BB საკრედიტო რეიტინგისთვის.

ასევე გამონაკლისია ლიკვიდურობის მაჩვენებლები, რომელიც Fitch-ის მიერ განსაზღვრული დამაკმაყოფილებელი მაჩვენებლების ქვემოთაა. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ“.

გასათვალისწინებელია, რომ შესაძლოა აღნიშნული ანალიზი არ ასახავდეს „ჯგუფის“ სურათს საკრედიტო რეიტინგის ჭრილში, ვინაიდან იგი მოიცავს კონკრეტულ ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების ანალიზს. გარდა რაოდენობრივი ანალიზისა, საკრედიტო სააგენტოები მხედველობაში იღებენ ისეთ მაჩვენებლებსაც, როგორებიცაა ინდუსტრიის სტრუქტურა, ბაზარზე შესვლის ბარიერები, ბაზრის წილი, საოპერაციო ეფექტურობა და სხვა. აქედან გამომდინარე, „ჯგუფის“ პოტენციური საკრედიტო რეიტინგის განსაზღვრა არ უნდა მოხდეს მხოლოდ ამ ანალიზზე დაყრდნობით.

## მიღებული სახსრების გამოყენება

გამოშვებული ობლიგაციების სრული განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები არ იქნება გამოშვებული ჯამური ნომინალური ღირებულების 98%-ზე ნაკლები. ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები მოხმარდება საბანკო სესხების რეფინანსირებას.

(დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“).

<sup>10</sup> რეგიონებიდან მიღებული შემოსავლები მოიცავს საქართველოს 11 წამყვან ქალაქს, კერძოდ: რუსთავს, ქუთაისს, ზუგდიდს, გორს, მარნეულს და ა.შ.

## ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტში ჩართული მესამე პირები ან ექსპერტები

**ემიტენტის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორი:** ემიტენტის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორია შპს “ბიდიო აუდიტი”. საიდენტიფიკაციო კოდი: 205145403. მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზ 34. ელ-ფოსტა: [bdo@bdo.ge](mailto:bdo@bdo.ge)

პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

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

**„ობლიგაციების“ მფლობელის წარმომადგენელი:** შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“ (ს/ნ 20484628), , ტელეფონი: 0322 20 74 07, მის: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, № 71 ვაჟა-ფშაველას გამზირი, ბლოკი IV, სართული IV, ოფისი 28. ელ-ფოსტა: [info@nplaw.ge](mailto:info@nplaw.ge).

## შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირები:

**განთავსების აგენტი 1, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი:** სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206) ; მისამართი: ქ. თბილისი 0105, პუშკინის ქუჩა N3; ელ.ფოსტა: [gt@gt.ge](mailto:gt@gt.ge); [sales@gt.ge](mailto:sales@gt.ge); ვებ-გვერდი: <https://galtandtaggart.com/en>; ტელეფონი: (+995 32) 2 401 111.

**განთავსების აგენტი 2:** შპს „თიბისი კაპიტალი“, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961; მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7; ელ. ფოსტა: [info@tbccapital.ge](mailto:info@tbccapital.ge) ; ტელ.: (+995 32) 227 27 33.

კომპანიას ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული სს „გალტ ენდ თაგარტთან“ („განთავსების აგენტი 1“) და შპს „თიბისი კაპიტალთან“ („განთავსების აგენტი 2“). ხელშეკრულება სს „გალტ ენდ თაგარტს“ და შპს „თიბისი კაპიტალს“ ავალდებულებს უზრუნველყოს ობლიგაციების ანდერატივინგი 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 სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტ 1-თან, კერძოდ, განთავსების აგენტი 1-ის და სს „საქართველოს ბანკის“ საბოლოო მფლობელია ლონდონის საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებული კომპანია „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“ („Bank of Georgia Group PLC“). ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) ხელმძღვანელი ჯგუფის დონეზე ზედამხედველობას უწევს „განთავსების აგენტ 1-ს“. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

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

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

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

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

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

ემიტენტი და განთავსების აგენტები, ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

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. პოლიტიკურმა და სამთავრობო არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს 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. ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე;
- 3.6. კომპანია ობლიგაციების გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შემდეგ გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო და მასზე დამატებითი საკანონმდებლო და ანგარიშგების მოთხოვნები გავრცელდება.
- 3.7. „კომპანიის“ განთავსებული კაპიტალი არ არის განსაზღვრული 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

#### ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები:

#### **5. საბაზრო და საოპერაციო რისკები**

- 5.1. „კომპანიის“ ბიზნეს-საქმიანობა და მისი შემოსავლები მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული საქართველოს საკანონმდებლო რეგულაციებზე და გარე-სარეკლამო ბაზრის შეზღუდვებზე;
- 5.2. გარე-რეკლამების ბაზარი დამოკიდებულია ქვეყნის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე, რაც „ემიტენტის“ საქმიანობაზე პირდაპირ გავლენას ახდენს;
- 5.3. დემოგრაფიულმა და ურბანულმა ცვლილებებმა, ისევე როგორც მოსახლეობის პრეფერენციების ცვლილებამ, შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს გარე-რეკლამების ბაზარსა და „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობაზე;
- 5.4. ტექნოლოგიურმა განვითარებამ შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობაზე;
- 5.5. „კომპანია“ უკვე წარმოდგენილია როგორც დედაქალაქში, ისე სხვა მნიშვნელოვან ქალაქებსა და რეგიონებში, შედეგად „კომპანიას“ შესაძლოა არ ჰქონდეს დიდი ზრდის პოტენციალი;
- 5.6. „კომპანიის“ შემოსავლები გარკვეულწილად კონცენტრირებულია ძირითად მომხმარებლებზე;
- 5.7. „კომპანია“ მომხმარებლებთან ძირითადად მოკლევადიან ხელშეკრულებებს აფორმებს, რამაც შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „კომპანიის“ სამომავლო საოპერაციო შედეგებზე;
- 5.8. გარე-რეკლამების განთავსებასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებების შეწყვეტის შემთხვევაში, „კომპანიას“ შესაძლოა მიადგეს მატერიალური ზიანი;
- 5.9. გარკვეული სანებართვო ხელშეკრულებების ფარგლებში „კომპანიას“ წარმოეშვება კაპიტალური დანახარჯების გაწევის ვალდებულება;
- 5.10. „კომპანიას“ გაფორმებული აქვს გრძელვადიანი მომსახურების ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისი თანხაც აღებული აქვს წინასწარ;
- 5.11. კომპანიის შემოსავლების გეოგრაფიული კონცენტრაციის რისკი.

#### **6. შვილობილ კომპანიებთან დაკავშირებული რისკები**

- 6.1. უძრავი ქონების ბაზარი დამოკიდებულია ქვეყნის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე, რასაც უარყოფითი გავლენა შეიძლება ჰქონდეს „ემიტენტის“ შვილობილების საქმიანობაზე;
- 6.2. უძრავი ქონების ბაზარზე კონკურენციის ზრდამ შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „ემიტენტის“ შვილობილების საქმიანობაზე;
- 6.3. „ემიტენტის“ შვილობილი და მეკავშირე საწარმოების უარყოფითმა საოპერაციო შედეგებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „კომპანიის“ როგორც ინდივიდუალურ, ისე კონსოლიდირებულ მოგებაზე;
- 6.4. „ემიტენტის“ შვილობილი და მეკავშირე საწარმოები მშენებლობის პროცესში შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე;
- 6.5. მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ შეძლოს „ემიტენტის“ შვილობილი და მეკავშირე საწარმოებისთვის ყველა გადახდის განხორციელება;
- 6.6. არსებობს მშენებლობის ნებართვებსა და პროექტის დამტკიცებასთან დაკავშირებული რისკი;
- 6.7. „კომპანიის“ მიერ შვილობილის წილის არამომგებიანმა გასხვისებამ შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს მის წმინდა მოგებაზე;
- 6.8. იმ შემთხვევაში, თუ „ალმა ლისი“ ვერ უზრუნველყოფს მერიის წინაშე არსებული ვალდებულების შესრულებას, შესაძლოა მოხდეს მიწის გადაცემასთან დაკავშირებული ხელშეკრულების გაუქმება;

#### **7. ინვესტიციებთან და ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკები**

- 7.1. „ჯგუფის“ ინვესტიციები ლიკვიდური არ არის, რამაც შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „ჯგუფის“ საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე;
- 7.2. „კომპანიას“ აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს გაცემული სესხის უკან დაბრუნების რისკი;
- 7.3. „ჯგუფს“ აქვს სესხი დაკავშირებული მხარეებისგან, რომლის გადახდაც ხდება მოთხოვნის საფუძველზე;
- 7.4. „ჯგუფმა“ შესაძლოა ვერ მიიღოს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებით გათვალისწინებული კომპენსაცია;
- 7.5. ვალუტის კურსის ცვლილებებმა იქონია და შესაძლოა მომავალშიც იქონიოს გავლენა „ჯგუფზე“.

## **8. საბანკო ვალდებულებებთან დაკავშირებული რისკები**

- 8.1. „კომპანიის“ გადახდისუნარიობის შემთხვევაში, „ობლიგაციონერებთან“ მიმართებით უპირატესობა მიენიჭებათ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს;
- 8.2. „კომპანია“ დგას საპროცენტო განაკვეთის რისკის წინაშე, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ფინანსურ ხარჯებსა და შესაბამისად, მის საოპერაციო შედეგებზე;
- 8.3. „ჯგუფს“ შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები;
- 8.4. „კომპანია“ წარმოადგენს დაკავშირებული კომპანიების მიერ აღებული საბანკო ვალდებულებების თავდებს;
- 8.5. როგორც „კომპანიის“, ასევე „ჯგუფში“ შემავალი სხვა კომპანიების აქტივების ნაწილი უზრუნველყოფილია „ვისოლ ჯგუფში“ შემავალი სხვა კომპანიების სასარგებლოდ;

## **9. ფინანსურ აღრიცხვიანობა/ანგარიშგებასთან დაკავშირებული რისკები**

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

## **10. საკადრო რისკები**

- 10.1. კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე შესაძლოა შეაფერხოს „კომპანიისა“ და „ჯგუფის“ განვითარება და ეფექტური ფუნქციონირება;
- 10.2. შრომითმა დავებმა და მუშახელის გაფიცებებმა 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 გარე-რეკლამებისა და უძრავი ქონების ბაზრებსა და „ჯგუფზე“;
- 11.2. „კომპანიის“/„ჯგუფის“ მფლობელობაში არსებული აქტივების არასრულყოფილმა დაზღვევამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“/„ჯგუფის“ გადახდისუნარიანობაზე;

## **შესატავაზებელი 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 *pari passu* ფასიან ქაღალდებს
- 13.2. არსებობს „ობლიგაციების“ ძირის და პროცენტის დაფარვის რისკი;
- 13.3. „ობლიგაციები“ წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;
- 13.4. „ობლიგაციებს“ სარგებელი ერიცხებათ ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით;
- 13.5. ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებს;
- 13.6. საკრედიტო ხელშეკრულებითა და „ობლიგაციების“ პირობებით გათვალისწინებული გარკვეული ფინანსური დათქმები შეიძლება არ შესრულდეს;
- 13.7. „ობლიგაციების“ არსებული ფინანსური შეზღუდვები შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს და ვერ დაიცვას ინვესტორები;
- 13.8. მომავალში ობლიგაციების პირობები შეიძლება შეიცვალოს ან უარი ითქვას ობლიგაციების პირობების დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე;
- 13.9. ობლიგაციებს გააჩნია გამოსყიდვის ოფცია (*call option*), რაც გარკვეული რისკების მატარებელია ინვესტორთათვის;

### 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 წაიკითხოთ 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 გაურკვევლობები, რომლებიც კომპანიამ არ მიიჩნია მნიშვნელოვნად ან არ იცის მათი არსებობის შესახებ და ნებისმიერმა ასეთმა რისკმა და გაურკვევლობამ 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, როგორიც საქართველოა:

#### 1.1. პოლიტიკურმა და სამთავრობო არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს 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 ინვესტირებისთვის 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.

ამასთანავე, 2024 წლის 26 ოქტომბერს ჩატარებულ საპარლამენტო არჩევნებში „ქართულმა ოცნებამ“ 150-წევრიან პარლამენტში მიიღო 89 მანდატი, 61 მანდატი მოიპოვა ოთხმა ოპოზიციურმა პარტიამ - „კოალიცია ცვლილებებისთვის: გვარამია, მელია, გირჩი, დროა“ (19 მანდატი), „ერთიანობა-ნაციონალური მოძრაობა“ (16 მანდატი), „ძლიერი საქართველო-ლელიო, ხალხისთვის, თავისუფლებისთვის“ (14 მანდატი) და „გახარია საქართველოსთვის“ (12 მანდატი). ოპოზიციურმა სპექტრმა უარი თქვა არჩევნების შედეგების აღიარებასა და პარლამენტში შესვლაზე და საპროტესტო რეჟიმში გადავიდა. ამასთან, აღნიშნული ოპოზიციური პარტიებიდან პირველმა სამმა სადეპუტატო მანდატების გაუქმების მოთხოვნით ცენტრალურ საარჩევნო კომისიას მიმართეს. ამ უკანასკნელმა მოთხოვნის შესაბამისად რეგისტრაცია გაუუქმა სამივე პოლიტიკურ გაერთიანებას.

გარდა ამისა, ბოლო პერიოდში გლობალურად აქტიურად ხდება ფინანსური თუ სხვა სანქციების დაწესება ისეთი იურისდიქციების მიერ, რომელთა პოლიტიკა ამ მიმართულებით დიდ გავლენას ახდენს ფინანსურ ბაზრებზე. რეგიონში შექმნილი ვითარება სანქციების შემოღების რისკებს ზრდის. შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ ემიტენტზე, მის ბენეფიციარ მესაკუთრეზე ან ემიტენტის კონტრაპენტებზე გავრცელდება სანქციების რეჟიმი, გამომდინარე იქიდან, რომ სანქციების რეჟიმები მრავლისმომცველი და ფართოა, აღნიშნულმა შესაძლებელია ემიტენტის საქმიანობაზე მოახდინოს უარყოფითი გავლენა ან შესაძლებელია გაართულოს ან/და შეუძლებელი გახადოს ემიტენტის მიერ წინამდებარე პროსპექტის საფუძველზე გამოშვებული ობლიგაციებიდან გამომდინარე ვალდებულებების შესრულება (მათ შორის, ობლიგაციების ძირი თანხის ან/და მათზე დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (კუპონი) გადახდა) ან ობლიგაციების განკარგვა ნებისმიერი ფორმით სანქციით დადგენილი ვადის განმავლობაში.

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

## *1.2. არსებობს დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებას, როგორიც 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 (Negative Outlook) - თებერვალი, 2025;
- Moody's – Ba2 (Negative Outlook) - მარტი, 2025;
- S&P Global Ratings – BB (Stable Outlook) - თებერვალი, 2025.

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

მიუხედავად იმისა, რომ ლარი სრულად კონვერტირებადი ვალუტაა, მისი საქართველოს ფარგლებს გარეთ კონვერტირებისთვის საერთოდ არ არსებობს სავალუტო ბაზარი. საქართველოში არსებობს ბაზარი ლარის სხვა ვალუტებში კონვერტირებისთვის, მაგრამ მისი მოცულობა 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 4.3 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2025 წლის 31 მარტის მდგომარეობით, რომელიც წლიურად 9.8%-ით არის შემცირებული. მიმდინარე რეზერვების დონე ადეკვატურ დონეზე დაბალია საერთაშორისო სავალუტო ფონდის შეფასებით. შესაბამისად, მისი შევსება საქართველოს ეროვნული ბანკის მნიშვნელოვან ამოცანას წარმოადგენს, რადგან რეზერვების დონეს აკვირდებიან ინვესტორები, საკრედიტო ორგანიზაციები და ა.შ. და აფასებენ თუ რამდენად შესწევს უნარი ქვეყანას შეამსუბუქოს საგარეო შოკებიდან მომდინარე უარყოფითი გავლენები, მათ შორის ლარის გაცვლით კურსზე ერთჯერადი შეტევები.

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 რეზინანსირების განაკვეთის 11.0%-მდე გაზრდით. ამასთან, მკვეთრად გაზრდილი სავალუტო შემოდინებების ფონზე, ეროვნულმა ბანკმა რეზერვები შეავსო - 2022 წლის განმავლობაში სეზონის 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. რაც შეეხება 2024 წელს, მიუხედავად სტაბილური სავალუტო შემოდინებებისა, პოლიტიკური გაურკვევლობების ფონზე ლარის გაცვლით კურსზე გაუფასურების მიმართულებით მსხვილი

ერთჯერადი შეტევები განხორციელდა მაისი-ივნისის და სექტემბერ-ოქტომბრის თვეებში. განსაკუთრებით, წინასაარჩევნოდ შექმნილი გარკვეულობებიდან გამომდინარე, ეროვნულ ბანკს მოუხდა 591.1 მლნ აშშ დოლარი გაყიდვა ლარზე გაუფასურების წნეხის მოსახსნელად 2024 წლის ოქტომბერში. ჯამურად, საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა 2024 წელს სავალუტო ბაზარზე გაყიდა 917.4 მლნ აშშ დოლარი, ხოლო შეისყიდა 482.6 მლნ აშშ დოლარი. ლარის გაცვლით კურსზე ზეწოლა გაუფასურების მიმართულებით გაგრძელდა 2025 წლის იანვარშიც, თუმცა თებერვლიდან გამყარება დაიწყო, რადგან სავალუტო შემოდინებები მაღალ დონეზე შენარჩუნდა და გაურკვევლობები თანდათანობით შენელდა. 2025 წლის მარტის ბოლოს ლარი აშშ დოლართან მიმართებით 2.77-ის ფარგლებში ივაჭრებოდა, რაც იანვრის ბოლოს არსებულ გაცვლით კურსთან შედარებით 3.8%-იანი გამყარებაა, ხოლო ევრო მიმართ ლარის გაცვლითი კურსი აღნიშნულ პერიოდში 0.4%-ით გაუფასურდა, რაც საერთაშორისო ბაზარზე ევროს აშშ დოლარის მიმართ გამყარებამ გამოიწვია.

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 სებ-მა 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. დაბალი ინფლაციური გარემო შენარჩუნდა 2024 წელსაც - წლიურმა საშუალო წლიურმა ინფლაციამ 1.1% შეადგინა 2024 წელს. 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. 2025 წლის დასაწყისიდან წლიური ინფლაციის ტემპი დაჩქარდა და 2025 წლის მარტში 3.5% შეადგინა, რაზეც ყველაზე დიდი გავლენა იქონია ადგილობრივად წარმოებული საქონლისა და მომსახურების ფასების ზრდამ. 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 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:

- (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 სრულად 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 და 2024 წლებშიც გაგრძელდა. 2023 წელს საქართველოს ეკონომიკა წლიურად 7.8%-ით გაიზარდა, ხოლო 2024 წელს ეკონომიკურმა ზრდამ 9.4% შეადგინა. ინფორმაციისათვის, საქართველოს ეკონომიკა 2019 წელს 5.4%-ით, 2018 წელს 6.1%-ით, 2017 წელს 5.2%-ით, ხოლო 2015 და 2016 წლებში 3.4%-ით იზრდებოდა.

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

## 2. მეზობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები:

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

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

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

ამასთან, აღსანიშნავია, 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. 2024 წელს აზერბაიჯანზე და სომხეთზე მოდიოდა საქართველოდან განხორციელებული ექსპორტის 11.0% და 9.4%, შესაბამისად. 2025 წლის იანვარ-მარტი მონაცემებით საქართველოდან საქონლის ექსპორტმა აზერბაიჯანში მთლიანი ექსპორტის 10.0%, ხოლო სომხეთში 8.1% 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, 2023 წელს - 10.8%-ს, 2024 წელს 10.4%, ხოლო 2025 წლის იანვარ-მარტში 9.3%-ს შეადგენდა. თურქეთი წარმოადგენს უდიდეს საიმპორტო ბაზარს საქართველოსთვის და საქსტატის მიხედვით მისი წილი საქართველოს მთლიან საქონლის იმპორტში შეადგენდა 17.0%-ს 2019 წელს, 17.5%-ს 2020 წელს, 18.1%-ს 2021 წელს, 17.5%-ს 2022 წელს, 16.5%-ს 2023 წელს, 16.4%-ს 2024 წელს, ხოლო 13.9%-ს 2025 წლის იანვარ-მარტში. 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, ხოლო 2024 წელს 1.6% შეადგინა. შესაბამისად, რეგიონის ქვეყნებზე მნიშვნელოვანი დამოკიდებულება და ამ ქვეყნებში შესაძლო პოლიტიკური და ეკონომიკური გამოწვევები წარმოადგენს პოტენციურ დაბრკოლებებს შემდგომი ეკონომიკური ზრდისთვის. 2022 წლის განმავლობაში საქართველოს ეკონომიკის დამოკიდებულება რუსეთზე ტურიზმისა და ფულადი გზავნილების კუთხით საგრძნობლად გაიზარდა, რაც მნიშვნელოვანწილად რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყების შემდეგ რუსი მიგრანტების ტალღამ განაპირობა. თუკი 2021 წელს რუსეთიდან მიღებული ტურისტული შემოსავლები და ფულადი გზავნილები მშპ-ის 3.0%-ს შეადგენდა, აღნიშნული მაჩვენებელი 2022 წელს 11.8%-მდე გაიზარდა, 2023 წელს 8.0%-მდე, ხოლო 2024 წელს 4.1%-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 ჭრილში, მნიშვნელოვანი ცვლილებები შევიდა ან შესაძლოა შევიდეს კორპორაციული სამართლისა თუ ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობებში:

- **საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“:** 2021 წლის 2 აგვისტოს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ახალი რედაქცია, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის 1 იანვრიდან. განახლებულმა კანონმდებლობამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია საწარმოთა რეგისტრაციის, სადამფუძნებლო დოკუმენტების, კორპორაციული მართვისა და სხვა საკითხების საკანონმდებლო რეგულაციაზე. საწარმოს ხელმძღვანელობასთან მიმართებით, კანონში ასევე მნიშვნელოვნად არის წარმოდგენილი კორპორაციული მართვის თანამედროვე პრინციპები. განახლებული კანონის ფარგლებში ხდება კაპიტალის ტიპების გამოიჯნა, საქმიანი წერილის ცნების შემოტანა, განიმარტება დირექტორსა და საწარმოს შორის არსებული ურთიერთობის სამართლებრივ ბუნება და ა.შ.
- **ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობა:** ასოცირების შეთანხმების ფარგლებში, ხდება ფასიანი ქაღალდებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის დაახლოება ევროკავშირის კანონმდებლობასთან. მაგალითისთვის, 2020 წელს ამოქმედდა მთელი რიგი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდების მარეგულირებელ ჩარჩოში, რომლებიც სწორედ ჰარმონიზაციის მიზანს ემსახურებოდა, მათ შორის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცდა წესი ინსაიდერული ვაჭრობის, ბაზრის მანიპულაციისა და ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნების აკრძალვის შესახებ, ასევე - დაიხვეწა საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტების გამჭვირვალობის ჩარჩო, განისაზღვრა მოთხოვნები მათ მიერ 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 აესაზო 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 საგადასახო კანონმდებლობასთან შესაბამისობის მათი მცდელობა შესაძლოა ეჭვს ქვეშ დააყენონ საგადასახადო ორგანოებმა.

გარდა ამისა, აღნიშნული საგადასახადო კანონმდებლობა ცვლილებებს და დამატებებს განიცდის, რამაც უჩვეულო სირთულეები შეიძლება შეუქმნას კომპანიას და მის საქმიანობას. ახალი საგადასახადო კოდექსი 2011 წლის 1 იანვარს შევიდა ძალაში. საგადასახადო კოდექსის სხვადასხვა დებულების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით განსხვავებული აზრები არსებობს სახელმწიფო სამინისტროებსა და ორგანიზაციებს შორის და მათ შიგნითაც, მათ შორის საგადასახადო ორგანოებშიც, რაც ქმნის გაურკვევლობას, არათანმიმდევრულობას და კოლიზიურ შემთხვევებს. ამასთან, საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ წინასწარი საგადასახადო გადაწყვეტილების მიღებას საგადასახადის გადამხდელების 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 20%-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 ექვემდებარება 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 წარმოიშევა.

*3.5. ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე*

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

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

*3.6. 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. ზემოხსენებული მოთხოვნებზე დეტალური ინფორმაცია შეგიძლიათ იხილოთ „მარეგულირებელი გარემოს“ სექციაში, ქვეთავში „ანგარიშვალდებული საწარმო“.

*3.7. კომპანიის განთავსებული კაპიტალი არ არის განსაზღვრული და მასზე არ გავრცელდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეზღუდვები, მათ შორის, დივიდენდის განაწილებასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით;*

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

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 არის განსაზღვრული, 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.

#### **ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები**

## 5. საბაზრო და საოპერაციო რისკები

### 5.1. „კომპანიის“ ბიზნეს-საქმიანობა და მისი შემოსავლები მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული საქართველოს საკანონმდებლო რეგულაციებზე და გარე-სარეკლამო ბაზრის შეზღუდვებზე;

საქართველოს კანონმდებლობით, კერძოდ, „რეკლამების შესახებ“ კანონით, დაწესებულია შეზღუდვები და აკრძალვები გარკვეული პროდუქციის რეკლამის განთავსებასთან დაკავშირებით, მაგალითად როგორებიცაა თამბაქოს ნაწარმი, თამბაქოს მოხმარებისთვის განკუთვნილი მოწყობილობა, აზარტული თამაშები, ტოტალიზატორი და სხვა. საკანონმდებლო რეგულაციების ცვლილებამ ან ახალი შეზღუდვების შემოღებამ შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო შედეგებზე. კერძოდ, „კომპანიამ“ შესაძლოა დაკარგოს პოტენციური მომხმარებლები, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს „ალმას“ შემოსავლებისა და მომგებიანობის შემცირება. ამასთან, თუ „ალმას“ სარეკლამო აქტივობები არ იქნება შესაბამისობაში ახალი რეგულაციებთან, შესაძლოა დადგეს სამართლებრივი ჯარიმის/წარმოების წინაშე ან/და მოხდეს გარკვეული სანებართვო ხელშეკრულებების შეწყვეტა ამგვარი აკრძალული რეკლამების განთავსების შემთხვევაში.

ისტორიული პერიოდების მანძილზე, „კომპანიას“ გარკვეული დანაკარგები წარმოეშვა სხვადასხვა წელს ალკოჰოლურ სასმელებთან, აზარტულ თამაშებთან და თამბაქოს ნაწარმთან დაკავშირებული პროდუქტების რეკლამის შეზღუდვებიდან გამომდინარე. მაგალითისთვის, 2017 წელს შემოვიდა სიგარეტის რეკლამის განთავსებასთან აკრძალვა, როდესაც წინა პერიოდებში ეს სექტორი „კომპანიის“ შემოსავლების მნიშვნელოვან ნაწილს აგენერირებდა. ამას მოჰყვა 2020 წელს (საკანონმდებლო შეზღუდვებამდე) ონლაინ კაზინოების ინიციატივით გარე-რეკლამების შეწყვეტა, რასაც თან დაერთო პანდემიის ეფექტი და შედეგად „კომპანიის“ შემოსავლები 2020 წელს, 2019 წელთან შედარებით, 40%-ით შემცირდა.

### 5.2. გარე-რეკლამების ბაზარი დამოკიდებულია ქვეყნის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე, რაც „ემიტენტის“ საქმიანობაზე პირდაპირ გავლენას ახდენს;

გარე-რეკლამების ბაზარი, როგორც წესი, ციკლური ხასიათისაა, რაც ნიშნავს, რომ გარე-რეკლამებზე მოთხოვნა დაკავშირებულია მომხმარებლების მსყიდველობით უნარსა და ბიზნესების შესაძლებლობაზე გაწიონ ხარჯი სარეკლამო მომსახურების სანაცვლოდ. შესაბამისად, ნებისმიერმა უარყოფითმა მაკროეკონომიკურმა ცვლილებამ, მაგალითად ეკონომიკურმა ვარდნამ, ფინანსურმა კრიზისმა თუ სხვა მოვლენებმა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო შედეგებზე.

აღნიშნული რისკ-ფაქტორის ისტორიულ მაგალითად შეგვიძლია განვიხილოთ Covid 19 პანდემიის შედეგად გარე სარეკლამო ბაზარზე მომხდარი ცვლილებები. პანდემიის პერიოდში „კომპანიის“ შემოსავლები შემცირდა -40%-ით, მაშინ როცა სარეკლამო ბაზრის შემცირების საერთო მაჩვენებელი იყო -13%. აღნიშნული 40%-იანი შემცირება სრულად არ უკავშირდება პანდემიის ეფექტს. მასზე მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა ონლაინ კაზინოების მიერ სარეკლამო აქტივობების შეწყვეტამაც. ამასთან, მომდევნო წელს თან დაერთო აღნიშნულ სექტორთან დაკავშირებული საკანონმდებლო შეზღუდვებიც, რამაც გააძლიერა ნეგატიური გავლენა „კომპანიის“ შემოსავლებზე. დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ - „ინდუსტრიის მიმოხილვა“.

### 5.3. დემოგრაფიულმა და ურბანულმა ცვლილებებმა, ისევე როგორც მოსახლეობის პრეფერენციების ცვლილებამ, შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს გარე-რეკლამების ბაზარსა და „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობაზე;

ურბანიზაციის პროცესის შედეგად, მოსახლეობისა გეოგრაფიული გადანაწილება იცვლება, რაც „კომპანიისგან“ მოითხოვს სტრატეგიული ლოკაციების გადახედვას და ცვლილებას გარე-რეკლამების ეფექტურობის შესანარჩუნებლად. მეორე მხრივ, მოსახლეობის დემოგრაფიული ცვლილებები, მათ შორის ასაკობრივი გადანაწილებისა და ცხოვრების წესის ცვლილება შესაძლოა „კომპანიის“ მხრიდან გარკვეული ცვლილებების წინაპირობა აღმოჩნდეს.

გარდა ამისა, დროთა განმავლობაში, საგრძნობლად იზრდება სოციალური მედიისა და ინტერნეტ სივრცის როლი მოსახლეობის ყოველდღიურობაში, რაც ბევრ კომპანიას უბიძგებს, სარეკლამო ბიუჯეტის უფრო დიდი წილი სწორედ ციფრული არხებისკენ მიმართოს. იმ შემთხვევაში, თუ არსებითად შეიცვლება მოსახლეობის პრეფერენციები, ბაზარზე არსებული ტენდენციები და ტექნოლოგიები, შესაძლოა შემცირდეს გარე-რეკლამებზე მოთხოვნა, რაც „კომპანიის“ ბიზნეს საქმიანობასა და საოპერაციო შედეგებზე ნეგატიურად აისახება.

გასათვალისწინებელია, რომ აღნიშნული ტიპის ცვლილებები გრძელვადიან პერიოდის მანძილზე მიმდინარეობს, რაც „კომპანიას“ აძლევს დროსა და რესურსს საჭირო სტრატეგიული ცვლილებების განსახორციელებლად.

#### *5.4. ტექნოლოგიურმა განვითარებამ შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობაზე;*

ტექნოლოგიური განვითარება გარე-რეკლამების ბაზრისთვის ერთი მხრივ - შესაძლებლობას, ხოლო მეორე მხრივ, გამოწვევებს ქმნის. მათ შორისაა:

- **ტრადიციული სარეკლამო არხების ეფექტურობის შემცირება:** იმ შემთხვევაში, თუ „კომპანია“ ვერ გააგრძელებს ტექნოლოგიური განვითარების შესაბამისად ადაპტაციას და ვერ უზრუნველყოფს უახლესი ტექნოლოგიების დანერგვას, არსებობს საფრთხე, რომ „კომპანიის“ სერვისებზე მოთხოვნა შემცირდება. ამასთან, განვითარებადი ტექნოლოგიების მეშვეობით, შესაძლებელი ხდება პერსონალიზირებული, ინტერაქტიული და გაზომვადი სარეკლამო საშუალებების შემუშავება, რამაც შესაძლოა ტრადიციული სარეკლამო არხები ერთი მხრივ, ნაკლებად ეფექტური და გაზომვადი, ხოლო მეორე მხრივ - რეკლამის განსათავსებლად ნაკლებად სასურველი გახადოს;
- **მაღალი საინვესტიციო დანახარჯები:** ტექნოლოგიურ განვითარებასთან დაკავშირებული ღონისძიებები „კომპანიის“ მხრიდან მოითხოვს კაპიტალური დანახარჯების გაწევას, რაც მოიცავს: მონიტორების შესყიდვას, ახალი Software სისტემის დანერგვას, ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებასა და სხვა. ამასთან, ტექნოლოგიურ ბაზარზე ხშირმა ცვლილებებმა შესაძლოა კიდევ უფრო გაზარდოს აღნიშნული ხარჯის მოცულობა. იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნულ პოტენციურ ინვესტიციებს არ მოჰყვება შესაბამისი რაოდენობის შემოსავალი საპირწონედ, შესაძლოა „კომპანიის“ ფინანსური სტაბილურობა დადგეს საფრთხის წინაშე;
- **ადაპტაციასთან დაკავშირებული გამოწვევები:** „კომპანიაში“ ახალი ტექნოლოგიების დანერგვა მოითხოვს შიდა პროცესების, შიდა-ორგანიზაციული სტრუქტურისა და დასაქმებულთა კვალიფიკაციის ცვლილებას, რაც გრძელვადიანი და კომპლექსური პროცესი შეიძლება იყოს;

„კომპანიის“ სტრატეგიაა ტექნოლოგიების ეფექტური დანერგვა საოპერაციო საქმიანობაში, რისი მაგალითებიცაა მიმდინარე საოპერაციო სისტემების დანერგვის პროცედურა და სანებართვო ლაიბრარების განთავსება, რომელიც „კომპანიის“ შედარებით ახალ სერვისს წარმოადგენს. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ძირითადი საქმიანობის“ ქვეთავი.

#### *5.5. „კომპანია“ უკვე წარმოდგენილია როგორც დედაქალაქში, ისე სხვა მნიშვნელოვან ქალაქებსა და რეგიონებში, შედეგად „კომპანიას“ შესაძლოა არ ჰქონდეს დიდი ზრდის პოტენციალი;*

„კომპანიის“ გარე-რეკლამების განთავსებასთან დაკავშირებული ნებართვები მოპოვებული აქვს თბილისისა და ბათუმის მუნიციპალურ ტერიტორიაზე, მეტროსა და საზოგადოებრივ ტრანსპორტზე, ავტობუსების მოსაცდელზე, თბილისისა და ბათუმის აეროპორტებში და სხვადასხვა რეგიონებში კონკრეტულ ობიექტებზე. აღნიშნული ნებართვების ფარგლებში, იფარება საქართველოს მასშტაბით არსებული სტრატეგიული ადგილმდებარეობებისა და ობიექტების უმეტესობა, რაც შესაძლოა შემზღუდველი ფაქტორი აღმოჩნდეს „კომპანიის“ ზრდისა და განვითარების პერსპექტივებისთვის.

მიუხედავად ამისა, „კომპანია“ ახორციელებს გარკვეულ სტრატეგიულ პროექტებს, რომელიც ხელს უწყობს შემოსავლების ზრდას არსებული ნებართვების ფარგლებში. მაგალითად, 2023 წელს „კომპანიამ“ განახორციელა პროექტი, რომლის ფარგლებშიც, მოხდა არა-ხელსაყრელ ადგილებში განთავსებული ბილბორდების დემონტაჟი და უფრო პრესტიჟულ ადგილებში ახალი ბილბორდების განთავსება. აღნიშნულმა პროექტმა მნიშვნელოვანი როლი ითამაშა „კომპანიის“ შემოსავლების ზრდაში, კერძოდ, 2024 წელს შემოსავლები 31%-ით გაიზარდა, ხოლო 2023 წელს - 22%-ით. ასევე, აღსანიშნავია, რომ 2024 წელს კომპანიამ მოიგო ბათუმის მუნიციპალიტეტის აუქციონი და მოიპოვა ქალაქში რეკლამის განთავსების უფლება, რითიც გააფართოვა გეოგრაფიული დაფარვა ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ლოკაციაზე. ამასთან, გარდა მუნიციპალური ერთეულებისა, ბილბორდების განთავსება ხდება კერძო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე და ლოკაციებზე, რაც შესაძლოა დამატებით ზრდის და განვითარების შესაძლებლობა იყოს „კომპანიისთვის“.

5.6. „კომპანიის“ შემოსავლები გარკვეულწილად კონცენტრირებულია ძირითად მომხმარებლებზე;

„ემიტენტის“ შემოსავლების ძირითად წყაროს წარმოადგენს სხვადასხვა კორპორაციების მხრიდან, რეკლამების განთავსების სანაცვლოდ, მიღებული ანაზღაურება. „ემიტენტის“ ინდივიდუალური შემოსავლები გარკვეულწილად კონცენტრირებულია ძირითად მომხმარებლებზე. „კომპანიის“ ძირითადი მომხმარებლების წილი ინდივიდუალურ შემოსავლებში წარმოდგენილია ქვემოთ:

|        | 2023  | 2024  |
|--------|-------|-------|
| ტოპ 1  | 4.2%  | 5.9%  |
| ტოპ 3  | 11.4% | 15.7% |
| ტოპ 5  | 16.8% | 20.4% |
| ტოპ 10 | 26.2% | 28.7% |

2024 წლის მონაცემებით, „კომპანიის“ ინდივიდუალური შემოსავლების 28.7% ტოპ 10 მომხმარებლისთვის გაწეული მომსახურებიდან გენერირდება. გასათვალისწინებელია, რომ ყველაზე მსხვილი ათი მომხმარებლიდან ოთხს სარეკლამო სააგენტო წარმოადგენს, საიდანაც თითოეული სხვადასხვა რამდენიმე კომპანიას ემსახურება. „ემიტენტის“ არ გააჩნია ინფორმაცია რაიმე სახის კავშირზე ძირითად მომხმარებლებს შორის.

5.7. „კომპანია“ მომხმარებლებთან ძირითადად მოკლევადიან ხელშეკრულებებს აფორმებს, რამაც შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „კომპანიის“ სამომავლო საოპერაციო შედეგებზე;

„კომპანია“ მომხმარებლებთან ხელშეკრულებებს, უმეტესწილად, აფორმებს ერთ წლამდე ვადით. ამგვარი პრაქტიკა „კომპანიას“ საშუალებას აძლევს, ჰქონდეს მოქნილობა ფინანსური რესურსების მართვის კუთხით. თუმცა, ამავდროულად, იქმნება რისკი, რომ არ მოხდეს არსებული ხელშეკრულების განახლება ან მის ჩასანაცვლებლად ახალი მომხმარებლების მოზიდვა. მიუხედავად იმისა, რომ „კომპანიის“ გაყიდვების გუნდი წინასწარ ახდენს პროექტების ჯავშანს, აღნიშნულმა ფაქტორმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო შედეგების სტაბილურობაზე.

ამასთან, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ „კომპანიის“ სერვისზე მოთხოვნა შემცირდება, „კომპანიას“ მაინც მოუწევს გადახდა ნებართვებისა და საიჯარო ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული საზღაურების სახით (თუკი აღნიშნული სანებართვო თანხა „კომპანიას“ წინასწარ არ აქვს დაფარული), რამაც შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო მოგებაზე.

5.8. გარე-რეკლამების განთავსებასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებების შეწყვეტის შემთხვევაში, „კომპანიას“ შესაძლოა მიაღდგეს მატერიალური ზიანი;

რეკლამების განთავსებასთან დაკავშირებით აუქციონები იმართება შესაბამისი სახელმწიფო სტრუქტურის მიერ. აუქციონები დეცენტრალიზებულია ქალაქების მიხედვით და წარიმართება შესაბამისი ქალაქის სახელმწიფო ერთეულის მიერ. დამატებით, აეროპორტებში რეკლამების განთავსებასთან დაკავშირებით ხელშეკრულება კი ფორმდება აეროპორტების მმართველ კომპანიებთან.

შესაბამისად თითოეული აღნიშნული ხელშეკრულება ფორმდება ცალ-ცალკე და შეიცავს ინდივიდუალურ პირობებს. აღსანიშნავია, რომ ყოველი მათგანის ვადის გასვლის თარიღი მნიშვნელოვნად ცდება ობლიგაციების ვადიანობას, ამგვარად არ დგას რისკი, რომ რომელიმე მათგანს გაუვიდეს ვადა და „კომპანია“ ამის გამო დაკარგოს შემოსავლების ნაწილი. ლიცენზიების ვადის შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ძირითადი საქმიანობის“ სექციის ქვეთავი „ინფორმაცია ძირითადი პატენტების, ლიცენზიებისა და საქმიანობაში გამოყენებული რესურსების შესახებ“.

ამის მიუხედავად იმ შემთხვევაში, თუ „კომპანია“ დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს, ნებართვის გამცემს ექნება უფლება დაიწყოს ხელშეკრულების შეწყვეტის ღონისძიება, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი საოპერაციო ზიანის წინაშე დააყენოს „კომპანია“ და მისი საქმიანობა. სტანდარტული ფაქტორები, რომელთა საფუძველზეც შეიძლება ხელშეკრულებების შეწყვეტა დაიწყოს წარმოდგენილია ქვემოთ:

- „კომპანია“ მიზანმიმართულად არ გამოიყენებს ექსკლუზიური განთავსების უფლებას;
- „კომპანია“ მნიშვნელოვნად დააზიანებს ქონებას;
- „კომპანია“ რეკლამის განთავსებისას დაარღვევს საქართველოს კანონმდებლობას და სხვა.

გასათვალისწინებელია, რომ „კომპანიის“ ექსკლუზიური უფლება, განათავსოს თბილისში რეკლამები, არ არის დამოკიდებული ერთ ხელშეკრულებაზე. თბილისის მასშტაბით სხვადასხვა ხელშეკრულებებია გაფორმებული მარჯვენა სანაპიროსთვის, მარცხენა სანაპიროსთვის, მოსაცდელელებისთვის, გადასასვლელი ხიდებისთვის და სხვა. ეს მნიშვნელოვნად ამცირებს ერთ ხელშეკრულებაზე დამოკიდებულების რისკს.

მიუხედავად ამისა, როგორც აღინიშნა, თბილისის მასშტაბით გაფორმებული ხელშეკრულებების მატერიალური / ძირითადი ნაწილი „კომპანიას“ გაფორმებული აქვს თბილისის მერიის დაქვემდებარებაში მყოფი სსიპ თბილისის ქონების მართვის სააგენტოსთან, რაც ზრდის საჯარო უწყებაზე დამოკიდებულებისა და კონტრაგენტის რისკებს.

#### *5.9. გარკვეული სანებართვო ხელშეკრულებების ფარგლებში „კომპანიას“ წარმოეშვება კაპიტალური დანახარჯების გაწევის ვალდებულება;*

„კომპანიას“ მოპოვებული აქვს ექსკლუზიური უფლება ბათუმის მუნიციპალურ ტერიტორიასა და თბილისის გადასასვლელ ხიდებზე გარე-რეკლამების განთავსებაზე. თბილისის გადასასვლელი ხიდების ნებართვის ფარგლებში, „კომპანია“ ვალდებულია განახორციელოს ამ ხიდების მშენებლობა (საპირწონედ, „კომპანია“ არ იხდის პერიოდულ გადასახდელებს აღნიშნული ლიცენზიის სანაცვლოდ). თბილისის გადასასვლელი ხიდების ხელშეკრულების ფარგლებში დარჩენილი ინვესტიციების ღირებულება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 1,500 ათას ლარს. „კომპანიამ“ ბათუმის მუნიციპალურ ტერიტორიაზე გარე რეკლამების განთავსების ექსკლუზიური უფლება მოიპოვა 2024 წლის მეორე ნახევარში - მიუხედავად იმისა, რომ „კომპანია“ აღნიშნული ხელშეკრულებით არაა ვალდებული გასწიოს გადასასვლელი ხიდების მშენებლობის მსგავსი რაიმე კაპიტალური დანახარჯი, მას დაგეგმილი აქვს რეკლამების განსათავსებლად საჭირო კონსტრუქციის მშენებლობა, რაც თანხობრივად 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 2,000 ათას ლარს შეადგენს.

აღნიშნულმა სამომავლო კაპიტალურმა დანახარჯებმა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ლიკვიდურობასა და მის უნარზე, მოემსახუროს „ობლიგაციებს“. ასევე გასათვალისწინებელია, რომ კაპიტალური დანახარჯების გაწევის ვალდებულება შესაძლოა არ შემოიფარგლოს ზემოთ ხსენებული ორი ხელშეკრულებით და „კომპანიამ“ დამატებით მოიპოვოს ექსკლუზიური ნებართვა, რომლის სანაცვლოდაც დაეკისრება მსგავსი ვალდებულება.

ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ „კომპანია“ არ შეასრულებს აღნიშნულ საკონტრაქტო ვალდებულებებს, შესაძლოა ვერ მოხდეს ექსკლუზიური უფლებების გამოყენება შესაბამის ლოკაციებზე (ბათუმის ავტობუსების მოსაცდელებსა და თბილისის გადასასვლელ ხიდებზე), რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს პოტენციური შემოსავლების დაკარგვა.

დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ - ქვეთავი „ემიტენტის მატერიალური ხელშეკრულებები“.

*5.10. „კომპანიას“ გაფორმებული აქვს გრძელვადიანი მომსახურების ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისი თანხაც აღებული აქვს წინასწარ;*

„კომპანიას“ სს თიბისი ბანკთან გაფორმებული აქვს 3 წლიანი და 10 წლიანი მომსახურების ხელშეკრულებები (პროსპექტის დამტკიცების მომენტისათვის, „კომპანიასა“ და სს თიბისი ბანკს შორის გაფორმებული 3 წლიანი ხელშეკრულება აღარ არის აქტიური), რომლის ფარგლებშიც, წინასწარ აქვს მიღებული კომპენსაცია სარეკლამო მომსახურების გასაწევად. აღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში მიღებული ანაზღაურება „კომპანიას“ აღრიცხული აქვს როგორც - სახელშეკრულებო ვალდებულება. პერიოდულად, მომსახურების გაწევის შემდგომ, ხდება შესაბამისი თანხის შემოსავლად აღიარება და აქედან გამომდინარე, სახელშეკრულებო ვალდებულების იმავე ოდენობით შემცირება. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ სახელშეკრულებო ვალდებულება შეადგენდა 12,875 ათას ლარს.

იმ შემთხვევაში, თუ რაიმე მიზეზის გამო „კომპანია“ ვერ შეასრულებს აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებას - სს თიბისი ბანკის დაკვეთით გარე-რეკლამების განთავსებას, „კომპანია“ დგება წინასწარ მიღებული კომპენსაციის უკან გამოთხოვის საფრთხის წინაშე, რამაც უარყოფითი გავლენა შეიძლება იქონიოს „კომპანიის“ ლიკვიდურობასა და გადახდისუნარიანობაზე.

დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - *“ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“* – „სახელშეკრულებო ვალდებულებები“.

*5.11. კომპანიის შემოსავლების გეოგრაფიული კონცენტრაციის რისკი*

„კომპანიის“ შემოსავლების მნიშვნელოვანი ნაწილი გენერირდება თბილისში განხორციელებული საქმიანობიდან — 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ეს მაჩვენებელი შეადგენს დაახლოებით 87%-ს. გარე რეკლამის ძირითადი ობიექტები, მათ შორის ბილბორდები, მოსაცდელები და გადასასვლელი ხიდები, განთავსებულია დედაქალაქის მასშტაბით, რის ფარგლებშიც „კომპანიას“ გააჩნია ექსკლუზიური განთავსების უფლებები შესაბამის მუნიციპალიტეტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების საფუძველზე.

გეოგრაფიული კონცენტრაციის მაღალი დონე ზრდის კონკრეტულ რეგიონზე დამოკიდებულების რისკს. ნებისმიერი ცვლილება თბილისის მუნიციპალიტეტის პოლიტიკაში, რეგულაციებში ან ეკონომიკურ გარემოში, მათ შორის ნებართვების გაცემის პროცესში, ინფრასტრუქტურულ გეგმებსა და ადგილობრივი ეკონომიკის მდგომარეობაში, შესაძლოა არსებითად აისახოს „კომპანიის“ ფინანსურ შედეგებზე.

## **6. შვილობილ კომპანიებთან დაკავშირებული რისკები**

*6.1. უძრავი ქონების ბაზარი დამოკიდებულია ქვეყნის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე, რასაც უარყოფითი გავლენა შეიძლება ჰქონდეს „ემიტენტის“ შვილობილების საქმიანობაზე;*

„კომპანიის“ შვილობილი კომპანიები და მეკავშირე საწარმოები, უმეტესწილად, დეველოპერულ/სამშენებლო საქმიანობას ეწევიან.

როგორც საცხოვრებელი, ისე კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი ციკლური ხასიათისაა - უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა პირდაპირ კავშირშია ეკონომიკურ ზრდასთან ან შემცირებასთან. შესაბამისად, ნებისმიერმა უარყოფითმა მაკროეკონომიკურმა ცვლილებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს შვილობილი კომპანიების 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, მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობის შემცირებამ მნიშვნელოვანი ზეგავლენა იქონია აღნიშნულ სექტორზე - „ინდუსტრიის მიმოხილვა“ - „საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი“ და „კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი“.

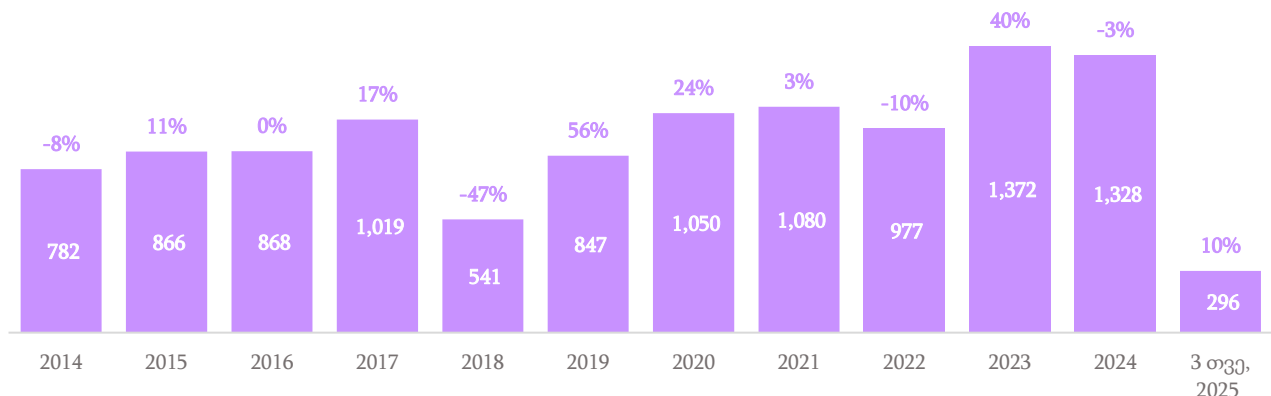
აღნიშნულიდან გამომდინარე, ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესების შემთხვევაში, შესაძლოა შემცირდეს უძრავი ქონებაზე მოთხოვნა, შემცირდეს ინვესტიციები ქვეყანაში, რაც გამოიწვევს დეველოპერული პროექტების გაჩერებას ან გადავადებას. აღნიშნული ფაქტორები გავლენას მოახდენს კომპანიების შემოსავლებსა და მოგებაზე, უარყოფითად აისახება შვილობილი და მეკავშირე კომპანიებისა და საწარმოების მდგომარეობაზე.

## 6.2. უძრავი ქონების ბაზარზე კონკურენციის ზრდამ შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „ემიტენტის“ შვილობილების საქმიანობაზე;

„კომპანიის“ შვილობილი კომპანიები და მეკავშირე საწარმოები, უმეტესწილად, დეველოპერულ/სამშენებლო საქმიანობას ეწევიან.

2023 წელს გაცემული სამშენებლო ნებართვების ფართობმა ისტორიულ მაქსიმუმს მიაღწია, ხოლო 2024 წლის მაჩვენებელიც მაღალ დონეზე ნარჩუნდება, რაც ნიშნავს რომ სექტორში მაღალი კონკურენცია გაგრძელდება.

### გრაფიკი 1. თბილისში გაცემული სამშენებლო ნებართვები ('000 კვ.მ) და წ/წ ცვლილება (%)



წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, თბილისი კაპიტალი

გაზრდილმა კონკურენციამ, შესაბამისად დედაქალაქში არსებული საცხოვრებელი უძრავი ქონებისა და საოფისე ფართების რაოდენობრივმა ზრდამ შესაძლოა გამოიწვიოს ჭარბი მიწოდება, რაც უარყოფითად აისახება გასაყიდ და საიჯარო ფასებზე. თავის მხრივ ამას უარყოფითი გავლენა ექნება „ჯგუფის“ ფინანსურ მდგომარეობაზე. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდუსტრიის მიმოხილვა“ - „საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი“ და „კომერციული უძრავი ქონების ბაზარი“.

## 6.3. „ემიტენტის“ შვილობილი და მეკავშირე საწარმოების უარყოფითმა საოპერაციო შედეგებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „კომპანიის“ როგორც ინდივიდუალურ, ისე კონსოლიდირებულ მოგებაზე;

„კომპანიის“ შვილობილი კომპანიები და მეკავშირე საწარმოები, უმეტესწილად, დეველოპერულ/სამშენებლო საქმიანობას ეწევიან. დეველოპერული პროექტების უმეტესობა არის განვითარების ფაზაში და შესაბამისად, არ აგენერირებენ საოპერაციო შემოსავლებს და მიმდინარე ხარჯები ზარალის სახით აისახება. აღნიშნული კომპანიების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „საოპერაციო ფინანსური მიმოხილვის“ სექციის ქვეთავები: „ერთობლივ საწარმოში განხორციელებული და „ემიტენტის შვილობილი კომპანიები“.

იმ შემთხვევაში, თუ მეკავშირე საწარმოები არამომგებიანად იფუნქციონირებენ, „კომპანიის“ წილობრივი მეთოდით აღრიცხული კომპანიების მოგების/ზარალის წილი შესაძლოა მნიშვნელოვნად შემცირდეს. თავის მხრივ, აღნიშნული მუხლის შემცირებას, უარყოფითი ზეგავლენა ექნება „კომპანიის“ როგორც ინდივიდუალურ, ისე კონსოლიდირებულ წმინდა მოგებაზე.

იმ შემთხვევაში, თუ შვილობილი საწარმოები გააგრძელებენ წამგებიანად ფუნქციონირებას, საფრთხე შეექმნება „კომპანიის“ კონსოლიდირებულ საოპერაციო და წმინდა მოგებას.

**6.4. „ემიტენტის“ შვილობილი და მეკავშირე საწარმოები მშენებლობის პროცესში შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე;**

მშენებლობის პროცესთან დაკავშირებული რისკები შეიძლება წარმოიშვას შემდეგ კომპონენტებთან მიმართებაში:

- **დაგეგმილი ხარჯების გადაჭარბება** – ძირითადი სამშენებლო მასალების ფასები შეიძლება გაიზარდოს. ამასთან, სამუშაოთა მოცულობის უწყისის შედგენის დროს გამოყენებული შეფასებები შესაძლებელია სუბიექტური იყოს და შეიცვალოს, რაც შედეგად დაგეგმილი ხარჯების გადაჭარბებას გამოიწვევს;
- **დაუსრულებელი მშენებლობა** – შესაძლოა ვერ მოხდეს უძრავი ქონების დროულად გადაცემა მომხმარებლებისათვის. ასეთ შემთხვევაში, კომპანია იძულებული იქნება მყიდველებს გადაუხადოს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ჯარიმა;
- **ხარისხი** – სამშენებლო მასალები და/ან სამშენებლო სამუშაოების შესრულება შესაძლოა სათანადო ხარისხის არ იყოს, რაც პროექტის მთლიან ღირებულებას გაზრდის ხარვეზების გამოსწორების ხარჯზე;
- **საკონტრაქტო მოთხოვნები** – არაგარანტირებული ავანსების გადახდის შემთხვევაში, მთავარმა კონტრაქტორმა შესაძლოა არამიზნობრივად გამოიყენოს თანხები;
- **ქვეკონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკი** – ქვე-კონტრაქტორებმა შესაძლოა ვერ უზრუნველყონ პროექტის დასრულება დათქმულ დროში ან/და ვერ უზრუნველყონ სათანადო ხარისხი.

**6.5. მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ შეძლოს „ემიტენტის“ შვილობილი და მეკავშირე საწარმოებისთვის ყველა გადახდის განხორციელება;**

„ემიტენტის“ შვილობილი და მეკავშირე კომპანიები შესაძლოა დადგნენ მყიდველის გადახდისუუნარობის რისკის წინაშე. მყიდველების მიერ უძრავი ქონების განვადებით შესყიდვის შემთხვევაში, მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ მოახერხოს კომპანიისთვის ყველა გადახდის განხორციელება.

შესაბამისი კომპანიები განვადების დამტკიცებამდე არ აფასებენ მომხმარებლის საკრედიტო რეიტინგს. შესაბამისად, არსებობს რისკი, რომ მომხმარებელმა ვერ დაფაროს თანხა გრაფიკის მიხედვით; ასევე არსებობს რისკი იმისა, რომ შესაბამისი პერიოდის გასვლის შემდგომ, თანხის დასაფარად მომხმარებელმა ვერ მოიპოვოს საბანკო სესხი.

ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, თუ მყიდველი ვერ ასრულებს მის მიერ ნაკისრ ვალდებულებებს და ვერ ახერხებს გადახდების განხორციელებას ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში, კომპანიას შეუძლია ხელშეკრულების შეწყვეტა, რის შემდეგაც, მხარეებს შორის აღდგება პირვანდელი მდგომარეობა, კერძოდ, კომპანიას დაუბრუნდება მყიდველის მიერ შემენილი ბინის საკუთრების უფლება. ხელშეკრულების ნაწილი ასევე მოიცავს მყიდველის გადახდისუუნარობის შემთხვევაში, მის მიერ უკვე გადახდილი ნაწილის სრულ ან ნაწილობრივ დატოვებას.

*6.6. არსებობს მშენებლობის ნებართვებსა და პროექტის დამტკიცებასთან დაკავშირებული რისკი*

კომპანია შესაძლოა დადგეს პროექტის დამტკიცებისა და მასთან დაკავშირებული ნებართვების მიღების პროცესის შეფერხების რისკის წინაშე. ამან შესაძლოა გამოიწვიოს პროექტის დაგვიანებით დაწყება ან/და მისი სრულად ან ნაწილობრივ დასრულების გადავადება. ასევე, სახელმწიფო სააგენტოებმა შესაძლოა კომპანიას არ მისცენ უფლება პროექტი დაგეგმილი სახით განახორციელოს, რამაც შესაძლოა შეამციროს აღნიშნული პროექტების მომგებიანობა. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი მარეგულირებელი გარემო - სამშენებლო ნებართვები)

*6.7. „კომპანიის“ მიერ შვილობილის წილის არამომგებიანმა გასხვისებამ შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს მის წმინდა მოგებაზე;*

იმ შემთხვევაში, თუ „კომპანია“ მოახდენს შვილობილი კომპანიის წილის არამომგებიან რეალიზაციას და მიღებული ფულადი სახსრები ან სხვა აქტივები ვერ გადაწონის შვილობილი კომპანიის აქტივების გასვლის ეფექტს, „კომპანიას“ წარმოეშობა ზარალი შვილობილის წილის რეალიზაციიდან, რაც უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს „კომპანიის“ წმინდა მოგებაზე.

ამის ისტორიული მაგალითია 2023 წელს შპს „საკენი ბიოგრაფისგან“-ის 50%-იანი წილის გასხვისება, რის შედეგადაც, „კომპანიამ“ ინდივიდუალურად 14,280 ათასი ლარის ზარალი დააგენერირა. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ – „მოგება/(ზარალი) შვილობილის გასვლიდან, წმინდა“.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ შვილობილ კომპანიებში განხორციელებული ინვესტიცია წარმოადგენს 31,498 ათას ლარს. იმ შემთხვევაში, თუ „კომპანიამ“ შვილობილი კომპანიების წილის რეალიზაციის დროს მიიღებს აღნიშნულ ოდენობაზე ნაკლები ანაზღაურებას, ტრანზაქცია იქნება მისთვის წამგებიანი, რაც შეამცირებს „კომპანიის“ ინდივიდუალურ წმინდა მოგებას და უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს, გაუნაწილებელ მოგებასა და „კომპანიის“ კაპიტალზე.

*6.8. იმ შემთხვევაში, თუ „ალმა ლისი“ ვერ უზრუნველყოფს მერიის წინაშე არსებული ვალდებულების შესრულებას, შესაძლოა მოხდეს მიწის გადაცემასთან დაკავშირებული ხელშეკრულების გაუქმება;*

ლისის ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთები „ემიტენტს“ გადაეცა როგორც ადგილობრივი მერიისგან, ისე კერძო პირებისგან. აღნიშნული მიწების გადაცემასთან ერთად გაჩნდა ვალდებულება, რომ ტერიტორიას უნდა მიენიჭოს სარეკრეაციო ზონა 3-ის სტატუსი, რაც ნიშნავს, რომ ამ ზონაში შეიძლება აშენდეს მხოლოდ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. ეს პირობა სასარგებლოა „ალმა ლისისთვის“, რადგან სწორედ ასეთი ტიპის საცხოვრებელი სახლების განაშენიანებას გეგმავს.

„სარეკრეაციო ზონა 3-ის სტატუსის მინიჭებისთვის აუცილებელია განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) დამტკიცება, რაც მოიცავს გარემოსდაცვითი ზემოქმედების შეფასების (გეზშ) პროცესს. გეგმის დამტკიცება საჭიროებს გარკვეულ დროს, და მას შემდეგ, რაც გრგ-ი საბოლოოდ დამტკიცდება, მოიხსნება მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

იმ შემთხვევაში, თუ ვერ მოხდა აღნიშნული ვალდებულების შესრულება, შესაძლოა მოხდეს მიწის გადაცემასთან დაკავშირებული ხელშეკრულების გაუქმება. გასათვალისწინებელია, რომ „ალმა ლისს“ უკვე აქვს დაწყებული განაშენიანების რეგულირების გეგმისთვის დოკუმენტების მოგროვება და „სარეკრეაციო ზონა 3-ის“ სტატუსის მოპოვების პროცესი. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ღირებულება - 33,571 ათასი ლარი.

გარდა ამისა, ზემოთ ხსენებული ვალდებულება წარმოადგენს „ემიტენტის“ არაფინანსურ კოვენანტს სასესხო ხელშეკრულებების ფარგლებში. კერძოდ, „ალმას“ აქვს ვალდებულება, უზრუნველყოს „ალმა ლისის“ ქონებაზე

ნებისმიერი სახის ვალდებულების გაუქმება არაუგვიანეს 2025 წლის 31 მარტამდე. თუ „ალმა ლისი“-მა ვერ უზრუნველყო ახალ ვადაში მიწაზე ვალდებულების გაუქმება, შესაძლოა „ემიტენტმა“ ვეღარ მოახერხოს გათავისუფლების წერილის აღება და დაიწყოს „ალმას“ საბანკო სესხების აქსელერაციის პროცესი.

## 7. ინვესტიციებთან და ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკები

7.1. „ჯგუფის“ ინვესტიციები ლიკვიდური არ არის, რამაც შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს „ჯგუფის“ საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე;

„კომპანიის“ ინდივიდუალურ მფლობელობაშია 33,404 ათასი ლარის ღირებულების ძირითადი საშუალებები (ბილბორდები და სარეკლამო კონსტრუქციები, სატრანსპორტო საშუალებები) და ასევე 14,205 ათასი ლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონება (შენობა-ნაგებობები და ავტოსადგომები, შემდგომში გაყიდვის მიზნობრივობით). ამასთან, „ჯგუფის“ ჯამური კონსოლიდირებული საინვესტიციო ქონების ღირებულება შეადგენს 127,674 ათას ლარს (შპს კოსტავა თაუერისა და შპს მილენიუმ თაუერის დეკონსოლიდაციის ეფექტით, 47,776) და მოიცავს მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობებს, შემდგომში კომერციული და საცხოვრებელი ფართების იჯარით გაცემის ან/და რეალიზაციის მიზნობრივობით. საინვესტიციო ქონების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“, ასევე „კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვე-სექცია - „საინვესტიციო ქონება“.

უძრავი ქონების არალიკვიდური ბუნებიდან გამომდინარე, თუ „კომპანიას“/„ჯგუფს“ საგანგებო მდგომარეობის შემთხვევაში დასჭირდა დროულად და მისაღებ ფასად ქონების რეალიზაცია, შესაძლოა დადგეს ლიკვიდურობის პრობლემის წინაშე. აღნიშნულმა ფაქტორმა შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“/„ჯგუფის“ ფინანსურ მდგომარეობაზე.

7.2. „კომპანიას“ აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს გაცემული სესხის უკან დაბრუნების რისკი;

„კომპანიას“ გაცემული აქვს როგორც მოკლევადიანი, ისე გრძელვადიანი სესხები შვილობილ კომპანიებსა და სხვა დაკავშირებულ მხარეებზე. აღნიშნული სესხები დენომინირებულია როგორც ლარში, ისე დოლარში.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაცემული სესხების 72.1% აღიარებულია როგორც მოკლევადიანი, რაც კომპანიის ფულად ნაკადებზე დროული ამოღების აუცილებლობას ზრდის.

არსებობს რისკი, რომ გაცემული სესხები არ დაბრუნდეს სხვადასხვა მიზეზებიდან გამომდინარე (მათ შორის შესაძლოა მოხდეს „პატიება“) და „კომპანიამ“ ამით იზარალოს. გასათვალისწინებელია, რომ პროსპექტში გამჟღავნებული ისტორიული პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა სესხების დაგვიანებით გადახდა. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ „კომპანიას“ ობლიგაციების გამოშვების შემდგომ დაწესებული ექნება გარკვეული შეზღუდვები სესხების გაცემასთან დაკავშირებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს რისკს, რომ „კომპანიას“ მიაღებდეს ფინანსური ზარალი. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ - „გაცემული სესხები“ და 2.6.2 - ვალდებულებები - (მ) აკრძალული გადახდები.

7.3. „ჯგუფს“ აქვს სესხი დაკავშირებული მხარეებისგან, რომლის გადახდაც ხდება მოთხოვნის საფუძველზე;

„ჯგუფს“ დაკავშირებული მხარეებისგან აღებული აქვს არასუბორდინირებული სესხები, რომელთა გადახდაც ხდება დაკავშირებული მხრის მიერ მოთხოვნის საფუძველზე. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული დავალიანება დაკავშირებული და მესამე მხარეების მხრიდან შეადგენს 2,628 და 12,372 ათას ლარს, შესაბამისად. დეტალებისთვის იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.

სესხების მოთხოვნის საფუძველზე გადახდის მახასიათებელი ქმნის გარკვეულ რისკებს „ჯგუფის“ ფინანსური მდგრადობისთვის. თუ დაკავშირებული ან მესამე მხარეები მოითხოვენ იმაზე მეტი თანხის დაბრუნებას, ვიდრე „ჯგუფის“ არსებული რესურსები იძლევა საშუალებას, ამან შეიძლება გამოიწვიოს ლიკვიდურობისა და გადახდისუნარიანობის პრობლემები. შედეგად, „ჯგუფმა“ შესაძლოა ვერ უზრუნველყოს თავისი ფინანსური ვალდებულებების, მათ შორის ობლიგაციების, დროული მომსახურება.

გარდა ამისა, მოთხოვნის საფუძველზე გადახდის დროის არაპროგნოზირებადობა ართულებს ფულადი ნაკადებისა და ლიკვიდობის მართვას. ამის გამო „ჯგუფის“ მხრიდან შესაძლოა საჭირო გახდეს ალტერნატიული დაფინანსების მოკლე დროში მოპოვება, რაც ყოველთვის არ იქნება შესაძლებელი ან შეიძლება განხორციელდეს ნაკლებად ხელსაყრელი პირობებით. ამან შეიძლება გამოიწვიოს დაფინანსების ხარჯების ზრდა და „ჯგუფის“ ფინანსური მდგომარეობის დამატებითი გაუარესება.

7.4. „ჯგუფმა“ შესაძლოა ვერ მიიღოს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებით გათვალისწინებული კომპენსაცია;

„ჯგუფს“ წარმოეშება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ინდივიდუალურად და კონსოლიდირებულად შეადგენდა 17,821 და 19,252 ათას ლარს, შესაბამისად. არსებობს რისკი, რომ „კომპანიამ“ ვერ მოახერხოს შესაბამისი ანაზღაურების მიღება, რამაც შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს ერთი მხრივ, „კომპანიის“ ლიკვიდურობაზე და მეორე მხრივ, მის გადახდისუნარიანობაზე.

აღნიშნული რისკის თავიდან არიდების მიზნით, „ჯგუფი“/„კომპანია“ ქმნის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხის, რომელიც წარმოადგენს მომავალი ზარალის საუკეთესო შეფასებას. მთლიანი ანარიცხების ძირითადი ნაწილი ფორმირდება საერთო რეზერვების სახით, რომელსაც „ჯგუფი“/„კომპანია“ ქმნის ვადაგადაცილების ანალიზის საფუძველზე. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ფინანსური რისკების მართვა“ – „საკრედიტო რისკი“.

7.5. ვალუტის კურსის ცვლილებებმა იქონია და შესაძლოა მომავალშიც იქონიოს გავლენა „ჯგუფზე“;

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „ჯგუფს“ როგორც კონსოლიდირებულ ასევე ინდივიდუალურ დონეზე აქვს ღია სავალუტო პოზიცია. „კომპანიის“ დონეზე ლარში დადებითი 6,598 ათასი ლარი, ხოლო აშშ დოლარში უარყოფითი 23,333 ათასი ლარი. „ჯგუფის“ დონეზე კი ლარში უარყოფითი 57,448 ათასი ლარი, ხოლო აშშ დოლარში უარყოფითი 64,584 ათასი ლარი. ამავდროულად „კომპანიის“ შემოსავლები ძირითადად გენერირდება ლარში, რაც „კომპანიას“ სავალუტო რისკის საფრთხის წინაშე აყენებს.

|                             | კომპანია     |                 | ჯგუფი           |                 |
|-----------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| (ათასი ლარი)                | ლარი         | აშშ დოლარი      | ლარი            | აშშ დოლარი      |
| ფინანსური აქტივები          | 33,421       | 65,432          | 34,349          | 35,415          |
| ფინანსური ვალდებულებები     | 26,823       | 88,766          | 91,797          | 100,009         |
| <b>ღია სავალუტო პოზიცია</b> | <b>6,598</b> | <b>(23,333)</b> | <b>(57,448)</b> | <b>(64,594)</b> |

იმ შემთხვევაში, თუ ლარის გაცვლითი კურსი აშშ დოლართან მიმართებაში გაუფასურდება, ეს „კომპანიას“ და „ჯგუფს“ მიაყენებს ფინანსურ ზიანს. დეტალური ინფორმაციისთვისა და სხვადასხვა ვალუტასთან ლარის 20%-იანი გაუფასურების ეფექტისთვის იხილეთ - „ფინანსური რისკების მართვა“ – „სავალუტო რისკი“.

8. საბანკო ვალდებულებებთან დაკავშირებული რისკები

8.1. „კომპანიის“ გადახდისუნარიანობის შემთხვევაში, „ობლიგაციონერებთან“ მიმართებით უპირატესობა მიენიჭებათ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს;

„ობლიგაციებით“ ნაკისრი ვალდებულებები „კომპანიის“ არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს განეკუთვნება. შესაბამისად, „ობლიგაციებთან დაკავშირებით „კომპანიისთვის“ წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი. ამასთან, წინამდებარე პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, არსებული კრედიტორების სასარგებლოდ, უფლებრივად დატვირთულია „კომპანიის“/„ჯგუფის“ საინვესტიციო ქონება, ისევე როგორც არამატერიალური აქტივები (სარეკლამო ნებართვები) და „ალმას“ და „ალმას“ რამდენიმე შვილობილის წილები.

მიუხედავად იმისა, რომ „კომპანია“ ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებულ სახსრებს გამოიყენებს საბანკო სესხების ნაწილობრივი რეფინანსირებისთვის, „ობლიგაციების“ გამოშვების შემდგომ „ემიტენტს“ მაინც ექნება საბანკო დავალიანება და შესაბამისად, არსებული კრედიტორების სასარგებლოდ კვლავ იქნება უფლებრივად დატვირთული შესაბამისი ქონება.

დეტალებისთვის იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.

ამგვარად, „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით, „კომპანიისთვის“ წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა გადახდისუუნარობის შემთხვევაში დაკმაყოფილდება კანონის საფუძველზე პრეფერენციული მოთხოვნების, მათ შორის, პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნების შემდგომ, ხოლო დატვირთული აქტივების რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხით უპირატესად შესაბამისი აქტივებით უზრუნველყოფილი კრედიტორები დაკმაყოფილდებიან.

## 8.2. „კომპანია“ დგას საპროცენტო განაკვეთის რისკის წინაშე, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ფინანსურ ხარჯებსა და შესაბამისად, მის საოპერაციო შედეგებზე;

პროსპექტის დამტკიცების მომენტისათვის, „ემიტენტის“ სასესხო ვალდებულებების უმეტესობა კომერციულ ბანკებთან დენომინირებულია აშშ დოლარში. კომერციული ბანკებისგან აშშ დოლარში დენომინირებული სესხების ნაწილის საპროცენტო განაკვეთი არის ცვლადი და მიბმულია SOFR-სა და EUIBOR-ზე, ხოლო ნაწილის საპროცენტო განაკვეთი არის ფიქსირებული - მომავალში ცვლად განაკვეთად გარდაქმნის წინაპირობით.

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“.

„ობლიგაციების“ გამოშვებით „კომპანია“ გეგმავს არსებული საბანკო ვალდებულებების ნაწილობრივ რეფინანსირებას, რაც მნიშვნელოვნად ამცირებს საპროცენტო განაკვეთის რისკს.

## 8.3. „ჯგუფს“ შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები;

„კომპანიას“ აღებული აქვს საბანკო ვალდებულებები კომერციული ბანკებისგან, რომელიც 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეადგენს 119,510 ათას ლარს. თავის მხრივ, „ჯგუფის“ დონეზე აღნიშნული მაჩვენებელი წარმოადგენს 177,846 ათას ლარს. აღნიშნული საბანკო ვალდებულებების ხელშეკრულებები ითვალისწინებს სხვადასხვა ფინანსური თუ არაფინანსური ტიპის დათქმებს (დეტალებისთვის, გთხოვთ იხილოთ სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავი „ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა“).

მიუხედავად იმისა, რომ „ჯგუფს“ აქამდე არსებული დარღვევების შემთხვევაში კრედიტორებისგან მოპოვებული აქვს შესაბამისი გათავისუფლების წერილები (waivers), არ არსებობს იმის გარანტია, რომ „ჯგუფს“, მათ შორის „ალმას“, „კოსტავა თაურეს“ ან სხვა 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.

აღსანიშნავია, რომ 2025 წლის 7 აპრილს შპს „კოსტავა თაურსი“ 100%-იანი წილი გასხვისდა და შესაბამისად, „კოსტავა თაურსი“ აღარ წარმოადგენს „ჯგუფის“ ნაწილს. შესაბამისად, მისი აქტივები აღარ არის ჯგუფის უზრუნველყოფაში. ამასთან, სხვა კომპანიების პოტენციური აქსელერაციის შემთხვევაშიც, კომერციული ბანკების უზრუნველყოფა შემოიფარგლება კონკრეტული კომპანიების აქტივებით და არ ეხება „ობლიგაციების“ ფარგლებში შემოღებულ პერიმეტრს, რომელიც განსაზღვრულია მხოლოდ შპს „ალმას“ დონეზე.

#### 8.4. „კომპანია“ წარმოადგენს დაკავშირებული კომპანიების მიერ აღებული საბანკო ვალდებულებების თავდება;

„კომპანია“ პროსპექტის დამტკიცების მომენტისთვის, წარმოადგენს სს „სმარტ რითეილის“, შპს „აუთდორ.ჯი“-ს და შპს „შპს ფრაიმ ფროფერტი გრუპ“-ის საბანკო ვალდებულებების თავდება კომპანიას. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, თავდებობის ლიმიტი შემოიფარგლება 19,727 ათასი ლარით.

იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე ზემოხსენებული კომპანია ვერ მოახერხებს სასესხო ვალდებულებების მომსახურებას, აღნიშნული მომსახურების ვალდებულება დაეკისრება შპს „ალმას“, რამაც შესაძლოა საფრთხე შეუქმნას „ობლიგაციონერებს“, მიიღონ კუთვნილი საპროცენტო განაკვეთი ან/და ძირი თანხა.

აღსანიშნავია, რომ ძირითადი ფინანსური მიმოხილვის სექციაში გამჟღავნებული ძირითადი კოეფიციენტების კალკულაციების მიზნებისთვის, ლევერიჯის კოეფიციენტები მოიცავს გაცემულ თავდებობებსაც. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები“.

თავდებობებთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.

#### 8.5. როგორც „კომპანიის“, ასევე „ჯგუფში“ შემავალი სხვა კომპანიების აქტივების ნაწილი უზრუნველყოფილია „ვისოლ ჯგუფში“ შემავალი სხვა კომპანიების სასარგებლოდ;

როგორც „კომპანიის“, ასევე „ჯგუფში“ შემავალი სხვა კომპანიების აქტივების ნაწილი უზრუნველყოფილია „ვისოლ ჯგუფში“ შემავალი სხვა კომპანიების სასარგებლოდ. კერძოდ, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ვისოლ ჯგუფის“ სხვა კომპანიების სასარგებლოდ დატვირთულია 1,103 ათასი ლარის ღირებულების ინდივიდუალური, ხოლო 5,379 ათასი ლარის ღირებულების კონსოლიდირებული საინვესტიციო ქონება და ძირითადი საშუალება.

იმ შემთხვევაში, თუ ვისოლ ჯგუფში შემავალი კომპანიები ვერ მოახერხებენ სასესხო ვალდებულებების მომსახურებას ან კოვენანტების დაკმაყოფილებას და ვერ მოახერხებენ გათავისუფლების წერილის მოპოვებას, შესაძლოა დაიწყოს შესაბამისი სესხების აქსელერაციის პროცესი და ზემოთ ხსენებული აქტივების კრედიტორების მფლობელობაში გადაცემა.

გასათვალისწინებელია, რომ „ალმას“ საინვესტიციო ქონება არ ემსახურება „კომპანიის“ ძირითად ბიზნეს საქმიანობას და გამიზნულია შემდგომში გადაყიდვისთვის. იმ შემთხვევაში, თუ საინვესტიციო ქონება გადავა კრედიტორების მფლობელობაში, „კომპანიას“ აღარ ექნება შესაძლებლობა, მიიღოს შემოსავალი გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან.

ამასთან, პოტენციურმა „ობლიგაციონერებმა“ უნდა გაითვალისწინონ, რომ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით, „კომპანიისთვის“ წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა გადახდისუუნარობის შემთხვევაში, შემოიფარგლება მხოლოდ ინდივიდუალურ საფუძველზე.

დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“ – „უზრუნველყოფა“.

## 9. ფინანსურ აღრიცხვიანობა/ანგარიშგებასთან დაკავშირებული რისკები

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

იმისთვის, რომ „კომპანია“ უზრუნველყოს დროული, ზუსტი და უტყუარი ფინანსური ანგარიშგებების მომზადება, აუცილებელია შიდა ფინანსური და სააღრიცხვო კონტროლებისა 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 არსებითად მნიშვნელოვნად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ სანდოობაზე ისევე, როგორც მის ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე.

9.2. ფინანსური ანგარიშგებების ხარისხობრივი რისკი

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტში გამოვლინდა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა, რომელიც უკავშირდებოდა 2023 წლის საანგარიშგებო პერიოდში შვილობილი საწარმოს არამაკონტროლებელი წილის ხვედრით წილში მომხდარ ცვლილებას. აღნიშნულის გათვალისწინებით კომპანიის ხელმძღვანელობამ მოახდინა შესაბამისი შესწორება და ჯგუფმა გამოსცა შესწორებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 2025 წლის 16 ივნისს. შესწორებულმა კონსოლიდირებულმა ფინანსურმა ანგარიშგებამ ჩაანაცვლა 2025 წლის 23 აპრილს გამოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ, იხილოთ ქვეთავი: „კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“.

## 10. საკადრო რისკები

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

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

იმ შემთხვევაში, 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, სადაც „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;

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიას“ დასაქმებული ჰყავს 115 თანამშრომელი. აღნიშნული რაოდენობა „ჯგუფის“ მასშტაბით წარმოადგენს 220-ს. დასაქმებული მუშახელი აერთიანებს როგორც ხელმძღვანელ ორგანოს, ისე საინჟინრო-ტექნიკურ მუშახელს და თანამშრომლებს სხვადასხვა სპეციალობით. სამუშაო ძალა „კომპანიისა“ და „ჯგუფის“ არსებული საოპერაციო დონის ერთ-ერთი ძირითადი გამწვევი 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, როგორიცაა სტიქიური უბედურება, საგანგებო მდგომარეობა, პანდემიები და სხვა, შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს გარე-რეკლამებისა და უძრავი ქონების ბაზრებსა და „ჯგუფზე“;

ბუნებრივმა კატაკლიზმებმა, საგანგებო მდგომარეობებმა სხვა გაუთვალისწინებელმა მოვლენებმა შესაძლოა მატერიალური ზიანი მიაყენოს „კომპანიისა“ და მისი შვილობილების საქმიანობას და გამოიწვიოს როგორც ქონების დაზიანება, ისე მომხმარებლების 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 „ჯგუფის“ საინვესტიციო ქონებამ და ძირითადად საშუალებებმა ან/და საგანგებო მდგომარეობებისა და პანდემიების შედეგად დაწესებულმა შეზღუდვებმა შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეაფერხოს კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა, რასაც მატერიალური გავლენა ექნება კომპანიის საოპერაციო შედეგებზე.

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

„კომპანიის“/„ჯგუფის“ ძირითადი საშუალებები 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 33,404 და 39,284 ათას ლარს, შესაბამისად, ხოლო საინვესტიციო ქონება შეადგენდა 14,202 და 127,674 ათას ლარს, შესაბამისად.

გასათვალისწინებელია, რომ „კომპანიის“/„ჯგუფის“ არ აქვს ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების დაზღვევა. აქედან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ მნიშვნელოვნად დაზიანდა „კომპანიის“ ან „ჯგუფის“ სხვა კომპანიების მფლობელობაში არსებული აქტივები, შესაძლოა საფრთხე შეექმნას „ემიტენტის“ ან/და მისი შვილობილების ბიზნეს-საქმიანობას, რაც თავის მხრივ აისახება საოპერაციო შედეგებზე. ამასთან, აღნიშნული აქტივების დაზიანების შედეგად, შესაძლოა საჭირო გახდეს „კომპანიისა“ და მისი შვილობილების მხრიდან დამატებითი კაპიტალური ინვესტიციების გაწევა, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „ემიტენტის“ გადახდისუნარიანობაზე.

„კომპანია“ არ აზღვევს ძირითად საშუალებებს ვინაიდან მიაჩნია რომ რისკი მეტწილად დივერსიფიცირებულია, ვინაიდან აქტივები საკმაოდ მცირე მოცულობისაა და ერთი კონკრეტული ლოკაციის დაზიანებამ (თუნდაც სრულმა) არ შეიძლება მოიტანოს იმხელა ზიანი, რაც ფინანსურად მომგებიანს გახდიდა შესაბამისი ობიექტების დაზღვევას. თუმცა, გასათვალისწინებელია, რომ „ალმას“ შვილობილი კომპანიების შემთხვევაში აღნიშნული რისკი დივერსიფიცირებული არ არის.

## 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 ღარით დენომინირებულს მნიშვნელოვნად აჭარბებს, აქტიური სავაჭრო ბაზარი ობლიგაციებით სავაჭროდ შესაძლოა არ არსებობდეს, მითუმეტეს ისეთ განვითარებად ეკონომიკებში როგორიც 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 ან დოლარში. ეს წარმოშობს ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებულ გარკვეულ რისკებს, თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ან/და შემოსავალი ძირითადად დენომინირებულია ობლიგაციების ვალუტისგან 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 *pari passu* ფასიან ქაღალდებს;

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

#### 13.2. არსებობს „ობლიგაციების“ ძირის და პროცენტის დაფარვის რისკი;

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

#### 13.3. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;

ობლიგაციებით ნაკისრი კომპანიის ვალდებულებები კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებია. შესაბამისად, ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიისთვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, კანონმდებლობით, უზრუნველყოფილ კრედიტორებს გააჩნიათ უპირატესობა 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 შემდეგი თანამიმდევრობით განაწილდება: ა) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; და საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს, ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე

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

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

#### *13.4. „ობლიგაციებს“ სარგებელი ერიცხებათ ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით;*

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

#### *13.5. 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.

*13.6. საკრედიტო ხელშეკრულებითა და „ობლიგაციების“ პირობებით გათვალისწინებული გარკვეული ფინანსური დათქმები შეიძლება არ შესრულდეს;*

„კომპანია“ ან მისმა შვილობილმა შეიძლება ვერ უზრუნველყოს საკრედიტო ხელშეკრულებით ან ემისიის პროსპექტით გათვალისწინებული ფინანსური ან არა-ფინანსური დათქმების შესრულება. ამასთან, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ „კომპანია“ შეძლებს დასტურის წერილების მიღებას შესაბამისი მხარეებისგან, და რომ კრედიტორები არ აამოქმედებენ სასესხო ხელშეკრულების და ობლიგაციების „პროსპექტის“ ფარგლებში გათვალისწინებულ სანქციებს, რაც შესაძლოა გამოიხატოს ახალი დაკრედიტების გაცემაზე უარის თქმაში, ჯარიმებისა და საურავების დარიცხვაში, არსებული საკრედიტო დავალიანებების დაუყოვნებლივ გადახდის მოთხოვნაში და სხვა. აღნიშნული სანქციების ამოქმედებამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო საქმიანობაზე.

*13.7. „ობლიგაციების“ არსებული ფინანსური შეზღუდვები შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს და ვერ დაიცვას ინვესტორები;*

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

ინფორმაცია ობლიგაციების ფინანსურ შეზღუდვებთან დაკავშირებით შეგიძლიათ იხილოთ სექციაში: „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“.

*13.8. 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“).

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

ობლიგაციებს აქვთ გამოსყიდვის ოფცია, რაც გულისხმობს, რომ კომპანიის მხრიდან აღნიშნული ოფციის გამოყენების შემთხვევაში, ობლიგაციონერები მიიღებენ პროსპექტის პირობებით განსაზღვრულ ფასს (ობლიგაციების პირობების 2.6.4 პუნქტი - ობლიგაციების ვადაზე ადრე გამოსყიდვა), რაც შესაძლოა იყოს ნაკლები, ვიდრე ობლიგაციონერები მიიღებდნენ ობლიგაციების დაფარვის ვადამდე ფლობის/სრული

ხანდაზმის შემთხვევაში. არსებობს რისკი, რომ ბაზარზე საპროცენტო განაკვეთის შემცირების შემთხვევაში, კომპანიამ აღნიშნული ოფცია გამოიყენოს. ასეთ შემთხვევაში, ობლიგაციონერებს უფრო მცირე საპროცენტო განაკვეთების პირობებში მოუწევთ თანხების რეინვესტირება, რაც გულისხმობს, რომ ისინი ნაკლებ უკუგებას მიიღებენ თავიანთ ინვესტორებულ თანხებზე, ვიდრე მიიღებდნენ ობლიგაციების დაფარვის ვადამდე ფლობის/სრულის ხანდაზმის შემთხვევაში.

გარდა ამისა, ემიტენტს გამოსყიდვის ოფციის გამოყენება შეუძლია იმ შემთხვევაშიც, თუკი „ემიტენტის“ აქტივების ჯამურად 10%-ზე მეტის განკარგვის ნებართვის მიღებისთვის მოწვეულ „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე ვერ მოხდა „კომპანიისთვის“ სასურველი „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ მიღება ((ობლიგაციების პირობების 2.6.2 პუნქტი), რაც ასევე გარკვეული რისკების მატარებელია ინვესტორთათვის.

#### **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 შეძენას ან დაგირავებას. ფინანსურმა ინსტიტუტებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ იურიდიულ მრჩეველებთან ან შესაბამის მარეგულირებლებთან იმის დასადგენად, თუ როგორ კლასიფიცირდება ობლიგაციები მინიმალური სარეზერვო მოთხოვნების ან მსგავსი რეგულაციების მიზნებისათვის.

*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 შეძენაზე, ვიდრე ამ პროსპექტით არის გათვალისწინებული, მაშინ განაცხადების დაკმაყოფილება მოხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ემიტენტის გადაწყვეტილებისამებრ. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი დაკმაყოფილდა მხოლოდ ნაწილობრივ, პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია უარი განაცხადოს ან გააგრძელოს ობლიგაციების შესყიდვის პროცესში მონაწილეობა. დეტალური ინფორმაცია წარმოდგენილია ქვეთავში: „ობლიგაციის გამოშვების პირობები“.

## შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება

„ემიტენტი“ გეგმავს ჯამური 40 მილიონ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას აშშ დოლარსა ან ევროში, ორი ან რამდენიმე ემისიით, რომელთაგან მიღებული წმინდა შემოსავალი გამოყენებული იქნება არსებული საბანკო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის.

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

დეტალური ინფორმაცია კომპანიის კაპიტალიზაციასა და დავალიანების შესახებ წარმოდგენილია ქვეთავში „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“;

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

## სარეგისტრაციო დოკუმენტი

### დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი

შპს „ალმა“ (ს/ნ 204873388)

### 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.“

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.“

### „ემიტენტის“ ფინანსური აუდიტორი:

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს “ზიდო აუდიტი”. საიდენტიფიკაციო კოდი: 205145403. მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზ 34. ელ-ფოსტა: [bdo@bdo.ge](mailto:bdo@bdo.ge)

პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

„ობლიგაციების“ მფლობელის წარმომადგენელი: შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“ (ს/ნ 20484628), , ტელეფონი: 0322 20 74 07, მის: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, № 71 ვაჟა-ფშაველას გამზირი, ბლოკი IV, სართული IV, ოფისი 28. ელ-ფოსტა: [info@nplaw.ge](mailto:info@nplaw.ge).

### 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](mailto:info@gcsd.ge) (ემიტენტი უზრუნველყოფს ხელშეკრულების გაფორმებას ობლიგაციების გამოშვებამდე).

განთავსების აგენტი 1, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206) ; მისამართი: ქ. თბილისი 0105, პუშკინის ქუჩა N3; ელ.ფოსტა: [gt@gt.ge](mailto:gt@gt.ge); [sales@gt.ge](mailto:sales@gt.ge); ვებ-გვერდი: <https://galtandtaggart.com/en>; ტელეფონი: (+995 32) 2 401 111.

განთავსების აგენტი 2: შპს „თიბისი კაპიტალი“, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961; მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7; ელ. ფოსტა: [info@tbccapital.ge](mailto:info@tbccapital.ge) ; ტელ.: (+995 32) 227 27 33.

### ინვესტორებზე დაწესებული შესაძლო გადასახადები

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

## პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტი

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

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია „განთავსების აგენტ 1-თან“, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 1-ისა“ და სს „საქართველოს ბანკის“ საბოლოო მფლობელია ლონდონის საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებული კომპანია „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“ („Bank of Georgia Group PLC“). ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) ხელმძღვანელი ჯგუფის დონეზე ზედამხედველობას უწევს „განთავსების აგენტ 1-ს“. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, „განთავსების აგენტ 1-სა“ და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, „განთავსების აგენტ 1-სა“ და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

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

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

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

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შემენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტი“ 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“.

„ემიტენტი“ ინფორმირებული არ არის შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტების შესახებ.

## ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

### კომპანიის მიმოხილვა და ისტორია

ემიტენტი არის „შპს ალმა“ (ს/ნ 204873388). იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, დიდუბის რაიონი, ვანის ქ., N6. ფაქტობრივი მისამართი: საქართველო, თბილისი, ი. ჭავჭავაძის #64ბ. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

კომპანიის საკონტაქტო ინფორმაცია:

ელ. ფოსტა: [info@alma.ge](mailto:info@alma.ge)

ვებ-გვერდი: <https://alma.ge>

ტელეფონი: (+995 32) 2 225 225

კომპანია დაარსდა 1995 წლის 17 ნოემბერს შპს „ალმა პლიუსის“ სახელით, შპს „დი ჯი ემ მედია ლ.ტ.დ“-ს მიერ. 2013 წელს კომპანია შეიძინა „GLOBAL INVESTORS LIMITED“-მა პარტნიორ შპს „ევრაზია ინვესტ გროუპთან“ (ს/კ. 1791050, ვირჯინიის კუნძულები (ბრიტ.)) ერთად 50-50% წილით. 2014 წელს კომპანიამ შეისყიდა შპს „ველაჯიოს“ სარეკლამო აქტივები, რომელიც იმ დროისთვის წარმოადგენდა გარე სარეკლამო აქტივების გამქირავებელ კომპანიას. 2014 წელსვე „GLOBAL INVESTORS LIMITED“-მა სრულად გამოისყიდა პარტნიორის წილი და გახდა შპს „ალმას“ 100%-იანი მეწილე. პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის „GLOBAL INVESTORS LIMITED“ კვლავ არის ემიტენტის 100%-იანი მფლობელი.

მუნიციპალიტეტის სარეკლამო ნებართვების ლიცენზირების სფეროში 2021 წლამდე თბილისის მერიას ორ კომპანიაზე - შპს „აუთდორ.ჯი“ და შპს „სმოდ ედვერთაისინგი“ ჰქონდა გაცემული ლიცენზიები. 2017 წელს შპს ალმამ და დაკავშირებულმა კომპანიებმა შეისყიდეს შპს „აუთდორ ჯი“, ხოლო 2021 წელს აუქციონის წესით გამოცხადდა ახალი ტენდერები მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული თბილისის ტერიტორიის სარეკლამო ნებართვების ლიცენზიაზე, რომელიც მოიგო კომპანიამ.

### ძირითადი საქმიანობა

შპს „ალმა“ გარე რეკლამის განთავსების სექტორში საქართველოს ბაზარზე წამყვანი კომპანიაა, რომელსაც 30-წლიანი გამოცდილება აქვს. კომპანია ფლობს ბილბორდებზე, მონიტორებზე, აეროპორტებში, საზოგადოებრივ ტრანსპორტსა და სახელმწიფოს საკუთრებაში მყოფ სხვა ტერიტორიებზე რეკლამის განთავსების უფლებასთან დაკავშირებულ ნებართვებსა და ლიცენზიებს.

ემიტენტი საშუალოდ 10-დან 59 წლამდე ვადიანობის ნებართვებს იღებს შესაბამისი ქალაქის/რეგიონის მუნიციპალიტეტისგან, რისთვისაც იგი მუნიციპალიტეტს უხდის ერთჯერად ან ყოველწლიურ გადასახადს. ნებართვები ვრცელდება სხვადასხვა მუნიციპალურ ტერიტორიაზე. ნებართვის მოპოვების შემდეგ იგი იწყებს შესაბამისი სარეკლამო კონსტრუქციის შენებას, მშენებლობის დასრულების შემდეგ კი სარეკლამო საშუალებებს აქირავებს მომხმარებლებზე.

კომპანია მთელი ქვეყნის მასშტაბით 10-მდე სარეკლამო არხს სთავაზობს მომხმარებელს გარე რეკლამის სფეროში, ესენია:

- **ბილბორდები** - ალმა მომხმარებლებს სთავაზობს გარე რეკლამების განთავსებას როგორც ტრადიციულ ბილბორდებზე, ასევე, ხიდებზე, შენობების ფასადებზე, სახურავებზე და კომპანიის საკუთრებაში არსებულ სხვა სარეკლამო კონსტრუქციებზე;

- **მონიტორები** - შპს „ალმა“ მომხმარებლებს სთავაზობს ვიდეო-რგოლების განთავსების შესაძლებლობას მონიტორებზე. მონიტორებზე შესაძლებელია ნებისმიერი ტიპის კონტენტის გაშუქება, როგორც ვიდეო-რგოლებისა და კლიპების, ასევე, სტატიკური რეკლამის, GIF-ების, სლაიდშოუსა და ა.შ.;
- **აეროპორტები** - სერვისი მოიცავს თბილისისა და ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტებში რეკლამის განთავსების შესაძლებლობას. რეკლამის განთავსება შესაძლებელია როგორც გაფრენის ტერმინალის, ასევე ჩამოფრენის ტერმინალის ზონებში. რაც შეეხება რეკლამის სახეებს, აეროპორტში განთავსებული სარეკლამო კონსტრუქციები მოიცავს როგორც ბილბორდებს, ასევე ლაითბოქსებსა და LED ეკრანებს;
- **ლაითბოქსები** - ლაითბოქსები შედარებით მცირე ზომის კონსტრუქციებია, რომლებიც გარკვეულ სივრცეში რამდენიმე ერთეულადაა განლაგებული. დამკვეთს შეუძლია ლაითბოქსების მეშვეობით გარკვეული დროით, გარკვეულ ტერიტორიაზე, ექსკლუზიურობა შეინარჩუნოს, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოცემულ ქუჩაზე მსგავსი სარეკლამო აქტივობები პარალელურად არ განხორციელდება;
- **ავტობუსის მოსაცდელები** - ავტობუსის მოსაცდელებზე შესაძლებელია როგორც სტანდარტული რეკლამის, ასევე ინტერაქციული რეკლამების განთავსება. ავტობუსის მოსაცდელზე რეკლამის განთავსება შესაძლებელია ისეთ უბნებში, სადაც არ არსებობს გარე რეკლამის სხვა კონსტრუქციები, მაგალითად, ძველი თბილისი.
- **მეტრო** - შპს „ალმა“ ფლობს ექსკლუზივს თბილისის მეტროში რეკლამის განთავსებაზე. აღნიშნული მოიცავს, როგორც, ზედა ვესტიბიულს, ასევე ქვედა ბაჟანსა და მეტროს ვაგონებს;
- **ავტობუსები** - სერვისი მოიცავს თბილისისა და ბათუმის ავტობუსებზე რეკლამების განთავსების შესაძლებლობას;
- **ბეჭდვა/მონტაჟი** - გარდა სხვადასხვა სივრცეში რეკლამის განთავსების სერვისისა, ალმას გააჩნია საკუთარი სტამბა, სადაც განთავსებულია ფართოფორმატიანი საბეჭდი დანადგარები და ტექნიკური აღჭურვილობა, რისი საშუალებითაც კომპანია მომხმარებლებს სთავაზობს ბეჭდვის სერვისს. კომპანია მომხმარებლებს სთავაზობს მონტაჟის მომსახურებასაც. (2024 წლის მდგომარეობით ბეჭდვისა და მონტაჟის მომსახურებიდან მიღებული შემოსავლები კომპანიის ჯამური შემოსავლების 13.9%-ს შეადგენს (31.12.2023: 11.6%)).

კომპანიის შემოსავლების ჩაშლა მომსახურების ტიპების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

|                | 2022            | 2023            | 2024            |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| '000 ლარი      | არააუდიტირებული | არააუდიტირებული | არააუდიტირებული |
| ბილბორდები     | 15,607          | 17,720          | 22,791          |
| მონიტორები     | 5,906           | 7,084           | 10,213          |
| აეროპორტები    | 6,467           | 8,622           | 8,695           |
| ბეჭდვა/მონტაჟი | 4,960           | 5,833           | 9,127           |
| ლაითბოქსები    | 2,116           | 2,769           | 3,839           |
| მოსაცდელები    | 1,933           | 2,600           | 3,564           |
| მეტრო          | 2,150           | 3,392           | 3,855           |
| ავტობუსები     | 1,922           | 2,098           | 3,575           |
| სხვა           | 94              | 98              | -               |
| <b>სულ:</b>    | <b>41,155</b>   | <b>50,215</b>   | <b>65,658</b>   |

კომპანიის სარეკლამო სერვისის ძირითადი მომხმარებლები არიან კომპანიები, რომლებსაც სურთ თავიანთი მომსახურების შესახებ ცნობადობის გაზრდა სხვადასხვა სარეკლამო არხით. კომპანიის შემოსავლების ჩაშლა მომხმარებლების სეგმენტების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

|                           | 2022            | 2023            | 2024            |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| '000 ლარი                 | არააუდიტირებული | არააუდიტირებული | არააუდიტირებული |
| საცალო ვაჭრობა და ონლაინი | 9,012           | 11,490          | 12,669          |

|                                     |               |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| სააგენტო / საერთაშორისო ორგანიზაცია | 6,825         | 9,836         | 11,838        |
| დეველოპმენტი                        | 8,442         | 9,035         | 11,357        |
| სახელმწიფო სტრუქტურა / საელჩო       | 1,388         | 2,421         | 11,086        |
| ფინანსები                           | 6,261         | 3,751         | 5,515         |
| კაზინო / აზარტული თამაშები          | 2,898         | 4,507         | 2,711         |
| მედიცინა და ფარმაცევტიკა            | 2,491         | 2,579         | 2,659         |
| კვება                               | 1,722         | 1,782         | 2,258         |
| დაკავშირებულები                     | 449           | 999           | 2,216         |
| სხვა მომსახურება                    | 1,667         | 3,816         | 3,348         |
| <b>სულ:</b>                         | <b>41,155</b> | <b>50,215</b> | <b>65,658</b> |

2024 წელს სახელმწიფო სტრუქტურა/საელჩოდან მიღებული შემოსავლები 4.6x-ჯერ გაიზარდა და 11,086 ათასი ლარი შეადგინა. ზრდის ძირითადი განმაპირობებელი იყო არჩევნების შედეგად გაზრდილი მოთხოვნა კომპანიის სერვისზე.

კომპანიის შემოსავლების პროცენტული განაწილება მომხმარებლების სეგმენტების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

|                                     | 2022            | 2023            | 2024            |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                     | არააუდიტირებული | არააუდიტირებული | არააუდიტირებული |
| საცალო ვაჭრობა და ონლაინი           | 21.9%           | 22.9%           | 19.3%           |
| სააგენტო / საერთაშორისო ორგანიზაცია | 16.6%           | 19.6%           | 18.0%           |
| დეველოპმენტი                        | 20.5%           | 18.0%           | 17.3%           |
| სახელმწიფო სტრუქტურა / საელჩო       | 3.4%            | 4.8%            | 16.9%           |
| ფინანსები                           | 15.2%           | 7.5%            | 8.4%            |
| კაზინო / აზარტული თამაშები          | 7.0%            | 9.0%            | 4.1%            |
| მედიცინა და ფარმაცევტიკა            | 6.1%            | 5.1%            | 4.1%            |
| კვება                               | 4.2%            | 3.5%            | 3.4%            |
| დაკავშირებულები                     | 1.1%            | 2.0%            | 3.4%            |
| სხვა მომსახურება                    | 4.1%            | 7.6%            | 5.1%            |
| <b>სულ:</b>                         | <b>100.0%</b>   | <b>100.0%</b>   | <b>100.0%</b>   |

კომპანიის შემოსავლების დიდი ნაწილი გენერირდება თბილისისა და ბათუმის ტერიტორიაზე განთავსებული სარეკლამო მასალებისგან. სარეკლამო მასალების რაოდენობის განაწილება რეგიონების მიხედვით 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია ცხრილში:

|                        | თბილისი | ბათუმი | რეგიონები |
|------------------------|---------|--------|-----------|
| ბილბორდები             | 750     | 107    | 430       |
| ბილბორდები (კვ.მ.)     | 22,870  | 3,595  | 8,955     |
| ავტობუსის მოსაცდელები  | 754     | 110    | 284       |
| ავტობუსები             | 900     | 150    | -         |
| მონიტორები             | 28      | 3      | 3         |
| სანებართვო ლაითბოქსები | 750     | 30     |           |

2023 და 2024 წლებში თბილისში არსებული ბილბორდების შემცირება გამოწვეულია იმით, რომ ემიტენტმა მოახდინა ნაკლებად ურბანულ ტერიტორიებზე განთავსებული ბევრი სხვადასხვა ბანერის დემონტაჟი, თუმცა, სანაცვლოდ, დაიწყო ბანერების უფრო პოპულარულ და ურბანულ ტერიტორიებზე განთავსება.

სარეკლამო მასალების რაოდენობის განაწილება რეგიონების მიხედვით 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია ცხრილში:

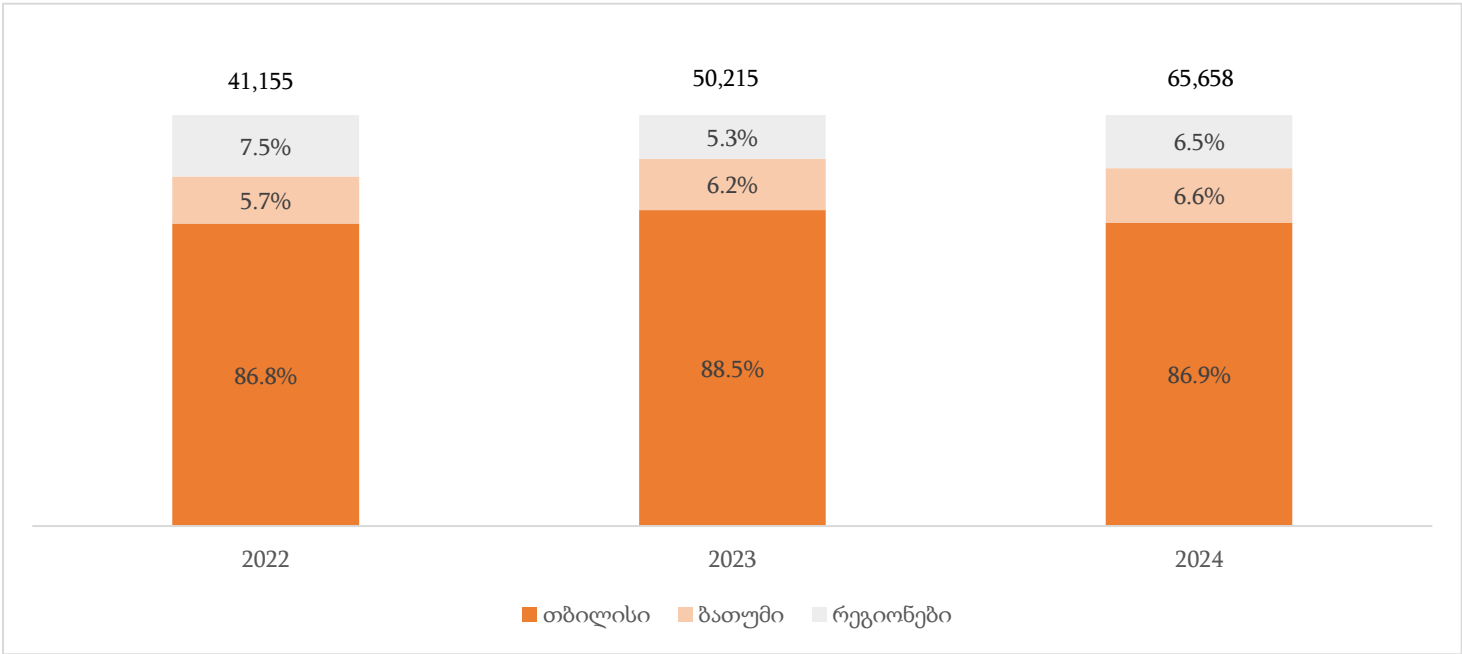
|                        | თბილისი | ბათუმი | რეგიონები |
|------------------------|---------|--------|-----------|
| ბილბორდები             | 800     | -      | 450       |
| ბილბორდები (კვ.მ.)     | 24,500  | -      | 9,000     |
| ავტობუსის მოსაცდელები  | 730     | 120    | 284       |
| ავტობუსები             | 850     | 150    | -         |
| მონიტორები             | 28      | 3      | 3         |
| სანებართვო ლაითბოქსები | 653     | -      | -         |

2024 წლის აგვისტოში ემიტენტმა მოიგო ბათუმის მუნიციპალურ ტერიტორიაზე სარეკლამო საშუალებების განთავსების ნებართვაზე გამოცხადებული ტენდერი.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

|                        | თბილისი | ბათუმი | რეგიონები |
|------------------------|---------|--------|-----------|
| ბილბორდები             | 950     | 29     | 413       |
| ბილბორდები (კვ.მ.)     | 25,765  | 700    | 10,200    |
| ავტობუსის მოსაცდელები  | 749     | 128    | 273       |
| ავტობუსები             | 770     | 150    | -         |
| მონიტორები             | 27      | 3      | 3         |
| სანებართვო ლაითბოქსები | 377     | -      | -         |

გრაფიკი 2. კომპანიის შემოსავლების განაწილება რეგიონების <sup>10</sup>მიხედვით<sup>11</sup> (000<sup>3</sup> ლარი):



<sup>10</sup> რეგიონებიდან მიღებული შემოსავლები მოიცავს საქართველოს 11 წამყვან ქალაქს, კერძოდ: რუსთავს, ქუთაისს, ზუგდიდს, გორს, მარნეულს და ა.შ.  
<sup>11</sup> მონაცემები არ მოიცავს ბეჭდვა/მონტაჟიდან მიღებულ შემოსავლებს.

## ბიზნესის სეზონურობა

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა არ ხასიათდება მკვეთრი სეზონურობით, თუმცა დატვირთულობა შედარებით იზრდება ერთი მხრივ საახალწლო პერიოდში, რაც გამოწვეულია ემიტენტის მომხმარებლების საახალწლო მარკეტინგული კამპანიების სხვადასხვა სარეკლამო არხებში გაშვების სურვილით. მეორე მხრივ, პოლიტიკური პარტიების მხრიდან გარე რეკლამაზე გაზრდილი მოთხოვნიდან გამომდინარე, კომპანიის დატვირთულობა იზრდება საარჩევნო წლებშიც.

## ემიტენტის შვილობილი კომპანიები

| დასახელება                  | ს/ნ       | %<br>პროსპექტის<br>მომზადების<br>თარიღით | დაარსების<br>თარიღი       | მფლობელობა | საქმიანობა                                                   |
|-----------------------------|-----------|------------------------------------------|---------------------------|------------|--------------------------------------------------------------|
| სს ლაგუნა                   | 248435493 | 100%                                     | 9 მარტი, 2009             | პირდაპირი  | არა-აქტიური კომპანია                                         |
| შპს ლომსია                  | 424253220 | 100%                                     | 26<br>დეკემბერი,<br>2017  | პირდაპირი  | სასტუმროს მართვა ახალციხეში                                  |
| შპს ჯეო ტეკი                | 204542888 | 100%                                     | 12 ნოემბერი,<br>2007      | პირდაპირი  | არა-აქტიური კომპანია                                         |
| შპს სტარტაპ<br>სტუდია       | 404635999 | 100%                                     | 19 აპრილი,<br>2022        | პირდაპირი  | არა-აქტიური კომპანია                                         |
| შპს მუზა<br>დიჯიტალ         | 405722491 | 50%                                      | 13 აგვისტო,<br>2024       | პირდაპირი  | გარე რეკლამა                                                 |
| შპს ალმა ლისი               | 404656528 | 75%                                      | 21 ნოემბერი,<br>2022      | პირდაპირი  | საცხოვრებელი და<br>არასაცხოვრებელი მშენებლობა                |
| შპს კრაკენი 8               | 405075859 | 75%                                      | 17<br>დეკემბერი,<br>2014  | პირდაპირი  | სარეკლამო პროდუქტები და<br>სერვისები (კრეატიული<br>სააგენტო) |
| შპს W-მედია                 | 445403037 | 50%                                      | 8 ნოემბერი,<br>2011       | პირდაპირი  | არა-აქტიური კომპანია                                         |
| შპს ჰისნი<br>ბიოგრაფისგან   | 404614681 | 50%                                      | 20 აპრილი,<br>2021        | პირდაპირი  | საცხოვრებელი და<br>არასაცხოვრებელი მშენებლობა                |
| შპს საკენი<br>ბიოგრაფისგან  | 404651015 | 50%                                      | 29<br>სექტემბერი,<br>2022 | პირდაპირი  | საცხოვრებელი და<br>არასაცხოვრებელი მშენებლობა                |
| შპს მატიანი<br>ბიოგრაფისგან | 404614707 | 50%                                      | 20 აპრილი,<br>2021        | პირდაპირი  | საცხოვრებელი და<br>არასაცხოვრებელი მშენებლობა                |

\* 2024 წლის 18 დეკემბრის მდგომარეობით მოხდა შპს „ალმას“ 3 შვილობილი კომპანიის (სს ვინთროპ ცენტრი (ს/კ: 405646243), შპს სამკურნალო-პროფილაქტიკური ცენტრი (ს/კ: 204909581), შპს ბაზის ესეტ მენეჯმენტი (ს/კ: 205288428)) შპს მილენიუმ თაუერთან (ს/კ: 405645137) შერწყმა. კომპანიების შერწყმამდე ემიტენტი იყო სს ვინთროპ ცენტრის პირდაპირი, 100%-იანი მფლობელი, რომელიც ფლობდა შპს მილენიუმ თაურს, ზემოხსენებული კი იყო როგორც ბაზის ესეტ მენეჯმენტის, ასევე სამკურნალო-პროფილაქტიკური ცენტრის 100%-იანი მფლობელი.

\* 2025 წლის იანვარში ემიტენტმა 100%-იანი შვილობილის, შპს მილენიუმ თაუერის (ს/კ: 405645137) სრული წილი გაყიდა დაკავშირებულ პირებზე. კერძოდ, კომპანიის 80%-იანი წილი შეიძინა შპს ველაჯიომ (ს/კ: 204469413), ხოლო 20%-იანი წილი შპს ბელმონდ კაპიტალმა (ს/კ: 405730197). შპს ველაჯიო წარმოადგენს ემიტენტის 100%-იანი მფლობელის, გლობალ ინვესტორს ლიმიტედ-ის (C38646) შვილობილ კომპანიას, ხოლო შპს ბელმონდ კაპიტალის 100%-ს ფლობს ვასილ ფხაკაძე (პ/ნ: 01008027919).

\* 2025 წლის აპრილში ემიტენტმა 100%-იანი შვილობილის, შპს კოსტავა თაუერის (ს/კ: 404649298) სრული წილი გაყიდა დაკავშირებულ პირზე. კერძოდ, კომპანიის 100%-იანი წილი შეიძინა შპს ველაჯიომ (ს/კ: 204469413).

\* 2025 წლის მაისში ემიტენტმა 100%-იანი შვილობილის, შპს ეი ენერჯის (ს/კ: 405668923) 100%-იანი წილი გაყიდა რამდენიმე პირზე. კერძოდ, კომპანიის 50%-იანი წილი შეისყიდა შპს ველაჯიომ (ს/კ: 204469413), 25%-იანი წილი თენგიზ წულაიამ (პ/ნ: 37001018394), 16.6%-იანი წილი სს გრევიტი ინვესტმენტსმა (ს/კ: 404669649), ხოლო დარჩენილი 8.4%-იანი წილი სს ლეტერენმა (ს/კ: 405607543).

ემიტენტის აქტიური შვილობილი კომპანიების საქმიანობის აღწერა მოცემულია ქვემოთ:

### **უძრავი ქონების სექტორი:**

#### **შპს ლომსია**

კომპანია მართავს სასტუმრო „ლომსიას“ ახალციხეში და დასაქმებული ჰყავს საშუალოდ 35-40 ადამიანი (დასაქმებულთა რაოდენობა იცვლება სეზონურად, სასტუმროს დატვირთულობის მიხედვით).

სასტუმრო „ლომსია“ გაიხსნა 2012 წელს და მდებარეობს ახალციხეში, კოსტავას N10-ში. სასტუმრო 63 ნომრიანია და გათვლილია 117 სტუმარზე. იგი სტუმრებს სთავაზობს სარესტორნო მომსახურებას, საკონფერენციო დარბაზსა და ავტო-სამრეცხაოს, რომელიც სტუმრების გარდა ემსახურება სხვა მომხმარებლებსაც.

#### **შპს ჰისნი ბიოგრაფისგან**

ჰისნი ბიოგრაფი დეველოპერული პროექტია ისანში, ქეთევან დედოფლის გამზირზე. პროექტი მოიცავს 4 სხვადასხვა ბლოკის მშენებლობას. ამ ეტაპზე დაწყებულია პროექტის პირველი ფაზა, რაც მოიცავს 1-ლი და მე-2 ბლოკის მშენებლობას, მისი დასრულება კი 2028 წლის სექტემბერში იგეგმება. პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით მესამე და მეოთხე ბლოკების მშენებლობის დაწყების და დასრულების სავარაუდო თარიღები არ არის ცნობილი.

კომპანია პროექტის ფარგლებში მომხმარებლებს სთავაზობს როგორც საცხოვრებელ, ისე კომერციულ და საოფისე სივრცეებს, ასევე 8000 კვ.მ. რეკრეაციულ ზონას ბავშვთა გასართობი სივრცით. ამ ეტაპზე მშენებლობის პროცესშია პირველი ბლოკი. შენობა 36 სართულიანია და პირველ ხუთ სართულზე იგეგმება კომერციული და საოფისე სივრცეების აშენება, ხოლო 6-36 სართულები მოიცავს საცხოვრებელ სივრცეს, ჯამურად 510 აპარტამენტს. პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით უკვე გაყიდულია პირველი ბლოკის ბინების 53%.

#### **შპს საკენი ბიოგრაფისგან**

საკენი ბიოგრაფი დეველოპერული პროექტია ვაჟა-ფშაველას გამზირზე. პროექტის დასრულება 2026 წლის ოქტომბერში იგეგმება და იგი მოიცავს 36 სართულიან შენობას კომერციული, საოფისე და საცხოვრებელი სივრცეებით. კორპუსის პირველ შვიდ სართულზე იგეგმება კომერციული და საოფისე, ხოლო დარჩენილ სართულებზე საცხოვრებელი სივრცეების აშენება. პროექტი მყიდველებს სთავაზობს 2000 კვ.მ. გამწვანებულ ეზოს, კაფე-რესტორნებს, პადელის კორტს, ლობის კონსიერჟის სერვისით, 5 დონიან პარკირებას, ფიტნეს დარბაზსა და 25 მეტრიან აუზს გამწვანებული ტერასით. პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით გაყიდულია ბინების 70%.

#### **შპს მატეანი ბიოგრაფისგან**

მატიანი დეველოპერული პროექტია აკაკი წერეთლის #45-ში. პროექტის დასრულება 2027 წლის მარტში იგეგმება და იგი მოიცავს 31 სართულიან შენობას კომერციული, საოფისე და საცხოვრებელი სივრცეებით. პროექტი მომხმარებლებს სთავაზობს გამწვანებულ ტერასას საბავშვო სივრცით, პადელის კორტს, ფიტნეს დარბაზს, 25 მეტრიან აუზს გამწვანებული ტერასით, კაფე-რესტორნებსა და 4-დონიან პარკირებას. კორპუსის პირველ ექვს სართულზე იგეგმება კომერციული და საოფისე სივრცეების, ხოლო 7-31 სართულზე საცხოვრებელი სივრცეების აშენება. პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით გაყიდულია ბინების 56%.

## **შპს ალმა ლისი**

კომპანია ფლობს 270,215 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე, სამომავლოდ იგეგმება ტერიტორიის პატარა მიწის ნაკვეთებად დაყოფა და გაყიდვა. ამ ეტაპზე კომპანია აქტიურად მუშაობს გრგ-ს დოკუმენტაციაზე, რომელიც 2025 წელს დამტკიცდება. გრგ-ს დამტკიცების შემდეგ გაიმიჯნება მიწის ნაკვეთები და დაიწყება ინფრასტრუქტურული სამუშაოები, კერძოდ, მისასვლელი გზების მოწყობა, ქუჩის/სკვერების გამწვანება, საინჟინრო ინფრასტრუქტურის (ელექტრობა, გაზიფიცირება, წყლის სისტემები) მოწყობა მთლიანი ტერიტორიისთვის და ა.შ.

## **სარეკლამო სექტორი:**

### **შპს კრაკენი 8**

შპს კრაკენი 8 კრეატიული სააგენტოა, რომელიც 2014 წელს დაარსდა მას შემდეგ მომხმარებლებს სთავაზობს სოციალური მედიის მართვას, ბრენდინგს, ვიდეორგოლების წარმოებას, სარეკლამო კამპანიების დაგეგმვას, მარკეტინგული კომუნიკაციის სტრატეგიის შემუშავებასა და ა.შ.

კრაკენს აქვს ისეთ ცნობილ კომპანიებთან თანამშრომლობის გამოცდილება, როგორიცაა ბიოგრაფი ლივინგი, Silk Hospitality, ამბოლი, ვისოლ პეტროლეუმი, სიმეტრია და სხვა.

## **ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენები**

|      |                                                                                                                                                                                                       |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1995 | კომპანია დაარსდა შპს „ალმა პლიუსის“ სახელით, შპს „დი ჯი ემ მედია ლ.ტ.დ“-ს მიერ                                                                                                                        |
| 2013 | კომპანია შეისყიდა GLOBAL INVESTORS LIMITED-მა პარტნიორობის ერთად                                                                                                                                      |
| 2014 | კომპანიამ შეისყიდა შპს „ველაჯიოს“ სარეკლამო აქტივები, რასაც მოყვა ბათუმისა და თბილისის აეროპორტების რეკლამის განთავსების ნებართვა                                                                     |
|      | GLOBAL INVESTORS LIMITED-მა გამოისყიდა კომპანიის სრული წილი და გახდა 100%-იანი წილის მფლობელი                                                                                                         |
| 2015 | კომპანიამ მოიგო ზუგდიდის მუნიციპალური ტერიტორიების ნაწილზე რეკლამის განთავსების ნებართვის ტენდერი და თბილისისა და ბათუმის აეროპორტებში რეკლამის განთავსების ნებართვის ვადა გახანგრძლივდა 2027 წლამდე. |
| 2016 | კომპანიამ მოიპოვა თბილისის მოსაცდელეზზე რეკლამის განთავსების ნებართვა, ასევე შეისყიდა შპს ფერტუნა მედია და შპს ქოლორ მედია                                                                            |
| 2017 | ჯგუფმა შეისყიდა კომპანია „აუთდორ.ჯი“, იმ დროისთვის გარე რეკლამის ბაზარზე არსებული ყველაზე დიდი მოთამაშე                                                                                               |
| 2019 | კომპანიამ მოიპოვა თბილისის საზოგადოებრივ ტრანსპორტში (მეტრო, ავტობუსები) რეკლამის განთავსების ნებართვა                                                                                                |
| 2020 | კომპანიამ მოიპოვა ბათუმის ავტობუსებზე რეკლამის განთავსების ნებართვა                                                                                                                                   |
|      | ალმამ მოიპოვა თბილისში ხიდების მშენებლობის და მათზე სარეკლამო აქტივების განთავსების ნებართვა                                                                                                          |
| 2021 | კომპანიამ მოიგო თბილისის მარჯვენა და მარცხენა სანაპიროებზე რეკლამის განთავსების ნებართვის ტენდერი                                                                                                     |
| 2024 | კომპანიამ მოიპოვა ბათუმში რეკლამის განთავსების ნებართვა                                                                                                                                               |

### სამომავლო სტრატეგია და მიზნები

„ალმა“ წამყვანი კომპანია გარე რეკლამის სფეროში და იგი თბილისის ბაზრის 90%-ზე მეტს ფლობს. კომპანიას თბილისისა და ბათუმის მუნიციპალურ ტერიტორიებზე მოპოვებული აქვს ექსკლუზიური ნებართვები, რაც განაპირობებს მის, როგორც ლიდერის, პოზიციას ზემოხსენებულ ქალაქებში. კომპანია გეგმავს, სამომავლოდ შეინარჩუნოს ლიდერის პოზიცია საქართველოს უმსხვილეს ქალაქებში და გააუმჯობესოს საკუთარი აქტივები. 2023 წლის განმავლობაში ალმამ მნიშვნელოვანი კაპიტალური დანახარჯები გაწია არსებული აქტივების გაუმჯობესება/განახლებისთვის.

გარდა ამისა, კომპანია ახორციელებს და სამომავლოდ მიზნად ისახავს ორი მსხვილი პროექტის დასრულებას, კერძოდ:

- **თბილისის 15 სხვადასხვა ლოკაციაზე გადასასვლელი ხიდების მშენებლობა და მათზე სარეკლამო აქტივების განთავსება** - ამ ეტაპისთვის დასრულებულია 3 ხიდის მშენებლობა, ხოლო ექსპლუატაციაში შესულია 1 ხიდი. კომპანია გეგმავს, რომ 2026 წლის ბოლომდე დაასრულებს ხიდების პროექტთან დაკავშირებულ ყველა მშენებლობას. თითოეულ ხიდთან დაკავშირებული ლიცენზიის ვადაა ხიდის ექსპლუატაციაში შესვლიდან 25 წელი. კომპანია ელის, რომ სამომავლოდ თბილისის ხიდების პროექტთან დაკავშირებით დამატებით 5-6 მილიონი ლარის კაპიტალური დანახარჯების გაწევა მოუწევს.
- **ბათუმის მუნიციპალურ ტერიტორიაზე სარეკლამო აქტივების განთავსება** - კომპანიამ 2024 წლის აგვისტოში მოიპოვა ბათუმის მუნიციპალურ ტერიტორიაზე აქტივების განთავსების ნებართვა. პროექტთან დაკავშირებული სამუშაოები უკვე აქტიურ ფაზაშია და კომპანიას დაწყებული აქვს აქტივების ნაწილის გაქირავება. აქტივების სრული განთავსება იგეგმება 2025 წლის მეორე ნახევრამდე. კომპანია ელის, რომ სამომავლოდ ბათუმის სარეკლამო აქტივების პროექტთან დაკავშირებით დამატებით 2.5-3 მილიონი ლარის კაპიტალური დანახარჯების გაწევა მოუწევს.

კომპანია ზემოხსენებული კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსებას შიდა სახსრებით გეგმავს, თუმცა ამავდროულად დამტკიცებული და ასათვისებელი აქვს საკრედიტო ხაზიც, რომლის გამოყენებაც შეეძლება საჭიროების შემთხვევაში.

### ინფორმაცია ძირითადი პატენტების, ლიცენზიებისა და საქმიანობაში გამოყენებული რესურსების შესახებ

კომპანიას მოპოვებული აქვს სხვადასხვა ქალაქსა და ტერიტორიაზე, ასევე მუნიციპალური მმართველობების საკუთრებაში მყოფ აქტივებზე (მეტრო, ავტობუსები, მოსაცდელები) სხვადასხვა სარეკლამო საშუალების განთავსების ლიცენზიები/ნებართვები.

კომპანიის ნებართვების ვადიანობა 10-დან 59 წლამდე შუალედში მერყეობს. ნებართვების ხელშეკრულებების ძირითადი პირობების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „ემიტენტის მატერიალური ხელშეკრულებები“.

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის კომპანია ფლობს შემდეგ მატერიალურ ლიცენზიებს:

| ტერიტორია /<br>აქტივი,<br>რომელზეც<br>ვრცელდება<br>ლიცენზია | აღწერა                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ვადა<br>(წელი) | ლიცენზიის<br>მოპოვების<br>წელი | ვადის<br>გასვლის<br>წელი |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------|
| ბათუმისა და<br>თბილისის<br>აეროპორტები                      | <b>რეკლამის განთავსება შესაძლებელია:</b><br>* <b>გაფრენის შემდეგ ზონებში:</b> რეგისტრაციის დარბაზი, პასპორტ-კონტროლი, Duty-free-ს მიმდებარე ტერიტორია;<br><br><b>ჩამოფრენის შემდეგ ზონებში:</b> ხიდები / ავტობუსის გასასვლელები, პასპორტ-კონტროლი, ბარგის ზონა, დამხვედრთა ზონა, პარკინგი და მიმდებარე ტერიტორია. | 17             | 2014                           | 2031                     |
| ზუგდიდი                                                     | კომპანიას მოგებული აქვს ქალაქში გამოცხადებული ყველა აუქციონი, შესაბამისად, ემიტენტს აქვს რეკლამის განთავსების უფლება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში და აუქციონზე გატანილი ბილბორდების 100%-ზე.                                                                                                                       | 15             | 2015                           | 2030                     |
| ზუგდიდის<br>მოსაცდელები                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30             | 2016                           | 2046                     |
| თბილისის<br>მოსაცდელები                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 20             | 2016                           | 2036                     |

| ბათუმის<br>ავტობუსები                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 30 | 2020 | 2050 |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|------|
| თბილისის<br>საზოგადოებრივი<br>ტრანსპორტი | <p><b>მეტროში რეკლამის განთავსება შესაძლებელია:</b></p> <p><b>* ზედა ვესტიბული</b> - რეკლამის განთავსება შესაძლებელია ბანერებზე, ბარათის გასატარებლებსა და მონიტორებზე;</p> <p><b>* ქვედა ვესტიბული</b> - ბანერების განთავსება ხდება ძირითადად ბაქანზე, თუმცა შესაძლებელია არასტანდარტული განთავსებაც / მონიტორის გამოყენებაც;</p> <p><b>* ვაგონი</b> - რეკლამის განთავსება შესაძლებელია მინაზე, კარის თავზე გასაკრავი სტიკერებით, ხელის მოსაკიდებელთან განთავსებულ დაფაზე;</p> | 20 | 2021 | 2041 |
| თბილისი                                  | მოიცავს ქალაქის მუნიციპალურ ტერიტორიაზე მყოფ სარეკლამო საშუალებებზე რეკლამის განთავსების (ბანერები, მონიტორები, ლაითბოქსები და ა.შ.) ექსკლუზიურ უფლებას.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 15 | 2021 | 2036 |
| ბათუმი                                   | მოიცავს ქალაქის მუნიციპალურ ტერიტორიაზე მყოფ სარეკლამო საშუალებებზე რეკლამის განთავსების (ბანერები, მონიტორები, ლაითბოქსები და ა.შ.) ექსკლუზიურ უფლებას.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10 | 2024 | 2034 |
| ქუთაისი                                  | კომპანიას ჯამურად უჭირავს ქუთაისის ბაზარზე 60%-იანი ბაზრის წილი აქვს, დარჩენილ 40%-ს კი იკავებს 5-6 კომპანია.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 15 | 2014 | 2029 |
| ქუთაისის<br>მოსაცდელები                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 59 | 2010 | 2069 |
| ბათუმის<br>მოსაცდელები                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 21 | 2014 | 2035 |
| თბილისის<br>გადასასვლელი<br>ხიდები       | კომპანიამ მოიპოვა თბილისის ტერიტორიაზე 15 სხვადასხვა ხიდის მშენებლობისა და მათზე სარეკლამო აქტივების განთავსების ნებართვა. თითოეული ხიდის შესაბამისი ლიცენზიის ვადაა ხიდის ექსპლუატაციაში შესვლიდან 25 წელი.                                                                                                                                                                                                                                                                    | 25 |      |      |

თბილისსა და ბათუმში გამოცხადებული აუქციონები მოიცავს ქალაქის ყველა მუნიციპალურ ტერიტორიაზე რეკლამის განთავსების ექსკლუზიურ უფლებას, ხოლო ქუთაისსა და ზუგდიდში აუქციონები ჩატარდა ცალ-ცალკე, სხვადასხვა ტერიტორიაზე რეკლამის განთავსებასთან დაკავშირებით.

კომპანია ასევე ფლობს ლიცენზიებს ქვეყნის სხვა ქალაქების მუნიციპალურ ტერიტორიებზე მოსაცდელების, ბილბორდებისა და სხვა სარეკლამო საშუალებების განთავსებაზე, კერძოდ: კომპანიას მოპოვებული აქვს ნებართვები რუსთავეში, გორში, მარნეულში, ახალციხეში, ამბროლაურში, ოზურგეთში, ქობულეთში და ა.შ.

## ინფორმაცია ემიტენტის საქმიანობაში გამოყენებული რესურსების შესახებ

### გარე სარეკლამო საქმიანობისთვის საჭირო რესურსები:

კომპანიას სხვადასხვა სარეკლამო საშუალების შესაქმნელად სჭირდება სარეკლამო კონსტრუქციები და მასალები, რისი შეძენაც ხდება ძირითადად ჩინეთიდან და თურქეთიდან ძირითადად შემდეგი მომწოდებლებისგან:

- Zhejiang Ganglong New Material Co., Ltd - ჩინეთში დაფუძნებული კომპანია, რომელიც ემიტენტს აწოდებს სხვადასხვა ზომის ბანერებს და მასთან დაკავშირებულ წვრილ მასალებს;

- LYDIA REKLAM ORGANIZASYON TURIZM SANAYI TICARET LIMITED ŞİRKETİ - თურქეთში დაფუძნებული კომპანია, რომელიც კომპანიას აწოდებს ავტობუსზე განთავსებული რეკლამებისთვის საჭირო მასალებსა და დაშლილ ლაითბოქსებს;
- Parya Metal Form - თურქეთში დაფუძნებული კომპანია, რომელიც ემიტენტს ძირითადად აწვდის ავტობუსის მოსაცდელის ლაითბოქსებს.

გარდა ამისა, კომპანია სხვადასხვა სარეკლამო არხისთვის საჭირო მასალებს იღებს როგორც სხვა უცხოური, ისე ადგილობრივი კომპანიებისგან.

#### **სტამბის საქმიანობისთვის საჭირო რესურსები:**

სტამბის საბეჭდი საქმიანობისთვის საჭირო ძირითადი მარაგებია ბანერები, ნაჭრები და ფირები, (გამოსაყენებელი მასალა სარეკლამო საშუალების კონსტრუქციაზე), რასაც კომპანია იწერს ჩინეთიდან (Zhejiang Ganglong New Material Co., Ltd). კომპანიას სტამბის მარაგებისთვის აქვს საწყობი, სადაც აგროვებს რამდენიმე თვის მარაგს.

ემიტენტი საბეჭდო დანადგარებს და დანადგარებისთვის საჭირო საღებავებს ყიდულობს ადგილობრივი კომპანია „ეიდი ტეკისგან“.

კომპანიის საქმიანობისთვის საჭირო რესურსების ფასები არ ხასიათდება მნიშვნელოვანი მერყეობით, თუმცა, იქიდან გამომდინარე, რომ ემიტენტი რესურსების დიდ ნაწილს უცხოური კომპანიებისგან და, შესაბამისად, უცხოურ ვალუტაში ყიდულობს, ვალუტის მერყეობა გავლენას ახდენს მასალებთან დაკავშირებულ ხარჯებზე.

#### **ტექნოლოგიური რესურსები**

შიდა საოპერაციო პროცესების გასამარტივებლად კომპანიამ შექმნა პორტალი portal.almasales.ge, სადაც გაყიდვების მენეჯერები მუდმივად ხედავენ აქტივების ჩამონათვალს, მათ სტატუსებს (გაქირავებულია, დარეზერვებულია), ლოკაციებს, რეზოლუციებსა და ვიზუალებს. პორტალიდან შესაძლებელია Excel ან PDF ფორმატით შეთავაზების დაგენერირება, მარტივად ხილვადია კონსტრუქციების ფასები, ხელშეკრულების დრაფტების დაგენერირება, ბეჭდვის დეტალების რეგისტრაცია, რომელიც ავტომატურად იგზავნება სტამბაში და ა.შ.

აღნიშნულმა პროგრამამ მნიშვნელოვნად გააუმჯობესა გაყიდვების მენეჯერების სამუშაო პროცესი და ეფექტურობა გაყიდვების ნაწილში.

#### **ადამიანური რესურსი**

კომპანიას სარეკლამო საშუალებების განთავსების, გამართვის, რემონტისა და მონიტორინგისთვის ჰყავს სპეციალური ტექნიკური ჯგუფები სხვადასხვა რეგიონში არსებული სარეკლამო კონსტრუქციების რაოდენობის მიხედვით.

აღმას ტექნიკური ჯგუფი ახორციელებს მომსახურებას შემდეგი მიმართულებებით:

- სარეკლამო კონსტრუქციის დამზადება და მასალის განთავსება - კომპანია სტამბაში ბეჭდავს და შემდეგ ტექნიკური ჯგუფის დახმარებით სხვადასხვა სარეკლამო არხზე ათავსებს ნაბეჭდ მასალას.
- სარეკლამო კონსტრუქციების მონიტორინგი და კონტროლი - ალმა როგორც დღის, ასევე ღამის განმავლობაში აწარმოებს მონიტორინგს. დღის განმავლობაში მოწმდება, თუ რამდენად ხარისხიანადაა განთავსებული ნაბეჭდი მასალა სარეკლამო კონსტრუქციაზე. ღამით კი კონტროლდება ელ. სანათების საშუალებით განათების ხარისხი;
- სარემონტო სამუშაოები, მონტაჟი და დემონტაჟი - დაზიანების აღმოჩენის შემთხვევაში ალმა იღებს ვალდებულებას, ჩაატაროს საჭირო სარემონტო სამუშაოები უმოკლეს დროში. ასევე, ალმას ტექნიკური ჯგუფი პასუხისმგებლობას იღებს მონტაჟისა და დემონტაჟის სამუშაოებზე.

თბილისის ტერიტორიაზე კომპანიას ჰყავს მონიტორინგის 3 ჯგუფი, რომელიც გადაადგილდება კომპანიის კუთვნილი ავტომობილებით როგორც დღის, ასევე ღამის განმავლობაში და ხოლო ელ. ენერგიის მიწოდებისა და რემონტის 3 ჯგუფი, რომელიც აღჭურვილია სპეც. ტექნიკითა და შესაბამისი ეკიპირებით.

კომპანიას აღმოსავლეთ საქართველოში მონიტორინგის 2 და ელ. ენერგიის მიწოდების და რემონტის 2 ჯგუფი, ხოლო დასავლეთ საქართველოში მონიტორინგის 3 და ელ. ენერგიის მიწოდების და რემონტის 2 ჯგუფი ჰყავს.

ტექნიკური ჯგუფები სარეკლამო არხების მიხედვით შემდეგნაირად ნაწილდება:

- ბილბორდები – 7 ჯგუფი.
- მოსაცდელები/ ლაითბოქსები – 3 ჯგუფი.
- მონიტორები – 2 ჯგუფი.
- აეროპორტები – 2 ჯგუფი.
- მეტრო – 2 ჯგუფი.
- ავტობუსები – 3 ჯგუფი.

### **ბიზნეს პროცესისა და ხარისხის კონტროლის პროცედურები**

კომპანიის ხარისხის კონტროლი ხდება კლიენტთა კმაყოფილების კვლევით. კერძოდ, კომპანიის მომხმარებლებთან ურთიერთობის მენეჯმენტის (CRM) დეპარტამენტი ატარებს სხვადასხვა ხასიათის გამოკითხვებს: კლიენტებთან აორგანიზებენ ყოველკვირეულ სატელეფონო ზარებს, წელიწადში რამდენჯერმე უზიარებენ კითხვარებს, წლის ბოლოს გეგმავენ შემაჯამებელ ინტერვიუებს მომხმარებლებთან და ა.შ. მოპოვებული ინფორმაციის დამუშავების შედეგად იკვეთება ძირითადი საკითხები, რომელთან დაკავშირებითაც კლიენტები გამოთქვამენ კმაყოფილებას/უკმაყოფილებას, რის შემდეგაც დგება პრობლემის აღმოფხვრის გეგმა.

რაც შეეხება კომპანიის სარეკლამო აქტივებს, კომპანიას ჰყავს მონიტორინგის სამსახური, რომელიც ყოველდღიურ რეჟიმში ახორციელებს კომპანიის სარეკლამო აქტივების აღწერას, დასათაურებასა და ვიდეო გადაღებას. სარეკლამო აქტივების მდგომარეობის და გაშვებული რეკლამის გამოსახულების შესახებ ინფორმაციის მიწოდების მიზნით ფოტო/ვიდეო მასალა ეგზავნებათ დამკვეთებსაც.

### **კომპანიის მარკეტინგული პროგრამის აღწერა**

კომპანია ცნობადობის გასაზრდელად და ბრენდის იმიჯის გასამყარებლად იყენებს მრავალფეროვან მარკეტინგულ საშუალებებსა და აქტივობებს. მათ შორის, თანამედროვე ციფრულ მედიას, როგორიცაა ციფრული მარკეტინგი, სოციალური ქსელები ა.შ. გარდა ამისა, კომპანია ზრუნავს საზოგადოებრივი ცნობიერების ამაღლებაზე და აწყობს სოციალურ პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებულ კამპანიებს. მაგალითად, კომპანიამ შეიმუშავა პროექტი „მეტროს წესები“, რომლის ფარგლებშიც მეტროებში განათავსა ბანერები, რომლებზეც ასახული იყო საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მგზავრობასთან დაკავშირებული უსაფრთხოების წესები.

გარდა ამისა, აღმა თანამშრომლობს საკონსულტაციო კომპანიებთან - IPM და ACT, რომლებიც ემიტენტს ეხმარებიან სხვადასხვა აქტივის ხილვადობის განსაზღვრაში, რისი საშუალებითაც კომპანია ქმნის მომხმარებლების საჭიროებებზე მორგებული ლოკაციის/მასხასიათებლების მქონე სარეკლამო საშუალებებს.

აღსანიშნავია, რომ შპს „აღმამ“ 2024 წელს გაიმარჯვა რეგიონში კრეატივის ყველაზე დიდ საერთაშორისო ფესტივალ Ad Black Sea-ზე OOH (Out of Home) კატეგორიაში.

### **ძირითადი მომხმარებლები და მომწოდებლები**

კომპანიის კლიენტების პორტფელი დივერსიფიცირებულია და შესაბამისად არცერთი მომხმარებლის წილი არ აღემატება მთლიანი გაყიდვების 10%-ს. 2024 წლის მდგომარეობით კომპანიის ტოპ 10 მომხმარებლისგან მიღებული შემოსავალი ჯამური შემოსავლების 28.7%-ს შეადგენს (31.12.2023 – 26.2%).

რაც შეეხება კომპანიის მომწოდებლებს, ტოპ 10 მიმწოდებელთან დაკავშირებული მასალების ხარჯის წილი მასალების ჯამურ ხარჯებში პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

| 2023 | 2024 |
|------|------|
|------|------|

53.3%

61.0%

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მთლიანი მასალების ხარჯის 10%-ზე მეტი დაკავშირებულია ცხრილში მოცემულ 2 კომპანიასთან:

| მომწოდებელი                             | წილი მასალებთან დაკავშირებულ ჯამურ ხარჯში |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| შპს გოლდ 5 (ს/კ: 402007234)             | 17.4%                                     |
| შპს ქონსტრაქშენ სერვის (ს/კ: 404935647) | 14.6%                                     |

2024 წელს შპს ქონსტრაქშენ სერვისთან დაკავშირებული ხარჯების მიზნობრიობა იყო ხიდების პროექტისთვის საჭირო მასალების შესყიდვა. შპს გოლდ 5-თან დაკავშირებული ხარჯები მოიცავდა ბათუმის სარეკლამო აქტივების განვითარებას და თბილისში არსებული სარეკლამო აქტივების გაუმჯობესებას.

2023 წლის მდგომარეობით ჯამური მასალების ხარჯის 10%-ს აღემატებოდა მხოლოდ შპს ქონსტრაქშენ სერვისთან დაკავშირებული ხარჯები (18.4%). აღნიშნული ხარჯებიც ხიდების პროექტს უკავშირდებოდა.

## ინვესტიციები

### კომპანიის კაპიტალური დანახარჯები:

კომპანიის ინვესტიციები ძირითად საშუალებებში პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

| '000 ლარი                      | 2022  | 2023  | 2024  |
|--------------------------------|-------|-------|-------|
| ძირითადი საშუალებების შესყიდვა | 3,365 | 3,136 | 9,286 |

ძირითად საშუალებებში გაწეული კაპიტალური დანახარჯები ძირითადად დაკავშირებულია ბილბორდებისა და სარეკლამო კონსტრუქციების, ტექნიკური მომსახურებისთვის საჭირო სატრანსპორტო საშუალებებისა და სტამბის აღჭურვილობის შეძენასთან.

2024 წელს კომპანიამ დამატებით გაწია ხიდების პროექტის მშენებლობასთან დაკავშირებული კაპიტალური დანახარჯები. ხიდების პროექტის შესახებ მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი: „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“.

კომპანია სამომავლოდ გეგმავს ბათუმის მუნიციპალურ ტერიტორიაზე სარეკლამო აქტივების განთავსებასთან და თბილისის ტერიტორიაზე 14 სხვადასხვა ხიდის მშენებლობასთან დაკავშირებული დამატებითი ინვესტიციების გაწევას.

კომპანიის ინვესტიციები საინვესტიციო ქონებაში პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

| '000 ლარი                     | 2022 | 2023   | 2024 |
|-------------------------------|------|--------|------|
| საინვესტიციო ქონების შესყიდვა | 256  | 25,782 | 538  |

კომპანიამ 2023 წელს შეიძინა მიწები ლისის ტერიტორიაზე, რომელიც შემდგომში ჩაიტანა შვილობილი „ალმა ლისის“ კაპიტალში.

კომპანიის მიერ 2024 წელს გაწეული კაპიტალური დანახარჯები დაკავშირებულია ლისის ტერიტორიაზე შეძენილი მიწების გადახდებთან.

### შვილობილების კაპიტალური დანახარჯები:

კომპანიის შვილობილების კაპიტალური დანახარჯები ძირითად საშუალებებში პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

| '000 ლარი                      | 2022 | 2023 | 2024  |
|--------------------------------|------|------|-------|
| ძირითადი საშუალებების შესყიდვა | 36   | 17   | 4,669 |

შვილობილების მიერ ძირითად საშუალებებში გაწეული კაპიტალური დანახარჯები ძირითადად დაკავშირებულია საოფისე ინვენტარის შეძენასთან. გარდა ზემოხსენებულისა, 2024 წლის 3,166 ათასი ლარის კაპიტალური დანახარჯები დაკავშირებულია შპს ქართლი ჯენერეიშენის შესყიდვასთან.

კომპანიის შვილობილების კაპიტალური დანახარჯები საინვესტიციო ქონებაში პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

| '000 ლარი                     | 2022   | 2023   | 2024   |
|-------------------------------|--------|--------|--------|
| საინვესტიციო ქონების შესყიდვა | 42,315 | 13,020 | 21,241 |

შპს „კოსტავა თაუერსმა“ 2022 წელს სსიპ საზოგადოებრივი მაუწყებლისგან შეიძინა მიწა მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, 2022 და 2023 წლის გადახდები, ისევე როგორც 2024 წლის ჯამური ინვესტიციიდან 4,883 ათასი ლარის წილი, დაკავშირებულია ამ ქონების შეძენასთან.

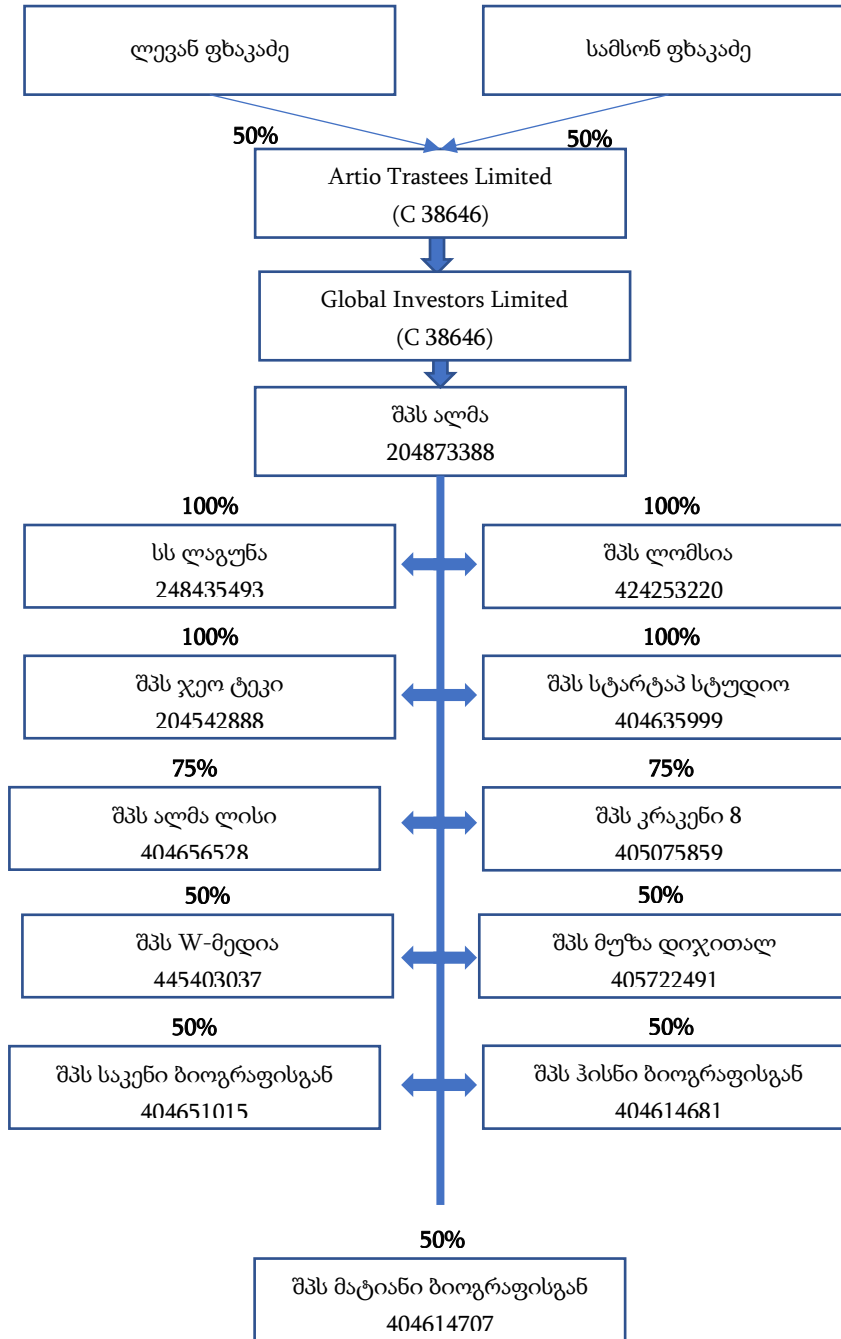
2024 წლის ჯამური კაპიტალური დანახარჯებიდან 17,282 ათასი ლარი დაკავშირებულია შპს „მილენიუმ თაუერის“ (ს/კ: 405645137), რომელიც წარმოადგენს ემიტენტის 100%-იანი შვილობილი კომპანიის, სს ვინტროპ ცენტრის (ს/კ: 405646243) შვილობილი კომპანიას, მიერ შპს „ალმას“ 2 შვილობილი კომპანიის შპს სამკურნალო-პროფილაქტიკური ცენტრის (ს/კ: 204909581) და შპს ბაზის ესეტ მენეჯმენტის (ს/კ: 205288428) შესყიდვასთან. შპს „მილენიუმ თაუერმა“ ზემოხსენებული კომპანიები შეიძინა მათი საინვესტიციო ქონების შესყიდვის მიზნით.

აღსანიშნავია, რომ 2024 წლის 18 დეკემბრის მდგომარეობით მოხდა შპს „ალმას“ 3 შვილობილი კომპანიის (სს ვინტროპ ცენტრი (ს/კ: 405646243), შპს სამკურნალო-პროფილაქტიკური ცენტრი (ს/კ: 204909581), შპს ბაზის ესეტ მენეჯმენტი (ს/კ: 205288428)) შპს მილენიუმ თაუერთან (ს/კ: 405645137) შერწყმა.

## ორგანიზაციული სტრუქტურა

კომპანიის 100%-იანი მფლობელი არის გლობალ ინვესტორს ლიმიტედ (C38646, მალტა), რომლის პარტნიორების არიან ფ/პ ლევან ფხაკაძე (ს/კ: 01024008758) და ფ/პ სამსონ ფხაკაძე (01024006897). „არტო ტრასტის ლიმიტედ“ (C58395, მალტა) (იურიდიული მისამართი: Malta, Constitution street) ფლობს (მართავს) გლობალ ინვესტორს ლიმიტედის (C38646, მალტას) პარტნიორების წილებს ფიდუციური ვალდებულებებით და უფლებამოსილებით.

ემიტენტის სტრუქტურა პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის მოცემულია ქვემოთ:



\* 2024 წლის 18 დეკემბრის მდგომარეობით მოხდა შპს „ალმა“ 3 შვილობილი კომპანიის (სს ვინთროპ ცენტრი (ს/კ: 405646243), შპს სამკურნალო-პროფილაქტიკური ცენტრი (ს/კ: 204909581), შპს ბაზის ესეტ მენეჯმენტი (ს/კ: 205288428)) შპს მილენიუმ თაუერთან (ს/კ: 405645137) შერწყმა. კომპანიების შერწყმამდე ემიტენტი იყო სს ვინთროპ ცენტრის პირდაპირი, 100%-იანი მფლობელი, რომელიც ფლობდა შპს მილენიუმ თაურ, ზემოხსენებული კი იყო როგორც ბაზის ესეტ მენეჯმენტის, ასევე სამკურნალო-პროფილაქტიკური ცენტრის 100%-იანი მფლობელი.

\* 2025 წლის იანვარში ემიტენტმა 100%-იანი შვილობილის, შპს მილენიუმ თაურის (ს/კ: 405645137) სრული წილი გაყიდა დაკავშირებულ პირებზე. კერძოდ, კომპანიის 80%-იანი წილი შეიძინა შპს ველაჯიომ (ს/კ: 204469413), ხოლო 20%-იანი წილი შპს ბელმონდ კაპიტალმა (ს/კ: 405730197). შპს ველაჯიო წარმოადგენს ემიტენტის 100%-იანი

მფლობელის, გლობალ ინვესტორს ლიმიტედ-ის (C38646) შვილობილ კომპანიას, ხოლო შპს ბელმონდ კაპიტალის 100%-ს ფლობს ვასილ ფხაკაძე (პ/ნ: 01008027919).

\* 2025 წლის აპრილში ემიტენტმა 100%-იანი შვილობილის, შპს კოსტავა თაუერსის (ს/კ: 404649298) სრული წილი გაყიდა დაკავშირებულ პირზე. კერძოდ, კომპანიის 100%-იანი წილი შეიძინა შპს ველაჯიომ (ს/კ: 204469413).

\* 2025 წლის მაისში ემიტენტმა 100%-იანი შვილობილის, შპს ეი ენერჯის (ს/კ: 405668923) 100%-იანი წილი გაყიდა რამდენიმე პირზე. კერძოდ, კომპანიის 50%-იანი წილი შეისყიდა შპს ველაჯიომ (ს/კ: 204469413), 25%-იანი წილი თენგიზ წულაიამ (პ/ნ: 37001018394), 16.6%-იანი წილი სს გრევიტი ინვესტმენტსმა (ს/კ: 404669649), ხოლო დარჩენილი 8.4%-იანი წილი სს ლეტერენმა (ს/კ: 405607543).

## ინდუსტრიის მიმოხილვა

### სარეკლამო ბაზრის სექტორული მიმოხილვა

საქართველოს სარეკლამო საქმიანობისა და ბაზრის გამოკვლევის სექტორი აერთიანებს სარეკლამო სააგენტოებს, რომელთა საქმიანობაც მოიცავს შემდეგს:

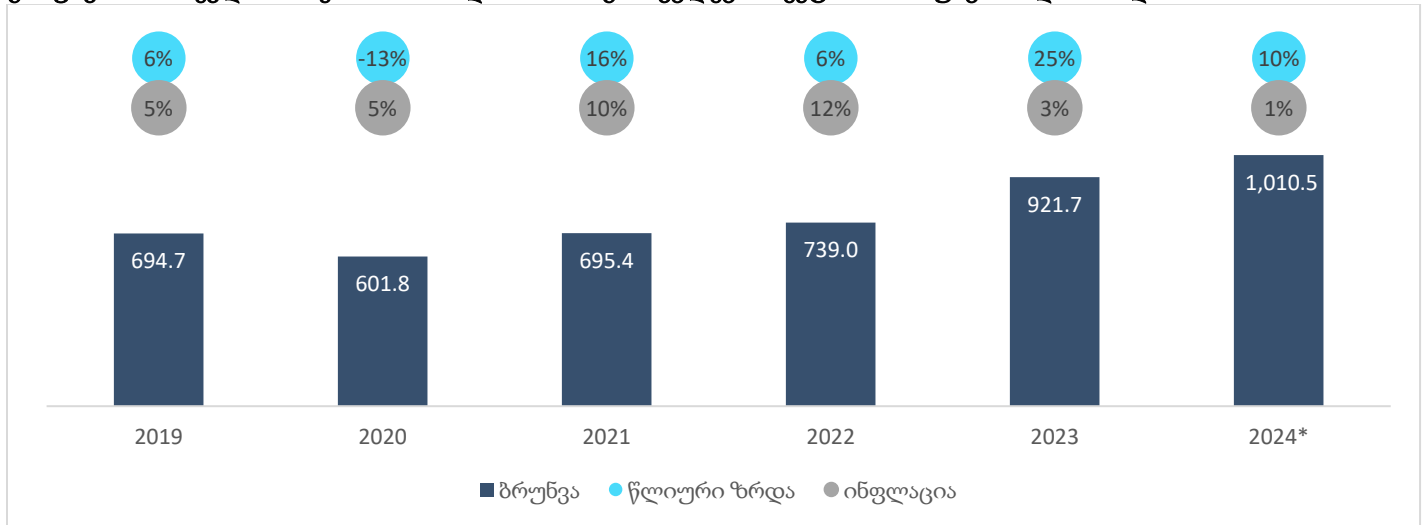
- რეკლამის შექმნა და განთავსება გაზეთებში, პერიოდულ გამოცემებში, რადიოში, ტელევიზიაში, ინტერნეტსა და სხვა მედია პლატფორმებზე;
- გარე რეკლამების განთავსება საზოგადოებრივი თავშეყრის ადგილებში - ბილბორდებზე, პანელზე, პროსპექტებზე, ტრანსპორტსა და სხვა საჯარო სივრცეებში;
- სარეკლამო მასალების ან ნიმუშების გავრცელება ან მიწოდება;
- სტენდების და სხვა სადემონსტრაციო საშუალებებისა და ადგილების შექმნა;
- მარკეტინგული კამპანიების და სხვა სარეკლამო მომსახურების ჩატარება კლიენტების მოზიდვისა და შენარჩუნების მიზნით (პროდუქციის ბაზარზე წარმოჩენა, სავაჭრო ადგილებზე მარკეტინგი, პირდაპირი საფოსტო რეკლამირება, მარკეტინგული კონსულტაციები);
- საპაეო რეკლამა.

სარეკლამო საქმიანობისა და ბაზრის გამოკვლევის სექტორი ასევე მოიცავს კომპანიებს, რომლებიც მედიაში რეპრეზენტაციის (დროისა და ადგილის ყიდვის / გადაყიდვის) შედეგად იღებენ შემოსავალს. ამავდროულად, სექტორი აერთიანებს კომპანიებს, რომლებიც ბაზრის პოტენციალის, საქონელსა და მომსახურებაზე ინფორმირებულობის და მისაღებობის, მომხმარებელთა ჩვევების სრულყოფის მიზნით, შედეგების სტატისტიკურ ანალიზს აწარმოებენ. მათი საქმიანობა მიზნად ისახავს მარკეტინგული სტრატეგიების დახვეწას და ბიზნეს პროცესების ოპტიმიზაციას.

საქართველოს სარეკლამო საქმიანობისა და ბაზრის გამოკვლევის სექტორი უკანასკნელი წლების განმავლობაში ზრდადი ტემპით ხასიათდება. 2024 წელს სარეკლამო სექტორის ბრუნვამ, თიბისი კაპიტალის შეფასებით 1 მილიარდ ლარს გადააჭარბა, რაც 2023 წელთან შედარებით დაახლოებით 10%-იანი ნაზრდია, ხოლო ჯამურად 2019-2024 წლების მანძილზე სექტორის CAGR შეადგენს დადებით 7.8%-ს.

საქართველოს სარეკლამო საქმიანობის სექტორმა პანდემიის პერიოდის გამოწვევების მიმართ მედეგობა გამოავლინა და სწრაფად აღიდგინა პოზიციები. კერძოდ, პანდემიური 2020 წლის მანძილზე, სარეკლამო სექტორის ბრუნვამ 601.8 მლნ ლარი შეადგინა, რაც 2019 წელთან შედარებით მხოლოდ 13%-ით იყო შემცირებული. აღნიშნული შემცირება განპირობებული იყო მოსახლეობის მსყიდველობითუნარიანობის შემცირებით, რაც შემდგომში როგორც კორპორატიული მომხმარებლების, ისე სარეკლამო ბიზნესზე მოთხოვნის შემცირებაში აისახა. საპირწონედ, 2020 წელი წარმოადგენდა არჩევნების წელიწადს, რაც სარეკლამო სფეროსთვის დამატებითი შემოსავლის წყაროა, რის საფუძველზეც 2020 წელს მთლიან სარეკლამო ინდუსტრიაზე პანდემიის ეფექტი მნიშვნელოვნად მძიმე არ აღმოჩნდა. . 2021 წელს სექტორის საერთო ბრუნვამ 695.4 მლნ ლარი შეადგინა, რაც 2020 წელთან შედარებით 16%-მდე ზრდაა და პანდემიამდე პერიოდის (2019 წლის) მაჩვენებელს მცირედით, 0.1%-ით გადააჭარბა. ეს სწრაფი აღდგენა ხაზს უსვამს სექტორის მოქნილობას და მის მზარდ მნიშვნელობას ეკონომიკაში.

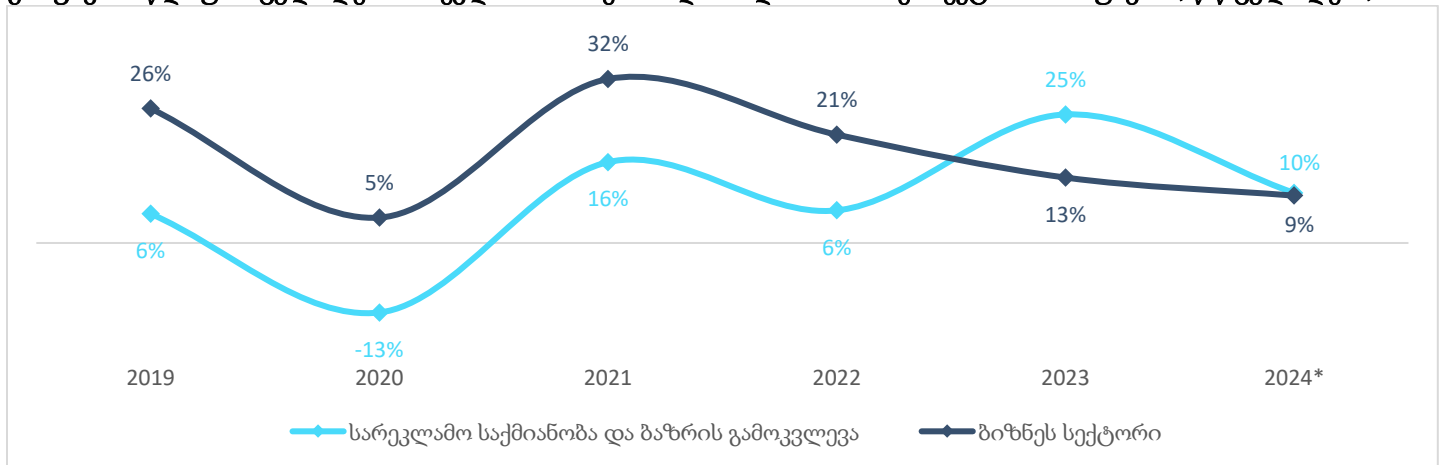
გრაფიკი 3.. სარეკლამო საქმიანობისა და ბაზრის გამოკვლევის სექტორის ბრუნვა, მილიონი ლარი



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, გამოთხოვილი ინფორმაცია; \*თიბისი კაპიტალის შეფასება

სარეკლამო სექტორის ზრდის ერთ-ერთ მასტიმულირებელს ჯამური ბიზნეს-სექტორის განვითარება წარმოადგენს, რაც ისტორიულად ამ ორი სექტორის ზრდის ტემპებს შორის კორელაციაში გამოიხატება. თუმცა, 2023 წელი ამ კუთხით გამონაკლისი პერიოდი იყო და მიუხედავად ჯამური ბიზნეს სექტორის ბრუნვის ზრდის ტემპის შენელებისა, სარეკლამო ბიზნესის ბრუნვის წლიური ზრდის ტემპი 2022 წელს დაფიქსირებული 6%-დან მაღალ ორნიშნა, 25%-იან, ზრდის ტემპამდე გაიზარდა. 2024 წელს ჯამურად ბიზნეს სექტორის ბრუნვა 9%-ით გაიზარდა, ხოლო სარეკლამო სექტორის მოსალოდნელმა ბრუნვის ზრდამ კვლავ გადააჭარბა ჯამური ბიზნეს სექტორის ბრუნვის ზრდას. ამგვარი მკვეთრი ზრდა სარეკლამო სერვისების მიმართ გაზრდილ მოთხოვნას ასახავს.

გრაფიკი 4. წლიური ცვლილება სარეკლამო ბიზნესისა და მთლიანი ბიზნეს სექტორის ბრუნვაში, წ/წ ცვლილება, %



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური; \*თიბისი კაპიტალის შეფასება სარეკლამო საქმიანობის და ბაზრის გამოკვლევის შემთხვევაში

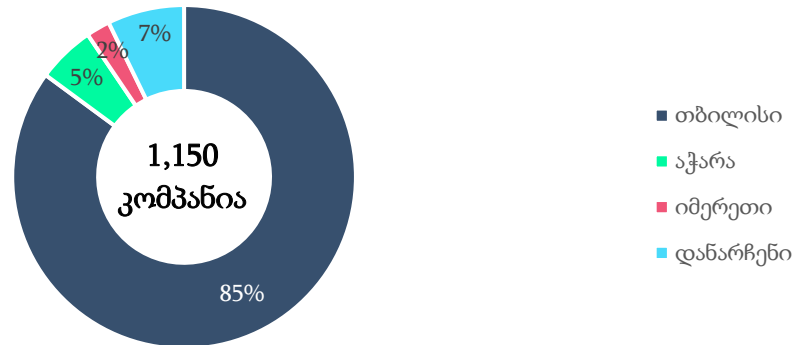
მიუხედავად სარეკლამო სექტორის მაღალი ზრდის ტემპისა, იგი მთლიან ბიზნეს-სექტორში წილობრივად კვლავ შედარებით მცირე ზომის რჩება. 2022 წელს სარეკლამო სექტორის წილი მთლიან ბიზნეს ბრუნვაში 0.41%-ს შეადგენდა, ხოლო 2023 წელს ეს მაჩვენებელი 0.45%-მდე გაიზარდა. 2024 წელს აღნიშნული მაჩვენებლის უცვლელად შენარჩუნებაა ნაგარაუდები.

სარეკლამო საქმიანობისა და ბაზრის გამოკვლევის სექტორში აქტიურად რეგისტრირებული სტატუსით წარმოდგენილია დაახლოებით 1,150 კომპანია. დამატებით, აღნიშნული საქმიანობით დაკავებულია 2,000-მდე

ინდივიდუალური მეწარმე, თუმცა მათი ბრუნვის არამასშტაბურობიდან გამომდინარე, მომდევნო ანალიზი ეყრდნობა მხოლოდ კომპანიების მონაცემებს.

სარეკლამო ბიზნესში აქტიური სტატუსით რეგისტრირებული კომპანიების უმრავლესობა თბილისში არის კონცენტრირებული, ამგვარი კომპანიების რაოდენობრივი მოცულობა ჯამური 1,150 კომპანიიდან 85%-ს წარმოადგენს. ადგილმდებარეობის თვალსაზრისით, მეორე და მესამე ადგილებზე აჭარა და იმერეთი არიან წარმოდგენილი, თუმცა მათი წილი საკმაოდ დაბალია - 5% და 2%-ია, შესაბამისად. დანარჩენი რეგიონები ჯამში მხოლოდ 7%-ს იკავებს აქტიური სტატუსით რეგისტრირებულ კომპანიებში.

**გრაფიკი 5. სარეკლამო საქმიანობასა და ბაზრის გამოკვლევების სექტორში ოპერირებადი კომპანიების რეგიონალური გადანაწილება**



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური, თბილისი კაპიტალი

აღსანიშნავია, რომ საქართველოში რეგისტრირებული სარეკლამო კომპანიების 92% მიეკუთვნება მცირე ზომის კომპანიების კატეგორიას, რაც ნიშნავს, რომ ამ კომპანიების თანამშრომელთა რაოდენობა არ აღემატება 50-ს, ხოლო მათი წლიური ბრუნვა არ აჭარბებს 12 მილიონ ლარს, როგორც ეს საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის კლასიფიკაციის მიხედვით არის განსაზღვრული.

სარეკლამო სექტორში კონკურენტული გარემოს შესაფასებლად მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ აქტიური სტატუსით რეგისტრირებული 1,150 კომპანიიდან 45 მათგანი ხვდება I, II და III კატეგორიებში, ხოლო მათი ჯამური შემოსავლების წილი სექტორის ბრუნვაში 45%-ს შეადგენს. სექტორში შემოსავლების მსგავსი დივერსიფიცირებული გადანაწილება და მაღალი კონცენტრაციის არარსებობა მიუთითებს ჯანსაღ კონკურენტულ გარემოზე.

### გარე-რეკლამების ბაზარი

გარე-რეკლამების ბაზარი მოიცავს რეკლამების განთავსებას სხვადასხვა ქალაქებში ბილბორდებზე, ავტობუსების მოსაცდელებზე, აეროპორტებსა და სხვა საზოგადოებრივი თავშეყრის ადგილებში. აღნიშნული ბაზრის სტრუქტურა განსხვავდება განთავსების ადგილის ტიპის, ქალაქის და გამოყენებული რეკლამირების საშუალების მიხედვით, რაც უზრუნველყოფს მაქსიმალურ ხილვადობას და ეფექტურობას სხვადასხვა ადგილობრივ და რეგიონულ ბაზრებზე.

**ბილბორდების მიმართულებით**, ნებართვების გაცემა აუქციონების საშუალებით ხდება, რომლის მასშტაბები ქალაქების მიხედვით განსხვავდება. მაგალითად, ისეთ დიდ ქალაქებში, როგორებიცაა თბილისი და ბათუმი, აუქციონების გამოცხადება ხდება მუნიციპალური ერთეულების დონეზე. გასათვალისწინებელია, რომ თითოეული აუქციონის ფარგლებში გამარჯვებულ კომპანიას ენიჭება ექსკლუზიური უფლება განთავსდეს რეკლამა შესაბამის მუნიციპალურ ერთეულებზე, რაც უზრუნველყოფს პრიორიტეტულ წვდომას და განსაკუთრებულ პირობებს ამ ტერიტორიებზე.

თბილისის მასშტაბით, „ალმა“ ფლობს ყველა ექსკლუზიურ უფლებას მუნიციპალურ ერთეულებში ბილბორდების განთავსებასთან დაკავშირებით. ყველა სხვა ერთეული ბილბორდი, რომელიც არ არის „ალმას“ მიერ განთავსებული, წარმოადგენს კერძო საკუთრებების ფარგლებში განთავსებულ ობიექტებს. ამ ტიპის ობიექტები შედარებით მცირე რაოდენობით არიან წარმოდგენილი და მათი უმეტესობა განთავსებულია კერძო საკუთრებაზე, როგორიცაა შენობა-ნაგებობები და მიწის ნაკვეთები. შესაბამისად, რადგან ეს კომპანიები და ინდივიდები განთავსებენ ბილბორდებს

კერძო საკუთრებებზე, დაზუსტებით არ არის შესაძლებელი იმის გაცხადება, თუ თბილისის გარე-რეკლამების სექტორის რა წილს წარმოადგენენ.

ბათუმის მასშტაბით, „ალმას“ კონკურენტს წარმოადგენს „პიქსელ აუთდორი“, რომელიც ფლობს 36 ობიექტს ბათუმის შემოგარენში. „ალმასა“ და „პიქსელ აუთდორის“ შედარება ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლების მიხედვით იხილეთ სექციაში - „კონკურენტული პოზიცია“.

ისეთ ქალაქებში, როგორებიცაა რუსთავი, გორი, თელავი, ზუგდიდი და სხვა - აუქციონის გამოცხადება ხდება კონკრეტული ბილბორდების მასშტაბებით.

ბილბორდებზე, სატრანსპორტო საშუალებებსა და მოსაცდელებზე, ისევე როგორც სხვა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ობიექტებზე რეკლამების განთავსებასთან დაკავშირებით აუქციონები იმართება შესაბამისი სახელმწიფო სტრუქტურის მიერ. მაგალითად, თბილისის მასშტაბით ხელშეკრულება ფორმდება ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსთან (ცალკეულ შემთხვევაში, დამატებით შპს „თბილისის სატრანსპორტო კომპანიასთან“). აღნიშნული აუქციონები დეცენტრალიზებულია ქალაქების მიხედვით და წარიმართება შესაბამისი ქალაქის სახელმწიფო ერთეულის მიერ.

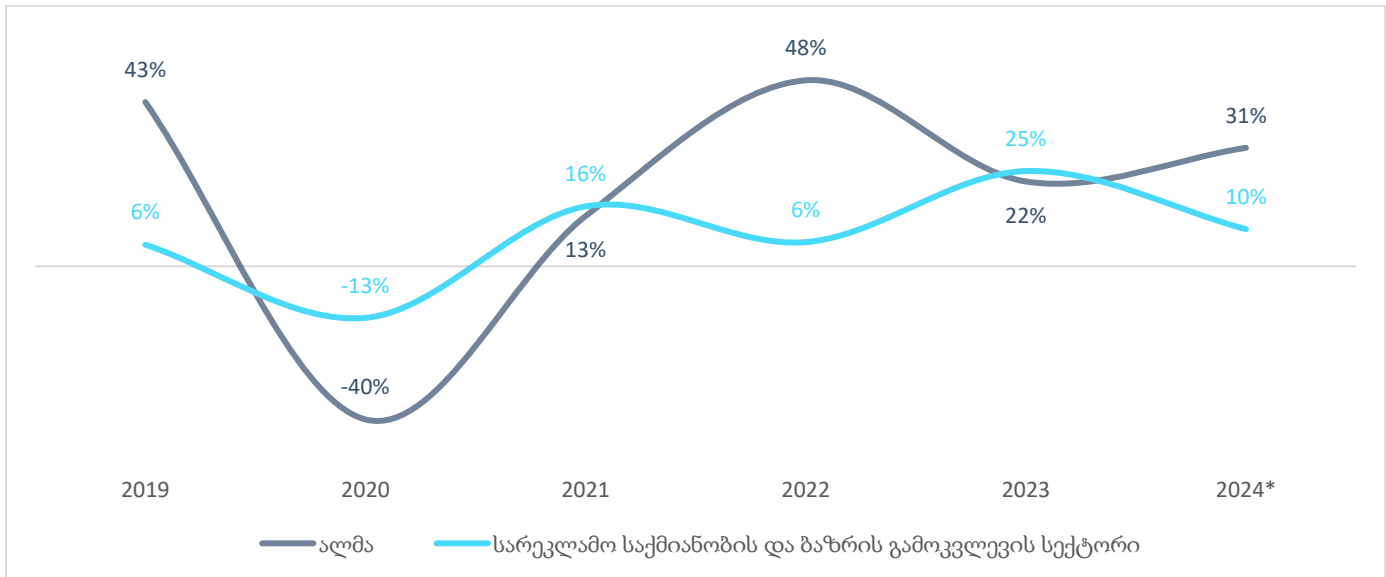
განსხვავებული სტრუქტურა აქვს *აეროპორტების მიმართულებას*, სადაც ტენდერების გამოცხადება ხდება კერძო კომპანიების მიერ. კერძოდ, თბილისის აეროპორტში რეკლამების განთავსებასთან დაკავშირებით ხელშეკრულება ფორმდება შპს „ტავ ურბან ჯორჯიასთან“, ხოლო ბათუმის აეროპორტში შპს „ბათუმის აეროპორტთან“. ორივე აეროპორტის შემთხვევაში, რეკლამის განთავსების ექსკლუზიური უფლება აქვს მხოლოდ „ალმას“. თუმცა, ქუთაისის აეროპორტში „ალმას“ არ აქვს რეკლამის განთავსების უფლებამოსილება, რადგან აღნიშნულ ლოკაციაზე რეკლამას ათავსებს მხოლოდ აეროპორტის მფლობელი კომპანია - საქართველოს აეროპორტების გაერთიანება, რომელიც არის ეკონომიკის სამინისტროს დაქვემდებარებაში.

„ემიტენტის“ საოპერაციო მიმართულებებთან და მატერიალურ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - ქვეთავი „ემიტენტის მატერიალური ხელშეკრულებები“.

გარე-რეკლამების ბაზარი ერთი მხრივ, დამოკიდებულია მის უშუალო მომხმარებლებზე - ანუ სხვადასხვა კორპორაციებსა და გაერთიანებებზე, ხოლო მეორე მხრივ, მნიშვნელოვნად ებმის საბოლოო მომხმარებლების ქცევას, პრეფერენციებსა და მოთხოვნილებებს. აქედან გამომდინარე, აღნიშნული ქვე-სექტორი ექვემდებარება გარკვეულ რისკებს, რომლებიც შეგიძლიათ იხილოთ ქვე-თავში - „*საბაზრო და საოპერაციო რისკები*“.

2024 წლის მონაცემებით, „ალმა“ საქართველოს მთლიანი სარეკლამო საქმიანობისა და ბაზრის გამოკვლევის სექტორის 6.5%-ს იკავებს. გასათვალისწინებელია, რომ აღნიშნული სექტორი მოიცავს არამხოლოდ სარეკლამო სააგენტოებს, არამედ მედია-საშუალებებსა და სხვადასხვა ბაზრის მკვლევარ კომპანიას. ასევე, აღსანიშნავია, რომ 2024 წლის სექტორის რეალიზაცია წარმოადგენს თიბისი კაპიტალის შეფასებას და დაზუსტებული ინფორმაცია 2025 წლის ოქტომბერში იქნება ხელმისაწვდომი.

**გრაფიკი 13. „ალმასა“ და სარეკლამო ბაზრის ზრდის ტემპი (%):**



წყარო: SARAS, საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური; \*თიბისი კაპიტალის შეფასება სარეკლამო საქმიანობის და ბაზრის გამოკვლევის შემთხვევაში

საერთო სარეკლამო ბაზრისა და ალმას ზრდის მიმართულებები (ბრუნვის ზრდა და შემცირება) ერთმანეთთან კორელაციაშია. განსხვავებით მთლიანი სექტორისა, „ალმა“ უფრო მეტად ხასიათდება ციკლურობით. მაგალითად, პანდემიურ 2020 წელს „ალმას“ ინდივიდუალური შემოსავლები 2019 წელთან შედარებით შემცირდა 40%-ით, რა დროსაც მთლიანმა სარეკლამო ბაზარმა მხოლოდ 13%-იანი შემცირება აჩვენა. თუმცა გასათვალისწინებელია, რომ 2020 წელს „ალმას“ შემოსავლების ამგვარი შემცირება არამხოლოდ პანდემიას, არამედ ონლაინ აზარტული თამაშების კომპანიების მიერ რეკლამირების შეწყვეტასაც უკავშირდება. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „საბაზრო და საოპერაციო რისკები“.

## უძრავი ქონების ბაზარი

უძრავი ქონების სექტორი (რომელიც, საქსტატის განმარტებით, მოიცავს საკუთარი საცხოვრისის პირობით ქირას, საცხოვრებელი და კომერციული ქონებისა და მიწის იჯარისა და გაქირავებისგან მიღებულ შემოსავლებს, უძრავი ქონების მართვისა და ტრანზაქციებიდან მიღებულ შემოსავლებს) საქართველოს ეკონომიკაში სტაბილურად მაღალი წილით ხასიათდება, რასაც ეკონომიკური ზრდის შედეგად საცხოვრებელ და კომერციულ უძრავ ქონებაზე შიდა მოთხოვნის მაღალ დონესთან ერთად, ხელს უწყობს ტურიზმის სწრაფი განვითარება და ასევე, ბოლო წლებში, მიგრაციის ეფექტიც. სექტორის აქტივობაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ისეთი ფაქტორები, როგორებიცაა ეკონომიკის ზრდა, ლარის კურსი, დაკრედიტება, სენტემენტები, პანდემია და სხვა. პანდემიასთან დაკავშირებული შენელების შემდეგ, 2022-2023 წლებში მნიშვნელოვანი ზრდა დაფიქსირდა. სექტორის წილი საქართველოს მთლიან შიდა პროდუქტში 2019-2024 წლებში საშუალოდ 10.4%-ს შეადგენდა.

| სექტორის შემოსავლები                                                  | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობები (სექტორული მშპ, მლნ ლარი) | 4,878  | 4,943  | 5,189  | 6,159  | 7,437  | 7,912  |
| წლიური ზრდა                                                           | 11.2%  | 1.3%   | 5.0%   | 18.7%  | 20.7%  | 7.3%   |
| წილი ჯამურ მშპ-ში                                                     | 11.2%  | 11.4%  | 9.8%   | 9.7%   | 10.6%  | 9.9%   |
| მშპ, მლნ ლარი (საბაზისო ფასებში)                                      | 43,482 | 43,453 | 52,826 | 63,397 | 70,329 | 80,209 |

სექტორის მთლიანი გამოშვებაც ანალოგიური დინამიკით ხასიათდება, რაც 2022-2023 წლებში შესამჩნევად მაღალი ზრდით გამოიხატა.

| ბიზნეს სექტორის გამოშვება                                                         | 2019  | 2020   | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|
| უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობების სექტორის მთლიანი გამოშვება, მლნ ლარი | 1,522 | 1,264  | 1,387 | 1,720 | 2,071 | 2,215 |
| გამოშვების წლიური ზრდა                                                            | 19.1% | -16.9% | 9.7%  | 24.0% | 20.4% | 6.9%  |

სექტორში საკუთარი საცხოვრისის პირობითი ქირის მაღალი ხვედრითი წილისა და ზოგადად სექტორის სპეციფიკიდან გამომდინარე, დაქირავებით დასაქმებულთა რაოდენობა მზარდია, თუმცა შედარებით მცირე მასშტაბის. 2024 წლის მონაცემებით, დაქირავებით დასაქმებულთა მთელი რაოდენობის 2.4% მოდის ამ სექტორზე. აღსანიშნავია, რომ 2022 წლიდან სექტორში დასაქმებულთა საშუალო ანაზღაურება მცირედით ჩამორჩება დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალო ხელფასს.

| დასაქმება და ხელფასები                                                                        | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობების სექტორში დაქირავებით დასაქმებულთა რაოდენობა      | 16,727  | 16,103  | 16,370  | 17,617  | 18,438  | 17,306  |
| წილი დაქირავებით დასაქმებაში                                                                  | 2.4%    | 2.5%    | 2.4%    | 2.4%    | 2.4%    | 2.4%    |
| სულ დაქირავებით დასაქმებული                                                                   | 702,015 | 656,267 | 688,053 | 726,231 | 771,479 | 733,655 |
| უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობების სექტორში დასაქმებულთა საშუალო ანაზღაურება, ლარი* | 1,193   | 1,183   | 1,428   | 1,487   | 1,599   | 1,916   |
| დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალო ანაზღაურება, ლარი*                                           | 1,129   | 1,191   | 1,305   | 1,543   | 1,767   | 2,056   |

ბოლო წლებში, უძრავი ქონების სექტორის მიმზიდველობა გაიზარდა უცხოური ინვესტიციების კუთხითაც. თუკი 2016-2020 წლებში, უცხოურ ინვესტიციებში (FDI) სექტორის წილი საშუალოდ 2.9% იყო, 2021-2024 წლებში უძრავი ქონების სექტორის წილი პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებში საშუალოდ 9.4%-მდე გაიზარდა.

| უცხოური ინვესტიციები                                                                 | 2019      | 2020    | 2021      | 2022      | 2023      | 2024      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ინვესტიციები უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობების სექტორში, ათასი აშშ დოლარი | -63,631*  | 53,717  | 44,324    | 370,491   | 111,216   | 155,250   |
| ინვესტიციების წლიური ზრდა                                                            | -398.3%   | -184.4% | -17.5%    | 735.9%    | -70.0%    | 39.6%     |
| წილი ჯამურ ინვესტიციებში                                                             | -4.7%     | 9.2%    | 3.6%      | 16.4%     | 5.8%      | 11.6%     |
| ჯამური უცხოური ინვესტიციები, ათასი აშშ დოლარი                                        | 1,367,795 | 583,088 | 1,245,915 | 2,253,368 | 1,902,189 | 1,333,818 |

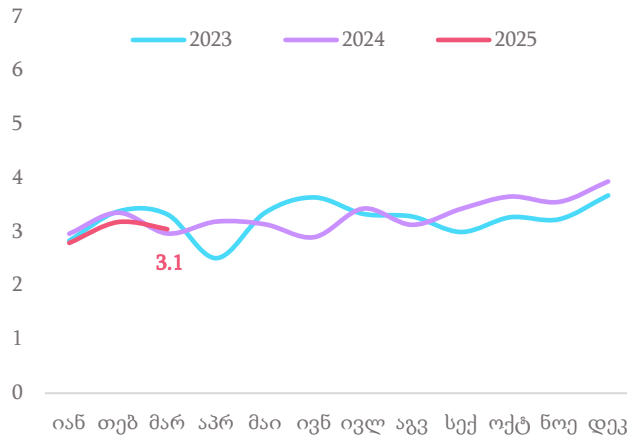
\*ინვესტიციის უარყოფითი მოცულობა ასახავს არა-რეზიდენტი ინვესტორის მიერ განხორციელებული ინვესტიციის რეზიდენტზე გასხვისებას, ვალდებულებების ჩამოწერას და სხვა.

### საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა

2024 წელს თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე გაყიდული ბინების რაოდენობამ 39,690 ერთეული შეადგინა, რაც წინა წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს 3%-ით აჭარბებს. რაც შეეხება 2025 წლის პირველ კვარტალს, დაფიქსირდა 9,032 ტრანზაქცია რაც 3%-ით ჩამორჩება წინა წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს.

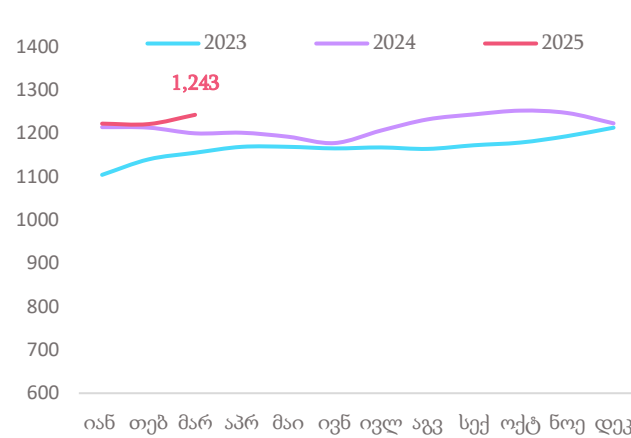
2024 წლის მანძილზე საშუალო გასაყიდი ფასი 1,217 აშშ დოლარს გაუტოლდა, რაც წლიურ 4%-იან ზრდას შეადგენს. 2025 წლის მარტში გასაყიდა ფასმა 1,243 აშშ დოლარს მიაღწია და წლიურად 4%-ით გაიზარდა. ამასთანავე, 2025 წლის პირველ კვარტალში ბაზრის მოცულობამ 733 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა და წლიურად მხოლოდ 1%-ით შემცირდა.

გრაფიკი 6. გაყიდული ბინების რაოდენობა ('000), თბილისი



წყარო: საჯარო რეესტრი (გამოთხოვილი ინფორმაცია), საქართველოს ეროვნული ბანკი, თბილისი კაპიტალი

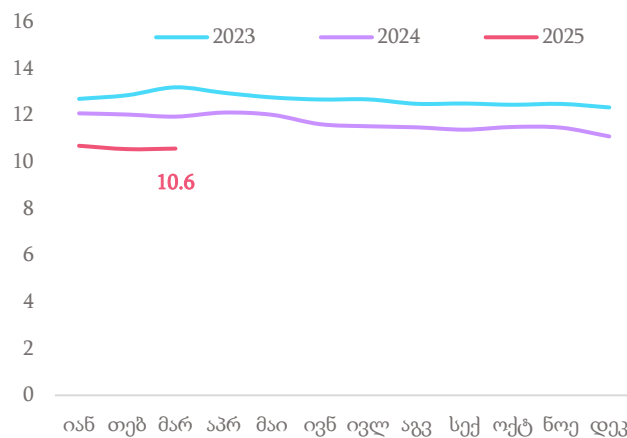
გრაფიკი 7. საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი (აშშ დოლარი / კვ.მ), თბილისი



წყარო: საჯარო რეესტრი (გამოთხოვილი ინფორმაცია), საქართველოს ეროვნული ბანკი, თბილისი კაპიტალი

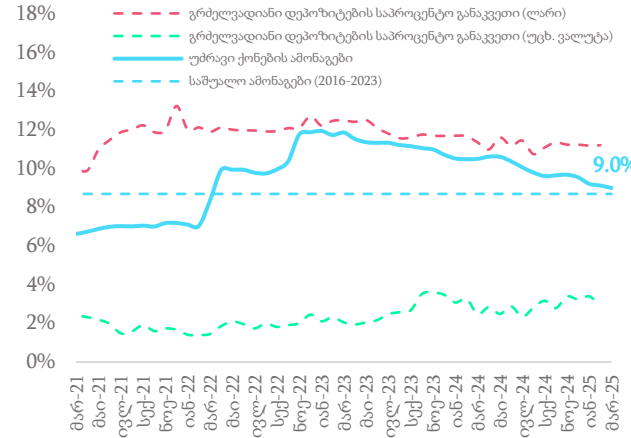
2022 წლის თებერვალში დაწყებული რუსეთ-უკრაინის ომის შემდგომ, საქართველოში დიდი რაოდენობით მიგრანტების შემოსვლის შედეგად, 2022 წელს საშუალო გასაქირავებელი ფასი ექსპონენციალურად გაიზარდა. 2023 წლის მარტიდან საშუალო გასაქირავებელი ფასი თანდათანობითი შემცირებადი ტენდენციით ხასიათდება. 2024 წელს ქირა დასტაბილურდა და მსგავსი ტენდენცია 2025 წელსაც გრძელდება. მარტში საშუალო გასაქირავებელი ფასი კვ.მ-ზე 10.6 აშშ დოლარზე ჩამოვიდა და წინა თვესთან შედარებით ფაქტობრივად უცვლელი დარჩა, ხოლო წლიურად 11.5%-ით შემცირდა.

გრაფიკი 8. საშუალო გასაქირავებელი ფასი (აშშ დოლარი / კვ.მ), თბილისი



წყარო: საჯარო რეესტრი (გამოთხოვილი ინფორმაცია), საქართველოს ეროვნული ბანკი, თბილისი კაპიტალი

გრაფიკი 9. უძრავი ქონების ამონაგების და დეპოზიტების განაკვეთის დინამიკა

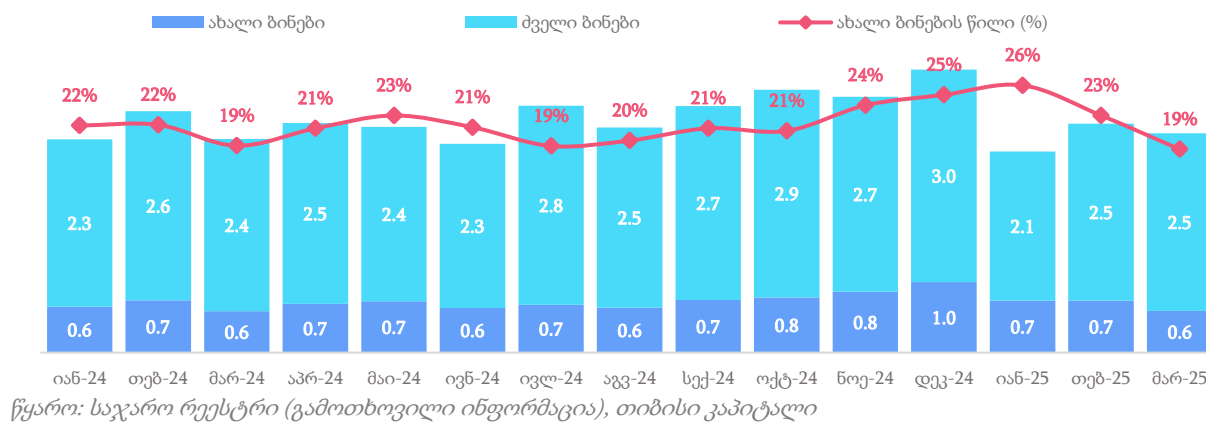


წყარო: საჯარო რეესტრი (გამოთხოვილი ინფორმაცია), საქართველოს ეროვნული ბანკი, თბილისი კაპიტალი

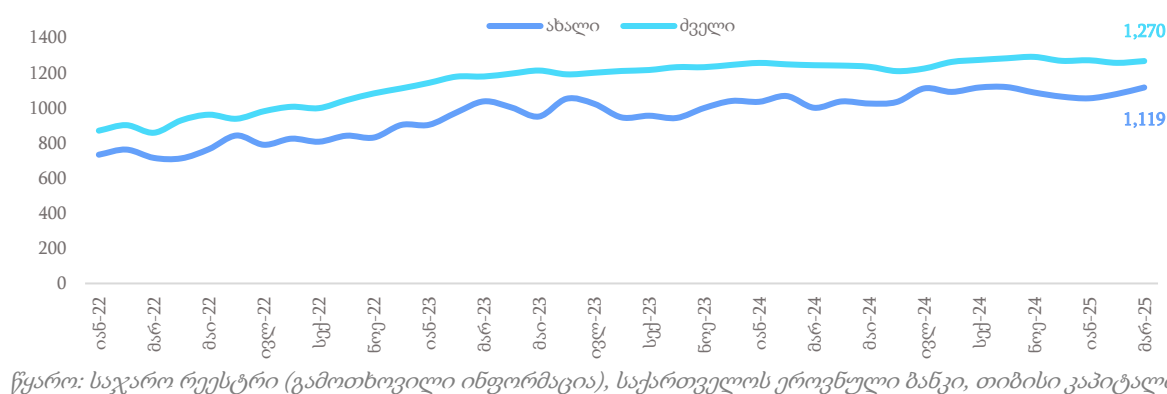
როგორც მოსალოდნელი იყო, ქირის შემცირების და ფასის მაღალ დონეზე შენარჩუნების ფონზე, დასტაბილურდა უძრავი ქონების ამონაგებიც და მის გრძელვადიან საშუალო დონეს მიუახლოვდა. ბოლო მონაცემებით ის დაახლოებით 9.0%-ზეა, რაც მცირედით ჩამორჩება ლარის გრძელვადიანი დეპოზიტების საპროცენტო განაკვეთს (11.22%, თებერვალი), ხოლო უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული გრძელვადიანი დეპოზიტების საშუალო საპროცენტო განაკვეთს (2.92%, თებერვალი), მნიშვნელოვნად აღემატება. აღნიშნული მეტყველებს იმაზე, რომ უძრავი ქონება ინვესტორებისთვის კვლავ ერთ-ერთ ყველაზე მომზიბლავ საინვესტიციო აქტივად რჩება.

ჩვენი მეთოდოლოგიით ბინა ითვლება „ახლად“ თუ ის სამშენებლო ნებართვის გაცემიდან 3 წლის განმავლობაში გაიყიდა. 2025 წლის მარტში გაიყიდა 580 ახალი ბინა, რაც 1%-ით აღემატება წინა წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს. რაც შეეხება ძველ ბინებს, განხორციელებული ტრანზაქციების რაოდენობა წლიურად 3%-ით გაიზარდა და 2,471 ბინას გაუტოლდა. ახალი ბინების წილი ჯამურ გაყიდვებში 19%-მდე შემცირდა.

გრაფიკი 10. გაყიდული ბინების რაოდენობა, ახალი vs ძველი ('000), თბილისი



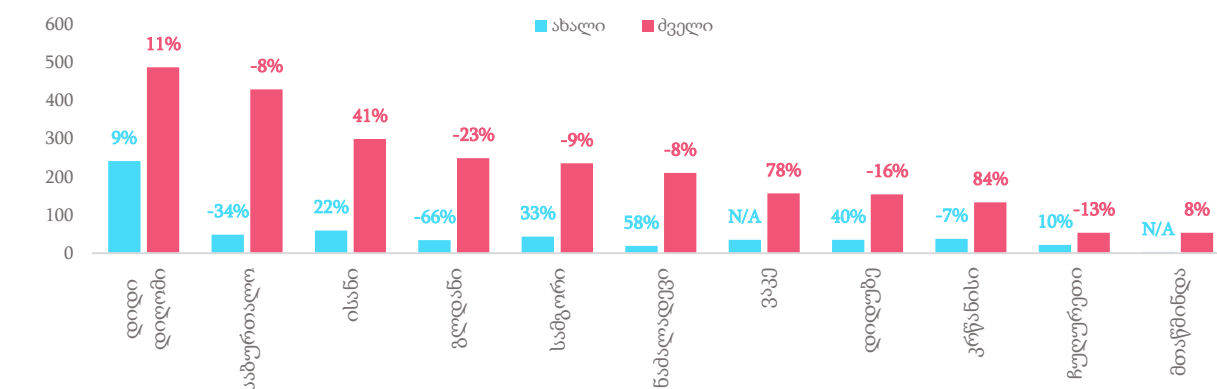
გრაფიკი 11. საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი, ახალი vs ძველი (აშშ დოლარი / კვ.მ), თბილისი



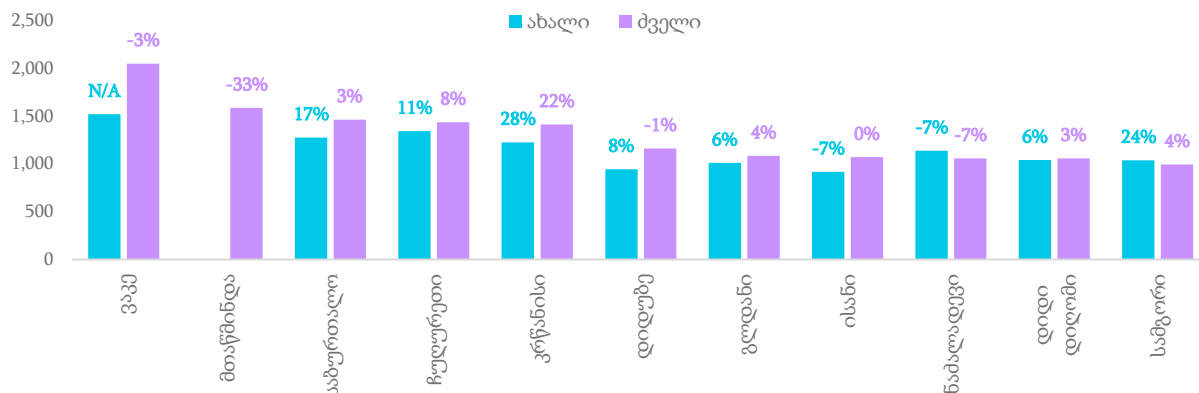
2025 წლის მარტში, ყველაზე მეტი ახალი ბინა დიდ დილოში გაიყიდა. ახალი ბინების გაყიდვებში შესამჩნევი წლიური ზრდა დაფიქსირდა ნამალადევში, დიდუბეში, სამგორსა და ისანში. ძველი ბინების გაყიდვების რაოდენობაშიც დიდი დილოში ლიდერობს და მას საბურთალო მოსდევს. ძველი ბინების შემთხვევაში აღსანიშნავია კრწანისის გააქტიურება და მნიშვნელოვანი წლიური ზრდა.

ამავე პერიოდში, კვ.მ-ზე ყველაზე მაღალი საშუალო გასაყიდი ფასი ვაკეში დაფიქსირდა, სადაც ის 2,000 აშშ დოლარის ფარგლებში მერყეობდა. კრწანისში მოთხოვნის ზრდის ფონზე, წლიურ ჭრილში, საგრძნობლად გაიზარდა ფასი როგორც ახალ ასევე ძველ ბინებზე.

გრაფიკი 12. გაყიდული ბინების რაოდენობა და წ/წ ცვლილება (%), ახალი vs ძველი, მარტი 2025



გრაფიკი 13. საშუალო შეწონილი გასაყიდი ფასი (აშშ დოლარი/ კვ.მ) და წ/წ ცვლილება (%), ახალი vs ძველი, მარტი 2025



## მშენებლობის სექტორის მიმოხილვა

მშენებლობა საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სექტორია, ბოლო წლებში მთლიან შიდა პროდუქტში დაახლოებით 7-8%-იანი წილით (საქსტატის განმარტებით მოიცავს უშუალოდ სამშენებლო საქმიანობას - ნაგებობების, შენობებისა და საგზაო ინფრასტრუქტურის მშენებლობასა და მათთან დაკავშირებულ სამონტაჟო, მოსაპირკეთებელ და სხვა ტიპის სპეციალიზებულ სამშენებლო საქმიანობებს). სექტორის აქტივობაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ისეთი ფაქტორები, როგორებიცაა ეკონომიკის ზრდა, ლარის კურსი, დაკრედიტება, სენტიმენტები, პანდემია, უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული ვითარება, სახელმწიფო პროექტები და სხვა. შემოსავლების ზრდის კუთხით ბოლო წლებში გამორჩეული იყო 2022 წელი. მნიშვნელოვანი, 26%-იანი მატება ფიქსირდება მიმდინარე წელსაც.

მსგავსი დინამიკით ხასიათდება სექტორის მთლიანი გამოშვებაც (წარმოებული პროდუქციის მთლიანი ღირებულება), რომლის შესამჩნევად მაღალი ზრდაც ასევე 2022 წელს დაფიქსირდა. საქსტატის მონაცემებით, სექტორის გამოშვებაში ყველაზე მოცულობით წილს საცხოვრებელი და კომერციული შენობების მშენებლობა და საგზაო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა იკავებს.

| სექტორის გამოშვება                   | 2019  | 2020  | 2021  | 2022   | 2023   | 2024   |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| შენობების მშენებლობა, მლნ ლარი       | 4,382 | 4,572 | 4,531 | 5,934  | 6,759  | 8,457  |
| საგზაო ინფრასტრუქტურა, მლნ ლარი      | 2,266 | 2,379 | 2,418 | 3,246  | 3,479  | 3,710  |
| სექტორის მთლიანი გამოშვება, მლნ ლარი | 8,910 | 9,074 | 9,119 | 11,892 | 13,500 | 16,039 |
| მთლიანი გამოშვების წლიური ზრდა       | 14.4% | 1.8%  | 0.5%  | 30.4%  | 13.5%  | 18.8%  |

მიუხედავად იმისა, რომ მშენებლობის სექტორში დასაქმებულთა წილი დაქირავებით დასაქმებულთა მთლიან რაოდენობაში ეტაპობრივად მცირდება, ეკონომიკურ აქტივობაში მაღალი წილის პროპორციულად, მშენებლობის სექტორი კვლავ მსხვილი დამსაქმებელია. სტატისტიკის სამსახურის (საქსტატი) მონაცემებით, 2019-დან 2024 წლის ჩათვლით პერიოდში სექტორი საშუალოდ 64,000-მდე ადამიანს ასაქმებდა. გარდა ამისა, მშენებლობის სექტორი საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი ყველაზე მაღალანაზღაურებადი დარგია. მშენებლობაში დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალო ანაზღაურება ქვეყანაში საშუალო ხელფასს ყოველთვის შესამჩნევად აღემატებოდა და სტაბილურად მზარდი ტრენდითაც ხასიათდებოდა.

| დასაქმება და ხელფასები                              | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| მშენებლობაში დაქირავებით დასაქმებულთა რაოდენობა     | 67,679  | 64,477  | 60,851  | 61,786  | 65,041  | 62,012  |
| წილი დაქირავებით დასაქმებაში                        | 9.6%    | 9.8%    | 8.8%    | 8.5%    | 8.4%    | 8.5%    |
| სულ დაქირავებით დასაქმებული                         | 702,015 | 656,267 | 688,053 | 726,231 | 771,479 | 733,655 |
| მშენებლობაში დასაქმებულთა საშუალო ანაზღაურება, ლარი | 1,642   | 1,726   | 1,807   | 2,040   | 2,313   | 3,033   |
| დაქირავებით დასაქმებულთა საშუალო ანაზღაურება, ლარი  | 1,129   | 1,191   | 1,305   | 1,543   | 1,767   | 2,056   |

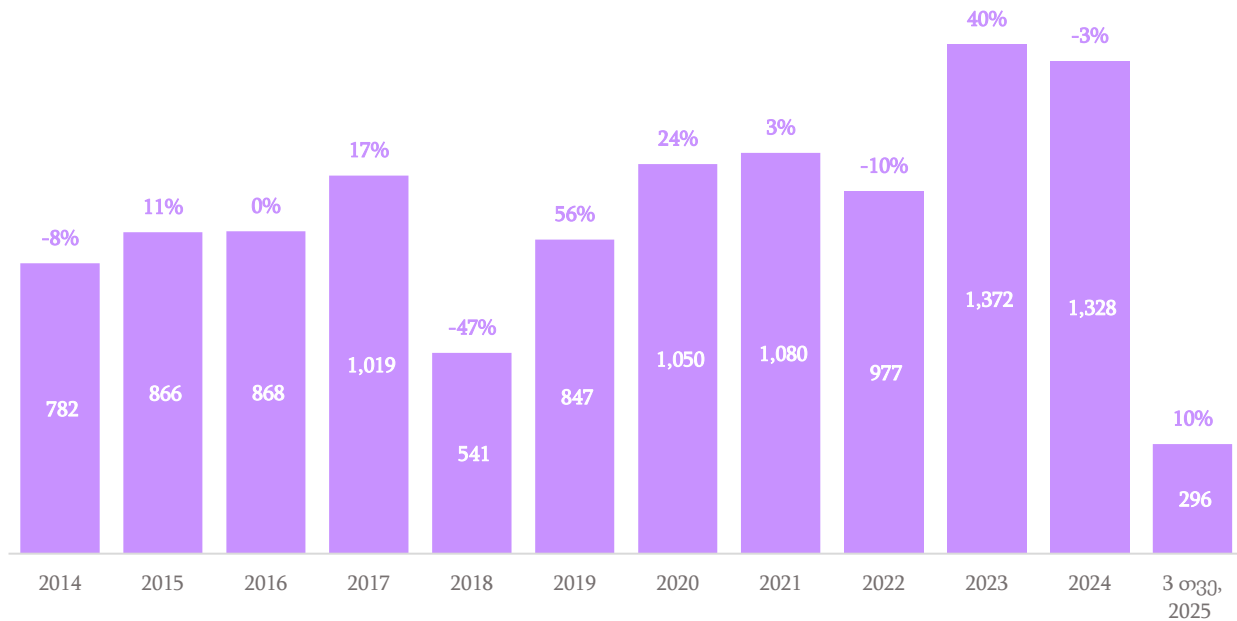
პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებში (FDI) სექტორის წილი 2019-2024 წლებში საშუალოდ მხოლოდ 2.6%-ს შეადგენდა, რაც, განსაკუთრებით ბოლო წლებში, სექტორის ადგილობრივი დაფინანსების მაღალი ხვედრითი წილით აიხსნება.

| უცხოური ინვესტიციები                                | 2019      | 2020    | 2021      | 2022      | 2023      | 2024      |
|-----------------------------------------------------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ინვესტიციები მშენებლობის სექტორში, ათასი აშშ დოლარი | 56,482    | 32,834  | -9,298*   | 39,830    | 85,891    | 13,447    |
| ინვესტიციების წლიური ზრდა                           | -69.9%    | -41.9%  | -128.3%   | -528.4%   | 115.6%    | -84.3%    |
| წილი ჯამურ ინვესტიციებში                            | 4.1%      | 5.6%    | -0.7%     | 1.8%      | 4.5%      | 1.0%      |
| ჯამური უცხოური ინვესტიციები, ათასი აშშ დოლარი       | 1,367,795 | 583,088 | 1,245,915 | 2,253,368 | 1,902,189 | 1,333,818 |

*\*ინვესტიციის უარყოფითი მოცულობა ასახავს არა-რეზიდენტი ინვესტორის მიერ განხორციელებული ინვესტიციის რეზიდენტზე გასხვისებას, ვალდებულებების ჩამოწერას და სხვა.*

გაცემული სამშენებლო ნებართვების ფართობმა ისტორიულ მაქსიმუმს 2023 წელს მიაღწია და 2024 წლის მაჩვენებელიც მაღალ დონეზე შენარჩუნდა, რაც ნიშნავს რომ სექტორში მაღალი კონკურენცია გაგრძელდება. 2025 წლის პირველ კვარტალში დაახლოებით 296,000 კვ.მ საცხოვრებელ ფართობზე გაიკა ნებართვა, რაც წინა წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს 10%-ით აღემატება. ნებართვების ძირითადი ნაწილი კონცენტრირებულია დიდ დილომში, ისანში, საბურთალოსა და სამგორში. ბაზარზე პოტენციურად ყველაზე მაღალ მიწოდებას სწორედ ამ უბნებში შეგვიძლია ველოდოთ.

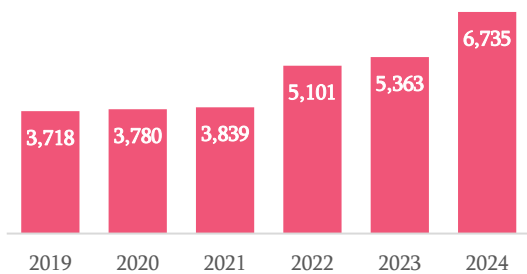
გრაფიკი 14. თბილისში გაცემული სამშენებლო ნებართვები ('000 კვ.მ) და წ/წ ცვლილება (%)



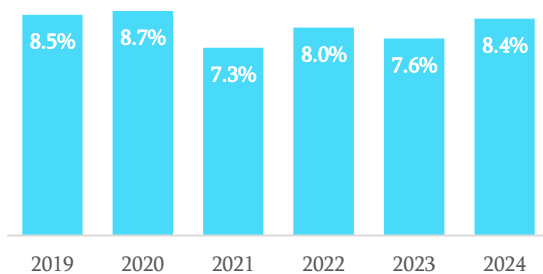
წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, თიბისი კაპიტალი

მშენებლობის სექტორის მოცულობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2022-2024 წლებში და ბოლო მონაცემებით, დაახლოებით 6.7 მილიარდ ლარს შეადგენს. მისი წილი მთლიან შიდა პროდუქტში ბოლო 5 წელია 8%-ის ფარგლებში მერყეობს.

გრაფიკი 15. მშენებლობის სექტორის მოცულობა (მლნ. ლარი)



გრაფიკი 16. მშენებლობისთვის სექტორის წილი მთლიან შიდა პროდუქტში, %

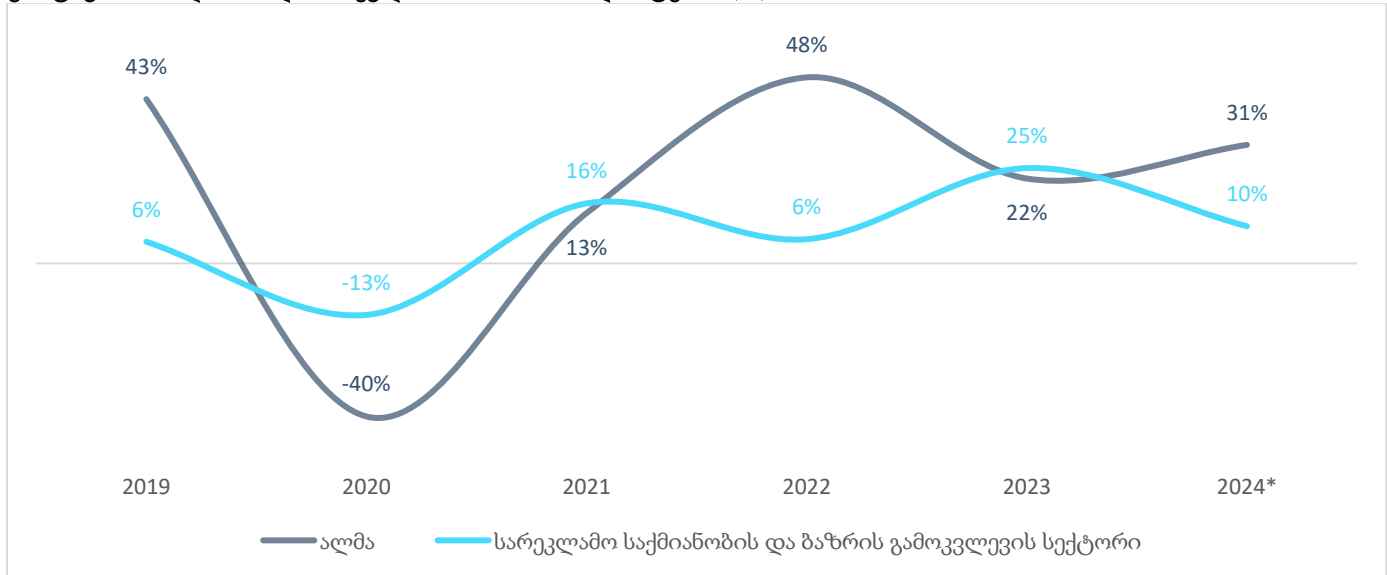


წყარო: საესტატი, თიბისი კაპიტალი

## კონკურენტული პოზიცია

სარეკლამო საქმიანობისა და ბაზრის გამოკვლევის სექტორის ფარგლებში, „ალმა“ წარმოადგენს ერთ-ერთ უმსხვილეს მოთამაშეს და 2024 წლის მონაცემებით, იკავებს სექტორის ბრუნვის დაახლოებით 6.5%-ს. აღნიშნული მაჩვენებელი მოიცავს როგორც გარე რეკლამირების, ისე მედიასააგენტოებისა და ბაზრის კვლევით დაკავებული კომპანიების შემოსავლებს. დეტალური შედარებითი ანალიზისთვის იხილეთ გრაფიკი „ალმასა“ და სექტორის ზრდის ტემპების შესახებ.

გრაფიკი 13. „ალმასა“ და სარეკლამო ბაზრის ზრდის ტემპი (%):



წყარო: SARAS, საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური; \*თიბისი კაპიტალის შეფასება სარეკლამო საქმიანობის და ბაზრის გამოკვლევის შემთხვევაში

მიუხედავად იმისა, რომ „ალმას“ ბრუნვის ტენდენციები ზოგადად კორელაციაშია მთლიანი სარეკლამო ბაზრის მოძრაობასთან, მისი საქმიანობა შედარებით მაღალი ციკლურობით ხასიათდება. მაგალითად, 2020 წელს კომპანიის შემოსავლები 40%-ით შემცირდა, რაც არა მხოლოდ პანდემიით, არამედ ინდუსტრიის ერთ-ერთი მსხვილი სეგმენტის - ონლაინ აზარტული თამაშების - გაუქმებითაც იყო განპირობებული. ეს მიუთითებს, რომ კომპანიის შემოსავლები მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული კონკრეტულ სექტორებზე.

აღსანიშნავია, რომ გარე რეკლამის ბაზრის მიმართულებით შპს „ალმა“ ფაქტობრივად დომინანტ მოთამაშედ პოზიციონირდება, რაც ძირითადად განპირობებულია თბილისისა და ბათუმში ექსკლუზიური განთავსების უფლებებით, რომლებიც კომპანიას საშუალებას აძლევს უზრუნველყოს სტაბილური პოზიცია სტრატეგიულ ადგილებზე. ბაზარზე ერთადერთი შედარებით მსხვილი მოთამაშეა შპს „პიქსელ აუთდორი“, თუმცა მისი მასშტაბი მნიშვნელოვნად ჩამოუვარდება ემიტენტის მოცულობას. კერძოდ, 2023 წლის მონაცემებით, „პიქსელ აუთდორის“ შემოსავალი შეადგენდა დაახლოებით 1.7 მილიონ ლარს, რაც „ალმას“ ანალოგიური მაჩვენებლის მხოლოდ 3%-ს შეადგენს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დეტალური კონკურენტული ანალიზის წარმოდგენა არ არის მიზანშეწონილი, რადგან ბაზარზე არ ფიქსირდება ემიტენტის მასშტაბთან შედარებადი მოცულობის ან გავლენის მქონე კონკურენტი.

## საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა

### ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა

„კომპანიის“ ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობისა და ოპერაციების შედეგების მიმოხილვა და ანალიზი მოიცავს აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს 2023 და 2024 სრული წლებისთვის. თუკი სხვაგვარად არ არის აღნიშნული, ამ მიმოხილვაში წარმოდგენილი ფინანსური ინფორმაცია აღნიშნულ პერიოდებზე ამოღებულია „ემიტენტის“ ფინანსური ანგარიშგებებიდან. ეს ნაწილი წაკითხული უნდა იქნას ფინანსურ ანგარიშგებასთან და მის შენიშვნებთან, ასევე პროსპექტში მოცემულ სხვა ფინანსურ ინფორმაციასთან ერთად.

თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული, „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ თავში წარმოდგენილი რიცხვები და მითითებები ეყრდნობა შპს „ალმას“ ინდივიდუალურ ანგარიშგებებს და ვრცელდება ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის სექციის ფარგლებში.

### ფინანსური ანგარიშგებების მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფასს-ების, Full IFRS) შესაბამისად. ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. 2023 და 2024 წლებისთვის მომზადებული წლიური აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის არამოდიფიცირებული.

### სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება

| (ათასი ლარი)                                                                                             | 2023          | 2024          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                          | აუდიტირებული  | აუდიტირებული  |
| შემოსავალი                                                                                               | 50,215        | 65,658        |
| გაყიდვების თვითღირებულება                                                                                | (16,177)      | (20,082)      |
| <b>საერთო მოგება</b>                                                                                     | <b>34,038</b> | <b>45,576</b> |
| საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები                                                                        | (5,506)       | (6,578)       |
| ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვის ცვლილება                                                       | 8             | (1,778)       |
| გრძელვადიანი აქტივების გაუფასურების აღდგენა (ზარალი)/მოგება გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან, წმინდა | 1,036         | -             |
| სხვა კომპანიებში განხორციელებული ინვესტიციის გაუფასურება                                                 | 418           | (161)         |
| სხვა შემოსავლები, წმინდა                                                                                 | -             | -             |
| მოგება/(ზარალი) შვილობილის გასვლიდან, წმინდა                                                             | 227           | 737           |
| შვილობილის წილის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი, წმინდა                                               | (14,280)      | -             |
| 1,412                                                                                                    | -             | -             |
| <b>საოპერაციო მოგება</b>                                                                                 | <b>17,354</b> | <b>37,796</b> |
| ფინანსური შემოსავალი                                                                                     | 3,432         | 3,340         |
| ფინანსური ხარჯი                                                                                          | (11,927)      | (12,415)      |
| მოგება/(ზარალი) საკუროსო სხვაობიდან, წმინდა                                                              | (401)         | (856)         |
| წილობრივი მეთოდით აღრიცხული კომპანიების მოგების/(ზარალის) წილი                                           | (4,355)       | (7,614)       |
| შვილობილებისგან მიღებული დივიდენდები                                                                     | -             | -             |
| <b>მოგება დაბეგრამდე</b>                                                                                 | <b>4,104</b>  | <b>20,250</b> |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                                                                                | -             | -             |
| <b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</b>                                                                     | <b>4,104</b>  | <b>20,250</b> |

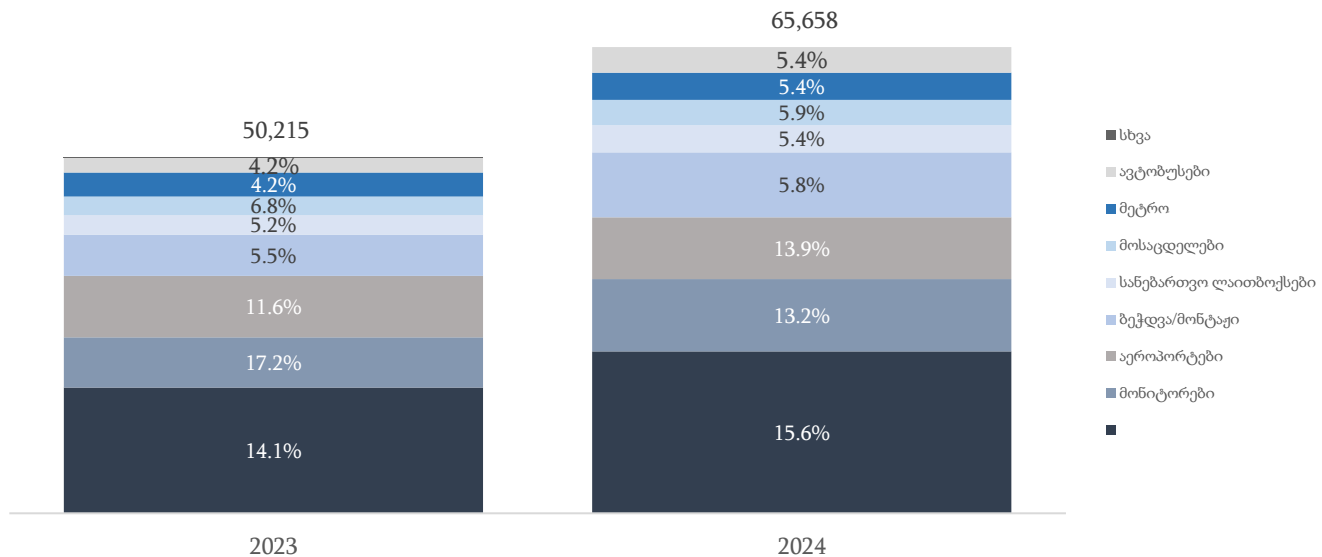
### შემოსავალი

„კომპანიის“ შემოსავლები უმეტესწილად გენერირდება სარეკლამო საქმიანობის სერვისის გაწევიდან. „კომპანიას“ სარეკლამო პორტფელი მოიცავს ბილბორდებზე, ავტობუსის მოსაცდელებზე, გარე მონიტორებზე, თბილისის საზოგადოებრივ ტრანსპორტზე, ბათუმის ავტობუსებზე, თბილისისა და ბათუმის აეროპორტებსა და სხვა საზოგადოებრივი თავშეყრის ადგილებზე გარე-რეკლამების განთავსებას.

2024 წლის განმავლობაში, „კომპანიის“ ინდივიდუალურმა შემოსავლებმა 65,658 ათასი ლარი შეადგინა, საიდანაც 34.7% ბილბორდებზე რეკლამების განთავსების შედეგად მიღებულ შემოსავალს შეადგენდა.

2023 წლის განმავლობაში, „კომპანიის“ ინდივიდუალურმა შემოსავლებმა 50,215 ათასი ლარი შეადგინა, საიდანაც 35.3% ბილბორდებზე რეკლამების განთავსების შედეგად მიღებულ შემოსავალს შეადგენდა. პერიოდების მანძილზე კონკრეტული მიმართულებების წილი მთლიან შემოსავლებში წარმოდგენილია ქვემოთ:

**გრაფიკი 14. „კომპანიის“ ინდივიდუალური შემოსავლების ჩაშლა<sup>12</sup> ძირითადი მიმართულებების მიხედვით (ათასი ლარი)**



2024 წელს, წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით, შემოსავლები 30.8%-ით არის გაზრდილი, რაც უკავშირდება ბილბორდების, მონიტორების, სანებართვო ლაითბოქსებისა და მოსაცდელების შემოსავლების ორგანულ ზრდას. ზრდის ხელშემწყობი ფაქტორი ასევე იყო საარჩევნო წელი, რომელმაც მნიშვნელოვნად გაზარდა რეკლამაზე მოთხოვნა და დადებითად აისახა კომპანიის შემოსავლებზე.

ბილბორდებზე რეკლამების განთავსების შედეგად მიღებულმა შემოსავლებმა 2024 წელს შეადგინა 22,791 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია 28.6%-ით. შემოსავლების ამგვარი ზრდა ერთის მხრივ, განპირობებულია ბილბორდების ჯამური ფართობის ზრდით 33,500 კვ.მ-დან (31.12.2023-ის თარიღის მონაცემი) 35,420 კვ.მ-მდე (31.12.2024-ის თარიღის მონაცემი), ხოლო მეორეს მხრივ, გაზრდილი მოთხოვნით რეკლამაზე, რაც ძირითადად დაკავშირებულია 2024 წლის საარჩევნო პერიოდთან.

მონიტორებისა და მოსაცდელების შემოსავალი 2024 წელს 2023 წელთან შედარებით გაზრდილია 44.2%-ით და 37.1%-ით შესაბამისად, რაც მონიტორების შემთხვევაში ფასის და მოთხოვნის ზრდას უკავშირდება, ხოლო მოსაცდელების შემთხვევაში გაზრდილ მოთხოვნას 2024 წლის საარჩევნო პერიოდის გათვალისწინებით. სანებართვო ლაითბოქსებიდან მიღებულმა შემოსავალმა კი 2024 წელს 3,839 ათასი ლარი შეადგინა და წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 38.7%-იანი ზრდა აჩვენა აღნიშნული გამოწვეულია სერვისზე გაზრდილი მოთხოვნით, რის საპასუხოდაც „კომპანიამ“ რაოდენობა 653-დან (31.12.2023-ის მონაცემი) 780-მდე (31.12.2024-ის მონაცემი) გაზარდა.

<sup>12</sup> გრაფიკზე წარმოდგენილი მონაცემები არ ეყრდნობა აუდიტირებულ რიცხვებს

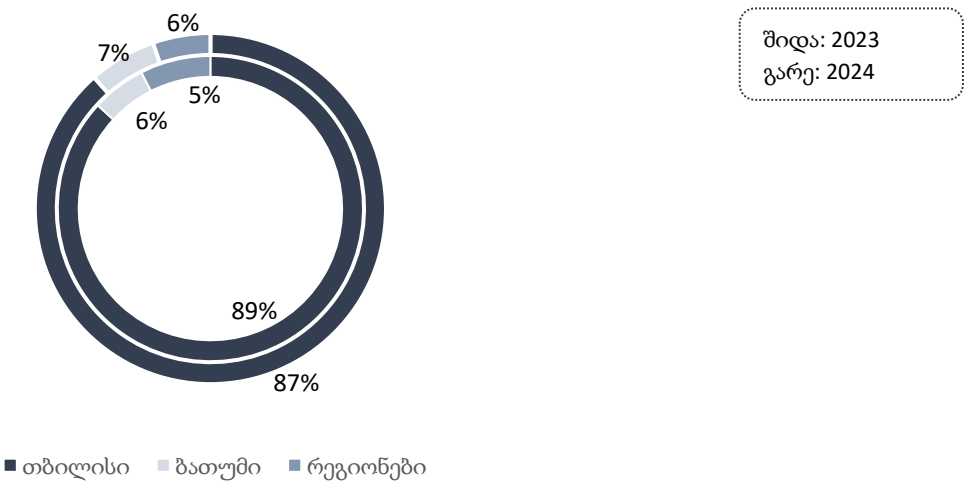
2023 წელს, 2022 წელთან შედარებით, შემოსავლები 22.0%-ით გაიზარდა. აღნიშნული ზრდა უმეტესად განპირობებულია ბილბორდებს, მონიტორების და აეროპორტებში განთავსებული რეკლამის სანაცვლოდ მიღებული შემოსავლების მატებით.

თავის მხრივ, 2023 წელს ბილბორდებზე რეკლამების განთავსების შედეგად მიღებულმა შემოსავლებმა 17,720 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 13.5%-იან ზრდას წარმოადგენს. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ მიერ განთავსებული ბილბორდების ჯამურმა ფართობმა 33,500 კვ.მ შეადგინა, რაც 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 8.6%-ით არის შემცირებული. ბილბორდებზე რეკლამების განთავსების ფასისა და შემოსავლების ზრდა განპირობებულია კომპანიის მიერ განხორციელებული სტრატეგიული ცვლილებებით, რომლის ფარგლებშიც არა-პრესტიჟულ და ნაკლებად ეფექტურ ადგილებში განთავსებული ბილბორდები დემონტაჟს დაექვემდებარა, ხოლო მათ ნაცვლად ბილბორდები მაღალი მოთხოვნის მქონე პრესტიჟულ ლოკაციებზე დამონტაჟდა / ჩანაცვლდა უფრო დიდი ფართობის მქონე ბილბორდებით.

2023 წელს აეროპორტებში რეკლამების განთავსებით მიღებულმა შემოსავალმა 8,622 ათასი ლარი შეადგენდა , რაც 2022 წელთან შედარებით 33.3%-ით ზრდას წარმოადგენს. რაც შეეხება მონიტორებზე რეკლამების განთავსებით მიღებულ შემოსავალს, 2023 წლის მდგომარეობით შეადგენდა 7,084 ათას ლარს, რაც 2022 წელთან შედარებით 19.9%-ით არის გაზრდილი. აღნიშნული ზრდები გამოწვეულია „კომპანიის“ მიერ საიჯარო ფასების ზრდით, რამაც მეტი შემოსავლის გენერირებას შეუწყო ხელი.

„კომპანიის“ ძირითადი საოპერაციო მიმართულებების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ძირითადი საქმიანობა“.

გრაფიკი 15. შემოსავლების გადანაწილება რეგიონების მიხედვით პერიოდების მანძილზე (%)



აღსანიშნავია, რომ ძირითად მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები არის ერთ წლამდე ვადით, თუმცა გამონაკლისია სს „თიბისი ბანკთან“ გაფორმებული 3 წლიანი და 10 წლიანი ხელშეკრულებები, რომლის ფარგლებშიც „კომპანიას“ წინასწარ აქვს მიღებული კომპენსაცია გრძელვადიანი სარეკლამო მომსახურების გასაწევად. ქვემოთ წარმოდგენილია აღნიშნული ხელშეკრულებების ფარგლებში, დარიცხვის მეთოდით აღიარებული ამონაგები პერიოდების მიხედვით:

| (ათასი ლარი)                                                                                      | 2023         | 2024         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                                   | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| სახელშეკრულებო ვალდებულებებში მოცემული თანხები, რომლებიც აღიარდა შემოსავლად პერიოდის განმავლობაში | 3,064        | 3,769        |

დეტალური ინფორმაციისთვის სს „თიბისი ბანკთან“ გაფორმებული ხელშეკრულების შესახებ, შეგიძლიათ იხილოთ სექციაში - „სახელშეკრულებო ვალდებულებები“.

„კომპანიის“ საოპერაციო ბიზნესზე მოთხოვნა და შესაბამისად, შემოსავლები არ ხასიათდება მკვეთრი სეზონურობით. სეზონურობასთან დაკავშირებული დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ძირითადი საქმიანობის“ სექციის ქვეთავი „ბიზნესის სეზონურობა“.

გაყიდვების თვითღირებულება

გაყიდვების თვითღირებულება მოიცავს ისეთ ხარჯებს, როგორებიცაა შრომის ანაზღაურება, კომუნალური და მასალების ხარჯი და სხვა.

2024 წლის მდგომარეობით, გაყიდვების თვითღირებულებამ 20,082 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 24.1%-ით აღემატება წინა წლის ანალოგიურ პერიოდს. აღნიშნული ზრდა ძირითადად შრომის ანაზღაურების 32.5%-იანი ზრდითაა განპირობებული.

2023 წლის მდგომარეობით, გაყიდვების თვითღირებულებამ 16,177 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 11.9%-ით აღემატება წინა წლის ანალოგიურ პერიოდს. აღნიშნული ზრდა ძირითადად შრომის ანაზღაურების 46.9%-იანი ზრდითაა განპირობებული, რაც ნომინალურ ღირებულებაში 1,121 ათას ლარიან სხვაობაში გამოიხატება. თავის მხრივ, შრომის ანაზღაურების ზრდა განპირობებული იყო გარე რეკლამების განთავსებაზე გაზრდილი მოთხოვნით, რამაც შესაბამისად დამატებითი მუშა-ხელისა და კადრის აყვანის, ასევე არსებული კადრის ანაზღაურების გაზრდის საჭიროება გააჩინა.

გაყიდვების თვითღირებულების ყველაზე დიდ კომპონენტს ცვეთა და ამორტიზაცია წარმოადგენს (2024: გაყიდვების თვითღირებულების 40.7%, 2023: გაყიდვების თვითღირებულების 42.8%).

გაყიდვების თვითღირებულების ჩაშლა შეგიძლიათ იხილოთ ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

| (ათასი ლარი)                            | 2023         | 2024         |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
|                                         | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                    | (6,922)      | (8,165)      |
| შრომის ანაზღაურება                      | (3,512)      | (4,653)      |
| სოციალური ქსელების მომსახურების ხარჯი   | -            | -            |
| კომუნალური ხარჯი                        | (1,304)      | (1,363)      |
| მასალების ხარჯი                         | (1,074)      | (1,319)      |
| იჯარის ხარჯი                            | (962)        | (1,469)      |
| აქტივის გამოყენების უფლების ამორტიზაცია | (920)        | (887)        |
| მოვლა-შენახვის ხარჯი                    | (790)        | (1,074)      |
| სხვა                                    | (692)        | (1,151)      |
| სულ გაყიდვების თვითღირებულება           | (16,177)     | (20,082)     |

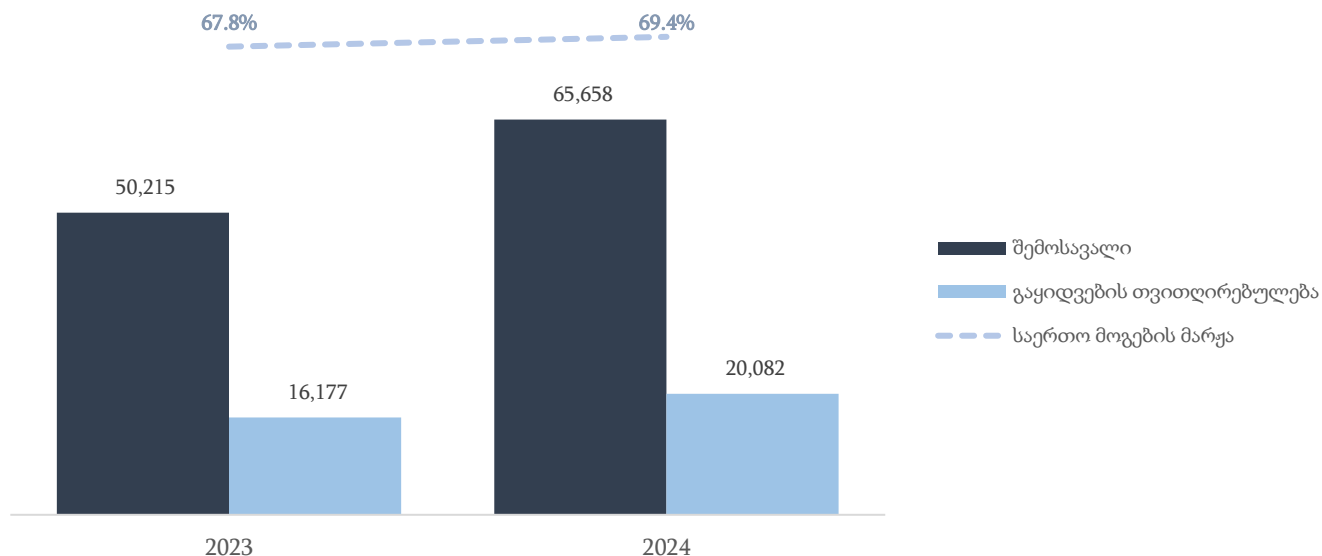
გაყიდვების თვითღირებულების კომპონენტების წილი მთლიან გაყიდვების თვითღირებულებაში წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                            | 2023         | 2024         |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
|                                         | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                    | 42.8%        | 40.7%        |
| შრომის ანაზღაურება                      | 21.7%        | 23.2%        |
| სოციალური ქსელების მომსახურების ხარჯი   | 0.0%         | 0.0%         |
| კომუნალური ხარჯი                        | 8.1%         | 6.8%         |
| მასალების ხარჯი                         | 6.6%         | 6.6%         |
| იჯარის ხარჯი                            | 5.9%         | 7.3%         |
| აქტივის გამოყენების უფლების ამორტიზაცია | 5.7%         | 4.4%         |

|                                      |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| მოვლა-შენახვის ხარჯი                 | 4.9%        | 5.3%        |
| სხვა                                 | 4.3%        | 5.7%        |
| <b>სულ გაყიდვების თვითღირებულება</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

## საერთო მოგება და საერთო მოგების მარჟა

გრაფიკი 16. შემოსავალი, გაყიდვების თვითღირებულება, საერთო მოგების მარჟა ('000 ლარი, %)



„კომპანიის“ საერთო მოგებამ 2024 წელს 45,576 ათასი ლარი ეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით მნიშვნელოვნად, 33.9%-ით არის გაზრდილი (2023: 34,038 ათასი ლარი). აღნიშნული ზრდა უმეტესწილად განპირობებული იყო შემოსავლების 30.8%-იან ზრდით. გაუმჯობესდა საერთო მოგების მარჟა - კერძოდ, 2024 წელს აღნიშნულმა მაჩვენებელმა 69.4% შეადგინა (2023: 67.8%).

„კომპანიის“ საერთო მოგებამ 2023 წელს 34,038 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით მნიშვნელოვნად, 27.5%-ით არის გაზრდილი (2022: 26,696 ათასი ლარი). აღნიშნული ზრდა უმეტესწილად განპირობებული იყო შემოსავლების 22.0%-იან ზრდით. გაუმჯობესდა საერთო მოგების მარჟა - კერძოდ, 2023 წელს აღნიშნულმა მაჩვენებელმა 67.8% შეადგინა (2022: 64.9%).

## საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

„კომპანიის“ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს ისეთ დანახარჯებს, როგორებიცაა პროფესიული მომსახურებები, კომუნიკაციის ხარჯი, სარეკლამო ხარჯი და სხვა.

2024 წელს „კომპანიის“ საერთო და ადმინისტრაციულმა ხარჯებმა შეადგინა 6,578 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 19.5%-ით არის გაზრდილი, აღნიშნული ძირითადად განპირობებული იყო შრომის მომსახურების 25%-იანი, ხოლო პროფესიული მომსახურებების 16%-იანი ზრდით, ასევე მოძველებული ძირითადი საშუალებების ჩამოწერით (407 ათასი ლარი).

2023 წელს „კომპანიის“ საერთო და ადმინისტრაციულმა ხარჯებმა შეადგინა 5,506 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 12.0%-ით არის შემცირებული. აღნიშნული შემცირება უკავშირდება 2022 წელს არამატერიალური აქტივების გადახდილი ავანსის ჩამოწერას. კერძოდ, 2022 წელს გამოცხადდა პროექტი თეთრი ტაქსების შესახებ, რომელშიც შპს „ალმა“ მიიღო მონაწილეობა. პროექტის მიზანი იყო ტაქსის მძღოლებისთვის მანქანების თეთრად შეღების დაფინანსება, მაგრამ პროექტი არ განხორციელდა, რის შედეგადაც ჩამოწერილი არამატერიალური აქტივების თანხამ 1,174 ათასი ლარი შეადგინა. 2023 წელს მსგავსი მოვლენა არ დაფიქსირებულა.

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების კომპონენტების ჩაშლა პერიოდების მანძილზე წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                 | 2023           | 2024           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                              | აუდიტირებული   | აუდიტირებული   |
| შრომის ანაზღაურება                           | (1,420)        | (1,770)        |
| პროფესიული მომსახურებები                     | (1,649)        | (1,917)        |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                         | (618)          | (641)          |
| საგადასახადო ხარჯი                           | (431)          | (430)          |
| მარაგების გაუფასურება                        | (368)          | (283)          |
| კომუნიკაციის ხარჯი                           | (115)          | (24)           |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                         | (93)           | (96)           |
| საბანკო მომსახურება                          | (56)           | (62)           |
| კომუნალური ხარჯი                             | (31)           | (117)          |
| იჯარა                                        | -              | -              |
| სარეკლამო ხარჯი                              | (105)          | (187)          |
| ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა               | -              | (407)          |
| სხვა                                         | (620)          | (644)          |
| <b>სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები</b> | <b>(5,506)</b> | <b>(6,578)</b> |

საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯების ყველაზე დიდ მუხლს წარმოადგენს პროფესიული მომსახურები, რაც უმეტესწილად მოიცავს უმაღლესი მენეჯმენტის ანაზღაურებას.

2024 წელს პროფესიულმა მომსახურებებმა 1,917 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 16%-ით არის გაზრდილი. 2024 წელს პროფესიული მომსახურებების შეფარდება შემოსავლებთან 2.9%-ს შეადგენდა, რაც 2023 წლის 3.3%-თან შედარებით 0.4 პროცენტული პუნქტით არის შემცირებული.

2023 წელს პროფესიულმა მომსახურებებმა 1,649 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით უმნიშვნელოდ, 3.8%-ით არის შემცირებული. 2023 წელს პროფესიული მომსახურებების შეფარდება შემოსავლებთან 3.3%-ს შეადგენდა, რაც 0.9 პროცენტული პუნქტით ნაკლებია 2022 წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით.

უმაღლესი მენეჯმენტის ანაზღაურება 2024 წელს პროფესიული მომსახურების 88.5%-ს, ხოლო 2023 წელს 83.2%-ს შეადგენდა.

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი კომპონენტია ასევე შრომის ანაზღაურება. რომელმაც 2024 წლის მონაცემებით 1,770 ათას ლარი შეადგენდა, აღნიშნული 2023 წელთან შედარებით 25%-ით არის გაზრდილი.

2023 წელს შრომის ანაზღაურებამ 1,420 ათასი ლარი შეადგინა. აღნიშნული წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 56.0%-ით არის გაზრდილი. 2023 წელს შრომის ანაზღაურების შეფარდება შემოსავლებთან 2.8%-ს, ხოლო 2022 წელს 2.2%-ს შეადგენდა.

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების კომპონენტების შეფარდება შემოსავლებთან წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)             | 2023         | 2024         |
|--------------------------|--------------|--------------|
|                          | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| შრომის ანაზღაურება       | -2.8%        | -2.7%        |
| პროფესიული მომსახურებები | -3.3%        | -2.9%        |
| ცვეთა და ამორტიზაცია     | -1.2%        | -1.0%        |
| საგადასახადო ხარჯი       | -0.9%        | -0.7%        |
| მარაგების გაუფასურება    | -0.7%        | -0.4%        |
| კომუნიკაციის ხარჯი       | -0.2%        | 0.0%         |
| ცვეთა და ამორტიზაცია     | -0.2%        | -0.1%        |
| საბანკო მომსახურება      | -0.1%        | -0.1%        |
| კომუნალური ხარჯი         | -0.1%        | -0.2%        |

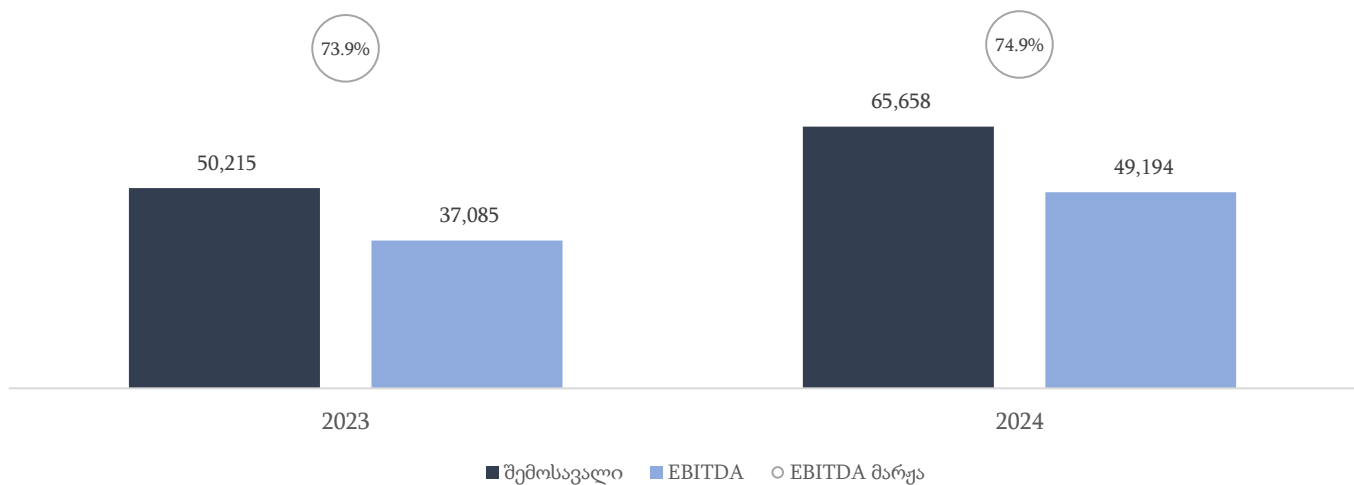
|                                          |               |               |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| იჯარა                                    | 0.0%          | 0.0%          |
| სარეკლამო ხარჯი                          | -0.2%         | -0.3%         |
| არამატერიალური აქტივისთვის გადახდილი     | 0.0%          | -0.6%         |
| ავანსის ჩამოწერა                         |               |               |
| სხვა                                     | -1.2%         | -1.0%         |
| <b>საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები</b> | <b>-11.0%</b> | <b>-10.0%</b> |

საერთო ადმინისტრაციული ხარჯების შეფარდება შემოსავლებთან 2024 წელს -10%-ს შეადგენს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 1.0 პროცენტული პუნქტით ნაკლები მაჩვენებელია.

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების შეფარდება შემოსავლებთან, 2023 წლის მდგომარეობით, -11.0%-ს წარმოადგენს, რაც 2022 წლის -15.2%-თან შედარებით 4.2 პროცენტული პუნქტით არის შემცირებული.

### EBITDA<sup>13</sup>

გრაფიკი 18. შემოსავლები, EBITDA და EBITDA მარჟა პერიოდების მანძილზე ('000 ლარი, %)



2024 წლის მონაცემებით, „კომპანიის“ EBITDA-მ შეადგინა 49,194 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია 32.7%-ით (2023: 37,085 ათასი ლარი). აღნიშნული ძირითადად განპირობებულია შემოსავლების 30.8%-იანი ზრდით. გაუმჯობესდა ასევე EBITDA მარჟაც, რომელმაც 2024 წლის მდგომარეობით შეადგინა 74.9%. აღნიშნული 2023 წლის მაჩვენებელს 1.1 პროცენტული პუნქტით აღემატება.

2023 წელს „კომპანიის“ EBITDA შეადგენდა 37,085 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 26.4%-ით არის გაზრდილი (2022: 29,350 ათასი ლარი). აღნიშნული ზრდა, პირველ რიგში განპირობებულია შემოსავლების 22%-იანი ზრდით, თუმცა აღსანიშნავია, რომ EBITDA-ს ზრდის ტემპმა გადააჭარბა შემოსავლების ზრდას ვინაიდან EBITDA-ის გაუმჯობესება ასევე განპირობებული იყო საერთო მოგების მარჟის გაუმჯობესებით და საოპერაციო ხარჯების ოპტიმიზაციით. ამან თავის მხრივ უზრუნველყო EBITDA მარჟის გაუმჯობესება 71.3%-დან (2022 წლის მონაცემი) 73.9%-მდე (2023 წლის მონაცემები).

<sup>13</sup>ფინანსური მიმოხილვის მიზნებისთვის, EBITDA დათვლილია შემდეგნაირად - კორექტირებულ საერთო მოგებას გამოკლებული საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები, გარდა საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებში შემავალი შემდეგი კომპონენტებისა - (1) ცვეთა და ამორტიზაცია და (2) არამატერიალური აქტივისთვის გადახდილი ავანსის ჩამოწერა. თავის მხრივ, კორექტირებული საერთო მოგება გამოითვლება როგორც შემოსავალს გამოკლებული გაყიდვების თვითღირებულება, გარდა გაყიდვების თვითღირებულებაში შემავალი შემდეგი კომპონენტებისა - (1) ცვეთა და ამორტიზაცია და (2) აქტივის გამოყენების უფლების ამორტიზაცია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვის ცვლილება

„ემიტენტი“ აღრიცხავს სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხს ვადაგადაცილების დღეების მიხედვით. ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვის ცვლილება პერიოდების მანძილზე წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                         | 2023         | 2024         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
|                                      | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| ცვლილება საანგარიშგებო წლის მანძილზე | 8            | (1,778)      |

2024 წელს რეზერვის ზრდა განპირობებული იყო როგორც სავაჭრო მოთხოვნების მოცულობის ზრდით, ასევე რამდენიმე კონტრაგენტთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკების ასახვით. შეფასება განხორციელდა IFRS 9-ის გამარტივებული მიდგომით, სრული სასიცოცხლო ვადის გათვალისწინებით.

დეტალური ინფორმაციისთვის სავაჭრო მოთხოვნებთან და ანარიცხებთან დაკავშირებით იხილეთ - „სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები“.

გრძელვადიანი აქტივების გაუფასურების აღდგენა

„ემიტენტმა“ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჩაატარა გაუფასურების ტესტირება. საინვესტიციო ქონების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა მისი რეალური ღირებულებით, რის საფუძველზეც 2023 წელს მოხდა გრძელვადიანი აქტივების გაუფასურების აღდგენა 1,036 ათასი ლარის ოდენობით.

კომპანიამ 2024 წლის 31 დეკემბერს ჩაატარა გაუფასურების ტესტირება. საინვესტიციო ქონების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა მისი რეალური ღირებულებით. გაუფასურებაზე/გაუფასურების აღდგენაზე ტესტირება ტარდება მაშინ, როდესაც გარემოებები მიუთითებს, რომ აქტივები შესაძლებელია იყოს დამატებით გაუფასურებული ან ადგილი ჰქონდეს გაუფასურების აღდგენას. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებითად არ განსხვავდებოდა რეალური ღირებულებისგან.

გრძელვადიანი აქტივების გაუფასურების აღდგენა პერიოდების მანძილზე წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                | 2023         | 2024         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                             | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| გრძელვადიანი აქტივების გაუფასურების აღდგენა | 1,036        | -            |

(ზარალი)/მოგება გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან, წმინდა

„ემიტენტი“ პერიოდულად ყიდის ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ნაწილს. აღნიშნული გრძელვადიანი აქტივების თვითღირებულება და შემოსავალი რეალიზაციიდან პერიოდების მიხედვით შეგიძლიათ იხილოთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                    | 2023         | 2024         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                 | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| რეალიზებული გრძელვადიანი აქტივების ღირებულება   | (9,194)      | (2,746)      |
| ძირითადი საშუალებები                            | (476)        | (1,077)      |
| საინვესტიციო ქონება                             | (8,717)      | (1,669)      |
| შემოსავალი გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან | 9,612        | 2,585        |
| ძირითადი საშუალებები                            | 253          | 966          |
| საინვესტიციო ქონება                             | 9,359        | 1,619        |

|                                                              |     |       |
|--------------------------------------------------------------|-----|-------|
| (ზარალი)/მოგება გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან, წმინდა | 418 | (161) |
|--------------------------------------------------------------|-----|-------|

2024 წლის მდგომარეობით გაყიდული გრძელვადიანი აქტივების ღირებულება 2,746 ათას ლარს შეადგენდა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდის მაჩვენებელზე 70.1%-ით ნაკლებია (2023: 9,194 ათასი ლარი). 2024 წლის მდგომარეობით წმინდა ზარალმა გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან 161 ათასი ლარი შეადგინა, რაც მნიშვნელოვნად ნაკლებია 2023 წელს დაგენერირებულ 418 ათას ლარიან მოგებასთან შედარებით.

2023 წლის მდგომარეობით, გაყიდული გრძელვადიანი აქტივების ღირებულება 9,194 ათას ლარს შეადგენდა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდის მაჩვენებელს სამჯერ აღემატება (2022: 3,006 ათასი ლარი). 2023 წლის მდგომარეობით წმინდა მოგებამ გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან 418 ათასი ლარი შეადგინა, რაც მნიშვნელოვნად აღემატება 2022 წელს ზარალს 141 ათასი ლარის ოდენობით. 2023 წელს საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებულმა მოგებამ გადაჭარბა ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებულ ზარალს, რაც საერთო ჯამში წმინდა მოგების ზრდის საფუძველი გახდა.

### სხვა შემოსავლები, წმინდა

სხვა შემოსავლების ჩაშლა პერიოდების მიხედვით შეგიძლიათ იხილოთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                              | 2023         | 2024         |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                           | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| საინვესტიციო ქონების იჯარიდან მიღებული შემოსავალი         | 336          | 91           |
| საურავი                                                   | -            | 663          |
| საიჯარო ხელშეკრულების ცვლილების ეფექტი                    | -            | 34           |
| საინვესტიციო ქონების გამოყენებასთან დაკავშირებული ხარჯები | (204)        | (120)        |
| სხვა ხარჯი, ნეტო                                          | 95           | 70           |
| <b>სხვა შემოსავლები, წმინდა</b>                           | <b>227</b>   | <b>737</b>   |

2024 წლის მდგომარეობით, სხვა წმინდა შემოსავლებმა შეადგინა 737 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი (2023: 227 ათასი ლარი). აღნიშნული ცვლილება ძირითადად განპირობებულია 663 ათასი ლარის ოდენობის საურავის მიღებით.

2023 წლის განმავლობაში სხვა წმინდა შემოსავლებმა შეადგინა 277 ათასი ლარი, რაც 2022 წლის 34,324 ათას ლართან შედარებით მნიშვნელოვნად არის შემცირებული. 2022 წელს აღნიშნული მუხლის არასტანდარტულად მატერიალური ოდენობა განპირობებული იყო კაპიტალში შეტანილი აქტივის რეალურ ღირებულებასა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობით. კერძოდ, შპს „ალმამ“ 2022 წლის 29 სექტემბერს დააფუძნა შპს „საკენი ბიოგრაფისგან“ და მის კაპიტალში შეიტანა მიწა რეალური ღირებულებით 56,969 ათასი ლარი, ხოლო მოგებამ აღნიშნული ოპერაციიდან შეადგინა 34,211 ათასი ლარი. დეტალური ინფორმაციისათვის იხილეთ - „შვილობილში განხორციელებული ინვესტიცია“.

### მოგება/(ზარალი) შვილობილის გასვლიდან, წმინდა

2024 წლის მდგომარეობით არ განხორციელებულა შვილობილი კომპანიის გასვლა, შესაბამისად, შვილობილის გასვლიდან მიღებულმა მოგებამ/(ზარალმა) შეადგინა 0.

2023 წელს წმინდა ზარალმა შვილობილის გასვლიდან შეადგინა 14,280 ათასი ლარი. აღნიშნული ზარალი განპირობებული იყო შპს „საკენი ბიოგრაფისგან“-ის 50%-იანი წილის გაყიდვით, რამაც გამოიწვია საინვესტიციო

ქონების გასვლა და არამაკონტროლებელი წილის დამატება. აღსანიშნავია, რომ დაფიქსირებული ზარალი დაკავშირებულია 2022 წელს შვილობილის ბალანსზე აქტივის სამართლიანი ღირებულებით აღიარებასთან. აღნიშნული ოპერაციასთან და სხვა ტრანზაქციებთან დაკავშირებული ფინანსური შედეგები ასახულია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                              | 2023            | 2024         |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|                                                           | აუდიტირებული    | აუდიტირებული |
| მიღებული ფული                                             | 15,559          | -            |
| <b>სულ მიღებული საზღაური</b>                              | <b>15,559</b>   | -            |
| გასული ფული                                               | (1,733)         | -            |
| <b>გასული წმინდა აქტივები (გარდა ფულისა):</b>             |                 |              |
| საინვესტიციო ქონება                                       | (56,986)        | -            |
| მარაგები                                                  | (3)             | -            |
| საგადასახადო აქტივი                                       | (4)             | -            |
| გაცემული სესხები                                          | (381)           | -            |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                                | (8,995)         | -            |
| სესხები                                                   | 9,951           | -            |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                             | 4,110           | -            |
| სახელშეკრულებო ვალდებულებები                              | 2,030           | -            |
| საგადასახადო ვალდებულებები                                | 242             | -            |
| არამაკონტროლებლის წილი                                    | 22,114          | -            |
|                                                           | <b>(27,922)</b> | -            |
| <b>ზარალი შვილობილის გასვლიდან</b>                        | <b>(12,363)</b> | -            |
| შედეგი შვილობილის გასვლის ოპერაციიდან                     |                 |              |
| შემოსავალი                                                | 5               | -            |
| საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები                         | (143)           | -            |
| სხვა შემოსავალი, წმინდა                                   | 103             | -            |
| ფინანსური შემოსავალი                                      | 0               | -            |
| ფინანსური ხარჯი                                           | (171)           | -            |
| ზარალი საკუროსო სხვაობიდან, წმინდა                        | 23              | -            |
|                                                           | <b>(184)</b>    | -            |
| <b>წმინდა ზარალი შვილობილის გასვლის ოპერაციებიდან</b>     | <b>(14,096)</b> | -            |
| <b>სულ წმინდა ზარალი შვილობილის გასვლის ოპერაციებიდან</b> | <b>(14,280)</b> | -            |

#### შვილობილის წილის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი, წმინდა

შპს „ალმამ“ 2022 წლის 16 ნოემბერს დააფუძნა შპს „ალმა ლისი“. 2023 წლის საანგარიშგებო პერიოდის მანძილზე შპს „ალმამ“ გაყიდა შპს „ალმა ლისის“ 11.84%-იანი წილი, რის შედეგადაც, აღნიშნული ოპერაციიდან „კომპანიამ“ მიიღო მოგება 1,412 ათასი ლარის ოდენობით. მოგება აღირიცხა მიღებულ კომპენსაციასა და წილის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის საფუძველზე.

| (ათასი ლარი)                                               | 2023         | 2023         |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                            | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| შვილობილის წილის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი, წმინდა | 1,412        | -            |

შპს „ალმა ლისის“ წილის რეალიზაციასთან დაკავშირებული დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „შვილობილში განხორციელებული ინვესტიცია“.

#### ფინანსური შემოსავლები

„კომპანიას“ გაცემული აქვს სესხები დაკავშირებულ საწარმოებზე, საიდანაც იღებს საპროცენტო შემოსავალს, რომელიც პერიოდების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)         | 2023         | 2024         |
|----------------------|--------------|--------------|
|                      | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| ფინანსური შემოსავალი | 3,432        | 3,340        |

2024 წლის მდგომარეობით, „კომპანიის“ ფინანსურმა შემოსავალმა 3,340 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 2.7%-ით.

2023 წელს ფინანსურმა შემოსავალმა შეადგინა 3,432 ათას ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 145.2%-ით არის გაზრდილი. მიუხედავად იმისა, რომ გაცემული სესხები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემცირებული, გასათვალისწინებელია, რომ 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხების უმეტესობა გაცემული იქნა 2022 წლის ბოლოს და მათი მომსახურება ხდებოდა 2023 წლის მანძილზე.

დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „გაცემული სესხები“.

### ფინანსური ხარჯები

„კომპანიის“ ფინანსური ხარჯები პერიოდის მიხედვით შეგიძლიათ იხილოთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                              | 2023            | 2024            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                           | აუდიტირებული    | აუდიტირებული    |
| სესხებთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი                   | (8,324)         | (9,691)         |
| საკონტრაქტო ვალდებულებასთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი | (1,407)         | (1,242)         |
| ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი          | (836)           | (753)           |
| ლიცენზიებთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი                | (827)           | (729)           |
| სესხის ღირებულების ცვლილება                               | (533)           | -               |
| <b>სულ ფინანსური ხარჯი</b>                                | <b>(11,927)</b> | <b>(12,415)</b> |

2024 წლის მონაცემებით, „კომპანიის“ ფინანსური ხარჯები შეადგენდა 12,415 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით უმნიშვნელოდ 4.1%-ით არის გაზრდილი. 2024 წლის მდგომარეობით, ფინანსური ხარჯების ყველაზე მსხვილი პუნქტი არის სესხებთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი, რომელმაც 9,691 ათასი ლარი და მთლიანი ინდივიდუალური ფინანსური ხარჯების 78.1% შეადგინა. ფინანსური ხარჯების დეტალიზაცია, მათ შორის საპროცენტო და არასაპროცენტო კომპონენტების გაყოფა, წარმოდგენილია სექციაში „ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები“, ქვეთავში „ზოგადი შენიშვნები კოეფიციენტებისთვის“.

2023 წელს „კომპანიის“ ფინანსურმა ხარჯებმა შეადგინა 11,927 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით უმნიშვნელოდ, 3.9%-ით, არის გაზრდილი. 2023 წლის მდგომარეობით, ფინანსური ხარჯების ყველაზე მსხვილი პუნქტი არის სესხებთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი, რომელმაც 8,324 ათასი ლარი და მთლიანი ინდივიდუალური ფინანსური ხარჯების 69.8% შეადგინა.

საკონტრაქტო ვალდებულებასთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი უკავშირდება სს „თიბისი ბანკთან“ გაფორმებულ მომსახურების 3 და 10 წლიან ხელშეკრულებებს, რომლის ფარგლებშიც „კომპანიას“ წინასწარ აქვს სს „თიბისი ბანკისგან“ აღებული გასაწევი სერვისის თანხა.. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „სახელშეკრულებო ვალდებულებები“.

კომპანია „ალმა“-ს აქვს ექსკლუზიური უფლება რეკლამის განთავსებაზე თბილისის და ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტებში, აგრეთვე ქუთაისის, ზუგდიდის და თბილისის მოსაცდელეზზე. აღნიშნული ლიცენზიებზე დარიცხული პროცენტი აისახება „ლიცენზიებთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი“-ის მუხლში. ლიცენზიებთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „არამატერიალური აქტივები“.

## მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან, წმინდა

დეტალები საკურსო სხვაობასთან დაკავშირებით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                        | 2023         | 2024         |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                     | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| ეფექტი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე                | (15)         | (92)         |
| ეფექტი სხვა ფინანსურ ინსტრუმენტებზე                 | (386)        | (765)        |
| <b>სულ მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან, წმინდა</b> | <b>(401)</b> | <b>(856)</b> |

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აშშ დოლარის კურსი გაუტოლდა 2.8068-ს (2023: 2.6894). აღნიშნული კურსთაშორისი ცვლილების შედეგად კომპანიამ 2024 წელს დააფიქსირა საკურსო ზარალი 856 ათასი ლარის ოდენობით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დოლარის კურსი გაუტოლდა 2.6894-ს (2022: 2.7020), აღნიშნული კურსთაშორისი ცვლილების შედეგად კომპანიამ 2023 წლის განმავლობაში საკურსო სხვაობიდან 401 ათასი ლარის ზარალი დააფიქსირა, რაც მნიშვნელოვნად არის შემცირებული წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით (7,293 ათასი ლარით).

## წილობრივი მეთოდით აღრიცხული კომპანიების მოგების/(ზარალის) წილი

წილობრივი მეთოდით აღრიცხული კომპანიების მოგების/(ზარალის) წილი პერიოდების მიხედვით შეგიძლიათ იხილოთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)             | 2023           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | აუდიტირებული   | აუდიტირებული   |
| შპს ჰისნი ბიოგრაფისგან   | (1,790)        | (4,285)        |
| შპს მატეანი ბიოგრაფისგან | (543)          | (882)          |
| შპს საკენი ბიოგრაფისგან  | (2,022)        | (2,448)        |
| <b>სულ მოგება/ზარალი</b> | <b>(4,355)</b> | <b>(7,614)</b> |

2024 წლის მდგომარეობით, წილობრივი მეთოდით აღრიცხული კომპანიების მოგება/ზარალის წილი უარყოფით 7,614 ათას ლარს შეადგენს, რაც 2023 წლის მონაცემებთან შედარებით მნიშვნელოვნად დიდი ზარალია. თავის მხრივ, 2023 წლის მდგომარეობით, წილობრივი მეთოდით აღრიცხული კომპანიების მოგება/ზარალის წილი უარყოფით 4,355 ათას ლარს წარმოადგენს, რაც მნიშვნელოვნად არის შემცირებული 2022 წლის 1,888 ათას ლარიან მოგებასთან შედარებით. აღნიშნული შემცირება უმეტესწილად უკავშირდება კომპანიების მიერ 2023 წელს დაგეგმირებულ ზარალებს. აღსანიშნავია, რომ სამივე კომპანია წარმოადგენს დეველოპერულ პროექტს, რომელიც განვითარების ფაზაშია და შესაბამისად, არ აგენერირებს საკმარის შემოსავალს მიმდინარე ხარჯების დასაფარად, რის შედეგადაც ფიქსირდება ზარალი. ზარალი ძირითადად დაკავშირებულია მარკეტინგულ ხარჯებთან, გაყიდვებთან დაკავშირებულ გარე მომსახურებასთან და თანამშრომლების ბონუსებთან.

დეველოპერული პროექტების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „ძირითადი საქმიანობის“ სექციის ქვეთავები „ემიტენტის შვილობილი კომპანიები“ და „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“.

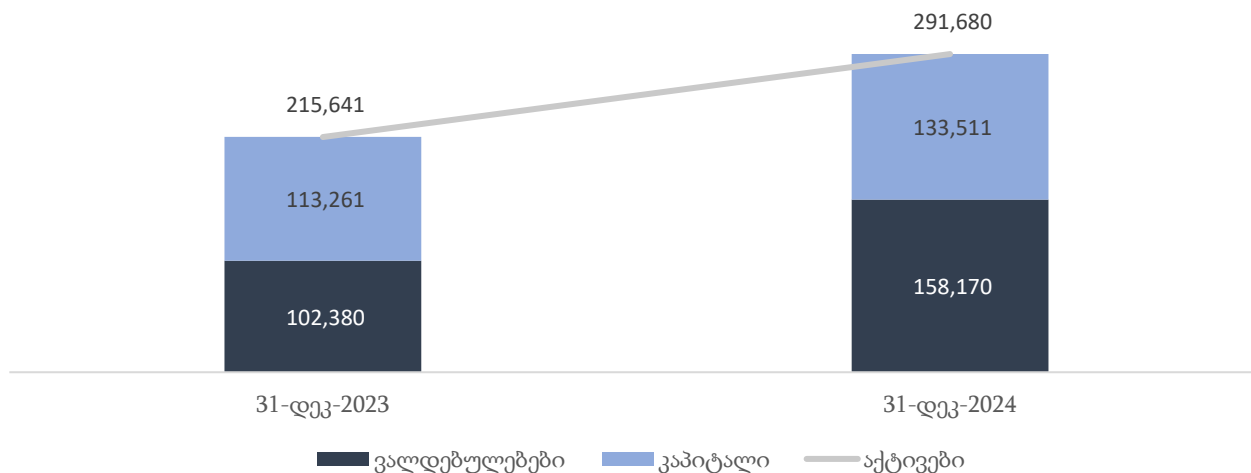
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

| (ათასი ლარი)                                  | 31.12.2023<br>აუდიტირებული, | 31.12.2024<br>აუდიტირებული |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>აქტივები</b>                               |                             |                            |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                  |                             |                            |
| არამატერიალური აქტივები                       | 49,376                      | 74,006                     |
| აქტივის გამოყენების უფლება                    | 7,117                       | 5,964                      |
| ძირითადი საშუალებები                          | 28,004                      | 33,404                     |
| საინვესტიციო ქონება                           | 14,662                      | 14,205                     |
| შვილობილებში განხორციელებული ინვესტიცია       | 31,012                      | 31,498                     |
| ერთობლივ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია | 39,469                      | 31,855                     |
| ინვესტიცია წილობრივ ინსტრუმენტებში            | 39                          | 39                         |
| გუდვილი                                       | -                           | -                          |
| გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები | 4,109                       | 2,847                      |
| გაცემული სესხები                              | 7,062                       | 14,033                     |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>              | <b><u>180,850</u></b>       | <b><u>207,851</u></b>      |
| <b>მიმდინარე აქტივები</b>                     |                             |                            |
| მარაგები                                      | 1,648                       | 1,590                      |
| საგადასახადო აქტივი                           | -                           | -                          |
| გაცემული სესხები                              | 18,263                      | 63,533                     |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                    | 14,300                      | 17,821                     |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები                   | 579                         | 886                        |
| <b>სულ მიმდინარე აქტივები</b>                 | <b><u>34,791</u></b>        | <b><u>83,830</u></b>       |
| <b>სულ აქტივები</b>                           | <b><u>215,641</u></b>       | <b><u>291,680</u></b>      |
| <b>საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები</b>     |                             |                            |
| საწესდებო კაპიტალი*                           | 1,327                       | 1,327                      |
| გაუნაწილებელი მოგება                          | 111,934                     | 132,184                    |
|                                               | <b><u>113,261</u></b>       | <b><u>133,511</u></b>      |
| არამაკონტროლებლის წილი                        | -                           | -                          |
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი</b>                  | <b><u>113,261</u></b>       | <b><u>133,511</u></b>      |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>             |                             |                            |
| საიჯარო ვალდებულებები                         | 7,089                       | 6,097                      |
| სხვა ვალდებულებები                            | 5,479                       | 3,993                      |
| სახელშეკრულებო ვალდებულებები                  | 9,224                       | 7,417                      |
| გადავადებული შემოსავალი                       | -                           | -                          |
| სესხები                                       | 18,583                      | 67,765                     |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                 | -                           | -                          |
| <b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>         | <b><u>40,376</u></b>        | <b><u>85,272</u></b>       |
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>                |                             |                            |
| სხვა ვალდებულებები                            | 1,935                       | 2,204                      |
| საგადასახადო ვალდებულებები                    | 646                         | 515                        |
| საიჯარო ვალდებულებები                         | 831                         | 894                        |
| სახელშეკრულებო ვალდებულებები                  | 5,219                       | 5,457                      |
| გადავადებული შემოსავალი                       | -                           | -                          |
| სესხები                                       | 44,938                      | 54,373                     |

|                                        |               |               |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები          | 8,436         | 9,455         |
| სულ მიმდინარე ვალდებულებები            | <u>62,004</u> | <u>72,897</u> |
| სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები | 215,641       | 291,680       |

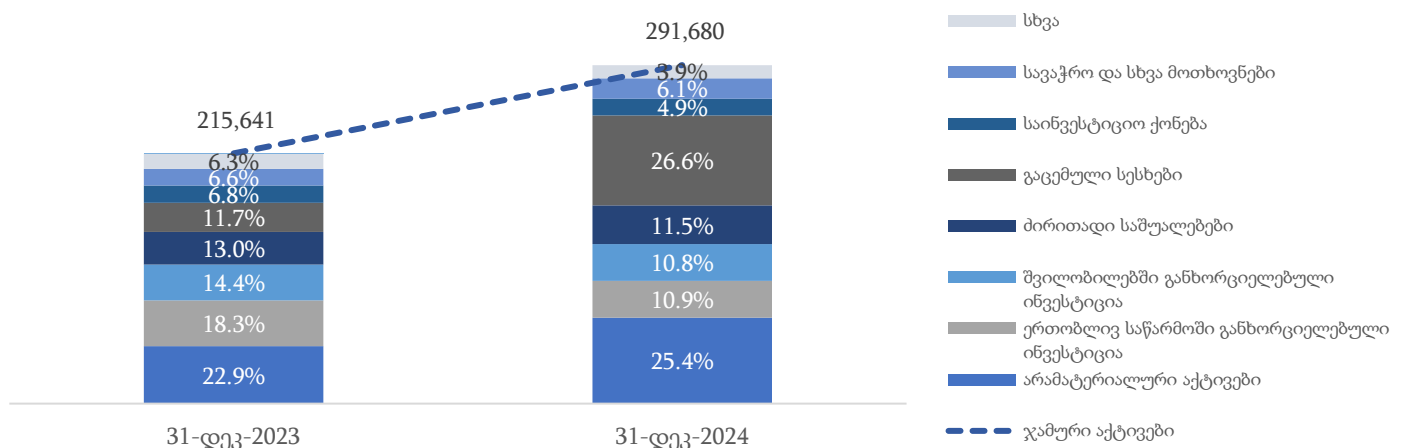
\*„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ -საკანონმდებლო და სასამართლო რისკებთან დაკავშირებული რისკების ქვეთავი, რისკი 3.7.

გრაფიკი 19: აქტივების, ვალდებულებებისა და კაპიტალის დინამიკა (ათასი ლარი):



აქტივები

გრაფიკი 20. „კომპანიის“ აქტივები (ათასი ლარი)



2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მთლიანმა აქტივებმა 291,680 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 35.3%-ით არის გაზრდილი, რაც უმეტესწილად გაცემული სესხების 206.3%-ით ზრდას

უკავშირდება. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯამური აქტივების 28.7%-ს მიმდინარე, ხოლო 71.3%-ს გრძელვადიანი აქტივები წარმოადგენს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მთლიანმა აქტივებმა 215,641 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 17.1%-ით არის შემცირებული (ნომინალური ღირებულებით - 44,422 ათასი ლარით). აღნიშნული უმეტესწილად განაპირობა შპს „საკენი ბიოგრაფისგან“-ის 50%-იანი წილის გაყიდვამ. ტრანზაქციასთან დაკავშირებული დეტალებისთვის იხილეთ - „მოგება/(ზარალი) შვილობილის გასვლიდან, წმინდა“. 2023 წლის ბოლოსთვის, „კომპანიის“ ჯამური აქტივების 16.1%-ს მიმდინარე, ხოლო 83.9%-ს გრძელვადიანი აქტივები წარმოადგენს.

არამატერიალური აქტივები

„კომპანიის“ არამატერიალური აქტივები, უმეტესწილად, მოიცავს საქმიანობასთან დაკავშირებულ ლიცენზიებს.

ის ლიცენზიები, რომლის სანაცვლოდაც ხდება ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული პერიოდული გადახდები (თბილისისა და ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტების, ქუთაისის ზუგდიდისა და თბილისის მოსაცდელების ნებართვები), აღრიცხულია, როგორც არამატერიალურ აქტივებში, ისე ვალდებულებებში და მიმდინარეობს ამორტიზაციისა და პროცენტის დარიცხვა.

ლიცენზიებთან დაკავშირებული დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - ქვეთავი „ემიტენტის მატერიალური ხელშეკრულებები“ და „სხვა ვალდებულებები“.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ არამატერიალური აქტივები შეადგენს 74,006 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 50%-ით არის გაზრდილი, აღნიშნული დაკავშირებულია ბათუმში მუნიციპალურ ტერიტორიაზე რეკლამების განთავსების 10-წლიანი ნებართვის მიღებასთან, რომლის საბალანსო ღირებულება შეადგენს 29,630 ათას ლარს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ემიტენტის“ არამატერიალური აქტივები შეადგენდა 49,376 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 7.5%-ით და 4,013 ათასი ლარით, რაც არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციასთან არის დაკავშირებული.

ქვემოთ მოცემულია არამატერიალური აქტივების ისტორიული მოძრაობა:

| (ათასი ლარი)                | ლიცენზიები      | სხვა არამატერიალური აქტივები | სულ             |
|-----------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| <b>ისტორიული ღირებულება</b> |                 |                              |                 |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>    | <b>67,045</b>   | <b>247</b>                   | <b>67,291</b>   |
| შემოსვლა                    | 5               | 130                          | 135             |
| ჩამოწერა                    | (177)           | (17)                         | (194)           |
| <b>31 დეკემბერი 2023</b>    | <b>66,873</b>   | <b>360</b>                   | <b>67,233</b>   |
| შემოსვლა                    | 29,630          | 129                          | 29,759          |
| <b>31 დეკემბერი 2024</b>    | <b>96,503</b>   | <b>489</b>                   | <b>96,992</b>   |
| <b>ამორტიზაცია</b>          |                 |                              |                 |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>    | <b>(13,810)</b> | <b>(93)</b>                  | <b>(13,903)</b> |
| პერიოდის ამორტიზაციის ხარჯი | (4,092)         | (56)                         | (4,148)         |
| ჩამოწერა                    | 177             | 17                           | 194             |
| <b>31 დეკემბერი 2023</b>    | <b>(17,725)</b> | <b>(132)</b>                 | <b>(17,857)</b> |
| პერიოდის ამორტიზაციის ხარჯი | (5,049)         | (80)                         | (5,129)         |
| <b>31 დეკემბერი 2024</b>    | <b>(22,774)</b> | <b>(212)</b>                 | <b>(22,986)</b> |

წმინდა საბალანსო ღირებულება

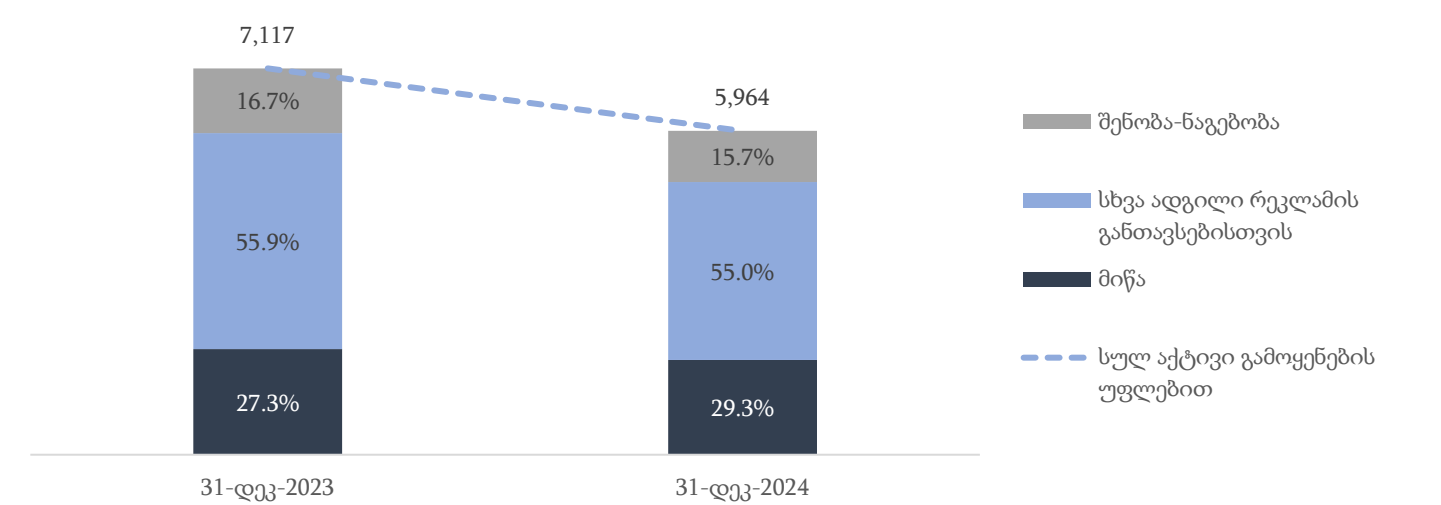
|                   |        |     |        |
|-------------------|--------|-----|--------|
| 31 დეკემბერი 2023 | 49,148 | 228 | 49,376 |
| 31 დეკემბერი 2024 | 73,729 | 277 | 74,006 |

გასათვალისწინებელია, რომ 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ალმას“ სესხის სასარგებლოდ დატვირთულია 40,498 ათასი ლარის ღირებულების ინდივიდუალური არამატერიალური აქტივები (გარე-რეკლამების განთავსების ნებართვები).

აქტივის გამოყენების უფლება

„კომპანია“ საიჯარო ხელშეკრულებების საფუძველზე ქირაობს მიწის მცირე მონაკვეთებს, შენობა-ნაგებობებსა და სხვა ადგილებს სარეკლამო კონსტრუქციების განთავსებისთვის. აღნიშნული ხელშეკრულებები გაფორმებულია როგორც კერძო სექტორის წარმომადგენლებთან, ისე ფიზიკურ პირებთან და მუნიციპალურ ორგანოებთან.

გრაფიკი 21. აქტივები გამოყენების უფლებით (ათასი ლარი)



2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ ჯამური აქტივები გამოყენების უფლებით შეადგენს 5,964 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით შემცირებულია 16.2%-ით, რაც ძირითადად განპირობებულია გამოყენების უფლების მქონე აქტივების ამორტიზაციით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ ჯამური აქტივები გამოყენების უფლებით 7,117 თას ლარს შეადგენდა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით უმნიშვნელოდ, 4.3%-ით არის შემცირებული. ეს ცვლილება განპირობებულია გამოყენების უფლების მქონე აქტივების ამორტიზაციით.

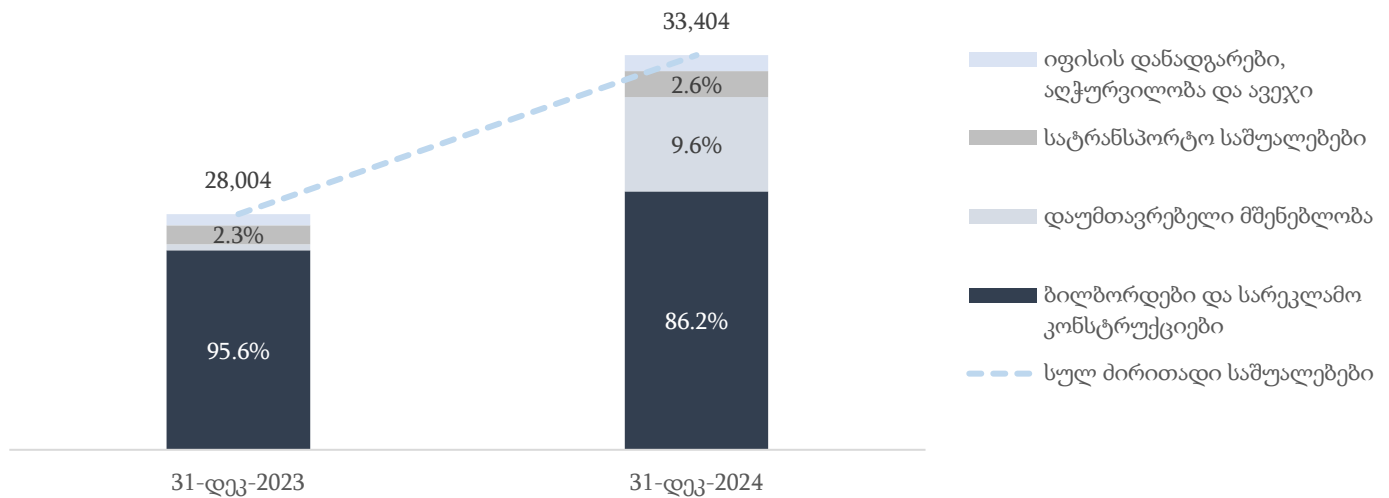
დეტალები გამოყენების უფლების მქონე აქტივების დინამიკასთან დაკავშირებით შეგიძლიათ იხილოთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)        | მიწა  | სხვა ადგილი რეკლამის განსათავსებლად | შენობა-ნაგებობა | სულ     |
|---------------------|-------|-------------------------------------|-----------------|---------|
| 31 დეკემბერი 2022   | 2,152 | 3,717                               | 1,571           | 7,440   |
| შემოსვლა            | 9     | 680                                 | -               | 689     |
| ამორტიზაცია         | (216) | (417)                               | (379)           | (1,013) |
| 31 დეკემბერი 2023   | 1,946 | 3,980                               | 1,192           | 7,117   |
| შემოსვლა            | -     | 32                                  | -               | 32      |
| ამორტიზაცია         | (196) | (405)                               | (383)           | (983)   |
| მოდიფიკაციის ეფექტი | (4)   | (328)                               | 129             | (202)   |
| 31 დეკემბერი 2024   | 1,746 | 3,279                               | 939             | 5,964   |

## ძირითადი საშუალებები

„კომპანიის“ ძირითადი საშუალებები მოიცავს ისეთ აქტივებს, როგორებიცაა ბილბორდები, სარეკლამო კონსტრუქციები, დაუმთავრებელი მშენებლობა და სხვა.

### გრაფიკი 22. ძირითადი საშუალებები (ათასი ლარი)



2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადმა საშუალებებმა 33,404 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2023 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელს 19.3%-ით აღემატება და მთლიანი აქტივების 11.5%-ს შეადგენს. ძირითადი საშუალებების ზრდა ძირითადად უკავშირდება თბილისის გადასასვლელი ხიდების ნებართვის ფარგლებში, ხიდების მშენებლობას და სარეკლამო აქტივების შეძენას. ბალანსში ასახული წმინდა ზრდა მოიცავს როგორც ახალ შენაძენებს, ისე ცვეთისა და აქტივების გასვლის შედეგებს.

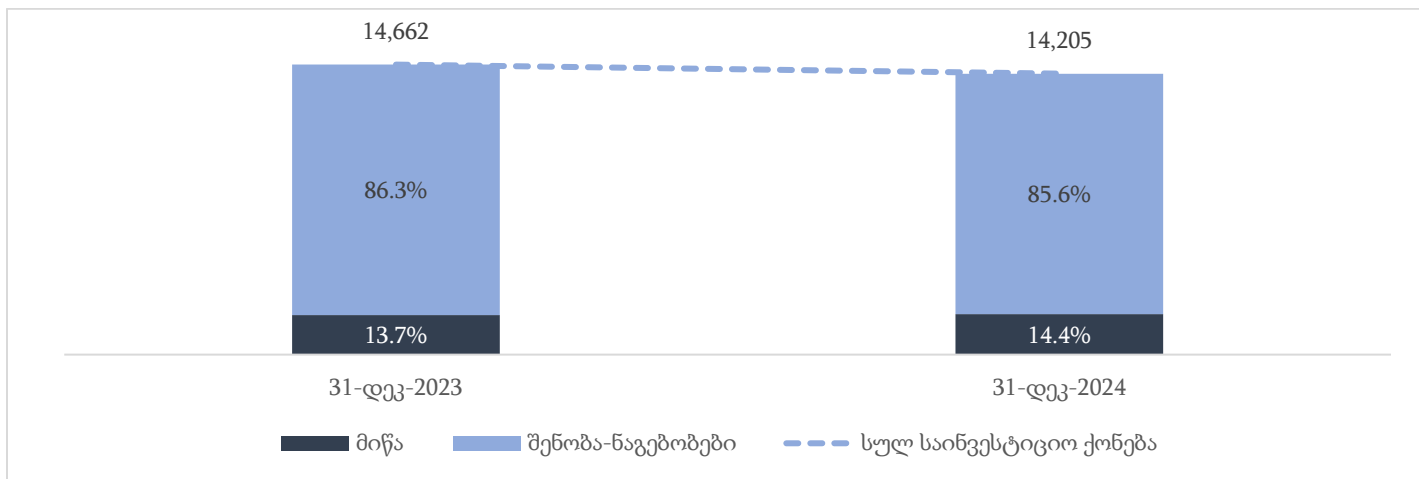
ძირითადი საშუალებების ყველაზე მსხვილი კომპონენტია ბილბორდები და სარეკლამო კონსტრუქციები. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აღნიშნულმა აქტივმა 28,780 ათასი ლარი შეადგინა და წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით მცირედით, 7.5%-ით გაიზარდა. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბილბორდები და სარეკლამო კონსტრუქციები ძირითადი საშუალებების 86.2%-ს შეადგენდა.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადმა საშუალებებმა 28,004 ათასი ლარი შეადგინა (წ/წ ზრდა 2.0%), რაც მთლიანი აქტივების 13.0%-ს შეადგენს. ძირითადი საშუალებების ყველაზე მსხვილი კომპონენტია ბილბორდები და სარეკლამო კონსტრუქციები. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აღნიშნულმა აქტივმა 26,774 ათასი ლარი შეადგინა და წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით მცირედით, 3.7%-ით გაიზარდა. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბილბორდები და სარეკლამო კონსტრუქციები ძირითადი საშუალებების 95.6%-ს შეადგენდა.

## საინვესტიციო ქონება

„კომპანიის“ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწას და შენობა-ნაგებობებს. „კომპანიის“ ბალანსზე არსებული საინვესტიციო ქონების უმეტესობა გამიზნულია შემდგომში გაყიდვისათვის.

### გრაფიკი 23. საინვესტიციო ქონება (ათასი ლარი)



2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ საინვესტიციო ქონებამ შეადგინა 14,205 ათასი ლარი, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით მცირედით, 3.1%-ით არის შემცირებული, აღნიშნული ძირითადად ცვეთას და საინვესტიციო ქონების რეალიზაციას უკავშირდება. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების 14.4%-ს მიწა, ხოლო 85.6%-ს შენობა-ნაგებობები წარმოადგენს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ საინვესტიციო ქონებამ შეადგინა 14,662 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 48.2%-ით არის შემცირებული. აღნიშნული ძირითადად განპირობებულია შესაბამისი საინვესტიციო ქონებების რეალიზაციით. დამატებითი ინფორმაცია შეგიძლიათ იხილოთ სექციაში - „(ზარალი)/მოგება გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან, წმინდა“. ამასთან, 2023 წლის მანძილზე, საინვესტიციო ქონების მატერიალური თანხებით შესვლა და გასვლა დაკავშირებულია შპს „ალმა ლისისთვის“ მიწის შეძენითა და შემდგომ მასზე აღნიშნული ქონების გადატანით, რის საპირწონედაც მოხდა შპს „ალმა ლისის“ კაპიტალის გაზრდა. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების 86.3%-ს წარმოადგენს შენობა-ნაგებობები, ხოლო 13.7%-ს მიწა.

„კომპანიის“ საინვესტიციო ქონების მოძრაობა პერიოდების მანძილზე წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                       | მიწა          | დაუმთავრებელი მშენებლობა | შენობა-ნაგებობები | სულ           |
|------------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------|---------------|
| <b>ისტორიული ღირებულება</b>        |               |                          |                   |               |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>           | <b>10,298</b> | -                        | <b>19,984</b>     | <b>30,282</b> |
| შემოსვლა                           | 26,239        | -                        | 1,769             | 28,008        |
| გაუფასურების აღდგენა               | 250           | -                        | 786               | 1,036         |
| გასვლა                             | (34,780)      | -                        | (8,452)           | (43,232)      |
| <b>31 დეკემბერი 2023</b>           | <b>2,007</b>  | -                        | <b>14,087</b>     | <b>16,094</b> |
| შემოსვლა                           | 33            | -                        | 1,756             | 1,789         |
| გასვლა                             | -             | -                        | (1,996)           | (1,996)       |
| <b>31 დეკემბერი 2024</b>           | <b>2,040</b>  | -                        | <b>13,846</b>     | <b>15,887</b> |
| <b>დაგროვილი ცვეთა</b>             |               |                          |                   |               |
| 31 დეკემბერი 2022                  | -             | -                        | (1,997)           | (1,997)       |
| 31 დეკემბერი 2023                  | -             | -                        | (1,432)           | (1,432)       |
| 31 დეკემბერი 2024                  | -             | -                        | (1,682)           | (1,682)       |
| <b>წმინდა საბალანსო ღირებულება</b> |               |                          |                   |               |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>           | <b>10,298</b> | -                        | <b>17,987</b>     | <b>28,286</b> |
| <b>31 დეკემბერი 2023</b>           | <b>2,007</b>  | -                        | <b>12,655</b>     | <b>14,662</b> |
| <b>31 დეკემბერი 2024</b>           | <b>2,040</b>  | -                        | <b>12,165</b>     | <b>14,205</b> |

დეტალური ინფორმაცია საინვესტიციო ქონებებზე, მის/მათ რეალურ და საბალანსო შეგიძლიათ იხილოთ „კომპანიის“ აუდიტირებულ ანგარიშში, *შენიშვნა 18 - საინვესტიციო ქონება*.

გასათვალისწინებელია, რომ 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ალმას“ სესხის სასარგებლოდ უფლებრივად დატვირთულია 2,496 ათასი ლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონება, ხოლო დაკავშირებული კომპანიების სასარგებლოდ დატვირთულია 9,350 ათასი ლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონება. დეტალებისთვის იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“ – „უზრუნველყოფა“.

### შვილობილში განხორციელებული ინვესტიცია

შვილობილში განხორციელებული ინვესტიციები შესაბამისი პერიოდების ბოლო მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                       | 31.12.2023    | 31.12.2024    |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                    | აუდიტირებული  | აუდიტირებული  |
| სს ლაგუნა                                          | 907           | 907           |
| შპს კრაკენი 8                                      | 390           | 390           |
| შპს სტარტაპ სტუდო                                  | 119           | 179           |
| შპს ეი ენერჯი                                      | -             | 50            |
| შპს მუზა დიჯიტალი                                  | -             | 376           |
| შპს ალმა ლისი                                      | 29,595        | 29,595        |
| <b>სულ შვილობილში განხორციელებული ინვესტიციები</b> | <b>31,012</b> | <b>31,498</b> |

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ მიერ შვილობილებში განხორციელებული ინვესტიციები შეადგენდა 31,498 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელს 486 ათასი ლარით აღემატება. აღნიშნული ზრდა შპს „ეი ენერჯი“-ში და შპს „მუზა დიჯიტალ“-ში განხორციელებულ ინვესტიციებს უკავშირდება.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ მიერ შვილობილში განხორციელებული ინვესტიციები შეადგენდა 31,012 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 46.9%-ით არის შემცირებული. აღნიშნული სხვაობა ერთი მხრივ, განპირობებულია შპს „საკენი ბიოგრაფისგან“-ის 50%-იანი წილის გაყიდვით, ხოლო მეორე მხრივ, შპს „ალმა ლისის“ დაფუძნებით, კერძოდ:

- შპს „ალმამ“ შპს „საკენი ბიოგრაფისგან“-ის კაპიტალშიც შეიტანა მიწა, რომლის რეალური ღირებულება შეადგენდა 56,986 ათასი ლარს. „კომპანიამ“ 2023 წლის საანგარიშგებო პერიოდში შპს „საკენი ბიოგრაფისგან“ გაყიდა 50%-იანი წილი და დარჩენილი წილი აღირიცხა, როგორც ერთობლივ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია. დეტალები იხილეთ სექცია - „ერთობლივ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია“.
- შპს „ალმამ“ 2022 წლის 16 ნოემბერს დააფუძნა შპს „ალმა ლისი“ და მისა კაპიტალში შეიტანა მიწა, რომლის ღირებულება შეადგენდა 33,571 ათას ლარს. 2023 წლის საანგარიშგებო პერიოდის მანძილზე „კომპანიამ“ გაყიდა შპს „ალმა ლისი“-ს 11.84%-იანი წილი ფიზიკურ პირზე - რომან იჭვაიძეზე. აღნიშნული ტრანზაქციის შედეგად, შპს „ალმა“-ს დარჩენილმა ინვესტიციამ შპს „ალმა ლისის“-ს კაპიტალში შეადგინა 29,595 ათასი ლარი. აღსანიშნავია, რომ გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „ალმა ლისის“ სამეწარმეო რეესტრის მონაცემებით, ბატონ რომან იჭვაიძეს ეკუთვნის კომპანიის 25%-იანი წილი, გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად. აღნიშნული წილის ღირებულება აუდიტის გათვლით განისაზღვრა რეალურად გადახდილი თანხის პროპორციულად, რაც უზრუნველყოფს ფინანსური ანგარიშგების სიზუსტეს და დამოუკიდებლობის პრინციპის დაცვას. მას შემდეგ რაც ალმა ლისი მიიღებს განაშენიანების რეგულირების გეგმას, ფიზიკურ პირს აქვს ვალდებულება გადაიხადოს დარჩენილი თანხის ნაწილი. თუკი ფიზიკური პირი არ გადაიხდის შეთანხმებულ თანხას ან ემიტენტი ვერ შეასრულებს შეთანხმების შედეგად ნაკისრ ვალდებულებას, აღნიშნული პირის წილი დარჩება 11.84%.

### ერთობლივ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია

ერთობლივ საწარმოებში განხორციელებული ინვესტიციები შესაბამისი პერიოდების ბოლო მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                                 | 31.12.2023    | 31.12.2024    |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                              | აუდიტირებული  | აუდიტირებული  |
| შპს საკენი ბიოგრაფისგან                                      | 20,092        | 17,644        |
| შპს მატეანი ბიოგრაფისგან                                     | 12,554        | 11,672        |
| შპს ჰისნი ბიოგრაფისგან                                       | 6,823         | 2,539         |
| <b>სულ ერთობლივ საწარმოებში განხორციელებული ინვესტიციები</b> | <b>39,469</b> | <b>31,855</b> |

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ერთობლივ საწარმოებში განხორციელებული ინვესტიცია 31,855 ათას ლარს შეადგენს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 19.3%-ით არის შემცირებული. აღნიშნული შემცირება უკავშირდება მეკავშირე საწარმოების მიერ დაგეგმირებულ ზარალს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ მიერ ერთობლივ საწარმოებში განხორციელებული ინვესტიციები წარმოადგენდა 39,469 ათას ლარს, რაც 81.8%-ით მეტია წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით. ზრდა ძირითადად განპირობებულია შპს „საკენი ბიოგრაფისგან“-ის 50%-იანი წილის გაყიდვით, რის შედეგადაც აღნიშნული კომპანია დაკლასიფიცირდა როგორც მეკავშირე საწარმო და დარჩენილი 50%-იანი წილი ასახულია შპს „ალმას“ ერთობლივ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიციის მუხლში შესაბამისი ოდენობით.

**გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები**

გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსების შესაბამისი პერიოდების ბოლო მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                             | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                          | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| ძირითადი საშუალების შეძენისთვის გადახდილი ავანსები       | 3,981        | 2,720        |
| არამატერიალური აქტივების შეძენისთვის გადახდილი ავანსები  | 128          | 128          |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები</b> | <b>4,109</b> | <b>2,847</b> |

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები შეადგენდა 2,847 ათას ლარს, რაც 30.7%-ით ნაკლებია 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით. აღნიშნული შემცირება ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის გადახდილი ავანსების შემცირებას უკავშირდება.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები შეადგენდა 4,109 ათას ლარს, რაც 153.9%-ით მეტია წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით, აღნიშნული ზრდა ძირითადად განპირობებულია ძირითადი საშუალების შეძენისთვის გადახდილ ავანსების მნიშვნელოვანი მატებით. კერძოდ 2023 წელს „კომპანიამ“ განახორციელა მასშტაბური პროექტი, რომელიც მოიცავდა ძველი ბილბორდების დემონტაჟს და ახალი, თანამედროვე ბილბორდების დამონტაჟებას / არსებული ბილბორდების ფართობის გაზრდას სტრატეგიულად ხელსაყრელ ლოკაციებზე.

**გაცემული სესხები**

„კომპანიას“ გაცემული აქვს სესხები შვილობილ, მეკავშირე და საერთო კონტროლის მქონე საწარმოებზე. სესხები გაცემულია საბაზრო პირობების დაცვით, გაშლილი მკლავის პრინციპით და გაცემული სესხები არაუზრუნველყოფილია.

გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი) | დაფარვის<br>თარიღი | ვალუტა | საპროცენ<br>ტო | 31.12.2023 | 31.12.2024 |
|--------------|--------------------|--------|----------------|------------|------------|
|              |                    |        | განაკვეთი      | აუდიტ.     | აუდიტ.     |

|                                          |            |            |       |              |               |
|------------------------------------------|------------|------------|-------|--------------|---------------|
| შპს ველაჯიო                              | 3/26/2029  | აშშ დოლარი | 11.4% | -            | 6,579         |
| შპს მილენიუმ თაუერი                      | 3/25/2026  | აშშ დოლარი | 9.4%  | -            | 3,588         |
| შპს ეი ენერჯი                            | 12/31/2033 | აშშ დოლარი | 9.5%  | -            | 3,008         |
| შპს ეი ენერჯი                            | 12/31/2033 | აშშ დოლარი | 9.5%  | -            | 570           |
| შპს ეი ენერჯი                            | 12/31/2033 | აშშ დოლარი | 10.0% | -            | 288           |
| შპს კოსტავა თაუერსი                      | 9/26/2025  | აშშ დოლარი | 11.0% | 7,062        | -             |
| <b>სულ გრძელვადიანი გაცემული სესხები</b> |            |            |       | <b>7,062</b> | <b>14,033</b> |

გაცემული სესხების მიმდინარე ნაწილი წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                             | დაფარვის<br>თარიღი | ვალუტა     | საპროცენტო<br>განაკვეთი | 31.12.20<br>23<br>აუდიტ. | 31.12.2024<br>აუდიტ. |
|------------------------------------------|--------------------|------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| შპს ველაჯიო                              | 12/31/2025         | ლარი       | 12%                     | 12,915                   | 18,211               |
| შპს იდეა                                 | 12/31/2025         | აშშ დოლარი | 10%                     | -                        | 14,461               |
| შპს მილენიუმ თაუერი                      | 12/31/2025         | აშშ დოლარი | 10%                     | -                        | 9,542                |
| შპს კოსტავა თაუერსი                      | 9/26/2025          | აშშ დოლარი | 11%                     | -                        | 8,233                |
| შპს მილენიუმ თაუერი                      | 6/27/2025          | აშშ დოლარი | 9%                      | -                        | 5,878                |
| გლობალ ინვესტორს ლიმიტედი                | 12/31/2025         | აშშ დოლარი | 12%                     | 4,589                    | 5,151                |
| შპს მკ დეველოპმენტი                      | 12/23/2025         | ლარი       | 12%                     | -                        | 951                  |
| შპს ალმა ლისი                            | 12/31/2025         | ლარი       | 14%                     | 93                       | 407                  |
| სს ლაგუნა                                | 12/31/2025         | ლარი       | 12%                     | 248                      | 300                  |
| შპს პრაიმ ფროფერტი გრუპ                  | 12/31/2025         | ლარი       | 13%                     | 213                      | 218                  |
| შპს ეი ენერჯი                            | 12/31/2025         | აშშ დოლარი | 10%                     | -                        | 93                   |
| შპს ლომსია                               | 12/31/2025         | ლარი       | 13%                     | 58                       | 69                   |
| შპს მილენიუმ თაუერი                      | 12/28/2025         | ლარი       | 13%                     | 1                        | 11                   |
| შპს ვისოლ ჯგუფი                          | 12/31/2025         | ლარი       | 12%                     | -                        | 4                    |
| შპს ვისოლ ჯგუფი                          | 12/31/2025         | ლარი       | 12%                     | -                        | 3                    |
| შპს ველაჯიო                              | 12/31/2024         | აშშ დოლარი | 7%                      | 91                       | -                    |
| შპს სტარტაპ სტუდიო                       | 12/31/2024         | ლარი       | 14%                     | 56                       | -                    |
| <b>სულ მოკლევადიანი გაცემული სესხები</b> |                    |            |                         | <b>18,263</b>            | <b>63,533</b>        |

შპს „ველაჯიოს“, შპს „პრაიმ ფროფერტი გრუპის“, შპს „იდეას“, შპს „ვისოლ ჯგუფის“ და შპს „მკ დეველოპმენტის“ გარდა, კომპანიები, რომელზეც „ჯგუფს“ გაცემული აქვს სესხები - წარმოადგენენ საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ კომპანიებს.

„კომპანიის“ შეფასებით, გაცემული სესხების საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ არ არის მნიშვნელოვნად გაზრდილი, მიუხედავად იმისა, რომ IFRS 9 ითვალისწინებს 12-თვიანი მოლოდინით ზარალის აღიარებას, კომპანიის მიერ ჩატარებული ანალიზის საფუძველზე დადგინდა, რომ აღნიშნული ზარალი უმნიშვნელოა და არ ითვლება ანგარიშგებისთვის არსებობად.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ მთლიანი გაცემული სესხები შეადგენს 77,566 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 206.3%-ით მეტია. აღნიშნული ზრდა დამატებით გაცემული სესხებით არის განპირობებული. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ გაცემული სესხების 81.9%-ს გრძელვადიანი ნაწილი, ხოლო 18.1%-ს მოკლევადიანი ნაწილი წარმოადგენს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ მთლიანი გაცემული სესხები შეადგენს 25,325 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 47.8%-ით. (31.12.2022: 48,547 ათასი ლარი). აღნიშნული განპირობებულია შესაბამისი კომპანიების მიერ სესხების ჩაფარვით. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ გაცემული სესხების 27.9% გრძელვადიან ნაწილს, ხოლო 72.1% მოკლევადიან ნაწილს წარმოადგენს.

**მარაგები**

მარაგები მოიცავს ნედლეულსა და საბეჭდ მასალებს, ასევე ბილბორდებისა და მანქანა-დანადგარების სათადარიგო ნაწილებს.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მარაგებმა შეადგინა 1,590 ათას ლარი, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 3.5%-ით არის შემცირებული, შესაბამისად შემცირდა მარაგების ბრუნვის დღეებიც და შეადგინა 29.4 დღე (2023: 33.8 დღე).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მარაგებმა შეადგინა 1,648 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 22.0%-ით არის გაზრდილი. აღნიშნული ზრდა განპირობებულია ბილბორდებისა და მანქანა-დანადგარების სათადარიგო ნაწილების ღირებულების მატებით, რომელიც 454 ათასიდან 947 ათას ლარამდე გაიზარდა. თავის მხრივ, მარაგების ბრუნვის დღეები 2023 წელს 33.8 დღეს შეადგენდა, რაც 2022 წლის 42.5 დღესთან შედარებით მნიშვნელოვნად გაუმჯობესებული მაჩვენებელია.

| (ათასი ლარი) | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|--------------|--------------|--------------|
|              | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| მარაგები     | 1,648        | 1,590        |

### სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეადგენდა 17,821 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით გაზრდილია 24.6%-ით. მიუხედავად შემოსავლების ზრდისა, უმნიშვნელოდ გაიზარდა სავაჭრო მოთხოვნების ბრუნვის დღეებიც და შეადგინა 89.3 დღე (2023: 89.2 დღე).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეადგენს 14,300 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ თარიღთან შედარებით 39.6%-ით არის გაზრდილი. აღნიშნული ზრდა ძირითადად განპირობებულია „კომპანიის“ შემოსავლების მატებით. მიუხედავად სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდისა, დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა და 2023 წელს შეადგინა 89.2 დღე, რაც გაცილებით ნაკლებია 2022 წლის 141.1 დღესთან შედარებით.

ათასი ლარით.

| (ათასი ლარი)               | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|----------------------------|--------------|--------------|
|                            | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები | 14,300       | 17,821       |

მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგის განაკვეთები ეფუძნება „კომპანიის“ ბოლო სამი წლის საკრედიტო გაუფასურების გამოცდილებას, რაც განპირობებს საკრედიტო რისკების შეფასების სიზუსტეს. 2024 წელს რეზერვის ზრდა განპირობებული იყო როგორც სავაჭრო მოთხოვნების მოცულობის ზრდით, ასევე რამდენიმე კონტრაგენტთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკების ასახვით. შეფასება განხორციელდა IFRS 9-ის გამარტივებული მიდგომით, სრული სასიცოცხლო ვადის გათვალისწინებით. სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხის ცვლილება პერიოდების მანძილზე წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                             | 2023         | 2024         |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                          | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხის საწყისი ნაშთი | 1,906        | 1,857        |
| ცვლილება საანგარიშგებო წლის მანძილზე                     | (8)          | 1,778        |
| წინა პერიოდში ჩამოწერილი მოთხოვნების აღდგენა             | -            | -            |
| საანგარიშგებო წლის მანძილზე ჩამოწერილი უიმედო მოთხოვნები | (41)         | (698)        |
| გაუფასურების ანარიცხის ცვლილება                          | (48)         | 1,080        |
| სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხის საბოლოო ნაშთი | 1,857        | 2,937        |

## ფული და ფულის ეკვივალენტები

„კომპანიის“ ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს რეზიდენტ ბანკში განთავსებულ თანხას როგორც ეროვნულ, ისე უცხოურ ვალუტაში. ფულისა და ფულის ეკვივალენტების გადანაწილება შესაბამისი პერიოდების ბოლოსთვის იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                         | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
|                                      | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში      | 527          | 743          |
| უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში       | 52           | 143          |
| <b>სულ ფული და ფულის ეკვივალენტი</b> | <b>579</b>   | <b>886</b>   |

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფული და ფულის ეკვივალენტი შეადგენდა 886 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელს 52.9%-ით აღემატება.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფული და ფულის ეკვივალენტი შეადგენდა 579 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ თარიღთან შედარებით შემცირებულია 63.2%-ით.

## საკუთარი კაპიტალი

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ საკუთარმა კაპიტალმა 133,511 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 17.9%-ით არის გაზრდილი, აღნიშნული ნომინალურ ღირებულებაში 20,250 ათას ლარს წარმოადგენს. აღსანიშნავია, რომ ზრდა დაკავშირებულია 2024 წლის წმინდა მოგების შედეგად (20,250 ათასი ლარი) გაუნაწილებელი მოგების მატებით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ საკუთარმა კაპიტალმა 113,261 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 3.8%-ით არის გაზრდილი - ნომინალში აღნიშნული მაჩვენებელი წარმოადგენს 4,104 ათას ლარს. აღნიშნული ზრდა უკავშირდება წმინდა მოგების 4,104 ათასი ლარით და გაუნაწილებელი მოგების შესაბამისი ოდენობით მატებას.

დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                 | 31.12.2023     | 31.12.2024     |
|------------------------------|----------------|----------------|
|                              | აუდიტირებული   | აუდიტირებული   |
| საწესდებო კაპიტალი*          | 1,327          | 1,327          |
| გაუნაწილებელი მოგება         | 111,934        | 132,184        |
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი</b> | <b>113,261</b> | <b>133,511</b> |

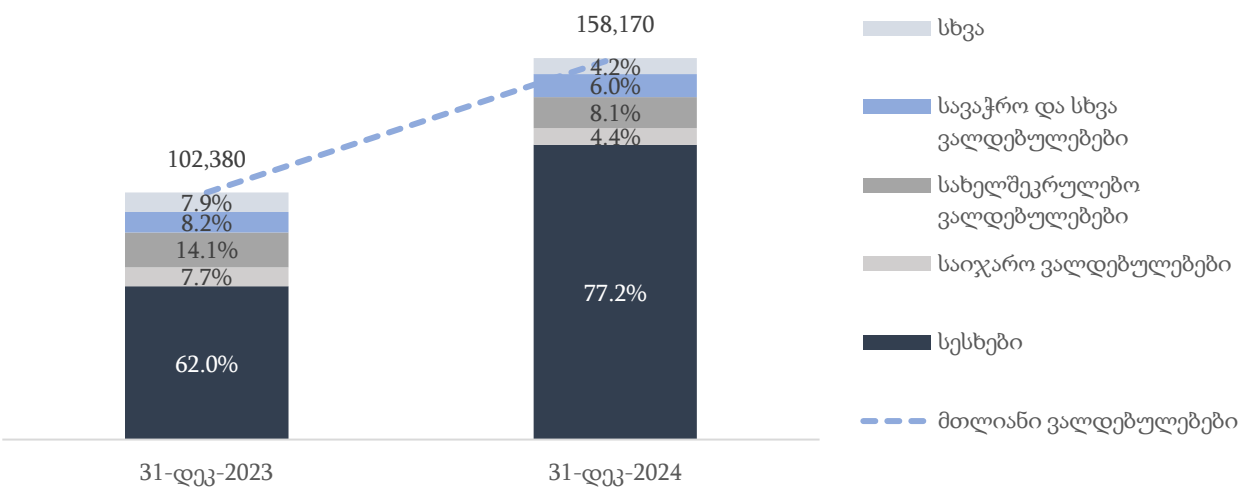
\*„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ - საკანონმდებლო და სასამართლო რისკებთან დაკავშირებული რისკების ქვეთავი, რისკი 3.7.

## მთლიანი ვალდებულებები

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ მთლიანმა ვალდებულებებმა 158,170 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით, 54.5%-ით არის გაზრდილი. აღნიშნული ზრდის მასტიმულირებელი ფაქტორი იყო ვალდებულებების ყველაზე დიდი მუხლის, სესხების 92.3%-იანი ზრდა. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სესხები მთლიანი ვალდებულებების 77.2%-ს წარმოადგენდა.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ ჯამურმა ვალდებულებებმა 102,380 ათასი ლარი შეადგინა, საიდანაც ყველაზე დიდი წილი, კერძოდ 62.0% სესხებს უჭირავს. ამასთან, ვალდებულებების ოდენობა 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 32.2%-ით, ანუ 48,526 ათასი ლარით შემცირდა. აღნიშნული შემცირება ძირითადად განპირობებული იყო სესხების მოცულობის შემცირებით.

გრაფიკი 24. „კომპანიის“ ვალდებულებები (ათასი ლარი)



სესხები

„კომპანიას“ მიღებული აქვს სესხები როგორც დაკავშირებული მხარეებისგან, ისე საქართველოს რეზიდენტი კომერციული ბანკებისგან.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიღებული სესხების ჯამური ოდენობა 122,138 ათას ლარს შეადგენდა, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 92.3%-ით არის გაზრდილი. 2024 წელს მიღებული სესხების ნაწილი მიმართული იყო ბათუმის მუნიციპალურ ტერიტორიაზე სარეკლამო საშუალებების განთავსების ნებართვის მოპოვებასთან დაკავშირებული ხარჯების დასაფინანსებლად, ხოლო დარჩენილი ნაწილი გადაეცა დაკავშირებულ მხარეს სესხის სახით.

თავის მხრივ, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიღებული სესხების ჯამური ოდენობა 63,521 ათას ლარს შეადგენდა, რაც 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 36.1%-ით არის შემცირებული. აღნიშნული შემცირება განპირობებულია მიღებული სესხების წინსწრებით დაფარვით, რაც თავის მხრივ განპირობებული იყოს გაცემული სესხების უკან დაბრუნებით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სესხების გრძელვადიანი ნაწილი მთლიანი სესხების 55.5%-ს, ხოლო მოკლევადიანი ნაწილი 44.5%-ს წარმოადგენს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გრძელვადიანი სესხები მთლიანი სესხების 29.3%-ს წარმოადგენდა, რაც 2022 წლის 62.8%-თან შედარებით 33.5 პროცენტული პუნქტით არის შემცირებული. აღნიშნული შემცირება განპირობებულია სესხების წინსწრებით დაფარვით, რამაც სესხების გრძელვადიანი ნაწილი 62,431 ათასიდან 18,583 ათას ლარამდე შეამცირა. თავის მხრივ, სესხების მიმდინარე ნაწილის წილის მთლიან სესხებში 33.5 პროცენტული პუნქტით გაიზარდა და შეადგინა 71.7% მთლიანი სესხების.

მიღებული სესხების მოძრაობა შესაბამისი პერიოდების მანძილზე იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)       | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|--------------------|--------------|--------------|
|                    | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| პერიოდის დასაწყისი | 99,427       | 63,521       |
| მიღებული სესხები   | 52,877       | 102,977      |

|                                    |               |                |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| დარიცხული პროცენტი                 | 8,324         | 9,691          |
| სესხების დაფარვა                   | (88,957)      | (47,294)       |
| სესხების დაფარვა - არაფულადი       | -             | -              |
| გადახდილი პროცენტი                 | (6,912)       | (9,456)        |
| გადახდილი პროცენტი - არაფულადი     | 533           | -              |
| სესხის ღირებულების ცვლილება        | (132)         | (149)          |
| საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა | (1,638)       | 2,847          |
| <b>პერიოდის ბოლო</b>               | <b>63,521</b> | <b>122,138</b> |

მიღებულ სესხებთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.

### სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ჩაშლა შესაბამისი თარიღების მიხედვით იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                                 | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                              | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| <b>მოკლევადიანი:</b>                                         |              |              |
| სავაჭრო ვალდებულებები                                        | 2,790        | 3,926        |
| სავაჭრო ვალდებულებები დაკავშირებულ მხარეებთან                | 256          | 106          |
| გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები | 5,391        | 5,424        |
| <b>სულ მოკლევადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები</b>        | <b>8,436</b> | <b>9,455</b> |
| <b>სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები</b>                     | <b>8,436</b> | <b>9,455</b> |

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შეადგენს 9,455 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით გაზრდილია 12.1%-ით. აღნიშნული ზრდა უმეტესწილად სავაჭრო ვალდებულებების 40.7%-იან ზრდას უკავშირდება.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შეადგენს 8,436 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 55.1%-ით. აღნიშნული შემცირების მიზეზია ერთი მხრივ, სავაჭრო ვალდებულებების მნიშვნელოვანი შემცირება 4,933 ათასი ლარის ოდენობით (რაც უკავშირდება შპს საკენი ბიოგრაფისგან-ის მიწასთან დაკავშირებული სავაჭრო ვალდებულების შემცირებას ქონების მართვის სააგენტოსთან), ხოლო მეორე მხრივ, შპს ალმა ლისის წილის გაყიდვასთან დაკავშირებული ავანსის შემოსავლად აღიარება. 2023 წელს მიღებული ავანსის საპირწონედ შპს ალმამ რომან იჭვიაძეზე გაყიდა შპს „ალმა ლისი“-ს 11.84%-იანი წილი. დამატებითი დეტალები აღნიშნულ ტრანზაქციასთან დაკავშირებით, გთხოვთ, იხილოთ მუხლში - „შვილობილში განხორციელებული ინვესტიცია“.

### სახელშეკრულებო ვალდებულებები

„კომპანიას“ სს „თიბისი ბანკთან“ გაფორმებული აქვს 3 წლიანი და 10 წლიანი ხელშეკრულებები, რომლის ფარგლებშიც „კომპანიას“ წინასწარ აქვს სს „თიბისი ბანკისგან“ აღებული გასაწევი სერვისის თანხა. აღნიშნული თანხა აღიარებულია სახელშეკრულებო ვალდებულებებად, რომლებიც ეტაპობრივად აღირიცხება როგორც შემოსავალი. აღნიშნული თანხების აღიარებასთან ერთად, პარალელურად ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესაბამისი შემცირება. -

სახელშეკრულებო ვალდებულებების რეკონსილაცია წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| (ათასი ლარი)                                                                                  | 2023          | 2024          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                               | აუდიტირებული  | აუდიტირებული  |
| <b>პერიოდის დასაწყისი</b>                                                                     | <b>15,780</b> | <b>14,443</b> |
| სახელშეკრულებო ვალდებულების ფინანსური ხარჯი                                                   | 1,407         | 1,242         |
| სახელშეკრულებო ვალდებულებებში მოცემული თანხები, რომლებიც აღიარდა შემოსავლად პერიოდის მანძილზე | (3,064)       | (3,769)       |

|                                                                                  |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| მიღებული ანაზღაურება ავანსად, რომელიც არ აღიარებულა შემოსავლად წლის განმავლობაში | 320           | 959           |
| <b>პერიოდის ბოლო</b>                                                             | <b>14,443</b> | <b>12,875</b> |

### საიჯარო ვალდებულებები

„კომპანიის“ საიჯარო ვალდებულებები შესაბამისი პერიოდების ბოლო მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                         | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
|                                      | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| საიჯარო ვალდებულებები (გრძელვადიანი) | 7,089        | 6,097        |
| საიჯარო ვალდებულებები (მიმდინარე)    | 831          | 894          |
| <b>სულ საიჯარო ვალდებულებები</b>     | <b>7,919</b> | <b>6,991</b> |

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით „კომპანიის“ საიჯარო ვალდებულებები შემცირებულია 11.7%-ით და შეადგენს 6,991 ათას ლარს.

„კომპანიის“ საიჯარო ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 7,919 ათას ლარს წარმოადგენს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით უმნიშვნელოდ, 1.1%-ით არის გაზრდილი.

დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „აქტივი გამოყენების უფლებით“.

### სხვა ვალდებულებები

სხვა ვალდებულებები დაკავშირებულია კომპანია „ალმა“-ს ექსკლუზიურ უფლებებთან, რომელიც წარმოადგენს ლიცენზიას რეკლამის განთავსებაზე თბილისის და ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტებში, აგრეთვე ქუთაისის, ზუგდიდის და თბილისის მოსაცდელეზზე (იმ ლიცენზიებზე, რომლის სანაცვლოდაც „კომპანია“ პერიოდულად იხდის შესაბამის თანხას).

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიას“ აღრიცხული აქვს 6,197 ათასი ლარის ღირებულების სხვა ვალდებულებები, რომელიც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით შემცირებულია 16.4%-ით.

2023 წლის მდგომარეობით, „კომპანიას“ აღრიცხული აქვს 7,414 ათასი ლარის სხვა ვალდებულებები, რომელიც წინა ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 13.7%-ით.

სხვა ვალდებულებები შესაბამისი თარიღებისთვის წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)               | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|----------------------------|--------------|--------------|
|                            | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| <b>გრძელვადიანი</b>        |              |              |
| შპს ტავ ურბან საქართველო   | 3,090        | 1,939        |
| შპს ტავ ბათუმი ოფერეიშენსი | 481          | 302          |
| ქ.ზუგდიდის საკრებულო       | 1,457        | 1,380        |
| ქ.თბილისის საკრებულო       | 141          | 122          |
| ქ.ქუთაისის საკრებულო       | 312          | 251          |
|                            | <b>5,479</b> | <b>3,993</b> |
| <b>მოკლევადიანი</b>        |              |              |
| შპს ტავ ურბან საქართველო   | 1,376        | 1,608        |
| შპს ტავ ბათუმი ოფერეიშენსი | 214          | 250          |
| ქ.თბილისის საკრებულო       | 221          | 220          |
| ქ.ზუგდიდის საკრებულო       | 33           | 33           |
| ქ.ქუთაისის საკრებულო       | 92           | 92           |
|                            | <b>1,935</b> | <b>2,204</b> |

ლიცენზიებთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „არამატერიალური აქტივები“.

#### კაპიტალის ცვლილების ინდივიდუალური ანგარიშგება

| (ათასი ლარი)                  | საწესდებო კაპიტალი* | გაუნაწილებელი მოგება | სულ            |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------------|
| <b>2022 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>1,327</b>        | <b>107,830</b>       | <b>109,157</b> |
| სრული შემოსავალი              | -                   | 4,104                | <b>4,104</b>   |
| <b>2023 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>1,327</b>        | <b>111,934</b>       | <b>113,261</b> |
| სრული შემოსავალი              | -                   | 20,250               | <b>20,250</b>  |
| <b>2024 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>1,327</b>        | <b>132,184</b>       | <b>133,510</b> |

\*„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ - საკანონმდებლო და სასამართლო რისკებთან დაკავშირებული რისკების ქვეთავი, რისკი 3.7.

პროსპექტში გამჟღავნებული ისტორიული პერიოდების განმავლობაში „კომპანიის“ საკუთარი კაპიტალი იზრდება მხოლოდ დაგენერირებული წმინდა მოგებისა და შესაბამისად, გაუნაწილებელი მოგების ზრდის საფუძველზე. პროსპექტში გამჟღავნებული ისტორიული პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა დამატებითი შენატანი კაპიტალში და არც დივიდენდის გაცემის ფაქტი დაფიქსირებულა.

## ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება

| (ათასი ლარი)                                                    | 2023<br>აუდიტ.  | 2024<br>აუდიტ.  |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები                      | 51,275          | 69,076          |
| მომწოდებლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები                         | (13,654)        | (12,326)        |
| თანამშრომლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები                        | (3,644)         | (4,744)         |
| გადახდილი გადასახადები                                          | (9,009)         | (12,406)        |
| დაბრუნებული დამატებული ღირებულების გადასახადი                   | -               | -               |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>          | <b>24,968</b>   | <b>39,600</b>   |
| გადახდილი პროცენტები                                            | (7,665)         | (9,879)         |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>          | <b>17,302</b>   | <b>29,721</b>   |
| <b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>               |                 |                 |
| ძირითადი საშუალებების შეძენა                                    | (3,136)         | (9,286)         |
| საინვესტიციო ქონების შეძენა                                     | (25,782)        | (538)           |
| ინვესტიცია შვილობილ კომპანიაში                                  |                 | (426)           |
| ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები    | 32              | 229             |
| საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები     | 6,590           | 2,733           |
| არამატერიალური აქტივების შეძენა                                 | (135)           | (29,758)        |
| საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოთხოვნების შემცირება          | -               | -               |
| გაცემული სესხები                                                | (2,556)         | (48,423)        |
| წილის რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები                    | -               | -               |
| წმინდა ფულადი ნაკადი შვილობილის გასვლის ოპერაციიდან             | 15,559          | -               |
| მიღებული პროცენტები                                             | 1,465           | 263             |
| გაცემული სესხიდან მიღებული ფულადი სახსრები                      | 26,328          | 1,292           |
| მიღებული დივიდენდი                                              | -               | -               |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>        | <b>18,367</b>   | <b>(83,916)</b> |
| <b>ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან</b>                  |                 |                 |
| სესხების მიღება                                                 | 52,877          | 102,977         |
| სესხის ათვისების საკომისიო                                      | -               | (289)           |
| სესხის დაფარვა                                                  | (88,957)        | (47,294)        |
| საიჯარო ვალდებულების დაფარვა                                    | (568)           | (801)           |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>           | <b>(36,648)</b> | <b>54,594</b>   |
| <b>ფულადი ნაკადების წმინდა (ზრდა)/შემცირება</b>                 | <b>(979)</b>    | <b>398</b>      |
| <b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში</b>              | <b>1,573</b>    | <b>579</b>      |
| საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა ფული და ფულის ეკვივალენტებზე | (15)            | (92)            |
| <b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს</b>                   | <b>579</b>      | <b>886</b>      |

## ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან

2024 წლის მდგომარეობით, საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულმა სახსრებმა - პროცენტის გადახდამდე 39,600 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით, მცირედით 58.6%-ით არის გაზრდილი. 2024 წლის განმავლობაში გადახდილმა პროცენტმა შეადგინა 9,879 ათასი ლარი, რაც 28.9%-ით მეტია წინა წლის ანალოგიურ მაჩვენებელზე. შედეგად, „კომპანიის“ წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან შეადგენდა 29,721 ათას ლარს, რაც 2023 წლის პირველი ნახევრის ანალოგიურ მაჩვენებელს 71.8%-ით აღემატება. აღნიშნული მატება, უმეტესწილად, მომხმარებლებისგან მიღებულ ფულად სახსრებს უკავშირდება, რომელიც 69,076 ათას ლარს შეადგენდა 2024 წლის მდგომარეობით.

2023 წლის მდგომარეობით, საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულმა სახსრებმა - პროცენტის გადახდამდე 24,968 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 20.5%-ით არის შემცირებული. 2023 წელს

გადახდილი პროცენტი შეადგენდა 7,665 ათას ლარს, რის შედეგადაც 2023 წლის წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები 17,302 ათას ლარს წარმოადგენს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 24.9%-ით.

დეტალური ინფორმაცია პერიოდების მანძილზე იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                           | 2023<br>აუდიტირებული | 2024<br>აუდიტირებული |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები             | 51,275               | 69,076               |
| მომწოდებლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები                | (13,654)             | (12,326)             |
| თანამშრომლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები               | (3,644)              | (4,744)              |
| გადახდილი გადასახადები                                 | (9,009)              | (12,406)             |
| დაბრუნებული დამატებული ღირებულების გადასახადი          | -                    | -                    |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b> | <b>24,968</b>        | <b>39,600</b>        |
| გადახდილი პროცენტები                                   | (7,665)              | (9,879)              |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b> | <b>17,302</b>        | <b>29,721</b>        |

ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან

საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრები უმეტესწილად უკავშირდება ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების შეძენას, ასევე გაცემული სესხებიდან მიღებულ პროცენტებსა და ფულად სახსრებს და სხვა.

2024 წელს საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებულმა ფულადმა ნაკადებმა უარყოფითი 83,916 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით (დადებითი 18,367 ათასი ლარი) მნიშვნელოვნად განსხვავდება. საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული უარყოფითი ფულადი ნაკადები უმეტესწილად განპირობებულია 48,423 ათასი ლარის ოდენობით სესხის გაცემით (2023 წელი: 2,556 ათასი ლარი).

2023 წელს საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებულმა ფულადმა ნაკადებმა 18,367 ათას ლარს მიაღწია, რაც წინა წლის უარყოფით 32,020 ათას ლართან შედარებით მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი. აღნიშნული ზრდა განპირობებული იყო შემდეგი ფაქტორებით: გაცემული სესხების უკან დაბრუნებით 26,328 ათასი ლარის ოდენობით (2022: 2,134 ათასი ლარი) და ასევე, წმინდა ფულადი ნაკადებით შვილობილის გასვლის ოპერაციიდან, რამაც შეადგინა 15,559 ათასი ლარი და მიღებული იქნა შპს „საკენი ბიოგრაფისგან“-ის 50%-იანი წილის გაყიდვის ოპერაციიდან.

დეტალური ინფორმაცია პერიოდების მანძილზე იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                                 | 2023<br>აუდიტ. | 2024<br>აუდიტ.  |
|--------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>            |                |                 |
| ძირითადი საშუალებების შეძენა                                 | (3,136)        | (9,286)         |
| საინვესტიციო ქონების შეძენა                                  | (25,782)       | (538)           |
| ინვესტიცია შვილობილ კომპანიაში                               |                | (426)           |
| ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები | 32             | 229             |
| საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები  | 6,590          | 2,733           |
| არამატერიალური აქტივების შეძენა                              | (135)          | (29,758)        |
| საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოთხოვნების შემცირება       | -              | -               |
| გაცემული სესხები                                             | (2,556)        | (48,423)        |
| წილის რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები                 | -              | -               |
| წმინდა ფულადი ნაკადი შვილობილის გასვლის ოპერაციიდან          | 15,559         | -               |
| მიღებული პროცენტები                                          | 1,465          | 263             |
| გაცემული სესხიდან მიღებული ფულადი სახსრები                   | 26,328         | 1,292           |
| მიღებული დივიდენდი                                           | -              | -               |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>     | <b>18,367</b>  | <b>(83,916)</b> |

## ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან

ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან მოიცავს მიღებულ და გადახდილ სესხებს, აგრეთვე გადახდილ საიჯარო ვალდებულებებს.

2024 წელს ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან შეადგენდა 54,594 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიური პერიოდის უარყოფით 36,646 ათას ლარს მნიშვნელოვნად აღემატება. აღნიშნული ერთის მხრივ განპირობებულია სესხების დაფარვის 46.8%-იანი შემცირებით, რაც სესხების წინსწრებით გადახდების შემცირებით გახდა შესაძლებელი, ხოლო მეორე მხრივ, მიღებული სესხების 94.8%-იანი ზრდით.

2023 წლის მდგომარეობით, ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან შეადგენდა უარყოფით 36,648 ათას ლარს, რაც სესხების წინსწრებით დაფარვით იყო განპირობებული. 2022 წლის ანალოგიური პერიოდისთვის, ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან შეადგენდა 8,942 ათას ლარს. 2023 წლის შემცირება განპირობებული იყო წინსწრებით გადახდილი სესხის ძირითადი თანხის მნიშვნელოვანი მატებით.

დეტალურად პერიოდების მანძილზე ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული/გასული ფულადი სახსრები იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                          | 2023            | 2024          |
|-------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                                       | აუდიტირებული    | აუდიტირებული  |
| სესხების მიღება                                       | 52,877          | 102,977       |
| სესხის ათვისების საკომისიო                            | -               | (289)         |
| სესხის დაფარვა                                        | (88,957)        | (47,294)      |
| საიჯარო ვალდებულების დაფარვა                          | (568)           | (801)         |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b> | <b>(36,648)</b> | <b>54,594</b> |

## კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა

„კომპანიის“ კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობისა და ოპერაციების შედეგების მიმოხილვა და ანალიზი მოიცავს შესწორებულ კონსოლიდირებულ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს 2023 და 2024 სრული წლებისთვის. თუკი სხვაგვარად არ არის აღნიშნული, ამ მიმოხილვაში წარმოდგენილი ფინანსური ინფორმაცია აღნიშნულ პერიოდებზე ამოღებულია „ემიტენტის“ ფინანსური ანგარიშგებებიდან. ეს ნაწილი წაკითხული უნდა იქნას ფინანსურ ანგარიშგებასთან და მის შენიშვნებთან, ასევე პროსპექტში მოცემულ სხვა ფინანსურ ინფორმაციასთან ერთად.

წინამდებარე პროსპექტში „ემიტენტის“ კონსოლიდირებული ფინანსური მონაცემების გამჟღავნება ხდება მხოლოდ მარეგულირებლისა და კანონმდებლობის საფუძველზე/მოთხოვნით, საინფორმაციო მიზნით. ამასთან, (ა) „ობლიგაციების“ ძირი თანხის, ისევე როგორც „საპროცენტო სარგებლის“ გადახდა წარმოადგენს მხოლოდ ემიტენტის ვალდებულებას და (ბ) „ობლიგაციების“ პირობები ვრცელდება მხოლოდ „ემიტენტის“ საქმიანობაზე და არ წარმოშობს რაიმე სახის ვალდებულებებს „შვილობილი კომპანიების“ მიმართ. ამასთან, კონსოლიდირებული მონაცემების გამჟღავნება არ ქმნის „შვილობილი კომპანიების“ რაიმე სახის გარანტიას ობლიგაციონერების წინაშე და გავლენას არ ახდენს „ობლიგაციების“ პირობების ინტერპრეტაციაზე.

თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული, „კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ თავში წარმოდგენილი რიცხვები და მითითებები ეყრდნობა შპს „ალმას“ კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებს და ვრცელდება კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის სექციის ფარგლებში.

### ფინანსური ანგარიშგებების მომზადების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფასების, Full IFRS) შესაბამისად. 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის გაცემულია არამოდიფიცირებული აუდიტორული დასკვნა. ხელმძღვანელობამ შეასწორა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა, რომელიც უკავშირდებოდა 2023 წლის საანგარიშგებო პერიოდში შვილობილი საწარმოს არამაკონტროლებელი წილის ხვედრით წილში მომხდარ ცვლილებას და ჯგუფმა გამოსცა შესწორებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შესწორებულმა კონსოლიდირებულმა ფინანსურმა ანგარიშგებამ ჩაანაცვლა 2025 წლის 23 აპრილს გამოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება.

### სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

| (ათასი ლარი)                                                 | 2023<br>აუდიტირებული<br>გადაანგარიშებული* | 2024<br>აუდიტირებული, |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| შემოსავალი                                                   | 53,726                                    | 68,707                |
| გაყიდვების თვითღირებულება                                    | (18,901)                                  | (22,524)              |
| <b>საერთო მოგება</b>                                         | <b>34,825</b>                             | <b>46,183</b>         |
| საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები                            | (6,480)                                   | (7,956)               |
| ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვის ცვლილება           | 69                                        | (1,719)               |
| გრძელვადიანი აქტივების გაუფასურების აღდგენა                  | 1,036                                     | -                     |
| (ზარალი)/მოგება გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან, წმინდა | 419                                       | (163)                 |
| სხვა კომპანიებში განხორციელებული ინვესტიციის გაუფასურება     | -                                         | -                     |
| სხვა შემოსავლები, წმინდა                                     | 640                                       | (146)                 |
| მოგება/(ზარალი) შვილობილის გასვლიდან, წმინდა                 | 19,931                                    | -                     |

|                                                            |               |               |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| შვილობილის წილის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი, წმინდა | -             | -             |
| <b>საოპერაციო მოგება</b>                                   | <b>50,441</b> | <b>36,198</b> |
| ფინანსური შემოსავალი                                       | 2,812         | 2,487         |
| ფინანსური ხარჯი                                            | (19,181)      | (19,971)      |
| მოგება/(ზარალი) საკუროსო სხვაობიდან, წმინდა                | (374)         | (2,568)       |
| წილობრივი მეთოდით აღრიცხული კომპანიების მოგების/(ზარალის)  | (4,355)       | (7,614)       |
| წილი                                                       | -             | -             |
| შვილობილებისგან მიღებული დივიდენდები                       | -             | -             |
| <b>მოგება დაბეგრამდე</b>                                   | <b>29,342</b> | <b>8,532</b>  |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                                  | -             | -             |
| <b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</b>                       | <b>29,342</b> | <b>8,532</b>  |
| <b>სრული შემოსავალი, რომელიც განკუთვნილია:</b>             |               |               |
| ჯგუფის აქციონერებისთვის                                    | 29,328        | 8,547         |
| არამაკონტროლებელი წილისთვის                                | 15            | (14)          |
|                                                            | <b>29,342</b> | <b>8,532</b>  |

ჯგუფმა შეასწორა ფასს-ის მოთხოვნებთან შეუსაბამობა, რომელიც უკავშირდებოდა 2023 წელს შვილობილი საწარმოს არამაკონტროლებელი წილის ხვედრით წილში მომხდარ ცვლილებას და ჯგუფმა გამოსცა შესწორებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელმაც ჩაანაცვლა 2025 წლის 23 აპრილს გამოცემული 2024 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება.

## შემოსავალი

„ჯგუფის“ შემოსავლები უმეტესწილად გენერირდება სარეკლამო საქმიანობის სერვისის გაწევიდან.

2024 წლის განმავლობაში, „ჯგუფის“ შემოსავლებმა 68,707 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 27.9%-ით არის გაზრდილი. აღნიშნული ზრდა განპირობებულია „ალმას“ ინდივიდუალური შემოსავლების 30.8%-იანი ზრდით. 2024 წლის განმავლობაში, „ალმას“ ინდივიდუალური ბიზნეს-საქმიანობიდან გამომუშავებული შემოსავლები „ჯგუფის“ მთლიანი შემოსავლების 95.6%-ს წარმოადგენდა.

2023 წლის განმავლობაში, „ჯგუფის“ შემოსავლებმა 53,726 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2022 წლის ანალოგიურ მაჩვენებელს 21.7%-ით აღემატება. აღნიშნული ზრდა განპირობებულია „ალმას“ ინდივიდუალური შემოსავლების 22.0%-იანი ზრდით. 2023 წლის მდგომარეობით, „ალმას“ ინდივიდუალური ბიზნეს-საქმიანობიდან დაგენერირებული შემოსავლები „ჯგუფის“ მთლიანი შემოსავლების 93.5%-ს წარმოადგენდა, დარჩენილი 6.5% კი ძირითადად დაგენერირებულია „ჯგუფში“ შემავალი სარეკლამო სააგენტოს - შპს „კრაკენი 8“-ის მიერ.

პერიოდების მანძილზე „ჯგუფის“ შემოსავლების გადანაწილება წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                      | 2023          | 2024          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
|                                   | აუდიტირებული  | აუდიტირებული  |
| „ალმას“ ინდივიდუალური შემოსავლები | 50,215        | 65,658        |
| სხვა                              | 3,511         | 3,049         |
| <b>სულ „ჯგუფის“ შემოსავლები</b>   | <b>53,726</b> | <b>68,707</b> |

„კომპანიის“ ინდივიდუალური შემოსავლების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“- „შემოსავალი“.

## გაყიდვების თვითღირებულება

გაყიდვების თვითღირებულება მოიცავს ისეთ ხარჯებს, როგორებიცაა შრომის ანაზღაურება, კომუნალური და მასალების ხარჯი და სხვა.

2024 წლის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ გაყიდვების თვითღირებულებამ 22,524 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 19.2%-ით აღემატება 2023 წლის ანალოგიურ მაჩვენებელს. აღნიშნული ზრდა უმეტესწილად შრომის ანაზღაურების 28.7%-იან და ცვეთის ხარჯების 18.2%-იან მატებას უკავშირდება.

2023 წლის მდგომარეობით, გაყიდვების თვითღირებულებამ 18,901 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 12.5%-ით აღემატება წინა წლის ანალოგიურ პერიოდს. აღნიშნული ზრდა ძირითადად შრომის ანაზღაურების 28.7%-იანი ზრდითაა განპირობებული, რაც ნომინალურ ღირებულებაში 1,040 ათას ლარიან სხვაობაში გამოიხატება.

2024 და 2023 წლის მდგომარეობით, „ალმას“ ინდივიდუალური თვითღირებულება შეადგენდა „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული თვითღირებულების 89.2%-ს და 85.6%-ს, შესაბამისად. აღნიშნულ ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ მაჩვენებლებს შორის განსხვავება გამოწვეულია შრომის ანაზღაურების და სოციალური ქსელების მომსახურების დამატებითი ხარჯებით, რომლებიც შედის კონსოლიდირებულ თვითღირებულებაში, მაგრამ არ აისახება ინდივიდუალურ მაჩვენებლებში და არ უკავშირდება „ალმას“ გარე-სარეკლამო ბიზნეს საქმიანობას.

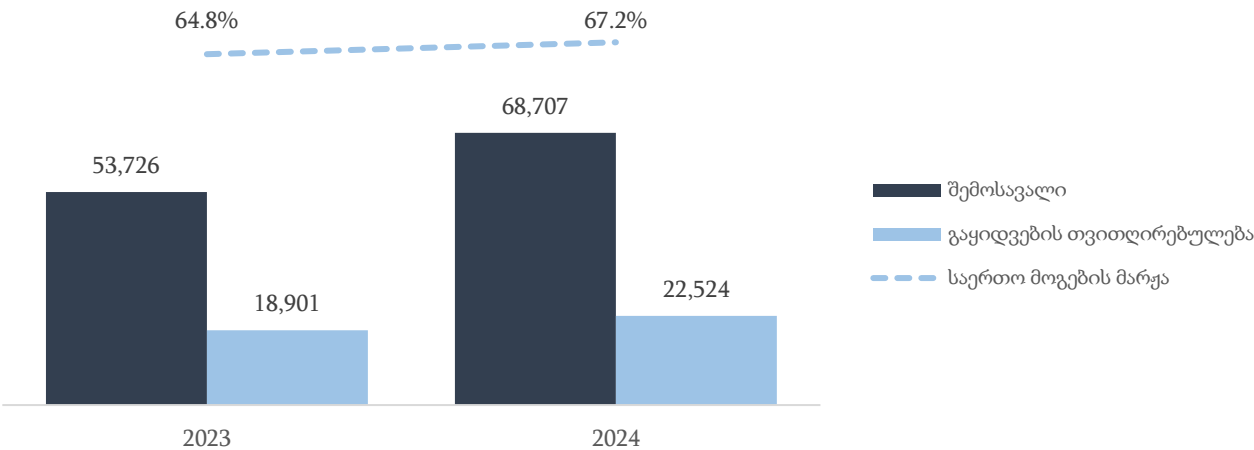
გაყიდვების თვითღირებულების ჩაშლა შეგიძლიათ იხილოთ ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

| (ათასი ლარი)                            | 2023            | 2024            |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                         | აუდიტირებული    | აუდიტირებული    |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                    | (6,922)         | (8,181)         |
| შრომის ანაზღაურება                      | (4,666)         | (6,004)         |
| სოციალური ქსელების მომსახურების ხარჯი   | (1,560)         | (1,127)         |
| კომუნალური ხარჯი                        | (1,323)         | (1,369)         |
| მასალების ხარჯი                         | (1,074)         | (1,319)         |
| იჯარის ხარჯი                            | (947)           | (1,413)         |
| აქტივის გამოყენების უფლების ამორტიზაცია | (926)           | (887)           |
| მოვლა-შენახვის ხარჯი                    | (790)           | (1,074)         |
| სხვა                                    | (692)           | (1,151)         |
| <b>სულ გაყიდვების თვითღირებულება</b>    | <b>(18,901)</b> | <b>(22,524)</b> |

გაყიდვების თვითღირებულებასთან დაკავშირებული დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ – „გაყიდვების თვითღირებულება“.

საერთო მოგება და საერთო მოგების მარჟა

გრაფიკი 25. შემოსავალი, გაყიდვების თვითღირებულება, საერთო მოგების მარჟა ('000 ლარი, %)



2024 წლის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ საერთო მოგება შეადგენდა 46,183 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია 32.6%-ით (2023: 34,825 ათასი ლარი). აღნიშნული ზრდა უმეტესწილად უკავშირდება შემოსავლების 27.9%-ით მატებას. ასევე გაუმჯობესდა საერთო მოგების მარჟა და 2024 წლის მონაცემებით, 67.2% შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიური პერიოდის 64.8%-ს 2.4 პროცენტული პუნქტით აღემატება.

„ჯგუფის“ საერთო მოგებამ 2023 წელს 34,825 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით მნიშვნელოვნად, 27.3%-ით არის გაზრდილი (2022: 27,349 ათასი ლარი). აღნიშნული ზრდა უმეტესწილად განპირობებული იყო შემოსავლების 21.7%-იან ზრდით და შესაბამისად გაუმჯობესდა საერთო მოგების მარჟა - კერძოდ, 2023 წელს აღნიშნულმა მაჩვენებელმა 64.8% შეადგინა (2022: 61.9%).

## საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

„ჯგუფის“ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს ისეთ დანახარჯებს, როგორებიცაა პროფესიული მომსახურებები, კომუნიკაციის ხარჯი, სარეკლამო ხარჯი და სხვა.

2024 წლისთვის „ჯგუფის“ საერთო და ადმინისტრაციულმა ხარჯებმა შეადგინა 7,956 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 22.8%-ით არის გაზრდილი. აღნიშნული ზრდა ძირითადად უკავშირდება შრომის ანაზღაურების 19.1%-იან ხოლო პროფესიული მომსახურების 29.7%-იანი მატებას.

2023 წელს „ჯგუფის“ საერთო და ადმინისტრაციულმა ხარჯებმა შეადგინა 6,480 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 10.9%-ით, არის შემცირებული. აღნიშნული შემცირება უკავშირდება 2022 წელს ძირითადი საშუალებების ჩამოწერას.

| (ათასი ლარი)                                 | 2023          | 2024           |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                              | აუდიტირებული  | აუდიტირებული   |
| შრომის ანაზღაურება                           | (2,014)       | (2,398)        |
| პროფესიული მომსახურებები                     | (1,817)       | (2,356)        |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                         | (662)         | (690)          |
| საგადასახადო ხარჯი                           | (489)         | (497)          |
| მარაგების გაუფასურება                        | (368)         | (283)          |
| კომუნიკაციის ხარჯი                           | (124)         | (145)          |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                         | (93)          | (96)           |
| საბანკო მომსახურება                          | (64)          | (103)          |
| კომუნალური ხარჯი                             | (61)          | (50)           |
| იჯარა                                        | (45)          | (117)          |
| სარეკლამო ხარჯი                              | (14)          | (62)           |
| ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა               | -             | (407)          |
| სხვა                                         | (727)         | (751)          |
| <b>სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები</b> | <b>(6480)</b> | <b>(7,956)</b> |

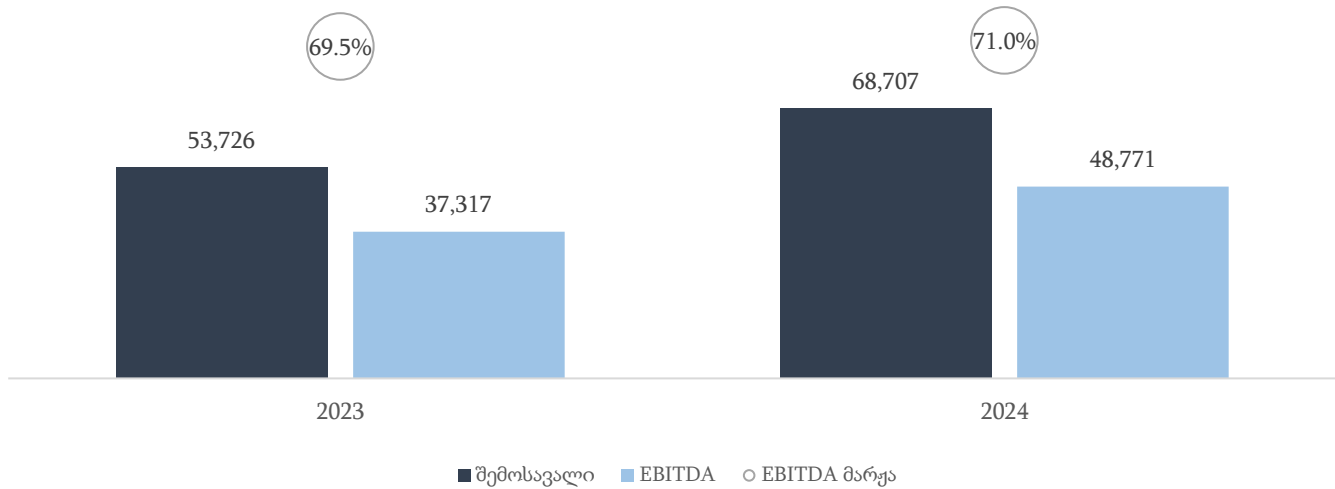
2024 წლის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები „კომპანიის“ ინდივიდუალურ საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებს აღემატება 21%-ით (2023: 17.7%), რაც შრომის ანაზღაურებას და პროფესიულ მომსახურებებს უკავშირდება. 2023 წლის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები „კომპანიის“ ინდივიდუალურ საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებს აღემატება 17.7%-ით (2022: 16.3%), აღნიშნული განსხვავება ძირითადად უკავშირდება შრომის ანაზღაურებას.

2024 წლის მონაცემებით, საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების შეფარდება შემოსავლებთან 11.6%-ს წარმოადგენს, რაც 2023 წლის მაჩვენებელთან 12.1%-თან შედარებით 0.5 პროცენტული პუნქტით არის შემცირებული. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების შეფარდება შემოსავლებთან, 2023 წლის მდგომარეობით, 12.1%-ს წარმოადგენს, რაც 2022 წლის 16.5%-თან შედარებით 4.4 პროცენტული პუნქტით არის შემცირებული.

საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებთან დაკავშირებული დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ - „საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები“, ასევე „ჯგუფის“ აუდიტირებული ანგარიში - შენიშვნა 8 - „საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები“.

## EBITDA<sup>14</sup>

### გრაფიკი 27. შემოსავლები, EBITDA და EBITDA მარჟა პერიოდების მანძილზე ('000 ლარი, %)



2024 წლის განმავლობაში „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული EBITDA შეადგენდა 48,771 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 30.7%-ით არის გაზრდილი (2023: 37,317 ათასი ლარი). აღნიშნული ზრდა ძირითადად შემოსავლების 27.9%-ით ზრდას უკავშირდება. გაუმჯობესდა EBITDA მარჟა, აღნიშნულმა შეადგინა 71%, რაც 2023 წლის 69.5%-თან შედარებით 1.5 პროცენტული პუნქტით არის გაზრდილი.

2023 წელს „ჯგუფის“ EBITDA შეადგენდა 37,317 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 26.9%-ით არის გაზრდილი (2022: 29,411 ათასი ლარი). აღნიშნული ზრდა, პირველ რიგში განპირობებულია შემოსავლების 21.7%-იანი ზრდით, თუმცა აღსანიშნავია, რომ EBITDA-ს ზრდის ტემპმა გადააჭარბა შემოსავლების ზრდას ვინაიდან EBITDA-ის გაუმჯობესება ასევე განპირობებული იყო საერთო მოგების მარჟის გაუმჯობესებით და საოპერაციო ხარჯების ოპტიმიზაციით. ამან თავის მხრივ უზრუნველყო EBITDA მარჟის გაზრდა 66.6%-დან (2022 წლის მონაცემი) 69.5%-მდე (2023 წლის მონაცემი). 2023 წლის მდგომარეობით, „კომპანიის“ ინდივიდუალური EBITDA „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული EBITDA-ს 99.4%-ს წარმოადგენდა.

### ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვის ცვლილება

„ჯგუფი“ აღრიცხავს სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხს ვადაგადაცილების დღეების მიხედვით. ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვის ცვლილება პერიოდების მანძილზე წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                             | 2023         | 2024         |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                          | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| ცვლილება საანგარიშგებო პერიოდის მანძილზე | 69           | (1,719)      |

<sup>14</sup> ფინანსური მიმოხილვის მიზნებისთვის, EBITDA დათვლილია შემდეგნაირად - კორექტირებულ საერთო მოგებას გამოკლებული საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები, გარდა საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებში შემავალი შემდეგი კომპონენტებისა - (1) ცვეთა და ამორტიზაცია და (2) არამატერიალური აქტივების გადახდილი ავანსის ჩამოწერა. თავის მხრივ, კორექტირებული საერთო მოგება გამოითვლება როგორც შემოსავალს გამოკლებული გაყიდვების თვითღირებულება, გარდა გაყიდვების თვითღირებულებაში შემავალი შემდეგი კომპონენტებისა - (1) ცვეთა და ამორტიზაცია და (2) აქტივების გამოყენების უფლების ამორტიზაცია.

დეტალური ინფორმაციისთვის სავაჭრო მოთხოვნებთან და ანარიცხებთან დაკავშირებით იხილეთ - „კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ - „სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები“.

### გრძელვადიანი აქტივების გაუფასურების აღდგენა

„ჯგუფის“ გრძელვადიანი აქტივების გაუფასურების აღდგენა და „კომპანიის“ ინდივიდუალური გრძელვადიანი აქტივების გაუფასურების აღდგენა ერთი და იმავე ოდენობითაა წარმოდგენილი. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ - „გრძელვადიანი აქტივების გაუფასურების აღდგენა“.

### (ზარალი)/მოგება გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან, წმინდა

„ემიტენტი“ პერიოდულად ყიდის ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ნაწილს. 2024 წლის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული მოგება გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან შეადგენდა უარყოფით 163 ათას ლარს, რაც 2 ათასი ლარით ნაკლებია „კომპანიის“ ანალოგიურ ინდივიდუალურ მაჩვენებელზე. 2023 წლის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული მოგება გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან 419 ათას ლარს შეადგენდა, რაც „კომპანიის“ ინდივიდუალურ მაჩვენებელს მცირედით, 0.9 ათასი ლარით აღემატება.

გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან დაგენერირებული წმინდა მოგება/ზარალი პერიოდების მანძილზე წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                                        | 2023         | 2024         |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                     | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| რეალიზებული გრძელვადიანი აქტივების ღირებულება                       | (9,195)      | (2,752)      |
| ძირითადი საშუალებები                                                | (478)        | (1,083)      |
| საინვესტიციო ქონება                                                 | (8,717)      | (1,669)      |
| <b>შემოსავალი გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან</b>              | <b>9,615</b> | <b>2,589</b> |
| ძირითადი საშუალებები                                                | 256          | 971          |
| საინვესტიციო ქონება                                                 | 9,359        | 1,619        |
| <b>(ზარალი)/მოგება გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან, წმინდა</b> | <b>419</b>   | <b>(163)</b> |

დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ - „(ზარალი)/მოგება გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან, წმინდა“.

### სხვა შემოსავლები, წმინდა

სხვა შემოსავლების ჩაშლა პერიოდების მიხედვით შეგიძლიათ იხილოთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                                                          | 2023         | 2024         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                       | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| საიჯარო შემოსავალი სსიპ საზოგადოებრივი მაუწყებლის ხელშეკრულებიდან                     | 3,889        | 3,889        |
| ლაგუნას სპორტ-კომპლექსის და ლომსიას სასტუმროს შემოსავალი                              | 936          | 1,094        |
| საინვესტიციო ქონების იჯარიდან მიღებული შემოსავალი                                     | 681          | 376          |
| საიჯარო ხელშეკრულების ცვლილებების ეფექტი                                              | (8)          | 34           |
| კაპიტალში შეტანილი აქტივის რეალურ ღირებულებასა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა | -            | -            |
| საურავი                                                                               | -            | 663          |
| საწარმოს შეძენის შედეგად მიღებული ხარჯი                                               | -            | (1,315)      |
| საინვესტიციო ქონების გამოყენებასთან დაკავშირებული ხარჯები                             | (4,151)      | (4,062)      |

|                                                     |            |              |
|-----------------------------------------------------|------------|--------------|
| ლაგუნას სპორტ-კომპლექსის და ლომსიას სასტუმროს ხარჯი | (784)      | (911)        |
| სხვა ხარჯი, ნეტო                                    | 76         | 86           |
| <b>სხვა შემოსავლები, წმინდა</b>                     | <b>640</b> | <b>(146)</b> |

2024 წლის მდგომარეობით, წმინდა სხვა შემოსავლები შეადგენდა უარყოფით 146 ათას ლარს, მნიშვნელოვნად განსხვავდება წინა წლის ანალოგიური პერიოდის დადებით 640 ათას ლარიანი მაჩვენებლისგან. აღნიშნული ძირითადად განპირობებული შპს „ქართლი ჯენერეიშების“ შეძენის შედეგად მიღებულია 1,315 ლარიანი ხარჯით.

2023 წლის მდგომარეობით, წმინდა სხვა შემოსავლებმა შეადგინა 640 ათასი ლარი, რაც მნიშვნელოვნად აღემატება 2022 წლის უარყოფით, მინუს 25 ათას ლარიან მაჩვენებელს. აღნიშნული ზრდა უკავშირდება საიჯარო შემოსავალს სსიპ საზოგადოებრივი მაუწყებლის ხელშეკრულებიდან, კერძოდ, შპს კოსტავა თაუერსმა 2022 წელს სსიპ საზოგადოებრივი მაუწყებლისგან შეიძინა მიწა მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. აღნიშნული შესყიდვის ხელშეკრულება ითვალისწინებდა შენობის სსიპ საზოგადოებრივი მაუწყებლისთვის ორი წლით უსასყიდლოდ დათმობას. შესაბამისად კომპანიამ ორი წლის შეფასებული საიჯარო ქირა აღიარა გადავადებულ შემოსავლად, საიდანაც 2023 წელს ჯგუფმა აღიარა 3,889 ათასი ლარის სხვა შემოსავალი. ამავე წელს გაზრდილია საინვესტიციო ქონების გამოყენებასთან დაკავშირებული ხარჯები, რაც ასევე შპს „კოსტავა თაუერსს“ უკავშირდება და წარმოადგენს ამ შენობა-ნაგებობის ცვეთას.

„კომპანიის“ ინდივიდუალური მუხლისგან განსხვავებით, კონსოლიდირებული მაჩვენებლები ითვალისწინებს შპს „კოსტავა თაუერსის“ საიჯარო შემოსავლებს საზოგადოებრივი მაუწყებლისგან, ასევე ლაგუნას სპორტკომპლექსისა და ლომსიას სასტუმროს ხარჯს, ხოლო არ ითვალისწინებს კაპიტალში შეტანილი აქტივის რეალურ ღირებულებასა და საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობებს.

#### მოგება/(ზარალი) შვილობილის გასვლიდან, წმინდა

2023 წელს შპს „საკენი ბიოგრაფისგან“ 50%-იანი წილის გაყიდვის შედეგად მიღებულმა წმინდა მოგებამ 19,931 ათასი ლარი შეადგინა. მოგება აღირიცხა მიღებულ კომპენსაციასა და წილის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის საფუძველზე. აღნიშნულ და სხვა ტრანზაქციებთან დაკავშირებული ფინანსური შედეგები „ჯგუფის“ დონეზე ასახულია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                  | 2023          | 2024         |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                               | აუდიტირებული  | აუდიტირებული |
| მიღებული ფული                                 | 15,559        | -            |
| <b>სულ მიღებული საზღაური</b>                  | <b>15,559</b> | -            |
| გასული ფული                                   | (1,733)       | -            |
| <b>გასული წმინდა აქტივები (გარდა ფულისა):</b> |               |              |
| საინვესტიციო ქონება                           | (22,776)      | -            |
| მარაგები                                      | (3)           | -            |
| საგადასახადო აქტივი                           | (4)           | -            |
| გაცემული სესხები                              | (381)         | -            |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                    | (8,995)       | -            |
| სესხები                                       | 9,951         | -            |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                 | 4,110         | -            |
| სახელშეკრულებო ვალდებულებები                  | 2,030         | -            |
| საგადასახადო ვალდებულებები                    | 242           | -            |
| არამაკონტროლებლის წილი                        | 22,114        | -            |
|                                               | <b>6,288</b>  | -            |
| <b>ზარალი შვილობილის გასვლიდან</b>            | <b>21,848</b> | -            |
| შედეგი შვილობილის გასვლის ოპერაციიდან         |               |              |
| შემოსავალი                                    | 5             | -            |
| საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები             | (143)         | -            |
| სხვა შემოსავალი, წმინდა                       | 103           | -            |
| ფინანსური შემოსავალი                          | 0             | -            |
| ფინანსური ხარჯი                               | (171)         | -            |

|                                                    |        |   |
|----------------------------------------------------|--------|---|
| ზარალი საკუროს სხვაობიდან, წმინდა                  | 23     | - |
|                                                    | (184)  | - |
| წმინდა მოგება შვილობილის გასვლის ოპერაციებიდან     | 20,116 | - |
| სულ წმინდა მოგება შვილობილის გასვლის ოპერაციებიდან | 19,931 | - |

2024 წლის განმავლობაში არ მომხდარა შვილობილის გასვლა, შესაბამისად მოგება/ზარალი შვილობილის გასვლიდან ამ პერიოდებისთვის წარმოადგენს 0-ს.

2023 წლის მდგომარეობით შპს „ალმას“ ინდივიდუალურად შვილობილების გასვლიდან წარმოეშვა ზარალი 14,280 ათასი ლარის ოდენობით, ხოლო კონსოლიდირებულ დონეზე მოგება 19,931 ათასი ლარი შეადგინა. აღნიშნული განსხვავება განპირობებულია შპს „საკენი ბიოგრაფიდან“-ის 50%-იანი წილის რეალიზაციით. ამ ტრანზაქციის შედეგად „კომპანიის“ საინვესტიციო ქონებიდან გავიდა 56,986 ათასი ლარი - ინვესტიცია შეფასებული რეალური ღირებულებით, ხოლო „ჯგუფის“ დონეზე 22,775 ათასი ლარი - ინვესტიცია შეფასებული საბალანსო ღირებულებით.

### ფინანსური შემოსავლები

„ჯგუფს“ გაცემული აქვს სესხები დაკავშირებულ საწარმოებზე, საიდანაც იღებს საპროცენტო შემოსავალს, პერიოდების მიხედვით საპროცენტო შემოსავალი წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)         | 2023         | 2024         |
|----------------------|--------------|--------------|
|                      | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| ფინანსური შემოსავალი | 2,812        | 2,487        |

2024 წლის მონაცემებით, „ჯგუფის“ ფინანსურმა შემოსავალმა 2,487 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 11.5%-ით. მიუხედავად იმისა, რომ გაცემული სესხები 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის გაზრდილი, გასათვალისწინებელია, რომ 2024 წლის მანძილზე საპროცენტო შემოსავლები ძირითადად ნაკლები მოცულობის გაცემულ სესხებზე ირიცხებოდა, ვინაიდან დამატებით სესხები გაიცა ეტაპობრივად. 2024 წლის მონაცემებით, ფინანსური შემოსავლები კონსოლიდირებულად 25.5%-ით ნაკლებია ინდივიდუალურ მაჩვენებლებზე, რაც შვილობილ კომპანიებზე გაცემული სესხებიდან მიღებული ფინანსური შემოსავლების ელიმინაციითაა განპირობებული.

2023 წელს ფინანსურმა შემოსავალმა შეადგინა 2,812 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 98.8%-ით არის გაზრდილი. მიუხედავად იმისა, რომ გაცემული სესხები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემცირებული, გასათვალისწინებელია, რომ პერიოდის 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხების უმეტესობა გაცემული იქნა 2022 წლის ბოლოს და მათი მომსახურება ხდებოდა 2023 წლის მანძილზე. 2023 წელს „კომპანიის“ ინდივიდუალურმა შემოსავლები 22.1%-ით აღემატებოდა კონსოლიდირებულ მაჩვენებელს, რაც უმეტესწილად შვილობილ კომპანიებზე გაცემული სესხების ელიმინაციას უკავშირდება.

დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ - „გაცემული სესხები“.

### ფინანსური ხარჯები

| (ათასი ლარი)                                              | 2023         | 2024         |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                           | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| სესხებთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი                   | (14,148)     | (17,640)     |
| სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი        | (1,429)      | (619)        |
| საკონტრაქტო ვალდებულებასთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი | (1,407)      | (1,242)      |

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი | (837)           | (753)           |
| ლიცენზიებთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი       | (827)           | (729)           |
| სესხის ღირებულების ცვლილება                      | (533)           | 1,013           |
| <b>სულ ფინანსური ხარჯი</b>                       | <b>(19,181)</b> | <b>(19,971)</b> |

2024 წლის განმავლობაში, „ჯგუფის“ ფინანსურმა ხარჯებმა შეადგინა 19,971 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 4.1%-ით არისმგაზრდილი. 2024 წლის მდგომარეობით, ყველაზე მსხვილი პუნქტი არის სესხებთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი, რომელიც შეადგენდა 17,640 ათას ლარს და მთლიანი კონსოლიდირებული ფინანსური ხარჯების 88.3%-ს წარმოადგენდა. ფინანსური ხარჯების დეტალიზაცია, მათ შორის საპროცენტო და არასაპროცენტო კომპონენტების გაყოფა, წარმოდგენილია სექციაში „ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები“, ქვეთავში „ზოგადი შენიშვნები კოეფიციენტებისთვის“.

2023 წელს „ჯგუფის“ ფინანსურმა ხარჯებმა შეადგინა 19,181 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 60.5%-ით არის გაზრდილი. 2023 წლის მდგომარეობით, ფინანსური ხარჯების ყველაზე მსხვილი პუნქტი არის სესხებთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯი, რომელიც შეადგენდა 14,148 ათას ლარს და მთლიანი კონსოლიდირებული ფინანსური ხარჯების 73.8%-ს. ფინანსური ხარჯების ამგვარი ზრდა უკავშირდება

საკონტრაქტო ვალდებულებასა და ლიცენზიებთან დაკავშირებული ფინანსურ ხარჯზე ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ - „ფინანსური ხარჯები“.

შპს „კოსტავა თაუერსმა“ სსიპ საზოგადოებრივი მაუწყებლისგან შეიძინა მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა. შენადენის ღირებულება ნაწილობრივ იქნა გადახდილი, ხოლო გადაუხდეელი თანხა აღიარდა ვალდებულებად (იხილეთ - „კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ - „სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები“). აღსანიშნავია, რომ აუდიტი აღნიშნულ ვალდებულებას განუსაზღვრავს შესაბამის პროცენტს, რომელიც აისახება „სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებული ფინანსური ხარჯის“ მუხლის ფარგლებში.

## მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან, წმინდა

დეტალები საკურსო სხვაობასთან დაკავშირებით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                        | 2023         | 2024           |
|-----------------------------------------------------|--------------|----------------|
|                                                     | აუდიტირებული | აუდიტირებული   |
| ეფექტი ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე                | (17)         | (44)           |
| ეფექტი სხვა ფინანსურ ინსტრუმენტებზე                 | (357)        | (2,525)        |
| <b>სულ მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან, წმინდა</b> | <b>(374)</b> | <b>(2,568)</b> |

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აშშ დოლარის კურსი გაუტოლდა 2.8068-ს (2023: 2.6894). აღნიშნული კურსთაშორისი ცვლილების შედეგად „ჯგუფმა“ 2024 წლის განმავლობაში დააფიქსირა საკურსო ზარალი 2,568 ათასი ლარის ოდენობით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დოლარის კურსი გაუტოლდა 2.6894-ს (2022: 2.7020), აღნიშნული კურსთაშორისი ცვლილების შედეგად კომპანიამ 2023 წლის განმავლობაში საკურსო სხვაობიდან 374 ათასი ლარის ზარალი დააგენერირა, რაც მნიშვნელოვნად არის შემცირებული წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით (7,511 ათასი ლარით).

## წილობრივი მეთოდით აღრიცხული კომპანიების მოგების/(ზარალის) წილი

წილობრივი მეთოდით აღრიცხული კომპანიების მოგების/(ზარალის) წილი „ჯგუფის“ და „კომპანიის“ დონეზე ერთი და იგივეა. აღნიშნულ მუხლთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური

საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ – „წილობრივი მეთოდით აღრიცხული კომპანიების მოგების/(ზარალის) წილი“.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

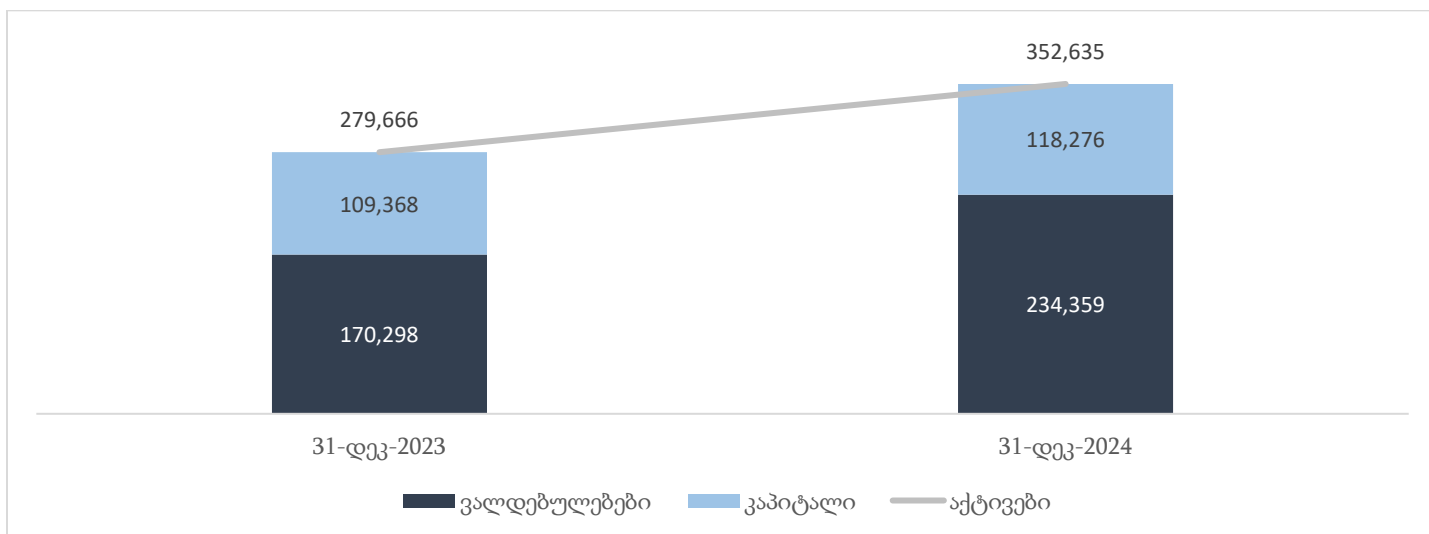
| (ათასი ლარი)                                  | 31.12.2023<br>აუდიტირებული,<br>გადაანგარიშებული | 31.12.2024<br>აუდიტირებული,<br>გადაანგარიშებული |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>აქტივები</b>                               |                                                 |                                                 |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                  |                                                 |                                                 |
| არამატერიალური აქტივები                       | 49,379                                          | 74,009                                          |
| აქტივის გამოყენების უფლება                    | 7,117                                           | 5,964                                           |
| ძირითადი საშუალებები                          | 29,056                                          | 39,284                                          |
| საინვესტიციო ქონება                           | 114,796                                         | 127,674                                         |
| შვილობილებში განხორციელებული ინვესტიცია       | -                                               | -                                               |
| ერთობლივ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია | 39,469                                          | 31,855                                          |
| ინვესტიცია წილობრივ ინსტრუმენტებში            | 122                                             | 191                                             |
| გუდვილი                                       | 245                                             | 245                                             |
| გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები | 4,109                                           | 2,847                                           |
| გაცემული სესხები                              | -                                               | 6,579                                           |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>              | <b><u>244,294</u></b>                           | <b><u>288,648</u></b>                           |
| <b>მიმდინარე აქტივები</b>                     |                                                 |                                                 |
| მარაგები                                      | 1,794                                           | 2,040                                           |
| საგადასახადო აქტივი                           | -                                               | -                                               |
| გაცემული სესხები                              | 17,808                                          | 40,215                                          |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                    | 14,760                                          | 19,252                                          |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები <sup>15</sup>     | 1,009                                           | 2,482                                           |
| <b>სულ მიმდინარე აქტივები</b>                 | <b><u>35,372</u></b>                            | <b><u>63,988</u></b>                            |
| <b>სულ აქტივები</b>                           | <b><u>279,666</u></b>                           | <b><u>352,635</u></b>                           |
| <b>საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები</b>     |                                                 |                                                 |
| საწესდებო კაპიტალი*                           | 1,327                                           | 1,327                                           |
| გაუნაწილებელი მოგება                          | 103,958                                         | 112,505                                         |
|                                               | <b><u>105,285</u></b>                           | <b><u>113,832</u></b>                           |
| არამაკონტროლებლის წილი                        | 4,083                                           | 4,445                                           |
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი</b>                  | <b><u>109,368</u></b>                           | <b><u>118,276</u></b>                           |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>             |                                                 |                                                 |
| საიჯარო ვალდებულებები                         | 7,089                                           | 6,097                                           |
| სხვა ვალდებულებები                            | 5,479                                           | 3,993                                           |
| სახელშეკრულებო ვალდებულებები                  | 9,224                                           | 7,417                                           |
| გადავადებული შემოსავალი                       | -                                               | -                                               |
| სესხები                                       | 71,649                                          | 83,716                                          |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                 | 4,563                                           | -                                               |
| <b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>         | <b><u>98,004</u></b>                            | <b><u>101,223</u></b>                           |
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>                |                                                 |                                                 |
| სხვა ვალდებულებები                            | 1,935                                           | 2,204                                           |
| საგადასახადო ვალდებულებები                    | 706                                             | 487                                             |
| საიჯარო ვალდებულებები                         | 831                                             | 894                                             |
| სახელშეკრულებო ვალდებულებები                  | 5,219                                           | 5,457                                           |
| გადავადებული შემოსავალი                       | 3,889                                           | -                                               |

<sup>15</sup> 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 919,7 ათასი ლარი წარმოადგენს შეზღუდულ ფულად სახსრებს

|                                               |                      |                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| სესხები                                       | 45,133               | 109,130               |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                 | 14,580               | 14,964                |
| <b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>            | <b><u>72,293</u></b> | <b><u>133,136</u></b> |
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები</b> | <b>279,666</b>       | <b>352,635</b>        |

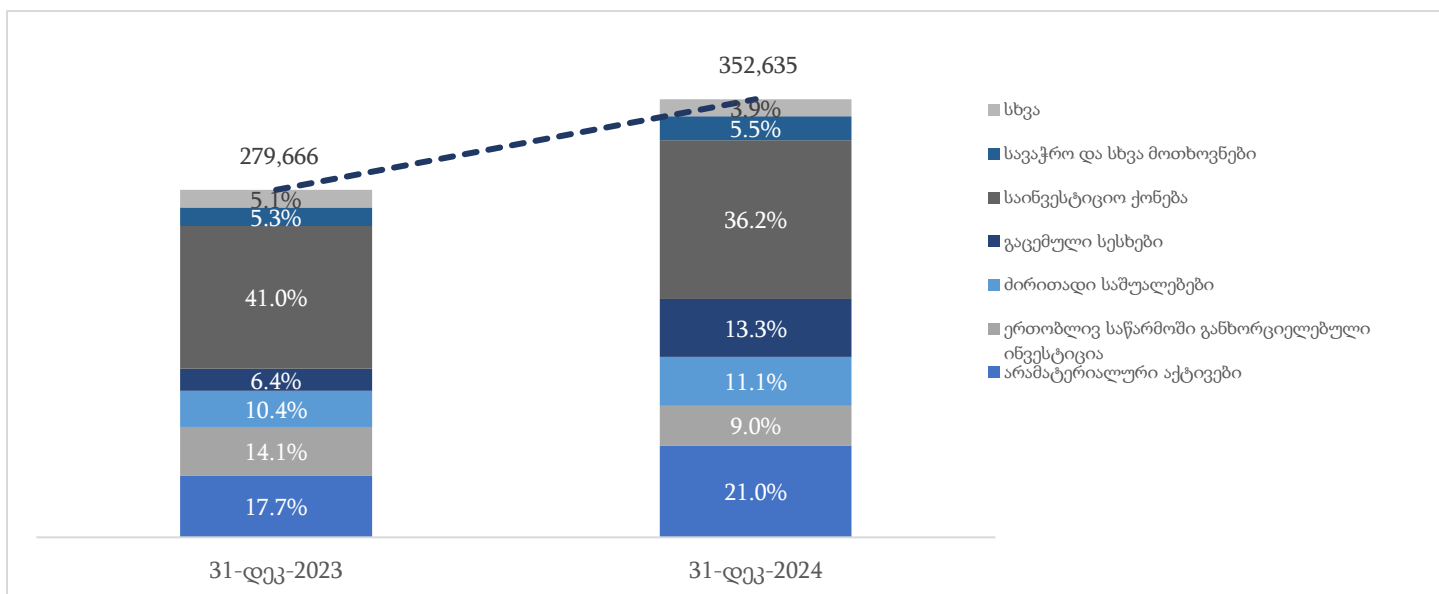
\*„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ - საკანონმდებლო და სასამართლო რისკებთან დაკავშირებული რისკების ქვითავი, რისკი 3.7.

გრაფიკი 28: აქტივების, ვალდებულებებისა და კაპიტალის დინამიკა (ათასი ლარი):



## აქტივები

გრაფიკი 29. „ჯგუფის“ აქტივები (ათასი ლარი)



2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მთლიანმა აქტივებმა 352,635 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 26.1%-ით არის გაზრდილი (ნომინალური ღირებულებით - 72,970 ათასი ლარით). აღნიშნული ზრდა განპირობებულია, გაცემული სესხების, საინვესტიციო ქონებისა და არამატერიალური აქტივების მატებით. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ – „საინვესტიციო ქონება“ და „არამატერიალური აქტივები“. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ ჯამური აქტივების 18.1%-ს მიმდინარე, ხოლო 81.9%-ს გრძელვადიანი აქტივები წარმოადგენს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მთლიანმა აქტივებმა 279,666 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 7.2%-ით არის შემცირებული (ნომინალური ღირებულებით - 21,683 ათასი ლარით). აღნიშნული უმეტესწილად განპირობა შპს „საკენი ბიოგრაფისგან“-ის 50%-იანი წილის გაყიდვამ. ტრანზაქციასთან დაკავშირებული დეტალებისთვის იხილეთ - „კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ - „მოგება/(ზარალი) შვილობილის გასვლიდან, წმინდა“. 2023 წლის ბოლოსთვის, „ჯგუფის“ ჯამური აქტივების 12.6%-ს მიმდინარე, ხოლო 87.4%-ს გრძელვადიანი აქტივები წარმოადგენს.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ მთლიანი აქტივები „კომპანიის“ ინდივიდუალურ აქტივებს 78,772 ათასი ლარით აღემატება, ხოლო 2023 წელს - 64,025 ათასი ლარით. განსხვავება, უმეტესწილად, საინვესტიციო ქონების ღირებულებებს შორის სხვაობით არის განპირობებული.

არამატერიალური აქტივები

„ჯგუფის“ არამატერიალური აქტივები, უმეტესწილად, მოიცავს შპს „ალმას“ საქმიანობასთან დაკავშირებულ ლიცენზიებს. არამატერიალური აქტივების ისტორიული მოძრაობა წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                       | ლიცენზიები      | სხვა არამატერიალური აქტივები | სულ             |
|------------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| <b>ისტორიული ღირებულება</b>        |                 |                              |                 |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>           | <b>67,045</b>   | <b>251</b>                   | <b>67,295</b>   |
| შემოსვლა                           | 5               | 130                          | 135             |
| ჩამოწერა                           | (177)           | (17)                         | (194)           |
| <b>31 დეკემბერი 2023</b>           | <b>66,873</b>   | <b>364</b>                   | <b>67,237</b>   |
| შემოსვლა                           | 29,630          | 129                          | 29,759          |
| <b>31 დეკემბერი 2024</b>           | <b>96,503</b>   | <b>493</b>                   | <b>96,996</b>   |
| <b>ამორტიზაცია</b>                 |                 |                              |                 |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>           | <b>(13,810)</b> | <b>(94)</b>                  | <b>(13,904)</b> |
| პერიოდის ამორტიზაციის ხარჯი        | (4,092)         | (56)                         | (4,148)         |
| ჩამოწერა                           | 177             | 17                           | 194             |
| <b>31 დეკემბერი 2023</b>           | <b>(17,725)</b> | <b>(133)</b>                 | <b>(17,858)</b> |
| პერიოდის ამორტიზაციის ხარჯი        | (5,049)         | (80)                         | (5,129)         |
| <b>31 დეკემბერი 2024</b>           | <b>(22,774)</b> | <b>(213)</b>                 | <b>(22,987)</b> |
| <b>წმინდა საბალანსო ღირებულება</b> |                 |                              |                 |
| <b>31 დეკემბერი 2023</b>           | <b>49,148</b>   | <b>231</b>                   | <b>49,379</b>   |
| <b>31 დეკემბერი 2024</b>           | <b>73,729</b>   | <b>280</b>                   | <b>74,009</b>   |

„ჯგუფის“ არამატერიალური აქტივები კონსოლიდირებულად მცირედით განსხვავდება „ემიტენტის“ ინდივიდუალური მაჩვენებლებისგან. 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული არამატერიალური აქტივები მხოლოდ 3 ათასი ლარით აღემატებოდა „ემიტენტის“ ინდივიდუალურ არამატერიალურ აქტივებს. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ – „არამატერიალური აქტივები“.

აქტივის გამოყენების უფლება

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ ჯამური აქტივები გამოყენების უფლებით შეადგენს 5,964 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით შემცირებულია 16.2%-ით. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ ჯამური აქტივები გამოყენების უფლებით 7,117 ათას ლარს შეადგენდა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით უმნიშვნელოდ, 5.3%-ით არის შემცირებული.

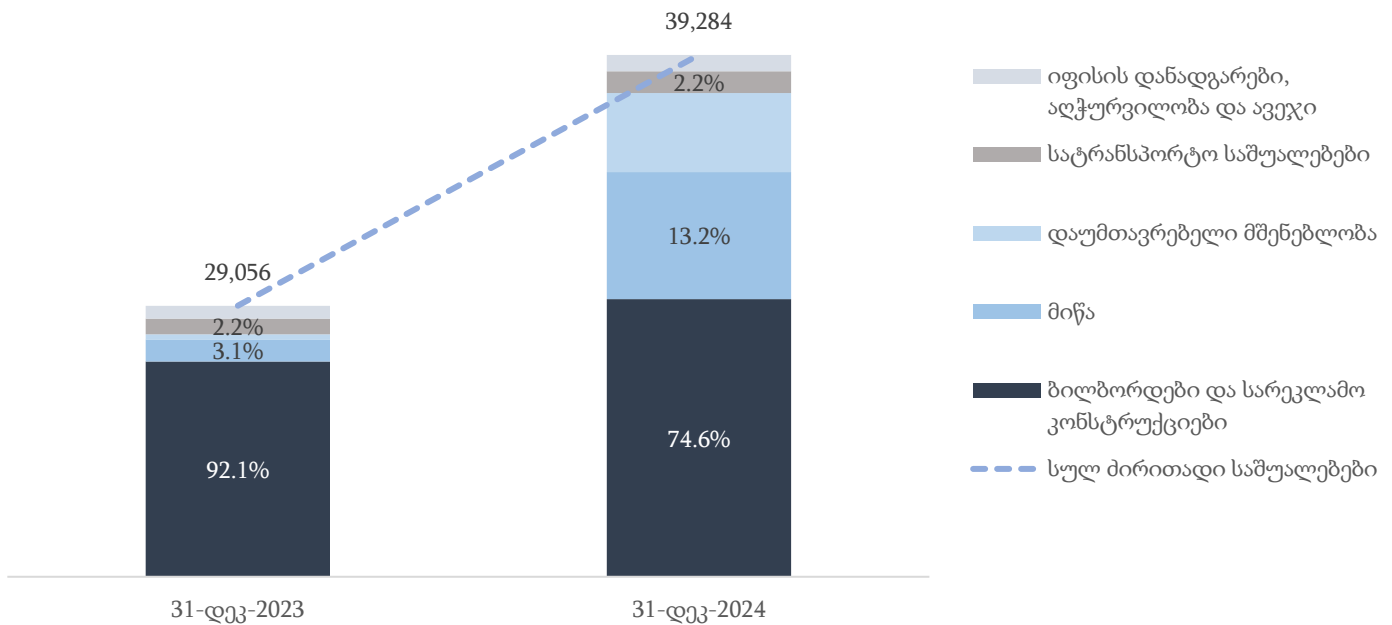
2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივები გამოყენების უფლებით არ განსხვავდებოდა „კომპანიის“ ინდივიდუალური მაჩვენებლისგან.

დეტალური ინფორმაციისთვის გამოყენების უფლების მქონე აქტივებთან დაკავშირებით იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ – „აქტივის გამოყენების უფლება“, ასევე „ჯგუფის“ აუდიტირებული ანგარიში - შენიშვნა 16 - იჯარები.

## ძირითადი საშუალებები

„ჯგუფის“ ძირითადი საშუალებები მოიცავს ისეთ აქტივებს, როგორებიცაა ბილბორდები, სარეკლამო კონსტრუქციები, დაუმთავრებელი მშენებლობა და სხვა.

### გრაფიკი 30. ძირითადი საშუალებები (ათასი ლარი)



2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადმა საშუალებებმა 39,284 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2023 წლის 31 დეკემბრებთან შედარებით 35.2%-ით არის გაზრდილი. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებები მთლიანი აქტივების 11.1%-ს წარმოადგენდა. ძირითადი საშუალებების ზრდა ძირითადად უკავშირდება თბილისის გადასასვლელი ხიდების ნებართვის ფარგლებში, ხიდების მშენებლობას, სარეკლამო აქტივების შეძენას და შპს „ეი ენერჯის“ მიერ შეძენილ მიწის ფართობებს, რომლებიც კლასიფიცირდა როგორც ძირითადი საშუალებები. ბალანსში ასახული წმინდა ზრდა მოიცავს როგორც ახალ შენამუშებებს, ისე ცვეთისა და აქტივების გასვლის შედეგებს.

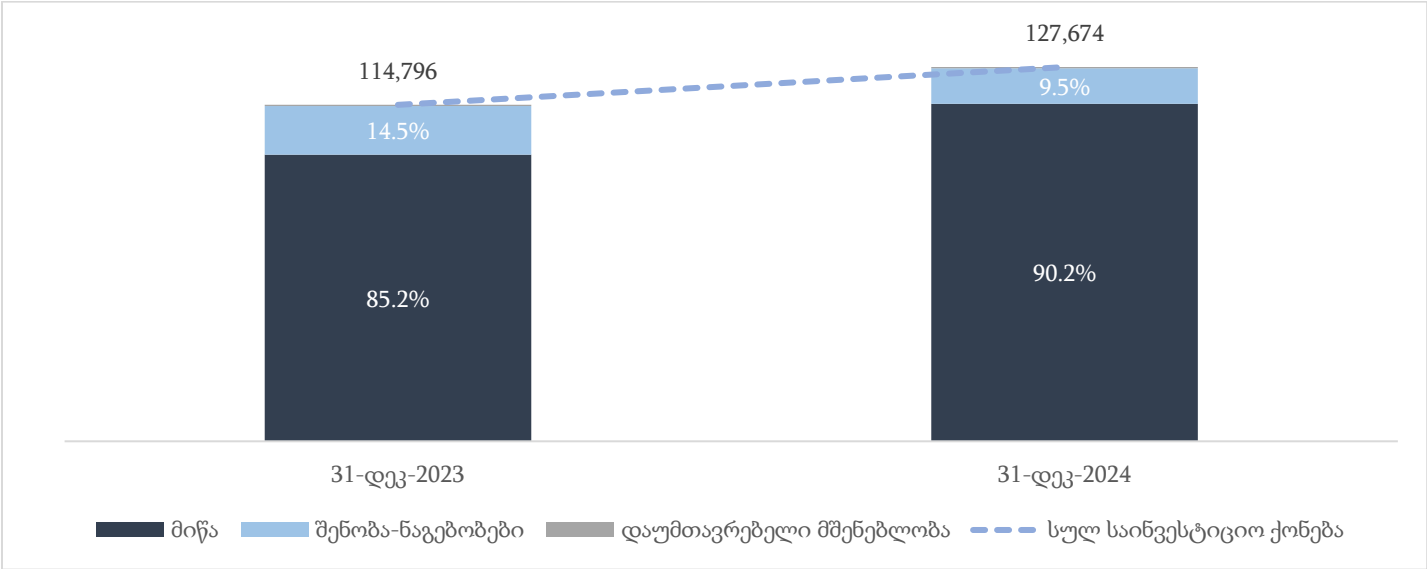
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადმა საშუალებებმა 29,056 ათასი ლარი შეადგინა (წ/წ ზრდა 1.8%), რაც მთლიანი აქტივების 10.4%-ს შეადგენს.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ძირითადი საშუალებები 5,879 ათასი ლარით აღემატებოდა „კომპანიის“ ინდივიდუალურ მაჩვენებელს. აღნიშნული მონაცემი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 1,051 ათას ლარს.

საინვესტიციო ქონება

„ჯგუფის“ საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწას და შენობა-ნაგებობებს, მათ შორის „კომპანიის“ შვილობილი კომპანიების მიერ საცხოვრებელი კომპლექსების ასაშენებლად განკუთვნილ ფართს.

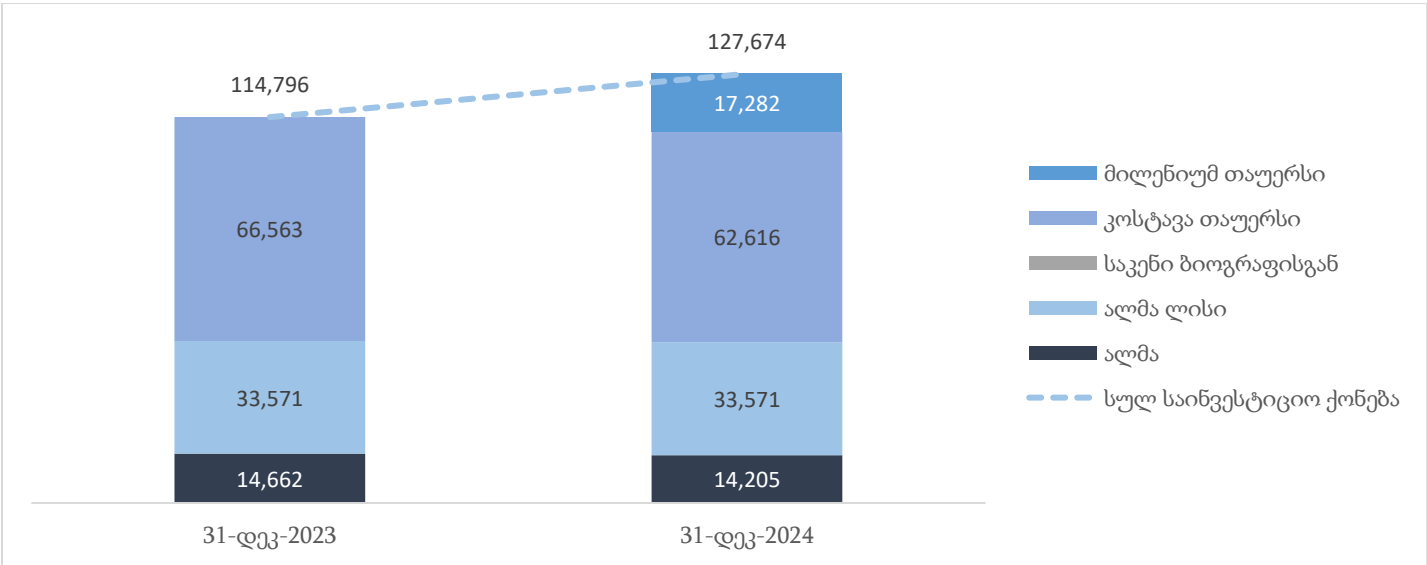
გრაფიკი 31. საინვესტიციო ქონება (ათასი ლარი)



2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ საინვესტიციო ქონებამ შეადგინა 127,674 ათას ლარია, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 11.2%-ით არის გაზრდილი. აღნიშნული ზრდა ძირითადად უკავშირდება 2024 წელს შპს „ბაზის ესეტ მენეჯმენტის“ და შპს „სამკურნალო-პროფილაქტიკური ცენტრის“ შეძენას, რომელიც იმავე წელს შეერწყა მილენიუმ თაუერსს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ საინვესტიციო ქონებამ შეადგინა 114,796 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით მცირედით, 5.6%-ით არის შემცირებული. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების 85.2%-ს წარმოადგენს მიწა, ხოლო 14.5%-ს შენობა-ნაგებობები.

გრაფიკი 32. საბალანსო საინვესტიციო ქონების ჩაშლა საკუთრების მიხედვით (ათასი ლარი)



„ჯგუფის“ საინვესტიციო ქონების მოძრაობა პერიოდების მანძილზე წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                                | მიწა           | დაუმთავრებელი<br>მშენებლობა | შენობა-<br>ნაგებობები | სულ            |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>ისტორიული ღირებულება</b>                                 |                |                             |                       |                |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>                                    | <b>95,325</b>  | <b>359</b>                  | <b>27,885</b>         | <b>123,568</b> |
| შემოსვლა                                                    | 26,239         | -                           | 1,769                 | 28,008         |
| გაუფასურების აღდგენა                                        | 250            | -                           | 786                   | 1,036          |
| შვილობილის გასვლის შედეგად<br>საინვესტიციო ქონების გასვლა   | (22,776)       | -                           | -                     | (22,776)       |
| გასვლა                                                      | (1,209)        | -                           | (8,452)               | (9,661)        |
| <b>31 დეკემბერი 2023</b>                                    | <b>97,829</b>  | <b>359</b>                  | <b>21,988</b>         | <b>120,175</b> |
| შემოსვლა                                                    | 33             | -                           | 1,755                 | 1,789          |
| შვილობილი კომპანიის შესყიდვის<br>შედეგად აქტივების შემოსვლა | 17,282         | -                           | -                     | 17,282         |
| გასვლა                                                      | -              | -                           | (1,996)               | (1,996)        |
| <b>31 დეკემბერი 2024</b>                                    | <b>115,44</b>  | <b>359</b>                  | <b>21,274</b>         | <b>137,250</b> |
| <b>დაგროვილი ცვეთა</b>                                      |                |                             |                       |                |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>                                    | -              | -                           | (1,997)               | (1,997)        |
| <b>31 დეკემბერი 2023</b>                                    | -              | -                           | (5,379)               | (5,379)        |
| <b>31 დეკემბერი 2024</b>                                    | -              | -                           | (9,576)               | (9,576)        |
| <b>წმინდა საბალანსო ღირებულება</b>                          |                |                             |                       |                |
| <b>31 დეკემბერი 2022</b>                                    | <b>95,325</b>  | <b>359</b>                  | <b>25,888</b>         | <b>121,572</b> |
| <b>31 დეკემბერი 2023</b>                                    | <b>97,829</b>  | <b>359</b>                  | <b>16,609</b>         | <b>114,796</b> |
| <b>31 დეკემბერი 2024</b>                                    | <b>115,144</b> | <b>359</b>                  | <b>12,171</b>         | <b>127,673</b> |

გასათვალისწინებელია, რომ 2024 წლის მდგომარეობით, „ალმას“ სესხის სასარგებლოდ უფლებრივად დატვირთულია 49,099 ათასი ლარის ღირებულების კონსოლიდირებული საინვესტიციო ქონება, „კოსტავა თაუერსის“ სასარგებლოდ დატვირთულია 70,864 ათასი ლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონება, ხოლო სხვა დაკავშირებული კომპანიების სასარგებლოდ დატვირთულია 1,103 ათასი ლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონება. 2024 წლის 31 დეკემბრის შემდგომ საინვესტიციო ქონების უზრუნველყოფასთან დაკავშირებით სიახლეებისა და სხვა დეტალებისთვის იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“ – „უზრუნველყოფა“.

ქვემოთ წარმოდგენილია გაყიდვათა პირდაპირი შედარების მეთოდით შეფასებული ჯგუფის საინვესტიციო ქონებები 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

| აღწერილობა                                                                                                | საბალანსო<br>ღირებულება | რეალური<br>ღირებულება |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| ახალციხეში ნათენადისა და კოსტავას ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთები მასზე განთავსებული<br>შენობა-ნაგებობებით | 4,250,912               | 4,421,000             |
| მიწის ნაკვეთი ქ. თბილისი იმედაძის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია 01.14.09.004.007                              | 186,510                 | 365,000               |
| ალექსიძე ავტოსადგომი N68 01.10.13.039.032.01.03.068 და N67 01.10.13.039.032.01.03.067                     | 76,045                  | 160,000               |
| ბინა ალექსიძის 12 01.10.13.039.032.01.01.126                                                              | 1,847,230               | 1,833,000             |
| ქ. თბილისი ქ.ი ზვიჩია 31 ნომერში მდებარე 2 ბინა                                                           | 385,411                 | 996,000               |
| ქ. თბილისი ჭავჭავაძის 74ბ სართული 5 ბ N4 01.14.10.0002.001.01.004                                         | 934,001                 | 1,127,000             |
| გულაური, მრავალფუნქციური კომპლექსში N ბლოკი ავტოსადგომი N74 71.62.58.378.01.02.074                        | 15,638                  | 42,000                |
| ჭავჭავაძის 74ბ-ში მდებარე 6 ავტოსადგომი                                                                   | 143,933                 | 233,000               |

|                                                                                |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| თბილისი ჭავჭავაძის გამზ 74ბ მე-18 და მე-19 სართულებზე ორი ბინა                 | 2,264,402  | 2,038,000  |
| ბათუმი, თამარ მეფის გამზ. #14 ბლოკი "ა", სართ. 5; #504; 05.34.22.120.01.01.504 | 190,923    | 244,000    |
| მიწის ნაკვეთი მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე 01.10.13.016.122                     | 1,431,737  | 2,288,000  |
| თბილისი ანნა პოლიტკოვსკაიას 12 ბინა 145,70 და 75                               | 873,870    | 1,569,000  |
| დუშეთი სოფ. კაიშაურები მთა ვარცლა ბლოკი ნ #139.140,141 და 142                  | 595,489    | 1,302,000  |
| თბილისი დემეტრე თავდადებულის 40 ბლოკი D-2 ბინა 60 01.10.07.007.175.03.01.060   | 119,305    | 166,000    |
| დუშეთის რ-ნი სოფ. კაიშაურები #92 71.62.58.378.01.01.092                        | 156,335    | 306,000    |
| თბილისი კრწანისის ქ 49 ბინა 16 01.18.06.014.080.01.01.016                      | 400,352    | 354,000    |
| ბინა ბორჯომი დაბა ბაკურიანი სართ 3 ბინა 24 64.30.14.252.02.01.024              | 226,958    | 149,000    |
| 15 მიწის ნაკვეთი სოფელი ქვემო ლისის და ლისის ტბის მიმდებარედ                   | 33,570,908 | 79,822,585 |

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განსაზღვრა შემდეგი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება: ქ. თბილისში, კოსტავას ქუჩაზე მდებარე 33,209 კვ/მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობით, რომლის საბალანსო ღირებულება 62,616,108 ლარი. შეფასებების დიაპაზონი, რომელშიც ყველაზე მაღალი ალბათობით არის მოსალოდნელი, რომ მოქცეული იქნება აღნიშნული ქონების რეალური ღირებულება არის 83,890,000– 129,564,000 ლარი.

დანარჩენი საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებითად არ განსხვავდებოდა რეალური ღირებულებისაგან.

აღსანიშნავია, რომ მიწის რეალური ღირებულება (79,822 ათასი) ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე მნიშვნელოვნად აღემატება მის ბალანსზე ასახულ ღირებულებას (33,570 ათასი). ეს განსხვავება განპირობებულია ლოკაციის ეკოლოგიური სისუფთავითა და ბუნებრივი პირობებით, მზარდი დეველოპერული და ინფრასტრუქტურული განვითარებით, ასევე პრემიუმ საცხოვრებელ ზონებზე ზრდადი მოთხოვნით. დამატებითი მნიშვნელობას სძენს მიწის რესურსის შეზღუდულობა აღნიშნულ ლოკაციაზე და მაღალი საინვესტიციო დაინტერესება როგორც ადგილობრივი, ისე საერთაშორისო ინვესტორების მხრიდან.

## ერთობლივ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია

ერთობლივ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული მონაცემებით სრულად ედრება „კომპანიის“ ინდივიდუალურ ანალოგიურ მაჩვენებელს. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ – „ერთობლივ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია“.

## გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები

გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული მონაცემებით სრულად შეესაბამება „კომპანიის“ ინდივიდუალურ ანალოგიურ მაჩვენებელს. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ – „გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები“

## მარაგები

მარაგები მოიცავს ნედლეულსა და საბეჭდ მასალებს, ასევე ბილბორდებისა და მანქანა-დანადგარების სათადარიგო ნაწილებს.

2024 წლის მდგომარეობით, მარაგებმა შეადგინა 2,040 ათასი ლარი, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით გაზრდილი 13.7%-ით. აღნიშნული ზრდა ძირითადად განპირობებულია შვილობილი კომპანიის მარაგების ზრდით 144 ათასი ლარიდან (31.12.2023) 447 ათას ლარამდე (31.12.2024). ერთი მხრივ, საშუალო მარაგების, ხოლო მეორე მხრივ ბოლო 12 თვის გაყიდვების თვითღირებულების ზრდამ განაპირობა მარაგების ბრუნვის დღეების უმნიშვნელოდ შემცირება 31.6 დღიდან (2023 წლის მონაცემი) 31.1 დღემდე (2024 წლის მონაცემი).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მარაგებმა შეადგინა 1,794 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 21.2%-ით არის გაზრდილი. აღნიშნული ზრდა განპირობებულია ბილბორდებისა და მანქანა-დანადგარების სათადარიგო ნაწილების ღირებულების მატებით 453 ათასიდან (2022 წლის მონაცემი) 947 ათას ლარამდე (2023 წლის მონაცემი). თავის მხრივ, მარაგების ბრუნვის დღეები 2023 წელს 31.6 დღეს შეადგენდა, რაც 2022 ლის 39.3 დღესთან შედარებით მნიშვნელოვნად გაუმჯობესებული მაჩვენებელია.

| (ათასი ლარი) | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|--------------|--------------|--------------|
|              | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| მარაგები     | 1,794        | 2,040        |

საგადასახადო აქტივი

2024 წლის 31 დეკემბრის და ასევე 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ჯგუფს“ საგადასახადო აქტივი განისაზღვრება ნულოვან ნიშნულზე.

გაცემული სესხები

„ჯგუფს“ გაცემული აქვს სესხები შვილობილ, მეკავშირე და საერთო კონტროლის მქონე საწარმოებზე. გაცემული სესხები არაუზრუნველყოფილია.

გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                         | დაფარვის<br>თარიღი | ვალუტა     | საპროცენტო<br>განაკვეთი | 31.12.2023 | 31.12.2024 |
|--------------------------------------|--------------------|------------|-------------------------|------------|------------|
|                                      |                    |            |                         | აუდიტ.     | აუდიტ.     |
| შპს ველაჯიო                          | 3/26/2029          | აშშ დოლარი | 11.4%                   | -          | 6,579      |
| სულ გრძელვადიანი გაცემული<br>სესხები |                    |            |                         | -          | 6,579      |

გაცემული სესხების მიმდინარე ნაწილი წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                         | დაფარვის<br>თარიღი | ვალუტა     | საპროცენტო<br>განაკვეთი | 31.12.2023 | 31.12.2024 |
|--------------------------------------|--------------------|------------|-------------------------|------------|------------|
|                                      |                    |            |                         | აუდიტ.     | აუდიტ.     |
| შპს ველაჯიო                          | 12/31/2025         | ლარი       | 11.5%                   | 12,915     | 18,211     |
| შპს იდეა                             | 12/31/2025         | აშშ დოლარი | 10.0%                   | -          | 14,461     |
| გლობალ ინვესტორს<br>ლიმიტედი         | 12/31/2025         | აშშ დოლარი | 12.0%                   | 4,589      | 5,151      |
| შპს მ3 დეველოპმენტი                  | 12/23/2025         | ლარი       | 11.9%                   | -          | 951        |
| შპს პრაიმ ფროფერტი გრუპ              | 12/31/2025         | ლარი       | 13.0%                   | 213        | 218        |
| შპს მილენიუმ თაუერი                  | 12/28/2025         | ლარი       | 13.0%                   | 1          | -          |
| შპს ვისოლ ჯგუფი                      | 12/31/2025         | ლარი       | 11.8%                   | -          | 4          |
| შპს ვისოლ ჯგუფი                      | 12/31/2025         | ლარი       | 11.9%                   | -          | 3          |
| შპს ველაჯიო                          | 12/31/2024         | აშშ დოლარი | 6.5%                    | 91         | -          |
| შპს იდეა                             | 12/31/2025         | ლარი       | 11.9%                   | -          | 1,217      |
| სულ მოკლევადიანი გაცემული<br>სესხები |                    |            |                         | 17,808     | 40,215     |

შპს „ველაჯიოს“, შპს „იდეას“, სს „ვისოლ ჯგუფი“, შპს „მპ დეველოპმენტის“ და შპს „პრაიმ ფროფერტი გრუპ“-ის გარდა, ზედა ცხრილებში წარმოდგენილი კომპანიები წარმოდგენენ საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ კომპანიებს.

„ჯგუფის“ შეფასებით, გაცემული სესხების საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ არ არის მნიშვნელოვნად გაზრდილი, მიუხედავად იმისა, რომ IFRS 9 ითვალისწინებს 12-თვიანი მოლოდინით ზარალის აღიარებას, „ჯგუფის“ მიერ ჩატარებული ანალიზის საფუძველზე დადგინდა, რომ აღნიშნული ზარალი უმნიშვნელოა და არ ითვლება ანგარიშგებისთვის არსებითად.

2024 წლის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ მთლიანი გაცემული სესხები შეადგენს 46,794 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 162.8%-ით (31.12.2023: 17,808 ათასი ლარი) არის გაზრდილი. აღნიშნული ძირითადად განპირობებულია შპს ველაჯიოზე და შპს იდეაზე დამატებით მოკლევადიანი სესხების გაცემით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ მთლიანი გაცემული სესხები შეადგენს 17,808 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 57.4%-ით. (31.12.2022: 41,755 ათასი ლარი). აღნიშნული განპირობებულია შესაბამისი კომპანიების მიერ სესხების ჩაფარვით შესაბამის საანგარიშგებო პერიოდში.

„ჯგუფის“ კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ გაცემულ სესხებს შორის სხვაობა განპირობებულია შპს „ალმას“ მიერ შვილობილ კომპანიებზე გაცემული სესხების ელიმინაციით კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

**სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები**

2024 წლის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეადგენს 19,252 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 30.4%-ით არის გაზრდილი. აღნიშნული ზრდა ძირითადად განპირობებულია „ალმას“ შემოსავლების მატებით. 2023 სრულ წელთან შედარებით, 2024 წლის მდგომარეობით გაზრდილია დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები და შეადგინა 90.3 დღე (2023: 85.7 დღე).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეადგენს 14,760 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ თარიღთან შედარებით 41.1%-ით არის გაზრდილი. აღნიშნული ზრდა ძირითადად განპირობებულია „ალმას“ შემოსავლების მატებით. მიუხედავად სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდისა, დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა და 2023 წელს შეადგინა 85.7 დღე, რაც გაცილებით ნაკლებია 2022 წლის 133.4 დღესთან შედარებით.

| (ათასი ლარი)               | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|----------------------------|--------------|--------------|
|                            | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები | 14,760       | 19,252       |

მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგის განაკვეთები ეფუძნება „ჯგუფის“ ბოლო სამი წლის საკრედიტო გაუფასურების გამოცდილებას, რაც განაპირობებს საკრედიტო რისკების შეფასების სიზუსტეს. სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხის ცვლილება პერიოდების მანძილზე წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                             | 2023         | 2023         |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                          | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხის საწყისი ნაშთი | 1,891        | 1,781        |
| ცვლილება საანგარიშგებო წლის მანძილზე                     | (69)         | 1,719        |
| წინა პერიოდში ჩამოწერილი მოთხოვნების აღდგენა             | -            | -            |
| საანგარიშგებო წლის მანძილზე ჩამოწერილი უიმედო მოთხოვნები | (41)         | (698)        |
| გაუფასურების ანარიცხის ცვლილება                          | (110)        | 1,022        |
| სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხის საბოლოო ნაშთი | 1,781        | 2,803        |

„ჯგუფი“ სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხს ანალიზს აკეთებს წელიწადში ერთხელ, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

„ჯგუფის“ ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს რეზიდენტ ბანკში განთავსებულ თანხას როგორც ეროვნულ, ისე უცხოურ ვალუტაში. ფულისა და ფულის ეკვივალენტების გადანაწილება შესაბამისი პერიოდების ბოლოსთვის იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                         | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
|                                      | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში          | 3            | 3            |
| ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში      | 950          | 1,139        |
| უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში       | 56           | 1,340        |
| <b>სულ ფული და ფულის ეკვივალენტი</b> | <b>1,009</b> | <b>2,482</b> |

2024 წლის მდგომარეობით, ფული და ფულის ეკვივალენტი შეადგენდა 2,482 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით გაზრდილია 145.9%-ით.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფული და ფულის ეკვივალენტი შეადგენდა 1,009 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ თარიღთან შედარებით შემცირებულია 43.3%-ით.

საკუთარი კაპიტალი

2024 წლის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ საკუთარმა კაპიტალმა შეადგინა 118,276 ათასი ლარი, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 8,908 ათასი ლარით არის გაზრდილი აღნიშნული ზრდა განპირობებულია ერთი მხრივ პერიოდის 8,532 ათასი ლარის ოდენობის წმინდა მოგებით, ხოლო მეორე მხრივ არამაკონტროლებელი წილის ზრდით, კერძოდ, 2024 წელს კომპანიამ 50%-იანი წილით დააარსა შვილობილი კომპანია - შპს „მუზა დიჯიტალი“. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „კაპიტალის ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება“.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ საკუთარმა კაპიტალმა 109,368 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 46.5%-ით არის გაზრდილი - ნომინალში აღნიშნული მაჩვენებელი წარმოადგენს 34,730 ათას ლარს. აღნიშნული ზრდა ერთი მხრივ განპირობებულია პერიოდის 29,342 ათასი ლარის ოდენობით წმინდა მოგებით, ხოლო მეორეს მხრივ შპს „ალმა ლისის“ 11.84%-იანი წილის რეალიზაციით, რასაც თან ახლდა გაუნაწილებელი მოგებისა და არამაკონტროლირებელი წილის ზრდა. კერძოდ 2022 წლის ნოემბერში შპს „ალმამ“ დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს „ალმა ლისი“, რომლის 100%-იან წილს საწყის ეტაპზე ფლობდა. შემდგომში შპს „ალმამ“ ფიზიკურ პირზე გაასხვისა შპს „ალმა ლისის“ 11.84%-იანი წილი და ტრანზაქციის შედეგად ჯგუფმა მიიღო 5,388 ათასი ლარი, რომელთაგან 3,980 ათასი ლარი არამაკონტროლირებელ წილად, ხოლო 1,408 ათასი ლარი გაუნაწილებელ მოგებად აღირიცხა.

საკუთარი კაპიტალთან დაკავშირებული ინფორმაცია იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                 | 31.12.2023                   | 31.12.2024                   |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                              | აუდიტირებული, გადანაწილებული | აუდიტირებული, გადანაწილებული |
| საწესდებო კაპიტალი*          | 1,327                        | 1,327                        |
| გაუნაწილებელი მოგება         | 103,958                      | 112,505                      |
| არამაკონტროლებლის წილი       | 4,083                        | 4,445                        |
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი</b> | <b>109,368</b>               | <b>118,276</b>               |

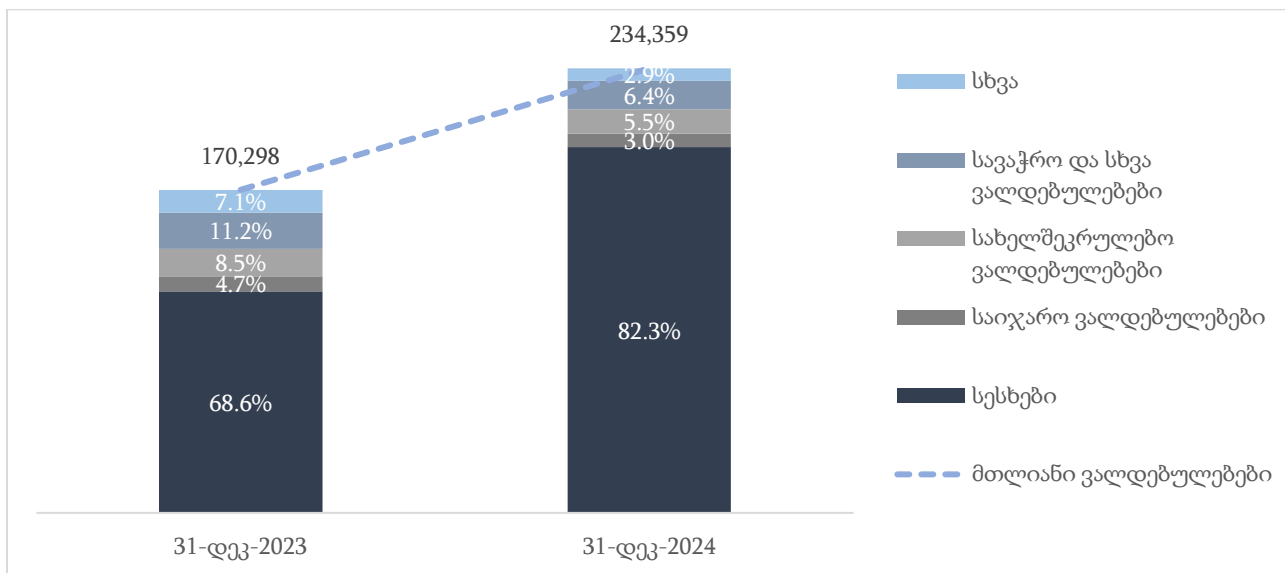
„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ: - საკანონმდებლო და სასამართლო რისკებთან დაკავშირებული რისკების ქვეთავი, რისკი 3.7.

## მთლიანი ვალდებულებები

2024 წლის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ ჯამურმა ვალდებულებებმა 234,259 ათასი ლარი შეადგინა, საიდანაც ყველაზე დიდი წილი, კერძოდ 82.3% სესხებს უჭირავს. ამასთან, ვალდებულებების ჯამური ოდენობა 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით გაზრდილია 37.6%-ით, რაც სასესხო ვალდებულებების ზრდას უკავშირდება.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ ჯამურმა ვალდებულებებმა 170,298 ათასი ლარი შეადგინა, საიდანაც ყველაზე დიდი წილი, კერძოდ 68.6% და 63.2%, 2023 და 2022 წლების შესაბამისად სესხებს უჭირავს. ამასთან, ვალდებულებების ოდენობა 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 24.9%-ით, ანუ 56,413 ათასი ლარით შემცირდა. აღნიშნული შემცირება ძირითადად განპირობებული იყო სესხების მოცულობის შემცირებით.

### გრაფიკი 33. „ჯგუფის“ ვალდებულებები (ათასი ლარი)



## გადავადებული შემოსავალი

შპს „კოსტავა თაუერსმა“ 2022 წელს შეიძინა მიწა მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით სსიპ საზოგადოებრივი მაუწყებლისგან. შესყიდვის ხელშეკრულება განსაზღვრავდა, რომ შენობა სსიპ საზოგადოებრივი მაუწყებლისთვის ორი წლით უსასყიდლოდ უნდა დაეთმო. შედეგად, კომპანიამ ორი წლის შეფასებული საიჯარო ქირა აღიარა გადავადებულ შემოსავლად. 2023 წელს „ჯგუფმა“ აღიარა 3,889 ათასი ლარის სხვა შემოსავალი, ხოლო გადავადებული შემოსავალი შესაბამისი ოდენობით შეამცირა.

თავის მხრივ, 2024 წლის განმავლობაში აღიარდა 3,889 ათასი ლარი შემოსავლად, რა ოდენობითაც შემცირდა გადავადებული შემოსავალი. 2024 წლის მდგომარეობით „ჯგუფს“ გადავადებული შემოსავალი აღარ უფიქსირდება.

## სესხები

„ჯგუფს“ მიღებული აქვს სესხები როგორც დაკავშირებული მხარეებისგან, ისე საქართველოს რეზიდენტი კომერციული ბანკებისგან.

2024 წლის მდგომარეობით, მიღებული სესხების ჯამური ოდენობა შეადგენს 192,846 ათასი ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 65.1%-ით არის გაზრდილი, რადგან „ჯგუფმა“ დაკავშირებული მხარეებისგან და კომერციული ბანკებისგან დამატებითი დავალიანება აიღო. „2024 წელს მიღებული სესხების ძირითადი ნაწილით განხორციელდა ბათუმის მუნიციპალიტეტში სარეკლამო საშუალებების განთავსების ნებართვასთან დაკავშირებული ხარჯების დაფინანსება, შპს კოსტავა თაუერსის სავაჭრო ვალდებულებების დაფარვა და სესხის გაცემას დაკავშირებულ მხარეზე.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, , მიღებული სესხების ჯამური ოდენობა 116,782 ათას ლარს შეადგენდა, რაც 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 18.5%-ით არის შემცირებული. აღნიშნული შემცირება განპირობებულია მიღებული სესხების წინსწრებით დაფარვით, რაც თავის მხრივ განპირობებული იყოს გაცემული სესხების უკან დაბრუნდებით.

2024 წლის მდგომარეობით, გრძელვადიანი სესხები მთლიანი სესხების 56.6%-ს, ხოლო მოკლევადიანი 43.4%-ს შეადგენს, ხოლო 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გრძელვადიანი სესხები მთლიანი სესხების 61.4%-ს, ხოლო მოკლევადიანი 38.6% შეადგენს.

მიღებული სესხების მოძრაობა შესაბამისი პერიოდების მანძილზე იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                         | 31.12.2023     | 31.12.2024     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
|                                      | აუდიტირებული   | აუდიტირებული   |
| <b>პერიოდის დასაწყისი</b>            | <b>143,245</b> | <b>116,782</b> |
| კომპანიის შესყიდვისას არსებული სესხი | -              | 2,791          |
| მიღებული სესხები                     | 73,301         | 129,048        |
| მიღებული სესხები - არაფულადი         | -              | 5              |
| დარიცხული პროცენტი                   | 14,148         | 17,640         |
| სესხების დაფარვა                     | (100,675)      | (58,752)       |
| სესხების დაფარვა - არაფულადი         | -              | -              |
| გადახდილი პროცენტი                   | (11,984)       | (16,557)       |
| გადახდილი პროცენტი - არაფულადი       | 533            | (1,013)        |
| სესხის ღირებულების ცვლილება          | (132)          | (149)          |
| საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა   | (1,654)        | 3,050          |
| <b>პერიოდის ბოლო</b>                 | <b>116,782</b> | <b>192,846</b> |

მიღებულ სესხებთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ჩაშლა შესაბამისი თარიღების მიხედვით იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                                 | 31.12.2023    | 31.12.2024    |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                              | აუდიტირებული  | აუდიტირებული  |
| <b>მოკლევადიანი:</b>                                         |               |               |
| სავაჭრო ვალდებულებები                                        | 2,913         | 4,040         |
| სავაჭრო ვალდებულებები დაკავშირებულ მხარეებთან                | 256           | 59            |
| წილის რეალიზაციით მიღებული ავანსი                            | -             | -             |
| გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები | 11,412        | 10,865        |
| <b>სულ მოკლევადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები</b>        | <b>14,580</b> | <b>14,964</b> |
| <b>გრძელვადიანი:</b>                                         |               |               |
| გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები | 4,563         | -             |

|                                                |        |        |
|------------------------------------------------|--------|--------|
| სულ გრძელვადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები | 4,563  | -      |
| სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები              | 19,143 | 14,964 |

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შეადგენს 14,964 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით, 21.8%-ით არის შემცირებული, აღნიშნული ძირითადად გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების შემცირებას უკავშირდება.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შეადგენს 19,143 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 55.9%-ით. აღნიშნული შემცირების მიზეზია ერთი მხრივ, სავაჭრო ვალდებულებების მნიშვნელოვანი შემცირება 4,908 ათასი ლარის ოდენობით, მეორე მხრივ, შპს ალმა ლისის წილის გაყიდვასთან დაკავშირებული ავანსის შემოსავლად აღიარება. 2023 წელს მიღებული ავანსის საპირწონედ შპს ალმამ რომან იჭვადიძეზე გაყიდა შპს „ალმა ლისი“-ს 11.84%-იანი წილი. დამატებითი დეტალები აღნიშნულ ტრანზაქციასთან დაკავშირებით, გთხოვთ, იხილოთ მუხლში „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ - შვილობილში განხორციელებული ინვესტიცია.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების შემცირების ყველაზე დიდი განმაპირობებელი მიზეზია გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების შემცირება 13,934 ათასი ლარის ოდენობით. თავის მხრივ, გრძელვადიანი აქტივების შესყიდვიდან წარმოქმნილი ვალდებულებებიდან 5,391 ათასი ლარი უკავშირდება „ალმას“ მიერ შპს აუტოდორ.ჯი-ს 10%-იანი წილის შეძენას, ხოლო დარჩენილი ოდენობა შპს „კოსტავა თაუერსს“, რომელმაც სსიპ საზოგადოებრივ მაუწყებელს მიწისა და შენობა-ნაგებობის სანაცვლოდ, თანხა ნაწილობრივი გადაუხადა, ხოლო დარჩენილი ღირებულება აღიარა ვალდებულებად.

### სახელშეკრულებო ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულებები როგორც კონსოლიდირებულად, ისე ინდივიდუალურად, ერთსა და იმავე მაჩვენებელს შეესაბამება. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ - „სახელშეკრულებო ვალდებულებები“.

### საიჯარო ვალდებულებები

„ჯგუფის“ საიჯარო ვალდებულებები შესაბამისი პერიოდების ბოლო მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                         | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
|                                      | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| საიჯარო ვალდებულებები (გრძელვადიანი) | 7,089        | 6,097        |
| საიჯარო ვალდებულებები (მიმდინარე)    | 831          | 894          |
| <b>სულ საიჯარო ვალდებულებები</b>     | <b>7,919</b> | <b>6,991</b> |

2024 წლის მდგომარეობით, „ჯგუფის“ ჯამური საიჯარო ვალდებულებები შეადგენდა 6,991 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 11.7%-ით არის შემცირებული.

„ჯგუფის“ საიჯარო ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 7,919 ათას ლარს წარმოადგენს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით უმნიშვნელოდ, 0.2%-ით არის გაზრდილი.

დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ - „აქტივი გამოყენების უფლებით“.

### სხვა ვალდებულებები

სხვა ვალდებულებები როგორც კონსოლიდირებულად, ისე ინდივიდუალურად, ერთსა და იმავე მაჩვენებელს შეესაბამება. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ - „სხვა ვალდებულებები“.

**კაპიტალის ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება**

| (ათასი ლარი)                          | საწესდებო<br>კაპიტალი* | გაუნაწილებელი<br>მოგება<br>(გადაანგარიშებული) | არამაკონტროლებელი<br>წილი<br>(გადაანგარიშებული) | სულ            |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|
| <b>2022 წლის 31 დეკემბერი</b>         | <b>1,327</b>           | <b>73,223</b>                                 | <b>89</b>                                       | <b>74,638</b>  |
| ოპერაციები                            |                        |                                               |                                                 |                |
| არამაკონტროლებელი წილის<br>მფლობელთან | -                      | 1,408                                         | 3,980                                           | <b>5,388</b>   |
| სრული შემოსავალი                      | -                      | 29,328                                        | 15                                              | <b>29,342</b>  |
| <b>2023 წლის 31 დეკემბერი</b>         | <b>1,327</b>           | <b>103,958</b>                                | <b>4,083</b>                                    | <b>109,368</b> |
| შვილობილის შეძენა                     | -                      | -                                             | 376                                             | <b>376</b>     |
| სრული შემოსავალი                      | -                      | 8,547                                         | (15)                                            | <b>8,532</b>   |
| <b>2024 წლის 31 დეკემბერი</b>         | <b>1,327</b>           | <b>112,505</b>                                | <b>4,445</b>                                    | <b>118,276</b> |

*„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ - საკანონმდებლო და სასამართლო რისკებთან დაკავშირებული რისკების ქვეთავი, რისკი 3.7.*

პროსპექტში წარმოდგენილი ისტორიული პერიოდის განმავლობაში ჯგუფის საკუთარი კაპიტალის ზრდა ძირითადად განპირობებული იყო დაგენერირებული წმინდა მოგებით. ამასთან, 2023 და 2024 წლებში დაფიქსირდა არამაკონტროლებელ წილთან დაკავშირებული ტრანზაქციები, რომლებმაც დამატებით პოზიტიური გავლენა იქონია კაპიტალის დონეზე. დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვესექციაში „საკუთარი კაპიტალი“.

პროსპექტში გამჟღავნებული ისტორიული პერიოდების განმავლობაში არ განხორციელებულა დამატებითი შენატანები საწესდებო კაპიტალში და არ დაფიქსირებულა დივიდენდის გაცემის ფაქტი.

## ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

| (ათასი ლარი)                                                    | 2023<br>აუდიტ.  | 2024<br>აუდიტ.  |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები                      | 58,521          | 74,384          |
| მომწოდებლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები                         | (15,759)        | (16,454)        |
| თანამშრომლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები                        | (5,520)         | (6,484)         |
| გადახდილი გადასახადები                                          | (12,676)        | (14,586)        |
| დაბრუნებული დამატებული ღირებულების გადასახადი                   | 11,718          | -               |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>          | <b>36,284</b>   | <b>36,859</b>   |
| გადახდილი პროცენტები                                            | (12,737)        | (16,981)        |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>          | <b>23,547</b>   | <b>19,879</b>   |
| <b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>               |                 |                 |
| ძირითადი საშუალებების შეძენა                                    | (3,152)         | (13,955)        |
| საინვესტიციო ქონების შეძენა                                     | (38,802)        | (21,779)        |
| ინვესტიცია შვილობილ კომპანიაში                                  | (69)            | 376             |
| ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები    | 35              | 233             |
| საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები     | 6,590           | 2,733           |
| არამატერიალური აქტივების შეძენა                                 | (135)           | (29,758)        |
| საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოთხოვნების შემცირება          | -               | -               |
| შეზღუდული ფულადი სახსრები                                       | -               | -               |
| გაცემული სესხები                                                | (2,315)         | (27,070)        |
| წილის რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები                    | -               | -               |
| წმინდა ფულადი ნაკადი შვილობილის გასვლის ოპერაციიდან             | 13,826          | -               |
| მიღებული პროცენტები                                             | 1,464           | 265             |
| გაცემული სესხიდან მიღებული ფულადი სახსრები                      | 26,208          | 1,387           |
| მიღებული დივიდენდი                                              | -               | -               |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>        | <b>3,651</b>    | <b>(87,569)</b> |
| <b>ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან</b>                  |                 |                 |
| სესხების მიღება                                                 | 73,301          | 129,048         |
| სესხის ათვისების საკომისიო                                      | -               | (289)           |
| სესხის დაფარვა                                                  | (100,675)       | (58,752)        |
| საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა                                  | (577)           | (801)           |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>           | <b>(27,951)</b> | <b>69,206</b>   |
| <b>ფულადი ნაკადების წმინდა (ზრდა)/შემცირება</b>                 | <b>(753)</b>    | <b>1,516</b>    |
| <b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში</b>              | <b>1,780</b>    | <b>1,009</b>    |
| საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა ფული და ფულის ეკვივალენტებზე | (17)            | (44)            |
| <b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს</b>                   | <b>1,009</b>    | <b>2,482</b>    |

## ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან

2024 წლის განმავლობაში, წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტის გადახდამდე შეადგენს 36,859 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 1.6%-ით არის გაზრდილი. გადახდილი პროცენტი შეადგენდა 16,981 ათას ლარს, რაც 2023 წელთან შედარებით 33.3%-ით არის გაზრდილი. შედეგად, წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები პროცენტების გათვალისწინებით შეადგენს 19,879 ათას ლარს (წ/წ -15.6%).

2023 წლის განმავლობაში, წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტის გადახდამდე შეადგენს 36,284 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 54.5%-ით არის გაზრდილი. გადახდილი პროცენტი შეადგენდა 12,737 ათას ლარს, რაც 2022 წელთან შედარებით 46.2%-ით არის გაზრდილი. შედეგად, წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები პროცენტების გათვალისწინებით შეადგენს 23,547 ათას ლარს (წ/წ -59.4%).

დეტალური ინფორმაცია პერიოდების მანძილზე იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                           | 2023          | 2024          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                        | აუდიტირებული  | აუდიტირებული  |
| მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები             | 58,521        | 74,384        |
| მომწოდებლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები                | (15,759)      | (16,454)      |
| თანამშრომლებზე გადახდილი ფულადი სახსრები               | (5,520)       | (6,484)       |
| გადახდილი გადასახადები                                 | (12,676)      | (14,586)      |
| დაბრუნებული დამატებული ღირებულების გადასახადი          | 11,718        | -             |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b> | <b>36,284</b> | <b>36,859</b> |
| გადახდილი პროცენტები                                   | (12,737)      | (16,981)      |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b> | <b>23,547</b> | <b>19,879</b> |

### ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან

საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრები უმეტესწილად უკავშირდება ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების შეძენას, ასევე გაცემული სესხებიდან მიღებულ პროცენტებსა და ფულად სახსრებს და სხვა.

2024 წლის განმავლობაში, საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები შეადგენდა უარყოფით 87,569 ათას ლარს, რაც 2023 წლის დადებითი 3,651 ათასი ლარისგან მნიშვნელოვნად განსხვავდება. აღნიშნული უკავშირდება ერთი მხრივ 2024 წლის განმავლობაში არამატერიალური აქტივების შეძენას (29,758 ათასი ლარი), ხოლო მეორე მხრივ გაცემული სესხების ზრდას (წ/წ 1,069%).

2023 წელს საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებულმა ფულადმა ნაკადებმა 3,651 ათას ლარს მიაღწია, რაც წინა წლის უარყოფით 67,514 ათას ლართან შედარებით მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი. აღნიშნული ზრდა განპირობებული იყო შემდეგი ფაქტორებით: 2023 წელს გაცემულ

ი სესხების უკან დაბრუნებით 26,208 ათასი ლარის ოდენობით (2022: 1,534 ათასი ლარი), ისევე როგორც ნაკლები სესხის გაცემით (2023: 2,315 ათასი ლარი, 2022: 30,191 ათასი ლარი) და ასევე წმინდა ფულადი ნაკადებით შვილობილის გასვლის ოპერაციიდან, რამაც შეადგინა 13,826 ათასი ლარი 2023 წლის მდგომარეობით და მიღებული იქნა შპს „საკენი ბიოგრაფისგან“-ის 50%-იანი წილის გაყიდვის ოპერაციიდან.

დეტალური ინფორმაცია პერიოდების მანძილზე იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                                 | 2023         | 2024            |
|--------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
|                                                              | აუდიტ.       | აუდიტ.          |
| <b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>            |              |                 |
| ძირითადი საშუალებების შეძენა                                 | (3,152)      | (13,955)        |
| საინვესტიციო ქონების შეძენა                                  | (38,802)     | (21,779)        |
| ინვესტიცია შვილობილ კომპანიაში                               | (69)         | 376             |
| ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები | 35           | 233             |
| საინვესტიციო ქონების რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები  | 6,590        | 2,733           |
| არამატერიალური აქტივების შეძენა                              | (135)        | (29,758)        |
| საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ მოთხოვნების შემცირება       | -            | -               |
| შეზღუდული ფულადი სახსრები                                    | -            | -               |
| გაცემული სესხები                                             | (2,315)      | (27,070)        |
| წილის რეალიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები                 | -            | -               |
| წმინდა ფულადი ნაკადი შვილობილის გასვლის ოპერაციიდან          | 13,826       | -               |
| მიღებული პროცენტები                                          | 1,464        | 265             |
| გაცემული სესხიდან მიღებული ფულადი სახსრები                   | 26,208       | 1,387           |
| მიღებული დივიდენდები                                         | -            | -               |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>     | <b>3,651</b> | <b>(87,569)</b> |

**ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან**

ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან მოიცავს მიღებულ და გადახდილ სესხებს, აგრეთვე გადახდილ საიჯარო ვალდებულებებს.

2024 წლის განმავლობაში, ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან შეადგენდა დადებით 69,206 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიური პერიოდის უარყოფით მაჩვენებელს მნიშვნელოვნად აღემატება. აღნიშნული განპირობებულია 2024 წლის განმავლობაში წინსწრებით ჩაფარული სასესხო ვალდებულებების კლებით.

2023 წლის მდგომარეობით, ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან შეადგენდა უარყოფით 27,951 ათას ლარს, რაც სესხების წინსწრებით დაფარვით იყო განპირობებული.

დეტალურად პერიოდების მანძილზე ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული/გასული ფულადი სახსრები იხილეთ ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                                          | 2023            | 2024          |
|-------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                                       | აუდიტირებული    | აუდიტირებული  |
| სესხების მიღება                                       | 73,301          | 129,048       |
| სესხის ათვისების საკომისიო                            | -               | (289)         |
| სესხის დაფარვა                                        | (100,675)       | (58,752)      |
| საიჯარო ვალდებულების დაფარვა                          | (577)           | (801)         |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b> | <b>(27,951)</b> | <b>69,206</b> |

## ფინანსური რისკების მართვა

„ჯგუფის“/„კომპანიის“ ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები, საიდანაც შესაძლებელია წარმოიშვას რისკები, არის შემდეგი:

- ფული და ფულის ეკვივალენტები;
- სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები;
- გაცემული სესხები;
- სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები;
- საიჯარო ვალდებულებები;
- სესხები;
- სხვა ვალდებულებები;

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| (ათასი ლარი)                   | კომპანია       |                | ჯგუფი         |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                | 31.12.2023     | 31.12.2024     | 31.12.2023    | 31.12.2024     |
|                                | აუდიტირებული   | აუდიტირებული   | აუდიტირებული  | აუდიტირებული   |
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |                |                |               |                |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები     | 14,284         | 17,828         | 13,955        | 17,591         |
| გაცემული სესხები               | 17,808         | 46,794         | 25,325        | 77,566         |
| ფული და ფულის ეკვივალენტი      | 1,006          | 2,479          | 579           | 886            |
| <b>სულ</b>                     | <b>33,098</b>  | <b>67,100</b>  | <b>39,859</b> | <b>96,042</b>  |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                |                |               |                |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 19,143         | 14,964         | 8,436         | 9,455          |
| სესხები                        | 116,782        | 192,846        | 63,521        | 122,138        |
| საიჯარო ვალდებულება            | 7,919          | 6,991          | 7,919         | 6,991          |
| სხვა ვალდებულებები             | 7,414          | 6,197          | 7,414         | 6,197          |
| <b>სულ</b>                     | <b>151,259</b> | <b>220,998</b> | <b>87,291</b> | <b>144,781</b> |

„ჯგუფის“/„კომპანიის“ ოპერაციებისთვის დამახასიათებელი ძირითადი რისკებია:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი;
  - საპროცენტო რისკი
  - უცხოური ვალუტის რისკი

## საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების არ დაფარვის შემთხვევაში. ჯგუფის/კომპანიის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. ჯგუფის/კომპანიის საკრედიტო რისკი ასევე განპირობებულია ფული და ფულის ეკვივალენტებით.

ჯგუფი/კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. ჯგუფი/კომპანია საკრედიტო რისკის მართვის პოლიტიკის ფარგლებში ახორციელებს ფინანსური აქტივების საკრედიტო ხარისხის ანალიზს.

ჯგუფი/კომპანია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის ქმნის გაუფასურების ანარიცხს, რომელიც წარმოადგენს მომავალი ზარალის საუკეთესო შეფასებას. მთლიანი ანარიცხების ძირითადი ნაწილი მოდის საერთო რეზერვებზე, რომელსაც ჯგუფი/კომპანია ქმნის ვადაგადაცილების ანალიზის მიხედვით.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| (ათასი ლარი)               | კომპანია     |              | ჯგუფი        |              |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                            | 31.12.2023   | 31.12.2024   | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|                            | აუდიტირებული | აუდიტირებული | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები | 15,812       | 20,528       | 16,065       | 20,631       |
| გაცემული სესხები           | 25,325       | 77,566       | 17,808       | 46,794       |
| ფული და ფულის ეკვივალენტი  | 579          | 886          | 1,006        | 2,479        |
| სულ                        | 41,716       | 98,980       | 34,879       | 69,903       |

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს სესხების გასტუმრება და სხვა ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის ჯგუფი/კომპანია ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელიც წარმოადგენს აქტივებისა და ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილს. ჯგუფი/კომპანია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით, და განსაზღვრავს სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, ჯგუფი/კომპანია ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს. წარმოდგენილი ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ეფუძნება ნარჩენ საკონტრაქტო ვალდებულებებს.

„კომპანიის“ ლიკვიდურობის ანალიზი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| კომპანია                      |          |                |              |            |
|-------------------------------|----------|----------------|--------------|------------|
| (ათასი ლარი)                  | 1 წლამდე | 1-დან 5 წლამდე | 5 წელზე მეტი | 31.12.2024 |
| ფინანსური აქტივები            |          |                |              |            |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები   | 886      | -              | -            | 886        |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები    | 17,591   | -              | -            | 17,591     |
| გაცემული სესხები              | 68,885   | 13,729         | 7,970        | 90,585     |
|                               | 87,362   | 13,729         | 7,970        | 109,061    |
| ფინანსური ვალდებულებები       |          |                |              |            |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები | 9,455    | -              | -            | 9,455      |
| სხვა ვალდებულებები            | 2,204    | 3,293          | 700          | 6,197      |
| საიჯარო ვალდებულება           | 894      | 2,474          | 3,623        | 6,991      |
| სესხები                       | 63,818   | 63,599         | 29,830       | 157,246    |
|                               | 76,370   | 69,366         | 34,153       | 179,889    |

„კომპანიის“ ლიკვიდურობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| კომპანია                    |          |                |              |            |
|-----------------------------|----------|----------------|--------------|------------|
| (ათასი ლარი)                | 1 წლამდე | 1-დან 5 წლამდე | 5 წელზე მეტი | 31.12.2023 |
| ფინანსური აქტივები          |          |                |              |            |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები | 579      | -              | -            | 579        |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები  | 13,955   | -              | -            | 13,955     |
| გაცემული სესხები            | 19,881   | 8,285          | -            | 28,166     |

|                                |               |               |               |                |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                                | 34,415        | 8,285         | -             | 42,700         |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |               |               |               |                |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 8,436         | -             | -             | 8,436          |
| სხვა ვალდებულებები             | 1,935         | 4,665         | 814           | 7,414          |
| საიჯარო ვალდებულება            | 831           | 2,958         | 4,131         | 7,919          |
| სესხები                        | 45,462        | 10,712        | 23,725        | 79,900         |
|                                | <b>56,664</b> | <b>18,334</b> | <b>28,671</b> | <b>103,669</b> |

„ჯგუფის“ ლიკვიდურობის ანალიზი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| ჯგუფი                          |          |                |              |            |
|--------------------------------|----------|----------------|--------------|------------|
| (ათასი ლარი)                   | 1 წლამდე | 1-დან 5 წლამდე | 5 წელზე მეტი | 31.12.2024 |
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |          |                |              |            |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები    | 2,479    | -              | -            | 2,479      |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები     | 17,828   | -              | -            | 17,829     |
| გაცემული სესხები               | 43,882   | 9,752          | -            | 53,634     |
|                                | 64,189   | 9,752          | -            | 73,941     |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |          |                |              |            |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 14,964   | -              | -            | 14,964     |
| სხვა ვალდებულებები             | 2,204    | 3,293          | 700          | 6,197      |
| საიჯარო ვალდებულება            | 894      | 2,474          | 3,623        | 6,991      |
| სესხები                        | 125,933  | 78,098         | 37,466       | 241,497    |
|                                | 143,994  | 83,865         | 41,790       | 269,649    |

„ჯგუფის“ ლიკვიდურობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| ჯგუფი                          |               |                |               |                |
|--------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| (ათასი ლარი)                   | 1 წლამდე      | 1-დან 5 წლამდე | 5 წელზე მეტი  | 31.12.2023     |
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |               |                |               |                |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები    | 1,006         | -              | -             | 1,006          |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები     | 14,284        | -              | -             | 14,284         |
| გაცემული სესხები               | 19,384        | -              | -             | 19,384         |
|                                | <b>34,674</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>      | <b>34,674</b>  |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |               |                |               |                |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 19,143        | -              | -             | 19,143         |
| სხვა ვალდებულებები             | 1,935         | 4,665          | 814           | 7,414          |
| საიჯარო ვალდებულება            | 831           | 2,958          | 4,131         | 7,919          |
| სესხები                        | 52,270        | 70,178         | 23,725        | 146,174        |
|                                | <b>74,179</b> | <b>77,800</b>  | <b>28,671</b> | <b>180,650</b> |

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად. საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას ჯგუფის/კომპანიის მიერ პროცენტიანი ან უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. არსებობს რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება ან მომავალი ფინანსური ნაკადები იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო (სავალუტო რისკი) და საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო (საპროცენტო რისკი).

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის/კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. ჯგუფი/კომპანია დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხი. 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფის/კომპანიის მიერ აღებული ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი სესხები დენომინირებულია აშშ დოლარში.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. სავალუტო რისკის წინაშე შეიძლება იდგეს ჯგუფის/კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა და ფულადი სახსრების მოძრაობა.

„კომპანიის“ ღია სავალუტო პოზიცია 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| კომპანია                      |        |            |         |              |            |
|-------------------------------|--------|------------|---------|--------------|------------|
| (ათასი ლარი)                  | ლარი   | აშშ დოლარი | ევრო    | ჩინური იუანი | 31.12.2024 |
| ფინანსური აქტივები            |        |            |         |              |            |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები   | 743    | 17         | 126     | -            | 886        |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები    | 12,505 | 8,023      | -       | -            | 20,528     |
| გაცემული სესხები              | 20,174 | 57,392     | -       | -            | 77,566     |
|                               | 33,421 | 65,432     | 126     | -            | 98,980     |
| ფინანსური ვალდებულებები       |        |            |         |              |            |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები | 8,044  | 1,393      | 18      | -            | 9,455      |
| სხვა ვალდებულებები            | 2,098  | 4,099      | -       | -            | 6,197      |
| საიჯარო ვალდებულება           | 4,769  | 1,630      | 592     | -            | 6,991      |
| სესხები                       | 11,912 | 81,643     | 28,582  | -            | 122,138    |
|                               | 26,823 | 88,766     | 29,192  | -            | 144,781    |
| ღია სავალუტო პოზიცია          | 6,598  | -23,333    | -29,066 | -            | -          |

„კომპანიის“ ღია სავალუტო პოზიცია 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| კომპანია                    |        |            |      |              |            |
|-----------------------------|--------|------------|------|--------------|------------|
| (ათასი ლარი)                | ლარი   | აშშ დოლარი | ევრო | ჩინური იუანი | 31.12.2023 |
| ფინანსური აქტივები          |        |            |      |              |            |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები | 527    | 18         | 34   | -            | 579        |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები  | 8,266  | 7,546      | -    | -            | 15,812     |
| გაცემული სესხები            | 13,583 | 11,742     | -    | -            | 25,325     |
|                             | 22,376 | 19,306     | 34   | -            | 41,716     |

**ფინანსური ვალდებულებები**

|                               |                 |                 |              |            |               |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|---------------|
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები | 7,513           | 919             | 4            | 1          | 8,436         |
| სხვა ვალდებულებები            | 2,254           | 5,160           | -            | -          | 7,414         |
| საიჯარო ვალდებულება           | 5,471           | 1,620           | 828          | -          | 7,919         |
| სესხები                       | 33,076          | 30,445          | -            | -          | 63,521        |
|                               | <b>48,314</b>   | <b>38,143</b>   | <b>833</b>   | <b>1</b>   | <b>87,291</b> |
| <b>ღია სავალუტო პოზიცია</b>   | <b>(25,938)</b> | <b>(18,837)</b> | <b>(799)</b> | <b>(1)</b> |               |

„ჯგუფის“ ღია სავალუტო პოზიცია 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| ჯგუფი                          |                |                |                |              |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| (ათასი ლარი)                   | ლარი           | აშშ დოლარი     | ევრო           | ჩინური იუანი | 31.12.2024     |
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |                |                |                |              |                |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები    | 1,139          | 1,201          | 139            | -            | 2,479          |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები     | 12,607         | 8,023          | -              | -            | 20,631         |
| გაცემული სესხები               | 20,603         | 26,191         | -              | -            | 46,794         |
|                                | <b>34,349</b>  | <b>35,415</b>  | <b>139</b>     | <b>-</b>     | <b>69,903</b>  |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                |                |                |              |                |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 13,553         | 1,393          | 18             | -            | 14,964         |
| სხვა ვალდებულებები             | 2,098          | 4,099          | -              | -            | 6,197          |
| საიჯარო ვალდებულება            | 4,769          | 1,630          | 592            | -            | 6,991          |
| სესხები                        | 71,377         | 92,886         | 28,582         | -            | 192,846        |
|                                | <b>91,797</b>  | <b>100,009</b> | <b>29,192</b>  | <b>-</b>     | <b>220,998</b> |
| <b>ღია სავალუტო პოზიცია</b>    | <b>-57,448</b> | <b>-64,594</b> | <b>-29,053</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>       |

„ჯგუფის“ ღია სავალუტო პოზიცია 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

| ჯგუფი                          |                 |                 |              |              |                |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|----------------|
| (ათასი ლარი)                   | ლარი            | აშშ დოლარი      | ევრო         | ჩინური იუანი | 31.12.2023     |
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |                 |                 |              |              |                |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები    | 950             | 22              | 34           | -            | 1,006          |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები     | 8,519           | 7,546           | -            | -            | 16,065         |
| გაცემული სესხები               | 13,509          | 4,299           | -            | -            | 17,808         |
|                                | <b>22,979</b>   | <b>11,867</b>   | <b>34</b>    | <b>-</b>     | <b>34,879</b>  |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                 |                 |              |              |                |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 18,219          | 919             | 4            | 1            | 19,143         |
| სხვა ვალდებულებები             | 2,254           | 5,160           | -            | -            | 7,414          |
| საიჯარო ვალდებულება            | 5,471           | 1,620           | 828          | -            | 7,919          |
| სესხები                        | 79,130          | 37,653          | -            | -            | 116,782        |
|                                | <b>105,074</b>  | <b>45,351</b>   | <b>833</b>   | <b>1</b>     | <b>151,259</b> |
| <b>ღია სავალუტო პოზიცია</b>    | <b>(82,096)</b> | <b>(33,485)</b> | <b>(799)</b> | <b>(1)</b>   |                |

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის/კომპანიის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება „ჯგუფის“/„კომპანიის“ ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს

სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას ჯგუფის/კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატულ დაუფარავ ფულად მუხლებს და აკორექტირებს მათ გადაფასებას პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით. გავლენა წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების ღირებულების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| (ათასი ლარი)         | ლარი/აშშ დოლარი<br>+20% | ლარი/აშშ დოლარი -<br>20% | ლარი/ევრო +20% | ლარი/ევრო -20% |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|----------------|----------------|
| ჯგუფი                |                         |                          |                |                |
| მოგება/(ზარალი) 2024 | -12,919                 | 12,919                   | -5,811         | 5,811          |
| მოგება/(ზარალი) 2023 | -6,697                  | 6,697                    | -160           | 160            |
| კომპანია             |                         |                          |                |                |
| მოგება/(ზარალი) 2024 | -4,667                  | 4,667                    | -5,813         | 5,813          |
| მოგება/(ზარალი) 2023 | -3,767                  | 3,767                    | -160           | 160            |

კაპიტალის მართვა

ჯგუფი/კომპანია თავის კაპიტალთან დაკავშირებულ რისკს მართავს იმისათვის, რომ უზრუნველყოს ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენა და ამავდროულად დაინტერესებული მხარეების უკუგების მაქსიმიზაცია მოზიდული და საკუთარი კაპიტალის ოპტიმალური ბალანსის დაცვის გზით. ჯგუფის/კომპანიის ხელმძღვანელობა რეგულარულად მიმოიხილავს კაპიტალის სტრუქტურას.

## კაპიტალიზაცია და დავალიანება

ქვედა ცხრილში წარმოდგენილია ინფორმაცია „კომპანიის“ **ინდივიდუალური** კაპიტალიზაციისა და დავალიანების შესახებ 2025 წლის 22 აპრილის, 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

| (ათასი ლარი)                            | 2025 წლის <sup>16</sup><br>22 აპრილი | 2025 წლის<br>22 აპრილი | 2024 წლის<br>31 დეკემბერი | 2023 წლის<br>31 დეკემბერი |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>დავალიანება</b>                      |                                      |                        |                           |                           |
| სესხები                                 | 8,171                                | 117,995                | 122,138                   | 63,521                    |
| ობლიგაციები                             | 109,824                              | -                      | -                         | -                         |
| საიჯარო ვალდებულებები                   | 6,991                                | 6,991                  | 6,991                     | 7,919                     |
| <b>სულ დავალიანება</b>                  | <b>124,986</b>                       | <b>124,986</b>         | <b>129,129</b>            | <b>71,440</b>             |
| საწესდებო კაპიტალი*                     | n.a                                  | n.a                    | 1,327                     | 1,327                     |
| გაუნაწილებელი მოგება                    | n.a                                  | n.a                    | 132,184                   | 111,934                   |
| არა-მაკონტროლებელი წილი                 | n.a                                  | n.a                    | -                         | -                         |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                     | <b>n.a</b>                           | <b>n.a</b>             | <b>133,511</b>            | <b>113,261</b>            |
| <b>სულ კაპიტალიზაცია და დავალიანება</b> | <b>n.a</b>                           | <b>n.a</b>             | <b>262,640</b>            | <b>184,701</b>            |

ქვედა ცხრილში წარმოდგენილია ინფორმაცია „კომპანიის“ **კონსოლიდირებული** კაპიტალიზაციისა და დავალიანების შესახებ 2025 წლის 22 აპრილის, 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

| (ათასი ლარი)                            | 2025 წლის <sup>16</sup><br>22 აპრილი | 2025 წლის<br>22 აპრილი | 2024 წლის<br>31 დეკემბერი | 2023 წლის<br>31 დეკემბერი |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>დავალიანება</b>                      |                                      |                        |                           |                           |
| სესხები                                 | 12,180                               | 122,004                | 192,846                   | 116,782                   |
| ობლიგაციები                             | 109,824                              | -                      | -                         | -                         |
| საიჯარო ვალდებულებები                   | n.a                                  | n.a                    | 6,991                     | 7,919                     |
| <b>სულ დავალიანება</b>                  | <b>n.a</b>                           | <b>n.a</b>             | <b>199,837</b>            | <b>124,702</b>            |
| საწესდებო კაპიტალი*                     | n.a                                  | n.a                    | 1,327                     | 1,327                     |
| გაუნაწილებელი მოგება                    | n.a                                  | n.a                    | 112,505                   | 103,958                   |
| არა-მაკონტროლებელი წილი                 | n.a                                  | n.a                    | 4,445                     | 4,083                     |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                     | <b>n.a</b>                           | <b>n.a</b>             | <b>118,276</b>            | <b>109,368</b>            |
| <b>სულ კაპიტალიზაცია და დავალიანება</b> | <b>n.a</b>                           | <b>n.a</b>             | <b>318,114</b>            | <b>234,070</b>            |

\*„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი დეტალისთვის იხილეთ საკანონმდებლო და სასამართლო რისკებთან დაკავშირებული რისკების ქვეთავი, რისკი 3.7.

**2025 წლის 22 აპრილის შემდეგ მომხდარი ცვლილებები** - შპს „ალმა“ 2025 წლის 30 აპრილს გახდა თანამსესხებელი შპს „ალმა ლისის“ 1,100 ათასი აშშ დოლარის და შპს „მილენიუმ თაუერის“ 6,700 ათასი აშშ დოლარის სესხებზე რაც განხორციელდა საქართველოს ბანკთან გენერალური საკრედიტო ხაზის ფარგლებში და მოიცავს გენ ლიმიტის ქვეშ

<sup>16</sup> „ობლიგაციების“ გამოშვების ეფექტი - „ობლიგაციების“ გამოშვებას გავლენა არ ექნება ჯამურ დავალიანებაზე. „ობლიგაციების“ გამოშვების ეფექტი მოიცავს მხოლოდ საბანკო სესხების რეფინანსირებას.

არსებულ უზრუნველყოფას. გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, 2025 წლის 22 აპრილის შემდეგ სხვა არსებითი ცვლილება კაპიტალიზაცია და დავალიანებაში არ დაფიქსირებულა. დამატებითი ინფორმაცია უზრუნველყოფებთან დაკავშირებით იხილეთ ქვესექციაში - „უზრუნველყოფა“.

დავალიანება

„ჯგუფი“ საკუთარ საქმიანობას, უმეტესწილად, კომერციული ბანკებისგან, დაკავშირებული და მესამე მხარეებისგან მიღებული ვადიანი სესხებით აფინანსებს.

2025 წლის 22 აპრილის დავალიანება

სასესხო დავალიანებები მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

| კრედიტორი                            | მსესხებელი      | ვალუტა | გადახდის გრაფიკი           | %-ის დიაპაზონი | გაცემის თარიღი | დაფარვის თარიღი | ნარჩენი პირი ('000 ლარი) | დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი) |
|--------------------------------------|-----------------|--------|----------------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“      | USD    | ანუიტეტი                   | 10% - 12%      | 1/20/2025      | 1/17/2028       | 9,292                    | 20                             |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“      | USD    | ანუიტეტი                   | 8% - 10%       | 12/5/2018      | 11/30/2028      | 1,835                    | 9                              |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“      | USD    | ანუიტეტი                   | 8% - 10%       | 1/21/2019      | 12/26/2028      | 3,850                    | 28                             |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“      | USD    | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა) | 10% - 12%      | 2/8/2024       | 2/9/2026        | 3,448                    | 13                             |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“      | USD    | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა) | 10% - 12%      | 3/25/2024      | 7/10/2025       | 35,204                   | 116                            |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“      | USD    | ანუიტეტი                   | 10% - 12%      | 9/12/2024      | 9/10/2032       | 26,264                   | 95                             |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“      | USD    | ანუიტეტი                   | 10% - 12%      | 12/17/2024     | 12/18/2028      | 6,408                    | 12                             |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“      | USD    | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა) | 10% - 12%      | 4/15/2025      | 4/15/2026       | 825                      | 1                              |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“      | EUR    | ანუიტეტი                   | 10% - 12%      | 8/20/2024      | 8/19/2032       | 25,965                   | -                              |
| <b>სულ</b>                           |                 |        |                            |                |                |                 | <b>113,090</b>           | <b>293</b>                     |
| დაკავშირებული მხარე                  | შპს „ალმა“      | GEL    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 12% - 14%      | 3/4/2025       | 6/3/2025        | 2,000                    | 34                             |
| დაკავშირებული მხარე                  | შპს „ალმა“      | GEL    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 12% - 14%      | 6/30/2023      | 6/29/2028       | 1,161                    | 311                            |
| დაკავშირებული მხარე                  | შპს „ალმა“      | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 5/15/2024      | 12/15/2026      | 1,100                    | 6                              |
| <b>სულ</b>                           |                 |        |                            |                |                |                 | <b>4,261</b>             | <b>351</b>                     |
| <b>სულ ინდივიდუალური დავალიანება</b> |                 |        |                            |                |                |                 | <b>117,351</b>           | <b>643</b>                     |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი" | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 2/7/2024       | 12/31/2033      | 1,356                    | 160                            |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი" | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 6/4/2024       | 12/31/2033      | 297                      | 30                             |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი" | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 8/16/2024      | 12/31/2033      | 136                      | 10                             |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი" | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 2/8/2024       | 12/31/2033      | 904                      | 106                            |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი" | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 6/7/2024       | 12/31/2033      | 199                      | 17                             |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი" | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 8/21/2024      | 12/31/2026      | 113                      | 8                              |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი" | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 2/8/2024       | 12/31/2033      | 452                      | 53                             |

|                                        |                    |     |                          |          |           |            |                |              |
|----------------------------------------|--------------------|-----|--------------------------|----------|-----------|------------|----------------|--------------|
| მესამე მხარე                           | შპს "ეი<br>ენერჯი" | USD | მოთხოვნის<br>შესაბამისად | 8% - 10% | 6/7/2024  | 12/31/2033 | 100            | 8            |
| მესამე მხარე                           | შპს "ეი<br>ენერჯი" | USD | მოთხოვნის<br>შესაბამისად | 8% - 10% | 8/21/2024 | 12/31/2026 | 56             | 4            |
| <b>სულ კონსოლიდირებული დავალიანება</b> |                    |     |                          |          |           |            | <b>120,965</b> | <b>1,040</b> |

შპს „ალმას“ და შპს „კოსტავა თაუერსის“ მიერ მიღებული ვადიანი სესხები ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან წარმოადგენს „კომპანიის“ უზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“ – „უზრუნველყოფა“.

დაკავშირებული და მესამე მხარეების მიერ „ჯგუფის“ კომპანიებზე გაცემული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი რაიმე აქტივით ან გირაოთი.

„ალმას“ არა-საბალანსო ვალდებულებები, კერძოდ, თავდებობებით უზრუნველყოფილი სესხები და თავდებობის მოცულობები, წარმოდგენილია ქვედა ცხრილში:

| მსესხებელი              | ვალუტა | გაცემის<br>თარიღი | დაფარვის<br>თარიღი | თანხა ('000 ლარი) | ნარჩენი<br>პროცენტი ('000<br>ლარი) | თავდებობის<br>ლიმიტი ('000<br>ლარი) |
|-------------------------|--------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| სს „სმარტ რითეილი“      | EUR    | 6/16/2023         | 6/16/2025          | 8,216             | 27                                 | 11,453                              |
| სს „სმარტ რითეილი“      | EUR    | 12/20/2023        | 5/20/2025          | 8,792             | 15                                 |                                     |
| სს „სმარტ რითეილი“      | EUR    | 12/20/2023        | 12/17/2029         | 8,292             | 29                                 |                                     |
| შპს აუტოდორ.ჯი          | USD    | 3/29/2017         | 11/22/2028         | 1,832             | 11                                 | 1,843                               |
| შპს ფრაიმ ფროფერტი გრუპ | USD    | 10/15/2024        | 10/15/2025         | 5,776             | 14                                 | 5,790                               |
| შპს ფრაიმ ფროფერტი გრუპ | USD    | 10/2/2024         | 10/2/2025          | 968               | 12                                 | 981                                 |
| ლევან ფხაკაძე           | USD    | 3/12/2025         | 9/12/2025          | 11,001            | 30                                 | 11,031                              |
| შპს მილენიუმ თაუერი     | USD    | 3/24/2025         | 4/24/2025          | 510               | 5                                  | 515                                 |
| <b>სულ ლიმიტი</b>       |        |                   |                    |                   |                                    | <b>31,612</b>                       |

„ჯგუფის“ არა-საბალანსო ვალდებულებები, კერძოდ, აღებული გარანტიების მოცულობები წარმოდგენილია ქვედა ცხრილში:

| გარანტორი კომპანია                     | ვალუტა | გაცემის თარიღი | დაფარვის თარიღი | თანხა ('000 ლარი) | ნარჩენი პროცენტი<br>(‘000 ლარი) |
|----------------------------------------|--------|----------------|-----------------|-------------------|---------------------------------|
| შპს „ალმა“                             | GEL    | 6/3/2020       | 5/1/2028        | 500               | -                               |
| შპს „ალმა“                             | GEL    | 3/12/2020      | 4/10/2026       | 1000              | -                               |
| <b>სულ გარანტიები ინდივიდუალურად</b>   |        |                |                 | <b>1,500</b>      | -                               |
| შპს „ქართლი ჯენერეიშენი“               | USD    | 11/26/2024     | 1/30/2027       | 1,403             | -                               |
| <b>სულ გარანტიები კონსოლიდირებულად</b> |        |                |                 | <b>2,903</b>      | -                               |

შპს „კოსტავა თაუერსმა“ 2022 წელს სსიპ საზოგადოებრივი მაუწყებლისგან შეიძინა მიწა მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპისთვის, შპს „კოსტავა თაუერსმა“ სსიპ საზოგადოებრივ მაუწყებელს გადაუხადა შენობა-ნაგებობის ღირებულების ნაწილი, ხოლო დარჩენილ ღირებულებაზე წარადგინა გარანტია, რომელიც ეტაპობრივად, მცირდება. გასათვალისწინებელია, რომ ხდება შპს „კოსტავა თაუერსის“ გარანტიების პროცენტის კაპიტალიზაცია.

## 2024 წლის 31 დეკემბრის დავალიანება

სასესხო დავალიანებები მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

| კრედიტორი                            | მსესხებელი            | ვალუტა | გადახდის გრაფიკი           | %-ის დიაპაზონი | გაცემის თარიღი | დაფარვის თარიღი | ნარჩენი პირი ('000 ლარი) | დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი) |
|--------------------------------------|-----------------------|--------|----------------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“            | GEL    | ანუიტეტი                   | 12% - 14%      | 6/14/2023      | 1/20/2025       | 10,356                   | 51                             |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“            | USD    | ანუიტეტი                   | 10% - 12%      | 12/5/2018      | 11/30/2028      | 1,873                    | 14                             |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“            | USD    | ანუიტეტი                   | 10% - 12%      | 1/21/2019      | 12/26/2028      | 4,157                    | 6                              |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“            | USD    | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა) | 10% - 12%      | 2/8/2024       | 2/9/2026        | 3,519                    | 21                             |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“            | USD    | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა) | 10% - 12%      | 3/25/2024      | 7/10/2025       | 35,927                   | 207                            |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“            | USD    | ანუიტეტი                   | 10% - 12%      | 9/12/2024      | 9/10/2032       | 27,576                   | 175                            |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“            | USD    | ანუიტეტი                   | 10% - 12%      | 12/17/2024     | 12/18/2028      | 7,017                    | 30                             |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „ალმა“            | EUR    | ანუიტეტი                   | 10% - 12%      | 8/20/2024      | 8/19/2032       | 28,489                   | 94                             |
| <b>სულ</b>                           |                       |        |                            |                |                |                 | <b>118,914</b>           | <b>596</b>                     |
| დაკავშირებული მხარე                  | შპს „ალმა“            | GEL    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 10% - 12%      | 9/29/2020      | 12/31/2025      | 0                        | 83                             |
| დაკავშირებული მხარე                  | შპს „ალმა“            | GEL    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 12% - 14%      | 6/30/2023      | 6/29/2028       | 1,161                    | 261                            |
| დაკავშირებული მხარე                  | შპს „ალმა“            | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 5/15/2024      | 12/15/2026      | 1,123                    | 0                              |
| <b>სულ</b>                           |                       |        |                            |                |                |                 | <b>2,284</b>             | <b>344</b>                     |
| <b>სულ ინდივიდუალური დავალიანება</b> |                       |        |                            |                |                |                 | <b>121,197</b>           | <b>940</b>                     |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „კოსტავა თაუერსი“ | GEL    | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა) | 12% - 14%      | 12/14/2022     | 12/15/2025      | 23,060                   | 102                            |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „კოსტავა თაუერსი“ | GEL    | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა) | 12% - 14%      | 12/14/2022     | 12/14/2025      | 23,060                   | 68                             |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „კოსტავა თაუერსი“ | GEL    | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა) | 12% - 14%      | 12/14/2022     | 2/16/2026       | 5,981                    | 30                             |
| კომერციული ბანკი                     | შპს „კოსტავა თაუერსი“ | GEL    | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა) | 12% - 14%      | 12/29/2022     | 2/14/2026       | 6,002                    | 34                             |
|                                      |                       |        |                            |                |                |                 | <b>58,103</b>            | <b>233</b>                     |
| დაკავშირებული მხარე                  | შპს „კოსტავა თაუერსი“ | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 10%-12%        | 9/27/2022      | 9/26/2025       | 6,644                    | 1,760                          |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი"       | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 2/7/2024       | 12/31/2033      | 1,384                    | 120                            |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი"       | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 6/4/2024       | 12/31/2033      | 303                      | 21                             |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი"       | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 8/16/2024      | 12/31/2033      | 132                      | 6                              |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი"       | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 2/8/2024       | 12/31/2033      | 462                      | 40                             |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი"       | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 6/7/2024       | 12/31/2033      | 128                      | 6                              |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი"       | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 8/21/2024      | 12/31/2026      | 31                       | 2                              |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი"       | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 2/8/2024       | 12/31/2033      | 923                      | 80                             |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი"       | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 6/7/2024       | 12/31/2033      | 203                      | 11                             |
| მესამე მხარე                         | შპს "ეი ენერჯი"       | USD    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 8% - 10%       | 8/21/2024      | 12/31/2026      | 106                      | 5                              |
| მესამე მხარე                         | შპს "მილენიუმ თაუერი" | GEL    | მოთხოვნის შესაბამისად      | 10%-12%        | 1/12/2024      | 4/4/2027        | 5                        | 0                              |

|                                 |         |       |
|---------------------------------|---------|-------|
| სულ კონსოლიდირებული დავალიანება | 189,622 | 3,224 |
|---------------------------------|---------|-------|

შპს „ალმას“ და შპს „კოსტავა თაუერსის“ მიერ მიღებული ვადიანი სესხები ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან წარმოადგენს „კომპანიის“ უზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“ – „უზრუნველყოფა“.

დაკავშირებული და მესამე მხარეების მიერ „ჯგუფის“ კომპანიებზე გაცემული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი რაიმე აქტივით ან გირაოთი.

„ალმას“ არა-საბალანსო ვალდებულებები, კერძოდ, თავდებობებით უზრუნველყოფილი სესხები და თავდებობის მოცულობები წარმოდგენილია ქვედა ცხრილში:

| მსესხებელი              | ვალუტა | გაცემის თარიღი | დაფარვის თარიღი | თანხა ('000 ლარი) | ნარჩენი პროცენტი ('000 ლარი) | თავდებობის ლიმიტი ('000 ლარი) |
|-------------------------|--------|----------------|-----------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------|
| სს „სმარტ რითეილი“      | EUR    | 6/16/2023      | 6/16/2025       | 8,216             | 27                           | 10,741                        |
| სს „სმარტ რითეილი“      | EUR    | 12/20/2023     | 5/20/2025       | 8,792             | 15                           |                               |
| სს „სმარტ რითეილი“      | EUR    | 12/20/2023     | 12/17/2029      | 8,292             | 29                           |                               |
| შპს აუთდორ.ჯი           | USD    | 3/29/2017      | 11/22/2028      | 2,094             | 1                            | 2,095                         |
| შპს ფრაიმ ფროფერტი გრუპ | USD    | 10/15/2024     | 10/15/2025      | 5,869             | 27                           | 5,895                         |
| შპს ფრაიმ ფროფერტი გრუპ | USD    | 10/2/2024      | 10/2/2025       | 988               | 9                            | 997                           |
| <b>სულ ლიმიტი</b>       |        |                |                 |                   |                              | <b>19,727</b>                 |

„ჯგუფის“ არა-საბალანსო ვალდებულებები, კერძოდ აღებული გარანტიების მოცულობები წარმოდგენილია ქვედა ცხრილში:

| გარანტორი კომპანია                     | ვალუტა | გაცემის თარიღი | დაფარვის თარიღი | თანხა ('000 ლარი) | ნარჩენი პროცენტი ('000 ლარი) |
|----------------------------------------|--------|----------------|-----------------|-------------------|------------------------------|
| შპს „ალმა“                             | GEL    | 3/12/2020      | 4/7/2025        | 500               | -                            |
| შპს „ალმა“                             | GEL    | 12/18/2024     | 4/1/2025        | 7                 | -                            |
| შპს „ალმა“                             | GEL    | 12/19/2024     | 4/1/2025        | 350               | -                            |
| შპს „ალმა“                             | GEL    | 6/3/2020       | 11/9/2026       | 1,000             | -                            |
| <b>სულ გარანტიები ინდივიდუალურად</b>   |        |                |                 | <b>1,857</b>      | -                            |
| შპს კოსტავა თაუერსი                    | GEL    | 12/14/2022     | 3/2/2026        | 2,881             | -                            |
| შპს კოსტავა თაუერსი                    | GEL    | 12/14/2022     | 3/2/2026        | 2,881             | -                            |
| შპს ქართლი ჯენერეიშენ                  | USD    | 11/26/2024     | 1/30/2027       | 1,403             | -                            |
| <b>სულ გარანტიები კონსოლიდირებულად</b> |        |                |                 | <b>9,022</b>      | -                            |

შპს „კოსტავა თაუერსმა“ 2022 წელს სსიპ საზოგადოებრივი მაუწყებლისგან შეიძინა მიწა მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპისთვის, შპს „კოსტავა თაუერსმა“ სსიპ საზოგადოებრივ მაუწყებელს გადაუხადა შენობა-ნაგებობის ღირებულების ნაწილი, ხოლო დარჩენილ ღირებულებაზე წარადგინა გარანტია, რომელიც ეტაპობრივად, მცირდება. გასათვალისწინებელია, რომ ხდება შპს „კოსტავა თაუერსის“ გარანტიების პროცენტის კაპიტალიზაცია.

## 2023 წლის 31 დეკემბრის დავალიანება

დავალიანებების სტრუქტურა მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

| კრედიტორი | მსესხებელი | ვალუტა | გადახდის გრაფიკი | %-ის დიაპაზონი | გაცემის თარიღი | დაფარვის თარიღი | ნარჩენი ძირი ('000 ლარი) | დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი) |
|-----------|------------|--------|------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|
|-----------|------------|--------|------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|

|                                        |                       |     |                                                  |           |            |            |                |              |
|----------------------------------------|-----------------------|-----|--------------------------------------------------|-----------|------------|------------|----------------|--------------|
| კომერციული ბანკი                       | შპს „ალმა“            | GEL | ანუიტეტი <sup>17</sup>                           | 12% - 14% | 6/14/2023  | 12/16/2024 | 17,245         | 100          |
| კომერციული ბანკი                       | შპს „ალმა“            | GEL | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა) <sup>18</sup>         | 12% - 14% | 12/25/2023 | 5/7/2024   | 1,435          | 3            |
| კომერციული ბანკი                       | შპს „ალმა“            | USD | ანუიტეტი                                         | 10% - 12% | 12/5/2018  | 11/30/2028 | 1,794          | 14           |
| კომერციული ბანკი                       | შპს „ალმა“            | USD | ანუიტეტი                                         | 10% - 12% | 1/21/2019  | 12/26/2028 | 4,807          | 7            |
|                                        |                       |     |                                                  |           |            |            | <b>25,281</b>  | <b>124</b>   |
| დაკავშირებული მხარე                    | შპს „ალმა“            | GEL | მოთხოვნის შესაბამისად                            | 10% - 12% | 9/29/2020  | 8/2/2024   | 927            | 559          |
| დაკავშირებული მხარე                    | შპს „ალმა“            | GEL | მოთხოვნის შესაბამისად                            | 12% - 14% | 6/30/2023  | 6/29/2028  | 1,272          | 91           |
| დაკავშირებული მხარე                    | შპს „ალმა“            | USD | მოთხოვნის შესაბამისად                            | 8% - 10%  | 12/29/2023 | 12/28/2024 | 11,903         | 9            |
| დაკავშირებული მხარე                    | შპს „ალმა“            | USD | მოთხოვნის შესაბამისად                            | 8% - 10%  | 12/29/2023 | 12/28/2024 | 11,902         | 9            |
| დაკავშირებული მხარე                    | შპს „ალმა“            | GEL | მოთხოვნის შესაბამისად                            | 12% - 14% | 12/25/2023 | 12/25/2033 | 5,000          | 12           |
| დაკავშირებული მხარე                    | შპს „ალმა“            | GEL | მოთხოვნის შესაბამისად                            | 12% - 14% | 12/28/2023 | 12/28/2033 | 5,000          | 7            |
| დაკავშირებული მხარე                    | შპს „ალმა“            | GEL | პროცენტის დაფარვა, ძირითად მოთხოვნის შესაბამისად | 12% - 14% | 11/2/2023  | 11/21/2026 | 1,100          | 11           |
| დაკავშირებული მხარე                    | შპს „ალმა“            | GEL | მოთხოვნის შესაბამისად                            | 12% - 14% | 11/2/2023  | 11/2/2033  | 312            | 0            |
|                                        |                       |     |                                                  |           |            |            | <b>37,416</b>  | <b>700</b>   |
| <b>სულ ინდივიდუალური დავალიანება</b>   |                       |     |                                                  |           |            |            | <b>62,697</b>  | <b>824</b>   |
| კომერციული ბანკი                       | შპს „კოსტავა თაუერსი“ | GEL | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა)                       | 12% - 14% | 12/14/2022 | 12/15/2025 | 20,180         | 93           |
| კომერციული ბანკი                       | შპს „კოსტავა თაუერსი“ | GEL | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა)                       | 12% - 14% | 12/14/2022 | 12/14/2025 | 20,180         | 66           |
| კომერციული ბანკი                       | შპს „კოსტავა თაუერსი“ | GEL | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა)                       | 12% - 14% | 12/14/2022 | 2/16/2026  | 2,741          | 18           |
| კომერციული ბანკი                       | შპს „კოსტავა თაუერსი“ | GEL | ბულეტი (პროცენტის დაფარვა)                       | 12% - 14% | 12/29/2022 | 2/14/2026  | 2,758          | 18           |
|                                        |                       |     |                                                  |           |            |            | <b>45,858</b>  | <b>195</b>   |
| მესამე მხარე                           | შპს „კოსტავა თაუერსი“ | USD | მოთხოვნის შესაბამისად                            | 10%-12%   | 9/27/2022  | 9/26/2025  | 6,510          | 698          |
| <b>სულ კონსოლიდირებული დავალიანება</b> |                       |     |                                                  |           |            |            | <b>115,065</b> | <b>1,717</b> |

შპს „ალმას“ მიერ მიღებული ვადიანი სესხები ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან წარმოადგენს „კომპანიის“ უზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“ – „უზრუნველყოფა“.

დაკავშირებული და მესამე მხარეების მიერ „ჯგუფის“ კომპანიებზე გაცემული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი რაიმე აქტივით ან გირაოთი.

„ალმას“ არა-საბალანსო ვალდებულებები, კერძოდ, თავდებობებით უზრუნველყოფილი სესხები და თავდებობის მოცულობები წარმოდგენილია ქვედა ცხრილში:

| მსესხებელი               | ვალუტა | გაცემის თარიღი | დაფარვის თარიღი | თანხა ('000 ლარი) | ნარჩენი პროცენტი ('000 ლარი) | თავდებობის ლიმიტი ('000 ლარი) |
|--------------------------|--------|----------------|-----------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------|
| სს „სმარტ რითეილი“       | EUR    | 6/16/2023      | 6/16/2025       | 8,341             | 29                           | 10,904                        |
| სს „სმარტ რითეილი“       | EUR    | 12/20/2023     | 5/20/2025       | 8,926             | 20                           |                               |
| სს „სმარტ რითეილი“       | EUR    | 12/20/2023     | 12/17/2029      | 8,926             | 23                           |                               |
| შპს „ჰისნი ბიოგრაფისგან“ | USD    | 3/24/2023      | 9/24/2024       | 5,707             | 10                           | 5,717                         |

<sup>17</sup> სესხის ძირისა და პროცენტის ყოველთვიური დაფარვა / ამორტიზაცია

<sup>18</sup> აღნიშნული დავალიანება წარმოადგენს საკრედიტო ხაზს

|                          |     |           |            |        |     |        |
|--------------------------|-----|-----------|------------|--------|-----|--------|
| შპს „ჰისნი ბიოგრაფისგან“ | USD | 8/7/2023  | 7/10/2024  | 17,932 | 131 | 18,063 |
| შპს „აუტოდორ.ჯი“         | USD | 3/29/2017 | 11/22/2028 | 2,706  | 2   | 2,708  |
| სულ ლიმიტი               |     |           |            |        |     | 37,392 |

„ჯგუფის“ არა-საბალანსო ვალდებულებები, კერძოდ, აღებული გარანტიების მოცულობები წარმოდგენილია ქვედა ცხრილში:

| გარანტორი კომპანია              | ვალუტა | გაცემის თარიღი | დაფარვის თარიღი | თანხა ('000 ლარი) | ნარჩენი პროცენტი ('000 ლარი) |
|---------------------------------|--------|----------------|-----------------|-------------------|------------------------------|
| შპს „ალმა“                      | GEL    | 3/12/2020      | 4/5/2024        | 500               | -                            |
| შპს „ალმა“                      | GEL    | 6/3/2020       | 11/9/2026       | 1,000             | -                            |
| შპს „ალმა“                      | GEL    | 8/11/2023      | 2/12/2024       | 3                 | -                            |
| შპს „ალმა“                      | GEL    | 8/11/2023      | 5/1/2024        | 3                 | -                            |
| შპს „ალმა“                      | GEL    | 12/13/2023     | 2/17/2024       | 250               | -                            |
| შპს „ალმა“                      | GEL    | 12/13/2023     | 2/17/2024       | 5                 | -                            |
| შპს „ალმა“                      | GEL    | 12/19/2023     | 2/1/2024        | 96                | -                            |
| შპს „ალმა“                      | GEL    | 12/19/2023     | 2/1/2024        | 83                | -                            |
| შპს „ალმა“                      | GEL    | 12/19/2023     | 2/1/2024        | 60                | -                            |
| სულ გარანტიები ინდივიდუალურად   |        |                |                 | 1,999             | -                            |
| შპს „კოსტავა თაუერსი“           | GEL    | 12/14/2022     | 3/2/2026        | 5,761             | -                            |
| შპს „კოსტავა თაუერსი“           | GEL    | 12/14/2022     | 3/2/2026        | 5,761             | -                            |
| სულ გარანტიები კონსოლიდირებულად |        |                |                 | 13,522            | -                            |

შპს „კოსტავა თაუერსმა“ 2022 წელს სსიპ საზოგადოებრივი მაუწყებლისგან შეიძინა მიწა მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპისთვის, შპს „კოსტავა თაუერსმა“ სსიპ საზოგადოებრივ მაუწყებელს გადაუხადა შენობა-ნაგებობის ღირებულების ნაწილი, ხოლო დარჩენილ ღირებულებაზე წარადგინა გარანტია, რომელიც ეტაპობრივად, ყოველწლიურად მცირდება. გასათვალისწინებელია, რომ შპს „კოსტავა თაუერსის“ გარანტიების პროცენტის კაპიტალიზაცია ხდება.

უზრუნველყოფა

„კომპანიის“ აქტივები უზრუნველყოფების მიხედვით 2024 წლის 31 დეკემბრის საბალანსო ღირებულებებით:

| ინდივიდუალური აქტივები ('000) ლარი                       | აქტივის ღირებულება | იპოთეკა-გირავნობით დატვირთული ღირებულება ალმას სასარგებლოდ | იპოთეკა-გირავნობით დატვირთული ღირებულება კოსტავა თაუერსის სასარგებლოდ | იპოთეკა-გირავნობით დატვირთული ღირებულება სხვა კომპანიის სასარგებლოდ | იპოთეკა-გირავნობით დაუტვირთავი ღირებულება |
|----------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| საინვესტიციო ქონება                                      | 14,205             | 2,496                                                      | 8248                                                                  | 1,103                                                               | 2,358                                     |
| ძირითადი საშუალებები                                     | 33,404             | -                                                          | -                                                                     | -                                                                   | 33,404                                    |
| არამატერიალური აქტივები                                  | 74,006             | 40,498                                                     | -                                                                     | -                                                                   | 33,508                                    |
| შვილობილებში განხორციელებული ინვესტიცია                  | 31,498             | 30,036                                                     | -                                                                     | -                                                                   | 1,462                                     |
| ერთობლივ საწარმოში განხორციელებული ინვესტიცია            | 31,855             | 31,855                                                     | -                                                                     | -                                                                   | -                                         |
| სხვა აქტივები (გარდა გამოყენების უფლების მქონე აქტივისა) | 100,749            | -                                                          | -                                                                     | -                                                                   | 100,749                                   |

„ჯგუფის“ აქტივები უზრუნველყოფების მიხედვით 2024 წლის 31 დეკემბრის საბალანსო ღირებულებებით:

| კონსოლიდირებული აქტივები ('000) ლარი | აქტივის ღირებულება | იპოთეკა-გირავნობით დატვირთული ღირებულება | იპოთეკა-გირავნობით დატვირთული ღირებულება კოსტავა | იპოთეკა-გირავნობით დატვირთული ღირებულება | იპოთეკა-გირავნობით დაუტვირთავი ღირებულება |
|--------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
|--------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|

|                                                                | ალმას<br>სასარგებლოდ | თაუერის<br>სასარგებლოდ | სხვა კომპანიის<br>სასარგებლოდ |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------|
| საინვესტიციო ქონება*                                           | 127,674              | 49,099                 | 70,864                        |
| ძირითადი საშუალებები                                           | 39,284               | -                      | -                             |
| არამატერიალური აქტივები                                        | 74,009               | 40,498                 | -                             |
| ერთობლივ საწარმოში<br>განხორციელებული ინვესტიცია               | 31,855               | 31,855                 | -                             |
| სხვა აქტივები (გარდა<br>გამოყენების უფლების მქონე<br>აქტივისა) | 73,850               | -                      | -                             |

„ემიტენტის“ კონსოლიდირებული აქტივების გამჟღავნება ხდება მხოლოდ მარეგულირებლისა და კანონმდებლობის საფუძველზე/მოთხოვნით, საინფორმაციო მიზნით. ამასთან, „ობლიგაციების“ ძირი თანხის, ისევე როგორც ა „საპროცენტო სარგებლის“ გადახდა წარმოადგენს მხოლოდ „ემიტენტის“ ვალდებულებას.

ჯგუფის“ მასშტაბით, „ალმას“ სასარგებლოდ, გარდა მისი ინდივიდუალური საინვესტიციო ქონებისა, ასევე დატვირთულია

- „ალმა ლისის“ 33,571 ათასი ლარის ღირებულების მიწა
- შპს „მილენიუმ თაუერის“ 13,032 ათასი ლარის ღირებულების მიწა

გარდა საინვესტიციო ქონებისა და არამატერიალური აქტივების, „ალმას“ სესხის უზრუნველყოფის მიზნობრივობით ასევე დატვირთულია:

- შპს მილენიუმ თაუერის საკუთრებაში არსებული და სამომავლო მთელი მოძრავი ქონება და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე;
- შპს კრაკენი 8-ის 75%-იანი წილი (მესაკუთრე: შპს „ალმა“);
- შპს მილენიუმ თაუერის 100%-იანი წილი (მესაკუთრე: შპს ალმა);
- შპს ეი ენერჯის 100%-იანი წილი (მესაკუთრე: შპს „ალმა“);
- შპს საკენი ბიოგრაფისგან-ის 50%-იანი წილი (მესაკუთრე: შპს „ალმა“);
- შპს ალმა-ს 100%-იანი წილი (მესაკუთრე: შპს გლობალ ინვესტორს ლიმიტედ);
- შპს მატეანი ბიოგრაფისგან-ის 50%-იანი წილი (მესაკუთრე: შპს „ალმა“);
- შპს ჰისნი ბიოგრაფისგან-ის 50%-იანი წილი (მესაკუთრე: შპს „ალმა“);

კომპანიის წილების გირავნობით, შპს „ალმას“ სესხის უზრუნველყოფა მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილი კომპანიების შესაბამის საბალანსო ღირებულებებს. გასათვალისწინებელია, რომ აღნიშნული ღირებულებები არ არის ასახული უზრუნველყოფის მატრიცაში.

- შპს მილენიუმ თაუერი - 17,287 ათასი ლარი;
- შპს ეი ენერჯი - 4,264 ათასი ლარი;
- შპს კრაკენი 8 - 714 ათასი ლარი.

თავის მხრივ, „კოსტავა თაუერის“ სასარგებლოდ დატვირთული არის მის საკუთრებაში არსებული და სამომავლო უძრავი და მოძრავი ქონება, კერძოდ 62,616 ათასი ლარის ღირებულების მიწა. გარდა ზემოთ ხსენებული აქტივისა, „კოსტავა თაუერის“ სესხის სასარგებლოდ, უფლებრივად დატვირთულია შპს კოსტავა თაუერის 100%-იანი წილი (მესაკუთრე: შპს „ალმა“).

ამავე თარიღისთვის, შპს იე ენერჯის საბანკო სესხის სასარგებლოდ დატვირთულია შპს ქართლი ჯენერეიშენის 100%-იანი წილი (მესაკუთრე: შპს იე ენერჯი), კერძოდ 4,276 ათასი ლარის ოდენობით ძირითადი საშუალება. გასათვალისწინებელია, რომ შპს იე ენერჯის 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აღარ აქვს კომერციული ბანკის

სესხი, შესაბამისად, გამოთავისუფლებულია შპს ქართლი ჯენერეიშენის 100%-იანი წილი და შესაბამისი ძირითადი საშუალება.

2024 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ „კომპანიის“ და „ჯგუფის“ საინვესტიციო ქონების უზრუნველყოფაში შესულია შემდეგი ცვლილებები (ღირებულებები მოცემულია 2024 წლის 31 დეკემბრის მიხედვით):

- „კომპანიამ“ გაყიდა 752 ათასი ლარის ოდენობის არაუზრუნველყოფილი საინვესტიციო ქონება;
- გამოთავისუფლდა დამატებით „კომპანიის“ 649 ათასი ლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონება;
- „კომპანიამ“ შეიძინა 313 ათას ლარის ღირებულების ქონება, რომელიც უფლებრივად სრულად დატვირთულია;
- „ჯგუფის“ შემადგენლობაში მყოფი კომპანიების - შპს „კოსტავა თაუერსის“ (62,616 ათასი ლარი) და შპს „მილენიუმ თაუერსის“ (17,281 ათასი ლარი) 100%-იანი წილები გასხვისდა. შესაბამისად, აღნიშნული კომპანიები აღარ კონსოლიდირდება „ჯგუფში“ და არც კონსოლიდირებულ აქტივებში;
- ამასთან, „კომპანია“ გახდა თანამსესხებელი შპს „მილენიუმ თაუერსის“ (6,700 ათ. აშშ დოლარი) და შპს „ალმა ლისის“ (1,100 ათ. აშშ დოლარი) სესხებზე, რომლებიც გაფორმებულია საქართველოს ბანკთან გენერალური საკრედიტო ხაზის ფარგლებში. აღნიშნული ვალდებულებები უზრუნველყოფილია გენ ლიმიტის ფარგლებში დარეგისტრირებული უზრუნველყოფით, რომლის დეტალური აღწერა წარმოდგენილია უზრუნველყოფის მატრიცაში – სვეტში „იპოთეკა-გირავნობით დატვირთული ღირებულება აღმას სასარგებლოდ.“

### კომერციული ბანკის სესხები / გარანტიები

როგორც ეს ზედა ქვე-თავებში არის აღწერილი, 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს „ალმას“ უზრუნველყოფა შემოიფარგლება (i) უძრავი ქონებით (საინვესტიციო ქონება), (ii) წილების გირავნობით და (iii) გარე-რეკლამების განთავსების ნებართვებით. ხოლო რაც შეეხება შპს „კოსტავა თაუერსის“ სესხებს, იგი მხოლოდ უძრავი ქონების (საინვესტიციო ქონება) უზრუნველყოფით შემოიფარგლება. დეტალებისთვის იხილეთ - „უზრუნველყოფა“.

#### • კოვენანტები

კომერციული ბანკიდან აღებული სესხების კონტრაქტები გულისხმობს გარკვეულ შემზღუდველ პირობებს.

### არაფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა

შპს „ალმას“ სასესხო ხელშეკრულებების ძირითადი არაფინანსური კოვენანტები წარმოდგენილია ქვემოთ:

- ჯგუფმა, როგორც იურიდიულმა პირმა ან სხვა ორგანიზაციულმა წარმონაქმნმა, რომელიც არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს არ დაუშვას ძირითადი საქმიანობის სფეროს შეცვლა, რეორგანიზაცია (გარდაქმნა, შერწყმა, გაყოფა) ან ლიკვიდაცია ან/და ნებისმიერი მსგავსი რესტრუქტურირაცია, გარიგება, თუ სხვა ქმედება;
- არ დაუშვას საკუთარი აქტივების/ქონების ან მისი/მათი ნაწილის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება ან/და სხვაგვარად დატვირთვა ნებისმიერი მესამე პირის სასარგებლოდ;
- ნებისმიერი 12 (თორმეტი) თვიანი პერიოდის განმავლობაში არ განკარგოს ნებისმიერი სახით საკუთარი აქტივი/ქონება (ან მისი/მათი ნაწილი) ან/და შეიძინოს ნებისმიერი მესამე პირის ნებისმიერი სახის აქტივები/ქონება ან მისი/მათი ნაწილი;
- ნებისმიერი 12 (თორმეტი) თვიანი პერიოდის განმავლობაში არ განახორციელოს ინვესტიციები, დაიკისროს რაიმე ვალდებულებები ან/და გაწიოს ხარჯები, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამგვარი ინვესტიციების, ან/და ხარჯების გაწევა ან/და ვალდებულებების აღება შეესაბამება ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული კრედიტის (ან/და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა საბანკო პროდუქტების) მიზნობრიობას, ან/და განხორციელებულია კომპანიის ჩვეული საქმიანობის ფარგლებში;
- არ დაიკისროს რაიმე დამატებითი კრედიტები, სესხები ან/და მსგავსი ვალდებულებები;
- ნებისმიერი კალენდარული წლის განმავლობაში არ გასცეს დივიდენდები, ამასთან, დივიდენდების გაცემა კლიენტს შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ „კომპანიის“ მხრიდან ადგილი არ აქვს ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ან/და ბანკთან გაფორმებული სხვა ნებისმიერი

ხელშეკრულებ(ებ)ის ან/და სხვა შეთანხმების დარღვევას ან/და დივიდენდების გაცემით არ იქმნება ამგვარი დარღვევის საშიშროება;

- საკუთარი და მისი შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება აწარმოოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესებისა და პროცედურების სრული დაცვით, ხოლო ბანკის მოთხოვნის შემთხვევაში, (ა) ამგვარი ანგარიშების წარმოება უნდა შეესაბამებოდეს საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტებს;
- სხვა სტანდარტული არაფინანსური კოვენანტები.
- შპს „ალმა“ იღებს ვალდებულებას, უზრუნველყოს, რომ არაუგვიანეს 2024 წლის 31 დეკემბრისა შპს „ალმა ლისის“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებზე შეთანხმებული იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმა სარეკრეაციო ზონა 3-ით და ასევე, უძრავი ქონებები დაყოფილი იქნება 1,300 კვ.მ მიწის ნაკვეთებად;
- შპს „ალმა“ იღებს ვალდებულებას, 2025 წლის 31 მარტამდე უზრუნველყოს, ალმა ლისის უძრავ ქონებებზე რეგისტრირებული ყველა/ნებისმიერი ვალდებულების გაუქმება, ამასთან უძრავი ქონებები იქნება უფლებრივად უნაკლო და მასზე/მათზე ან/და მის მესაკუთრეებზე არ იქნება რეგისტრირებული რაიმეს სახის შეზღუდვა, აკრძალვა ან/და რაიმე სახის ვალდებულება;

შპს „კოსტავა თაუერსის“ ხელშეკრულებების ძირითადი არაფინანსური კოვენანტები წარმოდგენილია ქვემოთ:

- შპს „კოსტავა თაუერსის“ აქვს კრედიტორისთვის ფინანსური ანგარიშგებების მიწოდების ვალდებულება შესაბამისი პერიოდულობით;
- შპს „კოსტავა თაუერსის“ ვალდებულია კრედიტორებს მიაწოდოს ინფორმაცია პოტენციური ან/და არსებული ადმინისტრაციული, სასამართლო ან/და სხვა მსგავსი დავების ან სამართალწარმოების შესახებ, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ზეგავლენა იქონიოს „ემიტენტის“ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებაზე;
- შპს „კოსტავა თაუერსის“ ვალდებულია როგორც იურიდიულმა პირმა ან სხვა ორგანიზაციულმა წარმონაქმნმა, რომელიც არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს არ დაუშვას ძირითადი საქმიანობის სფეროს შეცვლა, რეორგანიზაცია (გარდაქმნა, შერწყმა, გაყოფა) ან ლიკვიდაცია ან/და ნებისმიერი მსგავსი რესტრუქტურისაცია, გარიგება, თუ სხვა ქმედება;
- არ დაუშვას საკუთარი აქტივების/ქონების ან მისი/მათი ნაწილის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება ან/და სხვაგვარად დატვირთვა ნებისმიერი მესამე პირის სასარგებლოდ;
- არ განკარგოს ნებისმიერი სახით საკუთარი აქტივები/ქონება ან/და შეიძინოს ნებისმიერი მესამე პირის ნებისმიერი სახის აქტივები/ქონება ან მისი/მათი ნაწილი გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამგვარი ქმედება განხორციელებულია კომპანიის ჩვეულებრივი საწარმოო საქმიანობის ფარგლებში;
- არ განახორციელოს ინვესტიციები, დაიკისროს რაიმე ვალდებულებები ან/და გაწიოს კაპიტალური დანახარჯები, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამგვარი ინვესტიციების, ან/და ხარჯების გაწევა ან/და ვალდებულებების აღება შეესაბამება ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული კრედიტის ან/და სხვა საბანკო პროდუქტების მიზნობრიობას ან/და განხორციელებულია შპს „კოსტავა თაუერსის“ ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში;
- არ დაიკისროს რაიმე დამატებითი საბალანსო ან გარესაბალანსო კრედიტები, სესხები ან/და მსგავსი ვალდებულებები;
- დივიდენდების გაცემა კომპანიას შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მისი მხრიდან ადგილი არ ექნება ბანკთან გაფორმებული ხელშეკრულების პირობების დარღვევას;
- შპს „კოსტავა თაუერსის“ იღებს ვალდებულებას, რომ აიღებს მშენებლობის ნებართვებს (კრედიტორებისთვის მისაღები ფორმით) ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე არაუგვიანეს 2024 წლის 31 დეკემბრისა;
- კომპანია ვალდებულია არაუგვიანეს 2024 წლის 30 დეკემბრისა, კრედიტორებისთვის მისაღები ფორმითა და შინაარსით უძრავ ქონებაზე ბანკს წარუდგინოს დეველოპერული პროექტი;
- შპს „კოსტავა თაუერსის“ არ არის უფლებამოსილი უძრავ ქონებაზე სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე კრედიტორების წერილობითი თანხმობის გარეშე ნებისმიერ ფორმით განკარგოს მიწის ნაკვეთი ან/და უძრავი ნივთის განშლის შედეგად რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობების ერთეულები;

- კრედიტორების მოთხოვნის შემთხვევაში, შპს „კოსტავა თაუერსი“ ვალდებულია შესაბამისი უძრავი ქონების ნასყიდების ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული ნებისმიერი თანხა სრულად მიმართოს წინამდებარე გენერალური ხელშეკრულების ფარგლებში არსებული სესხის წინსწრებით შესამცირებლად;
- სხვა სტანდარტული არაფინანსური კოვენანტები.

## ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა

შპს „კოსტავა თაუერსი“ არ გააჩნია ფინანსური კოვენანტები.

გასათვალისწინებელია, რომ შპს „ალმას“ სასესხო ხელშეკრულებით ფინანსური კოვენანტები განესაზღვრა 2024 წლის განმავლობაში მიღებული სესხების ფარგლებში. ფინანსური კოვენანტები და შესაბამისი ლიმიტები წარმოდგენილია ქვემოთ:

| კოვენანტი   | 2024 წელი<br>ფაქტობრივი მონაცემი | ლიმიტი      | 2024 წელი<br>დაკმაყოფილება (კი/არა) |
|-------------|----------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| DSCR        | 5.0                              | $\geq 1.2x$ | კი                                  |
| Debt/EBITDA | 3.2                              | $\leq 3.5x$ | კი                                  |
| ICR         | 7.4                              | $\geq 3.0x$ | კი                                  |

ფინანსური კოვენანტების კალკულაცია ხდება შპს „ალმას“ ინდივიდუალურ ფინანსებზე დაყრდნობით, ხელშეკრულების მიხედვით კოვენანტები დაკმაყოფილებული უნდა იყოს ნებისმიერი 12 (თორმეტი) თვიანი პერიოდის განმავლობაში. კოვენანტების ანგარიშის წარმოდგენის სიხშირე და პერიოდულობა ხელშეკრულებით მკაფიოდ არ არის განსაზღვრული, ხოლო მათი შემოწმება ხდება საჭიროებისამებრ. კოვენანტების გამოთვლის მეთოდოლოგია წარმოდგენილია ქვემოთ:

**DSCR** - ნებისმიერი თორმეტი თვიანი პერიოდის განმავლობაში, გადასახადებისა და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის დარიცხვამდე „კომპანიის“ არსებული მოგება (დაკორექტირებული „კომპანიის“ საკუთარი სახსრებით დაფინანსებული კაპიტალური დანახარჯებით, დივიდენდებით, მოგების გადასახადითა და ცვლილებებით წმინდა საბრუნავ კაპიტალში) შეფარდებული „კომპანიის“ საბანკო ვადამოსული/ვადამოსვლელი ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და დარიცხული/დასარიცხი საპროცენტო სარგებლის ჯამზე. DSCR-ის კალკულაციების მიზნებისთვის, ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

- **კაპიტალური დანახარჯები** - ისეთი დანახარჯები, რომელიც ზრდის გრძელვადიანი აქტივების ღირებულებას ან/და გრძელვადიანი აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადას ან/და ემსახურება გრძელვადიანი აქტივების შენარჩუნებას;
- **გრძელვადიანი აქტივები** - ყველა ის აქტივი, რომელიც არ წარმოადგენს მოკლევადიან აქტივს;
- **მოკლევადიანი აქტივები** - ყველა ის აქტივი, (1) რომლის ღირებულების რეალიზებაც ივარაუდება, ან გამიზნულია გასაყიდად ან მოხმარებისთვის, ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში, ან (2) რომელსაც ის ძირითადად ფლობს სავაჭრო დანიშნულებით, ან (3) რომლის ღირებულების რეალიზაცებაც ივარაუდება მომდევნო თორმეტი თვის მანძილზე, ან (4) რომელიც არის ფულადი სახსრები ან ფულადი სახსრების ეკვივალენტი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მისი გაცვლა ან ვალდებულების დასაფარად გამოყენება შეზღუდულია სულ მცირე მომდევნო თორმეტი თვით მაინც;
- **წმინდა საბრუნავი კაპიტალი** - მოკლევადიან აქტივებს გამოკლებული მოკლევადიანი ვალდებულებები;
- **მოკლევადიანი ვალდებულებები** - ნებისმიერი ისეთი ვარდებულება, (1) რომლის დაფარვაც მოსალოდნელია ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში, ან (2) რომელიც ძირითად გამოიყენება სავაჭრო დანიშნულებით, ან (3) რომელიც უნდა დაიფაროს მომდევნო თორმეტი თვის განმავლობაში, ან (4) რომლის დაფარვის გადავადების უპირობო უფლებაც არ აქვს დაფარვის ვალდებულების მქონე პირს სულ მცირე

მომდევნო თორმეტი თვის მანძილზე (ვალდებულების სახელშეკრულებო პირობები, რომელიც კონრაჰენტს არჩევანის უფლებას აძლევს, ანგარიშსწორება აწარმოოს წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვებით, გავლენას არ ახდენს მის კლასიფიკაციაზე).

**Debt/EBITDA** - ნებისმიერი თორმეტი თვიანი პერიოდის განმავლობაში „კომპანიის“ debt/ფულადი ვალდებულება, შეფარდებული „კომპანიის“ EBITDA-სთან. Debt/EBITDA-ს კალკულაციების მიზნებისთვის, ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

- **Debt/ფულადი ვალდებულება** - ნებისმიერი სახის ვადამოსული და ვადამოსვლელი ფულადი ვალდებულება (გარდა იმ ფულადი ვალდებულებებისა, რომლებიც სუბორდინირებულია „კომპანიის“ მიმართ კომერციული ბანკის ყველა მოთხოვნასთან), რომელსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი, აგრეთვე გარესაბალანსო ვალდებულებები (მაგ: საბანკო გარანტია, აკრედიტივი და სხვა მსგავსი ინსტრუმენტები/ვალდებულებები) (გარდა იმ გარესაბალანსო ვალდებულებებისა, რომლებიც სუბორდინირებულია „კომპანიის“ მიმართ კომერციული ბანკის ყველა მოთხოვნასთან), ან/და თავდებობიდან გამომდინარე არსებული ან/და სამომავლო ვალდებულებები (გარდა იმ ვალდებულებებისა, რომლებიც სუბორდინირებულია „კომპანიის“ მიმართ კომერციული ბანკის ყველა მოთხოვნასთან), ასევე ნებისმიერი ვადამოსული და ვადამოსვლელი ნებისმიერი თანხა, რომელსაც არ ერიცხება საპროცენტო სარგებელი (გარდა იმ ვალდებულებებისა, რომლებიც სუბორდინირებულია „კომპანიის“ მიმართ კომერციული ბანკის ყველა მოთხოვნასთან), და აგრეთვე ამგვარი ვალდებულებების ფარგლებში ან მათთან დაკავშირებით გადახდილი/გადასახდელი ვადამოსული და ვადამოსვლელი ნებისმიერი თანხა, მათ შორის და არამხოლოდ, ნებისმიერი საპროცენტო სარგებელი, საკომისიო და პირგასამტეხლო;
- **EBITDA** - მოგების გადასახადის და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის დარიცხვამდე არსებული მოგება დაანგარიშებული ბოლო თორმეტი თვეზე;

**ICR** - ნებისმიერი თორმეტი თვიანი პერიოდის განმავლობაში, „კომპანიის“ EBITDA შეფარდებული „კომპანიის“ ფულად ვალდებულებებზე დარიცხულ საპროცენტო ხარჯზე;

2025 წლის ივნისიდან, გენერალური საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულების დამატებითი პირობის დანართი N2 (GCL000029174-2404353) შესაბამისად, შპს „ალმა“-სთვის დადგენილია ფინანსური კოეფიციენტი, რომლის თანახმად Adjusted Debt-ის თანაფარდობა Adjusted EBITDA-სთან არ უნდა აღემატებოდეს **4.2**-ს (ოთხი მთელი და ორი მეათედი).

კოვენანტის გამოთვლის მეთოდოლოგია წარმოდგენილია ქვემოთ:

- **ბოლო საანგარიშო პერიოდი** – ბოლო 12 (თორმეტი) თვე;
- **Adjusted Debt** – მსესხებლის ნებისმიერი სახის ვადამოსული და ვადამოსვლელი ფულადი ვალდებულება, რომელსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი, აგრეთვე გარესაბალანსო ვალდებულებები (მაგ., საბანკო გარანტია, აკრედიტივი და სხვა მსგავსი ინსტრუმენტები/ვალდებულებები) ან/და თავდებობიდან გამომდინარე არსებული ან/და სამომავლო ვალდებულებები, ასევე ნებისმიერი ვადამოსული და ვადამოსვლელი სასესხო ვალდებულება, რომელსაც არ ერიცხება საპროცენტო სარგებელი და აგრეთვე ამგვარი ვალდებულებების ფარგლებში ან მათთან დაკავშირებით გადახდილი/გადასახდელი ვადამოსული და ვადამოსვლელი ნებისმიერი თანხა, მათ შორის და არა მხოლოდ, ნებისმიერი საპროცენტო სარგებელი, საკომისიო და პირგასამტეხლო. ხელშეკრულების მიზნებისთვის ფულად ვალდებულებაში არ იქნება გათვალისწინებული:
  - IFRS 16-ით გათვალისწინებული გრძელვადიანი იჯარებიდან გამომდინარე ვალდებულებები;
  - მსესხებლის მიმართ არსებული სასესხო მოთხოვნები, რომლებიც სუბორდინირებულია ბანკის მოთხოვნებთან;
  - მსესხებლის მიმართ არსებული სასესხო მოთხოვნების ის ნაწილი, რომელიც უზრუნველყოფილია ფულადი სახსრებით.
- **Adjusted EBITDA** – ბოლო საანგარიშო პერიოდის EBITDA-ს გამოკლებული IFRS 16-ით გათვალისწინებული გრძელვადიანი იჯარების ფარგლებში არსებული ვალდებულებების დასაფარად გადახდილი ძირი და პროცენტი;

- **EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)** – კომპანიის საოპერაციო მოგებას დამატებული ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი, გამოკლებული (დამატებული) შვილობილის წილის რეალიზაციიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი (ხარჯი), გამოკლებული (დამატებული) წმინდა მოგება/ (ზარალი) შვილობილის გასვლიდან, გამოკლებული (დამატებული) სხვა წმინდა შემოსავლები/ (ხარჯები), დამატებული სხვა კომპანიებში განხორციელებული ინვესტიციის გაუფასურება, გამოკლებული გრძელვადიანი აქტივების გაუფასურების აღდგენა, დამატებული ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვის ცვლილება, დამატებული (გამოკლებული) წმინდა ზარალი (მოგება) გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან.

## გათავისუფლების წერილები

“კოსტავა თაუერს“ 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დარღვეული აქვს გარკვეული არაფინანსური კოვენანტები, თუმცა შესაბამისი პერიოდებისთვის მოპოვებული აქვს გათავისუფლების წერილები (ე.წ. waiver) კრედიტორებისგან - სს „საქართველოს ბანკისგან“ და სს „თიბისი ბანკისგან“.

შპს „ალმას“ 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დარღვეული აქვს გარკვეული არაფინანსური კოვენანტები, თუმცა შესაბამისი პერიოდებისთვის მოპოვებული აქვს გათავისუფლების წერილები სს „საქართველოს ბანკისგან“. სს საქართველოს ბანკთან გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულებები ითვალისწინებს შემდეგ შეზღუდვებს:

| შეზღუდვა                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | კომენტარი        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| ჯგუფმა, როგორც იურიდიულმა პირმა ან სხვა ორგანიზაციულმა წარმონაქმნმა, რომელიც არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს, არ უნდა დაუშვას ძირითადი საქმიანობის სფეროს შეცვლა, რეორგანიზაცია (გარდაქმნა, შერწყმა, გაყოფა) ან ლიკვიდაცია და/ან სხვა მსგავსი რესტრუქტურირაცია, გარიგება ან ქმედება არ დაუშვას საკუთარი აქტივების/ქონების ან მისი ნაწილის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება ან/და სხვაგვარად დატვირთვა მესამე პირის სასარგებლოდ | აკმაყოფილებს     |
| არ განახორციელოს აქტივების/ქონების განკარგვა ან მესამე პირის აქტივების შეძენა ნებისმიერი 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ვერ აკმაყოფილებს |
| არ განახორციელოს ინვესტიციები, ვალდებულებების აღება ან ხარჯები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ისინი შეესაბამება სესხის მიზნობრიობას ან კომპანიის ჩვეულ საქმიანობას                                                                                                                                                                                                                                                              | ვერ აკმაყოფილებს |
| არ დაიკისროს დამატებითი სესხები ან მსგავსი ვალდებულებები                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ვერ აკმაყოფილებს |
| დივიდენდების განაწილება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ არ დარღვევია სესხთან ან სხვა ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული პირობები                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | აკმაყოფილებს     |
| ფინანსური ანგარიშგების წარმოება კანონმდებლობის სრული დაცვით, ბანკის მოთხოვნის შემთხვევაში IFRS-ის მიხედვით, აუდიტი ბანკის მისაღები აუდიტორის მიერ                                                                                                                                                                                                                                                                              | აკმაყოფილებს     |
| არ მიაყენოს ბანკს ზიანი ხელშეკრულების ან მასთან დაკავშირებული პირობების ქმედებით, ხოლო ზარალის დადგომის შემთხვევაში, სრულად აუნაზღაუროს იგი                                                                                                                                                                                                                                                                                    | აკმაყოფილებს     |
| ისარგებლოს მხოლოდ ბანკის პროდუქტებით და საბანკო ანგარიშებზე ნაშთი სრულად აწარმოოს ბანკის მეშვეობით                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ვერ აკმაყოფილებს |
| უზრუნველყოს ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დაცვა                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | აკმაყოფილებს     |
| ჯგუფმა, როგორც იურიდიულმა პირმა ან სხვა ორგანიზაციულმა წარმონაქმნმა, რომელიც არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს, არ უნდა დაუშვას ძირითადი საქმიანობის სფეროს შეცვლა, რეორგანიზაცია (გარდაქმნა, შერწყმა, გაყოფა) ან ლიკვიდაცია და/ან სხვა მსგავსი რესტრუქტურირაცია, გარიგება ან ქმედება                                                                                                                                               | აკმაყოფილებს     |

|                                                                                                                                                                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| არ დაუშვას საკუთარი აქტივების/ქონების ან მისი ნაწილის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება ან/და სხვაგვარად დატვირთვა მესამე პირის სასარგებლოდ                     | აკმაყოფილებს     |
| არ განახორციელოს აქტივების/ქონების განკარგვა ან მესამე პირის აქტივების შეძენა ნებისმიერი 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში                                          | ვერ აკმაყოფილებს |
| არ განახორციელოს ინვესტიციები, ვალდებულებების აღება ან ხარჯები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ისინი შეესაბამება სესხის მიზნობრიობას ან კომპანიის ჩვეულ საქმიანობას | ვერ აკმაყოფილებს |

## დაკავშირებული კომპანიის სესხები

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიას“ მიღებული ჰქონდა სესხები დაკავშირებული და მესამე მხარეებისგან. სესხები არ არის უზრუნველყოფილი და არ გააჩნია კოვენანტები.

## „ემიტენტის“ განცხადებები

ბოლო ფინანსური წლისა და ამ თარიღიდან პროსპექტის შედგენამდე პერიოდის მანძილზე არ მომდარა სასესხო ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული პროცენტის ან/და ძირის გადაუხდელობა;

## ემიტენტის დამატებითი სასესხო საჭიროებების აღწერა:

გარდა „ობლიგაციების“ გამოშვებით მოზიდული თანხებისა, ამ ეტაპზე „ემიტენტს“ არ აქვს ინფორმაცია დამატებითი სასესხო საჭიროებების შესახებ.

## მარეგულირებელი გარემო

### გარე რეკლამის სექტორთან დაკავშირებული მარეგულირებელი აქტების მიმოხილვა

გარე რეკლამასთან დაკავშირებული რეგულაციები:

- „რეკლამის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც მიღებულია 1998 წლის 18 თებერვალს საქართველოს პარლამენტის მიერ და რომელშიც შესულია არაერთი ცვლილება და დამატება. აღნიშნული საკანონმდებლო აქტი არეგულირებს საქართველოს სასაქონლო (სამუშაოთა, მომსახურების) და საფინანსო ბაზრებზე (ფასიანი ქაღალდების ბაზრის ჩათვლით) რეკლამის წარმოების, განთავსებისა და გავრცელების დროს წარმოქმნილ სამართლებრივ ურთიერთობებს;
- „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც არეგულირებს გარე რეკლამის განთავსების ნებართვის გაცემის წესს;
- ადგილობრივითი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოების (საკრებულოების) მიერ მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე გარე რეკლამის რეგულირების მიზნით მიღებული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები;

„რეკლამის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, რეკლამა არის საქონელზე, მომსახურებასა და სამუშაოზე, ფიზიკურ და იურიდიულ პირებზე, იდეასა და წამოწყებაზე ნებისმიერი საშუალებითა და ფორმით გავრცელებული

ინფორმაცია, რომელიც გამიზნულია პირთა განუსაზღვრელი წრისათვის და ემსახურება ფიზიკური და იურიდიული პირების, საქონლის, იდეისა და წამოწყებისადმი ინტერესის ფორმირებასა და შენარჩუნებას, აგრეთვე საქონლის, იდეისა და წამოწყების რეალიზაციის ხელშეწყობას. ამასთან, რეკლამის გავრცელება საქართველოს ქალაქებში, სოფლებში და სხვა ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების ტერიტორიაზე შეიძლება პლაკატების, სტენდების, შუქფირნიშების, სტაბილური ტერიტორიული განთავსების სხვა ტექნიკური საშუალებების (გარე რეკლამა) გამოყენების იმ წესით, რომელიც გათვალისწინებულია ამავე საკანონმდებლო აქტით.

კანონის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე გარე რეკლამის განთავსების ნებართვის შემოღების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო. გარე რეკლამის განთავსების სანებართვო რეგულირების შემოღების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ნებართვას გასცემს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო. გარე რეკლამის განთავსების ნებართვა გაიცემა „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული წესით.

ამ კანონით დადგენილი გარე რეკლამის განთავსების ნებართვა გაიცემა მხოლოდ სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ან სხვა ქონებაზე გარე რეკლამის განთავსებისათვის. ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ან სხვა ქონებაზე გარე რეკლამის განთავსება დაიშვება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით და არ საჭიროებს ამ კანონით განსაზღვრულ გარე რეკლამის განთავსების ნებართვას. ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ან სხვა ქონებაზე გარე რეკლამის განთავსებისათვის გადასახდელის ოდენობა და გადახდის წესი დგინდება მესაკუთრესთან დადებული ხელშეკრულებით, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

სატრანსპორტო საშუალებებზე რეკლამის გავრცელება ხდება შესაბამისი სატრანსპორტო საშუალების მესაკუთრესთან (ან პირთან, რომელსაც აქვს სატრანსპორტო საშუალების ფლობის უფლება) დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

სარეკლამო კონსტრუქციების მშენებლობასთან დაკავშირებული რეგულაციები:

- “მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ” საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის #255 დადგენილება;

როგორც წესი გარე სარეკლამო კონსტრუქციები წარმოადგენენ პირველი კლასის შენობა-ნაგებობას, რომელთა მშენებლობაზე მუნიციპალიტეტების უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს თანხმობა გაიცემა მშენებლობის შეტყობინების წესით.

**სამშენებლო სექტორთან დაკავშირებული მარეგულირებელი აქტების მიმოხილვა**

**ტექნიკური რეგლამენტი სამშენებლო პროდუქტების შესახებ**

საქართველოს მთავრობამ 2018 წლის 01 ოქტომბრის N476-ე დადგენილებით დაამტკიცა „ტექნიკური რეგლამენტი სამშენებლო პროდუქტების შესახებ“, რომელიც ძალაში შევიდა 2018 წლის 15 ნოემბრიდან. იგი განსაზღვრავს სამშენებლო პროდუქტების საქართველოს ბაზარზე განთავსების პირობებს და ადგენს მათი ძირითადი თვისებების განსაზღვრისა და ნიშანდების წესებს. აღსანიშნავია, რომ რეგლამენტი შეეხება მხოლოდ კონკრეტულ სამშენებლო პროდუქტებს: ცემენტს, არმატურას, ელექტროკაბელებს და პლასტმასის მილებს და განსაზღვრავს ხსენებული პროდუქტების ბაზარზე განთავსებამდე მწარმოებლის (რომელშიც მოიაზრება პროდუქტის მწარმოებელი, გადამკეთებელი, იმპორტიორი ან დისტრიბუტორი) მიერ განსახორციელებელ ღონისძიებებს. სამშენებლო პროდუქტი

უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მიღებულ სტანდარტებს ან აკმაყოფილებდეს მისთვის დადგენილ ევროპული ტექნიკური შეფასების მოთხოვნებს. მწარმოებელი ვალდებულია ასეთი პროდუქტის ბაზარზე განთავსებამდე შეადგინოს სამშენებლო პროდუქტის თვისებების დეკლარაცია, რომლითაც მწარმოებელი პასუხისმგებლობას იღებს პროდუქტის დეკლარირებულ თვისებებზე. მწარმოებელი ვალდებულია შეინახოს ტექნიკური დოკუმენტაცია და სამშენებლო პროდუქტის თვისებების დეკლარაცია, პროდუქტის ბაზარზე განთავსებიდან 10 წლის განმავლობაში. მწარმოებელი ასევე ვალდებულია ნიშანდება დაიტანოს იმ სამშენებლო პროდუქტებზე, რომლებზეც შედგენილი აქვს სამშენებლო პროდუქტის თვისებების დეკლარაციას. ნიშანდების დატანით მწარმოებელი ადასტურებს სამშენებლო პროდუქტის შესაბამისობას მის მიერ დეკლარირებულ პროდუქტის თვისებებთან, „რეგლამენტის“ მოთხოვნებთან და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა მოთხოვნებთან. „რეგლამენტი“ დეტალურად განსაზღვრავს სამშენებლო პროდუქტის დეკლარაციის შედგენისა და წარდგენის, ისევე როგორც პროდუქტის ნიშანდების წესებს და პირობებს, მწარმოებლის, იმპორტიორის, ავტორიზებული წარმომადგენლის და დისტრიბუტორის ვალდებულებებს პროდუქტის ბაზარზე განთავსებასთან დაკავშირებით, ასევე ადგენს პროდუქტის შემოწმების, ინსპექტირების და შესაბამისობის დადგენის წესებს. შესაბამის სამშენებლო პროდუქტებზე ბაზარზე ზედამხედველობის ორგანოა სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო.

### ***სამშენებლო საქმიანობის მარეგულირებელი ძირითადი საკანონმდებლო აქტების მიმოხილვა***

#### ***1. „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონი, მიღებულია 2005 წლის 24 ივნისს***

აღნიშნული საკანონმდებლო აქტი ჩამოთვლის იმ ლიცენზიებსა და ნებართვებს, რაც ექვემდებარება საქართველოში გაცემას სხვადასხვა უწყებების მიერ და ეფუძნება ამომწურავი ჩამონათვალის (ე.წ. Numerus Clausus) პრინციპს, რაც ნიშნავს, რომ დაუშვებელია ლიცენზიის და ნებართვის მოთხოვნა საქმიანობისთვის, თუ ეს კონკრეტულად არ არის გათვალისწინებული „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ კანონით.

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ კანონი მიუთითებს, რომ სამშენებლო საქმიანობა საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას. იმავე კანონის 24-ე მუხლი განასხვავებს სამი ტიპის სამშენებლო ნებართვას:

- ✓ მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვა;
- ✓ განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (გარდა რადიაციული ან ბირთვული ობიექტებისა) მშენებლობის ნებართვა;
- ✓ რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობის ნებართვა.

ჩვენს შემთხვევაში, კომპანიის საქმიანობისთვის რელევანტურია პირველი კატეგორიის მშენებლობის ნებართვა, რომელიც არ ეხება განსაკუთრებული მნიშვნელობის ან რადიაციული/ბირთვული ობიექტების მშენებლობას. მსგავსი სახის ნებართვას ქ. თბილისის ტერიტორიაზე გასცემს ქ. თბილისის მერია.

ჩვენს შემთხვევაში, კომპანიის საქმიანობისთვის რელევანტურია პირველი კატეგორიის მშენებლობის ნებართვა, რომელიც არ ეხება განსაკუთრებული მნიშვნელობის ან რადიაციული/ბირთვული ობიექტების მშენებლობას. მსგავსი სახის ნებართვას ქ. თბილისის ტერიტორიაზე გასცემს ქ. თბილისის მერია.

#### ***2. „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის“ კოდექსი, მიღებულია 2012 წლის 8 მაისს***

2012 წლის 8 მაისს მიღებულ იქნა პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის ახალი კოდექსი. იგი მიზნად ისახავდა საქართველოს კანონმდებლობის ევროპულ სტანდარტებთან დაახლოებას და ასევე სხვადასხვა კანონებსა და ტექნიკურ რეგულაციებში არსებული არაეფექტური საკანონმდებლო ნორმის გაუქმებას.

აღნიშნული კოდექსი დღემდე ძალაშია და აღიარებს ევროკავშირის დირექტივებით გარანტირებულ უმნიშვნელოვანეს საერთაშორისო სტანდარტებს პროდუქტის მიმოქცევისა და უსაფრთხოებასთან დაკავშირებით, ასევე აწესებს პასუხისმგებლობას უხარისხო პროდუქტისთვის და პროდუქტის უსაფრთხოების ზოგადი მოთხოვნების დარღვევისათვის.

სხვა საკითხებთან ერთად, სამშენებლო საქმიანობის და განსაკუთრებით, მომეტებული საფრთხის შემცველი ნაგებობების მონიტორინგის მიზნით, აღნიშნული კოდექსი აწესებს ადმინისტრაციულ სანქციებს სანებართვო წესების დარღვევით წარმოებული უკანონო და არასათანადო მშენებლობისათვის. კოდექსი ასევე შეიცავს გადაწყვეტილების ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრების პროცედურას.

### *3. საქართველოს მთავრობის ტექნიკური რეგლამენტი N 41 ს, მიღებულია 2016 წლის 28 იანვარს („41-ე ტექნიკური რეგლამენტი“)*

41-ე ტექნიკური რეგლამენტი აწესებს სახანძრო და სხვაგვარი უსაფრთხოების სტანდარტებსა და მექანიზმებს, რაც დაცული უნდა იქნას მშენებლობის დიზაინის ან სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების ეტაპზე.

### *4. მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ („255-ე დადგენილება“)*

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №255 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ არეგულირებს მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესს და შემდგომში დამთავრებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესსა და პირობებს. დადგენილება ადგენს წესს, რომელიც განსაზღვრავს იმ შენობა-ნაგებობათა კლასებსა და მშენებლობის სახეებს, რომლებიც ექვემდებარებიან მშენებლობის ნებართვას ან მშენებლობის შეტყობინებას, სანებართვო დოკუმენტაციის შემადგენლობას, მათი შედგენისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების წესსა და პირობებს; სანებართვო პირობებს, მათი შესრულების პროცესს; შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების წესსა და პირობებს.

N255 დადგენილებაში დეტალურად მოცემულია ინფორმაცია მშენებლობის ორგანიზების პროექტის და მშენებლობის ეტაპების შესახებ. მშენებლობის ორგანიზების პროექტი (მოპ) წარმოადგენს მშენებლობის პროექტის განუყოფელ ნაწილს, რომელშიც დეტალურადაა განსაზღვრული მშენებლობის განხორციელების პირობები, მათ შორის: სამშენებლო სამუშაოების დაწყების დღე, მშენებლობის ეტაპები და ხანგრძლივობა, მშენებლობის განხორციელების გრაფიკი მშენებლობის ეტაპების გათვალისწინებით, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკისა და საშენი მასალებისათვის განკუთვნილი ადგილი, დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსების ადგილი, უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდები და ღონისძიებები, დაფარული სამუშაოების, დათვალიერებისა და გამოცდის აქტების ჩამონათვალი, ამა თუ იმ სამუშაოს განხორციელების ოპტიმალური ვადა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საკითხები. ზოგადად, მშენებლობის ორგანიზების პროექტი უნდა იყოს იმდენად დეტალური, რომ იძლეოდეს მშენებლობის განხორციელებისთვის ამომწურავ ინფორმაციას. მშენებლობის განხორციელების პროცესი იყოფა რიგებად, ხოლო რიგები – ეტაპებად. N255 დადგენილების მიხედვით, მოპი უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას მშენებლობის რიგების და ეტაპების შესახებ კერძოდ, მშენებლობის განხორციელების კალენდარულ გრაფიკს, მშენებლობის რიგითობის, ეტაპების და მათი ხანგრძლივობის მიხედვით:

- ა) II კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 3 და მაქსიმუმ 5 ეტაპი;
- ბ) III კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 5 და მაქსიმუმ 10 ეტაპი;
- გ) IV კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 10 ეტაპი. მოპში მშენებლობის რიგები და ეტაპები განისაზღვრება გარკვეული კანონზომიერებით და თანმიმდევრობით.

გასათვალისწინებელია, რომ მშენებლობის ორგანიზების პროექტში უნდა განისაზღვროს მშენებლობის განხორციელების პროცესის სულ მცირე ორი რიგი:

- ა) I რიგი – მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი სამუშაოები;
- ბ) II რიგი – მშენებლობის განხორციელების ძირითადი სამუშაოები.

დადგენილებით განსაზღვრულია შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებისთვის საჭირო დოკუმენტაციის ნუსხა, გადაწყვეტილების მიღების ვადები და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებაზე უარის თქმის საფუძვლები. დადგენილების თანახმად, განხორციელებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარება შესაძლებელია, თუ წარმოებული მშენებლობის შედეგად შესრულდა და არ არის დარღვეული სამშენებლო/სანებართვო პირობებით განსაზღვრული ვალდებულებები.

### **ანგარიშვალდებული საწარმო**

#### **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 საწარმოდ. 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 ნახევარწლიური 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.

ნახევარწლიური 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](http://www.reportal.ge)) განთავსებას. ასევე, ამგვარი ინფორმაციის 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:

- (i) 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;
- (ii) 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 ქაღალდების 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 ქაღალდების რეგისტრატორის დანიშვნის წესის“ მე-3 მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების შესაბამისად მომზადებულ საწარმოს წლიური ანგარიშის მმართველობით ანგარიშში. მითითებული მმართველობით ანგარიშთან ერთად, „კომპანია“ ასევე შეავსებს და საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგენს კორპორაციული მართვის კოდექსთან შესაბამისობის ანგარიშს მითითებული კოდექსის დანართი N1-3-ის შესაბამისად.

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

საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება №180/04-ის თანახმად, საჯარო ფასიანი ქაღალდების 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 დაკავშირებული მოთხოვნებს და ინსაიდერული ინფორმაციის მფლობელი პირების შესახებ ჩანაწერის წარმოების ვალდებულებას და (ii) ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველობითი ფუნქციის მქონე პირების გარიგებებთან დაკავშირებით ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის და საქართველოს ეროვნულ 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, რომელიც დაარსდა საქართველოს კონკურენციის შესახებ 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: „ბაზარზე არსებულ და პოტენციურ ეკონომიკურ აგენტებს შორის უკეთესი პოზიციის დასაკავებლად არსებული კონკურენცია“. ამასთან დაკავშირებით, „კონკურენციის შესახებ კანონი“ გამოყოფს რამდენიმე სახის ქმედებას, რაც შეუთავსებლად ითვლება თავისუფალ კონკურენციასთან, კერძოდ: ა) დომინანტური პოზიციის ბოროტად გამოყენება; ბ) კონკურენციის შემზღუდველი ხელშეკრულება, გადაწყვეტილება კონკურენციის შეზღუდვაზე, შეთანხმებული ქმედება; გ) შემზღუდველი 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-მონოპოლიურ 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 წლიური ბრუნვის 5%-ს, რაც შეიძლება გაიზარდოს 10%-მდე განმეორებითი დარღვევის შემთხვევაში. შესაბამისი ეკონომიკური აგენტი უფლებამოსილია კონკურენციის სააგენტოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს სასამართლოში.

### **დასაქმება**

დამსაქმებლის რანგში, ემიტენტი 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, 2013 წლის ივნისში და 2020 წლის სექტემბერში 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.

მნიშვნელოვანია, 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**

ახალი კანონით „მეწარმეთა შესახებ“ რეგულირდება სამეწარმეო საზოგადოების არსებობის შეწყვეტის პროცესი და გამოიყოფა არსებობის შეწყვეტის სამი სტადია:

**SCHEDULE 1** საზოგადოების დაშლა

**SCHEDULE 2** საზოგადოების ლიკვიდაცია

**SCHEDULE 3** რეგისტრაციის გაუქმება

## **საზოგადოების დაშლა**

კანონი ითვალისწინებს საზოგადოების ნებაყოფლობით დაშლას პარტნიორთა გადაწყვეტილებით ან წესდებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში და იძულებით დაშლას სასამართლოს გადაწყვეტილებით. კანონი შესაძლებლობას აძლევს პარტნიორს, მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს საზოგადოების დაშლა. კანონი შესაძლებლობას აძლევს სხვა პარტნიორებს, თავიდან აიცილონ საზოგადოების დაშლა განმცხადებელი პარტნიორისთვის წილის სამართლიან ფასად გამოსყიდვის შეთავაზებით.

## **საზოგადოების ლიკვიდაცია**

საზოგადოების დაშლის შემდგომ იწყება ლიკვიდაციის პროცესი. ლიკვიდატორის დანიშვნის და მისი უფლებამოსილების, ლიკვიდაციის პროცესის დაწყების შესახებ საჯარო შეტყობინების, კრედიტორთა დაცვის და ქონების განაწილების საკითხებთან ერთად გათვალისწინებულია ასევე სამეწარმეო საზოგადოების საფირმო სახელწოდებაზე დამატების „ლიკვიდაციის პროცესში“ დართვის ვალდებულება.

## **საზოგადოების რეგისტრაციის გაუქმება**

კანონის თანახმად, ვალდებულებების დაფარვის და დარჩენილი ქონების პარტნიორთა შორის ქონების სრულად განაწილება იწვევს ლიკვიდაციის დასრულებას, რაც საზოგადოების რეგისტრაციის გაუქმების წინაპირობაა. ისეთ შემთხვევაში, როდესაც რეგისტრაციის გაუქმების შემდეგ აღმოჩნდება, რომ საზოგადოებას დარჩა ქონება, ან აუცილებელია დამატებითი სალიკვიდაციო მოქმედებების განხორციელება, ხდება ლიკვიდაციის პროცესის განახლება და სასამართლო ნიშნავს ლიკვიდატორს ლიკვიდაციის პროცესის ბოლომდე მისაყვანად.

## **გადახდისუუნარობა**

დერეგულირებულ იურიდიულ პირებზე, მათ შორის, „კომპანიაზე“, ვრცელდება რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ კანონით გათვალისწინებული პროცედურები (გამონაკლისია ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები და სხვ., რომლებიც ექვემდებარებიან სპეციალური რეგულირების რეჟიმს და რომელთა გადახდისუუნარობის პროცედურა რეგულირებულია შესაბამისი მარეგულირებელი ორგანოს მიერ).

კომპანიის გადახდისუუნარობის შეფასება ხორციელდება იმის მიხედვით, თუ რამდენად შეუძლია იურიდიულ პირს მისი ვალდებულებების დაფარვა მათი შესრულების ვადის დადგომისას. გადახდისუუნარობის პროცედურები

შეიძლება დაიწყოს, თუ მოვალე გადახდისუუნარო გახდება ან შესაძლოა გახდეს გადახდისუუნარო ახლო მომავალში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ადეკვატური ზომები იქნება მიღებული შესაძლო გადახდისუუნარობის თავიდან ასაცილებლად. გადახდისუუნარობის საქმისწარმოება შესაძლოა დაიწყოს თავად კომპანიამ ან მისმა კრედიტორებმა, იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს მისი დაწყების კანონით განსაზღვრული წინაპირობები.

გადახდისუუნარობის საქმისწარმოების დაწყების შემდეგ, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, არსებობს შემდეგი სახის რამდენიმე სცენარი, რომლის მიხედვითაც შეიძლება წარიმართოს გადახდისუუნარობის პროცესი: ა) გაკოტრება, რასაც მოჰყვება ლიკვიდაცია (საჯარო რეესტრიდან კომპანიის დერეგისტრაცია); ბ) რეაბილიტაცია (რაც სხვა იურისდიქციებში გაიგივებულია რეორგანიზაცია/რესტრუქტურისაციასთან); ან გ) გადახდისუუნარობის საქმის შეწყვეტა. „გ“ პუნქტში აღნიშნული ოფციის გამოყენება შესაძლოა იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს გადახდისუუნარობის საფუძვლები ან ასეთი საფუძვლები აღმოფხვრილ იქნა გადახდისუუნარობის დაწყების შემდეგ ან მოვალეს აქვს შესაძლებლობა მიმდინარე დავალიანებები გაისტუმროს სხვა კრედიტორების ინტერესების ხელყოფის გარეშე.

გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე სასამართლოს განჩინების გამოტანის შემდეგ მოვალის მიმართ წარმოქმნილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები:

1. პრეფერენციული მოთხოვნები;
2. პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები;
3. არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი საგადასახადების თანხა, რომლებსაც არ მოიცავს ამ პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები;
4. მოთხოვნები, რომელიც წარმოშობილია გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე არსებულ ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტისა და ჯარიმის სახით, ადმინისტრაციული ჯარიმები და ადმინისტრაციული სამართალდარღვევებიდან გამომდინარე სხვა ფულადი ვალდებულებები, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად დარიცხული ჯარიმები/საურავები;
5. არაპრივილეგირებული მოთხოვნები;
6. კორპორაციული ურთიერთობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები (დივიდენდის გადახდის, აქციათა გამოსყიდვის ან შენატანის დაბრუნების ვალდებულებები).

ამონაგები თანხა, რაც არ არის საკმარისი ერთი და იმავე რანგის მოთხოვნების სრულად დასაკმაყოფილებლად, კრედიტორებს შორის განაწილდება თანაბარი პრიორიტეტით შესაბამისი მოთხოვნის თანხების პროპორციულად. ზემოაღნიშნული რიგითობა არ შეეხება ფინანსურად უზრუნველყოფილ მოთხოვნებს, რომლებიც პრიორიტეტულად დაკმაყოფილდება სწორედ ამ უზრუნველყოფის საშუალებით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

და ბოლოს, უნდა აღინიშნოს, რომ იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია გააკეთებს განაცხადს გადახდისუუნარობის პროცესის დაწყებაზე და გეგმავს რეაბილიტაცია/რეორგანიზაციას, მაშინ კომპანიამ მხედველობაში უნდა მიიღოს ის, რომ მას მოუწევს კომპანიის არსებული კრედიტორების სრულად დაკმაყოფილება.

## 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 საერთო კრებას, სამეთვალყურეო საბჭოსა და ხელმძღვანელობას შორის. ამ უკანასკნელს ევალება „კომპანიის“ ყოველდღიური მენეჯმენტი და მისი წარმომადგენლობა.

„ემიტენტის“ შეფასებით, იგი პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, „ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისთვის კორპორაციული მართვის კოდექსთან“ შესაბამისობაშია. სამეთვალყურეო საბჭო შედგება ხუთი წევრისგან, რომელთაგან ორი არის დამოუკიდებელი წევრი. საბჭოს თავმჯდომარე ასევე აკმაყოფილებს დამოუკიდებელი წევრის კრიტერიუმებს. კომპანიაში ფუნქციონირებს აუდიტის კომიტეტი, რომელსაც თავმჯდომარეობას უწევს დამოუკიდებელი წევრი, ასევე კოდექსის მოთხოვნებთან შესაბამისობით.

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

- **პარტნიორთა საერთო კრება** - გადაწყვეტილებას იღებს პრინციპულ საკითხებზე, როგორიცაა საზოგადოების ქონების პარტნიორთა შორის განაწილება, ფინანსური ანგარიშის დამტკიცება, პარტნიორის გარიცხვა/გასვლა ორგანიზაციიდან და სხვა.
- **სამეთვალყურეო საბჭო** - ნიშნავს და ათავისუფლებს დირექტორს, ზედამხედველობს მის საქმიანობას, განსაზღვრავს კომპანიის პოლიტიკისა და საქმიანობის მიმართულებებს. „კომპანიაში“ ასევე მოქმედებს სამეთვალყურეო საბჭოს ქვე-კომიტეტი - **აუდიტის კომიტეტი**.
- **დირექტორი** - წარმოადგენს „ემიტენტის“ ხელმძღვანელობასა და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილ პირს. ეკისრება ყოველდღიური საქმიანობის მართვა;

### პარტნიორთა საერთო კრება

პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის კომპანიის 100%-იანი მფლობელი იყო GLOBAL INVESTORS LIMITED, ხოლო რომელიც რეგისტრირებულია და საქმიანობას ახორციელებს მალტის კანონმდებლობის მიხედვით. კომპანიის საბოლოო კონტროლის განმახორციელებელი პირები არიან ლევან ფხაკაძე (50%) და სამსონ ფხაკაძე (50%). *დამატებითი ინფორმაცია პარტნიორების შესახებ წარმოდგენილია ქვემოთ, სამეთვალყურეო საბჭოს სექციაში.*

„ემიტენტის“ მართვის უმაღლეს ორგანოს წარმოადგენს პარტნიორთა საერთო კრება. კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება (ესწრებიან) ხმების უმრავლესობის მქონე პარტნიორი (პარტნიორები).

პარტნიორთა საერთო კრების კომპეტენციაში შემავალ საკითხებთან დაკავშირებით საზოგადოების პარტნიორები გადაწყვეტილებას იღებენ ხმათა უმრავლესობით.

პარტნიორები უფლებამოსილი არიან, მიიღონ გადაწყვეტილებები სხვა საკითხებთან ერთად, შემდეგზე:

- ფინანსური ანგარიშის დამტკიცება;
- საზოგადოების ქონების პარტნიორთა შორის განაწილება;
- საზოგადოების მიერ საკუთარ კაპიტალში წილის შეძენა;
- წილებიდან ან წილების კლასებიდან გამომდინარე უფლებების ცვლილება;

- პარტნიორის გარიცხვა საზოგადოებიდან;
- პარტნიორის გასვლა საზოგადოებიდან;
- სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების თანამდებობაზე დანიშვნა, მათთან ხელშეკრულებების გაფორმება და მათი თანამდებობიდან გათავისუფლება, მათი შრომის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტა;
- ხელმძღვანელი პირის/ორგანოს ანგარიშების დამტკიცება;
- ხელმძღვანელი ორგანოს წევრის/პირის და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების წინააღმდეგ მიმდინარე სასამართლო პროცესში მონაწილეობა (მათ შორის, ამ პროცესისთვის წარმომადგენლის დანიშვნა);
- საზოგადოების რეორგანიზაცია;
- საზოგადოების დაშლა;
- საზოგადოების სადამფუძნებლო შეთანხმებაში ცვლილება/წესდების ახალი რედაქციის მიღება;
- კაპიტალის გაზრდა/შემცირება, წილების ან წილების ეკვივალენტის გამოშვება;
- „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და წესდებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები.

გადაწყვეტილებები, როგორც წესი, მიიღება ხმათა უმრავლესობით. თუმცა, საზოგადოების რეორგანიზაცია, დაშლა, წესდებაში ცვლილებები და კაპიტალის გაზრდა/შემცირება საჭიროებს კენჭისყრაში მონაწილე ხმების მინიმუმ 75%-ის თანხმობას.

### სამეთვალყურეო საბჭო

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 5 (ხუთი) წევრისაგან, რომელთაგან 2 (ორი) წევრი მაინც უნდა იყოს დამოუკიდებელი. სამეთვალყურეო საბჭოს ყოველი წევრი აირჩევა 1 (ერთი) წლის ვადით. საერთო კრება უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს ხელახლა აირჩიოს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი მისი უფლებამოსილების ვადის ამოწურვამდე.

სამეთვალყურეო საბჭო საბჭოს წევრებიდან ირჩევს სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარესა და მის მოადგილეს. სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომა მოიწვევა სამ თვეში ერთხელ მაინც.

სამეთვალყურეო საბჭო მის კომპეტენციაში შემავალ საკითხებზე გადაწყვეტილებას იღებს კრებაზე დამსწრე წევრების უბრალო უმრავლესობით - სამეთვალყურეო საბჭოს თითოეულ წევრს გააჩნია თითო ხმა.

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

- დირექტორისგან საზოგადოების საქმიანობის შესახებ ანგარიშის მოთხოვნა;
- საზოგადოების საბუღალტრო წიგნებისა და ჩანაწერების, ნაღდი ფულის, ქონებისა და სხვა ფასიანი ქაღალდები კონტროლი. უფლებამოსილია დაავალოს ამ მოვალეობების განხორციელება ექსპერტებს;
- პარტნიორების რიგგარეშე საერთო კრების მოწვევა საჭიროების შემთხვევაში;
- წლიური ანგარიშების, მოგების განაწილების წინადადებისა და საწარმოს მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის შემოწმება, ამ მოსაზრების წარდგენა საერთო კრებისათვის;
- საკუთარი ანგარიშგის მომზადება საერთო კრებისთვის წარსადგენად;
- დირექტორის წინააღმდეგ სასამართლო პროცესში საზოგადოების წარმოდგენა;
- საზოგადოების პოლიტიკისა და საქმიანობის მიმართულებების განსაზღვრა.

ქვემოთ ჩამოთვლილი საქმიანობების განხორციელება ნებადართულია მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობით:

- საზოგადოების გარე აუდიტის არჩევა, აუდიტის კომიტეტის მიერ წარმოდგენილი კანდიდატურის გათვალისწინებით;
- საზოგადოების აუდიტის კომიტეტის წევრების არჩევა და იმავე კომიტეტის დებულების დამტკიცება;
- საზოგადოების დირექტორის კონტროლი და ზედამხედველობა;
- საზოგადოების საქმიანობასთან დაკავშირებით ანგარიშის მოთხოვნა დირექტორისგან;
- ფინანსური ანგარიშგების, მოგების განაწილებასთან დაკავშირებული შეთავაზებების და საზოგადოების მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის შემოწმება და პარტნიორთა კრებისათვის თავისი მოსაზრების წარდგენა;

- საკუთარი ანგარიშის მომზადება, რომელიც წარდგენილ უნდა იქნას პარტნიორთა კრებისთვის;
- საზოგადოების ეკონომიკური და ფინანსური პოლიტიკისა და მიზნების, ბიზნეს გეგმის განსაზღვრა;
- დირექტორის მიერ მომზადებული საზოგადოების წესების, შინაგანაწესის და ნებისმიერი სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტის დამტკიცება.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

| სახელი, გვარი   | პოზიცია                          | დანიშვნის თარიღი | უფლებამოსილების ამოწურვის ვადა <sup>19</sup> |
|-----------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------------------|
| გიორგი კაჭარავა | დამოუკიდებელი წევრი, თავმჯდომარე | 25.12.2024       | 25.12.2025                                   |
| დავითი სვანიძე  | დამოუკიდებელი წევრი              | 25.12.2024       | 25.12.2025                                   |
| ვასილ ფხაკაძე   | წევრი, თავმჯდომარის მოადგილე     | 25.12.2024       | 25.12.2025                                   |
| ლევან ფხაკაძე   | წევრი                            | 25.12.2024       | 25.12.2025                                   |
| სამსონ ფხაკაძე  | წევრი                            | 25.12.2024       | 25.12.2025                                   |

**ბატონი გიორგი კაჭარავა** არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე. 2024 წლიდან წარმოადგენს შპს „აისბერგ ფოთის“ (სასაწყობე ლოჯისტიკური მომსახურება), შპს „ამერიქენ მონილოთი თბილისის“ (სასაწყობე ლოჯისტიკური მომსახურება) და შპს „ევრაზია ტო-ტო ლაინის“ (საზღვაო გადაზიდვები) დირექტორს. 2012 წლიდან დღემდე ასევე იკავებს შპს „აისბერგ თბილისის“ (სასაწყობე ლოჯისტიკური მომსახურება) დირექტორს, ხოლო 2005 წლიდან 2009 წლამდე იკავებდა შპს „ევრაზია შიფინგ & ლოჯისტიკის“ დირექტორის პოზიციას. გიორგი კაჭარავას მოპოვებული აქვს ბაკალავრიატის ხარისხი თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მხრიდან, ქიმიის ფაკულტეტის მიმართულებით.

კომპანიები<sup>20</sup>, რომლებშიც ბ-ნი გიორგი კაჭარავა წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს აისბერგ ფოთი (ს/ნ: 404879985), შპს ბ & ჯ (ს/ნ: 202218803), შპს ამერიქენ მონილოთი - (ს/ნ: 211383590), შპს ევრაზია რორო ლაინ (ს/ნ: 415092394), შპს აისბერგ თბილისი (ს/ნ: 404888895), შპს რემბოქ რეალ ისთეით მენეჯმენტ ბიზნეს გრუპ (ს/ნ: 405326320), შპს ანძა-94 (ს/ნ: 209453456), შპს დელუქს შიპ სუფლაი (ს/ნ: 215147865), შპს ს & ს (ს/ნ: 204989290), შპს ბლექ სი შიპინგ ენდ ლოჯისტიკ (ს/ნ: 415092296), შპს ფოამ ჯორჯია (ს/ნ: 400059529), შპს თოლია 2012 (ს/ნ: 415086007), შპს ეტალონი 2011 (ს/ნ: 415083536), შპს გლობალსერვისჯორჯია (ს/ნ: 204544804), შპს ადეკო (ს/ნ: 215144886), შპს ევრაზია შიპინგ ენდ ლოჯისტიკ (ს/ნ: 215127958), შპს ევრაზია ტრანს გრუპი (ს/ნ: 415080487), შპს გლდანი (ს/ნ 209462026).

**ბატონი დავითი სვანიძე** არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე. იგი არის საინვესტიციო ურთიერთობების დირექტორი „Petra Sea Resort“-ში (2023 წლიდან), სადაც ხელმძღვანელობს საინვესტიციო სტრატეგიებსა და ინვესტირებთან კომუნიკაციას. 2020 წლიდან ის ასევე ოპერაციული დირექტორია „Apollo G.S. - Kings Garden“-ში და ხოლო მანამდე იკავებდა ფინანსური დირექტორის პოზიციას „Svanidze Holding“-ში. მისი საერთაშორისო კარიერა მოიცავს მუშაობას „Philips Quality & Regulatory“-ში (2019-2020) და „Kable Artificial Intelligence“-ში (2019). დავითს ბიზნეს ადმინისტრაციის ბაკალავრის ხარისხი აქვს Northeastern University-დან, ბოსტონი (2019).

კომპანიები<sup>21</sup>, რომლებშიც ბ-ნი დავით სვანიძე წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს აპოლო გ.ს. (ს/ნ: 202430468), შპს დიონისე გ.ს. (ს/ნ: 205228813), შპს ჰელიოსი გ.ს. (ს/ნ: 202430486), შპს დემეტრა გ.ს. (ს/ნ: 205264694), შპს სვანიძე ჰოლდინგ (ს/ნ: 404605799), შპს ჯორჯია ევრაზია დიჯიტალ (ს/ნ: 404696263), შპს ჯორჯია ევრაზია ლოჯისტიკ (ს/ნ:

<sup>19</sup> სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების დანიშვნა ხდება 1 წლის ვადით და შემდეგ საერთო კრების ჩატარებამდე და ამ კრებაზე ახალი წევრების არჩევამდე

<sup>20</sup> ყველა კომპანიის დასახელება, რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის იყო ან არის აღნიშნული პირი ბოლო 5 წლის მანძილზე

<sup>21</sup> ყველა კომპანიის დასახელება, რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის იყო ან არის აღნიშნული პირი ბოლო 5 წლის მანძილზე

404696254), შპს პეტრა გუდაური (ს/ნ: 404695647), შპს ჯგუტ (ს/ნ: 404657331), შპს გადჰაბ (ს/ნ: 400333206), შპს ჯიეისი (ს/ნ: 404626259), შპს ჯიეისი 1 (ს/ნ: 400323440), საერთაშორისო ემ ემ ეი ფედერაცია ჯორჯია (ს/ნ: 404614798).

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

კომპანიები<sup>21</sup>, რომლებშიც ბ-ნი ვასილ ფხაკაძე წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს საკენი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404651015), შპს ბიოგრაფი ლივინგ (ს/ნ: 404658731), შპს პარკ ლეინი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405624944), შპს ცენტრალ პარკ ავენიუ (ს/ნ: 405648580), შპს ორიჯინს ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405666471), შპს კოსტავა თაუერსი (ს/ნ: 404649298), შპს პარკ ლეინი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405624944), შპს კოსტავა თაუერსი (ს/ნ: 404649298), შპს პარკ ლეინი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405624944), შპს მატიანი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404614707), შპს პარტნიორი ისანი (ს/ნ: 404878655), შპს ისანი ისთეით (ს/ნ: 406119187), შპს ფრუნზე და კომპანია (ს/ნ: 406244470), შპს იდეა (ს/ნ: 404618106), შპს პრაიმ ფროფერტი გრუპ (ს/ნ: 404615886), შპს მუხიანი თაუერსი (ს/ნ: 404615920), შპს მილენიუმ თაუერი (ს/ნ: 405645137); შპს ბელმონდ კაპიტალი (ს/ნ: 405730197), შპს შანტანი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405697937), შპს გორგასალი 73 (ს/ნ: 405681454), შპს გაზაფხული რეზიდენსი (ს/ნ: 404705734), შპს ჰისნი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404614681), შპს ფალიაშვილი 11 (ს/ნ: 404646111), შპს ალმა ლისი (ს/ნ: 404656528).

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

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები<sup>22</sup>, რომლებშიც ბ-ნი ლევან ფხაკაძე წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია (ს/ნ: 202161098), სს ვენჯორჯია (ს/ნ: 404885335), შპს კიოსკ ჯორჯია (ს/ნ: 405404003), შპს ვიენდი (ს/ნ: 405599605), ააიპ რაგბის კლუბი ს.ტ.უ. ყოჩები (ს/ნ: 202163434), შპს რუსთავი მოლი (ს/ნ: 405271450), შპს ისანი თაუერსი (ს/ნ: 404614681), შპს წერეთელი თაუერსი (ს/ნ: 404614707), სს სმარტ რითეილი (ს/ნ: 205124346), სს დი ენდ ბი საქართველო (ს/ნ: 404917131), სს ვენჯორჯია (ს/ნ: 404885335), სს ლაგუნა (ს/ნ: 248435493), შპს ვ-ჯეო რესტორნები (ს/ნ: 405404076), შპს იდეა (ს/ნ: 404618106), შპს სტანდარტ ოილ ჰოლდინგი (ს/ნ: 202160151), შპს საბჯორჯია (ს/ნ: 405620831), შპს მატიანი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404614707), ვისოლ ჯგუფის საქველმოქმედო ფონდი (ს/ნ: 404943317), შპს თი ევ სი (ს/ნ: 404998883), შპს ლპ (ს/ნ: 208190857), შპს პრაიმ ფროფერტი გრუპ (ს/ნ: 404615886), შპს ვენ ფუდი (ს/ნ: 405769011), შპს საბ ჯეო რესტორნები (ს/ნ: 405773916).

**ბატონი სოსო (სამსონ) ფხაკაძე** არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. 1993-2000 წლებში სოსო ფხაკაძე მუშაობდა საქართველოს ეროვნული ბანკის მთავარი დილერისა და სავალუტო სამმართველოს უფროსის მოადგილის თანამდებობაზე, ხოლო 2000 წლიდან ის ვისოლის დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარე გახდა. მან დააარსა და განავითარა დასავლური ტიპის ავტოგასამართი სადგურების ქსელი შპს „კანარგო სტანდარტ ოილ პროდუქტის“ ბრენდის ქვეშ, რომელიც რებრენდინგის შემდგომ ვისოლის სახელით დამკვიდრდა საქართველოს ბაზარზე. 2009

<sup>22</sup> ყველა კომპანიის დასახელება, რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის იყო ან არის აღნიშნული პირი ბოლო 5 წლის მანძილზე

წლიდან სოსო ფხაკაძე საქართველოს ბიზნეს ასოციაციის (BAG) ვიცე-პრეზიდენტის პოზიციას იკავებს. ასოციაცია კერძო სექტორის ინტერესების დამცველ ერთ-ერთ უმსხვილეს არასამთავრობო ორგანიზაციას წარმოადგენს საქართველოში. 2021 წელს სოსო ფხაკაძე შეუერთდა „Shark Tank საქართველოს“ ინვესტორთა პანელს. ეს პროექტი მიზნად ისახავს საქართველოში ბიზნესების აღმოჩენასა და განვითარებაში ხელშეწყობას. დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ეკონომიკის ფაკულტეტი და გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი, თსუ ბიზნესის უმაღლესი სკოლა. მან ასევე მიიღო ეკონომიკის მაგისტრის ხარისხი ჯორჯტაუნის (ვაშინგტონი, აშშ) უნივერსიტეტის დიპლომატიის სკოლაში, ჰარვარდის (აშშ) ბიზნეს სკოლასა და ჯონ კენედის სახელობის სკოლაში. ის ასევე არის ეკონომიკური მეცნიერებათა დოქტორი.

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები<sup>22</sup>, რომლებშიც ბ-ნი სამსონ ფხაკაძე წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია (ს/ნ: 202161098), სს ვენჯორჯია (ს/ნ: 404885335), შპს კიოსკ ჯორჯია (ს/ნ: 405404003), შპს ვიენდი (ს/ნ: 405599605), ააიპ რაგბის კლუბი ს.ტ.უ. ყოჩები (ს/ნ: 202163434), ააიპ საქართველოს ბიზნეს ასოციაცია (ს/ნ: 205282781), შპს რუსთავი მოლი (ს/ნ: 405271450), შპს ისანი თაუერსი (ს/ნ: 404614681), შპს წერეთელი თაუერსი (ს/ნ: 404614707), სს სმარტ რითეილი (ს/ნ: 205124346), სს დი ენდ ბი საქართველო (ს/ნ: 404917131), სს ვენჯორჯია (ს/ნ: 404885335), სს ლაგუნა (ს/ნ: 248435493), შპს ვ-ჯეო რესტორნები (ს/ნ: 405404076), შპს იდეა (ს/ნ: 404618106), შპს კოფროდაქშენ (ს/ნ: 405552913), შპს ინო ჰაბ (ს/ნ: 400285035), შპს ვენჯორჯია დეველოპმენტი (ს/ნ: 405005747), შპს საბჯორჯია (ს/ნ: 405620831), შპს ვიდიეს ი-კომერსი (ს/ნ: 405762036), შპს ვ-ჯეო კომპანი (ს/ნ 405768995), შპს ვენ ფუდი (ს/ნ 405769011), შპს საბ ჯეო რესტორნები (ს/ნ: 405773916), კომპიუტერის ცოდნის გამავრცელებელი საზოგადოება (ს/ნ 445410029).

აუდიტის კომიტეტი

„ფასიანი ქალაქების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9<sup>1</sup> მუხლის შესაბამისად, „ემიტენტს“, როგორც ანგარიშვალდებულ საწარმოს, მოეთხოვება შექმნას აუდიტის კომიტეტი სამეთვალყურეო საბჭოში, რომელიც დაკომპლექტებულია სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებით და სულ მცირე 1 დამოუკიდებელი წევრით (რის მოთხოვნებსაც დამატებით ადგენს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის 57-ე მუხლი). აუდიტის კომიტეტის წევრის უფლებამოსილების ვადაა 2 (ორი) წელი. აუდიტის კომიტეტის წევრობის ვადა ყოველწლიურად გადაიხედება. „ემიტენტი“ პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის შესაბამისობაშია აღნიშნულ მოთხოვნასთან, კერძოდ, „ემიტენტმა“ შექმნა აუდიტის კომიტეტი, რომელიც შედგება სამი წევრისგან:

| სახელი, გვარი  | პოზიცია                          | დანიშვნის თარიღი | უფლებამოსილების ამოწურვის ვადა |
|----------------|----------------------------------|------------------|--------------------------------|
| დავითი სვანიძე | დამოუკიდებელი წევრი, თავმჯდომარე | 25.12.2024       | 25.12.2025                     |
| ვასილ ფხაკაძე  | წევრი                            | 25.12.2024       | 25.12.2025                     |
| ლევან ფხაკაძე  | წევრი                            | 25.12.2024       | 25.12.2025                     |

აუდიტის კომიტეტის ფუნქციაა, ზედამხედველობა გაუწიოს:

- ფინანსური ანგარიშგების შედგენის პროცესს;
- ხარისხის კონტროლის, რისკების მართვისა და, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური ინფორმაციის შიდა აუდიტის ეფექტიანობას;
- ფინანსური ანგარიშგების/კონსოლიდირებული ანგარიშგების აუდიტის განხორციელებას ხარისხის კონტროლის მონიტორინგის ანგარიშში ასახული დასკვნების გათვალისწინებით;
- აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების (მათ შორის, დამოუკიდებლობის შესახებ ნორმების) დაცვას.

აუდიტის კომიტეტი უფლებამოსილია:

- დანიშნოს აუდიტორები, აანაზღაუროს და ზედამხედველობა გაუწიოს აუდიტორების მიერ შესრულებულ ნებისმიერ აუდიტორულ და არააუდიტორულ მომსახურებას, მათ შორის კომპანიის მიერ დაქირავებული, რეგისტრირებული აუდიტორული ფირმის სამუშაოს.
- გადაჭრას ხელმძღვანელობასა და აუდიტორს შორის არსებული ნებისმიერი უთანხმოება, რომელიც ეხება ფინანსურ ანგარიშგებასა და სხვა საკითხებს;
- წინასწარ შეათანხმოს და დაამტკიცოს აუდიტორების მიერ შესრულებული ნებისმიერი აუდიტორული და არააუდიტორული მომსახურება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს მიაწოდოს ინფორმაცია განხორციელებული აუდიტის შედეგების, ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობაზე აუდიტის გავლენის და ამ პროცესში აუდიტის კომიტეტის მონაწილეობის შესახებ;
- გამოსცეს რეკომენდაციები ფინანსური ინფორმაციის უტყუარობის უზრუნველყოფისა და შესარჩევი გარე აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის შესახებ;
- სამეთვალყურეო საბჭოს რეგულარულად წარუდგინოს საქმიანობის შესახებ ანგარიში და დაუყოვნებლივ ატყობინებს თავისი ფუნქციების შესრულებისას წარმოშობილი წინააღმდეგობების შესახებ.

## დირექტორი

საზოგადოების ხელმძღვანელობისა და წარმომადგენლობის უფლებამოსილება გააჩნია დირექტორს. დირექტორის ხელმძღვანელობის უფლება გულისხმობს უფლებამოსილების ფარგლებში საზოგადოების სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებას. დირექტორი უფლებამოსილია მინდობილობის გარეშე დამოუკიდებლად იმოქმედოს საზოგადოების სახელით და წარმოადგინოს საზოგადოება მესამე პირებთან ურთიერთობაში. დირექტორის ხელმძღვანელობითი და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება შესაძლებელია შეიზღუდოს მხოლოდ პარტნიორთა გადაწყვეტილებით.

პროსპექტის დამტკიცების მომენტისთვის, „ემიტენტის“ დირექტორს წარმოადგენს - ბატონი გიორგი ტრაპაიძე. იგი „ემიტენტის“ დირექტორის პოზიციაზე დაინიშნა 2014 წელს, ხოლო მისი მოვალეობის ვადის გასვლის თარიღი განსაზღვრული არ არის.

**ბატონი გიორგი ტრაპაიძე** „ალმას“ 2014 წლიდან შეუერთდა და ამჟამად, „კომპანიაში“ დირექტორის პოზიციას იკავებს. იგი პასუხისმგებელია „კომპანიის“ განვითარებაზე, შემოსავლებისა და საოპერაციო მაჩვენებლების ზრდაზე, ისევე როგორც ძირითად დაინტერესებულ მხარეებთან კომუნიკაციასა და მოლაპარაკებებზე. 2016 წლიდან 2019 წლამდე იგი შპს „მკ დეველოპმენტის“ დირექტორის პოზიციას იკავებდა, სადაც პასუხისმგებელი იყო კომერციული და საცხოვრებელი უძრავი ქონების პროექტების წარმატებულად აღსრულებაზე. ხოლო 2007 წლიდან 2013 წლის ჩათვლით "ეწეოდა საქმიანობას სს საქართველოს ბანკში კორპორატიულ დეპარტამენტში.

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები<sup>22</sup>, სადაც ბატონი გიორგი ტრაპაიძე იყო წარმოდგენილი/წარმოდგენილია: შპს Color Media (ს/ნ: 404940123), შპს ალმა ლისი (ს/ნ: 404656528), შპს ალმა ტრანსპორტი (ს/ნ: 405142821), შპს ბატუტ-ცენტრი (ს/ნ: 405271566), შპს ეი ენერჯი (ს/ნ: 405668923), შპს იკიგაი (ს/ნ: 402189822), შპს კოსტავა თაუერსი (ს/ნ: 404649298), შპს მკ დეველოპმენტი (ს/ნ: 404960217), შპს მკ ფროფერტი (ს/ნ: 405227268), შპს მუზა დიჯიტალ (ს/ნ: 405722491), შპს რუსთავი მოლი (ს/ნ: 405271450), შპს საკენი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404651015), შპს ფერტუნა მედია (ს/ნ: 206330228), შპს ქართლი ჯენერეიშენ (ს/ნ: 404569882), შპს ჯეო ტეკი (ს/ნ 204542888).

## თანამშრომლები

პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, „ემიტენტის“ დასაქმებულთა რაოდენობა პერიოდების მანძილზე წარმოდგენილია ქვემოთ:

|                                | 2023 | 2024 |
|--------------------------------|------|------|
| თანამშრომელთა რაოდენობა (ალმა) | 100  | 115  |

პროსპექტის დამტკიცების მომენტისთვის, „ემიტენტს“ და „ჯგუფს“ დასაქმებული ჰყავს 115 და 200 ადამიანი, შესაბამისად.

### ანაზღაურება და ბენეფიტები

უმაღლესი მენეჯმენტისთვის გადახდილი ანაზღაურება პერიოდების მანძილზე წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)                     | 2023         | 2024        |
|----------------------------------|--------------|-------------|
|                                  | აუდიტირებული | უდიტირებული |
| უმაღლესი მენეჯმენტის ანაზღაურება | 1,373        | 1,697       |

### ინტერესთა კონფლიქტი

სამეთვალყურეო საბჭოს სამ წევრს შორის (ასევე, „კომპანიის“ პარტნიორებს შორის) არსებობს ნათესაური კავშირი, კერძოდ ბატონი ლევან ფხაკაძე და ბატონო სამსონი ფხაკაძე არიან ძმები, ხოლო ბატონო ვასილ ფხაკაძე არის ბატონი ლევან ფხაკაძის შვილი.

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

### მმართველი ორგანოს წევრებისა და პარტნიორების/აქციონერების შესახებ განცხადებები

ამ პროსპექტის თარიღისათვის, ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს არცერთი წევრი, 5%-ზე მეტი წილის (პირდაპირი ან არაპირდაპირი) 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;
- მათ მიმართ არ გამოვლენილა თაღლითობის, ეკონომიკური დანაშაულის ან ფულის გათეთრების ფაქტების შესახებ ინფორმაცია.

### პენსიები

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

დასაქმებულის დასაბეგრი შემოსავლის 1%-ს, (ისეთი თანამშრომლის შემთხვევაში რომლის მთლიანი წლიური შემოსავალი მერყეობს 24,000–დან 60,000–მდე). მთავრობას არ შეაქვს რაიმე შენატანი, თუ დასაქმებულის წლიური დასაბეგრი შემოსავალი აღემატება 60 000-ს (მხოლოდ შემოსავლის იმ ნაწილზე, რომელიც აღემატება წლიურ 60,000 ლარს).

### **კორპორატიული მმართველობა**

“ემიტენტი” სრულად აკმაყოფილებს ყველა მოთხოვნას, რომელიც განსაზღვრულია „მეწარმეთა შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული კორპორატიულ მმართველობის მარეგულირებელ წესებში. დამატებით, 2021 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ბრძანებით გამოქვეყნდა კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს დაევალებათ 2023 წლის წლიური ანგარიშგების თარიღისთვის. აღნიშნული კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შეასრულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“, რომლის მიზანია ხელი შეუწყოს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის ფართოდ გამოყენებას.

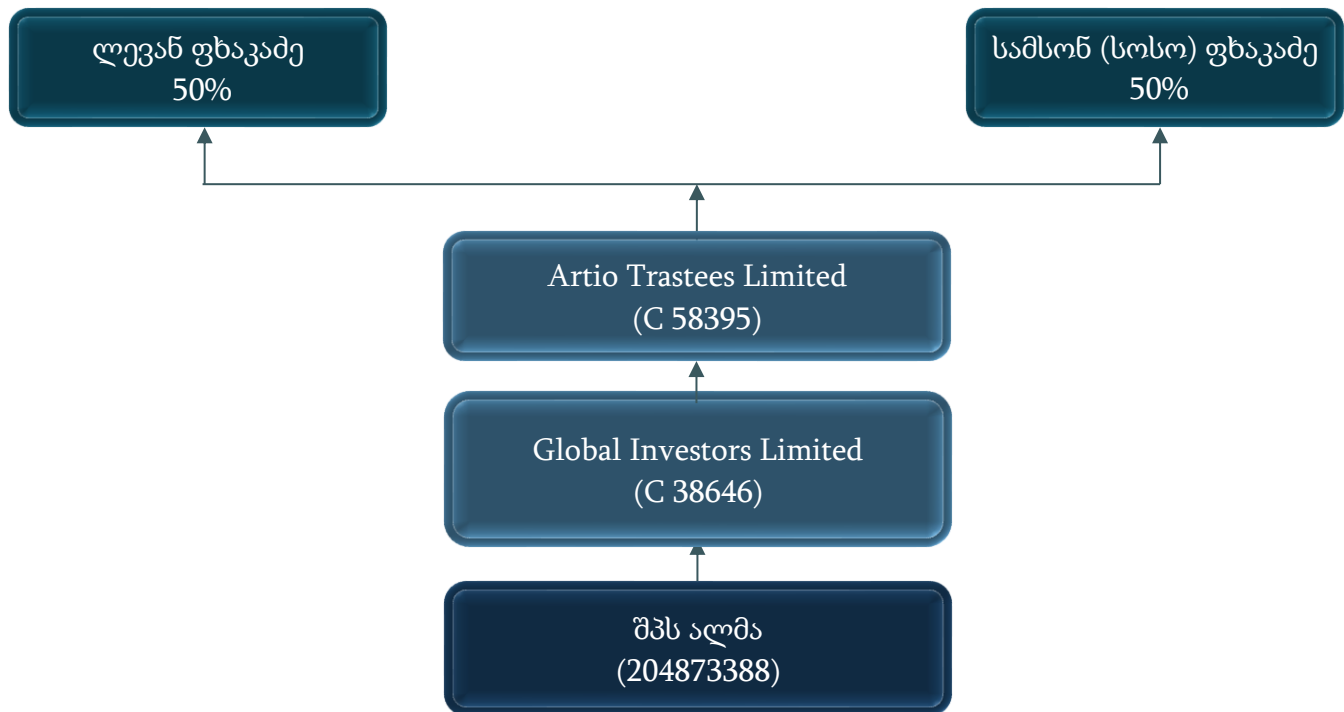
### **დივიდენდების პოლიტიკა**

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

## საბოლოო ბენეფიციარები

პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის „ემიტენტის“ ერთადერთ პარტნიორს წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება Global Investors Limited LTD / C 38646 / მალტა. იურიდიული მისამართი: Constitution Street, Mosta MST 9051, მალტა.

„ემიტენტის“ სადამფუძნებლო სტრუქტურა წარმოდგენილია ქვემოთ:



„არტო ტრასტის ლიმიტედ“ (C58395, მალტა) (იურიდიული მისამართი: მალტა, Construction Street). ფლობს (მართავს) გლობალ ინვესტორს ლიმიტედის (C38646, მალტას) პარტნიორების წილებს ფიდუციური ვალდებულებებით და უფლებამოსილებით.

პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის, „ემიტენტის“ საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან ლევან ფხაკაძე (50%) და სამსონ (სოსო) ფხაკაძე (50%). ლევან ფხაკაძისა და სოსო ფხაკაძის შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“ – „სამეთვალყურეო საბჭო“.

პროსპექტის დამტკიცების მომენტისთვის, „ემიტენტს“ აქვს დამატებითი შენატანი კაპიტალში<sup>23</sup> 1,327 ათასი ლარის ოდენობით, ხოლო განთავსებული კაპიტალი არ გააჩნია.

პარტნიორებს აქვთ ერთი კლასის წილები, რომელთა ნომინალური ღირებულება არის ერთი და იგივე. „ალმას“ არც ერთ პირდაპირ ან არაპირდაპირ მეწილეს არ აქვს განსხვავებული ხმის უფლება.

<sup>23</sup> 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 საკანონმდებლო და სასამართლო რისკებთან დაკავშირებული რისკების ქვეთავი, რისკი 3.7.

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

შპს „ალმას“ საბოლოო ბენეფიციარები - ლევან და სამსონ (სოსო) ფხაკაძეები, ასევე ფლობენ და მართავენ შემდეგ კომპანიებს, რომელიც პირობითად „ვისოლ ჯგუფში“<sup>24</sup> ერთიანდება:

**სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია** - კომპანიის საქმიანობის საგანს წარმოადგენს თანამედროვე ავტოგასამართი სადგურების მშენებლობა და შემდგომი ექსპლუატაცია, ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების შესყიდვა, იმპორტ-ექსპორტი, ტრანზიტული გადაზიდვები, გაზისა და გაზის პროდუქტების რეალიზაცია. 2023 წლის ბოლოსთვის, სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია ექსპლუატაციას უწევდა 119 სადგურს.

**შპს ვისოლ ავტო ექსპრესი** - ავტო-მომსახურების ქსელი, რომელიც საქართველოს ბაზარზე 2011 წლიდან მოღვაწეობს. იგი აერთიანებს „ვიანორის“ და „ჯი-ენერჯის“ სერვის-ცენტრებს. ჯამურად, ვისოლ ავტო ექსპრესის მფლობელობაშია 7 სერვის-ცენტრი, რომელიც თბილისის თითქმის ყველა მნიშვნელოვან ლოკაციაზეა განთავსებული. კომპანია მომხმარებლებს საერთაშორისო, მაღალი ხარისხის მქონე ბრენდების საავტომობილო პროდუქციას სთავაზობს.

**შპს ვ-ჯეო და შპს ვიენდი** - წარმოადგენს სწრაფი კვების რესტორნების ქსელს, რომელიც მომხმარებელს სთავაზობს ბურგერებს, სასმელს, დესერტს და სხვა. კომპანია ოპერირებს ვენდის გლობალ რესტორნისგან (Wendy's Global Restaurants) მიღებული ფრანშიზის უფლებით. პროსპექტის დამტკიცების მომენტისთვის, კომპანიები ჯამურად მთელი საქართველოს მასშტაბით 20 ფილიალით არის წარმოდგენილი.

**შპს დან ჯორჯია** - შპს „კიოსკ ჯორჯია“ წარმოადგენს სწრაფი კვების რესტორნების ქსელს, რომელიც მომხმარებელს სთავაზობს ყავას, დონატებს, სენდვიჩებს, გაყინულ სასმელს და სხვა. კომპანია ოპერირებს შპს დანქინ დონატს ფრანჩაიზინგისგან (DUNKIN' DONUTS FRANCHISING LLC) მიღებული ფრანშიზის უფლებით. პროსპექტის დამტკიცების მომენტისთვის, კომპანია მთელი საქართველოს მასშტაბით 80 ფილიალით არის წარმოდგენილი.

**შპს საბჯორჯია** - წარმოადგენს Subway-ის ბრენდის ქვეშ არსებულ სწრაფი კვების რესტორნების ქსელს, რომელიც 2023 წლის ინფორმაციით ფლობს და მართავს 22 მოქმედ ობიექტს საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში.

**სს სმარტ რითეილი** - „სმარტის“ ბრენდის ქვეშ არსებული სუპერმარკეტის ქსელი. 2024 წლის ოქტომბრის მონაცემებით, ბრენდისა და მართვის ქვეშ ფუნქციონირებდა 42 სუპერმარკეტი, ხოლო კომპანიაში დასაქმებულია 600-ზე მეტი ადამიანი.

**შპს მპ დეველოპმენტი** - კომპანია მომხმარებლებს საქართველოს დედაქალაქისა და სხვა დიდი ქალაქების მასშტაბით სთავაზობს საცალო და საოფისე ფართებს გასაქირავებლად, რომლებიც განთავსებულია 8 ქალაქში: თბილისი, რუსთავი, გორი, ბათუმი, ფოთი, ზესტაფონი, მარნეული<sup>1</sup> და ქუთაისი. აქედან 8 ლოკაციაზე კომპანია ფლობს 13 სავაჭრო ცენტრს და აქირავებს საცალო ფართებს, 3 ლოკაციაზე კი ფლობს 4 ავტო გაზ-გასამართს.

<sup>24</sup> გასათვალისწინებელია, რომ „ვისოლ ჯგუფში“ შემავალი კომპანიებს აერთიანებთ მხოლოდ საბოლოო ბენეფიციარები და შესაბამისად, წარმოდგენილი ჯგუფი არის პირობითი

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ბასს 24-ის „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტების“ შესაბამისად მხარეები ითვლებიან დაკავშირებულად, თუ მხარეები საერთო კონტროლის ქვეშ იმყოფებიან ან როდესაც ერთ მხარეს აქვს მეორე მხარის კონტროლის შესაძლებლობა ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს ან ერთობლივი კონტროლი განახორციელოს მეორე მხარეზე ფინანსური და საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო დაკავშირებულ მხარეთა ურთიერთობის გათვალისწინებით, ყურადღება ექცევა ურთიერთობის არსს და არა მხოლოდ მის სამართლებრივ ფორმას.

„კომპანიასა“ და დაკავშირებულ მხარეებს შორის არსებული ნაშთები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| დაკავშირებული მხარე, (ათასი ლარი) | ურთიერთობა                       | ჯამი         |              | კომპანია     |              |
|-----------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                   |                                  | 31.12.2023   | 31.12.2024   | 31.12.2023   | 31.12.2024   |
|                                   |                                  | აუდიტირებული | აუდიტირებული | აუდიტირებული | აუდიტირებული |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები     |                                  | 5,627        | 5,485        | 5,647        | 5,530        |
| შპს აუთდორ.ჯი                     | სხვა                             | 5,391        | 5,424        | 5,391        | 5,424        |
| სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია         | სხვა                             | 226          | 41           | 226          | 39           |
| შპს ვისოლ ავტო ექსპრესი           | სხვა                             | 0            | 16           | 0            | 16           |
| სს სმარტ რითეილი                  | სხვა                             | 10           | 4            | 10           | 4            |
| შპს კრაკენი 8                     | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | -            | -            | 20           | 28           |
| შპს მუზა დიჯიტალ                  | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | -            | -            | -            | 19           |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები        |                                  | 160          | 82           | 505          | 595          |
| შპს "კიოსკ ჯორჯია"                | სხვა                             | 39           | 27           | 39           | 27           |
| სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია         | სხვა                             | 39           | 26           | 39           | 26           |
| შპს ვისოლ ავტო ექსპრესი           | სხვა                             | 10           | 23           | 10           | 14           |
| შპს ზუგდიდი პალასი                | სხვა                             | -            | 6            | -            | -            |
| შპს ველაჯიო                       | სხვა                             | 53           | -            | 53           | -            |
| სს სმარტ რითეილი                  | სხვა                             | 18           | -            | 18           | -            |
| სს ვენჯორჯია                      | სხვა                             | 1            | -            | 1            | -            |
| შპს ლომსია                        | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | -            | -            | 330          | 474          |
| შპს კრაკენი 8                     | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | -            | -            | 15           | 54           |
| გაცემული სესხი                    |                                  | 17,809       | 46,794       | 25,326       | 77,565       |
| შპს ველაჯიო                       | სხვა                             | 13,006       | 24,790       | 13,006       | 24,790       |

|                           |                                     |               |              |               |              |
|---------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| შპს იდეა                  | სხვა                                | -             | 15,677       | -             | 14,461       |
| გლობალ ინვესტორს ლიმიტედი | სხვა                                | 4,589         | 5,151        | 4,589         | 5,151        |
| შპს მკ დეველოპმენტი       | სხვა                                | -             | 951          | -             | 951          |
| შპს პრაიმ ფროფერტი გრუპ   | სხვა                                | 213           | 218          | 213           | 218          |
| შპს ვისოლ ჯგუფი           | სხვა                                | -             | 7            | -             | 7            |
| შპს მილენიუმ თაუერი       | სხვა                                | 1             | -            | 1             | 19,019       |
| შპს კოსტავა თაუერსი       | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -             | -            | 7,062         | 8,233        |
| შპს ეი ენერჯი             | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -             | -            | -             | 3,959        |
| სს ლაგუნა                 | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -             | -            | 248           | 300          |
| შპს ალმა ლისი             | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -             | -            | 93            | 407          |
| შპს ლომსია                | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -             | -            | 58            | 69           |
| შპს სტარტაპ სტუდიო        | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -             | -            | 56            | -            |
| <b>მიღებული სესხი</b>     |                                     | <b>33,538</b> | <b>1,422</b> | <b>37,003</b> | <b>1,422</b> |
| შპს ზუგდიდი პალასი        | სხვა                                | 1,233         | 1,422        | 1,363         | 1,422        |
| ფ/პ ლევან ფხაკაძე         | საბოლოო ბენეფიციარი                 | 15,514        | -            | 17,230        | -            |
| ფ/პ სამსონ ფხაკაძე        | საბოლოო ბენეფიციარი                 | 11,911        | -            | 11,911        | -            |
| ფ/პ ვასილ ფხაკაძე         | საბოლოო ბენეფიციარი                 | 3,393         | -            | 5,012         | -            |
| შპს აუთდორ.ჯი             | სხვა                                | 1,487         | -            | 1,487         | -            |
| <b>შემოსავალი</b>         |                                     | <b>1,310</b>  | <b>2,546</b> | <b>990</b>    | <b>2,157</b> |
| შპს ბიოგრაფი ლივინგ       | სხვა                                | 388           | 842          | 59            | 636          |
| სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია | სხვა                                | 343           | 648          | 343           | 448          |
| შპს "ვ-ჯეო რესტორნები"    | სხვა                                | 236           | 634          | 187           | 626          |
| შპს კიოსკ ჯორჯია          | სხვა                                | 145           | 229          | 95            | 218          |
| შპს საკენი ბიოგრაფისგან   | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -             | 68           | 157           | 68           |
| შპს მკ დეველოპმენტი       | სხვა                                | 0             | 40           | 0             | 40           |
| შპს ზუგდიდი პალასი        | სხვა                                | 23            | 37           | -             | -            |
| სს სმარტ რითეილი          | სხვა                                | 16            | 28           | 16            | 28           |
| შპს ვისოლ ავტო ექსპრესი   | სხვა                                | 137           | 13           | 71            | 3            |
| შპს მატეიანი ბიოგრაფისგან | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | 0             | 7            | 0             | 7            |

|                                                                            |                                     |               |               |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| შპს ვენ ჯორჯია                                                             | სხვა                                | 14            | -             | 14            | -             |
| შპს აუთდორ.ჯი                                                              | სხვა                                | 8             | -             | -             | -             |
| შპს კრაკენი 8                                                              | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -             | -             | 48            | 83            |
| <b>რეალიზებული პროდუქციის<br/>თვითღირებულება</b>                           |                                     | <b>-58</b>    | <b>-63</b>    | <b>-73</b>    | <b>-78</b>    |
| სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია                                                  | სხვა                                | -39           | -37           | -39           | -37           |
| შპს ვისოლ ავტო ექსპრესი                                                    | სხვა                                | -7            | -14           | -7            | -14           |
| შპს მპ დეველოპმენტი                                                        | სხვა                                | -12           | -12           | -12           | -12           |
| შპს კოსტავა თაუერსი                                                        | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -             | -             | -15           | -15           |
| <b>საერთო და ადმინისტრაციული<br/>ხარჯები</b>                               |                                     | <b>-314</b>   | <b>-682</b>   | <b>-392</b>   | <b>-805</b>   |
| ვასილ ფხაკაძე                                                              | საბოლოო ბენეფიციარი                 | -260          | -342          | -260          | -342          |
| ლევან ფხაკაძე                                                              | საბოლოო ბენეფიციარი                 | -44           | -331          | -44           | -331          |
| სს სმარტ რითეილ                                                            | სხვა                                | -             | -7            | -             | -7            |
| სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია                                                  | სხვა                                | -2            | -2            | -2            | -1            |
| შპს ბიოგრაფი ლივინგ                                                        | სხვა                                | -8            | -             | -8            | -             |
| შპს კრაკენი 8                                                              | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -             | -             | -78           | -124          |
| <b>მარაგების შეძენა</b>                                                    |                                     | <b>277</b>    | <b>338</b>    | <b>277</b>    | <b>337</b>    |
| სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია                                                  | სხვა                                | 261           | 308           | 261           | 308           |
| სს სმარტ რითეილი                                                           | სხვა                                | 16            | 30            | 16            | 29            |
| <b>ძირითადი საშუალებების და<br/>საინვესტიციო ქონების შეძენა</b>            |                                     | <b>17,514</b> | <b>-</b>      | <b>17,514</b> | <b>-</b>      |
| სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია                                                  | სხვა                                | 17,513        | -             | 17,513        | -             |
| შპს მპ დეველოპმენტი                                                        | სხვა                                | 1             | -             | 1             | -             |
| <b>წმინდა (ზარალი)/მოგება<br/>გრძელვადიანი აქტივების<br/>რეალიზაციიდან</b> |                                     | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-1</b>     | <b>-</b>      |
| შპს მპ დეველოპმენტი                                                        | სხვა                                | -             | -             | -             | -             |
| შპს კრაკენი 8                                                              | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -             | -             | -1            | -             |
| <b>ფინანსური ხარჯი</b>                                                     |                                     | <b>-2,412</b> | <b>-3,061</b> | <b>-2,469</b> | <b>-3,061</b> |
| ლევან ფხაკაძე                                                              | საბოლოო ბენეფიციარი                 | -958          | -1,553        | -958          | -1,553        |
| სოსო ფხაკაძე                                                               | საბოლოო ბენეფიციარი                 | -621          | -787          | -621          | -787          |
| ვასილ ფხაკაძე                                                              | საბოლოო ბენეფიციარი                 | -620          | -454          | -620          | -454          |

|                             |                                     |              |              |              |              |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| შპს ზუგდიდი პალასი          | სხვა                                | -91          | -170         | -91          | -170         |
| აუთდორ.ჯი                   | სხვა                                | -122         | -97          | -122         | -97          |
| სს "ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია" | სხვა                                | -            | -            | -            | -            |
| შპს საკენი ბიოგრაფისგან     | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -            | -            | -57          | -            |
| <b>ფინანსური შემოსავალი</b> |                                     | <b>2,970</b> | <b>2,863</b> | <b>3,713</b> | <b>4,716</b> |
| შპს ველაჯიო                 | სხვა                                | 1,135        | 2,000        | 1,135        | 2,000        |
| შპს იდეა                    | სხვა                                | -            | 497          | -            | 421          |
| გლობალ ინვესტორს ლიმიტედი   | საბოლოო ბენეფიციარი                 | 514          | 340          | 514          | 340          |
| შპს პრაიმ ფროფერტი გრუპ     | სხვა                                | 22           | 21           | 22           | 21           |
| შპს სტარტაპ სტუდიო          | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -            | 4            | 6            | 4            |
| შპს მკ ფროფერტი             | სხვა                                | -            | 1            | -            | 1            |
| შპს ვისოლ ჯგუფი             | სხვა                                | -            | 0            | -            | 0            |
| შპს ისანი თაუერსი           | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | 1,041        | -            | 1,041        | -            |
| სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია   | სხვა                                | 234          | -            | 234          | -            |
| შპს მატიანი ბიოგრაფისგან    | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | 24           | -            | 24           | -            |
| შპს მილენიუმ თაუერი         | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -            | -            | 0            | 782          |
| შპს კოსტავა თაუერსი         | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -            | -            | 701          | 733          |
| შპს ეი ენერჯი               | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -            | -            | -            | 347          |
| შპს ალმა ლისი               | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -            | -            | 2            | 31           |
| სს ლაგუნა                   | სხვა                                | -            | -            | 21           | 25           |
| შპს ლომსია                  | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -            | -            | 12           | 11           |
| შპს საკენი ბიოგრაფისგან     | საერთო კონტროლს<br>დაქვემდებარებული | -            | -            | 1            | -            |

## ემიტენტის მატერიალური ხელშეკრულებები

### ნებართვებთან დაკავშირებული კონტრაქტები:

კომპანიას ბიზნესსაქმიანობიდან გამომდინარე კონტრაქტები აქვს სხვადასხვა მიმწოდებელთან, რომლებიც მას აწვდიან გარე სარეკლამო კონსტრუქციებთან და სტამბის საქმიანობასთან დაკავშირებულ მასალებს.

გარდა ამისა, კომპანია ნებართვის ხელშეკრულებებს აფორმებს სხვადასხვა ქალაქის მუნიციპალიტეტთან. ხელშეკრულებების ვადა 10-დან 59 წლამდე პერიოდში მერყეობს და შესაბამისი ლიცენზიის ვადიანობის ტოლია. ნებართვის ხელშეკრულებაში დეტალურად არის გაწერილი თითოეული ტერიტორია, რომელზე სარეკლამო საშუალების განთავსების საშუალებაც ეძლევა შეთანხმებით ემიტენტს, ასევე სარეკლამო საშუალების სახეები, რომელთა განთავსების უფლებაც ენიჭება კომპანიას.

ნებართვის ხელშეკრულებები ნებართვის მიმღებს ძირითადად შემდეგ ვალდებულებებს აკისრებს:

- ნებართვის მიმღებს ევალება გაწერილი რაოდენობის კონსტრუქციების დადგმა განსაზღვრულ ვადაში;
- მოიჯარეს ევალება ლიცენზიის ერთჯერადი გადასახდელის ან ყოველწლიური საფასურის გადახდა;
- ხელშეკრულებაში ხშირად გაწერილია მინიმალური ინვესტიცია, რომელიც უნდა განახორციელოს ნებართვის მიმღებმა კონსტრუქციების დადგმისთვის;
- ზოგიერთ შემთხვევაში ნებართვის მიმღებს მოეთხოვება საბანკო გარანტიის გაფორმება კონსტრუქციის დადგმასთან დაკავშირებული გასაწევი ინვესტიციის ან ლიცენზიისთვის გადასახდელი საფასურის ან მისი x წილის ოდენობით;
- მუნიციპალურ ტერიტორიაზე ბანერებისა და სხვა სარეკლამო საშუალებების განთავსებასთან დაკავშირებული ლიცენზიების ხელშეკრულებებში გაწერილია სარეკლამო ობიექტების ის მაქსიმალური რაოდენობა, რომელთა დადგმაც შეუძლია ნებართვის მიმღებს.

იმ შემთხვევაში, თუ ნებართვის მიმღები კომპანია არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გაწერილ რომელიმე ვალდებულებას, ნებართვის გამცემ მუნიციპალიტეტს აქვს უფლება, წერილობით მოსთხოვოს კომპანიას ვალდებულების შესრულება / დამდგარი ზიანის გამოსწორება, ხოლო თუ ნებართვის მიმღები კომპანია ხელშეკრულებით გაწერილი დროის ვადაში არ გამოასწორებს ზიანს / არ შეასრულებს ვალდებულებას, ნებართვის გამცემს აქვს ხელშეკრულების გაწყვეტის მოთხოვნის უფლება.

კომპანიის მიერ მოპოვებულ ნებართვებზე დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ძირითადი საქმიანობის ქვეთავი „ინფორმაცია ძირითადი პატენტების, ლიცენზიებისა და საქმიანობაში გამოყენებული რესურსების შესახებ“.

### მომხმარებლებთან დაკავშირებული კონტრაქტები:

კომპანია ხელშეკრულებებს აფორმებს მომხმარებლებთან, რომლებზეც აქირავებს სხვადასხვა ტიპის სარეკლამო აქტივს. გაქირავების ფასი დამოკიდებულია ბევრ სხვადასხვა ფაქტორზე და ძირითადად განისაზღვრება ერთ ერთეულზე (მაგ: კომპანია მომხმარებელს უწესებს რეკლამის ფასს 1 ავტობუსზე, 1

ბანერზე და ა.შ.). მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები ძირითადად ხასიათდება 1 წლამდე ვადიანობით, გამონაკლისია სს „თიბისი ბანკთან“ გაფორმებული ხელშეკრულებები.

კომპანიას სს თიბისი ბანკთან გაფორმებული აქვს 3 წლიანი და 10 წლიანი მომსახურების ხელშეკრულებები, რომლის ფარგლებშიც, წინასწარ აქვს მიღებული კომპენსაცია სარეკლამო მომსახურების გასაწევად. აღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში მიღებული ანაზღაურება კომპანიას აღრიცხული აქვს როგორც სახელშეკრულებო ვალდებულება.

პერიოდულად, მომსახურების გაწევის შემდგომ, ხდება შესაბამისი თანხის შემოსავლად აღიარება და აქედან გამომდინარე, სახელშეკრულებო ვალდებულების იმავე ოდენობით შემცირება. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ სახელშეკრულებო ვალდებულება შეადგენდა 12,875 ათას ლარს. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა“ – „სახელშეკრულებო ვალდებულება“.

## სასამართლო დავები

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის ემიტენტი ჩართულია შემდეგ მატერიალურ სასამართლო დავაში:

**მოსარჩელე:** შპს „ალმა“

**მოპასუხე:** შპს „არტ პლატფორმა“

**დავის საგანი:** ფულადი ვალდებულების შესრულება. კერძოდ, შპს „ალმას“ მიერ მოპასუხისთვის გაწეულ იქნა სარეკლამო მომსახურება (რაც დადასტურებულია შესაბამისი ანგარიშ-ფაქტურებით), თუმცა მოპასუხის მიერ არ მომხდარა მოსახურების საფასურის სრულად გადახდა. არსებული მონაცემებით მოსარჩელის ძირითადი დავალიანება შეადგენს 270 500 ლარს, რასაც დამატებით ყოველდღიურად ერიცხება პირგასამტეხლო დაახლოებით 1352,5 ლარის ოდენობით, დაწყებული ვალდებულების დარღვევის დღიდან.

სარჩელი მიღებულია წარმოებაში. სარჩელი და თანდართული მასალები, მიუხედავად მოსარჩელე მხარის მცდელობისა, ვერ ჩაბარდა მოპასუხეს და სასამართლოს წინაშე დაყენებულ იქნა მოთხოვნა სარჩელის და თანდართული მასალების პოლიციის მეშვეობით ჩაბარებაზე ან საჯარო შეტყობინების განხორციელებაზე. დაკმაყოფილდა საჯარო შეტყობინების გაკეთება. იმის გამო, რომ სასამართლოს შესაძლებლობა ჰქონდა დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანისა, ემიტენტმა შეამცირა პირგასამტეხლოს ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა 0,1 % ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, კერძოდ, 270,5 ლარი. ასევე, დაყადაღებული ემიტენტს დაყადაღებული აქვს მოპასუხის მოთხოვნა მესამე პირის სს „ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯიას“ მიმართ 100 000 ლარის ოდენობით.

სასამართლოს მიერ მიღებული იქნა დაუსწრებელი გადაწყვეტილება, რომელიც შევიდა ძალაში და „ალმამ“ აიღო სააღსრულებო ფურცელი. შპს „ალმას“ უფლება აქვს მიმართოს იძულებით აღსრულებას, მაგრამ ვინაიდან ამ ეტაპზე კომპანია არ ფუნქციონირებს, არ გააჩნია არანაირი აქტივი და თითქმის არ არსებობს აღსრულების წარმეტებით დასრულების შანსი, ამ ეტაპზე ემიტენტი თავს იკავებს სააღსრულებოსთვის მიმართვისა და ზედმეტი ხარჯების გაღებისგან და თვალს ადევნებს კომპანიის მომავალ საქმიანობას, რათა პირველივე ხელსაყრელ მომენტში მიმართოს აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და დაიკმაყოფილოს საკუთარი მოთხოვნა.

გარდა ზემოხსენებულისა, ემიტენტი ასევე ჩართულია გარკვეულ არაარსებით სასამართლო წარმოებებში, სადაც თითოეული დავის საგნის ღირებულება არ აღემატება 100,000 ლარს. კერძოდ,

ბოლო 12 თვის განმავლობაში კომპანია ჩართული იყო/არის შემდეგ არამატერიალურ სასამართლო დავებში:

- 16 მიმდინარე სასამართლო დავა, რომელთა ჯამური ღირებულებაა 203,551 ლარი;
- 2 დასრულებული სასამართლო დავა, რომელთა ჯამური ღირებულებაა 16,945 ლარი;
- სააღსრულებოში არსებული გამარტივებული წარმოების საქმეები - 7 საქმე, ჯამურად 40,357 ლარის ღირებულებით;
- სააღსრულებოში არსებული იძულებითი აღსრულების საქმეები - 29 საქმე, ჯამურად 291,495 ლარის ღირებულებით;

რაც შეეხება ჯგუფის სხვა წევრების სასამართლო დავებს, მიმდინარე სასამართლო დავები აქვთ შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

- შპს ლომსია - დავაში მოპასუხეა შპს ლომსია, სარჩელის თანხა შეადგენს 5611,4 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში;
- შპს კრაკენი - კომპანია ედავება შპს გორეოს, დავის საგანია საიჯარო ურთიერთობიდან წარმოშობილი ვალდებულების, 48,000 ლარის ანაზღაურება;

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

გარდა პროსპექტში გამჟღავნებული ინფორმაციისა, 2024 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ პროსპექტის შედგენის თარიღამდე არ მომხდარა ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ საქმიანობასთან დაკავშირებული არანაირი მნიშვნელოვანი ცვლილება.

კომპანიას, ბიზნეს სპეციფიკიდან გამომდინარე, არ აქვს მატერიალური ხელშეკრულებები გარდა „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ თავში გამჟღავნებული ინფორმაციისა.

## ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა

### განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

„კომპანიის“/„ჯგუფის“ საბრუნავი კაპიტალი პერიოდების მანძილზე წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)       | კომპანია   |            |            | ჯგუფი      |            |            |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                    | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2024 |
|                    | არა-აუდიტ. | არა-აუდიტ. | პრო-ფორმა  | არა-აუდიტ. | არა-აუდიტ. | პრო-ფორმა  |
| საბრუნავი კაპიტალი | (27,214)   | 10,932     | 10,932     | (36,922)   | (69,148)   | 14,020     |

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი იყო უარყოფითი, რაც ძირითადად გაცემული სესხების 56%-იანი შემცირებით იყო განპირობებული წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით. აღნიშნული სურათი მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა 2024 წელს, როდესაც „კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი გახდა დადებითი, რისი განმაპირობებელი ფაქტორიც იყო გაცემული სესხების მიმდინარე ნაწილის მნიშვნელოვანი ზრდა.

პროსპექტში წარმოდგენილი ისტორიული პერიოდების მანძილზე „ჯგუფის“ საბრუნავი კაპიტალი არის უარყოფითი. თუმცა აღსანიშნავია, რომ 2024 წელს „ჯგუფის“ უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი უმეტესწილად შპს კოსტავა თაუერისა და შპს მილენიუმ თაუერის სესხების მიმდინარე ნაწილით იყო განპირობებული. შესაბამისად, ვინაიდან აღნიშნული ორი კომპანია 2025 წლის მდგომარეობით აღარ არის „ჯგუფის“ წევრი, პრო-ფორმა ეფექტით საბრუნავი კაპიტალის მაჩვენებელი მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა და შესაბამისად, საკმარისია „ჯგუფის“/„კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობის დასაფინანსებლად.

გარდა ამისა, „ობლიგაციების“ გამოშვებით მოხდება არსებული სესხების ნაწილობრივი რეფინანსირება, რითიც სესხების მიმდინარე ნაწილი მნიშვნელოვნად შემცირდება და შესაბამისად, კიდევ უფრო მეტად გაუმჯობესდება „კომპანიის“/„ჯგუფის“ საბრუნავი კაპიტალიც.

შესაბამისი თარიღებისათვის სესხების მიმდინარე ნაწილი წარმოდგენილია ქვემოთ:

| (ათასი ლარი)              | კომპანია   |            |            | ჯგუფი      |            |            |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                           | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2024 |
|                           | აუდიტ.     | აუდიტ.     | პრო-ფორმა  | აუდიტ.     | აუდიტ.     | პრო-ფორმა  |
| სესხების მიმდინარე ნაწილი | 44,938     | 54,373     | 54,373     | 45,133     | 109,130    | 54,373     |

## ობლიგაციების გამოშვების პირობები

„კომპანიის“ პარტნიორებმა 2025 წლის 8 იანვარს მიიღეს გადაწყვეტილება 40 (ორმოცი მილიონი) აშშ დოლარის ან სხვა ვალუტაში მისი ექვივალენტი ოდენობის ჯამური ნომინალური ღირებულების ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე პირდაპირი, არასუბორდინირებული და არაუზრუნველყოფილი „ობლიგაციების“ გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შესახებ. „ობლიგაციები“ შესაძლოა გამოშვებულ იქნას აშშ დოლარსა ან/და ევროში. ევროში ემისიის შემთხვევაში გამოშვებული „ობლიგაციების“ ჯამური ოდენობა უნდა შეესაბამებოდეს წინამდებარე ემისიის პროსპექტით (შემდგომში „პროსპექტი“) დადგენილ ზღვრულ ოდენობას, გამოშვების დღეს დადგენილი გაცვლით კურსის შესაბამისად. „ობლიგაციების“ ვადიანობა შესაძლოა განისაზღვროს, როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: 1) 1 წლიანი; 2) 2 წლიანი; 3) 3 წლიანი; 4) 4 წლიანი; 5) 5 წლიანი.

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

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

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

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

**ინფორმაცია, რომელიც ეხება შესათავაზებელ ფასიან ქაღალდებს**

**2.1. შესათავაზებელი/სავაჭროდ დასაშვები ფასიანი ქაღალდის სახეობა (ტიპი) და კლასი.**

„ობლიგაციები“ წარმოადგენს „კომპანიის“ პირდაპირ, არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს, რომლებიც რიგითობით უთანაბრდება ერთმანეთს და „კომპანიის“ ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. „ობლიგაციები“ არ იქნება არც ერთი მთავრობის ვალდებულება.

**2.2. კანონმდებლობა, რომლის შესაბამისადაც ხდება ამ ფასიანი ქაღალდების გამოშვება.**

„ობლიგაციების“ გამოშვება ხდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

**2.3. ინფორმაცია დეპოზიტარის შესახებ.**

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

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

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

**2.5. გადახდისუუნარობის შემთხვევაში, შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდის რიგითობა ემიტენტის კაპიტალის სტრუქტურაში.**

„ობლიგაციები“ წარმოადგენს „კომპანიის“ არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს, რომლებიც რიგითობით უთანაბრდება ერთმანეთს (*pari passu*) და „კომპანიის“ ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. აქედან გამომდინარე, „კომპანიისთვის“ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სახის მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი „კომპანიის“ კონკრეტული უძრავი ან მოძრავი აქტივებით. შესაბამისად, „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, „კომპანიის“ გადახდისუუნარობის შემთხვევაში, ისინი დაკმაყოფილებიან მასიდან, როგორც არაუზრუნველყოფილი კრედიტორები. რაც ნიშნავს იმას, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს (კრედიტორებს, ვისი მოთხოვნაც „კომპანიის“ აქტივების იპოთეკით ან გირავნობით არის უზრუნველყოფილი) ენიჭებათ უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების მიმართ - უზრუნველყოფილი კრედიტორების სასარგებლოდ დადებული უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით. აღნიშნული კანონის 104-ე მუხლი არეგულირებს გადახდისუუნარობის მასის განაწილების წესს და მის თანმიმდევრობას, რომლის 104-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ.გ“ ქვეპუნქტის თანახმად „ობლიგაციონერების“ მოთხოვნები მოექცევა არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების კატეგორიაში.

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

„ობლიგაციების“ პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები განისაზღვრება წინამდებარე „პროსპექტით“, მათ შორის, წინამდებარე „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელთან“ „ემიტენტის“ მიერ დადებული ხელშეკრულებით.

**2.6.1. „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დანიშვნა**

„ობლიგაციების“ შემენით (პირველადი განთავსებისას ან მეორად ბაზარზე შემენისას) თითოეული „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებულ ყველა იმ საკითხთან მიმართებაში, რაც რეგულირდება წინამდებარე „პირობებით“ და „ხელშეკრულებით“, თავის წარმომადგენლად ნიშნავს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, რომელსაც ენიჭება (რაიმე წინასწარი თანხმობის მიღების გარეშე, თუ ამგვარი თანხმობის მიღება პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული „პირობებით“, „ხელშეკრულებით“ ან/და კანონმდებლობით) თითოეული „ობლიგაციონერისა“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლის“ სახელით მოქმედების უფლებამოსილება ამ „ობლიგაციონერებისა“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლი“ აღრიცხვაში არსებულ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სამართლებრივი საქმის წარმოებისას.

თითოეულმა „ობლიგაციონერმა“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელმა“, მოთხოვნის შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ უნდა მიაწოდოს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ ნებისმიერი ისეთი დოკუმენტაცია, მათ შორის, წერილობითი მინდობილობა („ობლიგაციონერების წარმომადგენლისთვის“ მისაღები ფორმითა და შინაარსით), რომელიც ამ უკანასკნელს აუცილებლად მიაჩნია „პირობებით“ ან/და „ხელშეკრულებით“ დაკისრებული უფლებების ან/და ვალდებულებების შესასრულებლად და „ობლიგაციონერთა“ ინტერესების დასაცავად „პროსპექტისა“ (მათ შორის, „პირობების“) და „ხელშეკრულების“ შესაბამისად (გარდა „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების და სააღსრულებო პროცედურების დაწყებისა). „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ არ გააჩნია ვალდებულება წარმოადგინოს ის „ობლიგაციონერი“, რომელიც (ან რომლის „ანგარიშის მწარმოებელიც“) არ შეასრულებს წინამდებარე ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნას.

„ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილნი არიან პირდაპირ (უშუალოდ) იმოქმედონ „ემიტენტის“ წინააღმდეგ „პირობების“ შესაბამისად. აღნიშნული არ ცვლის ან აუქმებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ უფლებას, მიიღოს ამ „პროსპექტით“ გათვალისწინებული ნებისმიერი ინფორმაცია და გასცეს აქ გათვალისწინებული თანხმობები/უფლებაზე უარის თქმის წერილები, იმის გათვალისწინებით, რომ თუ დადგება „დეფოლტის შემთხვევა“, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ იმოქმედებს მხოლოდ „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე და მისით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

საკუთარი ფუნქციების შესრულებისას, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უნდა ითვალისწინებდეს „ობლიგაციონერთა“, როგორც კლასის, და არა ცალკეულად ინდივიდუალური „ობლიგაციონერის“ ინტერესებს და არ არის ვალდებული გაითვალისწინოს მათ მიმართ დამდგარი ინდივიდუალური შედეგები, რომლებიც შესაძლოა გამოწვეულ იქნეს, მათ შორის, შეუზღუდავად, ინდივიდუალური „ობლიგაციონერის“ საცხოვრებელი ან რეზიდენტობის ადგილით, ან კონკრეტული ტერიტორიის ან პოლიტიკური დანაყოფის იურისდიქციასთან კავშირით. შესაბამისად, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს, და არც რომელიმე „ობლიგაციონერი“ ან „ანგარიშის მწარმოებელი“ უფლებამოსილი წაუყენოს „ემიტენტს“ რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ მისი ფუნქციების შესრულების შედეგად ინდივიდუალური „ობლიგაციონერისათვის“ დამდგარი საგადასახადო ვალდებულებების ანაზღაურების ან გადახდის თაობაზე.

## 2.6.2. ვალდებულებები

### (ა) უზრუნველყოფის საშუალების წარმოშობის შეზღუდვა:

მანამ სანამ რომელიმე „ობლიგაცია“ არის გადაუხდელი, „ემიტენტი“ უფლებამოსილია რაიმე „დავალიანების“ უზრუნველყოფის მიზნით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, წარმოშვას ან დაუშვას ნებისმიერი „უზრუნველყოფის საშუალების“ (ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის) წარმოშობა „ემიტენტის“ არსებულ ან შემდგომში შეძენილ აქტივებზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ თავისუფალი აქტივების კოეფიციენტი შეადგენს მინიმუმ 80% (ოთხმოცი პროცენტი), სადაც აღნიშნული კოეფიციენტი გამოითვლება „თავისუფალი აქტივების“ შეფარდებით განთავსებული „ობლიგაციების“ ძირ თანხასთან.

ამასთან, „თავისუფალი აქტივების“ დათვლაში გათვალისწინებული იქნება ყველა ტიპის „თავისუფალი აქტივი“, გარდა ქვემოთ ჩამოთვლილი აქტივებისა:

- i) აქტივის გამოყენების უფლება;
- ii) გაცემული სესხები;
- iii) ინვესტიციები.

**(ზ) საქმიანობის გაგრძელება, ავტორიზაციების შენარჩუნება და იურიდიული ნამდვილობა:**

„პროსპექტის“ ნებისმიერი და ყველა სხვა ჩანაწერის მიუხედავად, „ემიტენტმა“ უნდა განახორციელოს ნებისმიერი ქმედება, რაც აუცილებელია მისი კორპორაციული არსებობისა და საქმიანობის გასაგრძელებლად და მის საქმიანობასთან დაკავშირებული ყველა მნიშვნელოვანი ნებართვის გამოსაყენებლად, მათ შორის, მოიპოვოს ამისათვის საჭირო ყველა თანხმობა, ლიცენზია, დადასტურება და ავტორიზაცია.

„ემიტენტმა“ უნდა განახორციელოს ნებისმიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია ყველა ნებართვის, დადასტურების, ლიცენზიისა და თანხმობის იურიდიული ძალის შესანარჩუნებლად და მიიღოს ყველა ზომა, რომელიც მოთხოვნილია საქართველოს კანონმდებლობით და რეგულაციებით, რათა კანონიერად შეასრულოს „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მისი ვალდებულებები და უზრუნველყოს „ობლიგაციების“ კანონიერება, ნამდვილობა, აღსრულებადობა და მტკიცებულებად დასაშვებობა საქართველოში.

**(გ) შერწყმა:**

„ემიტენტმა“, „ობლიგაციონერების“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, არ უნდა

(x) განახორციელოს რაიმე სახის რეორგანიზაცია (შერწყმის, გაყოფის ან სხვა ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმის იურიდიულ პირად გარდაქმნის გზით); ან

(y) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციის ფარგლებში, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, გააერთიანოს ან შერწყას რამდენიმე კომპანია; ან

(z) შერწყმის შემთხვევაში, გაყიდოს, გაასხვისოს, გადასცეს, იჯარით გასცეს ან სხვაგვარად განკარგოს „ემიტენტის“ მთლიანი ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილი, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა:

A. ზემოთ (x), (y) ან (z) ქვეპუნქტში მითითებული ტრანზაქციის დასრულებისთანავე: წარმოქმნილი ან დარჩენილი პირი ან მიმღები („უფლებამონაცვლე პირი“) იქნება „ემიტენტი“, ან ასეთი „უფლებამონაცვლე პირი“, თუ ის არ არის „ემიტენტი“, სრულად იკისრებს „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე „ემიტენტის“ უფლებებსა და ვალდებულებებს;

B. ზემოთ (x), (y) ან (z) ქვეპუნქტში მითითებული ტრანზაქციის დასრულებისთანავე: „უფლებამონაცვლე პირი“ (თუ ის არ არის „ემიტენტი“) შეინარჩუნებს ან მიიღებს „ემიტენტის“ ყველა უფლებასა და ვალდებულებას, რომელიც გამომდინარეობს ყველა მნიშვნელოვანი ნებართვიდან, ლიცენზიიდან, თანხმობიდან და ავტორიზაციიდან, და დაიცავს ყველა მნიშვნელოვან მარეგულირებელ მოთხოვნებს თითოეულ იმ სახელმწიფოში, სადაც ის ოპერირებს.

C. აღნიშნულიდან გამომდინარე არ დადგება და არ გაგრძელდება ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევა“; და

D. ზემოთ (x), (y) ან (z) ქვეპუნქტში მითითებულ შესაბამის ტრანზაქციას არ ექნება არსებითად უარყოფითი გავლენა „ემიტენტის“ ან „უფლებამონაცვლე პირის“ უნარზე დროულად გადაიხადოს ამ „ობლიგაციების“ ან ნებისმიერი სხვა „ფინანსური ვალდებულების“ ფარგლებში წარმოშობილი ვალდებულებები, ან „კომპანიის“ პერსპექტივასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

**(დ) განკარგვები:**

(დ.ა.) თუ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული წინამდებარე „პირობებით“, „პირობების“ 2.6.2(გ) პუნქტის (შერწყმა) დებულებების შეუზღუდავად, „ემიტენტი“, ერთი ან რამდენიმე ტრანზაქციის (მიუხედავად იმისა, დაკავშირებულია თუ არა აღნიშნული ტრანზაქციები ერთმანეთთან) ფარგლებში, თავისი შემოსავლებს ან აქტივებს მთლიანად ან ნაწილობრივ არ გაყიდის, გადასცემს, გასცემს იჯარით ან სხვაგვარად არ განკარგავს ნებისმიერ „პირზე“, გარდა „ემიტენტისა“. ამ პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, თუ ხორციელდება „ემიტენტის“ აქტივების ჯამურად 10%-ზე ნაკლების განკარგვა, რომელიც განისაზღვრება უახლეს „IFRS ფინანსურ პერიოდში“ „IFRS“-ის შესაბამისად შედგენილ „ემიტენტის“ ინდივიდუალურ საბალანსო ფურცელზე მითითებით. ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად ზუსტდება, რომ ამ პუნქტში მოხსენიებული ტერმინი „განკარგვა“/„განკარგვები“ თავის თავში არ მოიცავს ქონების უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენების შემთხვევას, რაც რეგულირდება შესაბამისი სპეციალური დათქმებით.

(დ.ბ.) იმ შემთხვევაში თუკი „ემიტენტის“ აქტივების ჯამურად 10%-ზე მეტის განკარგვის ნებართვის მიღებისთვის მოწვეულ „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე ვერ მოხდა „კომპანიისთვის“ სასურველი „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ მიღება, „კომპანიას“ ექნება უფლება გამოისყიდოს იმ „ობლიგაციონერთა“ წილი „ობლიგაციაში“, რომლებმაც კრებაზე უარყოფითი პოზიცია დააფიქსირეს აქტივების განკარგვის ნების დარღვევასთან დაკავშირებით. ასეთი „ობლიგაციონერები“ ვალდებული იქნებიან გამოსასყიდი „ობლიგაციების“ ნომინალური ღირებულების 100%-ად მიყიდოს „კომპანიას“ „ობლიგაციები“.

(დ.გ.) წინამდებარე პუნქტით („პირობების“ 2.6.2.(დ) პუნქტი) გათვალისწინებული შეზღუდვები არ ეხება ქვემოთ ჩამოთვლილ ტრანზაქციებს:

- (i) წინამდებარე „პირობების“ მიზნებისთვის ნებისმიერი ქონების (ნაღდი ფულისა და ფასიანი ქაღალდების და არამატერიალური აქტივების ჩათვლით) ნებისმიერი უფლებრივი დატვირთვა, რომელიც ვარდება „უზრუნველყოფილი საშუალების“ დეფინიციაში არ ჩითვლება „განკარგვად“ ამ პუნქტის მიზნებისთვის და შესაბამისად, მასზე გავრცელდება ამ „პირობების“ 2.6.2(ა) ქვეპუნქტი;
- (ii) აქტივების იჯარით გაცემასთან, გაყიდვასთან, შექმნასთან, ყიდვასთან ან განკარგვასთან მიმართებით, თუ აღნიშნული ხორციელდება ჩვეულებრივი საქმიანობის და ოპერირების ფარგლებში;
- (iii) ემიტენტის მიერ შპს „პისნი ბიოგრაფი“-ს (ს/კ 404614681), შპს „საკენი ბიოგრაფისაგან“-ის (ს/კ 404651015) და შპს „მატიანი ბიოგრაფი“-ს (ს/კ 404614707) წილის სრულად ან ნაწილობრივ გასხვისებას.

(დ.დ.) ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ზემომდებარე „(დ.გ.)“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული შემთხვევები არცერთ შემთხვევაში არ მოიცავს და არ ეხება/არ ვრცელდება დროის ნებისმიერ მომენტში „ემიტენტის“ საკუთრებაში არსებული სარეკლამო მომსახურებასთან დაკავშირებული ნებართვების ან/და ლიცენზიების გასხვისებას.

#### **(ე) გადასახადების დაფარვა:**

„ემიტენტი“ დადგენილ ვადაში გადაიხდის ნებისმიერ „გადასახადს“, რომელიც დარიცხულია მის შემოსავალთან, მოგებასთან ან ქონებასთან დაკავშირებით. „ემიტენტს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ მიზნებისათვის არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა „გადასახადების“ გადაუხდელობაზე, თუ: (i) მათი ოდენობა, გამოყენებადობა ან ნამდვილობა კეთილსინდისიერად გასაჩივრებულია შესაბამისი სამართალწარმოების ფარგლებში და რომლის დასაფარად შექმნილია შესაბამისი რეზერვები „IFRS“-ის შესაბამისად, ან (ii) რომლის ოდენობა, ყველა სხვა ამგვარ „გადასახადთან“ ან მსგავს მოთხოვნასთან ერთად, საერთო ჯამში არ აღემატება „ემიტენტის“ მთლიანი ინდივიდუალური აქტივების 2%-ს (ორი პროცენტი) (დაანგარიშებული „IFRS“-ის შესაბამისად).

#### **(ვ) ფინანსური ვალდებულებები:**

(i) „ემიტენტს“ ეკრძალება, რომ მან პასუხისმგებლობა აიღოს ან სხვა სახით გახდეს ვალდებული ნებისმიერი სახის „ფინანსურ ვალდებულებაზე“, თუ:

- a. ამგვარი „ფინანსური ვალდებულება“ გამოიწვევს „დეფოლტის შემთხვევის“ დადგომას; ან
- b. „გამოსყიდვის თარიღამდე“, ნებისმიერი „ანგარიშების თარიღზე“ „ემიტენტის“ წმინდა „ფინანსური ვალდებულებების“ ოდენობა (მას შემდეგ, რაც მხედველობაში მივიღებთ ახალ „ფინანსურ ვალდებულებას“) „ემიტენტისა“ „IFRS“-ის მიხედვით დათვლილ ინდივიდუალურ მონაცემებზე დაყრდნობით გაანგარიშებულ ბოლო კალენდარული წლის აუდირებული ან ნახევარწლიური არააუდირებული ანგარიშების მიხედვით EBITDA\*-ს მაქსიმუმ 4.5-ჯერ აღემატება.

\*EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) - „კომპანიის“ საოპერაციო მოგებადამატებული ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი, გამოკლებული (დამატებული) შვილობილის წილის რეალიზაციიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი (ხარჯი), გამოკლებული (დამატებული) წმინდა მოგება/(ზარალი) შვილობილის გასვლიდან, გამოკლებული (დამატებული) სხვა წმინდა შემოსავლები- (ხარჯები), დამატებული სხვა კომპანიებში განხორციელებული ინვესტიციის გაუფასურება, გამოკლებულიგრძელვადიანი აქტივების გაუფასურების აღდგენა, დამატებული ფინანსური აქტივების გაუფასურების რეზერვის

ცვლილება, დამატებული (გამოკლებული) წმინდა ზარალი(მოგება) გრძელვადიანი აქტივების რეალიზაციიდან.

**\*\*„ფინანსური ვალდებულებები“** ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით ნებისმიერ განსაზღვრულ დროს (გამეორების გარეშე):

1. ამგვარი „პირის“ მიერ სესხად აღებული ფულადი თანხის შედეგად ყველა „დავალიანებას“, გარდა ფულით უზრუნველყოფილი დავალიანებებისა;
2. ამგვარი „პირის“ ყველა ვალდებულება, რომელიც დასტურდება „ობლიგაციებით“, სავალო ხელწერილებით და სხვა მსგავსი დოკუმენტებით;
3. „IFRS“-ის შესაბამისად აღიარებულ ფინანსური იჯარის ვალდებულებას;
4. „IFRS“-ის შესაბამისად აღიარებულ სხვა ფინანსური ვალდებულება.

(iv) „წმინდა ფინანსური ვალდებულება“ ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით ნებისმიერ განსაზღვრულ დროს, „ფინანსურ ვალდებულებას“ გამოკლებული „ფული და ფულის ექვივალენტები“, გარდა შეზღუდული ფულისა.

#### **(ზ) ფინანსური ინფორმაცია:**

(i) „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ თითოეული ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ არაუგვიანეს 15 მაისისა, „ობლიგაციონერებს“ წინამდებარე „პირობებით“ გათვალისწინებული წესით მიაწვდის და ასევე „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოაქვეყნებს „IFRS“-ის შესაბამისად მომზადებულ „ემიტენტის“ ინდივიდუალურ და შემოწმებულ ფინანსური უწყისების ასლებს ამგვარი ფინანსური წლისათვის, აღნიშნულთან დაკავშირებით „აუდიტორების“ შესაბამის დასკვნასთან ერთად.

(ii) „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ, თითოეული ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულებიდან 30 აგვისტომდე, „ობლიგაციონერებს“ წინამდებარე „პირობებით“ გათვალისწინებული წესით მიაწვდის და ასევე „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოაქვეყნებს „IFRS“-ის შესაბამისად მომზადებულ „ემიტენტის“ ინდივიდუალურ და შემოწმებულ ფინანსური უწყისების (საბალანსო უწყისი, მოგება-ზარალის უწყისი, ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი) ასლებს ექვსი თვისათვის. არაარსებითი სხვაობის შემთხვევაში, წარდგენა მოხდება ე.წ. „არაარსებითობის წერილის“ მეშვეობით, რაც ითვლება ანგარიშების წარდგენად.

(iii) თუ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ ან „ობლიგაციონერები“, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) გადაუხდელი „ობლიგაციების“ 25%-ზე მეტს, გონივრულობის ფარგლებში ჩათვლიან, რომ დადგა „დეფოლტის შემთხვევა“, უფლება აქვთ მოითხოვონ და „ემიტენტი“ ვალდებულია მიაწოდოს მათ ინფორმაცია, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია ნაგარაუდევ „დეფოლტის შემთხვევასთან“. ამ შემთხვევაში, „ემიტენტი“ ვალდებულია მოთხოვნილი ინფორმაცია დროულად მიაწოდოს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ ან იმ „ობლიგაციონერებსა“ და „ანგარიშის მწარმოებელს“, რომლებმაც წარადგინეს შესაბამისი წერილობითი მოთხოვნა. ამგვარი წერილობითი მოთხოვნა შეიძლება მოცემული იყოს ერთი და იმავე ფორმის ერთ ან რამდენიმე დოკუმენტში, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან მეტი „ობლიგაციონერის“ და/ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ ან/და „ობლიგაციონერთა წარმომადგენლის“ მიერ ან მისი სახელით. ამგვარი მოთხოვნა ასევე შესაძლებელია განხორციელდეს „ობლიგაციონერთა კრების“ გადაწყვეტილების ფორმით.

#### **(თ) დაზღვევის შენარჩუნება:**

„ემიტენტმა“ თავისი ქონება, რომელის დაზღვევაც ბაზარზე ხელმისაწვდომია გონივრული პირობებით, უნდა დააზღვიოს იმ მზღვევებთან, რომლებსაც, „ემიტენტის“ შეფასებით, აქვთ კარგი ფინანსური მდგომარეობა. დაზღვევა უნდა განხორციელდეს დაკარგვის ან დაზიანების რისკისგან იმ ფარგლებში, რომელშიც მსგავსი ტიპის ქონების დაზღვევა ხორციელდება საქართველოში იმ კომპანიების მიერ, რომლებსაც აქვთ მსგავსი მდგომარეობა და ფლობენ მსგავს ქონებას.

(ი) **გამოსაყენებელი კანონმდებლობის დაცვა:** „ემიტენტი“ ნებისმიერ დროს ყველა ღონეს მიმართავს, რათა სრულად დაიცვას გამოსაყენებელი კანონმდებლობის ყველა დებულება, მათ შორის, სახელმწიფო ორგანოების სამართლებრივი აქტები და რეგულაციები, რომლის დარღვევამაც შესაძლოა არსებითად უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ საქმიანობაზე ან რომელმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს „ობლიგაციონერების“ ინტერესებს.

**(კ) საქმიანობის ცვლილება:**

„ემიტენტმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ არსებითად არ შეიცვლება მისი ის საქმიანობის სფერო და არსი, რომელსაც იგი ახორციელებს „გამოშვების თარიღისათვის“.

**(ლ) კონტროლის ცვლილება:**

„ემიტენტმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ მანამ, სანამ სრულად არ დაიფარება „ობლიგაციონერთა“ წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები, არ განხორციელდება „კონტროლის ცვლილება“. ამ პუნქტის მიზნებისათვის, „კონტროლის ცვლილება“ ნიშნავს: (ა) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციის შედეგად პირდაპირ ან არაპირდაპირ: (1) „ემიტენტის“ ყველა ან არსებითად ყველა ქონების ან აქტივის (მთლიანად აღებული) ნებისმიერი სხვა „პირისთვის“ გადაცემას, ან (2) (i) „ემიტენტის“ წილის 50.0%-ის ან მეტის, ან (ii) „ემიტენტის“ ხმის უფლებების 50.0%-ის ან მეტის (მათ შორის, მინდობით, ხელშეკრულებით ან სხვაგვარად), თითოეულ შემთხვევაში „აფილირებული პირ(ებ)ის“ გარდა ნებისმიერი სხვა „პირისთვის“ გადაცემას; ან (3) „ემიტენტის“ ნებისმიერი ოდენობის ხმის უფლებების (მათ შორის, მინდობით, ხელშეკრულებით ან სხვაგვარად), თითოეულ შემთხვევაში „აფილირებული პირ(ებ)ის“ გარდა ნებისმიერი სხვა „პირისთვის“ გადაცემას, რაც ასეთ „პირს“ დირექტორის, ან დირექტორების საბჭოში უმრავლესობის, არჩევის უფლებას ანიჭებს.

**(მ) აკრძალული გადახდები**

„ემიტენტი“ არ დაუშვებს, რომ (პირდაპირ ან არაპირდაპირ) განახორციელოს შემდეგი: განაცხადოს დივიდენდის გაცემის თაობაზე ან გასცეს დივიდენდი ფულადი ან სხვა სახით, ან განახორციელოს ნებისმიერი სხვა განაწილება (მათ შორის, გამოსყიდვის, შესყიდვის ან სხვა გზით) თავის კაპიტალთან დაკავშირებით, გარდა „ემიტენტის“ სასარგებლოდ, ან გასცეს სესხი, ან განახორციელოს ნებისმიერ „ემიტენტის“ წილობრივი მონაწილეობის საწარმოში“ ნებისმიერი (პირდაპირი ან არაპირდაპირი) შენატანი (ნებისმიერი ამგვარი გადახდა და სხვა ქმედებები მიიჩნევა „აკრძალულ გადახდად“) იმ შემთხვევაში, თუ:

- ა) ამგვარი გადახდის განხორციელების დროისთვის დამდგარია და გრძელდება, ან ამგვარი გადახდის განხორციელების შემთხვევაში შესაძლოა დადგეს, „დეფოლტის“ შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“; ან/და
- ბ) ამგვარი გადახდის განხორციელების დროისთვის და განხორციელების შემდეგ, „სესხის მომსახურების კოეფიციენტი“ ნაკლებია 1.1-ზე.

**(ნ) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები**

(I) „ემიტენტი“ 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 გაცემა) „აფილირებულ პირთან“ ან მათ სასარგებლოდ (შემდგომში „**აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქცია**“), მათ შორის, სესხების გაცემას/მიღებას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ამგვარი გარიგების პირობები (შესაბამისი „აფილირებული პირის“ მდგომარეობის გათვალისწინებით) აკმაყოფილებს გაშლილი ხელის პრინციპს და არ არის ნაკლებად ხელსაყრელი „ემიტენტისთვის“, ვიდრე „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ განხორციელებული გარიგებები იქნებოდა იმ „პირთან“, რომელიც არ არის/არაიან „ემიტენტთან“ „აფილირებული პირ(ებ)ი“.

=

(II) იმ „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ შემთხვევაში, სადაც ერთი ან რამდენიმე გარიგების (მიუხედავად იმისა, დაკავშირებულია თუ არა აღნიშნული ტრანზაქციები ერთმანეთთან) საერთო ღირებულება ნებისმიერ 12 თვიან პერიოდში აღემატება 10,000,000 აშშ დოლარს ან უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული ინდივიდუალური ბალანსიდან გამომდინარე

„ემიტენტის“ „ინდივიდუალური მთლიანი აქტივების“ 10%-ს (ათ პროცენტს) შორის უმაღლესს, „ემიტენტმა“ ასეთი „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ განხორციელებამდე „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ უნდა მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობით დასკვნა იმის თაობაზე, რომ „აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქცია“ (ან ტრანზაქციების სერია) განხორციელდება „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და არის სამართლიანი „ემიტენტის“ 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) „ემიტენტის“ მიერ მისი საქმიანობის ჩვეულ რეჟიმში გაფორმებული შრომითი, სასამსახურო ან მართვის მომსახურების (management service) კონტრაქტი, რომელიც შეესაბამება „ემიტენტის“ წარსულში განხორციელებულ პრაქტიკას; ასევე, „ემიტენტის“ ჩვეულებრივი სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში დადებულ ისეთ კონტრაქტებს, რომლებიც ხორციელდება გაშლილი ხელის პრინციპის დაცვით (arms' length basis);
- (ბ) „ემიტენტს“ და მის „შვილობილს“ შორის განხორციელებული ტრანზაქციები, თუ აღნიშნული ტრანზაქციების ღირებულება არ აღემატება „ემიტენტის“ უკანასკნელი „საანგარიშგებო პერიოდის“ „მთლიანი ინდივიდუალური აქტივების“ 10%-ს ან 10,000,000 აშშ დოლარს შორის უმაღლესს;
- (გ) გონივრული ოდენობის ანაზღაურების გადახდა მმართველი ორგანოების წევრებისათვის, რომლებიც „ემიტენტთან“ სხვაგვარად „აფილირებული პირები“ არ არიან;
- (დ) „ემიტენტის“ ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი დამფუძნებლის/აქციონერისგან „ემიტენტის“ საქმიანობის დასაფინანსებლად გაცემული ნებისმიერი სესხი ან სხვა დაფინანსების საშუალება.

## 2.6.3 პროცენტი

(ა) პროცენტის გადახდის თარიღები

თითოეულ „ობლიგაციას“ პროცენტი დაერიცხება საბოლოო შეთავაზების დოკუმენტის მიხედვით. ყველა გადახდა განხორციელდება მითითებულ „პროცენტის გადახდის თარიღზე“ ან „გამოსყიდვის თარიღზე“, გარემოებების შესაბამისად, „ცენტრალური დეპოზიტარის“ (ს/ნ 204935400) მიერ მომზადებულ იმ ინვესტორთა/ინვესტორისგან უფლებამოსილ პირველი საფეხურის ანგარიშის მწარმოებელთა სიის მიხედვით, რომლებიც ფიქსირდებიან ფასიანი ქაღალდების მფლობელებად“ სამი (3) სამუშაო დღით ადრე „პროცენტის გადახდის თარიღამდე“ ან „გამოსყიდვის თარიღამდე“ სამი (3) „სამუშაო დღით“ ადრე სამუშაო დღის დასრულებამდე („სააღრიცხვო თარიღი“), გარდა იმ შემთხვევისა, როცა „პროცენტის გადახდის თარიღი“ ან „გამოსყიდვის თარიღი“ ემთხვევა არასამუშაო დღეს საქართველოში, რა დროსაც გადახდა განხორციელდება „პროცენტის გადახდის თარიღის“ ან „გამოსყიდვის თარიღის“ შემდგომ პირველივე „სამუშაო დღეს“. წინამდებარე „პირობების“ მიზნებისათვის, „გადახდისა და კალკულაციის აგენტის“ მიერ გადახდის განხორციელების დღე მიიჩნევა გადახდის დღედ და, შესაბამისად, „ემიტენტის“ ვალდებულება ჩაითვლება შესრულებულად, მიუხედავად იმისა, თუ როდის ჩაირიცხება თანხა „ობლიგაციონერის“ ანგარიშზე.

(ბ) პროცენტის დარიცხვა

პროცენტის დაანგარიშება მოხდება შესაბამის „პროცენტის დარიცხვის პერიოდში“ არსებული ფაქტობრივი კალენდარული დღეების შესაბამისად, შემდეგი წესის საფუძველზე: 30/360 ISMA, ასევე ცნობილი როგორც „30/360 ევროპული ან ევრობონდების საბაზისო დღეების დათვლის კონვენცია (DCC)“= მრიცხველი / 360

მრიცხველის ფორმულა:

(1) თუ  $D1=31$ , მაშინ  $D1=30$

(2) თუ  $D2=31$ , მაშინ  $D2=30$

(3) თებერვლის ბოლო დღე ცალკე არ განისაზღვრება

(4)  $\text{მრიცხველი} = (D2-D1)+30*(M2-M1)+360*(Y2-Y1)$ ,

სადაც “D” ნიშნავს დღეს, “M” - თვეს, “Y” - წელს.

პროცენტის დარიცხვა მოხდება წინა პროცენტის გადახდის თარიღიდან ან ანგარიშსწორების თარიღიდან (წინამდებარე პირობების მიზნებისათვის „ანგარიშსწორების დღე“ ნიშნავს თარიღს, როდესაც თითოეული „ინვესტორი“ ახორციელებს შესაბამისი თანხების გადახდას „ობლიგაციების“ მიღების სანაცვლოდ) შემდგომი პროცენტის გადახდის თარიღამდე ან გამოსყიდვის თარიღამდე (ამ თარიღების გამოკლებით). ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით, თუ პროცენტის გადახდის თარიღი გადაიწევეს შემდგომ „სამუშაო დღემდე“, პროცენტის დარიცხვა მოხდება ამ თარიღამდე (მისი გამოკლებით) და, შესაბამისად, ამ პერიოდში ფაქტობრივი დღეების რაოდენობა იქნება 180 დღეზე მეტი. რადგან შემდგომი პერიოდი გამოითვლება ბოლო (გადაწეული) პროცენტის გადახდის თარიღიდან შემდგომი პროცენტის გადახდის თარიღამდე (ამ თარიღის გამოკლებით), ამ პერიოდში ფაქტობრივი დღეების რაოდენობა იქნება 180 დღეზე ნაკლები, თუ შემდგომი პროცენტის გადახდის თარიღი დაემთხვევა სამუშაო დღეს.

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

„ობლიგაციებზე“ ფიქსირებული პროცენტის დარიცხვა შეწყდება მათი „გამოსყიდვის თარიღიდან“, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სათანადო მტკიცებულების წარდგენის საფუძველზე დადასტურდება, რომ მოხდა ძირითადი თანხის უსაფუძვლოდ დაკავება ან მის გადახდაზე უარის თქმა, და ამ შემთხვევაში პროცენტის დარიცხვა გაგრძელდება „ობლიგაციების“ გამოსყიდვამდე ან „გადახდისა და კალკულაციის აგენტისთვის“ გამოსყიდვისათვის საჭირო თანხების გადახდის შესახებ შეტყობინების „ობლიგაციონერებისთვის“ გაგზავნამდე.

**„პროცენტის დარიცხვის პერიოდი“** ნიშნავს 180 (ასოთხმოცი) კალენდარულ დღიან პერიოდს, რომელიც იწყება „პროცენტის გადახდის თარიღზე“ და სრულდება შემდგომი „პროცენტის გადახდის თარიღის“ წინა დღეს, პირველი პერიოდის გარდა, როცა „პროცენტის დარიცხვის პერიოდი“ იწყება „ანგარიშსწორების დღეს“ და სრულდება შემდგომი „პროცენტის გადახდის თარიღის“ წინა დღეს, და ასევე ბოლო პერიოდის გარდა, როცა „პროცენტის დარიცხვის პერიოდი“ ნიშნავს პერიოდს, რომელიც იწყება „პროცენტის გადახდის თარიღის“ ბოლოს წინა დღეს და სრულდება „გამოსყიდვის თარიღზე“ (ამ თარიღის გამოკლებით).

*(გ) ანგარიშსწორება და გადახდები*

ანგარიშსწორება:

(i) ანგარიშსწორება განხორციელდება შესაბამის ვალუტაში პროცენტის გადახდის თარიღზე „ობლიგაციონერებისა“ და „ანგარიშის მწარმოებლის“ სასარგებლოდ „განთავსების აგენტთან“ მათ საბროკერო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით. თუ „ობლიგაციონერი“ „ობლიგაციებს“ პირდაპირ ცენტრალურ დეპოზიტართან ფლობს, „ობლიგაციონერმა“ და „ანგარიშის მწარმოებელმა“ უნდა უზრუნველყონ „დეპოზიტარისთვის“ განახლებული, სრული და სწორი ინფორმაციის მიწოდება მათი საბანკო ანგარიშების შესახებ, რომელზეც მოხდება „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სახის გადახდა. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციონერები“ „ობლიგაციებს“ პირდაპირ არ ფლობენ ცენტრალურ დეპოზიტარში, „ობლიგაციონერმა“ უნდა უზრუნველყონ „ანგარიშის მწარმოებლისათვის“ განახლებული, სრული და სწორი ინფორმაციის მიწოდება მათი საბანკო ანგარიშების შესახებ, რომელზეც მოხდება „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სახის გადახდა. არც „ემიტენტი“, არც „დეპოზიტარი“ და არც „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ არცერთ შემთხვევაში იქნებიან პასუხისმგებელი გადახდის არ/ვერ განხორციელების შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ „დეპოზიტარს“ დროულად არ მიაწვდის მისი საბანკო ანგარიშების შესახებ ინფორმაციას, ან „ემიტენტის“ ან „დეპოზიტარის“ მოთხოვნის მიუხედავად, „პროცენტის განსაზღვრის თარიღისათვის“ ვერ უზრუნველყოფენ ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.

(ii) თუ „ობლიგაციონერის“ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ ზემოაღნიშნულ ქვეპუნქტში მითითებული საბროკერო ანგარიში არ არის გახსნილი „განთავსების აგენტთან“, განხორციელებული გადახდებიდან შესაძლოა დაიქვითოს მომსახურების საკომისიოები.

(iii) „ემიტენტი“ ვალდებულია, არაუგვიანეს შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 1 (ერთი) „სამუშაო დღით“ ადრე „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ საბანკო ანგარიშზე განთავსოს შესაბამისი თანხები დოლარში ან ევროში (თითოეული შესაბამისი „ობლიგაციის“ ვალუტის გათვალისწინებით) და მისცეს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტს“ დავალება აღნიშნული თანხების გადარიცხვაზე. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ უფლებამოსილია, მაგრამ არა ვალდებული, „ემიტენტის“ მიერ „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ საბანკო ანგარიშზე საკმარისი თანხების განთავსების შემთხვევაში, შესაბამისი დავალების გარეშე მოახდინოს ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებული ვადამოსული გადასახდელების (საპროცენტო სარგებლის ან/და ძირი თანხის) გადარიცხვა „დეპოზიტარის“ მიერ „კალკულაციისა და გადახდის აგენტისთვის“ მიწოდებულ „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ანგარიშებზე, მათ სახელზე არსებული ფასიანი ქაღალდების პროპორციულად, რის შესახებაც ინფორმაციას მიაწოდებს „დეპოზიტარს“; ხოლო, „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მითითების შესაბამისად, „ემიტენტის“ მიერ „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ საბანკო ანგარიშზე საკმარისი თანხის განთავსებლობის შემთხვევაში, აცნობოს აღნიშნულის თაობაზე „ემიტენტს“, „ანგარიშის მფლობელებსა“ და „დეპოზიტარს“.

(iv) ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის სრული ოდენობით მიღებაზე „პირობებით“ გათვალისწინებული „ობლიგაციონერთა“ უფლებების შეუზღუდავად, თუ ნებისმიერი გადახდის თარიღისათვის გადახდილი თანხა ნაკლებია ამ თარიღისათვის გადასახდელ თანხაზე, „ემიტენტი“ ვალდებულია ასეთი არსებული თანხა გადაანაწილოს თითოეულ „ობლიგაციონერს“ შორის მათი წილის პროპორციულად.

(v) ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული პროცესები და შეზღუდვები დამატებით დგინდება კანონმდებლობით, ასევე მის საფუძველზე „დეპოზიტარისა“ და სხვა შესაბამისი ფასიანი ქაღალდების მონაწილეთა მიერ შემუშავებული წესებითა და პროცედურებით და კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად.

გადახდის დაგვიანება / არასამუშაო დღეები:

„ობლიგაციონერი“ ვერ მოითხოვს ჯარიმის დაკისრებას ნებისმიერი გადასახდელის დაგვიანებით გადახდისთვის იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი გადასახდელის გადახდის თარიღი არ ემთხვევა „სამუშაო დღეს“. ვადამოსული გადასახდელის გადახდა მოხდება მომდევნო „სამუშაო დღეს“, დარიცხულ პროცენტთან ერთად, რომელიც დაკორექტირდება გადახდის გადავადების დღეების რაოდენობის მიხედვით.

#### **2.6.4. ობლიგაციების ვადაზე ადრე გამოსყიდვა**

(ა) „ობლიგაციების“ ვადაზე ადრე გამოსყიდვა დაუშვებელია, გარდა ამ ემისიის პროსპექტით კონკრეტულად განსაზღვრული შემთხვევებისა.

(ბ) „ემიტენტს“ ყოველთვის აქვს უფლება ბაზარზე იყიდოს საკუთარი „ობლიგაციები“, შესაბამის „ობლიგაციონერთან“ შეთანხმებული პირობებით, და შემდგომში ხელმეორედ განთავსოს ან გააუქმოს ისინი.

(გ) „ემიტენტს“ უფლება აქვს განადგუროს თარიღამდე შესთავაზოს „ობლიგაციონერ(ებ)ს“ გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის გზით „ობლიგაციების“, შესაბამის ნაწილში (შესაძლოა ნაწილობრივადც), გამოსყიდვა. აღნიშნულ შემთავაზებაზე „ობლიგაციონერ(ებ)ის“ თანხმობის მიღების შემთხვევაში, „ობლიგაციები“, შესაბამის ნაწილში, ჩაითვლება განადგურულად „ემიტენტის“ მიერ გამოსყიდვის თარიღისათვის გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის შედეგად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ობლიგაციები“, შესაბამის ნაწილში, ჩაითვლება გამოსყიდულად მხოლოდ „ემიტენტის“ შეთავაზებაზე შესაბამისი „ობლიგაციონერ(ებ)ის“ თანხმობის მიღების შემთხვევაში და აღნიშნულ შეთავაზებაზე დათანხმება ან უარის გაცხადება წარმოადგენს შესაბამისი „ობლიგაციონერ(ებ)ის“ აბსოლუტურ და უპირობო დისკრეციას. თუ

„ობლიგაციები“ მანამდე არ იქნა გამოსყიდული, შეძენილი ან გაუქმებული, „ობლიგაციების“ გამოსყიდვა მოხდება შეთავაზების პირობების დოკუმენტით განსაზღვრულ დაზუსტებულ თარიღში. (დ) „ობლიგაციების“ ემისიის თარიღიდან 1 (ერთი) წლის შემდეგ „ემიტენტს“ ექნება უფლება, და არა ვალდებულება, გამოისყიდოს „ობლიგაციები“ სრულად ან ნაწილობრივ არანაკლებ 15 (თხუთმეტი) და არა უმეტეს 60 (სამოცი) დღით ადრე წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, „ობლიგაციების“ ნომინალური ღირებულების 100.5%-ად, რომლებსაც ემატება გამოსყიდულ „ობლიგაციებზე“ გამოსყიდვის შესაბამისი თარიღამდე დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც „ემიტენტი“ ვერ გადაიხდის გამოსყიდვის ფასს, პროცენტის დარიცხვა შეწყდება „ობლიგაციებზე“ ან მის იმ ნაწილზე, რომლებთან დაკავშირებითაც განხორციელდა გამოსყიდვის უფლება შესაბამისი გამოსყიდვის თარიღებისთვის.

## 2.6.5 საკუთრების უფლება და დაბეგვრა

### (ა) საკუთრების უფლება

ვინაიდან ცენტრალურ დეპოზიტარში ან „ანგარიშის მწარმოებელთან“ არსებულ შესაბამის ინდივიდუალურ სეგრეგირებულ ანგარიშზე დაკრედიტებულ „ობლიგაციებზე“ საკუთრების უფლების გადაცემა ხდება „ინვესტორისთვის“ გახსნილ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების დაკრედიტების შედეგად, „კომპანია“ და „გადახდისა და კალკულაციის აგენტმა“ მხოლოდ „ობლიგაციონერები“ უნდა ჩათვალონ ნამდვილ მესაკუთრეებად გადახდისა და სხვა მიზნებისათვის (საკუთრების უფლების შესახებ ნებისმიერი შეტყობინების მიუხედავად), მიუხედავად იმისა, „ობლიგაცია“ ან, პროცენტის გადახდის შემთხვევაში, ამგვარი გადახდა იქნება თუ არა ვადაგადაცილებული, და ამგვარი „ობლიგაციონერებისთვის“ განხორციელებული ყველა გადახდა ჩაითვლება ნამდვილად და საკმარისად „კომპანიის“ და „გადახდისა და კალკულაციის აგენტის“ მიერ ამგვარ „ობლიგაციასთან“ მიმართებით ვალდებულების შესრულების დასადასტურებლად, გადახდილი თანხ(ებ)ის ფარგლებში.

„ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ „ობლიგაციების“ გადაცემა, თუ ისინი ამის შესახებ სათანადო წესით შეატყობინებენ „დეპოზიტარს“ ან „ანგარიშის მწარმოებელს“ ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, პასუხისმგებლობა დაეკისრება გამცემს, „ემიტენტის“ ან „ანგარიშის მწარმოებლისთვის“ რეგრესის წესით მიმართვის გარეშე.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „პროსპექტისა“ და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, „ახალ ობლიგაციონერზე“ „ობლიგაციების“ გასხვისების, „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე და მათთან დაკავშირებული მოთხოვნების დათმობისა და „ახალი ობლიგაციონერის“ მიერ სრულად შეძენის, დადასტურების მიზნებისთვის საკმარის მტკიცებულებას წარმოადგენს „ანგარიშის მწარმოებლის“ მიერ გაცემული ამონაწერი, რომლითაც დასტურდება „ახალი ობლიგაციონერის“ საკუთრების უფლება „ობლიგაციებთან“ მიმართებით და ამ მიზნით არ არის საჭირო რაიმე სხვა დამატებითი დოკუმენტის გაფორმება და წარმოდგენა.

### (ბ) დაბეგვრა

„ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდა „ემიტენტის“ მიერ ან მისი სახელით უნდა განხორციელდეს წყაროსთან დასაკავებელი ყველა შესაბამისი გადასახადით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, დაბეგვრის შემდეგ. თუ მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე „ემიტენტი“ განსაზღვრავს, რომ პროცენტის გადახდა გათავისუფლებულია წყაროსთან დასაკავებელი გადასახადისგან, „ემიტენტმა“ არ უნდა დააკავოს შესაბამისი გადასახადი და „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია ისარგებლოს ამგვარი შეღავათით და მიიღოს თანხა სრულად, გადასახადის დაკავების გარეშე.

## 2.6.6. დეფოლტი

(I) თუ დადგება და გრძელდება ნებისმიერი ქვემოთ მოყვანილი შემთხვევა („დეფოლტის შემთხვევები“), „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე, „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილები არიან პირადად ან „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისთვის“ შესაბამისი ინსტრუქციის მიცემის მეშვეობით, „ემიტენტისათვის“ წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მოთხოვნები გამოაცხადონ ვადამოსულად და მოითხოვონ

„ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განადგება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100%-ისა (ასი პროცენტი) და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა;

(ა) **გადახდის ვალდებულების დარღვევა:** „ემიტენტი“ არ განახორციელებს ძირითადი თანხისა და პროცენტის ნებისმიერი ოდენობის გადახდას ნებისმიერ „ობლიგაციასთან“ მიმართებით, გადახდის დღეს და ამგვარი თარიღიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში; ან

(ბ) **სხვა ვალდებულების დარღვევა:** „ემიტენტი“ არ ასრულებს/არღვევს ნებისმიერ სხვა ერთ ან რამდენიმე ვალდებულებას „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით, მათ შორის, წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ გათვალისწინებულ ფინანსურ შეზღუდვებსა და პირობებს, რაც „ობლიგაციონერის“ ან „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დასაბუთებული და გონივრული მოსაზრებით:

- (i) არ ექვემდებარება გამოსწორებას და ამასთანავე არის არსებითი ან განმეორებადი ხასიათის, ან
- (ii) ექვემდებარება გამოსწორებას, მაგრამ აღნიშნული დარღვევის თაობაზე „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ „ემიტენტისთვის“ გაგზავნილი შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში არ იქნა აღმოფხვრილი; ან

(გ) **ჯვარედინი დეფოლტი (Cross-Default):**

a) „ემიტენტის“ მიერ სესხად აღებული ან მოძიებული ფულადი სახსრები, ვალდებულების ნებისმიერი შეუსრულებლობის მიზეზით, ხდება ან შესაძლებელია გახდეს განსაზღვრულ ვადამდე გადასახდელი, ნებისმიერი დეფოლტის შემთხვევის შედეგად (შესაბამისი დეფინიციის შესაბამისად), ან

b) ნებისმიერი „დავალიანება“ არ იქნება გადახდილი დროულად ან, კონკრეტულ შემთხვევაში, ნებისმიერი თავდაპირველი შესაბამისი დამატებითი პერიოდის განმავლობაში;

აღნიშნული (გ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლით „დეფოლტის გამოცხადება“ არ იქნება შესაძლებელი, თუ სახეზეა რომელიმე (ერთ-ერთი მაინც) ქვემოთ ჩამოთვლილი წინაპირობა:

- i) შესაბამისი „დავალიანების“ ჯამური ოდენობა, რომელსაც შეესაბამება წინამდებარე 2.6.6(გ) პირობით გათვალისწინებული ერთი ან რამდენიმე შემთხვევა უტოლდება ან არ აღემატება ბოლო ფინანსური წლის შედეგების საფუძველზე დათვლილი, „ემიტენტის“ „მთლიანი ინდივიდუალური აქტივების“ 2%-ს (ორი პროცენტი) (IFRS-ის შესაბამისად გამოთვლის შედეგად) ან მის ექვივალენტ ოდენობას ნებისმიერ სხვა ვალუტაში; ან
- ii) „ემიტენტი“, კეთილსინდისიერი და საამისოდ გონივრული საფუძვლით, არ აღიარებს გადასახდელ ვალდებულებას.

(დ) **გადახდისუუნარობა:**

(i) ნებისმიერი შემდეგი ვითარების დადგომა:

- a. „ემიტენტი“ დაიწყებს ნებაყოფლობითი ლიკვიდაციის ან გადახდისუუნარობის პროცედურას;
- b. ნებისმიერი „პირის“ მიერ „ემიტენტის“ საწინააღმდეგოდ განცხადების შეტანა გადახდისუუნარობის პროცედურის დაწყებისთვის, თუკი ასეთ „პირს“ არ ეთქვა უარი მოთხოვნის წარდგენიდან 90 (ოთხმოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში; ან
- c. „ემიტენტსა“ და მის კრედიტორებს შორის მოლაპარაკების წარმოება „ემიტენტის“ ყველა ან არსებითად ყველა ვალის თაობაზე სასამართლოს გარეშე მორიგების მიზნით; ან
- d. ლიკვიდაციის პროცედურის დაწყება „ემიტენტის“ მიმართ, რომელიც ეფუძნება სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილ სასამართლო გადაწყვეტილებას; ან

(ii) „ემიტენტი“ ვერ უზრუნველყოფს ან შეუძლებელია მისთვის დროულად გადაიხადოს ვადამოსული ვალდებულებები; ან

(iii) „ემიტენტის“ პარტნიორები დაამტკიცებენ „ემიტენტის“ ლიკვიდაციის ან გაუქმების ნებისმიერ გეგმას; ან

(ე) **დაუკმაყოფილებელი გადაწყვეტილებები, სახელმწიფო ან სასამართლო წარმოებები:**

ფულადი თანხის გადახდის დაკისრების თაობაზე „ემიტენტის“ წინააღმდეგ სასამართლოების ან სხვა შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოების მიერ მიღებული და აღუსრულებელი საბოლოო გადაწყვეტილება, განჩინება, განაჩენი და ბრძანება,

(i) რომლის საერთო ოდენობა აღემატება „ემიტენტის“ „მთლიანი ინდივიდუალური აქტივების“ 2%-ს (ორი პროცენტი) (IFRS-ის შესაბამისად გამოთვლის შედეგად) ან მის ექვივალენტ თანხას ნებისმიერ სხვა ვალუტაში ან ვალუტებში, ან

(ii) ნებისმიერი ასეთი საბოლოო გადაწყვეტილება, განაჩენი ან განჩინება, რომელიც შედეგადაც მოხდა:

a. „ემიტენტის“ ხელმძღვანელი პირ(ებ)ის სრული ან ნაწილობრივი გადაყენება, ან „ემიტენტის“ მიერ საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების სრული ან ნაწილობრივი შეზღუდვა“, ან

b. „ემიტენტის“ შემოსავლების და აქტივების, სრული ან ნაწილობრივი ოდენობის (რომლის საბალანსო ღირებულება უტოლდება ან აღემატება „ემიტენტის“ მთლიანი ინდივიდუალური შემოსავლების ან მთლიანი ინდივიდუალური აქტივების საბალანსო ღირებულების 10 პროცენტს) კონფისკაცია ან დაყადაღება, ნაციონალიზაცია, ექსპროპრიაცია ან სავალდებულო გასხვისება; ან

### **(ვ) აღსრულება:**

„ემიტენტის“ ქონების, შემოსავლების ან აქტივების მთლიანი ან არსებითი ნაწილის წინააღმდეგ დაიწყება ნებისმიერი სახის სააღსრულებო პროცესი, ან უზრუნველყოფების მფლობელი პირის (კრედიტორი) საკუთრებაში მიიღებს ან გაასხვისებს მათ.

### **(ზ) ნებართვები და თანხმობები:**

„ემიტენტმა“ არ განახორციელა რაიმე ქმედება ან დაარღვია რაიმე პირობა (ყველა აუცილებელი თანხმობის, განკარგულების, დასტურის, უფლებამოსილების, განაცხადის წარდგენის, ლიცენზიის, ბრძანების, ჩანაწერის, რეგისტრაციის ან სხვა უფლებამოსილების მოპოვების ან განხორციელების ჩათვლით), რომელიც ნებისმიერ დროს საჭიროა მიღებულ იქნას, განხორციელდეს ან შესრულდეს, რათა „ემიტენტს“:

(i) შეეძლოს კანონიერად დადოს შეთანხმებები, განახორციელოს მისი არსებითი უფლებები და შეასრულოს გადახდის ვალდებულებები „ობლიგაციების“ შესაბამისად, აგრეთვე დაიცვას წინამდებარე პროსპექტით გათვალისწინებული კოვენანტები და შეასრულოს „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე სხვა არსებითი ვალდებულებები,

(ii) უზრუნველყოს, რომ აღნიშნული ვალდებულებები მისთვის იყოს სამართლებრივად მბოჭავი და აღსრულებადი, და

(iii) უზრუნველყოს, რომ „ობლიგაციების“ „ემისიის პროსპექტი“ საქართველოს სასამართლოში წარდგენადი იყოს როგორც მტკიცებულება; ან

**(თ) ნამდვილობა და უკანონობა:** „ემიტენტი“ სადაოდ ხდის „ობლიგაციების“ ან „ემისიის პროსპექტის“ ნამდვილობას ან „ემიტენტი“ უარყოფს „ობლიგაციებით“ ან „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებულ ნებისმიერი ვალდებულების არსებობას და მის შესრულებას ან „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციებით“ ან „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებულ ნებისმიერ ერთი ან რამდენიმე ვალდებულების შესრულება არის ან გახდება კანონსაწინააღმდეგო ან აღუსრულებადი, ან აღარ იქნება ნამდვილი და სამართლებრივად მბოჭავი.

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

(III) „ემიტენტმა“ ასევე იკისრა ვალდებულება მასზედ, რომ წლიური აუდირებული ფინანსური ანგარიშების მომზადებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, „პროცენტის გადახდის თარიღიდან“ 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში და „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ მოთხოვნის

წარდგენიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწვდის მისი დირექტორის და ფინანსური დირექტორის მიერ ხელმოწერილ წერილობით დასტურს იმის თაობაზე, რომ გონივრული მოკვლევის შემდეგ, მისი ინფორმაციით და რწმენით, წერილობითი დასტურის თარიღის (შემდგომში „**დადასტურების თარიღი**“) მდგომარეობით არ დამდგარა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა წინა „დადასტურების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში (ან, წინა „დადასტურების თარიღის“ არ არსებობის შემთხვევაში, „გამოშვების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში), ხოლო „დეფოლტის შემთხვევის“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევის“ დადგომისას ვალდებულია აცნობოს ამგვარი შემთხვევის დეტალები.

(IV) „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“, თავის მხრივ, ვალდებულია ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევის“ დადგომის თაობაზე აცნობოს „ობლიგაციონერებს“ და განუმარტოს მათ თავიანთი უფლებები „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების/აღსრულების დაწყების ოფიციალურ დაკავშირებით. რაც შეეხება უშუალოდ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებას და სააღსრულებო პროცედურებს, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ იმოქმედებს მხოლოდ „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე და მისით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

### 2.6.7. შეტყობინებები

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციონერების“ მიმართ უნდა გაეგზავნოს „ანგარიშის მწარმოებელს“ / „ცენტრალურ დეპოზიტარს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე. „ობლიგაციონერებმა“ შეტყობინება უნდა გაუგზავნონ „ანგარიშის მწარმოებელს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, თუ „ანგარიშის მწარმოებელი“ „ინვესტორს“ წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებს. შეტყობინება ასევე უნდა გაეგზავნოს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“.

ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ამ პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინების მატერიალური სახით შესაბამის მისამართზე გაგზავნის შემთხვევაში, შეტყობინება ითვლება სათანადოდ წესით გაგზავნილად და იგი არ საჭიროებს დამატებით ელ-ფოსტით მეშვეობით გაგზავნას. „ემიტენტი“ მიაწოდებს „ანგარიშის მწარმოებელს“ ინფორმაციას „ობლიგაციონერების“ კრების მოწვევის შესახებ შეტყობინებას გამოაქვეყნებს სსიპ - საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს მეშვეობით.

რეგულირებადი ინფორმაციის გასაჯაროების მიზნით გამოყენებულ იქნება ვებგვერდზე <https://alma.ge/>. აღნიშნულ ვებგვერდზე მოხდება რეგულირებადი ინფორმაციის გამოქვეყნება, მათ შორის, საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2020 წლის 07 ოქტომბრის №181/04 ბრძანებით დადგენილი „ემიტენტის შესახებ ინფორმაციის გამჭვირვალობისა და ემიტენტისათვის ფასიანი ქაღალდების რეგისტრატორის დანიშვნის წესის“ (შემდგომში „**გამჭვირვალობის წესი**“) მე-9 მუხლით დადგენილი ვალდებულებების შესრულება:

- ✓ ნებისმიერი ცვლილება საჯარო ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებთან დაკავშირებით, მათ შორის, ისეთი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდის პირობებში, რომლებმაც შესაძლოა არაპირდაპირი გავლენა იქონიოს ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებზე ან რომლებიც გამომდინარეობს სასესხო პირობებისა და საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებიდან;
- ✓ ინფორმაცია სასესხო ფასიანი ქაღალდის საპროცენტო განაკვეთის, პერიოდული გადახდების, კონვერტაციის/გადაცვლის, ყიდვის ან გაუქმების უფლების, ან დაფარვის შესახებ;
- ✓ ისეთი ინფორმაცია, რომელიც საჭიროა საჯარო ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა უფლებების სათანადოდ განსახორციელებლად;
- ✓ ინფორმაცია საერთო კრების ადგილის, დროის, დღის წესრიგისა და საერთო კრებაში მონაწილეობის მიღების უფლების შესახებ.

### 2.6.8. „ობლიგაციონერების“ კრება

**\*(ა) „ობლიგაციონერების“ კრება:**

(i) იმ საკითხებთან დაკავშირებით, რომლებსაც გავლენა აქვთ „ობლიგაციონერების“ ინტერესებზე, მათ შორის, წინამდებარე „პირობების“ ნებისმიერი სახის ცვლილების მიზნით, გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნას სათანადოდ მოწვეულ და ჩატარებულ კრებაზე დამსწრე ხმების არანაკლებ 75% უმრავლესობით („განსაკუთრებული გადაწყვეტილება“).

(ii) „ობლიგაციონერების“ მიერ გამოტანილი ნებისმიერ სხვა გადაწყვეტილება, რომელიც არ კვალიფიცირდება როგორც „განსაკუთრებულ გადაწყვეტილებად“, მიიღება მიცემულ ხმათა არანაკლებ 51% უმრავლესობით („ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“) და მხოლოდ მაშინ არის მართებული და შესასრულებლად სავალდებულო, თუ მიღებულია „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ სახით.

(iii) „ობლიგაციონერების“ კრებაზე განიხილება მხოლოდ ის საკითხები, რაც წინამდებარე „პირობების“ 2.6.8.გ.(i) პუნქტის შესაბამისად გათვალისწინებულია „ემიტენტის“ მიერ დადგენილი დღის წესრიგით.

**(ბ) „ობლიგაციონერების“ კრების მოწვევის უფლებამოსილება:**

„ობლიგაციონერების“ კრების ინიცირების უფლება აქვს მხოლოდ „ემიტენტს“. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნული უფლებამოსილება ვრცელდება, როგორც „განსაკუთრებული გადაწყვეტილებით“, ასევე „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილებით“ განსაზღვრულ საკითხებთან დაკავშირებით.

ამასთან, აღნიშნული არ ცვლის ან აუქმებს გაცემული „ობლიგაციების“ სრული ძირითადი თანხის სულ მცირე 25%-ის მფლობელებს უფლებას მოიწვიონ „ობლიგაციონერების“ კრება და დააყენონ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების და „ემიტენტის“ წინააღმდეგ სააღსრულებო პროცედურის დაწყების საკითხი.

ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, (1) სააღსრულებო წარმოების დაწყება „ემიტენტის“ წინააღმდეგ შესაძლებელი იქნება მხოლოდ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების შემდგომ; (2) თითოეული „ობლიგაციონერი“ აცნობიერებს, რომ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადება წარმოადგენს მხოლოდ „ობლიგაციონერების“ კრების უფლებამოსილებას და ისინი ინდივიდუალურად არ არიან უფლებამოსილნი განახორციელონ ამ „პროსპექტით“ გათვალისწინებული აღსრულების რომელიმე ღონისძიება; და (3) ნებისმიერი „სპეციალური გადაწყვეტილება“, რომელსაც „ობლიგაციონერები“ მიიღებენ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებისა და შესაბამისი სააღსრულებო პროცედურების დაწყების მიზნით, მიღებული უნდა იქნას ამ „პროსპექტით“ განსაზღვრული წესით. ასეთი გადაწყვეტილება ასევე უნდა შეიცავდეს (ა) გადაწყვეტილებას იმის თაობაზე, თუ რომელ სააღსრულებო წარმოებას მიმართავენ „ობლიგაციონერები“ და რა თანმიმდევრობით; (ბ) მითითებას შესაბამისი გადაწყვეტილების შესრულებაზე უფლებამოსილი ან/და პასუხისმგებელი პირის თაობაზე; და (გ) ნებისმიერი სხვა საკითხის რეგულირებას, რასაც „ობლიგაციონერები“ საჭიროდ ჩათვლიან „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებასთან დაკავშირებული თემების ადმინისტრირების მიზნით.

სააღსრულებო პროცესის წამოწყება არ უნდა მოხდეს „ობლიგაციონერების“ კრების მიერ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებიდან და შესაბამისი „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ძალაში შესვლიდან 30 სამუშაო დღის განმავლობაში, რა ვადაშიც „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, გაასაჩივროს აღნიშნული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ დავების განმხილველ წინამდებარე ემისიის პროსპექტით განსაზღვრულ ორგანოში.

**(ბ<sup>1</sup>) ინდივიდუალური აღსრულების სპეციალური უფლება**

ნებისმიერი „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია დაიწყოს „ემიტენტის“ წინააღმდეგ სააღსრულებო წარმოება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ (ა) დადგა „პირობების“ მე-10 მუხლის (i) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული „დეფოლტის შემთხვევა“ (გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა) და (ii) წინამდებარე „პირობებით“ დადგენილი წესებით მოწვეულ და ჩატარებულ „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე არ იქნა მიღებული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ დეფოლტის გამოცხადების თაობაზე, და (iii) „ობლიგაციონერთა“ ასეთი კრების ჩატარებიდან გასულია 3 (სამი) თვე და „ემიტენტის“ გადახდის ვალდებულება რჩება შეუსრულებლად.

**(გ) „ობლიგაციონერების“ კრების მოწვევა:**

(i) „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციონერებს“ „ობლიგაციონერების“ კრების მოწვევის თაობაზე უნდა ეცნობოთ სულ მცირე 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღით ადრე (შეტყობინების გაგზავნის დღისა და კრების ჩატარების დღის გამოკლებით) წინამდებარე „პირობების“ 2.6.7. პუნქტის შესაბამისად. ამგვარ შეტყობინებაში მითითებული უნდა იყოს „ობლიგაციონერების“ კრების თარიღი, დრო, ადგილი და მისაღები გადაწყვეტილებების დღის წესრიგი (ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ობლიგაციონერების“ კრების მიერ განსახილველი საკითხების დღის წესრიგის ცვლილება შეუძლია მხოლოდ „ემიტენტს“). შეტყობინება ასევე უნდა შეიცავდეს მითითებას შესაბამისი ვადების შესახებ და ინფორმაციას იმის თაობაზე, თუ როგორ უნდა დანიშნონ „ობლიგაციონერებმა“ წარმომადგენლები.

(ii) წინამდებარე „პირობების“ 2.6.7. პუნქტის შესაბამისად, „ემიტენტი“ „ობლიგაციონერებს“ დამატებით შეატყობინებს „ობლიგაციონერების“ კრების დადასტურებულ დროსა და ადგილის, ასეთი კრების გამართვიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) დღის ვადაში.

(iii) კრების ჩატარება შესაძლებელია როგორც ფიზიკურად ასევე დისტანციურად (ელექტრონული საშუალებით). „ემიტენტს“ უფლება აქვს გამოიყენოს კრების დისტანციური (ელექტრონული საშუალებით) ჩატარების შესაძლებლობა, თუ ამის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია „ემიტენტის“ საერთო კრების მიერ და დაკმაყოფილებულია შემდეგი მოთხოვნები:

- a. ელექტრონული საშუალებების გამოყენება არ არის დამოკიდებული „ობლიგაციონერის“ ან მისი „წარმომადგენლის“ მოქალაქეობაზე ან ბინადრობის ადგილზე;
- b. „ობლიგაციონერისთვის“ ან ხმის უფლების გამოყენებაზე/განკარგვაზე „წარმომადგენლისთვის“ ინფორმაციის დროულად და ეფექტურად მიწოდებისთვის დანერგილია იდენტიფიცირების შესაბამისი ზომები; და
- c. „ემიტენტთან“ შესაბამისი კომუნიკაციის საფუძველზე, „ობლიგაციონერებს“ ნებისმიერ დროს უნდა ჰქონდეთ შესაძლებლობა, მოითხოვონ ინფორმაციის წერილობით მიწოდება.

**(დ) „ობლიგაციონერების“ მიერ წარმომადგენლის დანიშვნა:**

(i) „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია შესაბამის კრებამდე სულ მცირე 48 (ორმოცდარვა) საათით ადრე „ემიტენტს“ მიაწოდოს ქართულენოვანი წერილობითი დოკუმენტი (ან, სხვა ენაზე შედგენის შემთხვევაში, ორენოვანი დოკუმენტი, საიდანაც ერთ-ერთი ენა უნდა იყოს ქართული) („მინდობილობა“), რომელიც ფიზიკური პირის შემთხვევაში ხელმოწერილია „ობლიგაციონერის“ მიერ და დამოწმებულია ნოტარიულად, ხოლო იურიდიული პირის შემთხვევაში, (ა) დასმულია ასეთი იურიდიული პირის ბეჭედი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ხელმოწერილია მისი უფლებამოსილი დირექტორის ან სხვა უფლებამოსილი პირის მიერ, ან (ბ) დამოწმებულია ნოტარიულად, და ამ დოკუმენტის საფუძველზე დანიშნოს წარმომადგენელი („წარმომადგენელი“), რომელიც იმოქმედებს „ობლიგაციონერის“ სახელით „ობლიგაციონერების“ ნებისმიერ კრებასთან („განმეორებითი კრების“ ჩათვლით) დაკავშირებით.

(ii) ზედა პუნქტის შესაბამისად დანიშნული ნებისმიერი „წარმომადგენელი“, მათი დანიშვნის მოქმედების ვადის განმავლობაში, „ობლიგაციონერთა“ კრების ან „განმეორებითი კრების“ მიზნებისთვის, ჩაითვლება იმ „ობლიგაციონერად“, რომელთა მიმართაც მისი დანიშვნა განხორციელდა.

(iii) ნებისმიერი ხმა, რომელიც მიცემულია „წარმომადგენლის“ მიერ შესაბამისი „მინდობილობის“ პირობების შესაბამისად, ითვლება ნამდვილად, იმ პირობით, რომ შესაბამისი კრების ჩატარების დრომდე სულ მცირე 24 (ოცდაოთხი) საათით ადრე არ მომხდარა „ემიტენტისთვის“ წერილობითი შეტყობინების გაგზავნა „მინდობილობის“ გამოხმობის, გაუქმების ან/და ცვლილების თაობაზე.

**(ე) „ობლიგაციონერების“ კრების თავმჯდომარე:**

(i) „ობლიგაციონერების“ კრების თავმჯდომარეს წერილობითი ფორმით ნიშნავს „ემიტენტი“. თუკი „ემიტენტი“ არ დანიშნავს კრების თავმჯდომარეს ან დანიშნული თავმჯდომარე არ გამოცხადდება კრებაზე მისი დაწყების დროიდან 15 (თხუთმეტი) წუთის განმავლობაში, მაშინ მოწვეულ უნდა იქნას „განმეორებითი კრება“.

(ii) სავალდებულო არ არის, რომ „განმეორებით კრების“ თავმჯდომარე იყოს ის პირი, რომელიც თავმჯდომარეობდა თავდაპირველ კრებას.

**(ვ) „ობლიგაციონერების“ კრებაზე დასწრება:**

(i) კრებაზე დასწრებისა და სიტყვით გამოსვლის უფლებამოსილება აქვთ:

a. „ობლიგაციონერებსა“ და მათ „წარმომადგენლებს“;

b. თავმჯდომარეს; და

c. „ემიტენტს“, ისევე როგორც მის ფინანსურ, სამართლებრივ ან სხვა მრჩეველებს;

(ii) სხვა პირებს არ აქვთ კრებაზე დასწრებისა და სიტყვით გამოსვლის უფლებამოსილება.

(ზ) „ობლიგაციონერების“ კრების კვორუმი:

(i) განსაკუთრებული გადაწყვეტილება: „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ განსახილველად მოწვეული ნებისმიერი კრების კვორუმს წარმოადგენს (i) ორი ან მეტი პირი, რომლებიც „ობლიგაციონერების“ კრების განხილვის დროს ფლობენ ან წარმოადგენენ „ობლიგაციების“ საერთო ძირი ოდენობის ნახევარზე მეტს, ან (ii) ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ დროს, ორი ან მეტი „ობლიგაციონერი“, მიუხედავად „ობლიგაციების“ იმ ძირი ოდენობისა, რომელსაც ისინი ფლობენ ან წარმოადგენენ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამგვარი კრების საქმიანობა მოიცავს, შემდეგი „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ შესახებ წინადადებების განხილვას:

a) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით, ნებისმიერი ძირი თანხის ან პროცენტის გადახდის თარიღის ცვლილებას;

b) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით, ნებისმიერი გადასახდელი თანხის ოდენობის გამოთვლის მეთოდის ცვლილებას;

c) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით გადასახდელი ძირი თანხის ან პროცენტის ოდენობის ცვლილებას;

d) „ობლიგაციების“ „ემიტენტის“ აქციებში ან სხვა ფასიან ქაღალდებში კონვერტაციას;

e) „ობლიგაციების“ შესაბამისი გადახდის ვალუტის ცვლილებას (გარდა მარეგულირებელი კანონმდებლობით გამოწვეული ცვლილებისა);

f) „ობლიგაციონერების“ კრებებთან მიმართებით კვორუმის მოთხოვნების ან „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ მიღებისთვის საჭირო უმრავლესობის ოდენობის ცვლილებას;

g) წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისი „დეფოლტის“ შემთხვევების განსაზღვრების ცვლილებას;

h) „დეფოლტის“ გამოცხადება

ასეთ შემთხვევებში, მსგავსი „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეული კრების კვორუმის აუცილებელი ოდენობა იქნება ორი ან მეტი პირი, რომელიც განსახილველ დროს ფლობს ან წარმოადგენს „ობლიგაციების“ ძირი თანხის არანაკლებ ორ მესამედს, ან განმეორებით კრებაზე - არანაკლებ ერთ მესამედს.

(ii) ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება: „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ განსახილველად მოწვეული კრების კვორუმს წარმოადგენს ორი ან მეტი პირი, რომელიც „ობლიგაციონერების“ კრების განხილვის დროს ფლობს ან წარმოადგენს განსახილველ დროს „ობლიგაციების“ საერთო ძირი ოდენობის ნახევარზე მეტს, ან ნებისმიერი ასეთი „განმეორებითი კრების“ მიმართ შემთხვევაში - ორ ან მეტ პირს, რომელიც ესწრება ან წარმოადგენს „ობლიგაციონერების“, მიუხედავად საკუთრებაში არსებული ან წარმოდგენილი „ობლიგაციების“ ძირი თანხისა.

**(თ) „ობლიგაციონერების“ კრების გადაწყვეტილებათა უნარიანობა და გადადება:**

(i) არცერთი საკითხი (გარდა თავმჯდომარის არჩევისა) არ უნდა გადაწყდეს კრებაზე, თუ ამგვარი საკითხის განხილვისას კრებაზე არ არის წარმოდგენილი შესაბამისი კვორუმი. თუ კვორუმი არ შედგა კრების დაწყების დროიდან 15 (თხუთმეტი) წუთის განმავლობაში, ამგვარი კრება უნდა გადაიდოს და განმეორებით ჩატარდეს თავდაპირველი კრების თარიღიდან არ უადრეს მე-7 და არა უგვიანეს 30-ე კალენდარული დღისა. თუ ამგვარ „განმეორებით კრებაზე“ კვორუმი არ შედგება კრების დაწყების დროიდან 30 (ოცდაათი) წუთის განმავლობაში, კრება დათხოვილ უნდა იქნას.

(ii) „განმეორებითი კრების“ დროსა და ადგილს განსაზღვრავს „ემიტენტი“. განმეორებით კრებაზე დასაშვებია მხოლოდ იმ საკითხების გადაწყვეტა, რომელთა გადაწყვეტა დასაშვები იყო თავდაპირველ კრებაზე.

(iii) „განმეორებითი კრების“ შესახებ შეტყობინება უნდა გაკეთდეს იმ ფორმით, რომლითაც გაკეთდა თავდაპირველი კრების შესახებ შეტყობინება.

**(ი) ხმის მიცემა:**

(i) „ობლიგაციონერების“ კრების წინაშე დასმული ყველა საკითხი უნდა გადაწყდეს ხელის აწევით, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა თავმჯდომარე, „ემიტენტი“ ან ერთი ან მეტი პირი, რომლებიც ჯამში წარმოადგენენ „ობლიგაციების“ 10%-ს, მოითხოვს (ხელის აწევის პროცედურის დაწყებამდე ან ხელის აწევის პროცედურის შედეგების გამოცხადებისას) ფარული კენჭისყრის ჩატარებას.

(ii) თუ ფარული კენჭისყრა არ იქნა მოთხოვნილი, თავმჯდომარის განცხადება იმის თაობაზე, რომ გადაწყვეტილება იქნა ან არ იქნა მიღებული, წარმოადგენს გადაწყვეტილების მიღების ან არმიღების საკმარის მტკიცებულებას, გადაწყვეტილების სასარგებლოდ ან საწინააღმდეგოდ მიცემული ხმების რაოდენობის მტკიცებულების გარეშე.

(iii) თუ ფარული კენჭისყრა იქნა მოთხოვნილი, გადაწყვეტილების მიღება უნდა მოხდეს ამ ფორმით და კენჭისყრა უნდა ჩატარდეს იმ მომენტშივე ან განმეორებით კრებაზე, როგორც ამას თავმჯდომარე გადაწყვეტს. კენჭისყრის შედეგი უნდა ჩაითვალოს იმ კრების გადაწყვეტილებად, რომელზეც იგი იქნა მოთხოვნილი, და იმ თარიღის გადაწყვეტილებად, როცა იგი იქნა მიღებული. კენჭისყრის ჩატარების მოთხოვნა ხელს არ უშლის კრებას გადაწყვიტოს სხვა საკითხები, რომელთა დაკავშირებითაც კენჭისყრა არ არის მოთხოვნილი.

(iv) კენჭისყრა, რომელიც მოთხოვნილია თავმჯდომარის არჩევის ან კრების გადადების საკითხთან დაკავშირებით, უნდა ჩატარდეს იმავე მომენტში.

(v) ხელის აწევით გადაწყვეტილების მიღებისას, თითოეულ პირს, რომელიც ესწრება კრებას და არის „ობლიგაციონერი“ ან მისი „წარმომადგენელი“, აქვს ერთი ხმა იმ „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხის ყოველი 1,000 (ათასი) ევროსთვის/აშშ დოლარისთვის რომელსაც იგი წარმოადგენს ან რომლის მიმართაც იგი არის დანიშნული „წარმომადგენლად“. პირს, რომელსაც აქვს ერთზე მეტი ხმის უფლება, არ არის ვალდებული გამოიყენოს ყველა ხმა ან გამოიყენოს ყველა მათგანი ერთნაირად.

**(კ) „ობლიგაციონერების“ კრების გადაწყვეტილება:**

(i) **განსაკუთრებული გადაწყვეტილება:** განსახილველი დროისთვის გამოშვებული „ობლიგაციების“ 75%-ის ან მეტის მფლობელი „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მათი სახელით ხელმოწერილი წერილობითი გადაწყვეტილება ძალაში შევა, როგორც „განსაკუთრებული გადაწყვეტილება“. ამგვარი წერილობითი გადაწყვეტილება შესაძლებელია შედგეს ერთ ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტად, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მისი სახელით.

(ii) **ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება:** განსახილველი დროისთვის „ობლიგაციების“ 51%-ის ან მეტის მფლობელი „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მათი სახელით ხელმოწერილი წერილობითი გადაწყვეტილება ძალაში შევა, როგორც „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“. ამგვარი წერილობითი გადაწყვეტილება შესაძლებელია შედგეს ერთ ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტად, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მისი სახელით.

**(ლ) „ობლიგაციონერების“ კრების გადაწყვეტილების ძალაში შესვლა:**

(i) „ობლიგაციონერების“ კრებაზე მიღებულ ნებისმიერ გადაწყვეტილებას, მიუხედავად იმისა, იგი არის „განსაკუთრებული გადაწყვეტილება“ თუ არა, აქვს შესასრულებლად სავალდებულო ძალა ყველა „ობლიგაციონერისთვის“ მიუხედავად იმისა, ისინი ესწრებოდნენ თუ არა კრებას.

(ii) „ობლიგაციონერების“ კრებაზე მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ გამოქვეყნდება „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე და ძალაში შედის მისი „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე საჯაროდ გამოქვეყნების შემდეგ.

**(მ) კრების ოქმები:** ოქმები უნდა შედგეს თითოეულ კრებაზე, ყველა გადაწყვეტილებასა და პროცედურასთან დაკავშირებით, და ხელმოწერილი უნდა იქნას იმავე კრების თავმჯდომარის მიერ. ამგვარი ოქმი წარმოადგენს მასში განსაზღვრული საკითხების გადაწყვეტის საკმარის მტკიცებულებას. სანამ საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება, ყველა კრება, რომლისთვისაც შედგა და ხელი მოეწერა ოქმს, ითვლება სათანადო წესით მოწვეულად და ჩატარებულად, და ყველა მასზე მიღებული გადაწყვეტილება და განხორციელებული პროცედურა მიიჩნევა სათანადო წესით მიღებულად და განხორციელებულად.

**(ნ) ემისიის ტრანშები:** მოცემული 2.6.8 პუნქტის („ობლიგაციონერთა“ კრება“) (ა)-(მ) (ჩათვლით) ქვეპუნქტებით დადგენილი დებულებები გავრცელდება პროსპექტის ფარგლებში განხორციელებულ თითოეულ ემისიაზე ინდივიდუალურად.

**(ო) აღსრულება:** „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების შემდგომ შესაბამისი სააღსრულებო წარმოების დაწყება „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ (ა) აღნიშნულ საკითხზე მან მიიღო შესაბამისი მითითება „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე და აღსრულებაზე უფლებამოსილ პირად დასახელდა „ობლიგაციონერების“ მიერ; და (ბ) „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ მისთვის მისაღები ფორმით არის დაცული შესაძლო პასუხისმგებლობისგან ან/და მისთვის წინასწარ არის გადახდილი შესაძლო ხარჯები.

თითოეული „ობლიგაციონერი“ აცნობიერებს, რომ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადება წარმოადგენს მხოლოდ „ობლიგაციონერების“ კრების უფლებამოსილებას და ისინი ინდივიდუალურად არ არიან უფლებამოსილნი განახორციელონ ემისიის პროსპექტით გათვალისწინებული აღსრულების რომელიმე ღონისძიება. ასევე, სააღსრულებო პროცესის წამოწყება არ უნდა მოხდეს „ობლიგაციონერების“ კრების მიერ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებიდან და შესაბამისი „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ძალაში შესვლიდან 30 (ოცდაათი) „სამუშაო დღის“ განმავლობაში, რა ვადაშიც „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, გაასაჩივროს აღნიშნული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ წინამდებარე „პროსპექტით“ განსაზღვრულ დავების განმხილველ ორგანოში.

### **(პ) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დაცვა პასუხისმგებლობისგან**

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

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

### **2.6.9. შემდგომი ემისიები**

„კომპანია“ უფლებამოსილია „ობლიგაციონერებთან“ შეთანხმების გარეშე და იმ პირობით, რომ დაცული იქნება წინამდებარე „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებული ფინანსური შეზღუდვები, დათქმები და ვალდებულებები, დროდადრო გამოუშვას სხვა ფასიანი ქაღალდები იმავე ან განსხვავებული პირობებით, როგორც ამას „კომპანია“ დამოუკიდებლად განსაზღვრავს, გამოშვების მომენტისათვის ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით.

### **2.6.10. გამოსაყენებელი სამართალი და იურისდიქცია**

(ა) **გამოსაყენებელი სამართალი:** წინამდებარე „ემისიის პროსპექტი“ და „ობლიგაციები“ რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

(ბ) **იურისდიქცია:** საქართველოს სასამართლოებს გააჩნიათ ექსკლუზიური იურისდიქცია „ემისიის პროსპექტსა“ ან/და „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებულ ნებისმიერ საკითხთან მიმართებით წარმოშობილ დავაზე.

#### **2.6.11. ბათილობა და სამართლებრივი ძალა**

წინამდებარე „პირობების“ ნებისმიერი დებულების ბათილობა ან ძალის დაკარგვა არ მოახდენს გავლენას „პირობების“ სხვა დებულებებზე. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე „პირობების“ რომელიმე დებულების ფარგლები ფართოა რის შედეგადაც დაუშვებელია მისი აღსრულება, ეს დებულება იქნება აღსრულებული იმ მაქსიმალური ხარისხით და ფარგლებით, რამდენადაც ეს დასაშვებია კანონით.

„პირობები“ შედგენილია ქართულ ენაზე, თუმცა ინვესტორთა წრის გათვალისწინებით, შესაძლებელია, იგი მოგვიანებით ითარგმნოს სხვა ენაზე. „პირობების“ ქართულ ვერსიასა და მის ნებისმიერ თარგმანს შორის ნებისმიერი წინააღმდეგობის შემთხვევაში, უპირატესი ძალით სარგებლობს ქართული ვერსია.

#### **2.6.12. განმარტებები**

თუ შინაარსი სხვაგვარ განმარტებას არ მოითხოვს, წინამდებარე „პირობებში“ გამოყენებულ განსაზღვრებებს ენიჭებათ შემდეგი მნიშვნელობები:

**„განმეორებითი კრება“** ნიშნავს „ობლიგაციონერების“ კრებას, რომელიც აგრძელებს წინა კრებას, რომელზეც საქმიანობის წარმოებისთვის საჭირო ქვორუმი არ შედგა.

**„ობლიგაცია“** ან **„ობლიგაციები“** ნიშნავს წინამდებარე ემისიის პროსპექტის საფუძველზე გამოშვებულ ნებისმიერ სავალო ფასიან ქაღალდს, მისი ვალუტის მიუხედავად.

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

**„სამუშაო დღე“** ნიშნავს ნებისმიერ დღეს (შაბათის და კვირის გარდა), როდესაც თბილისში არსებული კომერციული ბანკები ახორციელებენ გადარიცხვებს და აწარმოებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას (უცხო ვალუტაში გაცვლის ჩათვლით);

**„ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები“** (IFRS) ნიშნავს საერთაშორისო ბუღალტერიის სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემულ საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტებს (ყოფილი საერთაშორისო საბუღალტრო სტანდარტები) და IASB-ის საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების განმმარტავი კომიტეტის მიერ გამოცემულ განმარტებებს (დრო და დრო შეტანილი, დამატებული ან ხელახლა გამოცემული ცვლილებებით);

**„IFRS ფინანსური პერიოდი“** ნიშნავს ნებისმიერ ფინანსურ პერიოდს, რომლის მიმართაც „ემიტენტმა“ მოამზადა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებები IFRS-ის შესაბამისად, რომელიც შეამოწმეს ან გადახედეს „აუდიტორებმა“;

**„დავალიანება“** ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით დროის ნებისმიერი მონაკვეთში:

(ა) ამგვარი „პირის“ მიერ სესხად აღებული ფულადი თანხის შედეგად წარმოქმნილ ყველა დავალიანებას;

(ბ) ამგვარი „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რომელიც დასტურდება „ობლიგაციებით“, სავალო ხელწერილებით და სხვა მსგავსი დოკუმენტებით;

(გ) ამგვარი „პირის“ ყველა ვალდებულებას საკრედიტო წერილებთან ან სხვა მსგავს დოკუმენტებთან დაკავშირებით (მათ შესაბამისად ანაზღაურების ვალდებულებების ჩათვლით);

(დ) ამგვარი „პირის“ მიერ ქონების, აქტივების ან მომსახურების გადავადებული ან გადაუხდელი ნასყიდობის ფასის გადახდის ყველა ვალდებულებას;

(ე) ყველა სხვა „პირის“ მიმართ არსებული დავალიანებას, რომელიც უზრუნველყოფილია „უზრუნველყოფის საშუალებით“, რომელიც ამგვარმა „პირმა“ უზრუნველყო საკუთარი ნებისმიერი აქტივის (რომლის ღირებულებაც, წინამდებარე მიზნებისთვის, განისაზღვრება ამგვარი აქტივის საბალანსო ანგარიშის შესაბამის ღირებულებაზე მითითებით შესაბამის უკანასკნელ წლიურ

ფინანსურ ანგარიშთან (IFRS-ის შესაბამისად დათვლილი) მიმართებით) მიმართ, მიუხედავად იმისა, ცნობს თუ არა ამგვარ დავალიანებას აღნიშნული „პირი“;

(ვ) სხვა „პირების“ ყველა დავალიანებას, რომელიც გარანტირებულია ან ანაზღაურებულია „ემიტენტის“ მიერ ან უზრუნველყოფილია „ემიტენტის“ აქტივებით, იმ ოდენობით, რომელიც გარანტირებულია ან ანაზღაურებულია ამგვარი „პირის“ მიერ;

(ზ) ფასიანი ქაღალდების გამოშვებასთან შესაბამისად მოდიებული ნებისმიერი თანხას, რომელიც აშკარად ექვემდებარება დაბრუნებას;

(თ) წმინდა ვალდებულებებს ნებისმიერი ვალუტის ან საპროცენტო განაკვეთის სადაზღვევო ხელშეკრულების შესაბამისად; ან

(ი) ნებისმიერი სხვა ტრანზაქციიდან გამომდინარე მოზიდული ნებისმიერ თანხას (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, ნებისმიერი ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით ან ნასყიდობის ხელშეკრულება), რომელსაც სესხის ტოლფასი ეკონომიკური ან კომერციული ეფექტი გააჩნია,

და ნებისმიერ თარიღზე ნებისმიერი „პირის“ დავალიანების ოდენობა იქნება ამგვარ თარიღზე ყველა, ზემოთ აღწერილი, უპირობო ვალდებულებების გადასახდელი ნაშთი, ხოლო ყველა, ზემოთ აღწერილი, პირობით ვალდებულებასთან მიმართებით, მაქსიმალური პასუხისმგებლობა, რომელიც წარმოიშობოდა ვალდებულების საფუძვლად არსებული პირობის დადგომისას;

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

**„პირი“** ნიშნავს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს, კომპანიას, კორპორაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ერთობლივ საწარმოს, გაერთიანებას, ტრასტს, დაწესებულებას, ორგანიზაციას, სახელმწიფო ან ნებისმიერ სხვა საწარმოს, მიუხედავად იმისა წარმოადგენს თუ არა ეს უკანასკნელ დამოუკიდებელ იურიდიულ პირს;

**„პროცენტის გადახდის თარიღი“** ნიშნავს „პირობების დოკუმენტის“ მიხედვით დადგენილ პროცენტის გადახდის თარიღებს. „პროცენტის განსაზღვრის თარიღი“ ნიშნავს, „პროცენტის დარიცხვის პერიოდისთვის“, აღნიშნული პერიოდის პირველ „სამუშაო დღემდე“ ორი „სამუშაო დღით“ ადრე არსებულ „სამუშაო დღეს“;

**„პირობები“** ნიშნავს ამ „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებულ „ობლიგაციების პირობებს“.

**„რეპო“** ნიშნავს ფასიანი ქაღალდების ხელახლა შესყიდვის ან ხელახლა გაყიდვის ხელშეკრულებას ან საპირისპირო ხელახლა შესყიდვის ან ხელახლა გაყიდვის ხელშეკრულებას, ფასიანი ქაღალდების თხოვნის ან გაქირავების ხელშეკრულებას ან ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებულ ნებისმიერი აღნიშნულის მსგავსი ეფექტის და მიზნების მქონე ხელშეკრულებას;

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

**„უზრუნველყოფის საშუალება“** ნიშნავს ნებისმიერ გირავნობას/იპოთეკას (მათ შორის ნაღდი ფულის საშუალებების განკარგვის შეზღუდვას), თავდებობას, ყადაღას, შეზღუდვას ან ვალდებულებას (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, ნებისმიერი კანონმდებლობით აღნიშნულის ნებისმიერი ანალოგიას), რაც კონკრეტულ კრედიტორს უპირატესობას ანიჭებს ან უკეთეს მდგომარეობაში აყენებს სხვა კრედიტორებთან მიმართებით. ყოველგვარი ექვის გამორიცხვის მიზნით, ამ „პირობების“ მიზნებისთვის „უზრუნველყოფის საშუალებად“ დაკვალიფიცირდება კრედიტორისთვის ნებისმიერი უპირატესობის მინიჭება იმის-და მიუხედავად, კლასიფიცირდება თუ არა ამგვარი უპირატესობა მოთხოვნის უფლების უზრუნველყოფის საშუალებად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის საფუძველზე.

**„თავისუფალი აქტივი“** ნიშნავს ნებისმიერ აქტივს, რომელიც არ არის „უზრუნველყოფის საშუალება“;

**„შეიღობილი კომპანია“** „ნებისმიერი „პირთან“ („პირველი პირი“) მიმართებით ნიშნავს მოცემულ დროს, ნებისმიერ სხვა „პირს“ („მეორე პირი“) (ა) რომლის საქმიანობას და პოლიტიკას პირდაპირ ან არაპირდაპირ აკონტროლებს „პირველი პირი“ ან (ბ) რომლის კაპიტალის, ხმის მიცემის უფლების მქონე აქციების ან სხვა საკუთრების უფლების 50 პროცენტზე მეტს ფლობს, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, „პირველი პირი“;

**„გადასახადი“** ნიშნავს ნებისმიერ გადასახადს, დანაკისრს, ვალდებულებას, ბაჟს ან სხვა საკომისიოს ან მსგავს გამოქვითვას, წარმოშობის (დარიცხული პროცენტებისა და ჯარიმების და შესაბამისი დამატებების ჩათვლით), განსაზღვრის და დაკისრების საფუძვლის და ფორმის მიუხედავად.

**„პროსპექტი“** თუ ემისიის პროსპექტის ტექსტი სხვაგვარად არ მიუთითებს, მითითება „წინამდებარე პროსპექტზე“ გულისხმობს მითითებას სებ-ის მიერ სათანადო წესით დამტკიცებულ ემისიის პროსპექტზე.

**„ანგარიშგების თარიღი“** ნიშნავს ნებისმიერ იმ თარიღს, რა მდგომარეობითაც „ემიტენტს“ აქვს „ობლიგაციონერებისთვის“ ინფორმაციის გამჟღავნების ვალდებულება ამ პროსპექტის 2.6.2(ზ) პუნქტის საფუძველზე;

**„სააღრიცხვო თარიღი“** ნიშნავს „პროცენტის გადახდის თარიღამდე“ ან „გამოსყიდვის თარიღამდე“ სამი (3) „სამუშაო დღით“ ადრე სამუშაო დღის დასრულებამდე;

**„სესხის მომსახურების კოეფიციენტი“** - ნიშნავს შემდეგი მონაცემების თანაფარდობას და ითვლება „ემიტენტის“ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მუხლების გამოყენებით:

მრიცხველი: უკანასკნელი 12 თვის განმავლობაში „EBITDA“-ს დამატებული ცვლილება სამუშაო კაპიტალში, დაკლებული „ემიტენტის“ ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური აქტივებისა და საინვესტიციო ქონების შესყიდვისთვის გადახდილი თანხები, დამატებული ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული თანხები, დაკლებული გაცემული სესხები, დაკლებული დივიდენდების ან კაპიტალის შემცირების შედეგად გაცემული თანხები, დამატებული მიღებული სესხები, დამატებული კაპიტალის ზრდა, დამატებული გაცემული სესხების უკან დაბრუნებები.

მნიშვნელი: შემდეგი მუხლების ჯამი უკანასკნელი 12 თვის განმავლობაში:

- ა) „ფინანსური ხარჯები“ უკანასკნელი 12 თვის განმავლობაში;
- ბ) ნებისმიერი „ვალდებულების“ დაგეგმილი და სავალდებულო დაფარვა და ნებაყოფლობითი წინასწარი დაფარვა უკანასკნელი 12 თვის განმავლობაში;
- ც) მსესხებლის მიერ ნებისმიერი ძირის გადახდა უკანასკნელი 12 თვის მანძილზე ნებისმიერი ინდივიდუალური საიჯარო ვალდებულებების ან სხვა ვალდებულებების მოსამსახურებლად;

„ფინანსური ხარჯები“ ნიშნავს უკანასკნელი 12 თვის განმავლობაში შემდეგი მუხლების ჯამს: „დავალიანებიდან“ გამომდინარე პროცენტი, საკომისიო, წინსწრების საკომისიო, პრემიუმი და სხვა ფინანსური გადასახადი, რომელიც არის გადახდილი, გადასახდელი ან კაპიტალიზირებული უკანასკნელი 12 თვის მანძილზე, მათ შორის:

- ა) ითვალისწინებს ფინანსური იჯარის (საიჯარო ვალდებულებები და სხვა ვალდებულებები) საპროცენტო (მაგრამ არა ძირი) გადასახადს;
- ბ) 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;

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

**„დეფოლტის შემთხვევა“** გამოიყენება 2.6.6(I) პუნქტის მნიშვნელობით.

**„პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“** გამოიყენება 2.6.6(II) პუნქტის მნიშვნელობით.

**„დამოუკიდებელი შემფასებელი“** არის „აუდიტორული კომპანია“ ან მესამე მხარე – ექსპერტი, რომელიც კონკრეტულ საკითხთან დაკავშირებით შეირჩევა „ემიტენტის“ მიერ და (ა) წარმოადგენს ნებისმიერს დიდი ოთხეული საბუღალტრო/აუდიტორული ფირმიდან (Deloitte & Touche, Ernst &

Young, KPMG ან PricewaterhouseCoopers და მათი წევრი ფირმები და ფილიალები), ან (ბ) დამტკიცებულ იქნება „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ იმ პირობით, რომ ეს ფირმა ან მესამე მხარე არ უნდა იყოს „ემიტენტთან“ „აფილირებული პირი“.

**„აფილირებული პირი“** რომელიმე კონკრეტულ „პირთან“ მიმართებით არის (ა) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც პირდაპირ ან ირიბად აკონტროლებს ამ კონკრეტულ „პირს“ ან პირდაპირ ან ირიბად კონტროლდება ამ კონკრეტული „პირის“ მიერ ან იმყოფება ამ „პირთან“ ერთად, პირდაპირ ან ირიბად, საერთო კონტროლის ქვეშ (ამ განმარტების მიზნებისთვის, „**კონტროლი**“, როდესაც გამოიყენება რომელიმე „პირთან“ მიმართებით, ნიშნავს უფლებამოსილებას, წარმართოს ან განსაზღვროს ამ „პირის“ მენეჯმენტის ან პოლიტიკის მიმართულება, პირდაპირ თუ ირიბად, ხმის მიცემის უფლების მქონე ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით, სახელშეკრულებო ურთიერთობით ან სხვაგვარად), ან (ბ) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც არის ამ კონკრეტული „პირის“, მისი „შვილობილის“ ან (ა) ქვეპუნქტში აღწერილი ნებისმიერი სხვა „პირის“ დირექტორი, სამეთვლეყურეო საბჭოს წევრი ან ოფიცერი.

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

**„გამჭვირვალობის წესი“** გულისხმობს საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2020 წლის 07 ოქტომბრის №181/04 ბრძანებით დადგენილი „ემიტენტის შესახებ ინფორმაციის გამჭვირვალობისა და ემიტენტისათვის ფასიანი ქაღალდების რეგისტრატორის დანიშვნის წესი“.

**„დეპოზიტარი“** ან **„ცენტრალური დეპოზიტარი“** ნიშნავს სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალურ დეპოზიტარს“ (ს/ნ 204935400), ან მის ნებისმიერ უფლებამონაცვლეს.

**„ხელშეკრულება“** ნიშნავს ემიტენტსა და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ შორის დადებულ ხელშეკრულებას წარმომადგენლობის განხორციელების პირობების თაობაზე.

**„ემიტენტის წილობრივი მონაწილეობის საწარმო“** ნიშნავს ნებისმიერ კომპანიას ან კომერციული მიზნით შექმნილ ნებისმიერ სუბიექტს, სადაც „ემიტენტი“ პირდაპირ ან არაპირდაპირ ფლობს წილს, ამგვარი წილობრივი მონაწილეობის პროცენტულობის მიუხედავად.

**„გაშლილი ხელის პრინციპი“** ნიშნავს კომერციულ გარიგებებში გამოყენებულ პრინციპს, რომლის თანახმადაც „აფილირებულ პირებს“ შორის დადებული გარიგებები უნდა სტრუქტურირდეს და შეფასდეს ისე, როგორც ეს მოხდებოდა დამოუკიდებელ მხარეებს შორის.

## **2.7. ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა წარმომადგენლის და ვებ-გვერდის მითითება.**

ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა წარმომადგენელია:

შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“

მისამართი: ვაჟა-ფშაველას 71, თბილისი

ტელ: 032 220 74 07

ელ-ფოსტა: [info@nplaw.ge](mailto:info@nplaw.ge)

**2.8. ფასიანი ქაღალდებთან დაკავშირებული უფლებების აღწერა, მათ შორის ამ უფლებების ნებისმიერი შეზღუდვებისა და ამ უფლებების განხორციელების პროცედურის აღწერა.**

იგივე, რაც 2.6 პუნქტში.

**2.9. ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვის აღწერა.**

მსგავსი შეზღუდვა დაფიქსირებული არ არის.

**2.10. საკონტროლო პაკეტის შეძენასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო მოთხოვნების მოკლე აღწერა.**

არ არის რელევანტური

**2.11. მითითება, მესამე მხარის მიერ ემიტენტის საჯარო აქციების საკონტროლო პაკეტის შესაძლო შეძენის შესახებ.**

არ არის რელევანტური

**2.12. არსებობის შემთხვევაში ემიტენტის ან მისი საგალო ფასიანი ქაღალდების საკრედიტო რეიტინგები.**

„ემიტენტს“ საკრედიტო რეიტინგი არ აქვს.

### **3. საჯარო შეთავაზების პირობები**

**3.1. შეთავაზების პირობები, მოსალოდნელი გრაფიკი და შეთავაზებაში მონაწილეობისათვის საჭირო პროცედურები**

**3.1.1. პირობები, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს შეთავაზება.**

შეთავაზება უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს კანონმდებლობით და ამ ემისიის პროსპექტით გათვალისწინებულ პირობებს.

**3.1.2. ემისიის/ შეთავაზების ჯამური ოდენობის საორიენტაციო მაჩვენებელი.**

შეთავაზებული „ობლიგაციების“ ოდენობაა 40 მილიონ დოლარამდე, რომელთა გამოშვება განხორციელდება ერთი ან ერთზე მეტი ემისიით აშშ დოლარსა ან ევროში.

**3.1.3. პერიოდი, რის განმავლობაშიც იქნება შესაძლებელი ემისიით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების შეძენა, ასევე მასში მონაწილეობის მისაღებად საჭირო პროცესის აღწერა.**

„ობლიგაციების“ შეთავაზების და პროსპექტის მოქმედების ვადად განისაზღვრება წინასწარი პროსპექტის დამტკიცებიდან 12 თვე. შეთავაზების პროცესი წარიმართება ქვემოთ განსაზღვრული პროცედურის შესაბამისად:

(ა) „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესი

„განთავსების აგენტი“ განახორციელებს „ობლიგაციების“ შეთავაზებას „ემიტენტის“ სახელით, „ემიტენტთან“ გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე. შეთავაზების დაწყებამდე, „ობლიგაციებისადმი“ ინტერესის უზრუნველყოფის მიზნით, „განთავსების აგენტს“ და/ან მის უფლებამოსილ შუამავალს/შუამავლებს უფლება აქვთ დამტკიცებული წინასწარი „ემისიის პროსპექტი“ გაუზიარონ პოტენციურ „კვალიფიციურ ინვესტორებს“.

პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ მათი ინტერესი „ობლიგაციების“ შესყიდვისადმი გამოხატონ „განთავსების აგენტისთვის“ განაცხადის/შეტყობინების მიწოდების გზით. ამგვარი ინტერესის გამოხატვა შესაძლებელია ელექტრონული კომუნიკაციის ან „განთავსების აგენტის“ მიერ აღიარებული ნებისმიერი სხვა საშუალებით. „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხად(ებ)ის მიღების საბოლოო თარიღი განისაზღვრება „ემიტენტის“ და „განთავსების აგენტის“ შეთანხმებით. თუ ამგვარი საბოლოო თარიღი არ არის „სამუშაო დღე“, წინა „სამუშაო დღე“ ჩაითვლება განაცხად(ებ)ის მიღების საბოლოო თარიღად.

„ობლიგაციებზე“ დასარიცხი საპროცენტო განაკვეთი დადგინდება პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში. ამგვარი საბოლოო საპროცენტო განაკვეთი აისახება საბოლოო „ემისიის პროსპექტში“.

თუ პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში, ისინი გამოხატავენ ინტერესს შეიძინონ წინასწარი ან საბოლოო „პროსპექტით“ შეთავაზებულზე მეტი ოდენობის „ობლიგაციები“, ამგვარი მოთხოვნა დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ, ინვესტორების მიერ

წარდგენილ განაცხადებში მითითებული რაოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, როგორც ამას გადაწყვეტს „ემიტენტი“ თავისი შეხედულებისამებრ. ამასთან, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ამგვარ პოტენციურ ინვესტორს უფლება აქვს უარი თქვას ან გააგრძელოს „ობლიგაციების“ შესყიდვის პროცესში მონაწილეობა. „განთავსების აგენტს“ ამგვარი გადაწყვეტილების თაობაზე უნდა ეცნობოს წერილობით, ელექტრონულად ან სხვა ფორმით დაუყოვნებლივ (არა უგვიანეს იმ „სამუშაო დღის“ 14:00 საათისა (თბილისის დროით), რომელიც მოსდევს იმ დღეს, როცა ინვესტორს ეცნობა მისი განაცხადის კორექტირების („ობლიგაციების“ რაოდენობასთან მიმართებით) თაობაზე. ამგვარი გადაწყვეტილების „განთავსების აგენტისათვის“ შეუტყობინებლობა უფლებას აძლევს „განთავსების აგენტს“, თავისი შეხედულებისამებრ, განიხილოს ინვესტორის თავდაპირველი განაცხადი (მოთხოვნილი „ობლიგაციების“ სრულ რაოდენობასთან მიმართებით) ან უარი თქვას განაცხადზე.

პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესის დასრულების შემდეგ, „განთავსების აგენტი“ გააკეთებს განაცხადებას შეთავაზების დასრულებასთან დაკავშირებით და შეატყობინებს იმ ინვესტორებს (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად), რომელთა განაცხადები (მათ შორის, „ობლიგაციების“ რაოდენობის მხრივ კორექტირებული განაცხადები) დაკმაყოფილდა. ამგვარი შეტყობინება უნდა შეიცავდეს მითითებას „ობლიგაციებზე“ დასარიცხ საპროცენტო განაკვეთზე და იმ „ობლიგაციების“ რაოდენობაზე, რომელთა მიმართაც პოტენციური ინვესტორების შესყიდვის მოთხოვნები დაკმაყოფილდა. შეთავაზების დასრულების შესახებ განცხადების გაკეთებისთანავე, პოტენციური ინვესტორების ის განაცხადები, რომლებიც დაკმაყოფილდა, იქნება გამოუხმობადი და სავალდებულო ძალის მქონე ამგვარი ინვესტორებისათვის („ინვესტორები“).

„ინვესტორებმა“ „ობლიგაციების“ შესაბამისი რაოდენობის შესასყიდად საჭირო თანხები სრულად უნდა განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე „გამოშვების თარიღამდე“ არა უგვიანეს 2 „სამუშაო დღისა“. „ინვესტორებმა“ ამგვარი საბროკერო ანგარიშები უნდა გახსნან ერთ-ერთ „განთავსების აგენტთან“. „ემიტენტი“ შესყიდული „ობლიგაციების“ მიწოდებას განახორციელებს „გამოშვების დღეს“ იმავე საბროკერო ანგარიშზე. საგამონაკლისო შემთხვევებში, „განთავსების აგენტს“ შეუძლია თავისი შეხედულებისამებრ მისცეს უფლება „ინვესტორს“, რათა მან „ობლიგაციების“ შესასყიდად საჭირო თანხები განათავსოს „განთავსების აგენტთან“ გახსნილ „ემიტენტის“ ანგარიშზე („განთავსების აგენტთან“ გახსნილი „ინვესტორის“ საბროკერო ანგარიშის ნაცვლად). ამ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ მიწოდება განხორციელდება „დეპოზიტართან“ ან სხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“ გახსნილ „ინვესტორის“ ანგარიშზე.

იმ შემთხვევაში, თუკი პირველადი განთავსების პერიოდში ინვესტორი „ობლიგაციებს“ შეიძენს მათი გამოშვების თარიღის შემდეგ, იგი ვალდებული იქნება „ობლიგაციის“ ნომინალურ ღირებულებასთან ერთად გადაიხადოს მათი შემენის თარიღისთვის დარიცხული კუპონიც.

გამონაკლისის სახით, „ემიტენტი“ და/ან „განთავსების აგენტი“ ემიტენტის წინასწარი თანხმობის შემთხვევაში უფლებამოსილია პოტენციური ინვესტორებისთვის (მათ შორის და არა მხოლოდ, „შემყიდველი ინვესტორებისთვის“) დაადგინოს გარკვეული შეღავათები ვადებთან ან პირობებთან დაკავშირებით.

„ობლიგაციების“ განთავსების შემდეგ, „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილნი არიან ფლობდნენ „ობლიგაციებს“ ჩანაწერის ფორმით „დეპოზიტართან“ თუ თავად არიან ცენტრალური დეპოზიტარის სისტემის მონაწილეები ან სხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“ გახსნილ ანგარიშზე.

იმ შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციები“ გადატანილი იქნება სხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“, „ობლიგაციების მფლობელებმა“ უნდა უზრუნველყონ, რომ შესაბამისი „ანგარიშის მწარმოებელი“ „გადახდის და კალკულაციის აგენტს“ მოთხოვნისთანავე უმოკლეს ვადებში მიაწვდის ინფორმაციას „ინვესტორების“ და მათი საგადასახადო სტატუსის შესახებ.

(ბ) ცვლილებების განხორციელება შეთავაზების მიმდინარეობისას

თუ შეთავაზების პროცესში (დროის მონაკვეთი შეთავაზების დაწყებიდან „გამოშვების თარიღამდე“) „ემიტენტი“ გადაწყვეტს შეცვალოს მნიშვნელოვანი ინფორმაცია „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით (ცვლილებები დაექვემდებარება ეროვნული ბანკის მიერ თავიდან დამტკიცებას,

რაც არ ნიშნავს, რომ აუცილებლად მოხდება მათი დამტკიცება), მაგალითად, ფასიანი ქაღალდების რაოდენობა, ფასი, საპროცენტო განაკვეთი, შეთავაზების პერიოდი და ა.შ., „ემიტენტმა“ „ინვესტორებს“ უნდა განუსაზღვროს სულ მცირე 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის ვადა მათი მოთხოვნის გაუქმებისათვის. ამ ვადის ამოწურვის შემდეგ, „ემიტენტს“ უფლება აქვს გააგრძელოს შეთავაზება შეცვლილი პირობებით.

თუ შეიცვლება რომელიმე არსებითი (მატერიალური) ფაქტი, რომელიც განიმარტება ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2022 წლის 7 ოქტომბრის N179/04 ბრძანებით, ინვესტორებს, რომლებმაც შეისყიდეს „ობლიგაციები“, უფლება აქვთ გააუქმონ ამგვარი ნასყიდობა და მოითხოვონ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ გამოსყიდვა მათი ძირითადი თანხისა და ნებისმიერი დარიცხული პროცენტის სანაცვლოდ. „ინვესტორები“, რომლებიც არ გააუქმებენ „ობლიგაციების“ შესყიდვას, დაექვემდებარებიან შეთავაზების შეცვლილ პირობებს.

თუ შეთავაზების პროცესში შეიცვლება რაიმე არაარსებითი ინფორმაცია, „ემიტენტმა“, შესაბამისი ცვლილების „ემისიის პროსპექტში“ შეტანამდე, უნდა შეატყობინოს „ობლიგაციონერებს“ და მიაწოდოს მათ დოკუმენტი, რომელიც ასახავს ამგვარ შეცვლილ ინფორმაციას.

#### **(გ) შეტყობინებები**

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციონერებს“ მიმართ უნდა გაეგზავნოს „ცენტრალურ დეპოზიტარს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, რომელიც თავის მხრივ ვალდებულია აცნობოს ყველა შესაბამის ანგარიშის მწარმოებელს“.

„ობლიგაციონერებმა“ შეტყობინება უნდა გაუგზავნონ „ანგარიშის მწარმოებელს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, თუ „ანგარიშის მწარმოებელი“ „ობლიგაციონერებს“ წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებს.

ყოველგვარი ექვის გამორიცხვის მიზნით ამ პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინების მატერიალური სახით შესაბამის მისამართზე გაგზავნის შემთხვევაში, შეტყობინება ითვლება სათანადო წესით გაგზავნილად და იგი არ საჭიროებს დამატებით ელ-ფოსტით მეშვეობით გაგზავნას. რეგულირებადი ინფორმაციის გასაჯაროების მიზნით გამოყენებულ იქნება ვებგვერდი <https://alma.ge/> აღნიშნულ ვებგვერდზე მოხდება რეგულირებადი ინფორმაციის გამოქვეყნება, მათ შორის, „გამჭვირვალობის წესის“ მე-9 მუხლით დადგენილი ვალდებულებების შესრულება:

- ✓ ნებისმიერი ცვლილება საჯარო ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებთან დაკავშირებით, მათ შორის, ისეთი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდის პირობებში, რომლებმაც შესაძლოა არაპირდაპირი გავლენა იქონიოს ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებზე ან რომლებიც გამომდინარეობს სასესხო პირობებისა და საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებიდან;
- ✓ ინფორმაცია სასესხო ფასიანი ქაღალდის საპროცენტო განაკვეთის, პერიოდული გადახდების, კონვერტაციის/გადაცვლის, ყიდვის ან გაუქმების უფლების, ან დაფარვის შესახებ;
- ✓ ისეთი ინფორმაცია, რომელიც საჭიროა საჯარო ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა უფლებების სათანადოდ განსახორციელებლად;
- ✓ ინფორმაცია საერთო კრების ადგილის, დროის, დღის წესრიგისა და საერთო კრებაში მონაწილეობის მიღების უფლების შესახებ;

#### **3.1.4. მითითება, რა დროს და რა გარემოებებში არის შესაძლებელი გაუქმდეს ან შეჩერდეს შეთავაზება და არის თუ არა შესაძლებელი შეთავაზების გაუქმება გაყიდვების დაწყების შემდეგაც.**

იმ შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციების“ ან მათი ნაწილის გასხვისება ან განთავსება ვერ მოხდა შესაბამის მფლობელებზე, „ობლიგაციები“ ან მათი ნაწილი ჯერ დაუბრუნდება „კომპანიას“ და შემდეგ კი გაუქმდება.

#### **3.1.5. განმცხადებლების მიერ გადახდილი ზედმეტი თანხის დაბრუნების შესაძლებლობის აღწერა.**

იმ შემთხვევაში, თუ განმცხადებლის მიერ შეთავაზების ეტაპზე გადმორიცხული იქნება იმაზე მეტი თანხა, ვიდრე ეს მიემართება მისთვის გადაცემული ობლიგაციების რაოდენობას, იგი უფლებამოსილია მიმართოს „განთავსების აგენტს“ და ეს უკანასკნელი თანხის დაბრუნებას უზრუნველყოფს 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში.

**3.1.6. ფასიანი ქაღალდების საფასურის გადახდის, ფლობის გადაცემის და მიწოდების მეთოდებისა და ვადების აღწერა.**

ფასიანი ქაღალდების საფასურის გადახდის, ფლობის გადაცემის და მიწოდების მეთოდები და ვადები გაწერილია 3.1.3 (ა) „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესის პუნქტში.

**3.1.7. იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორებს უფლება აქვთ გააუქმონ თავიანთი განაცხადი, იმ პერიოდის მითითება, რომლის განმავლობაშიც განაცხადი შეიძლება გაუქმებული იყოს ინვესტორის მიერ.**

ინვესტორებს არ აქვთ გაგზავნილი „განთავსების აგენტისთვის“ გაგზავნილი ოფიციალური განაცხადის გაუქმების უფლება.

**3.1.8. შეთავაზების შედეგების გასაჯაროების საშუალებებისა და დროის მითითება.**

განთავსების ანგარიში ეროვნულ ბანკს წარედგება ფასიანი ქაღალდების საჯარო შეთავაზების დასრულებიდან 1 თვის განმავლობაში.

**3.1.9. პროცედურები უპირატესი შესყიდვის უფლების განხორციელების, ამ უფლების შესაძლო ცვლილების და ამ უფლების არ გამოყენების შემთხვევაში.**

„ობლიგაციებთან“ მიმართებით არ მოქმედებს უპირატესი შესყიდვის უფლება.

**3.2. განაწილებისა და წილების მიკუთვნების გეგმა**

**3.2.1. პოტენციური ინვესტორების სხვადასხვა კატეგორიები, რომელთათვისაც ხორციელდება ფასიანი ქაღალდების შეთავაზება.**

„ობლიგაციების“ ბუნებიდან გამომდინარე, მისი შეთავაზება იგეგმება „ფასიანი ქაღალდების კანონით“ ნებადართულ ყველა პირზე.

**3.2.2. ფასიანი ქაღალდის შეძენაზე/გამოწერაზე განაცხადის განმახორციელებელი პირებისთვის მათზე განაწილებულ რაოდენობასთან დაკავშირებით შეტყობინების გაგზავნის პროცესი.**

პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესის დასრულების შემდეგ, „განთავსების აგენტი“ გააკეთებს განცხადებას შეთავაზების დასრულებასთან დაკავშირებით და შეატყობინებს იმ ინვესტორებს (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად), რომელთა განაცხადები (მათ შორის, „ობლიგაციების“ რაოდენობის მხრივ კორექტირებული განაცხადები) დაკმაყოფილდა. ამგვარი შეტყობინება უნდა შეიცავდეს მითითებას „ობლიგაციებზე“ დასარიცხ საპროცენტო განაკვეთზე და იმ „ობლიგაციების“ რაოდენობაზე, რომელთა მიმართაც პოტენციური ინვესტორების შესყიდვის მოთხოვნები დაკმაყოფილდა. შეთავაზების დასრულების შესახებ განცხადების გაკეთებისთანავე, პოტენციური ინვესტორების ის განაცხადები, რომლებიც დაკმაყოფილდა, იქნება გამოუხმობადი და სავალდებულო ძალის მქონე ამგვარი ინვესტორებისათვის. ვაჭრობის დაწყება დაუშვებელია ამგვარი შეტყობინების მიღებამდე.

**3.2.3. მითითება ემიტენტის მენეჯმენტზე, დირექტორებზე და აქციონერებზე თუ აპირებენ შეთავაზებაში მონაწილეობის მიღებას.**

„ემიტენტისთვის“ ასეთი ინფორმაცია უცნობია.

**3.3. ფასის დადგენა**

**3.3.1. ფასიანი ქაღალდების შეთავაზების ფასის მითითება, ინვესტორზე დაკისრებული ნებისმიერი ხარჯის ან გადასახადის დაკონკრეტებით.**

„ობლიგაციების“ განთავსება მოხდება მხოლოდ ნომინალური ღირებულების 100%-ის ფასად. „ემიტენტი“ არ განიხილავს ფასიანი ქაღალდების სხვაგვარ განფასებას. თუმცა, იმ შემთხვევაში, თუ საბოლოო ფასი განსხვავებული იქნება აღნიშნული გაცხადებული ფასისაგან, ინვესტორს შეუძლია გააუქმოს შეძენაზე ან გამოწერაზე გაკეთებული განაცხადი საბოლოო ფასის გასაჯაროებიდან სულ მცირე 2 სამუშაო დღის განმავლობაში.

**3.3.2. შეთავაზების საბოლოო ფასის დადგენისა და ინვესტორებისთვის მიწოდების პროცესის აღწერა.**

შეთავაზება განხორციელდება ნომინალური ღირებულების 100%-ად და „ემიტენტი“ არ განიხილავს სხვაგვარ განფასებას.

**3.4. განთავსება**

**3.4.1. შეთავაზებაში/განთავსებაში ჩართული იურიდიული კომპანიის ან/და „ობლიგაციონერების“ წარმომადგენლის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია.**

არ არის რელევანტური ამ ემისიისთვის.

3.4.2. ანგარიშსწორების აგენტების დასახელება და მისამართი/საკონტაქტო ინფორმაცია.

სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206)

მისამართი: ქ. თბილისი 0105, პუშკინის ქუჩა N3

ელ.ფოსტა: [gt@gt.ge](mailto:gt@gt.ge); [sales@gt.ge](mailto:sales@gt.ge)

ტელეფონი: (+995 32) 2 40 11 11

**3.4.3. განთავსების აგენტის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია; ასევე, კონტრაქტის ძირითადი პირობები რაოდენობების, განთავსების საკომისიოს მითითებით.**

(1) შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961)

მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7

ელ. ფოსტა: [info@tbccapital.ge](mailto:info@tbccapital.ge)

ტელ.: (+995 32) 227 27 97

(2) სს „გალტ ენდ ტაგარტი“:

სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206)

მისამართი: ქ. თბილისი 0105, პუშკინის ქუჩა N3

ელ.ფოსტა: [gt@gt.ge](mailto:gt@gt.ge); [sales@gt.ge](mailto:sales@gt.ge)

ტელეფონი: (+995 32) 2 40 11 11

„ობლიგაციების“ განთავსების შედეგად „ემიტენტის“ მიერ მიღებული წმინდა სახსრები (განთავსების საკომისიოს გათვალისწინებით) იქნება მინიმუმ განთავსებული თანხის [1.5]%.

„ობლიგაციების“ განთავსება ხდება „განთავსების აგენტ 1“-თან და „განთავსების აგენტ 2“-თან 2024 წლის 28 ოქტომბერს გაფორმებული შეთანხმების წერილების საფუძველზე.

**3.4.4. მითითება, თუ როდის ჩაითვლება განთავსების ხელშეკრულება შესრულებულად.**

განთავსების ხელშეკრულება შესრულებულად ჩაითვლება „ობლიგაციების“ განთავსებასთან ერთად, თუკი „კომპანიის“ და „განთავსების აგენტის“ შეთანხმებით არ მოხდა ვადის გაგრძელება.

## ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში

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

### საპროცენტო სარგებლის დაბეგვრა

„ობლიგაციებზე“ გადახდილი პროცენტი რეზიდენტი ფიზიკური პირისთვის, არარეზიდენტი იურიდიული და ფიზიკური პირებისთვის (თუ პროცენტი არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას) თავისუფლდება საშემოსავლო და მოგების გადასახადისაგან იმის გათვალისწინებით, რომ „ობლიგაცია“ იქნება 2026 წლის 1 იანვრამდე საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდი გახდება, რაც შესაძლებელი იქნება „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ საბჭოს დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში. კომპანია აპირებს მიმართოს სს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“, რათა ობლიგაციები დაშვებული იქნეს სავაჭროდ აღნიშნულ ბაზარზე. წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისათვის სს „საქართველოს საფონდო ბირჟა“ ითვლება ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზრად მხოლოდ ბირჟის A და B კატეგორიის სალისტინგო სეგმენტში.

„ობლიგაციებზე“ მეწარმე რეზიდენტი იურიდიული პირის (გარდა საბანკო დაწესებულების, საკრედიტო კავშირის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის, სესხის გამცემი სუბიექტისა და სადაზღვევო ორგანიზაციის) მიერ მიღებული პროცენტები ჩაირთვება რეზიდენტი იურიდიული პირის მოგებაში და დაიბეგრება მოგების გადასახადის 15%-იანი განაკვეთით, მხოლოდ შესაბამისი მოგების განაწილებისას.

საბანკო დაწესებულების, საკრედიტო კავშირის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა და სესხის გამცემი სუბიექტის მიერ მიღებული პროცენტი შეიტანება ამ საწარმოების ერთობლივ შემოსავალში და გამოქვითვების შემდეგ დაიბეგრება მოგების გადასახადის 20%-იანი განაკვეთით.

### ობლიგაციების რეალიზაციის დაბეგვრა

„ობლიგაციების“ მიწოდებით მიღებული რეზიდენტი ფიზიკურის პირის, არარეზიდენტი ფიზიკური და იურიდიული პირის შემოსავალი (ზოგადად სარეალიზაციო და შეძენის ფასებს შორის დადებითი სხვაობა ამ ფასიან ქაღალდზე მიწოდების მომენტამდე დარიცხული და აუნაზღაურებელი პროცენტის გაუთვალისწინებლად საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში) განთავსდებიან საშემოსავლო და მოგების გადასახადისაგან (თუ ეს შემოსავალი არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას), იმის გათვალისწინებით, რომ „ობლიგაციები“ იქნება საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და, „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ საბჭოს დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, გახდება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდი.

საქართველოს რეზიდენტი იურიდიული პირი (გარდა საბანკო დაწესებულებისა, საკრედიტო კავშირისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა, სესხის გამცემი სუბიექტისა და სადაზღვევო

ორგანიზაციისა) ვალდებულია „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებულ მოგებაზე გადაიხადოს მოგების გადასახადი 15%-იანი განაკვეთით მას შემდეგ, რაც გაანაწილებს მოგებას.

საბანკო დაწესებულების, საკრედიტო კავშირის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა და სესხის გამცემი სუბიექტის მიერ „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი შეიტანება ამ საწარმოების ერთობლივ შემოსავალში და გამოქვითვების შემდეგ დაიბეგრება მოგების გადასახადის 20%-იანი განაკვეთით.

#### **ძირითადი თანხის გადახდის დაბეგვრა**

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

#### **დამატებული ღირებულების გადასახადი**

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