

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

“გუდაური ლოჯი“

(საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405766755)

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 10,000,000 (ათი მილიონი) აშშ დოლარის 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 აშშ დოლარი. ობლიგაციების გამოშვების თარიღია 2025 წლის 3 ოქტომბერი.

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „გუდაური ლოჯის“ („ემიტენტი“, „კომპანია“) არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები („ობლიგაციები“)
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შპს „გუდაური ლოჯი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 405766755) იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გივი კარტოზიას ქუჩა, N10, სადარბაზო N4, სართული 2, კომერციული ფართი, N10 ფაქტობრივი მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გივი კარტოზიას ქუჩა, N10, სადარბაზო N4, სართული 2, კომერციული ფართი, N10 ელ. ფოსტა: info@gudaurilodge.ge ვებ-გვერდი: https://gudaurilodge.ge/ ტელეფონი: (+995 32) 2 200 600
განთავსების აგენტის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206) მისამართი: საქართველო, თბილისი 0108, პუშკინის ქ. N3 ელ-ფოსტა: st@gt.ge ვებ-გვერდი: https://galtandtaggart.com/en ტელეფონი: (+995 32) 2 44 01 11
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი მისამართი: 0114 თბილისი, საქართველო, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1 ელფოსტა: info@nbg.gov.ge ვებგვერდი: www.nbg.gov.ge ტელ: (+995 32) 2 40 64 06 ფაქსი: (+995 32) 2 40 65 77
ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის ნომერი	GE 2700605191 - 1 - 01
ემისიის საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი ISIN	GE 2700605191
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი:	26 სექტემბერი, 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:



2 ოქტომბერი, 2025 წელი.

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი:

შპს "გუდაური ლოჯი" (ს/ნ: 405766755)

ხელმოწერილია შპს "გუდაური ლოჯის" სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: გიორგი ალფაიძე

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი:

01.10.2025

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: გივი კობერიძე

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

01.10.2025

ხელმოწერილია სს "გალტ ენდ თაგარტის" სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ქეთევან თოიძე

თანამდებობა: დირექტორის მინდობილი პირი

ხელმოწერა:

თარიღი:

01.10.2025

ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ

ობლიგაციების ძირითადი მახასიათებლები:

ობლიგაციის საპროცენტო სარგებელი (კუპონი)	ობლიგაციაზე საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება მისი ნომინალური ღირებულებიდან და შეადგენს წლიურად 8.25 %-ს.
ობლიგაციების ამორტიზაციის პირობები	ობლიგაციების ძირი თანხის გადახდა სრულად მოხდება ობლიგაციების დაფარვის თარიღში.
სარგებლის (პროცენტის) დარიცხვა და გადახდა	ობლიგაციებს პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით ობლიგაციების გამოშვების და განთავსების თარიღიდან ობლიგაციების განაღდების (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 360 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება წელიწადში ორჯერ 3 ოქტომბერს და 3 აპრილს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2026 წლის 3 აპრილს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
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 თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2027 წლის 3 ოქტომბერს.
ცენტრალური 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: info@gcsd.ge
სავაჭროდ დაშვება	ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ განაცხადით მიმართოს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ან „თბილისის საფონდო ბირჟას“ ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. “ემიტენტი” აკმაყოფილებს ფასიანი ქაღალდების სავაჭრო სისტემასა და ლისტინგში დაშვების შესახებ დებულების პირობებს. საქართველოს საფონდო ბირჟის ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე:

	GSE Listing Rules. თბილისის საფონდო ბირჟის ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე: TSE Listing Rules.
ობლიგაციების კლასი და სტატუსი	ობლიგაცია წარმოადგენს „კომპანიის“ არასუბორდინირებულ, არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. ყველა ობლიგაციას აქვს თანაბარი, იდენტური სამართლებრივი სტატუსი, ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე.
დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა	გთხოვთ, გაეცნოთ კომპანიის დივიდენდის გაცემის პოლიტიკას, რომელიც აღწერილია პროსპექტის ქვეთავში - „დივიდენდის გაცემის პოლიტიკა“.

ინფორმაცია შეთავაზების შესახებ:

შეთავაზება	10,000,000 აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით 2027 წლის 3 ოქტომბერს.
ობლიგაციების განთავსების მინიმალური მოცულობა	1 ობლიგაცია.
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი).
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	1,000 (ათასი) აშშ დოლარი
ობლიგაციების რაოდენობა	10,000 (ათი ათასი) ცალი.
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	10,000,000 (ათი მილიონი) აშშ დოლარი.
ობლიგაციების გამოშვების ფასი	ობლიგაციის ნომინალური ღირებულების 100%.
ობლიგაციების გამოშვების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება 2025 წლის 3 ოქტომბერს.
ემისიის დამტკიცების შესახებ პარტნიორთა (აქციონერთა) კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებები	სს საქართველოს უძრავი ქონების სამეთვალყურეო საბჭოს 2025 წლის 25 სექტემბრის 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“ მე-7 პუნქტით („ობლიგაციების განადღება და 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 ისეთი თარიღი, რომელზეც დადგება ერთ-ერთი შემდეგი ფაქტი: ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების ვადის გასვლა; ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება; გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა.

ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2027 წლის 3 ოქტომბერს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ფასიანი ქაღალდების რიგითობა კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუნარობის/გაკოტრების შემთხვევაში	გაკოტრების შემთხვევაში, ფასიანი ქაღალდების მფლობელები წარმოადგენენ არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებს. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რიგითობა შემდეგია: ა) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; და საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს, ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს); ბ) სასამართლოს მიერ 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 საგადასახადო თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ კატეგორიას მიეკუთვნება „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები. დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში „ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები“.
კალკულაციის და გადახდის აგენტი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ: 211359206).
დეფოლტი	თუ ადგილი ექნება „დეფოლტის შემთხვევას“ ობლიგაციონერებს შეუძლიათ პროსპექტით განსაზღვრული პირობებით მიმდინარე მოთხოვნები გამოაცხადონ 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 - 10. „დეფოლტის შემთხვევები“).

შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება	ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა სახსრები მოხმარდება საბანკო სესხების რეფინანსირებას, კაპიტალური დანახარჯების გაწევას და რეკაპიტალიზაციას (კაპიტალის განაწილება / შემცირება). 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, მხოლოდ გათვითცნობიერებულ (გამოცდილ) ინვესტორებზე ¹ .
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა.
იურისდიქცია	„პროსპექტიდან“ გამომდინარე და მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა გადაწყდება საქართველოს საერთო სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით, წინამდებარე „პროსპექტით“ განსაზღვრული წესით.
ობლიგაციების განთავსების ხელშეკრულების ძირითადი პირობები	ხელშეკრულება ავალდებულებს აგენტს უზრუნველყოს ობლიგაციების განთავსება მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე. 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 საკომისიო	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

•კავშირი, ერთი მხრივ, ემიტენტს და, მეორე მხრივ, განთავსების აგენტებს შორის

ემიტენტი და განთავსების აგენტი, რომელიც ასევე მოქმედებს როგორც კალკულაციის და გადახდის აგენტის სახით (სს „გალტ ენდ თაგარტი“) დაკავშირებულები არიან არაპირდაპირ. ემიტენტი წარმოადგენს „Georgia Capital PLC“-ის 100%-იან შვილობილ კომპანიას („უკანასკნელი მშობელი“), რომელიც ასევე არაპირდაპირ ფლობს 19.8%-იან წილს (ხმის მიცემის უფლების გარეშე) „Lion Finance Group PLC“-ში (იგივე „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“, იგივე „BGEO Group“), რომელიც თავის მხრივ, ფლობს სს „გალტ ენდ თაგარტის“ 100%-ს. მიუხედავად იმისა, რომ პოტენციური ინვესტორების

¹ გათვითცნობიერებული (გამოცდილი) ინვესტორი - პირი, რომელსაც მინიჭებული აქვს გათვითცნობიერებული ინვესტორის სტატუსი საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2020 წლის 16 დეკემბრის N223/04 ბრძანებით დამტკიცებული „პირის გათვითცნობიერებულ ინვესტორად აღიარების წესის“ შესაბამისად.

პერსპექტივიდან ასეთი კავშირი შეიძლება ჩაითვალოს გარკვეულ რისკ ფაქტორად, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ ამგვარი რისკი არ არის არსებითი, იმის გათვალისწინებით, რომ მას გააჩნია წილი „გალტ ენდ თაგარტში“ ხმის მიცემის უფლების გარეშე. ასევე, აღნიშნული კომპანიების მმართველ ორგანოთა წევრები ერთმანეთისგან სრულად განცალკევებულია და მოცემულ ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება დადებულია არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად, კომერციულ საფუძველზე.

ემიტენტის აუდიტორები და ნებისმიერი მესამე მხარე და/ან ექსპერტები, რომლებიც მონაწილეობენ პროსპექტის მომზადებაში, არ არიან დაკავშირებული განთავსების აგენტთან და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

- **კავშირი განთავსების აგენტებს და პოტენციურ ინვესტორებს შორის**

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია „განთავსების აგენტთან“, კერძოდ, „განთავსების აგენტისა“ 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 აგენტს“. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, „განთავსების აგენტსა“ და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, „განთავსების აგენტსა“ და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი შემცირებულია შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) „განთავსების აგენტს“ კანონმდებლობით მოეთხოვება, რომ როგორც სს „საქართველოს ბანკს“, ასევე ყველა ინვესტორს მოექცეს 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“.

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

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

“გუდაური ლოჯი“

(საიდენტიფიკაციო კოდი: 405766755)

არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციების

ემისიის პროგრამის პროსპექტი

10,000,000 (ათ მილიონ) დოლარის ექვივალენტამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების პირდაპირი, არასუბორდინირებული ობლიგაციები გამოშვებული ერთი ან რამდენიმე ემისიით, ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებად. თითოეული ემისიისთვის (პირველი ემისიის თარიღს აზუსტებს აღნიშნული ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების დოკუმენტი, ხოლო შემდგომი ემისიების 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 „გუდაური ლოჯი“ (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 "გუდაური ლოჯი" (ს/ნ: 405766755)

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".

ბელმოწერილია შპს "გუდაური ლოჯი" სახელით:

ბელმოწერი:

სახელი, გვარი: გიორგი ალფაიძე

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ბელმოწერა:

თარიღი:

26.09.2025

ბელმოწერი:

სახელი, გვარი: გივი კობერიძე

თანამდებობა: დირექტორი

ბელმოწერა:

თარიღი:

26.09.2025

ბელმოწერილია სს "გალტ ენდ თაგარტის" სახელით:

ბელმოწერი:

სახელი, გვარი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: დირექტორი

ბელმოწერა:

თარიღი:

26.09.2025

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 ვებ-გვერდი: 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) გასაგრძელებლად.

შეთავაზება განხორციელდება მხოლოდ „გათვითცნობიერებულ (გამოცდილ) ინვესტორებზე“¹. „ობლიგაციების“ შეთავაზება მეორად ბაზარზე ნებადართულია მხოლოდ „გათვითცნობიერებულ (გამოცდილი) ინვესტორებისთვის“.

ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს შესაბამის განთავსების აგენტს სს „გალტ ენდ თაგარტს“: (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0179, პუშკინის ქ. N3, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი“) და შპს „გუდაური ლოჯს“ (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

¹ გათვითცნობიერებული (გამოცდილი) ინვესტორი - პირი, რომელსაც მინიჭებული აქვს გათვითცნობიერებული ინვესტორის სტატუსი საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2020 წლის 16 დეკემბრის N223/04 ბრძანებით დამტკიცებული „პირის გათვითცნობიერებულ ინვესტორად აღიარების წესის“ შესაბამისად.

სივრცის გარეთ, ან/და (iii) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, სადაც იგი იმყოფება.

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

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

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

ნაბეჭდი სახით პროსპექტი ხელმისაწვდომია განთავსების აგენტისადმი მიმართვის საფუძველზე.

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

დამტკიცებულია საქართველოს ეროვნული
ბანკის მიერ

დამტკიცების თარიღი

სარჩევი

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა.....	7
შესავალი	7
ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ.....	11
ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები	16
მოკლე ინფორმაცია ემიტენტის ბიზნესისა და შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი მატერიალური რისკ ფაქტორების შესახებ	25
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება.....	26
სარეგისტრაციო დოკუმენტი.....	27
კომპანიის მიმოხილვა და ისტორია.....	29
ბიზნესის სეზონურობა.....	32
ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენები.....	34
სამომავლო სტრატეგია და მიზნები.....	34
ინფორმაცია ძირითადი პატენტების, ლიცენზიებისა და საქმიანობაში გამოყენებული რესურსების შესახებ	37
ინფორმაცია ემიტენტის საქმიანობაში გამოყენებული რესურსების შესახებ	37
ბიზნეს პროცესისა და ხარისხის კონტროლის პროცედურები	38
კომპანიის მარკეტინგული პროგრამის აღწერა	38
ძირითადი მომხმარებლები და მომწოდებლები	38
დაზღვევა	38
ინვესტიციები.....	39
ორგანიზაციული სტრუქტურა	39
ინდუსტრიის მიმოხილვა	41
კონკურენტული პოზიცია.....	48
საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა	51
ფინანსური მდგომარეობა	51
კაპიტალიზაცია და დავალიანება.....	54
საოპერაციო შედეგები	59
ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება	63
ფინანსური შეზღუდვების მიმოხილვა.....	65
რისკის ფაქტორები	68
ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები	68
ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები.....	80
შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები.....	86
მარეგულირებელი გარემო	93

მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი	97
საბოლოო ბენეფიციარები	104
ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან	106
სასამართლო დავები	107
ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა	107
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა	108
ობლიგაციების გამოშვების პირობები	116
1. ფორმა, ნომინალური ღირებულება და საკუთრების უფლება	117
2. ობლიგაციების შეთავაზებისა და განთავსების პროცედურა, შეთავაზებაში ცვლილებების შეტანა და ობლიგაციების შემდგომი გასხვისება	117
3. სტატუსი	120
4. „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დანიშვნა	120
5. დათქმები	122
6. საპროცენტო სარგებელი	127
7. ობლიგაციების განაღდება და გამოსყიდვა	127
8. გადახდები	130
9. დაბეგვრა	132
10. დეფოლტის შემთხვევები	132
11. „ობლიგაციონერების“ კრებები, ცვლილებები და უფლებებზე უარის თქმა	134
12. აღსრულება	136
13. ობლიგაციონერების წარმომადგენლის დაცვა	136
14. შეტყობინებები	136
15. ტერმინთა განმარტება	137
16. პუნქტის ბათილობა	141
17. მარეგულირებელი სამართალი და იურისდიქცია	141
ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში	142

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

შესავალი

ფასიანი ქაღალდის დასახელება:	შპს „გუდაური ლოჯის“ („ემიტენტი“, „კომპანია“) არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები („ობლიგაციები“)
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „გუდაური ლოჯი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 405766755) იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გივი კარტოზიას ქუჩა, N10, სადარბაზო N4, სართული 2, კომერციული ფართი, N10 ფაქტობრივი მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გივი კარტოზიას ქუჩა, N10, სადარბაზო N4, სართული 2, კომერციული ფართი, N10 ელ. ფოსტა: info@gudaurilodge.ge ვებ-გვერდი: https://gudaurilodge.ge/ ტელეფონი: (+995 32) 2 200 600
განთავსების აგენტის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ ((საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206) მისამართი: ქ. თბილისი 0108, პუშკინის ქუჩა N3 ელ.ფოსტა: gt@gt.ge ; sales@gt.ge ვებ-გვერდი: https://galtandtaggart.com/en ტელეფონი: +995 322 401 111
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	საქართველოს ეროვნული ბანკი მისამართი: 0114 თბილისი, საქართველო, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1 ტელ: (995 32) 240 6406 ფაქსი: (995 32) 240 6577 ელფოსტა: info@nbg.gov.ge ვებგვერდი: www.nbg.gov.ge
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი:	26 სექტემბერი, 2025 წელი.
პროსპექტის მოქმედების ვადა	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 კაპიტალდაბანდებასთან დაკავშირებული რისკების სრულფასოვნად ან დამოუკიდებლად შეფასებისათვის. ყველა ინვესტორმა თავად უნდა შეაფასოს შესაბამისი პოტენციური რისკები. გარდა ამისა, ინვესტორმა შესაძლოა დაკარგოს მთლიანი ინვესტირებული თანხა ან მისი ნაწილი“.

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

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

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

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

სამომავლო განცხადებები

წინამდებარე „პროსპექტში“ მოცემული განცხადებების ნაწილი შესაძლებელია წარმოადგენდეს „სამომავლო განცხადებებს“. სამომავლო განცხადებები შეიცავს განცხადებებს, რომლებიც ეხება „კომპანიის“ გეგმებს, მოლოდინებს, პროგნოზებს, მიზნებს, სტრატეგიებს, სამომავლო მოვლენებს, სამომავლო შემოსავლებს, კაპიტალდაბანდებებს,

ფინანსურ საჭიროებებს, სამომავლო ოპერაციებს, განვითარებას, ბიზნეს-სტრატეგიას და სხვა ინფორმაციას, რომელიც არ წარმოადგენს ისტორიულ ინფორმაციას.

ისეთი სიტყვები, როგორიცაა „მოსალოდნელი“, „სავარაუდო“, „მიზანი“, „პოტენციური“, „ელის“, „სჯერა“, „მიზნად ისახავს“, „ვარაუდობს“ „შეიძლება“, „სურს“, „შესაძლებელია“, „გეგმა“, „მიღწევა“ და სხვა მსგავსი გამონათქვამები გამოხატავს სამომავლო განცხადებებს, მაგრამ არ არის ერთადერთი საშუალება ამგვარი განცხადებების იდენტიფიცირებისთვის.

თავიანთი ბუნებიდან გამომდინარე, სამომავლო განცხადებები შეიცავს დამახასიათებელ რისკებს და გაურკვევლობებს, როგორც ზოგადს, ასევე კონკრეტულს, და არსებობს რისკი, რომ ვარაუდები, პროგნოზები და სხვა სამომავლო განცხადებები ვერ იქნება მიღწეული. აღნიშნული რისკები, გაურკვევლობები და სხვა ფაქტორები, მათ შორის, მოიცავს „რისკის ფაქტორებში“ და ასევე „პროსპექტის“ სხვა ნაწილებში ჩამოთვლილ ფაქტორებს. ინვესტორებმა უნდა გაითვალისწინონ, რომ ზოგიერთმა მნიშვნელოვანმა ფაქტორმა შესაძლებელია გამოიწვიოს ფაქტობრივი შედეგები, რომლებიც არსებითად განსხვავდება სამომავლო განცხადებებში მოცემული გეგმებისგან, მიზნებისგან, მოლოდინებისგან, ვარაუდებისგან და განზრახვებისგან.

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

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 ანალიტიკურ ინსტრუმენტებზე წვდომა და ცოდნა, რათა შეაფასოს ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების მიზანშეწონილობა და ამგვარი ინვესტიციის გავლენა მის მთლიან საინვესტიციო პორტფელზე მისი კონკრეტული ფინანსური გარემოების კონტექსტში;
- iii. გააჩნდეს საკმარისი ფინანსური რესურსები და ლიკვიდური პოზიცია ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების ყველა რისკის ასაღებად, მათ შორის, როდესაც ძირითადი ნაწილისა და პროცენტის ვალუტა (ლარი ან აშშ

დოლარი) განსხვავდება იმ ვალუტისაგან, რომელშიც ინვესტიციებს იზიდავს ან ახორციელებს პოტენციური ინვესტორი;

- iv. შეეძლოს ობლიგაციების შეთავაზების პირობების სრულყოფილი გაგება და ის უნდა იცნობდეს შესაბამისი ფინანსური ბაზრის მახასიათებლებს;
- v. გააჩნდეს შესაძლებლობა შეაფასოს (თავად ან ფინანსური 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.

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 გუდაური ლოჯი“ (ს/ნ 405766755). იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გივი კარტოზიას ქუჩა, N10, სადარბაზო N4, სართული 2, კომერციული ფართი, N10. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

კომპანიის საკონტაქტო ინფორმაცია:

ელ. ფოსტა: info@gudaurilodge.ge

ვებ-გვერდი: <https://gudaurilodge.ge/>

ტელეფონი: (+995 32) 2 200 600

შპს „გუდაური ლოჯი“ წარმოადგენს პრემიუმ კლასის სასტუმროს გუდაურში, ერთ-ერთ წამყვან სამთო-სათხილამურო კურორტზე საქართველოში. სასტუმრო ოპერირებს 2019 წლიდან. კომპანია სტუმრებს სთავაზობს მრავალფუნქციურ სერვისებს ერთ სივრცეში, რომელიც მოიცავს როგორც საცხოვრებელ ინფრასტრუქტურას, ისე რეკრეაციულ, გასართობ და სარელაქსაციო სივრცეებს. სასტუმროს ტერიტორია პირდაპირ უკავშირდება სათხილამურო ბილიკებს (ski-in/ski-out), რაც მას განსაკუთრებულ კონკურენტულ უპირატესობას ანიჭებს ბაზარზე.

კომპანია სტუმრებს სთავაზობს შემდეგ მნიშვნელოვან სერვისებსა და ინფრასტრუქტურას:

- **სასტუმროს ნომრები** – 121 ერთეული სხვადასხვა კატეგორიით (სტანდარტული, ხედი, სუიტი, დუპლექსი);
- **კვების ობიექტები** – ქართული რესტორანი, ლობი-ბარი, Après-ski ბარი ღია ცის ქვეშ;
- **სპა და დასვენების ზონები** – დახურული აუზი, საუნა, სპა მომსახურება, ღია ჯაკუზი, ფიტნეს ცენტრი;
- **საკონფერენციო ოთახები** – საკონფერენციო და შეხვედრების ოთახები კორპორაციული შეკრებების, ტრენინგების და წვეულებების გასამართად;
- **სათხილამურო სერვისები** – სათხილამურო აბონიმენტების ყიდვის და აღჭურვილობის ქირაობის შესაძლებლობა, სპეციალიზებული სათავსოები სათხილამურო ინვენტარის დასასაწყობებლად;
- **ღვინის ენოთეკა და მაღაზია** – ქართული ღვინის მრავალფეროვანი არჩევანი და ტურისტული ბუტიკი.

გუდაური ლოჯი ემსახურება როგორც ადგილობრივ, ისე საერთაშორისო სტუმრებს და მის ძირითად კონკურენტულ უპირატესობებს წარმოადგენს უმაღლესი დონის მომსახურება, გეოგრაფიული მდებარეობა და ქართული კულტურისა და ტრადიციების საფუძველზე შექმნილი სტუმარმასპინძლობის უნიკალური კონცეფცია.

კომპანიის დატვირთულობის მაჩვენებლები* წლების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

	30 აპრილი, 2025	30 აპრილი, 2024	30 აპრილი, 2023
დატვირთულობის მაჩვენებელი	45.8%	40.7%	35.9%

* ცხრილში ასახულია შესაბამისი თარიღიდან წინა 12 თვის კუმულატიური საშუალო (LTM) დატვირთულობის მაჩვენებლები.

სასტუმროს საშუალო დღიური ფასი ერთ ნომერზე (ADR) წლების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში (აშშ დოლარი):

	30 აპრილი, 2025	30 აპრილი, 2024	30 აპრილი, 2023
ADR	\$ 164.7	\$ 150.0	\$ 129.6

* ცხრილში ასახულია შესაბამისი თარიღიდან წინა 12 თვის კუმულატიური საშუალო (LTM) მაჩვენებლები.

კომპანიის პარტნიორები და ბენეფიციარი მფლობელები

ემიტენტის დედა კომპანია არის სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, რომლის აქციების 100%-იანი წილის მფლობელი არის ჰოლდინგური კომპანია სს „საქართველოს კაპიტალი“, რომლის უშუალო დამფუძნებელია “Georgia Capital” PLC, გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული ჰოლდინგური კომპანია, რომელიც სავაჭროდ დაშვებულია ლონდონის საფონდო ბირჟის ძირითად სავაჭრო პლატფორმაზე (Main Market).

ემიტენტის ჯგუფის იურიდიული სტრუქტურა პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის შეგიძლიათ იხილოთ სარეგისტრაციო დოკუმენტის „ორგანიზაციული სტრუქტურის“ ქვეთავში.

მოკლე ინფორმაცია სექტორთან დაკავშირებით

ტურიზმისა და სტუმარმასპინძლობის სექტორი

ტურიზმი საქართველოსთვის ისტორიულად ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი დარგია - ეკონომიკაში მისი წვლილის, სექტორის ფართო ინკლუზიურობისა და ქვეყნის საერთაშორისო დონეზე პოპულარიზაციის გათვალისწინებით. COVID-19 პანდემიამდე (2019 წელს), ტურიზმის წილი მთლიან შიდა პროდუქტში 8.4% იყო, თუმცა, პანდემიამ ეს სექტორი მნიშვნელოვანი გამოწვევების წინაშე დააყენა როგორც გლობალურად, ისე საქართველოში.

2024 წელს საქართველომ 4.4 მლრდ აშშ დოლარის შემოსავალი მიიღო ტურიზმიდან, რაც წინა წელთან შედარებით 7.3%-იანი ზრდაა. ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები ჯერ კიდევ 2022 წელს დაუბრუნდა პანდემიამდელ მაჩვენებლებს, რაც ბევრი ფაქტორით აიხსნება, მათ შორის, ტურისტების ვიზიტების უფრო სწრაფი აღდგენით, მაღალი ინფლაციით და მიგრანტების ეფექტით.

2024 წელს საქართველოს 6.5 მლნ ვიზიტორი ეწვია (+4.6% წ/წ), რაც მოიცავს როგორც ტურისტულ, ისე ერთდღიან ვიზიტებს. აქედან, 2024 წელს ტურისტების რაოდენობამ 5.1 მლნ შეადგინა და პირველად დაუბრუნდა პანდემიამდელ, 2019 წლის მაჩვენებლებს. თუმცა, ტურისტების რაოდენობის აღდგენა ძირითადად ისრაელიდან და ახალი აზიური ბაზრებიდან გაზრდილმა ინტერესმა განაპირობა, მათ შორის ჩინეთიდან, ინდოეთიდან, ირანიდან, საუდის არაბეთიდან და ცენტრალური აზიის ქვეყნებიდან. რაც შეეხება ერთდღიან ვიზიტორებს, მათი რაოდენობა ჯერ კიდევ მნიშვნელოვნად ჩამორჩებოდა 2019 წლის დონეს, ძირითადად აზერბაიჯანის მიერ დახურული სახმელეთო საზღვრების გამო.

მაშინ, როცა ტურისტების რაოდენობა პირველად 2024 წელს დაუბრუნდა 2019 წლის მაჩვენებლებს, საქართველოში სასტუმრო ოთახების რაოდენობა 49.5%-ით გაიზარდა 2019 წელთან შედარებით და 2024 წლისთვის 36 ათას ოთახს გადააჭარბა. გაზრდილი კონკურენციის ფონზე, სასტუმროებს შეეზღუდათ ფასების ზრდის შესაძლებლობა, საოპერაციო ხარჯების მნიშვნელოვანი ზრდის მიუხედავად. გალტ & თაგარტის შეფასებით, თბილისის სასტუმროებში დატვირთულობის ნახევარი რუსეთის, ევროკავშირის, ირანის, უკრაინის, აზერბაიჯანისა და სომხეთის მოქალაქეებზე ნაწილდება, საიდანაც ტურისტების აღდგენის დინამიკა სუსტი იყო. შედეგად, თბილისში სასტუმროების საშუალო დატვირთულობამ 2024 წელს 54% შეადგინა, რაც 7%-ული პუნქტით ჩამორჩებოდა პანდემიამდელ დონეს. ამასთან, გაზრდილმა კონკურენციამ თბილისის სასტუმროებს განსაკუთრებით შეუზღუდა ფასების ზრდის შესაძლებლობა, საოპერაციო ხარჯების ზრდის მიუხედავად. 2024 წელს თბილისის სასტუმროებში საშუალო დღიური ფასი \$104 იყო, რაც 15%-ით ჩამორჩებოდა 2019 წლის \$123-იან დონეს.

ამავე პერიოდში, რეგიონების სასტუმროების საშუალო დატვირთულობამ 51% შეადგინა, რაც 6%-ული პუნქტით ჩამორჩებოდა პანდემიამდელ დონეს, ხოლო საშუალო დღიური ფასი 105\$ იყო, რაც მცირედით - 3%-ით აღემატებოდა 2019 წლის დონეს.

სათხილამურო კურორტები (გუდაური, ბაკურიანი)

რეგიონებში ტურიზმის უფრო სწრაფი აღდგენა კარგად ჩანს სათხილამურო კურორტებზე საერთაშორისო ვიზიტების დინამიკაში. პანდემიამდე სათხილამურო კურორტებზე საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ განხორციელებული ვიზიტები საშუალოდ 400 ათასის ფარგლებში მერყეობდა, ხოლო 2024 წლის მონაცემებით, 431.8 ათასი შეადგინა, საიდანაც 75.5% გუდაურზე, ხოლო 24.5% ბაკურიანზე ნაწილდება. სეზონურობიდან გამომდინარე, სათხილამურო კურორტებზე წლიურად განხორციელებული ვიზიტების 40-50% პირველ კვარტალში ხორციელდება. შედეგად, ქვეყნის მასშტაბით, პირველ კვარტალში განხორციელებულ საერთაშორისო ვიზიტებში სათხილამურო კურორტების წილი მაღალია და საშუალოდ 15-20%-ის ფარგლებში მერყეობს მაშინ, როცა დანარჩენ კვარტალებში 5%-ის ფარგლებშია.

საერთაშორისო ვიზიტების ზრდის პარალელურად, სათხილამურო კურორტებზე სასტუმრო ოთახების მიწოდება ზომიერი ტემპით გაიზარდა, რამაც ხელი შეუწყო სასტუმროების უკეთეს მაჩვენებლებს თბილისთან შედარებით. კერძოდ, 2019-24 წლებში სათხილამურო კურორტებზე სასტუმრო ოთახების საშუალო ზრდის ტემპმა (CAGR) 5.1% შეადგინა, როცა ეს მაჩვენებელი 2016-19 წლებში 20.8% იყო. შედეგად, 2024 წლის მდგომარეობით, სათხილამურო კურორტებზე 2,500-მდე სასტუმრო ოთახი იყო, საიდანაც 55.1% ბაკურიანზე, ხოლო 44.9% გუდაურზე ნაწილდება. აღსანიშნავია, რომ გუდაურსა და ბაკურიანში მხოლოდ 4 ქსელური სასტუმრო ოპერირებს, საიდანაც 3 ადგილობრივი (Bakuriani Inn, Rooms Hotel Kokhta, Gudauri Inn), ხოლო 1 საერთაშორისო ბრენდია (Best Western Gudauri). მათი წილი ჯამურ მიწოდებაში 18.0%-ს შეადგენდა 2024 წელს.

დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ - „ინდუსტრიის მიმოხილვა“.

„ემიტენტის“ მენეჯმენტი და ძირითადი მმართველი გუნდი

გივი კობერიძე - დირექტორი

ანდრეი ვლასოვი - სასტუმროს გენერალური მენეჯერი

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

ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტში ჩართული მესამე პირები ან ექსპერტები

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი: ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „იუაი“ („EY“). ს/ნ: 204441158. მისამართი: 44, კოტე აფხაზის ქ., თბილისი, საქართველო. ელ-ფოსტა: info@ge.ey.com

პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების განმავლობაში კომპანიის ფინანსური აუდიტორი არ შეცვლილა.

„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, ურუმშვილი და პარტნიორები“ (ს/ნ: 204484628), 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

შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირები:

განთავსების აგენტი, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206) ; მისამართი: ქ. თბილისი 0108, პუშკინის ქუჩა N3; ელ.ფოსტა: gt@gt.ge; sales@gt.ge; ვებ-გვერდი: <https://galtandtaggart.com/en>; ტელეფონი: (+995 32) 2 401 111.

კომპანიას ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული სს „გალტ ენდ თაგარტთან“ („განთავსების აგენტი“). ხელშეკრულება სს „გალტ ენდ თაგარტს“ ავალდებულებს უზრუნველყოს ობლიგაციების ანდერაიტინგი მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე (Best Effort-ის პირობებში). განთავსების აგენტის მოვალეობაა მოამზადოს ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტაცია (მათ შორის ობლიგაციების პროსპექტი), შეასრულოს განთავსების აგენტის ფუნქცია და კომპანიას გაუწიოს ობლიგაციების გამომგებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები. გალტ ენდ თაგარტის, როგორც კალკულაციისა და გადახდის აგენტის მოვალეობაა კუპონისა და ძირითადი თანხის კალკულაცია და ანგარიშსწორება.

პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტი

შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტი

• კავშირი, ერთი მხრივ, ემიტენტს და, მეორე მხრივ, განთავსების აგენტებს შორის

ემიტენტი და განთავსების აგენტი, რომელიც ასევე მოქმედებს როგორც კალკულაციის და გადახდის აგენტის სახით (სს „გალტ ენდ თაგარტი“) დაკავშირებულები არიან არაპირდაპირ. ემიტენტი წარმოადგენს „Georgia Capital PLC“-ის 100%-იან შვილობილ კომპანიას („უკანასკნელი მშობელი“), რომელიც ასევე არაპირდაპირ ფლობს 19.8%-იან წილს (ხმის მიცემის უფლების გარეშე) „Lion Finance Group PLC“-ში (იგივე „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“, იგივე „BGEO Group“), რომელიც თავის მხრივ, ფლობს სს „გალტ ენდ თაგარტის“ 100%-ს. მიუხედავად იმისა, რომ პოტენციური ინვესტორების პერსპექტივიდან ასეთი კავშირი შეიძლება ჩაითვალოს გარკვეულ რისკ ფაქტორად, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ ამგვარი რისკი არ არის არსებითი, იმის გათვალისწინებით, რომ მას გააჩნია წილი „გალტ ენდ თაგარტში“ ხმის მიცემის უფლების გარეშე. ასევე, აღნიშნული კომპანიების მმართველ ორგანოთა წევრები ერთმანეთისგან სრულად განცალკევებულია და მოცემულ ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება დადებულია არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად, კომერციულ საფუძველზე.

ემიტენტის აუდიტორები და ნებისმიერი მესამე მხარე და/ან ექსპერტები, რომლებიც მონაწილეობენ პროსპექტის მომზადებაში, არ არიან დაკავშირებული განთავსების აგენტთან და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

• კავშირი განთავსების აგენტებს და პოტენციურ ინვესტორებს შორის

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია „განთავსების აგენტთან“, კერძოდ, „განთავსების აგენტისა“ 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 აგენტს“. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, „განთავსების აგენტსა“ და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, „განთავსების აგენტსა“ და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი შემცირებულია შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) „განთავსების აგენტს“ კანონმდებლობით მოეთხოვება, რომ როგორც სს „საქართველოს ბანკს“, ასევე ყველა ინვესტორს მოექცეს თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;

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

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

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები, რომლებიც ეფუძნება ემიტენტის აუდიტირებულ IFRS ფინანსურ ანგარიშგებებს.

კომპანია აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს აქვეყნებს 30 აპრილის მდგომარეობით, რაც განპირობებულია კომპანიის საქმიანობის სეზონურობით. კერძოდ, კომპანიის ძირითადი საოპერაციო სეზონი სრულდება ყოველწლიურად 15 აპრილს, რის გამოც ფინანსური წლის დასრულების თარიღად განსაზღვრულია 30 აპრილი.

2024 და 2025 წლების 30 აპრილის მდგომარეობით მომზადებული IFRS ფინანსური ანგარიშგებისთვის აუდიტორის დასკვნა არის პირობითი, რადგან აუდიტორი დაინიშნა 2025 წელს და ვერ მოახერხა მარაგების ინვენტარიზაცია ან მათი რაოდენობის ალტერნატიული გზით დადგენა გასული პერიოდებისათვის, შესაბამისად, ვერ განისაზღვრა კორექტირებების საჭიროება. აღნიშნული საკითხის შესაძლო გავლენის გარდა, ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას IFRS-ის მოთხოვნების შესაბამისად.

გარდა პროსპექტში აღწერილი ინფორმაციისა, 2025 წლის 30 აპრილიდან პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე არ მომხდარა სხვა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც შეიძლება მატერიალური იყოს ემიტენტის გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად.

** ფინანსურ ანგარიშგებებში მოცემულია ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური მაჩვენებლები.*

ფინანსური მდგომარეობა

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (000' ლარი)	2025 წლის 30 აპრილი **პრო ფორმა	2025 წლის 30 აპრილი აუდიტ.	2024 წლის 30 აპრილი აუდიტ.	2023 წლის 1 მაისი აუდიტ.
აქტივები				
მოკლევადიანი აქტივები	1,811	5,656	3,197	3,308
გრძელვადიანი აქტივები	29,541	28,999	30,384	31,859
სულ აქტივები	31,352	34,655	33,581	35,167
ვალდებულებები				
მოკლევადიანი ვალდებულებები	787	4,598	5,242	5,361
გრძელვადიანი ვალდებულებები	27,100	15,144	15,660	17,507
სულ ვალდებულებები	27,887	19,742	20,902	22,868
* სულ საკუთარი კაპიტალი	3,465	14,913	12,679	12,299
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	31,352	34,655	33,581	35,167

*, „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს 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“ საქართველოს კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ - „საკანონმდებლო და სასამართლო რისკებთან დაკავშირებული რისკების“ ქვეთავი, რისკი 3.6.

**პრო ფორმა ანგარიშგებაში შემავალი დაშვებები შეგძლიათ იხილოთ ძირითადი “ფინანსური კოეფიციენტების” სექციაში, „პრო ფორმა ობლიგაციების ეფექტის“ ნაწილში.

საოპერაციო შედეგები

	2025 წლის 30 აპრილი	2024 წლის 30 აპრილი
	აუდიტ.	აუდიტ.
‘000 ლარი		
ამონაგები მასპინძლობის მომსახურებიდან	15,014	12,187
მასპინძლობის მომსახურების თვითღირებულება	-7,428	-6,960
საერთო მოგება მასპინძლობის მომსახურებიდან	7,586	5,227
საოპერაციო ხარჯები	-3,277	-3,046
საოპერაციო მოგება	4,309	2,181
ფინანსური და სხვა ხარჯები	-1,389	-1,989
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე	2,920	192
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-
წმინდა მოგება	2,920	192
არა - IFRS ფინანსური მაჩვენებლები (ათას ლარში)	2025 წლის 30 აპრილი	2024 წლის 30 აპრილი
	აუდიტ.	აუდიტ.
EBITDA	5,933	3,686
EBIT	4,309	2,195

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები

ქვემოთ წარმოდგენილი კოეფიციენტები 2024 და 2025 წლების 30 აპრილის მდგომარეობით 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.

1. ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები	30 აპრილი 2025 პრო ფორმა*	30 აპრილი 2025	30 აპრილი 2024
1.1 გრძელვადიანი სესხებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი	7.82x	1.02x	1.24x
1.2 პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)	n/a	2.41x	1.10x
1.3 პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR, მოგება-ზარალის ანგარიშის მიხედვით)	n/a	2.81x	1.10x
1.4 მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.86x	0.55x	0.59x
1.5 სასესხო ვალდებულებები EBITDA - სთან	4.57x	3.19x	5.36x
1.6 წმინდა სასესხო ვალდებულებები EBITDA - სთან	4.44x	2.42x	4.73x
1.7 ჯამური სასესხო ვალდებულება მთლიან კაპიტალთან	7.82x	1.27x	1.56x

2. მომგებიანობის კოეფიციენტები			
2.1 უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA)	n/a	8.6%	0.6%
2.2 უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE)	n/a	21.2%	1.5%
2.3 ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (ROCE)	n/a	14.8%	7.6%
2.4 საერთო მოგების მარჟა	n/a	50.5%	42.9%
2.5 საოპერაციო მოგების მარჟა	n/a	28.7%	17.9%
2.6 წმინდა მოგების მარჟა	n/a	19.4%	1.6%
2.7 საოპერაციო ფულადი ნაკადების მარჟა	n/a	40.8%	30.4%

3. ლიკვიდურობის კოეფიციენტები***			
3.1 ლიკვიდური აქტივები / მთლიანი აქტივები	n/a	0.14x	0.07x
3.2 ლიკვიდური აქტივები / მოკლევადიანი ვალდებულებები	n/a	1.06x	0.47x
3.3 მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	n/a	1.23x	0.61x
3.4 საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი	n/a	1.33x	0.71x
3.5 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR)	n/a	1.66x	1.02x

4. საოპერაციო კოეფიციენტები			
4.1 საშუალო დღიური ფასი (ADR)	n/a	461 ლარი	400 ლარი
4.2 დატვირთულობის კოეფიციენტი	n/a	45.8%	40.7%
4.3 ერთი დაკავებული ნომრის ხარჯი	n/a	529 ლარი	555 ლარი
4.4 შემოსავალი ერთ ხელმისაწვდომ ნომერზე	n/a	211 ლარი	163 ლარი

5. ობლიგაციების კოვენანტი**			
5.1 სასესხო ვალდებულებები EBITDA - სთან	4.57x	3.19x	5.36x

***პრო ფორმა ობლიგაციების ეფექტი** მოიცავს 10 მილიონი დოლარის ექვივალენტის ობლიგაციების გამოშვებას, ამ თანხით არსებული სასესხო ვალდებულებების სრულად რეფინანსირების, კაპიტალური დანახარჯების 200 ათასი დოლარით გაზრდისა და რეკაპიტალიზაციის ეფექტებს, რომელიც გულისხმობს კომპანიის კაპიტალის შემცირებას/განაწილებას. ასევე, პრო ფორმა მონაცემებში გათვალისწინებულია აუდირებული ანგარიშის მიხედვით, საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენებიც. დაშვება გაკეთდა რომ ობლიგაციების მოზიდვა განხორციელდა 30-04-2025 თარიღისთვის და გავლენა ექნება მხოლოდ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების მუხლებზე და არა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაზე. პრო ფორმა კოეფიციენტების გამოთვლის მიზნებისთვის ასევე გაკეთდა შემდეგი დაშვება: საკურსო სხვაობა არის 2.71

****სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან** წარმოადგენს ობლიგაციების ფინანსურს კოვენანტს, იხილეთ ობლიგაციების გამოშვების პირობების პუნქტი - 5 „დათქმები“

*****განმარტება უახლესი საანგარიშგებო პერიოდის ლიკვიდურობის კოეფიციენტების შესახებ** - იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიამ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ, დამატებით გაანაწილა კაპიტალი 3,845 ათასი ლარის ოდენობით, 2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით ლიკვიდურობის კოეფიციენტებში აღნიშნული ეფექტი არ ჩანს. ამ ფაქტორის გათვალისწინებით კომპანიის მიმდინარე ლიკვიდურობის მაჩვენებელი (ლიკვიდური აქტივები / მოკლევადიან ვალდებულებებზე) ჩამოცდება 1.00x ნიშნულს. თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ ობლიგაციების წარმატებით განთავსების შემთხვევაში, მოკლევადიანი ვალდებულებების მოცულობა მნიშვნელოვნად შემცირდება და მათი დაფინანსება შესაძლებელი იქნება საოპერაციო საქმიანობით.

მატერიალური ცვლილებების აღწერა კოეფიციენტებში:

- ერთი მხრივ, სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან თანაფარდობის მნიშვნელოვანი შემცირება, ხოლო, მეორე მხრივ, სესხის მომსახურების კოეფიციენტის ზრდა ძირითადად განპირობებულია EBITDA - ს ზრდით. ამ პერიოდში კომპანიის EBITDA დაახლოებით 61.0% - ით არის გაუმჯობესებული, რაც გამოწვეულია შემოსავლების ზრდითა და საოპერაციო მარჯების გაუმჯობესებით.
- პრო-ფორმა მდგომარეობით იზრდება ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები, რაც გამოწვეულია იმით, რომ ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ ჯამური სასესხო ვალდებულებები იზრდება 43.0%-ით.
- აქტივებზე და კაპიტალზე უკუგების კოეფიციენტების, (იგივე ROA და ROE)-ს მკვეთრი გაუმჯობესება (0.6% - დან 8.6% - მდე) განპირობებულია წმინდა მოგების ზრდით. აღნიშნული ზრდა განპირობებულია გაზრდილი საოპერაციო მარჯებითა და შემოსავლებით.
- ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტის (ROCE) შემთხვევაში, კოეფიციენტის ზრდის მთავარი განმაპირობებელი ფაქტორი საოპერაციო მაჩვენებლის, კერძოდ EBIT – ის გაუმჯობესებაა. 2025 წელს EBIT თითქმის გაორმაგდა, რაც თავის მხრივ გაზრდილი შემოსავლით და საოპერაციო მარჯებით არის გამოწვეული.
- საოპერაციო ფულადი ნაკადების მარჯა 2025 წელს წინა პერიოდთან შედარებით 34.1%-ით არის გაუმჯობესებული, რაც უმეტესწილად გამოწვეულია გაზრდილი საოპერაციო მოგებით, ასევე საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებებიც გასულ პერიოდთან მიმართებით პოზიტიურად აისახა აღნიშნულ კოეფიციენტზე.

რაც შეეხება კოეფიციენტების სექციაში ნახსენებ სხვა საოპერაციო მაჩვენებლებს, (საერთო მოგების მარჯა, საოპერაციო მოგების მარჯა, წმინდა მოგების მარჯა), ყველა მათგანი საგრძნობლად არის გაზრდილი, რაც განპირობებულია შემოსავლების ზრდით (23.2%), კერძოდ, როგორც საშუალო დღიური ფასის (ADR), ასევე დატვირთულობის მაჩვენებლის გაუმჯობესებით. აღსანიშნავია, რომ თვითღირებულების ნაწილი შემოსავლებთან შედარებით ნაკლებად არის გაზრდილი (6.7%).

საოპერაციო და საბალანსო მაჩვენებლებში ცვლილებების შესახებ დამატებითი დეტალებისათვის იხილეთ სარეგისტრაციო დოკუმენტის „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ სექცია.

ზოგადი შენიშვნები კოეფიციენტებისთვის:

- **EBITDA** – პერიოდის ჯამურ ამონაგებს გამოკლებული მიწოდებული მომსახურების თვითღირებულება და სხვა საოპერაციო ხარჯები (ადმინისტრაციული პერსონალის უზრუნველყოფის ხარჯები + სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები), გარდა ამორტიზაციისა და ცვეთის ხარჯებისა.
- **EBIT** – EBITDA-ს გამოკლებული ცვეთა (როგორც გაყიდვების თვითღირებულებაში, ისე საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებში შემავალი). იგივეა რაც პერიოდის განმავლობაში საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება.

ძირითადი კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

1. ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები

- 1.1. გრძელვადიანი სესხებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი - პერიოდის ბოლოს არსებული გრძელვადიანი ნასესხები სახსრების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ მთლიან კაპიტალთან;
- 1.2. პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR) - პერიოდის EBIT-ის თანაფარდობა იმავე პერიოდში სესხის მომსახურებაზე გაწეულ საპროცენტო ხარჯებთან
- 1.3. პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR, მოგება-ზარალის ანგარიშის მიხედვით) - პერიოდის EBIT-ის თანაფარდობა იმავე პერიოდში გაწეულ საპროცენტო ხარჯებთან, მოგება-ზარალის ანგარიშის მიხედვით
- 1.4. მთლიანი ვალის კოეფიციენტი - პერიოდის ბოლოს არსებული ნასესხები სახსრების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ ჯამურ აქტივებთან;
- 1.5. სასესხო ვალდებულებები EBITDA - სთან - პერიოდის ბოლოს არსებული ნასესხები სახსრების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ EBITDA - სთან;
- 1.6. წმინდა სასესხო ვალდებულებები EBITDA - სთან - პერიოდის ბოლოს არსებული ნასესხები სახსრების ჯამს გამოკლებული არაშეზღუდული ფულადი სახსრები - გაყოფილი EBITDA-ზე;
- 1.7. ჯამური სასესხო ვალდებულებები მთლიან კაპიტალთან - პერიოდის ბოლოს არსებული ნასესხები სახსრების ჯამის თანაფარდობა პერიოდის ბოლოს არსებულ მთლიან კაპიტალთან;

2. მომგებიანობის კოეფიციენტები

- 2.1. უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA) - პერიოდის სრული მოგება გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო აქტივებზე;
- 2.2. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE) - პერიოდის სრული მოგება გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო კაპიტალზე;
- 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 - პერიოდის საერთო მოგება გაყოფილი შემოსავალზე;
- 2.5. საოპერაციო მოგების მარჟა - პერიოდის საოპერაციო მოგება გაყოფილი შემოსავალზე;
- 2.6. წმინდა მოგების მარჟა - პერიოდის წმინდა მოგება გაყოფილი შემოსავალზე;
- 2.7. საოპერაციო ფულადი ნაკადების მარჟა - პერიოდის წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები გაყოფილი ამონაგებზე;

3. ლიკვიდურობის კოეფიციენტები

- 3.1. ლიკვიდური აქტივები / მთლიანი აქტივები - პერიოდის ბოლოს არსებული ლიკვიდური აქტივების (პერიოდის ბოლოს არსებული ფული და ფულის ეკვივალენტები, ასევე სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ჯამი) თანაფარდობა ჯამურ აქტივებთან;

- 3.2. **ლიკვიდური აქტივები / მოკლევადიანი ვალდებულებები** - პერიოდის ბოლოს არსებული ლიკვიდური აქტივების (პერიოდის ბოლოს არსებული ფული და ფულის ეკვივალენტები, ასევე სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ჯამი) თანაფარდობა პერიოდის მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
- 3.3. **მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი** - პერიოდის ბოლოს არსებული მიმდინარე აქტივების თანაფარდობა პერიოდის მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
- 3.4. **საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი** - პერიოდის წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადების თანაფარდობა პერიოდის ჯამურ მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
- 3.5. **სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR)** - პერიოდის EBITDA-ს თანაფარდობა იმავე პერიოდში სესხის მომსახურებაზე გაწეულ ჯამურ ხარჯებთან (პროცენტის გადახდები + ძირი თანხის დაფარვა)

4. საოპერაციო კოეფიციენტები

- 4.1. **საშუალო დღიური ფასი (ADR)** - პერიოდის განმავლობაში ჯამურად სასტუმროს ნომრების მიერ დაგენერირებული ამონაგების თანაფარდობა სასტუმროს ნომრების რაოდენობასთან;
- 4.2. **დატვირთულობის კოეფიციენტი** - პერიოდის განმავლობაში ჯამურად დაკავებული (გაქირავებული) ოთახების რაოდენობის თანაფარდობა სულ ამავე პერიოდში ხელმისაწვდომი, გასაქირავებელი ოთახების რაოდენობასთან;
- 4.3. **ერთი დაკავებული ნომრის ხარჯი** - პერიოდის განმავლობაში ჯამური საოპერაციო ხარჯების თანაფარდობა ჯამურად დაკავებული (გაქირავებული) ოთახების რაოდენობასთან;
- 4.4. **შემოსავალი ერთ ხელმისაწვდომ ნომერზე** - საშუალო დღიური ფასისა და დატვირთულობის კოეფიციენტის ნამრავლი

5. ობლიგაციების კოვენანტი

- 5.1. **სასესხო ვალდებულებებისა და EBITDA-ს ფარდობა** - პერიოდის ბოლოს არსებული ნასესხები სახსრების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ EBITDA - სთან;

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით

„ობლიგაციის“ გამოშვების დროს არც „კომპანიას“ და არც „ობლიგაციას“ არ აქვს საკრედიტო სააგენტოს მიერ მინიჭებული საკრედიტო რეიტინგი.

საილუსტრაციოდ ქვემოთ წარმოდგენილია Fitch Ratings-ის (ერთ-ერთი გლობალური სარეიტინგო კომპანია) მეთოდოლოგიის მიხედვით დათვლილი შერჩეული კოეფიციენტები.

საკრედიტო რეიტინგის მინიჭების პროცესში Fitch Ratings იყენებს მის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებულ მეთოდოლოგიას. „ემიტენტი“ ოპერირებს სასტუმროების ინდუსტრიაში. შესაბამისად, ანალიზის პროცესში გამოყენებულია შემდეგი სექტორი: EMEA Hotels. სარეიტინგო სააგენტო აღნიშნავს, რომ მოცემულ სექტორში ყველაზე ხშირად კომპანიები 'BB'/'B' კატეგორიაში ხვდებიან. ხარისხობრივი და სხვა კომპონენტების გათვალისწინებით, „კომპანიის“ საკრედიტო რეიტინგი მოსალოდნელია, რომ იქნება შედარებით ნაკლები, უფრო ზუსტად კი, არაუმეტეს ქვეყნის რეიტინგისა.

ქვემოთ წარმოდგენილი ანალიზი არ მოისაზრებს იმას, რომ „კომპანია“ განეკუთვნება იმ რეიტინგს, რომელიც ქვემოთ გაზიარებული კოეფიციენტების შედეგად მიიღება. ასევე, გასათვალისწინებელია, რომ საკრედიტო სააგენტოები ძირითადად ყურადღებას ამახვილებენ კომპანიების საპროგნოზო მონაცემებზე, ხოლო შემოთავაზებული ანალიზი დაყრდნობილია მხოლოდ ისტორიულ შედეგებზე.

Fitch Ratings-ის EMEA Hotels ინდუსტრიის რეიტინგი ეფუძნება როგორც ხარისხობრივ, ასევე რაოდენობრივ ფაქტორებს. ხარისხობრივად ფასდება კომპანიის ბაზარზე არსებული პოზიცია და მასშტაბი, გეოგრაფიული და შემოსავლის წყაროების დივერსიფიკაცია, სამომავლო გეგმები და ბრენდების სიმდიერე. რაოდენობრივ მხარეს ყურადღება ექცევა ფულადი ნაკადების სტაბილურობას, შემოსავლებისა და EBITDAR-ის ტენდენციებს. რეიტინგზე გავლენას ახდენს უშუალოდ ქვეყნის რეიტინგი, ოპერაციული გარემო და სექტორული მდგრადობა. ასევე, სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიის თანახმად, საკრედიტო რეიტინგის დადგენა ძირითადად ხდება საპროგნოზო მონაცემებზე დაყრდნობით, ხოლო ისტორიული მონაცემები დამხმარე ფუნქციას ატარებს.

გარდა ამისა, საკრედიტო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მშობელი კომპანიის რეიტინგს და მშობელი კომპანიიდან მიღებული მხარდაჭერის ხარისხს. აღსანიშნავია, რომ საქართველოს კაპიტალს მინიჭებული აქვს BB- (stable) S&P Global-ისგან (განახლდა 28.04.2025).

დამატებით, ემიტენტი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას, რომ წარმოდგენილი სექტორი, მეთოდოლოგია ან კოეფიციენტების გამოთვლის მიდგომა შესაბამისია რომელიმე საკრედიტო სარეიტინგო მეთოდოლოგიისა ან/და ემიტენტის სპეციფიკური ბიზნეს საქმიანობისა.

ქვემოთ მოცემულია ბმულები, რომლებიც აქტიურად იყო გამოყენებული ანალიზის პროცესში:

1. მეთოდოლოგია - <https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/corporate-rating-criteria-27-06-2025>
2. სექტორი - <https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/sector-navigators-addendum-to-corporate-rating-criteria-27-06-2025> (p.35-38)

	სასტუმრო გუდაური ლოჯი				Fitch Ratings ინდუსტრიის სტანდარტი BB რეიტინგის მქონე საოპერაციო გარემოში მოღვაწე კომპანიებისთვის		
	მიღებული ქულა 30 აპრ 2025	30 აპრილი 2025 პრო ფორმა	30 აპრ 2025	30 აპრ 2024	bbb	bb	b
EBITDAR Margin	bb	n/a	40%	30%	70% > x ≥ 45%	45% > x ≥ 35%	35% > x ≥ 25%
EBITDAR Leverage	bbb	4.6x	3.2x	5.4x	3.0x < x ≤ 3.5x	3.5x < x ≤ 4.5x	4.5x < x ≤ 5.5x

EBITDAR Net Leverage	bbb	4.4x	2.4x	4.7x	$2.0x < x \leq 3.0x$	$3.0x < x \leq 4.0x$	$4.0x < x \leq 5.0x$
EBIT Margin	bbb	n/a	29%	18%	$50\% > x \geq 25\%$	$25\% > x \geq 15\%$	$15\% > x \geq 5\%$
FCF Margin	a	n/a	28%	15%	$2\% > x \geq 1\%$	$1\% > x \geq 0\%$	$0\% > x \geq -1\%$
(CFO - Capex) / Debt	a	14%	22%	9%	$20\% > x \geq 12.5\%$	$12.5\% > x \geq 7.5\%$	$7.5\% > x \geq 2.5\%$
EBITDAR Fixed-Charge Coverage	a	n/a	3.3x	1.8x	$3.0x > x \geq 2.5x$	$2.5x > x \geq 1.5x$	$1.5x > x \geq 1x$
Unencumbered Assets to Unsecured Debt	n/a	1.1	n/a	n/a	$3.0x > x \geq 2.0x$	$2.0x > x \geq 1.8x$	$1.8x > x \geq 1.5x$
Liquidity	bbb	n/a	2.3x	1.0x	$x \geq 1.25x$	$x \approx 1.0x$	$x < 1.0x$

კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

1. **EBITDAR Margin:** EBITDAR გაყოფილი შემოსავლებზე;
2. **EBITDAR Leverage:** სესხები გაყოფილი EBITDAR-ზე;
3. **EBITDAR Net Leverage:** წმინდა სესხები გაყოფილი EBITDAR-ზე;
4. **EBIT Margin:** EBIT შეფარდებული შემოსავლებთან;
5. **FCF Margin:** FCF შეფარდებული შემოსავლებთან;
6. **(CFO – Capex) / Debt:** ოპერაციებიდან მიღებულ ფულად ნაკადებს (CFO) გამოკლებული კაპიტალური დანახარჯები (Capex) გაყოფილი საკრედიტო ვალდებულებაზე;
7. **EBITDAR Fixed – Charge Coverage:** EBITDAR გაყოფილი პროცენტის გადახდებს დამატებული იჯარის გადახდები;
8. **Unencumbered Assets to Unsecured Debt:** უზრუნველყოფისაგან თავისუფალი აქტივების თანაფარდობა არაუზრუნველყოფილ სესხებზე;
9. **Liquidity:** FCF - ს დამატებული ხელმისაწვდომი (არა-შეზღუდული) ფული გაყოფილი მოკლევადიან სასესხო ვალდებულებებზე;
10. **EBITDA:** საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება (არ გაითვალისწინება ცვეთა და ამორტიზაცია), რომელშიც არ არის გათვალისწინებული კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობისგან განსხვავებული შემოსავლები/ხარჯები და გამონაკლისი შემთხვევები;
11. **EBITDAR:** იგივე EBITDA საიჯარო ხარჯების გარეშე, რადგან კომპანიას არ აქვს იჯარები, EBITDA და EBITDAR ერთი და იგივეა
12. **FFO:** EBITDA - ს გამოკლებული წმინდა ქეშით გადახდილი საპროცენტო გადასახადები (Net Cash Interest Paid) და ასევე, გამოკლებული გადახდილი გადასახადები და სხვა კორექტირებები;
13. **CFO:** FFO - ს გამოკლებული ცვლილება საბრუნავ კაპიტალში (Change in Working Capital);
14. **FCF:** CFO-ს გამოკლებული კაპიტალური დანახარჯები და გაცემული დივიდენდები;
15. **Debt (სესხი):** მთლიანი უზრუნველყოფილი, არაუზრუნველყოფილი სესხები;
16. **Net Debt:** სესხს გამოკლებული ხელმისაწვდომი (არა-შეზღუდული) ფული;

ზემოთ მოცემული ცხრილის მიხედვით, კომპანიას 2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით ფინანსური მაჩვენებლების მნიშვნელოვანი ნაწილი ხხ და ხხხ რეიტინგების ზღვრულ შესადარის ოდენობებს აჭარბებს. მნიშვნელოვანია, რომ არსებული საორიენტაციო კოეფიციენტები, რომლებიც საკრედიტო რეიტინგის განსაზღვრაში იღებს მონაწილეობას, განკუთვნილია ბევრად უფრო დიდი მასშტაბის მქონე სასტუმროებზე, რომელთა ოთახების რაოდენობაც, რამდენიმე ათასეულს შეადგენს.

უნდა აღინიშნოს, რომ არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ კომპანიას მომავალშიც შეეძლება აღნიშნული მაჩვენებლების გაუმჯობესება ან მათი შენარჩუნება საკრედიტო რისკის მისაღებ დონეზე.

Fitch-ის ინდუსტრიის საშუალო მონაცემები მოიცავს განვითარებულ ქვეყნებსაც და არ არის მხოლოდ განვითარებად ბაზრებზე, მათ შორის საქართველოს ბაზარზე მორგებული.

ასევე აღსანიშნავია, რომ არსებული შედარება სარეიტინგო კომპანია Fitch-ის ინდუსტრიის სტანდარტებთან მოიცავს მხოლოდ რაოდენობრივ ანალიზს. კომპანიის პოტენციური საკრედიტო რეიტინგის განსაზღვრა არ უნდა მოხდეს მხოლოდ ამ ანალიზზე დაყრდნობით. სარეიტინგო კომპანიები რეიტინგის მინიჭებისას ითვალისწინებენ მრავალი ფაქტორის ერთობლიობას, მათ შორის: ქვეყნის რეიტინგი, კომპანიის კორპორაციული სტრუქტურა, ბიზნეს პროცესების გამართულობა და ა.შ

მიღებული სახსრების გამოყენება

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 სესხების სრულ რეფინანსირებას, რეკაპიტალიზაციასა (კომპანიის კაპიტალის შემცირება/განაწილება) და კაპიტალურ დანახარჯებს.

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

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

- კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან და სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით;
- „კომპანიის“ განთავსებული კაპიტალი არ არის განსაზღვრული და მასზე არ გავრცელდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეზღუდვები, მათ შორის, დივიდენდის განაწილებასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით;
- ობლიგაციების გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შემდეგ კომპანია გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო და მასზე გავრცელდება დამატებითი საკანონმდებლო და საანგარიშო მოთხოვნები; კომპანია დამოკიდებულია იმ მოვლენებზე, რომლებიც უარყოფითად აისახება შიდა ან საერთაშორისო მოგზაურობაზე;
- კომპანია ექვემდებარება სასტუმრო ინდუსტრიის მიწოდებისა და მოთხოვნის ციკლის რისკებს;
- „კომპანიის“ სასტუმრო მომსახურების შემოსავლები ექვემდებარება სეზონურ რყევებს;
- კომპანია ექვემდებარება გეოგრაფიული კონცენტრაციის რისკს, რადგან მისი საქმიანობა მხოლოდ ერთ რეგიონსა და რამდენიმე კონკრეტული ქვეყნის მოქალაქეებზეა კონცენტრირებული, რის გამოც ამ რეგიონში / ქვეყნებში ნებისმიერი უარყოფითი მოვლენა მნიშვნელოვნად აისახება მის საქმიანობასა და ფინანსურ შედეგებზე;
- ზამთრის სეზონზე თოვლის ნაკლებობამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის შემოსავლის დინამიკაზე;
- ვალუტის კურსის ცვლილებებმა იქონია და შესაძლოა მომავალშიც იქონიოს გავლენა „კომპანიაზე“;
- „კომპანიის“ გადახდისუნარობის შემთხვევაში, „ობლიგაციონერებთან“ მიმართებით უპირატესობა მიენიჭებათ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს;
- „კომპანიას“ შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური დათქმები;
- კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის პირობითი;
- ინვესტორებმა, რომელთა ფინანსური საქმიანობა ან/და შემოსავალი დენომინირებულია ობლიგაციების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში, ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ მოსალოდნელზე ნაკლები სარგებელი ან ძირითადი თანხა, რაც გამოწვეული იქნება ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობით ან გაცვლითი კურსის კონტროლის ცვლილებით;
- შესაძლებელია მოხდეს ობლიგაციების ვადამდე დაფარვა ან გამოსყიდვა;
- „ობლიგაციები“ წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;
- „ობლიგაციების“ არსებული ფინანსური შეზღუდვები შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს და ვერ დაიცვას ინვესტორები;

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვის ნაწილში გამჟღავნებული რისკ ფაქტორები მოიცავს მხოლოდ ემიტენტისთვის მნიშვნელოვნად მატერიალურ რისკებს და არ ასახავს სრულ ინფორმაციას ინდუსტრიასა და ეკონომიკასთან, ემიტენტის საქმიანობასთან და შესათავაზებელ ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებულ რისკებზე. სრული ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ სარეგისტრაციო დოკუმენტი, „რისკის ფაქტორების“ ქვეთავი.

შეთავაზების მიზნები და მოზიდული სახსრების გამოყენება

„ემიტენტი“ გეგმავს ჯამური 10 მილიონ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას აშშ დოლარსა ან ევროში, ერთი ან რამდენიმე ემისიით, რომელთაგან მიღებული წმინდა შემოსავალი გამოყენებული იქნება არსებული საბანკო ვალდებულებების სრულად რეფინანსირებისთვის, კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსებისთვის და რეკაპიტალიზაციის (კომპანიის კაპიტალის შემცირება / განაწილება) მიზნით. ჯამური 10 მილიონი დოლარიდან 7 მილიონი მოხმარდება საბანკო ვალდებულებების რეფინანსირებას, 200 ათასი დოლარი კაპიტალურ დანახარჯებს, ხოლო დარჩენილი თანხით მოხდება რეკაპიტალიზაცია.

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“;

სარეგისტრაციო დოკუმენტი

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი

შპს „გუდაური ლოჯი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 405766755)

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.“

შეთავაზებაში ჩართული პირები:

„ემიტენტის“ ფინანსური აუდიტორი: ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „იუაი“ („EY“). ს/ნ: 204441158. მისამართი: 44, კოტე აფხაზის ქ., თბილისი, საქართველო. ელ-ფოსტა: info@ge.ey.com

პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების განმავლობაში კომპანიის ფინანსური აუდიტორი არ შეცვლილა.

„ობლიგაციების“ მფლობელის წარმომადგენელი: შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“ (ს/ნ: 204484628), 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

საკრედიტო რეიტინგის გამცემი კომპანია

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

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

განთავსების აგენტი, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206) ; მისამართი: ქ. თბილისი 0108, პუშკინის ქუჩა N3; ელ.ფოსტა: gt@gt.ge; sales@gt.ge; ვებ-გვერდი: <https://galtandtaggart.com/en>; ტელეფონი: (+995 32) 2 401 111.

ინვესტორებზე დაწესებული შესაძლო გადასახადები

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

შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტი

• კავშირი, ერთი მხრივ, ემიტენტს და, მეორე მხრივ, განთავსების აგენტებს შორის

ემიტენტი და განთავსების აგენტი, რომელიც ასევე მოქმედებს როგორც კალკულაციის და გადახდის აგენტის სახით (სს „გალტ ენდ თაგარტი“) დაკავშირებული არიან არაპირდაპირ. ემიტენტი წარმოადგენს „Georgia Capital PLC“-ის 100%-იან შვილობილ კომპანიას („უკანასკნელი მშობელი“), რომელიც ასევე არაპირდაპირ ფლობს 19.8%-იან წილს (ხმის მიცემის უფლების გარეშე) „Lion Finance Group PLC“-ში (იგივე „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“, იგივე „BGEO Group“), რომელიც თავის მხრივ, ფლობს სს „გალტ ენდ თაგარტის“ 100%-ს. მიუხედავად იმისა, რომ პოტენციური ინვესტორების პერსპექტივიდან ასეთი კავშირი შეიძლება ჩაითვალოს გარკვეულ რისკ ფაქტორად, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ ამგვარი რისკი არ არის არსებითი, იმის გათვალისწინებით, რომ მას გააჩნია წილი „გალტ ენდ თაგარტში“ ხმის მიცემის უფლების გარეშე. ასევე, აღნიშნული კომპანიების მმართველ ორგანოთა წევრები ერთმანეთისგან სრულად განცალკევებულია და მოცემულ ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება დადებულია არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად, კომერციულ საფუძველზე.

ემიტენტის აუდიტორები და ნებისმიერი მესამე მხარე და/ან ექსპერტები, რომლებიც მონაწილეობენ პროსპექტის მომზადებაში, არ არიან დაკავშირებული განთავსების აგენტთან და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

• კავშირი განთავსების აგენტებს და პოტენციურ ინვესტორებს შორის

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია „განთავსების აგენტთან“, კერძოდ, „განთავსების აგენტისა“ 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 აგენტს“. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, „განთავსების აგენტსა“ და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, „განთავსების აგენტსა“ და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი შემცირებულია შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) „განთავსების აგენტს“ კანონმდებლობით მოეთხოვება, რომ როგორც სს „საქართველოს ბანკს“, ასევე ყველა ინვესტორს მოექცეს 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“.

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

გამოყენებული წყაროები

პროსპექტში გამოყენებული ძირითადი წყაროებია:

- შპს „გუდაური ლოჯის“ აუდიტირებული წლიური ანგარიშგებები (2025 და 2024 წლების 30 აპრილის მდგომარეობით);
- შპს „გუდაური ლოჯის“ წესდება და ამონაწერი (გამოქვეყნებულია საჯარო რეესტრის პორტალზე napr.gov.ge. NAPR სისტემაში ძებნის განაცხადის ნომერი: B25118944;
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური (www.geostat.ge);
- საქართველოს ეროვნული ბანკი (www.nbg.ge);
- Galt & Taggart Research (<https://galtandtaggart.com/en>)

ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

კომპანიის მიმოხილვა და ისტორია

ემიტენტი არის „შპს გუდაური ლოჯი“ (ს/ნ 405766755). იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გივი კარტოზიას ქუჩა, N10, სადარბაზო N4, სართული 2, კომერციული ფართი, N10. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

კომპანიის საკონტაქტო ინფორმაცია:

ელ. ფოსტა: info@gudaurilodge.ge
ვებ-გვერდი: <https://gudaurilodge.ge/>
ტელეფონი: (+995 32) 2 200 600

„შპს გუდაური ლოჯი“ „სს საქართველოს უძრავი ქონების ჯგუფში“ შემავალი კომპანიაა, რომელიც დაარსდა 2025 წლის 26 მარტს. ამ პერიოდამდე სასტუმროს ფლობდა ამავე ჯგუფში შემავალი სხვა კომპანია, რომელსაც სასტუმრო იჯარით ჰქონდა გაცემული („სს საქართველოს კაპიტალის ჯგუფში“ არსებულ სხვა კომპანიაზე, „შპს ჯორჯია ჰოსფიტალითი მენეჯმენტ გრუპ გუდაურზე“). 2025 წლის მარტი-აპრილში ჯგუფში მოხდა იურიდიული სტრუქტურის ცვლილება, დაარსდა „შპს გუდაური ლოჯი“, რომელშიც კაპიტალის სახით შევიდა აღნიშნული სასტუმრო და „შპს გუდაური ლოჯმა“ ასევე შეისყიდა სასტუმროს მმართველი/მოიჯარე კომპანია („შპს ჯორჯია ჰოსფიტალითი მენეჯმენტ გრუპ გუდაური“).

შპს „გუდაური ლოჯი“ წარმოადგენს პრემიუმ კლასის სასტუმროს გუდაურში — ერთ-ერთ წამყვან სამთო-სათხილამურო კურორტზე საქართველოში. სასტუმრო ოპერირებს 2019 წლიდან. კომპანია სტუმრებს სთავაზობს მრავალფუნქციურ სერვისებს ერთ სივრცეში, რომელიც მოიცავს როგორც საცხოვრებელ ინფრასტრუქტურას, ისე რეკრეაციულ, გასართობ და სარელაქსაციო სივრცეებს. სასტუმროს ტერიტორია პირდაპირ უკავშირდება სათხილამურო ტრასებს (ski-in/ski-out), რაც მას განსაკუთრებულ კონკურენტულ უპირატესობას ანიჭებს ბაზარზე.

კომპანია სტუმრებს სთავაზობს შემდეგ მნიშვნელოვან სერვისებსა და ინფრასტრუქტურას:

- **სასტუმროს ნომრები** – 121 ერთეული სხვადასხვა კატეგორიით (სტანდარტული, ხედი, სუიტი, დუპლექსი);
- **კვების ობიექტები** – ქართული რესტორანი, ლობი-ბარი, Après-ski ბარი ღია ცის ქვეშ;
- **სპა და დასვენების ზონები** – დახურული აუზი, საუნა, სპა მომსახურება, ღია ჯაკუზი, ფიტნეს ცენტრი;
- **საკონფერენციო ოთახები** - საკონფერენციო და შეხვედრების ოთახები კორპორაციული შეკრებების, ტრენინგების და წვეულებების გასამართად;
- **სათხილამურო სერვისები** – სათხილამურო აბონიმენტების ყიდვის და აღჭურვილობის ქირაობის შესაძლებლობა, სპეციალიზებული სათავსოები სათხილამურო ინვენტარის დასასაწყობებლად;
- **ღვინის ენოთეკა და მაღაზია** – ქართული ღვინის მრავალფეროვანი არჩევანი და ტურისტული ბუტიკი.

გუდაური ლოჯი ემსახურება როგორც ადგილობრივ, ისე საერთაშორისო სტუმრებს და მის ძირითად კონკურენტულ უპირატესობებს წარმოადგენს უმაღლესი დონის მომსახურება, გეოგრაფიული მდებარეობა და ქართული კულტურისა და ტრადიციების საფუძველზე შექმნილი სტუმარმასპინძლობის უნიკალური კონცეფცია.

კომპანიას მართავს გამოცდილი გუნდი უძრავი ქონების სექტორში მრავალწლიანი გამოცდილებით.

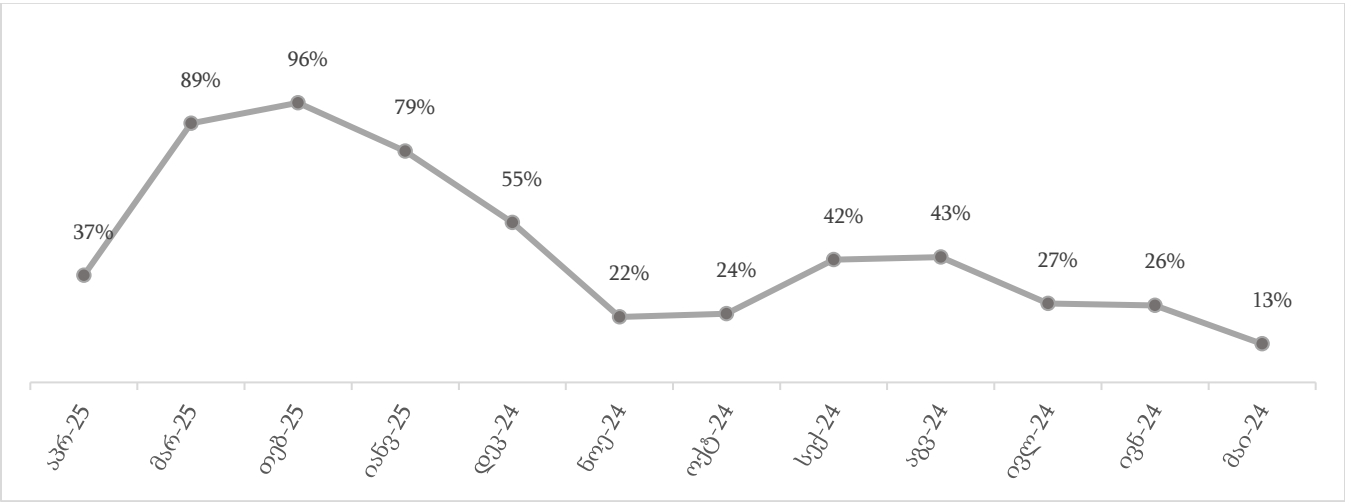
კომპანიის დატვირთულობის მაჩვენებლები წლების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

	30 აპრილი, 2025	30 აპრილი, 2024	30 აპრილი, 2023
დატვირთულობის მაჩვენებელი	45.8%	40.7%	35.9%

** ცხრილში ასახულია შესაბამისი თარიღიდან წინა 12 თვის კუმულატიური საშუალო (LTM) დატვირთულობის მაჩვენებლები.*

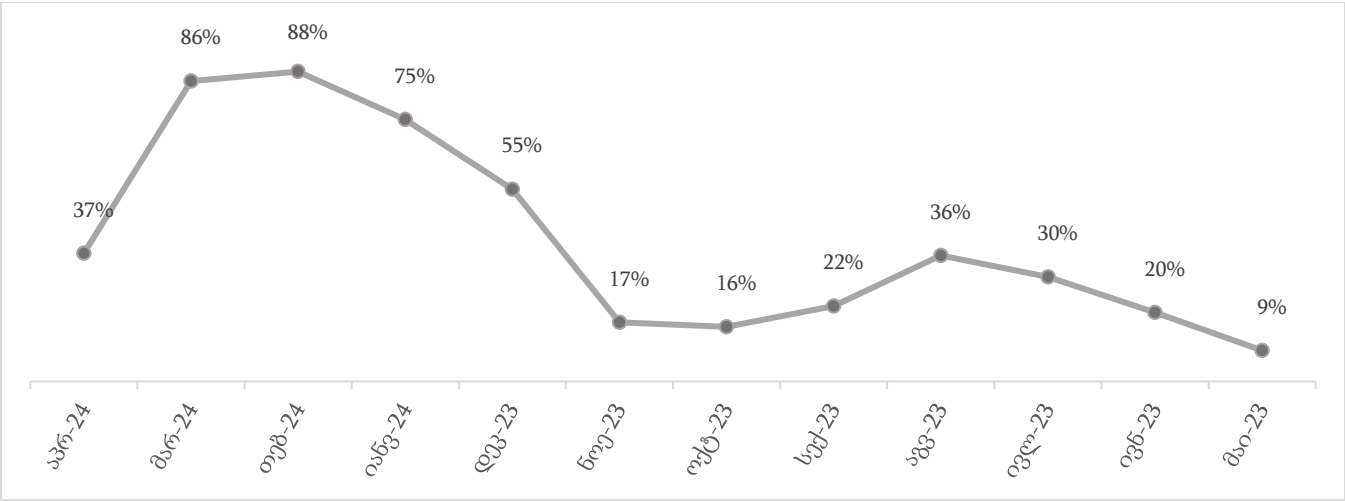
იქიდან გამომდინარე, რომ სასტუმრო მდებარეობს სამთო-სათხილამურო კურორტზე, მისი დატვირთულობა და შემოსავლიანობა მკვეთრად სეზონურია. ობიექტი მაღალ დატვირთულობას ინარჩუნებს ზამთრის სეზონზე - დეკემბერი-მარტის თვეებში.

კომპანიის დატვირთულობის მაჩვენებლები თვეების მიხედვით 2024-2025 საანგარიშგებო წელზე მოცემულია შემდეგ გრაფიკზე:



** გრაფიკზე ასახულია თვიური საშუალო დატვირთულობის მაჩვენებლები.*

კომპანიის დატვირთულობის მაჩვენებლები თვეების მიხედვით 2023-2024 საანგარიშგებო წელზე მოცემულია შემდეგ გრაფიკზე:



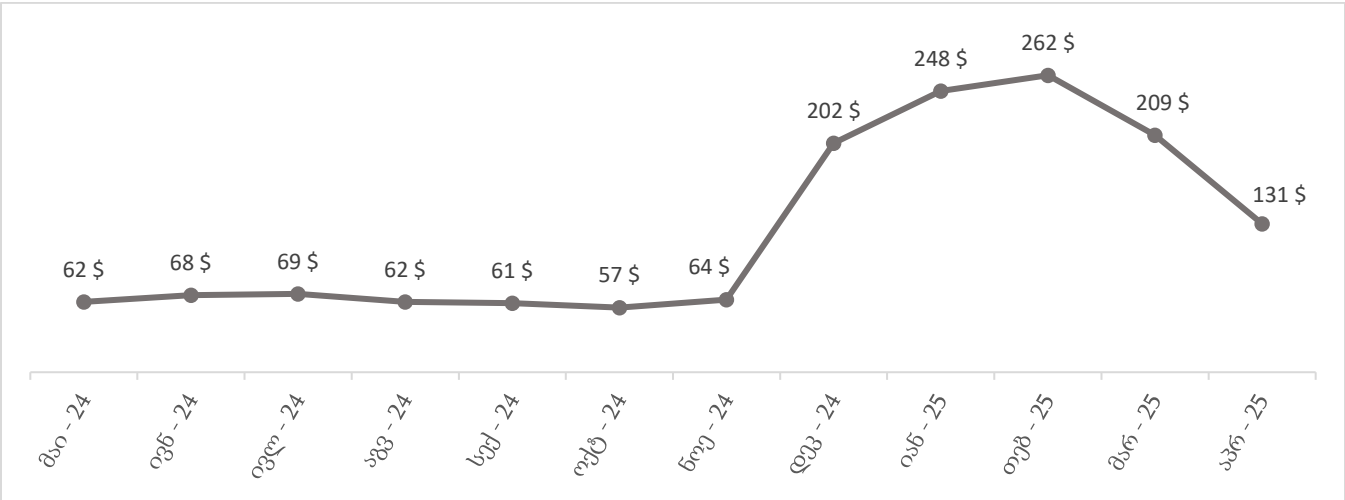
** გრაფიკზე ასახულია თვიური საშუალო დატვირთულობის მაჩვენებლები.*

სასტუმროს საშუალო დღიური ფასი ერთ ნომერზე (ADR) წლების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში (აშშ დოლარი):

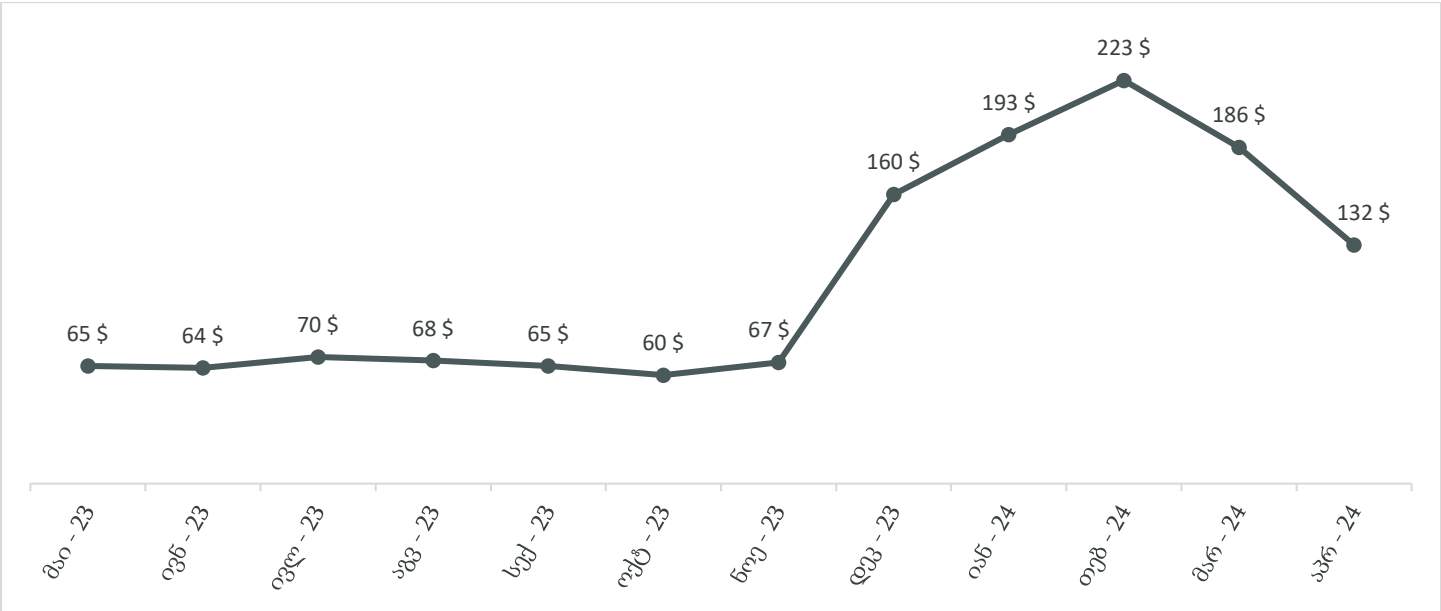
	30 აპრილი, 2025	30 აპრილი, 2024	30 აპრილი, 2023
ADR	\$ 164.7	\$ 150.0	\$ 129.6

*ცხრილში ასახულია შესაბამისი თარიღიდან წინა 12 თვის კუმულატიური საშუალო (YTD) მაჩვენებლები.

სასტუმროს საშუალო დღიური ფასი ერთ ნომერზე (ADR) თვეების მიხედვით 2024-2025 საანგარიშგებო წელზე მოცემულია შემდეგ გრაფიკზე (აშშ დოლარი):

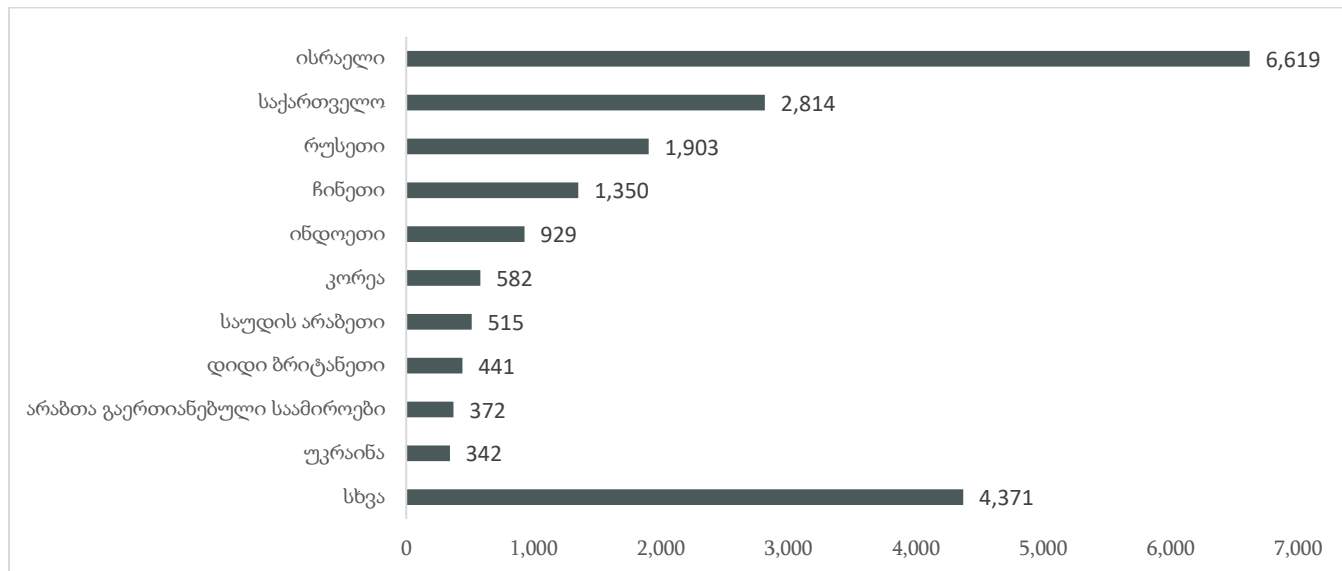


სასტუმროს საშუალო დღიური ფასი ერთ ნომერზე (ADR) თვეების მიხედვით 2023-2024 საანგარიშგებო წელზე მოცემულია შემდეგ გრაფიკზე (აშშ დოლარი):

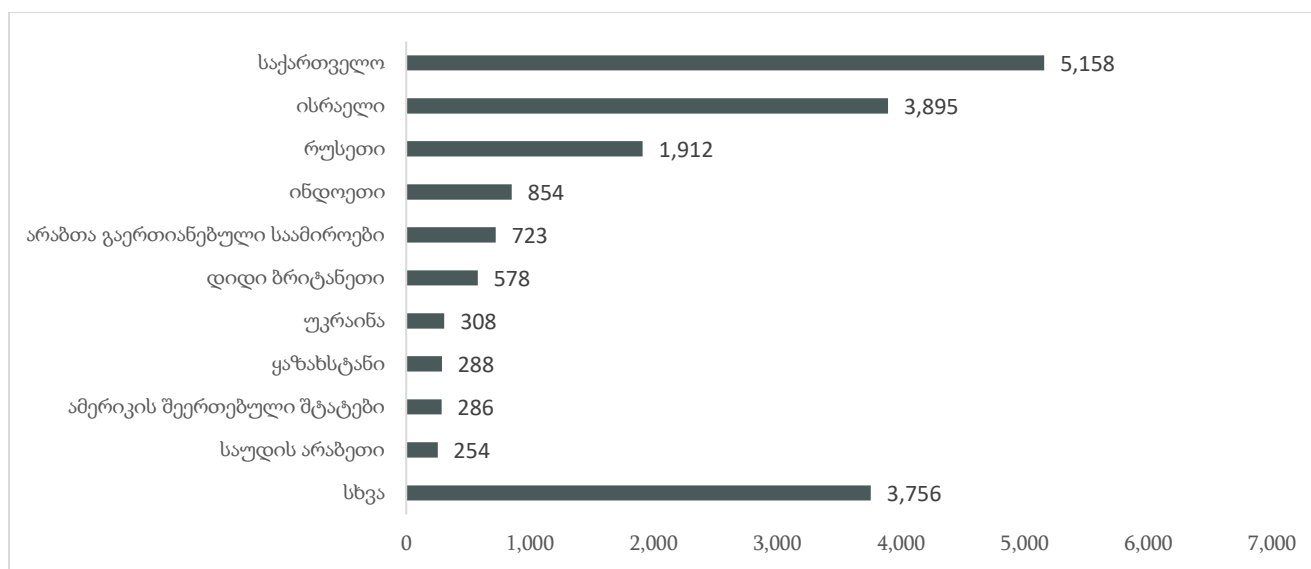


სასტუმროს ძირითადად სტუმრობენ საქართველოს ტურისტული ბაზრისთვის დამახასიათებელი უცხოური ქვეყნების ტურისტები და ადგილობრივი დამსვენებლები. 2024-2025 საანგარიშგებო წელზე ნომრებიდან მიღებული შემოსავლების 86% სხვადასხვა ქვეყნის ტურისტებზე მოდიოდა, ხოლო 14% ადგილობრივ დამსვენებლებზე.

გუდაური ლოჯის გაქირავებული ნომრების რაოდენობა 2024 – 2025 წლის პერიოდში ეროვნებების მიხედვით მოცემულია შემდეგ გრაფიკზე:



გუდაური ლოჯის გაქირავებული ნომრების რაოდენობა 2023 – 2024 წლის პერიოდში ეროვნებების მიხედვით მოცემულია შემდეგ გრაფიკზე:



ბიზნესის სეზონურობა

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ხასიათდება მკვეთრი სეზონურობით, რაც განპირობებულია მისი მდებარეობით საქართველოში ერთ-ერთ ყველაზე აქტიურ სამთო-სათხილამურო კურორტზე. სეზონურობა მნიშვნელოვნად განსაზღვრავს შემოსავლების დინამიკასა და ოპერაციულ პროცესებს.

სასტუმროს დატვირთვის მაჩვენებელი განსაკუთრებით მაღალია ზამთრის პერიოდში, რაც გამოწვეულია სათხილამურო სეზონის აქტიურობითა და საახალწლო არდადეგების დროს ტურისტების გაზრდილი ნაკადით. ამ პერიოდში მოთხოვნა მაღალია არა მხოლოდ სასტუმროში განთავსებაზე, არამედ დამატებით სერვისებზე - მათ შორის

საკვები, სპა, აღჭურვილობის გაქირავება და სხვა დაკავშირებული მომსახურებები. სწორედ ამ დროს სასტუმროს დატვირთვა აღწევს მაქსიმალურ ნიშნულს.

დატვირთულობის თვეების მიხედვით ჩაშლაზე ინფორმაციისთვის იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი „კომპანიის მიმოხილვა და ისტორია“.

ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენები

2018	სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ ჯგუფში შემავალმა კომპანიამ შეისყიდა სასტუმროს მიწა შენობა-ნაგებობით
2019	სასტუმრომ დაიწყო ოპერირება
2020	კომპანიამ შეიძინა გუდაურში არსებული მიწის ნაკვეთები, სადაც განავითარა საცხოვრებელი კოტეჯები სასტუმროში დასაქმებული ადამიანების განსათავსებლად
2022	კომპანიამ თანამშრომლობა დაიწყო ისრაელურ ტურ-ოპერატორ „სკიდილთან“ (SKIDEAL), რომელიც მართავს ტურ სერიებს ევროპის მასშტაბით. SKIDEAL ყოველწლიურად მაღალ სეზონზე ოთახების 20%-30% ყიდულობს
2025	დაარსდა უშუალოდ შპს „გუდაური ლოჯი“, რომელშიც კაპიტალის სახით შევიდა სასტუმრო. ემიტენტმა შეისყიდა სასტუმროს მმართველი/მოიჯარე კომპანია

სამომავლო სტრატეგია და მიზნები

„გუდაური ლოჯი“ ერთ-ერთი წამყვანი სასტუმროა ქვეყნის სამთო-სათხილამურო კურორტებზე და იგი გუდაურის ბაზრის 12%-ს ფლობს ოთახების რაოდენობის მიხედვით. კომპანია სამომავლოდ გეგმავს, შეინარჩუნოს ბოლო ორი წლის მზარდი შედეგები და კიდევ უფრო გაიუმჯობესოს ზამთრის სეზონის ADR-ის და დატვირთულობის მაჩვენებლები. გარდა ამისა, კომპანია გეგმავს კორპორატიული და საცალო კლიენტების გზით გაზარდოს დატვირთულობა არასეზონურ პერიოდებშიც.

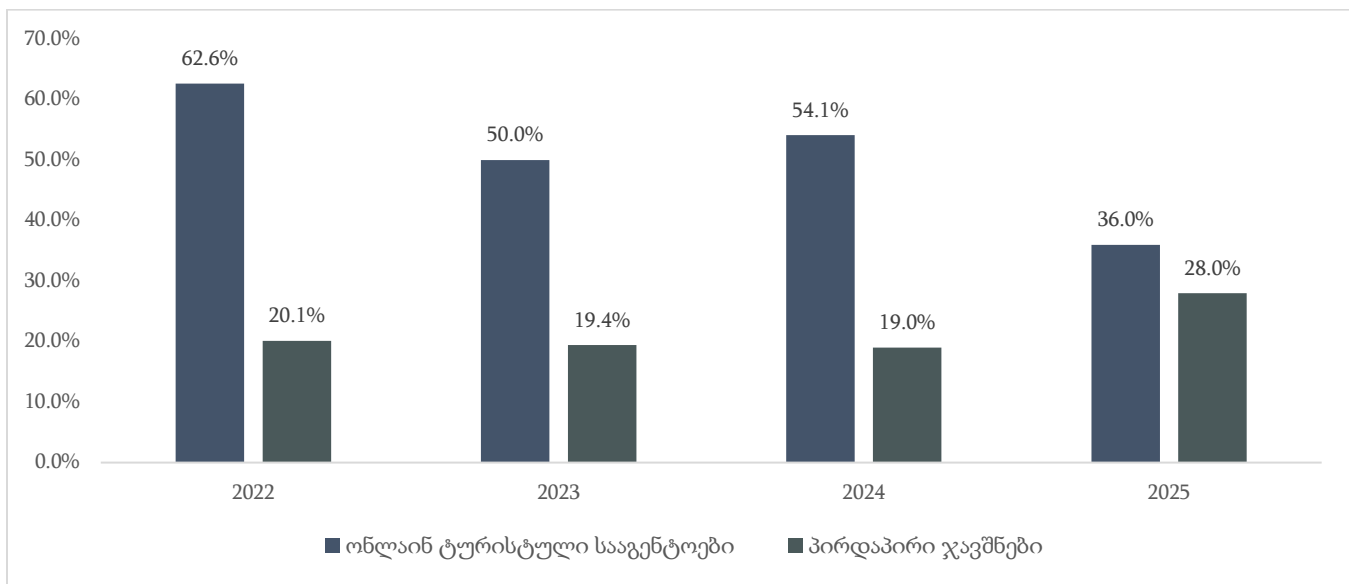
სასტუმრო გუდაური ლოჯი 2022 წლიდან დღემდე აქტიურად მუშაობს საბაზრო წილის გაზრდასა და მოწინავე პოზიციის შენარჩუნებაზე კონკურენტებს შორის. კომპანიის სტრატეგია მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის საუკეთესო სერვისის შეთავაზებისა და სასტუმროს უპირატესობებზე კაპიტალიზაციის გზით როგორც საშუალო დატვირთულობის, ისე საშუალო გასაყიდი ფასის არსებული ზრდის ტემპის შენარჩუნებას.

გუდაურში მაღალი სეზონი განიხილება დეკემბრის შუა რიცხვებიდან მარტის ჩათვლით. აპრილის თვე გარდამავალია, ხოლო მაისიდან ნოემბრის ბოლომდე უკვე დაბალი სეზონის პერიოდი დგება სასტუმროსთვის. შესაბამისად სასტუმროს სტრატეგია განსხვავებულია მაღალ და დაბალ სეზონებზე.

მაღალი სეზონის სტრატეგია ყოველთვის იყო სასტუმროს პირდაპირი რეზერვაციების გაზრდა. ვინაიდან სწორედ სტუმრის მხრიდან პირდაპირ (ზარი, ელ-ფოსტა, ვებსაიტი) განხორციელებული ჯავშნები არის მაღალი შემოსავლის და გამოცხადებულ ფასად გაყიდვის გარანტი, ასევე, ლოიალური სტუმრების შეძენის შესაძლებლობა, რაც ხანგრძლივ პერსპექტივაში კომპანიის ყველაზე მნიშვნელოვანი აქტივია, განსაკუთრებით სტუმარმასპინძლობის სფეროში.

ამ მიმართულებით მუშაობა 2022 წელს დაიწყო სასტუმრომ, ხოლო შედეგი უკვე 2025 წლის ზამთრის სეზონზე თვალსაჩინო გახდა. ამისათვის კონკრეტული ნაბიჯები განხორციელდა და ამ მიმართულებას სასტუმრო გუდაური ლოჯი დღესაც პრიორიტეტულად უყურებს:

თავდაპირველად სასტუმროს ცნობადობის გასაზრდელად ძირითადი კონცენტრაცია პოპულარულ ონლაინ პლატფორმებს დაეთმო შედარებით ხელმისაწვდომ ფასად (მაგ.: booking.com, Expedia.com, Agoda.com და ა.შ.), რის შედეგადაც ონლაინ პლატფორმებზე განხორციელებული რეზერვაციების წილი მაღალი იყო (50%-60%). ონლაინ პლატფორმებზე განთავსებული ჯავშნები მართალია ნაკლებად მომგებიანია, თუმცა სასტუმრომ ეს ნაბიჯი გადადგა მომხმარებლის მოსახიდად და ცნობადობის გასაზრდელად. სტუმრებისთვის ხარისხიანი სერვისის შეთავაზებამ და სასტუმროს განსაკუთრებულმა უპირატესობებმა განაპირობა ონლაინ წყაროდან მიღებული სტუმრების კმაყოფილება და მათი მაღალი შეფასებები. დღეს სასტუმროს რეიტინგი booking.com-ზე 9.0-ს უტოლდება. აღნიშნული სტუმრები ყოველ მომდევნო სეზონზე უკვე ლოიალურ სტუმრებად იქცნენ და, შესაბამისად, რეზერვაციებს ახორციელებდნენ არა ონლაინ პლატფორმების მეშვეობით, არამედ პირდაპირ სასტუმროს წარმომადგენელთან დაკონტაქტებით, რეზერვაციების დეპარტამენტის გავლით (რაც, როგორც წესი, მომხმარებლისთვისაც უფრო ხელმისაწვდომია).



* შემოსავლების დარჩენილ ნაწილს კომპანია იღებს შემდეგი წყაროებიდან: ჯგუფური ტურები, კორპორატიული ჯგუფები და ა.შ.

2024 წლის პირველი კვარტლის მონაცემების მიხედვით ონლაინ სააგენტოებიდან მიღებული რეზერვაციების წილმა შეადგინა მთლიანი შემოსავლის 54.1%, ხოლო პირდაპირი გზით მიღებული რეზერვაციების - 19%. 2025 წელს ეს დინამიკა მნიშვნელოვნად შეიცვალა, ვინაიდან 2025 წელს ონლაინ სააგენტოებიდან მიღებული რეზერვაციების წილი მთლიანი შემოსავლის 36%-ს გახდა, ხოლო პირდაპირი გზით განხორციელებული რეზერვაციების წილი 28%-ს გახდა. 2022 წლიდან დღემდე, ონლაინ სააგენტოების რეზერვაციების წილი შემცირებულია 27%-ით, ხოლო პირდაპირ გზით მიღებული რეზერვაციების წილი გაზრდილია 8%-ით.

ონლაინ პლატფორმების მეშვეობით მიღებულ ჯავშნებზე ხდება საკომისიოს გადახდა სასტუმროს მხრიდან. 2024 წლის პირველი კვარტლის საკომისიოს ხარჯმა შეადგინა ჯამში 481,948 ლარი, ხოლო 2025 წლის პირველი კვარტლის საკომისიო გახლდათ 332,109 ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 31%-ით ნაკლებია.

პირდაპირი რეზერვაციების წილის გაზრდა განაპირობა, როგორც ლოიალური სტუმრების არსებობამ, ასევე სასტუმროს ოფიციალური ვებ-გვერდის (პირდაპირი რეზერვაციების მთავარი წყარო) განახლებამ. ვებ-გვერდზე გაეშვა მომხმარებელზე მორგებული სხვადასხვა დამატებები, რამაც შეამცირა ჯავშნის განსახორციელებლად საჭირო დრო, გაამარტივა სასურველი ოთახის კატეგორიის მოძებნის პროცესი და პირველად, 2025 წლის ზამთრის სეზონზე ვებ-გვერდის მომხმარებლებს მიეცათ შესაძლებლობა განსაკუთრებული შეთავაზებით დაეჯავშნათ სასტუმროს ნომერი. ვებ-გვერდზე განთავსებული ფასი, როგორც წესი, ნაკლებია ნებისმიერ ონლაინ პლატფორმასთან შედარებით და, შედეგად, სტუმრები არა მხოლოდ გამარტივებული პროცედურით ჯავშნიან ნომერს, არამედ შესაძლებლობა აქვთ, უკეთესი ფასით ისარგებლონ.

ზამთრის სეზონზე სასტუმროს მნიშვნელოვანი შემოსავლის წყარო არის სხვადასხვა სააგენტოს მიერ დაგეგმილი ტურებიდან მიღებული ჯავშნები, რომელიც პირველი კვარტლის პერიოდში, საშუალოდ სასტუმროს ნომრების 25% იკავებს. ეს არის სპეციალურ ფასად გაყიდული პრაქტიკულად გარანტირებული ჯავშნები, რომლებიც ზამთრის სეზონის საწყის დაკავებულობას ქმნის და სასტუმროს ეხმარება უკეთესად განსაზღვროს წლის ბიუჯეტი და მოახდინოს კონცენტრაცია საცალო მომხმარებლებზე. ამ გზით გაყიდული ოთახების ფასი ყოველწლიურად ასევე იზრდება (ისევე როგორც ზოგადად საშუალო ფასი), ხოლო ოთახების რაოდენობა პრაქტიკულად უცვლელია.

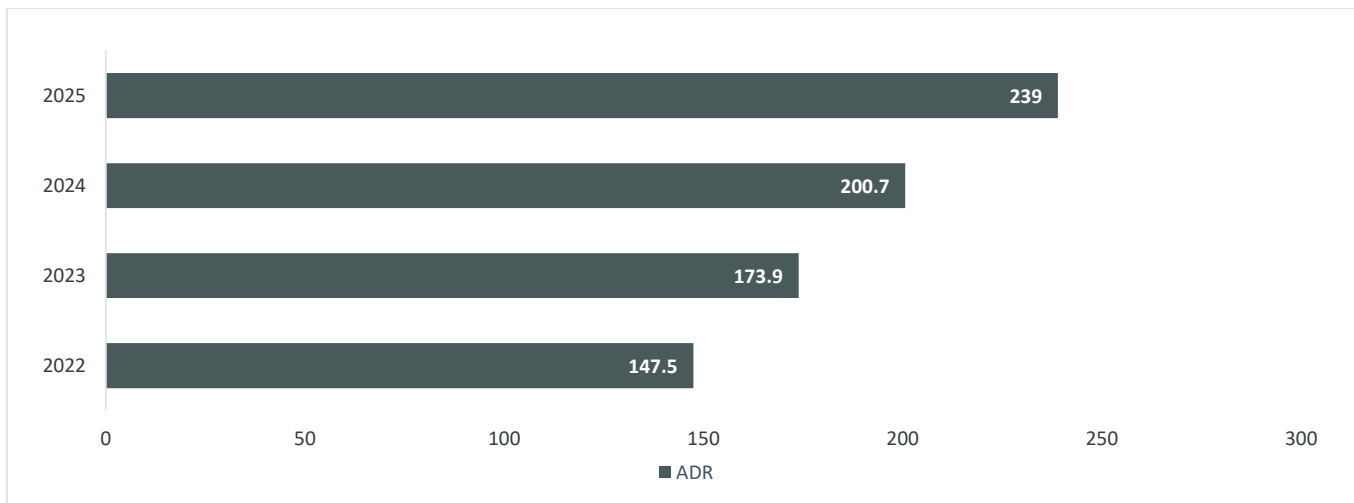
2025 წლის თებერვალში დაფიქსირდა რეკორდული მაჩვენებლები - სასტუმროს თვიურმა დატვირთულობამ შეადგინა 98.4%, ხოლო ADR (საშუალო დღიური ფასი, დღგ-სა და საუზმის გარეშე) იყო 262 აშშ დოლარი.

2026 წელს ასევე იგეგმება პირდაპირი რეზერვაციების წილის გაზრდა, ხოლო ონლაინ ტურისტული არხების რეზერვაციების შემცირება, ვინაიდან ყველაზე გადამხდელუნარიანი სეგმენტი სწორედ პირდაპირი რეზერვაციის გზით ახორციელებს ჯავშნებს. კომპანია პირდაპირი რეზერვაციების წილის ზრდას შემდეგი ნაბიჯების გადადგმით გეგმავს:

- კომპანიის ვებ-გვერდის განახლება და გაუმჯობესება (ვებ-გვერდი გახდება უფრო ინფორმაციული, განახლდება და გამარტივდება ჯავშნების ფუნქციონალი);
- პირდაპირი ჯავშნის შემთხვევაში მომხმარებლებისთვის უკეთესი პირობების შეთავაზება (უკეთესი ფასი, ერთჯერადი საჩუქრები, ტურები და ა.შ);
- სამიზნე აუდიტორიის უკეთ დაფარვის მიზნით SEO-ს და ციფრული მარკეტინგის მიმართულების განახლება;
- სტუმრებისთვის პირდაპირი ჯავშნის სწავლება / მათი ლოიალურ მომხმარებლებად ქცევა;

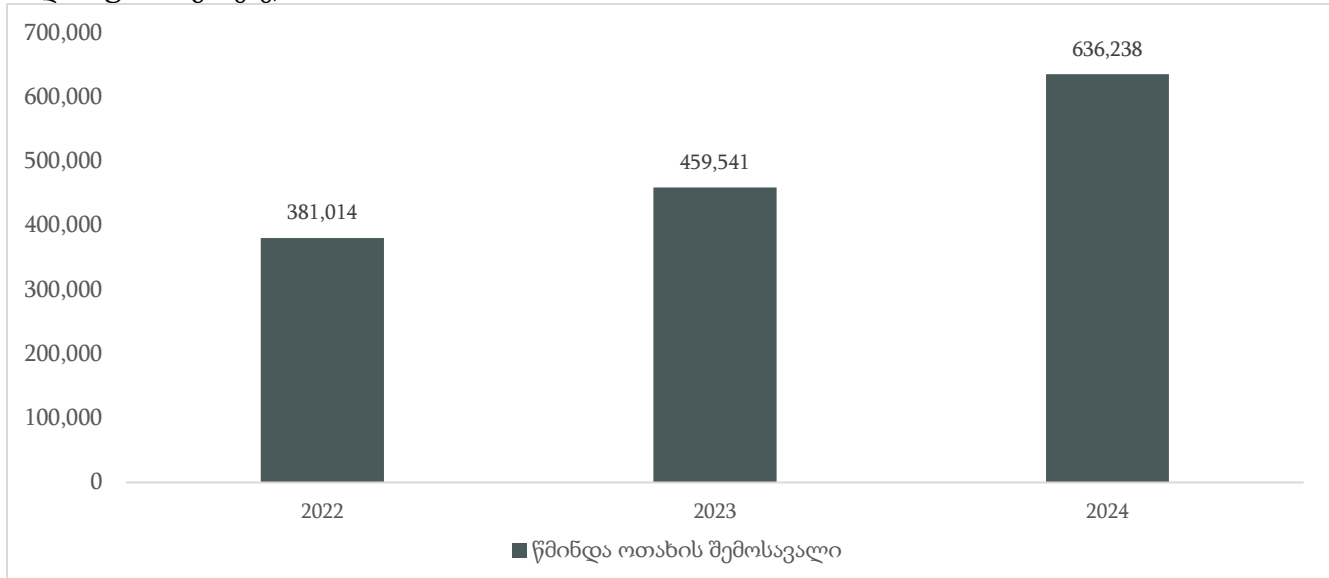
ცალსახა გახდა, რომ სწორედ სასტუმრო „გუდაური ლოჯი“ ადგენს რეგიონის საბაზრო ფასს, შესაბამისად, კომპანია ამ საკითხს დიდი პასუხისმგებლობით ეკიდება და ისტორიულ მონაცემებზე დაყრდნობით ადგენს შემდეგი სეზონის გასაყიდ ფასს, რომელიც დინამიკურია და არა ფიქსირებული. დინამიკური გამოცხადებული ფასის სტრატეგია ერთმნიშვნელოვნად მეტი შემოსავლის მიღების შესაძლებლობას იძლევა, ვიდრე ფიქსირებული ფასი, ვინაიდან ფასის ცვლილება ხდება თითოეული დღის დატვირთულობიდან გამომდინარე, იქნება ეს გაზრდა, შემცირება თუ შენარჩუნება.

2022 წლიდან 2025 წლის ჩათვლით პირველი კვარტლის საშუალო ფასის დინამიკა:



გუდაურში დაბალი სეზონი გრძელდება 7-8 თვის მანძილზე. ამ პერიოდში, ყოველ წელს, მაღალი სეზონისგან განსხვავებით, სასტუმროს მთავარი სტრატეგიაა ტურისტული კომპანიების რეზერვაციების წილის გაზრდა, იქნება ეს ინდივიდუალური თუ ჯგუფური რეზერვაციების. სასტუმრო სთავაზობს მათ ფასდაკლებულ ტარიფებს როგორც განთავსებაზე, ასევე სადილსა და ვახშამზე, რაც იძლევა შესაძლებლობას, ბაზარზე დაბალი მოთხოვნის მიუხედავად, სასტუმროს ჰქონდეს სტაბილური შემოსავალი და დატვირთოს ყველა სივრცე.

დაბალ სეზონზე მნიშვნელოვანია სასტუმრო აქტუალური იყოს ონლაინ პლატფორმებზე, რათა გაუწიოს კონკურენცია რეგიონის სხვა სასტუმროებს. სწორედ ამიტომ მთელ პერიოდზე სასტუმრო ერთვება სხვადასხვა ონლაინ მარკეტინგულ კამპანიებში. ასევე ხშირად მასპინძლობს ადგილობრივი ფესტივალებისა და სხვადასხვა ღონისძიების მონაწილეებს. 2022 წლიდან 2024 წლის ჩათვლით სასტუმროს დაბალი სეზონის შემოსავლის ზრდის დინამიკა (აშშ დოლარში, დღე-სა და საუზმის გარეშე):



ინფორმაცია ძირითადი პატენტების, ლიცენზიებისა და საქმიანობაში გამოყენებული რესურსების შესახებ

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

ინფორმაცია ემიტენტის საქმიანობაში გამოყენებული რესურსების შესახებ

კომპანიის ადამიანური რესურსი მოიცავს 2025 წლის აპრილის მდგომარეობით 125 თანამშრომელს. თანამშრომელთა რაოდენობა მოიცავს მომსახურე პერსონალს, სამზარეულოს თანამშრომლებს და ბექ ოფისს. სასტუმროს სეზონურობის გათვალისწინებით, თანამშრომელთა რაოდენობა მერყეობს 90-დან 170-მდე - მაღალ სეზონზე რაოდენობა მაქსიმალურს აღწევს თებერვლის პერიოდში, აპრილიდან იწყებს შემცირებას და ნოემბერში ისევ იზრდება. თანამშრომლების ცვალებადობა ძირითადად მომსახურე (ფრონტი) პერსონალს ეხება.

კომპანია ოპერირებს სხვადასხვა დანიშნულების ტექნოლოგიური რესურსებით, რაც უზრუნველყოფს სასტუმროს საქმიანობის ეფექტურობასა და პროცესების ავტომატიზაციას.

რეზერვაციის მართვისა და ოთახების განაწილების, მათ შორის Check-in/Check-out პროცესების და ხელმისაწვდომობის კონტროლისთვის, კომპანია იყენებს სისტემას Opera, რომელიც წარმოადგენს სასტუმროს მენეჯმენტის წამყვან პლატფორმას.

Micros გამოიყენება რესტორნისა და ბარის ოპერაციებისთვის, მათ შორის შეკვეთების გატარება, გადახდის სისტემების კონტროლი, მენიუსა და ფასების მართვა.

Material Control გამოიყენება მარაგების შესყიდვის დაგეგმვისა და კონტროლისათვის, მათ შორის მათ ფასებზე დაკვირვებისთვის. აღნიშნული სისტემა საშუალებას იძლევა მართვადი იყოს მარაგების ოპტიმიზაცია და შესყიდვების პროცესები. სასტუმროსათვის აუცილებელი მარაგების ფასებზე გავლენას ახდენს, ძირითადად, ინფლაცია, რის შედეგადაც ფასები პერიოდულად იზრდება. სხვა სახის მკვეთრი მერყეობა აღნიშნულ კატეგორიაში არ არის დამახასიათებელი

ბიზნეს პროცესისა და ხარისხის კონტროლის პროცედურები

კომპანია ამჟამად არ ახორციელებს მომხმარებელთა კმაყოფილების შეფასების მიზნობრივ კვლევებს ან გამოკითხვებს, თუმცა იგი რეგისტრირებულია ონლაინ პლატფორმა Booking.com-ზე, სადაც ფლობს 9.0 ქულიან რეიტინგს. კომპანია მუდმივად მუშაობს აღნიშნული რეიტინგის შენარჩუნებასა და გაუმჯობესებაზე მომხმარებელთა მიერ დატოვებული მიმოხილვების ანალიზის საფუძველზე.

სტუმრებისათვის ოთახების მოწესრიგებისა და გადაცემის პროცესი ხორციელდება სტანდარტული ოპერაციული პროცედურების შესაბამისად, რაც უზრუნველყოფს სისუფთავის, ხარისხისა და მომსახურების ერთგვაროვნებას.

კომპანიის მარკეტინგული პროგრამის აღწერა

კომპანია ცნობადობის გასაზრდელად და ბრენდის იმიჯის გასამყარებლად იყენებს მრავალფეროვან მარკეტინგულ საშუალებებს. მათ შორის, თანამედროვე ციფრულ მედიას, როგორიცაა ციფრული მარკეტინგი, სოციალური ქსელები და ა.შ.

კომპანიამ რამდენიმეწლიანი ოპერირების შედეგად მოახერხა როგორც ადგილობრივ, ისე საერთაშორისო დონეზე თავის დამკვიდრება და დღეისათვის გუდაურის სტუმარმასპინძლობის ბაზარზე ლიდერი კომპანიაა (რაც გამოიხატება რეკორდულ დატვირთულობასა და მაღალმხარჯველი, ლოიალური მომხმარებლის შეძენაში), შესაბამისად, სასტუმრო არ საჭიროებს მასშტაბურ მარკეტინგულ კამპანიებს ან დანახარჯებს ამ მიმართულებით.

ამავდროულად, სასტუმრო ნაკლებად არის დამოკიდებული ტურისტულ სააგენტოებსა თუ პლატფორმებზე. სანაცვლოდ, მენეჯმენტი ძირითადად ფოკუსირებულია ეფექტურობის გაზრდაზე, რაც გამოიხატება პირდაპირი რეზერვაციების წილის ზრდაში. სწორედ სტუმრის მხრიდან პირდაპირ განხორციელებული ჯავშნები არის ლოიალური სტუმრების შეძენის შესაძლებლობა. ამისთვის კომპანია გეგმავს გაუმჯობესოს პირდაპირი ჯავშნების პლატფორმა, სასტუმროს ვებგვერდი. კომპანიის სამომავლო სტრატეგიის შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“.

ძირითადი მომხმარებლები და მომწოდებლები

კომპანიის კლიენტების პორტფელი დივერსიფიცირებულია და ძირითადად ინდივიდუალურ მომხმარებელზე არის დამოკიდებული, თუმცა ოთახების საბითუმო გაყიდვის კუთხით კომპანიას ჰყავს მნიშვნელოვანი პარტნიორი SKIDEAL-ის სახით. SKIDEAL 2022 წლიდან ზამთრის სეზონზე გასაყიდი ოთახების 20%-30% წილი აქვს (მაგ. 2025 წლის იანვარი-მარტის პერიოდში SKIDEAL ჯამურად გაყიდული ოთახების დაახლოებით 25% იყო, ხოლო 30 აპრილის მდგომარეობით წლიურად გაყიდული ოთახების 12%), ხოლო ოთახებიდან მიღებული შემოსავლების დაახლოებით - 20% (2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით წლიური ოთახების შემოსავლის 13%).

რაც შეეხება კომპანიის მომწოდებლებს, კომპანიას ყავს 2 მომწოდებელი 2025 წლის ნახევარწლიური შეფასებით, რომელთა წილი ხარჯების ნაწილში აღემატება 10%-ს. ყველაზე დიდი წილი უჭირავს შპს „ემ თი ეის“ (ს/კ 215096367) ჯამურად 20%. სასტუმრო გუდაური ლოჯი აღნიშნული კომპანიისგან ყიდულობს ski pass ბილეთებს, რომლებსაც შემდეგ ყიდის და შესაბამისად იღებს შემოსავალს საკომისიოს სახით. მეორე კომპანია არის შპს „სოკარ ჯორჯია გაზი“ (ს/კ 202403121), რომელიც შეადგენს ემიტენტის ხარჯების 13%-ს. აღნიშნული კომპანია ამარაგებს სასტუმრო „გუდაური ლოჯი“-ს ბუნებრივი აირით, რომელიც შესაბამისად გამოიყენება გათბობის ან/და სხვა დანიშნულებით.

დაზღვევა

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის კომპანიას აქვს სასტუმროს ქონების 'ყველა რისკის' დაზღვევა, რაც ვრცელდება შემდეგ ნაწილებზე: შენობა, კონსტრუქციული ელემენტები, რემონტი, შიდა მოპირკეთება, შიგთავსი, ინვენტარი. დაზღვევის ლიმიტი არის 13 მილიონი აშშ დოლარი.

ემიტენტს ასევე დაზღვეული აქვს დენის ელექტროენერგიის ძაბვის ცვალებადობის შედეგად ელექტრონული მოწყობილობების და მანქანა-მექანიზმების ზიანი, 1.4 მილიონი აშშ დოლარის ლიმიტით. გარდა ამისა, კომპანიას აქვს მესამე პირთა წინაშე სამოქალაქო პასუხისმგებლობის სავალდებულო დაზღვევის პოლისი.

ზემოთხსენებული პოლისების ვადა არის 1 წელი, აქტიურია 2025 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით და ახლდება ყოველწლიურად. თანხის ანაზღაურების მოთხოვნის შემთხვევაში, მტკიცების ვალდებულება ექნება სს „ალდაგს“.

ინვესტიციები

კომპანიის მიერ წარსულ პერიოდებში გაწეული ინვესტიციები არამატერიალურია და თითოეული საანგარიშგებო პერიოდისთვის არ აღემატება 200,000 ლარს.

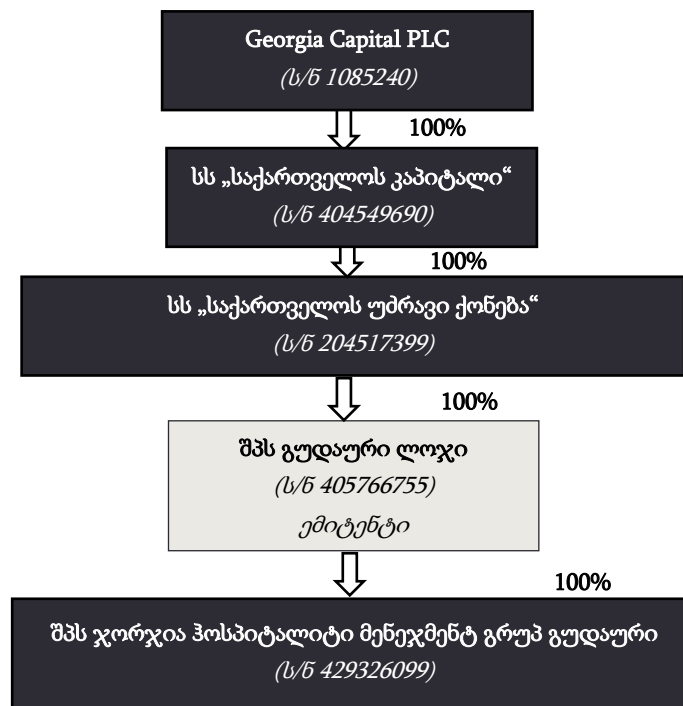
კომპანიის სამომავლო კაპიტალური დანახარჯები:

2025 წელს კომპანია გეგმავს კაპიტალური დანახარჯების გაწევას ოთახების, დერეფნებისა და საერთო სივრცეების გასაახლებლად, ასევე ძირითადი სისტემების მაკომპლექტებელი ნაწილების ამოსაცვლელად (სახანძრო, გათბობა/გაგრილება, ა.შ), რისთვისაც გამიზნულია დაახლოებით 200 ათასი დოლარი. კაპიტალური დანახარჯები ძირითადად წარმოადგენს მომსახურებისთვის აუცილებელ ხარჯებს, რომელიც მიმართულია სასტუმროს იერსახის განახლებისა და გაუმჯობესების მიზნით. ზემოთხსენებული სამუშაოები ჩატარდება არასეზონურ პერიოდში, რათა სასტუმროს ოპერირებასა და დატვირთულობაზე გავლენა არ მოახდინოს.

ორგანიზაციული სტრუქტურა

კომპანიის 100%-იანი მფლობელი არის სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, რომელიც სააქციო საზოგადოებად დაფუძნდა 2006 წელს. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა. ამჟამად, სტუმართმასპინძლობის ბიზნესის მიმართულებით სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ მფლობელობაში არის სასტუმრო „გუდაური ლოჯი“, 49 ოთახიანი მშენებარე სასტუმრო მესტიაში და მიწის ნაკვეთი თელავში.

ემიტენტის სტრუქტურა პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის მოცემულია ქვემოთ:



ემიტენტის დედა კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი არის ჰოლდინგური კომპანია სს „საქართველოს კაპიტალი“, რომლის უშუალო დამფუძნებელია PLC „Georgia Capital“, გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული ჰოლდინგური კომპანია, რომელიც სავაჭროდ დაშვებულია ლონდონის საფონდო ბირჟის ძირითად სავაჭრო პლატფორმაზე.

** აღსანიშნავია, რომ ემიტენტის დედა კომპანია, სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, სამომავლოდ გეგმავს სასტუმროების ბიზნესიდან გასვლას და შპს „გუდაური ლოჯის“ გასხვისებას. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ აღნიშნული კუთხით აქტიური პროცესი არ მიმდინარეობს. გარდა ამისა, „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ 7 (ე) პუნქტის შესაბამისად, ემიტენტის დედა კომპანიის მიერ გასხვისების შემთხვევაში ობლიგაციონერებს ექნებათ გამოსყიდვის ოფციის გამოყენების უფლება, გარდა შესაბამისი გამონაკლისებისა (დეტალური ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, 7 (ე) პუნქტი).*

GCAP ძირითადი აქციონერები პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის:

რანგი	აქციონერის სახელი	წილი
1.	Gemsstock Ltd	7.56%
2.	Lazard Asset Management LLC	7.37%
3.	Allan Gray Proprietary Ltd	6.45%
4.	სხვა*	78.62%
	სულ	100.00%

** სხვა აქციონერების წილი ინდივიდუალურად არ აღემატება 5%-ს.*

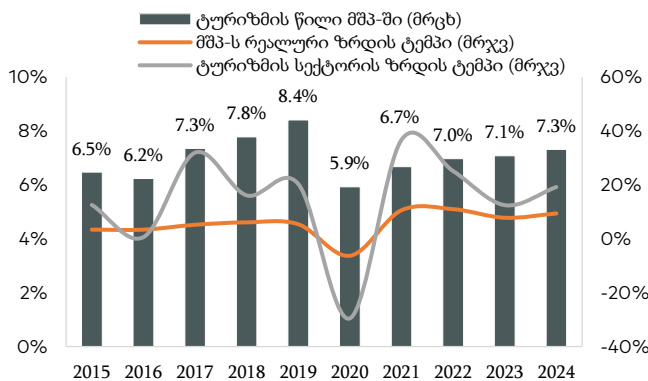
ინდუსტრიის მიმოხილვა

ტურიზმისა და სტუმარმასპინძლობის სექტორის მიმოხილვა

ტურიზმი საქართველოსთვის ისტორიულად ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი დარგია — ეკონომიკაში მისი წვლილის, სექტორის ფართო ინკლუზიურობისა და ქვეყნის საერთაშორისო დონეზე პოპულარიზაციის გათვალისწინებით. COVID-19 პანდემიამდე (2019 წელი), ტურიზმის წილი მთლიან შიდა პროდუქტში 8.4% იყო, თუმცა, პანდემიამ ეს სექტორი მნიშვნელოვანი გამოწვევების წინაშე დააყენა როგორც გლობალურად, ისე საქართველოში. 2024 წელს, ტურიზმის სექტორის წილი მშპ-ში 7.3% იყო, რაც 2019 წლის მაჩვენებელს ჩამორჩება. ბოლო წლებში საქართველოს ეკონომიკის ზრდის ძირითადი წყარო სერვისზე ორიენტირებული სხვა სექტორები გახდა, მათ შორის ინფორმაცია & კომუნიკაცია, განათლება და სხვა.

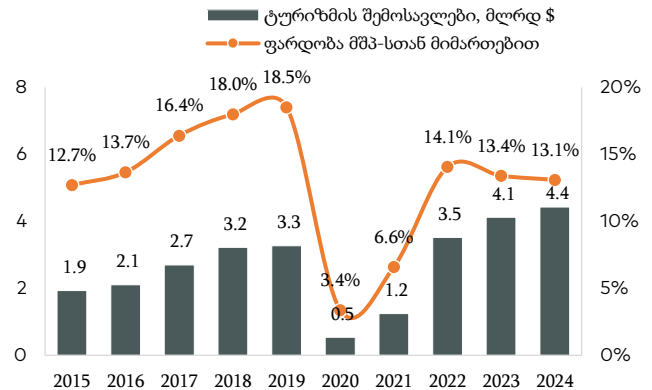
საქართველოში ტურიზმის სექტორი ეტაპობრივად, ნელი ტემპით აღდგა, რაც გლობალური ტრენდის მსგავსი იყო. ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები ჯერ კიდევ 2022 წელს დაუბრუნდა პანდემიამდელ მაჩვენებლებს, რაც ბევრი ფაქტორით აიხსნება, მათ შორის ტურისტების უფრო სწრაფი აღდგენით ერთდღიან ვიზიტორებთან შედარებით, მაღალი ინფლაციით და მიგრანტების ეფექტით. 2024 წელს საქართველომ 4.4 მლრდ აშშ დოლარის შემოსავალი მიიღო ტურიზმიდან, რაც წინა წელთან შედარებით 7.3%-იანი ზრდაა. ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლების ფარდობა მშპ-სთან მიმართებით 13.1% იყო 2024 წელს.

გრაფიკი 1: ტურიზმის წილი მშპ-ში



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

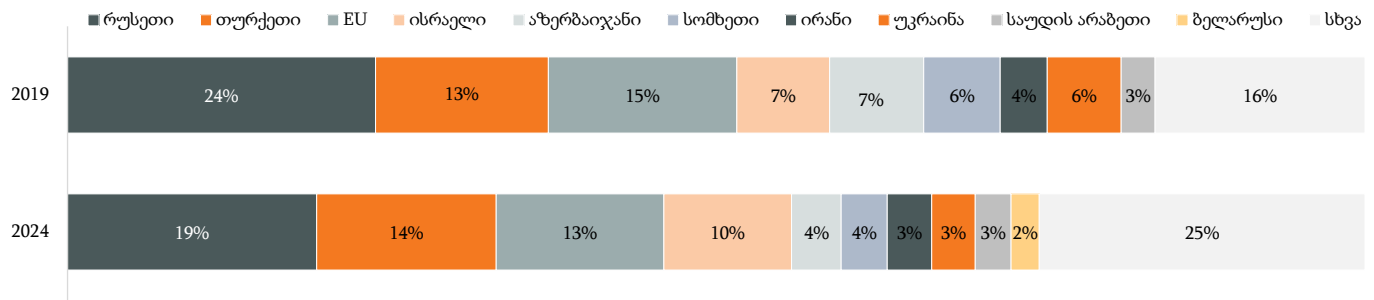
გრაფიკი 2: საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებული შემოსავლები, მლრდ \$



წყარო: ეროვნული ბანკი, საქსტატი

2024 წელს ტურიზმის შემოსავლების ზრდაში ძირითადი კონტრიბუტორები ახლო აღმოსავლეთის ქვეყნები იყვნენ. კერძოდ, ტურისტული შემოსავლები წლიურად მნიშვნელოვნად გაიზარდა ისრაელიდან, ირანიდან და საუდის არაბეთიდან, შესაბამისად 41.6%, 17.9% და 21.2%-ით. შემოსავლების ზრდაში ასევე მნიშვნელოვანი წვლილი აზიის ბაზრებმა, განსაკუთრებით ჩინეთმა და ინდოეთმა შეიტანა მაშინ, როცა თითქმის ყველა ტრადიციული ბაზრიდან მიღებული შემოსავალი შემცირდა. ისტორიულად, ტურიზმის შემოსავლების ყველაზე მსხვილი წყარო რუსეთია, თუმცა 2024 წელს რუსი ვიზიტორებისგან მიღებული შემოსავალი წლიურად 2.0%-ით შემცირდა 850 მილიონ აშშ დოლარამდე.

გრაფიკი 3: საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებული შემოსავლების განაწილება ქვეყნებად



წყარო: ეროვნული ბანკი

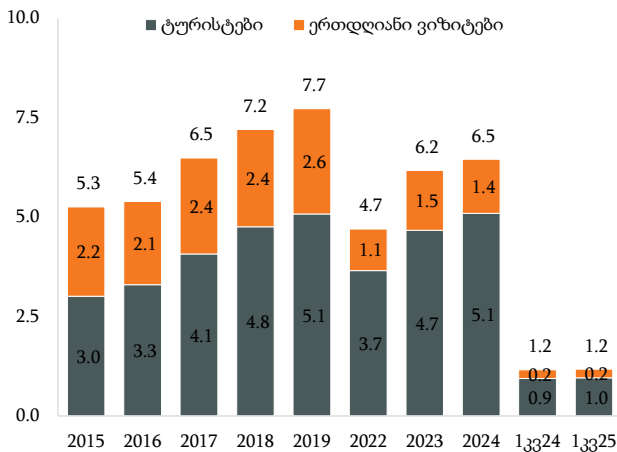
შენიშვნა: EU მოიცავს დიდ ბრიტანეთსაც

2024 წელს საქართველოს 6.5 მლნ ვიზიტორი ეწვია (+4.6% წ/წ), რაც მოიცავს როგორც ტურისტულ, ისე ერთდღიან ვიზიტებს. ერთდღიანი ვიზიტების რაოდენობამ 1.4 მლნ შეადგინა და მნიშვნელოვნად ჩამორჩებოდა 2019 წლის დონეს (2.6 მლნ), ძირითადად აზერბაიჯანის მიერ დახურული სახმელეთო საზღვრების გამო. რაც შეეხება ტურისტებს, 2024 წელს ტურისტების რაოდენობამ 5.1 მლნ შეადგინა და პირველად დაუბრუნდა პანდემიამდელ, 2019 წლის მაჩვენებლებს. თუმცა, ტურისტების რაოდენობის აღდგენა ძირითადად ისრაელიდან და ახალი აზიური ბაზრებიდან გაზრდილმა ინტერესმა განაპირობა, მათ შორის ჩინეთიდან, ინდოეთიდან, ირანიდან, საუდის არაბეთიდან და ცენტრალური აზიის ქვეყნებიდან. აზიური ბაზრებიდან მზარდი ინტერესი დიდწილად გაზრდილი ავიაშიმოსვლისა და ვიზალიბერალიზაციის დამსახურებაა (ჩინეთისა და ინდოეთის შემთხვევაში).

უნდა აღინიშნოს, რომ 2024 წელს ტურისტების ყველაზე მკვეთრი აღდგენა პირველ კვარტალში დაფიქსირდა, ხოლო მომდევნო კვარტალებში ქვეყანაში მიმდინარე პოლიტიკური არასტაბილურობის ფონზე, აღდგენის დინამიკა შედარებით შესუსტდა. პოლიტიკური არასტაბილურობის ეფექტი 2025 წლის I კვარტალის შედეგებზეც აისახა. 2025 წლის I კვარტალში საქართველოს 1.2 მლნ ვიზიტორი ეწვია, რაც წლიურად მხოლოდ 1.3%-იანი ზრდაა. აქედან, ტურისტების რაოდენობამ 1.0 მლნ (+2.2% წ/წ) შეადგინა, ხოლო ერთდღიანმა ვიზიტორებმა 0.2 მლნ (-2.4% წ/წ). აღსანიშნავია, რომ ვიზიტორების ზრდა ძირითადად აზერბაიჯანიდან და აზიური ბაზრებიდან გაზრდილმა ინტერესმა განაპირობა, მათ შორის, ისრაელიდან, ინდოეთიდან და ჩინეთიდან. ხოლო ვიზიტორების რაოდენობა შემცირდა ტრადიციული ტურისტული ბაზრებიდან, როგორებიცაა თურქეთი, სომხეთი, ყაზახეთი და ევროკავშირი.

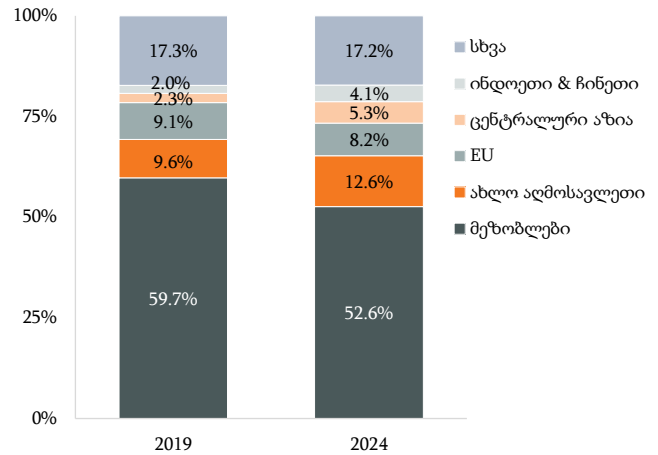
გალტ & თაგარტის საბაზისო პროგნოზით, 2025 წელს 5.3 მლნ ტურისტი ეწვევა საქართველოს, რაც ძირითადად აზიური ბაზრებიდან მზარდი ნაკადებით იქნება განპირობებული. ამასთან, ტურიზმისთვის პოზიტიური ფაქტორი იქნება აზერბაიჯანის სახმელეთო საზღვრის შესაძლო გახსნა.

გრაფიკი 4: საერთაშორისო ვიზიტორები, მლნ



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

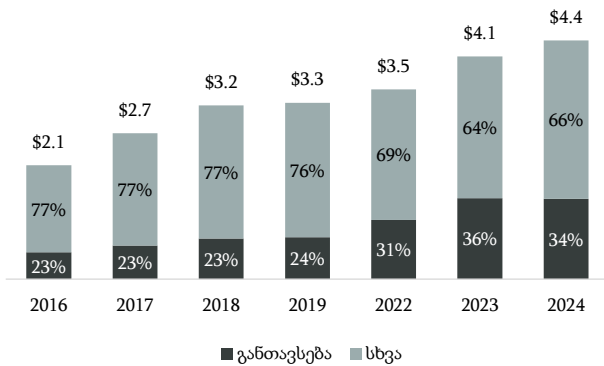
გრაფიკი 5: ტურისტების ჩაშლა ძირითად ბაზრებზე



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია
შენიშვნა: EU მოიცავს დიდ ბრიტანეთსაც

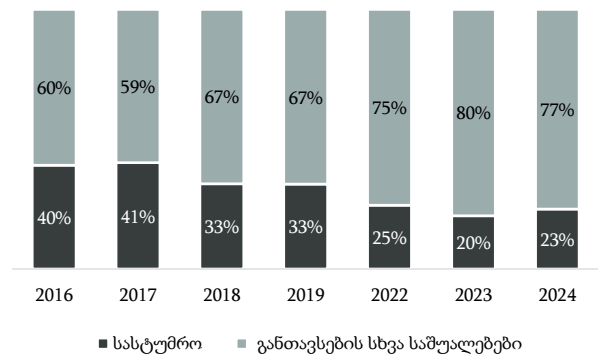
2024 წელს ტურისტების რაოდენობის სრული აღდგენის მიუხედავად, შეიცვალა როგორც ტურისტების გეოგრაფია, ისე პროფილი. გაიზარდა მიგრანტების, ციფრული ნომადებისა და სხვა გრძელვადიანი ვიზიტორების წილი, რამაც მოთხოვნა სასტუმროებზე მეტად განთავსების ალტერნატიულ ფორმატებზე გადაამისამართა. შედეგად, ტურისტების მიერ განთავსებაზე გაწეულ ხარჯებში სასტუმროების წილი 2019 წლის 33%-დან 2024 წელს 23%-მდე შემცირდა.

გრაფიკი 6: ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლების განაწილება, მლრდ



წყარო: საუსტატი, ეროვნული ბანკი, გალტ ენდ თაგარტი

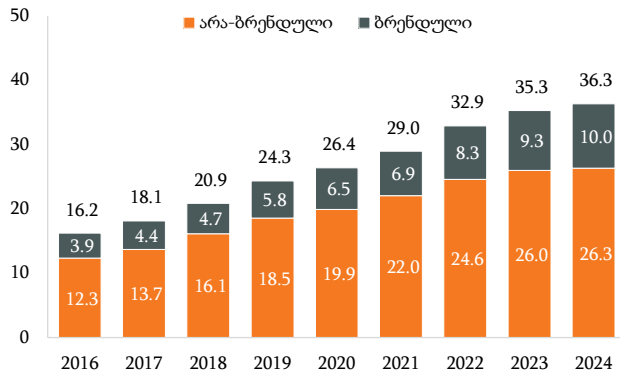
გრაფიკი 7: საერთაშორისო ტურისტების დანახარჯების განაწილება განთავსებაზე



წყარო: საუსტატი, ეროვნული ბანკი, გალტ ენდ თაგარტი

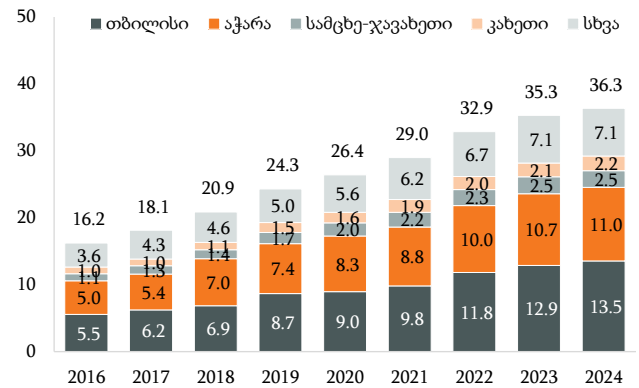
ამავე პერიოდში, პანდემიამდე არსებული ტურისტული ბუმის ფონზე, სასტუმრო ოთახების რაოდენობა 2019-24 წლებში 49.5%-ით გაიზარდა და 2024 წელს 36.3 ათასს მიაღწია, საიდანაც 37.2% ნაწილდება თბილისზე, 30.3% აჭარაზე, 6.9% სამცხე-ჯავახეთზე და 6.1% კახეთზე. უნდა აღინიშნოს, რომ პანდემიის შემდეგ, ოთახების რაოდენობა ყველაზე სწრაფად თბილისში გაიზარდა (CAGR 9.3% 2019-24 წლებში), რაც დიდწილად საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროების მიწოდების ზრდის ხარჯზე მოხდა. ბრენდირებული სასტუმროების სწრაფმა ზრდამ კიდევ უფრო გაზარდა კონკურენცია თბილისში, რამაც ტურისტების რაოდენობის სუსტი აღდგენის, ტურისტების გეოგრაფიისა და ტურისტული პროფილის ცვლილების ფონზე, უარყოფითად იმოქმედა თბილისის სასტუმროების მაჩვენებლებზე.

გრაფიკი 8: სასტუმრო ოთახების რაოდენობა საქართველოში, ათასი ოთახი



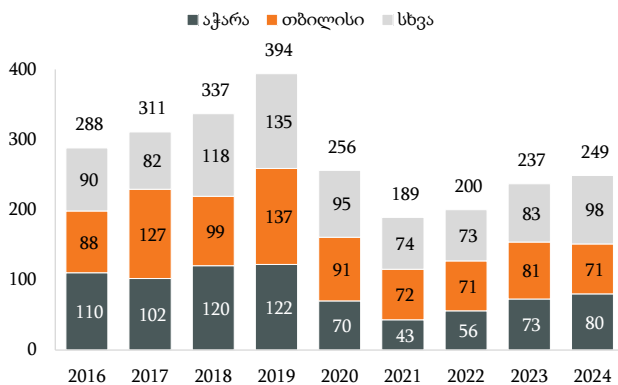
წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 9: სასტუმრო ოთახების რაოდენობა რეგიონების მიხედვით, ათასი ოთახი



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 10: სასტუმროს მშენებლობაზე გაცემული ნებართვები



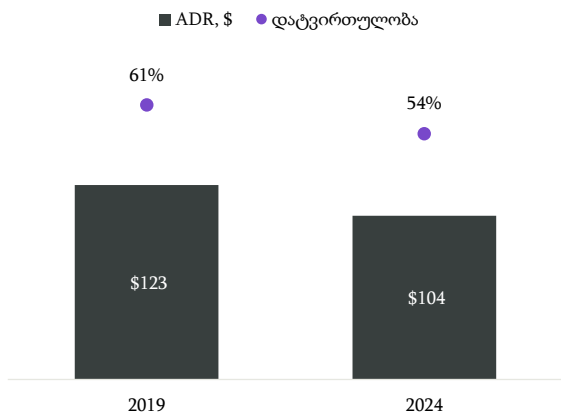
წყარო: საქსტატი

გალტ & თაგარტის შეფასებით, თბილისის სასტუმროებში დატვირთულობის ნახევარი რუსეთის, ევროკავშირის, ირანის, უკრაინის, აზერბაიჯანისა და სომხეთის მოქალაქეებზე ნაწილდება, საიდანაც ტურისტების აღდგენის დინამიკა სუსტი იყო. შედეგად, თბილისში სასტუმროების საშუალო დატვირთულობამ 2024 წელს 54% შეადგინა მაშინ, რაც 7%-ული პუნქტით ჩამორჩებოდა პანდემიამდელ დონეს. ამასთან, გაზრდილმა კონკურენციამ თბილისის სასტუმროებს განსაკუთრებით შეუზღუდა ფასების ზრდის შესაძლებლობა, საოპერაციო ხარჯების ზრდის მიუხედავად. 2024 წელს თბილისის სასტუმროებში საშუალო დღიური ფასი \$104 იყო, რაც 15%-ით ჩამორჩებოდა 2019 წლის \$123-იან დონეს.

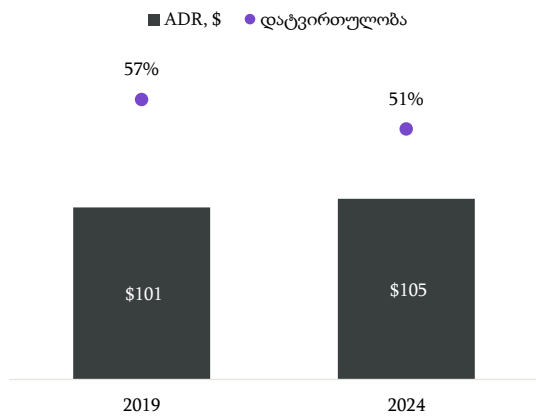
ამავე პერიოდში, რეგიონების სასტუმროების საშუალო დატვირთულობამ 51% შეადგინა, რაც 6%-ული პუნქტით ჩამორჩებოდა პანდემიამდელ დონეს, ხოლო საშუალო დღიური ფასი 105\$ იყო, რაც მცირედით - 3%-ით აღემატებოდა 2019 წლის დონეს.

გრაფიკი 9 : შერჩეული სასტუმროების დატვირთულობა და ფასი (ADR) თბილისში

გრაფიკი 10: შერჩეული სასტუმროების დატვირთულობა და ფასი (ADR) საქართველოს რეგიონებში



წყარო: STR Global, გალტ & თაგარტი

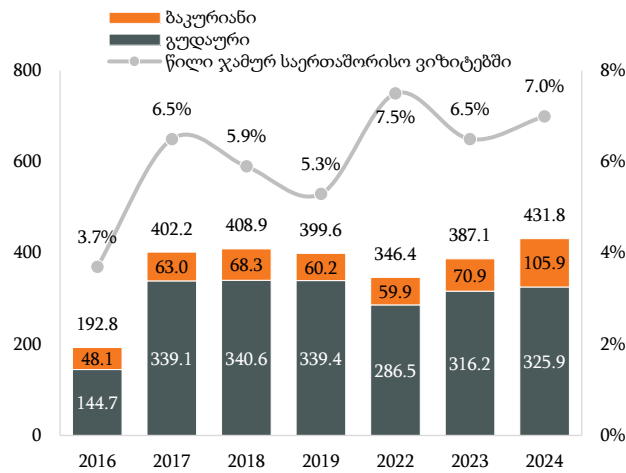


წყარო: STR Global, გალტ & თაგარტი

ტურიზმისა და სტუმარმასპინძლობის სექტორის მიმოხილვა სათხილამურო კურორტებზე (გუდაური, ბაკურიანი)

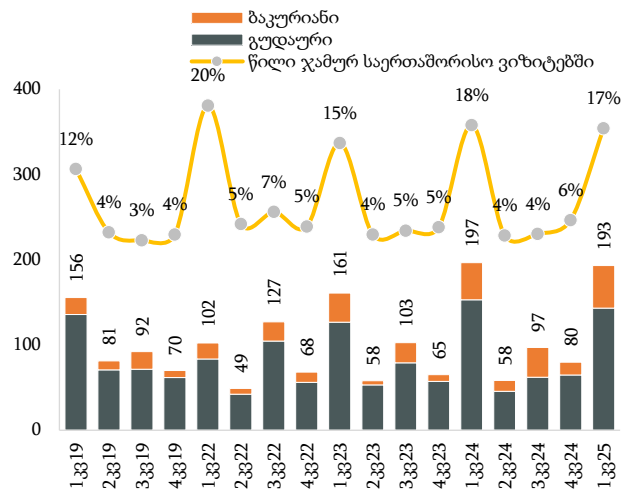
რეგიონებში ტურიზმის უფრო სწრაფი აღდგენა კარგად ჩანს სათხილამურო კურორტებზე საერთაშორისო ვიზიტების დინამიკაში. პანდემიამდე, სათხილამურო კურორტებზე საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ განხორციელებული ვიზიტები საშუალოდ 400 ათასის ფარგლებში მერყეობდა, ხოლო 2024 წლის მონაცემებით, 431.8 ათასი შეადგინა, საიდანაც 75.5% გუდაურზე, ხოლო 24.5% ბაკურიანზე ნაწილდება. სეზონურობიდან გამომდინარე, სათხილამურო კურორტებზე წლიურად განხორციელებული ვიზიტების 40-50% პირველ კვარტალში ხორციელდება. შედეგად, ქვეყნის მასშტაბით, პირველ კვარტალში განხორციელებულ საერთაშორისო ვიზიტებში სათხილამურო კურორტების წილი მაღალია და საშუალოდ 15-20%-ის ფარგლებში მერყეობს მაშინ, როცა დანარჩენ კვარტალებში 5%-ის ფარგლებშია.

გრაფიკი 11: საერთაშორისო ვიზიტები სათხილამურო კურორტებზე, '000 ვიზიტი (წლიური)



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

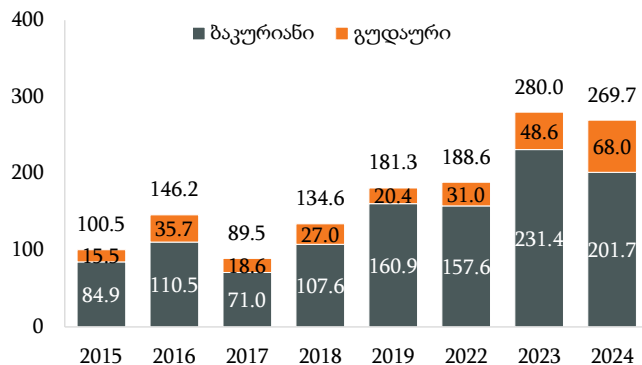
გრაფიკი 12: საერთაშორისო ვიზიტები სათხილამურო კურორტებზე, '000 ვიზიტი (კვარტალური)



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

გარდა საერთაშორისო ვიზიტორებისა, სათხილამურო კურორტებს აქტიურად სტუმრობენ ადგილობრივი დამსვენებლებიც, რომელთა ვიზიტების რაოდენობამ 2024 წელს 269.7 ათასი შეადგინა. საერთაშორისო ვიზიტორებისგან განსხვავებით, ადგილობრივების პრეფერენცია ბაკურიანია და ვიზიტების 74.8% სწორედ ბაკურიანზე, ხოლო 25.2% გუდაურზე მოდის.

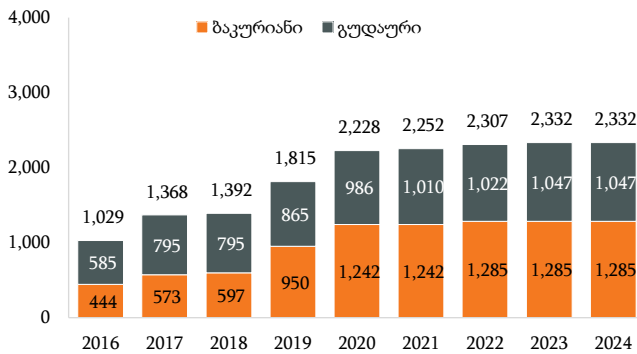
გრაფიკი 13: შიდა ვიზიტები სათხილამურო კურორტებზე, '000 ვიზიტი



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

საერთაშორისო ვიზიტების ზრდის პარალელურად, სათხილამურო კურორტებზე სასტუმრო ოთახების მიწოდება ზომიერი ტემპით გაიზარდა, რამაც ხელი შეუწყო სასტუმროების უკეთეს მაჩვენებლებს თბილისთან შედარებით. კერძოდ, 2019-24 წლებში სათხილამურო კურორტებზე სასტუმრო ოთახების საშუალო ზრდის ტემპმა 5.1% შეადგინა, როცა ეს მაჩვენებელი 2016-19 წლებში 20.8% იყო. შედეგად, 2024 წლის მდგომარეობით, სათხილამურო კურორტებზე 2,500-მდე სასტუმრო ოთახი იყო, საიდანაც 55.1% ბაკურიანზე, ხოლო 44.9% გუდაურზე ნაწილდება. აღსანიშნავია, რომ გუდაურსა და ბაკურიანში მხოლოდ 4 ქსელური სასტუმრო ოპერირებს, საიდანაც 3 ადგილობრივი (Bakuriani Inn, Rooms Hotel Kokhta, Gudauri Inn), ხოლო 1 საერთაშორისო ბრენდი (Best Western Gudauri). მათი წილი ჯამურ მიწოდებაში 18.0%-ს შეადგენდა 2024 წელს.

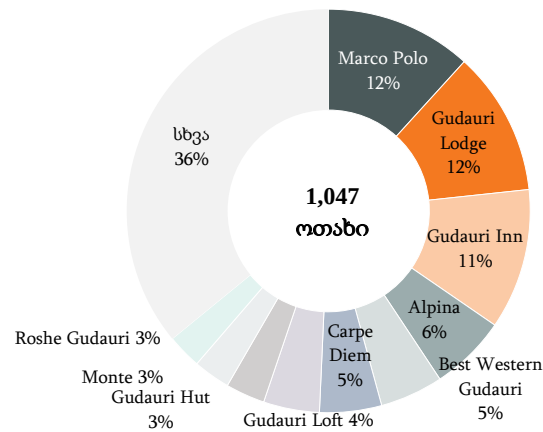
გრაფიკი 14: სასტუმრო ოთახების რაოდენობა სათხილამურო კურორტებზე



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია, გალტ & თაგარტი

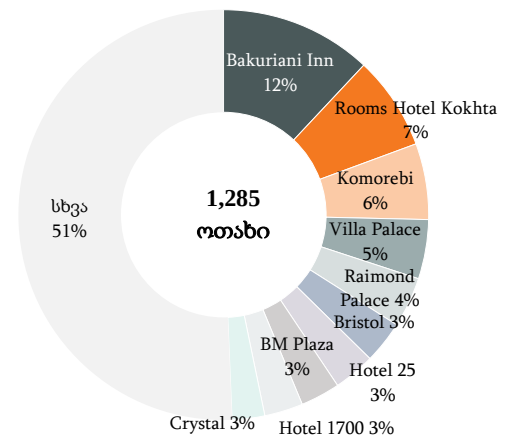
გალტ & თაგარტის შეფასებით, გუდაურში 40-მდე სასტუმრო ოპერირებს ჯამში 1,047 ოთახით. მათგან დაახლოებით ნახევარი მცირე, 20 ნომრამდე ზომის სასტუმროა, ამასთან ჯამური მიწოდების 50% 6 სასტუმროზე ნაწილდება. სასტუმროები Marco Polo და Gudauri Lodge ყველაზე დიდი ზომის სასტუმროებია, 123 და 121 ოთახით, შემდეგ მოდის სასტუმრო Gudauri Inn და სასტუმრო Alpina 118 და 64 ნომრით, შესაბამისად. გუდაურში სასტუმრო ოთახების რაოდენობა 2016-19 წლებში წლიურად საშუალოდ 13.9%-ით იზრდებოდა. პანდემიის შემდეგ, 2019-24 წლებში ზრდის ტემპი 3.9%-მდე შენედა, ამასთან, 2023-2024 წლებში ახალი სასტუმრო არ გახსნილა, გალტ & თაგარტის ინფორმაციით. ასევე აღსანიშნავია, რომ გუდაურში ორი ქსელური სასტუმრო ოპერირებს, მათ შორის 2019 წელს გახსნილი საერთაშორისო ბრენდი Best Western Gudauri 53 ოთახით, და 2017 წელს გახსნილი ადგილობრივი ბრენდი Gudauri Inn 118 ოთახით. ამ ეტაპისთვის გუდაურში ბრენდული სასტუმროს მშენებლობა არ იგეგმება.

გრაფიკი 15: გუდაურის სასტუმრო ოთახების განაწილება, 2024



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 16: ბაკურიანის სასტუმრო ოთახების განაწილება, 2024



რაც შეეხება ბაკურიანს, გალტ & თაგარტის შეფასებით, ბაკურიანში 55-მდე სასტუმრო ოპერირებს ჯამში 1,285 ოთახით. მათგან დაახლოებით 35 სასტუმრო მცირე ზომის, 20 ნომრამდეა. სასტუმრო ოთახების რაოდენობა 2016-19 წლებში წლიურად საშუალოდ 28.9%-ით იზრდებოდა. პანდემიის შემდეგ 2019-24 წლებში ზრდის ტემპი 6.2%-მდე შემცირდა, ხოლო, 2022 წლის შემდეგ ბაკურიანში ახალი სასტუმრო არ გახსნილა, გალტ & თაგარტის ინფორმაციით. აღსანიშნავია, რომ ბაკურიანში მხოლოდ ორი ქსელური სასტუმრო ოპერირებს, საიდანაც ორივე ადგილობრივი ბრენდია, ესენია 154 ნომრიანი Bakuriani Inn და 95 ნომრიანი Rooms Hotel Kokhta, ორივე სასტუმრო 2019 წელს გაიხსნა. პანდემიამდე საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროს 116 ნომრიანი Four Points By Sheraton Bakuriani-ს გახსნა იგეგმებოდა, თუმცა შექმნილი მდგომარეობიდან გამომდინარე, პროექტი შეჩერდა და ამ ეტაპისთვის ახალი ბრენდული სასტუმროს მშენებლობა ბაკურიანში არ იგეგმება.

სასტუმროების გარდა, სათხილამურო კურორტებზე მნიშვნელოვან როლს ასრულებს აპარტამენტების გაქირავება. მიუხედავად იმისა, რომ აპარტამენტების ნაწილი Airbnb-ის მეშვეობით ქირავდება, ბაკურიანსა და გუდაურში ვიზიტორების დიდი ნაწილი საცხოვრებლის დაჯავშნისთვის ალტერნატიულ არხებს იყენებს, მათ შორის სოციალურ ქსელებს, პირად კავშირებს და სხვა არაფორმალურ საშუალებებს. შესაბამისად, Airbnb-ის სტატისტიკა რეალურ სურათს სრულად ვერ ასახავს, თუმცა კერძო ბინების გაქირავება აღნიშნულ ბაზარზე მნიშვნელოვან წილს იკავებს.

კონკურენტული პოზიცია

სასტუმრო მდებარეობს გუდაურში, სათხილამურო კურორტზე. საქართველოს სასტუმრო ბაზარი ხასიათდება ასეულობით მოთამაშით მაგრამ „გუდაური ლოჯი“-ს მთავარ კონკურენტებად სათხილამურო კურორტებზე განთავსებულ სასტუმროებს მივიჩნევთ. სასტუმროს არაერთი კონკურენტი ჰყავს როგორც გუდაურში, ისე ბაკურიანში. ლოკალურად, გუდაურში 40-მდე სასტუმრო ოპერირებს, ჯამში 1,047 ოთახით. სასტუმროების უმეტესობა გახლავთ შედარებით მცირე მასშტაბის (20 ნომრიანი). ადგილობრივ ბაზარზე გვხვდება 3 ძირითადი სასტუმრო, ესენი გახლავთ: გუდაური ლოჯი, მარკო პოლო და ალპინა. აღსანიშნავია, რომ ემიტენტს ქართული სამთო-სათხილამურო კურორტების ბაზარზე ერთ-ერთი მოწინავე პოზიცია უკავია როგორც მომხმარებლების მიერ მინიჭებული შეფასებების, ისე ფინანსური მაჩვენებლების თვალსაზრისით.

- შპს „გუდაური სკი რესორტ“ - დაარსდა 2009 წელს, მის მფლობელობაში გახლავთ გუდაურში მდებარე ორი სასტუმრო: სასტუმრო „გუდაური მარკო პოლო“ და სასტუმრო „ალპინა“, რომლებიც მომხმარებლებს ჯამურად 187 ნომერს სთავაზობენ.

ქვემოთ მოცემულია აღნიშნული სასტუმროებისათვის 2025 წლის აგვისტოს მონაცემებით მომხმარებელთა მიერ მინიჭებული რეიტინგები¹ სხვადასხვა ავტორიტეტული ვებ გვერდების მიხედვით.

მომხმარებელთა შეფასება	„გუდაური ლოჯი“	„მარკო პოლო“	„ალპინა“
Booking.com - ის მიხედვით 1-10 სკალაზე	9.0	8.1	8.7
Tripadvisor.com - ის მიხედვით 1-5 სკალაზე	3.9	3.9	3.6

წარმოდგენილი რეიტინგების¹ მიხედვით ემიტენტი სრულიად შესაბამისობაშია ბაზრის მაჩვენებლებთან და შესაძლოა ითქვას, რომ განხილულ სასტუმროებს შორის ერთ-ერთ მოწინავე პოზიციას იკავებს.

ცხრილში მოცემულია „ემიტენტის“ ძირითადი ფინანსური ინფორმაციის შედარება ბაზრზე არსებულ სხვა სასტუმროებთან. კერძოდ, ცხრილში წარმოდგენილია შპს „გუდაური სქი რესორტის“ მონაცემები, რომლის ძირითადი საქმიანობაც „ემიტენტის“ მსგავსად გუდაურში მომხმარებლებისთვის სასტუმრო მომსახურების მიწოდებაა.

** კომპანიების ფინანსური მაჩვენებლები წამოღებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის (SARAS) ბაზიდან და ანგარიშგების პორტალიდან. ეს მაჩვენებლები შესაძლოა კონკრეტული კომპანიების შემთხვევაში არ ასახავდეს რეალობას, რადგან ჰოლდინგური სტრუქტურის შემთხვევაში იყოს სხვადასხვა კომპანიების ბალანსზე.*

ფინანსური მონაცემების შედარება ² '000 ლარი	შპს "გუდაური ლოჯი"	შპს "გუდაური სქი რესორტ"
	2024 - Apr	2023 - Dec
მოგება - ზარალი		
შემოსავალი	12,187	10,355
EBITDA	3,686	3,275
საოპერაციო მოგება (EBIT)	2,195	1,963
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიში		
ჯამური აქტივები	33,581	49,651
ჯამური ვალდებულებები	20,902	25,500
კაპიტალი	12,679	24,152

წყარო: Saras, "Reportal"

კოეფიციენტები და სხვა საზომები		
EBITDA მარჟა	30%	32%
საოპერაციო მოგების მარჟა	18%	19%
სესხები / EBITDA	5.36	6.95
ჯამური სასესხო ვალდებულების მთლიან კაპიტალთან თანაფარდობა	1.56	0.94
ოთახების რაოდენობა	121	183
მთლიანი შემოსავლის გადანაწილება თითო ოთახზე	101	57

წარმოდგენილი მონაცემების მიხედვით, ემიტენტი სრულ თანხვედრაშია ბაზარზე არსებულ კოეფიციენტებთან. ის შესადარის კომპანიას გამოუმუშავებული შემოსავლით, EBITDA - თი და საოპერაციო მოგებით აღემატება. რაც შეეხება ეფექტურობის საზომ კოეფიციენტებს (EBITDA მარჟა და საოპერაციო მოგების მარჟა), ამ ნაწილში ემიტენტს შპს „გუდაური სქი რესორტ“ - ის მსგავსი საოპერაციო ეფექტიანობა აქვს.

¹რეიტინგები გახლავთ მესამე მხარის მიერ, მომხმარებელთა შეფასებების საფუძველზე გენერირებული ქულები. ისინი არ წარმოადგენენ ოფიციალურ სასტუმროების ან მომსახურების კლასიფიკაციებს და მოცემულია მხოლოდ ზოგადი, საინდიკაციო მიზნებისთვის. მსგავსი რეიტინგები ბუნებით სუბიექტურია, შეიძლება ეფუძნებოდეს შეზღუდულ ან შერჩევით მომხმარებელთა უკუკავშირს და მათზე შესაძლოა გავლენას ახდენდეს კომპანიის კონტროლის ფარგლებს მიღმა არსებული ფაქტორები. მიუხედავად იმისა, რომ ისინი არ უნდა ჩაითვალოს ხარისხისა თუ ეფექტიანობის საბოლოო საზომებად, აღნიშნული ქულები შეიძლება გამოვიყენოთ ბაზრის შედარებისა და კონკურენტული ანალიზის კონტექსტში სასარგებლო მაჩვენებლებად.

²წარმოდგენილი ფინანსური მონაცემები მოიცავს ემიტენტის შედარებას, რომლის ფისკალური წელი მთავრდება აპრილში, შერჩეულ კომპანიასთან, რომლის ფისკალური წელიც სრულდება დეკემბერში. აღნიშნულმა განსხვავებამ შესაძლოა გამოიწვიოს მცირედი უზუსტობა წარმოდგენილ და რეალურ მონაცემებს შორის სხვადასხვა სეზონური ან საბაზრო პირობების გათვალისწინებით. წარმოდგენილი შედარების მიზანი გახლავთ ემიტენტის ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის ზოგადი პერსპექტივის წარმოჩენა შესაბამის ლოკალურ ბაზარზე. ამასთან, შპს „გუდაური სქი რესორტ“ - ის შემთხვევაში წარმოდგენილია კონსოლიდირებული მონაცემები.

საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა

აღნიშნულ ქვეთავში შეჯამებულია კომპანიის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები, რომლებიც 2025 და 2024 წლების 30 აპრილისთვის, ასევე 2023 წლის 1 მაისისთვის ეფუძნება ემიტენტის აუდიტორულ IFRS ფინანსურ ანგარიშგებებს. კონსოლიდირებული ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ გამოცემული ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების - ფასს-ის შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ცალკე გამოყოფილი ფინანსურ ანგარიშგება მომზადებულია ისე, თითქოს ჯგუფი, რომელიც წარმოადგენს სასტუმრო „გუდაური ლოჯის“ ბიზნესს, რომლის საბოლოო მფლობელია საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალი“, დაფუძნდა 2023 წლის 1 მაისს.

ემიტენტის 2024-2025 წლისთვის მომზადებული აუდიტორული IFRS წლიური ფინანსური ანგარიშგებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის პირობითი, ვინაიდან აუდიტორი დაინიშნა 2025 წლის განმავლობაში და შესაბამისად, აუდიტორები ვერ დაესწრნენ მარაგების ინვენტარიზაციას 2024 წლის 30 აპრილის და 2023 წლის 1 მაისის მდგომარეობით. ამასთანავე, აუდიტორების მხრიდან ვერ მოხერხდა ალტერნატიული საშუალებებით ფლობილი მარაგების რაოდენობის დადგენა ზემოთხსენებულ პერიოდებზე. შესაბამისად, ვერ განსაზღვრეს აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირებების შეტანა (უნდა აღინიშნოს, რომ აღნიშნულ ფაქტს გავლენა აქვს როგორც ბალანსზე, ასევე მოგება-ზარალის ანგარიშგებაზეც). აუდიტის დასკვნაში აღნიშნულია, რომ თუ არ ჩავთვლით ანგარიშის პირობითი მოსაზრების საფუძვლის ზემოთ აღწერილი საკითხის შესაძლო გავლენას, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ მდგომარეობას ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ფასს-ის ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების შესაბამისად. ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და დამატებითი დეტალები შესაბამისად მითითებულია თანდართულ ანგარიშგებაში.

ფინანსური მდგომარეობა

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (000' ლარი)	2025 წლის 30 აპრილი	2024 წლის 30 აპრილი	2023 წლის 1 მაისი
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	28,999	30,384	31,859
	28,999	30,384	31,859
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები	530	448	408
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	287	129	144
ავანსები და სხვა აქტივები	236	283	327
გაცემული სესხები	-	-	1,945
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	-	-	49
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	4,603	2,337	435
	5,656	3,197	3,308
სულ აქტივები	34,655	33,581	35,167
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი*	17,242	-	-
სხვა ინვესტირებული კაპიტალი	-	12,679	12,299
დაგროვილი დეფიციტი	(2,329)	-	-
სულ საკუთარი კაპიტალი	14,913	12,679	12,299
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
მიღებული სესხები	15,144	15,660	17,507

	15,144	15,660	17,507
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი ნაწილი	3,811	4,103	4,224
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	342	749	775
მიღებული ავანსები	58	68	119
სხვა ვალდებულებები	387	322	243
	4,598	5,242	5,361
სულ ვალდებულებები	19,742	20,902	22,868
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	34,655	33,581	35,167

* „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს 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“ საქართველოს კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ - საკანონმდებლო და სასამართლო რისკებთან დაკავშირებული რისკების ქვითავი, რისკი 3.6.

მთლიანი აქტივები

2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით მთლიანმა აქტივებმა 34,655 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2024 წლის 30 აპრილთან შედარებით 3.2%-ით არის გაზრდილი (1,074 ათასი ლარით). ცვლილება 2024 წლის 30 აპრილიდან ძირითადად გამოიწვია ნაღდი ფულის ნაშთის ზრდამ. 2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით მთლიანი აქტივებიდან გრძელვადიანი და მიმდინარე ნაწილები შეადგენდა 84% და 16%-ს. (30/04/2024: 90% და 10%).

2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით, მთლიანმა აქტივებმა 33,581 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2023 წლის 1 მაისთან შედარებით 4.5%-ით არის შემცირებული (1,586 ათასი ლარით). ცვლილება ძირითადად გამოწვეულია ძირითადი საშუალებების ღირებულების შემცირების (დარიცხული ცვეთის ხარჯზე) და კომპანიის მიერ 2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით არსებული გაცემული სესხების პატიების შედეგად. 2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით მთლიანი აქტივებიდან გრძელვადიანი და მიმდინარე ნაწილები შეადგენდა 90% და 10%-ს. (01/05/2023: 91% და 9%).

გრძელვადიანი აქტივები

გრძელვადიანი აქტივები სრულად შედგება ძირითადი საშუალებებისგან და 2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით იგი 28,999 ათასი ლარს შეადგენდა, რაც 2024 წლის 30 აპრილის მონაცემებთან შედარებით 4.6%-ით (1,385 ათასი ლარით) არის შემცირებული. ძირითადი საშუალებების შემცირება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გამოწვეულია დარიცხული ცვეთის ხარჯით. "მიუხედავად იმისა, რომ კომპანია ყოველწლიურად ახორციელებს ინვესტიციას სასტუმროში სხვადასხვა კუთხით, ცვეთის დანახარჯი გაცილებით აღემატება ამ გაუმჯობესების ღირებულებას და სასტუმროს ნომინალური საბალანსო ღირებულება ყოველწლიურად მცირდება.

2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით გრძელვადიანი აქტივების ღირებულება შეადგენდა 30,384 ათას ლარს, რაც წინა წელთან შედარებით, ასევე, 4.6%-ით (1,475 ათასი ლარით) იყო შემცირებული, ამ პერიოდზე დარიცხული ცვეთის ხარჯზე.

	2025 წლის 30 აპრილი	2024 წლის 30 აპრილი	2023 წლის 1 მაისი
შენიშვნები	18,232	18,637	19,186
ავეჯი და მოწყობილობები	5,441	6,151	6,798

ელექტრო-გაყვანილობა, გათბობა, ვენტილაცია და კონდიციონერება (HVAC) და სახანძრო უსაფრთხოება	2,866	3,105	3,327
მიწა	2,087	2,087	2,087
სატრანსპორტო საშუალებები	87	94	129
ლიფტები	286	310	332
სულ	28,999	30,384	31,859

ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს კომპანიის მფლობელობაში არსებული სასტუმრო გუდაურში („გუდაური ლოჯი“). გარდა სასტუმროს მაკომპლექტებელი ძირითადი სისტემების და ინვენტარისა, კომპანიის მფლობელობაში ასევე არის 1,600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ავტოსადგომად და ასევე სასტუმროსგან მოშორებით მყოფი 4,300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი კოტეჯები, რომლებიც სასტუმროს პერსონალის უდიდესი ნაწილის განსათავსებლად გამოიყენება. სასტუმროს შენობა რეგისტრირებულია ერთ მთლიან ქონებად, რომელიც აუდიტის მიზნებისთვის დაიყო ძირითადი საშუალებების ცალკეულ კომპონენტებად გონივრულ და რაციონალურ საფუძველზე. აღნიშნული სასტუმროს შენობა 10,803 კვ.მ-ია და მისი საბალანსო ღირებულება 2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით 28,912 ათას ლარს შეადგენს. შენობა იპოთეკით დატვირთულია ადგილობრივ კომერციულ ბანკში არსებული სასტუმროს სესხების უზრუნველყოფის მიზნით.

კონსოლიდირებული ცალკე გამოყოფილი ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის, ძირითადი საშუალებების, სასტუმროს შემადგენელი კომპონენტების, აღიარება თავდაპირველად მოხდა პირობითი ღირებულებით, რომელიც უდრის მის სამართლიან ღირებულებას 2023 წლის 1 მაისისთვის, დამოუკიდებელი შეფასებების მიხედვით. საწყისი აღიარების შემდეგ ძირითადი საშუალებები ფასდება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და ყოველგვარი დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ცვეთა სისტემატურად ერიცხება შესაბამისი აქტივების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადებს.

ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის მიმდინარე და შესადარისი პერიოდების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები შემდეგია:

- შენობები 35 წელი;
- ავეჯი და სხვა მოწყობილობები 5-15 წელი;
- ავტომობილები 15 წელი;
- სხვა საოფისე ინვენტარი 10 წელი;

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხორციელდება ცვეთის გაანგარიშების მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადის და ნარჩენი ღირებულების გადახედვა და საჭიროების შემთხვევაში, მათი კორექტირება. ძირითადი საშუალებების უმეტეს ნაწილს, სატრანსპორტო საშუალებების გარდა, წარმოადგენს სასტუმრო, რომელიც დატვირთულია იპოთეკით სასტუმროს სესხის უზრუნველყოფის მიზნით. ობლიგაციების ემისიის შემდეგ იგეგმება სესხების სრულად დაფარვა და შესაბამისად, სასტუმროზე არსებული იპოთეკა მოიხსნება.

მოკლევადიანი აქტივები

2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით მოკლევადიანი აქტივების მოცულობამ შეადგინა 5,656 ათასი ლარი, რაც 2024 წლის 30 აპრილთან შედარებით 76.9%-ით, თანხობრივად კი 2,459 ათასი ლარით არის გაზრდილი. აღნიშნული შედეგი ძირითადად განპირობებულია ნაღდი ფულის ნაშთის ზრდით, რომელიც გაიზარდა 2,266 ათასი ლარით. 2025 წლის საანგარიშგებო პერიოდის მდგომარეობით ფულადი სახსრების ნაშთის ზრდა, თავის მხრივ, დაკავშირებულია ამ პერიოდში კომპანიის მომგებიანობის ზრდასთან წინა საანგარიშგებო პერიოდთან შედარებით, რამაც 2,728 ათასი ლარი შეადგინა.

მოკლევადიანი აქტივებიდან 530 ათასი ლარი წარმოადგენს მარაგებს. მარაგები მოიცავს საკვებ და სასმელ ერთეულებს, სამეურნეო და სტუმრებისთვის განკუთვნილ მარაგებს და სხვა საოპერაციო მოხმარების საგნებს, რომელთა ფლობის მიზანიც არის სასტუმროს ჩვეულ ოპერაციებში გამოყენება. მარაგების ყველაზე დიდ ნაწილს, 57.2%-ს, წარმოადგენს საკვები და სასმელი ერთეულები.

2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით, კომპანიის მოკლევადიანი აქტივები შეადგენდა 3,197 ათას ლარს, რაც 2023 წლის 1 მაისთან შედარებით შემცირებულია 111 ათასი ლარით (3.4%-ით). ცვლილება 2023 წლის 1 მაისიდან ძირითადად გამოიწვია კომპანიის მიერ გაცემული სესხების პატივბამ, რომლის მოცულობაც 2023 წლის 1 მაისის მდგომარეობით შეადგენდა 1,945 ათას ლარს, ასევე, ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების შემცირებამ დარიცხული ცვეთის ხარჯზე (1,491 ათასი ლარი) და ნაღდი ფულის ნაშთის ზრდამ (1,902 ათასი ლარი).

სესხები 2023 წლის 1 მაისის მდგომარეობით გაცემული იყო დაკავშირებულ მხარეებზე (საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები, ორი სასტუმრო თბილისში), რათა დაეფინანსებინათ სასტუმროს ოპერირებისთვის საჭირო საბრუნავი კაპიტალი. დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული ყველა სესხი იყო არაუზრუნველყოფილი. იქიდან გამომდინარე, რომ მოხდა ზემოხსენებული სასტუმროების გაყიდვა, 2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით ჯგუფმა კომპანიებს აპატია და ჩამოწერა გაცემული სესხები, სანაცვლოდ კი აღრიცხა 1,939 ათასი ლარი, როგორც არსებითი არაფულადი ოპერაცია საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში 2024 წლის 30 აპრილით დასრულებული წლისთვის. ემიტენტს ჩამოწერამდე არ შეუქმნია წინასწარ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

დეტალური ინფორმაცია გაცემულ სესხებზე 2023 წლის 1-ლი მაისის მდგომარეობით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

მსესხებლის იურიდიული სახელი	ს/ნ	ზომითი კატეგორია	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ნარჩენი ძირი	დარიცხული პროცენტი	ჩამოწერის თარიღი	დარჩენილი ვადა დაფარვამდე (თვე)
შპს მ2	404465529	IV კატეგორია	4/5/2022	4/5/2024	12%	1,250,000	160,249	4/30/2024	11
შპს მ2	404465529	IV კატეგორია	12/30/2022	12/30/2024	12%	77,300	2,116	4/30/2024	20
შპს მ2 მელიქიშვილოზე	404537747	IV კატეგორია	11/21/2022	11/21/2024	12%	440,000	15,532	4/30/2024	19

აღსანიშნავია, რომ ნაღდი ფულის ნაშთის ზრდა 2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით ასევე განპირობებული იყო კომპანიის მომგებიანობის ზრდით წინა საანგარიშგებო წელთან შედარებით.

ვალდებულებები

2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით კომპანიის ჯამური ვალდებულებები 5.5%-ით არის შემცირებული წინა წელთან შედარებით და შეადგენს 19,742 ათას ლარს. ვალდებულებების 96%-ს სესხები შეადგენს, რაც დეტალურად აღწერილია კაპიტალიზაციისა და დავალიანების ქვეთავში, ხოლო დანარჩენი ნაწილი შედგება მიღებული ავანსებისგან, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან.

2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით კომპანიის ჯამური ვალდებულებები შეადგენდა 20,902 ათას ლარს, რაც წინა წელთან შედარებით შემცირებულია 1,966 ათასი ლარით. შემცირება გამოწვეულია სასესხო ვალდებულების გრაფიკის მიხედვით გადახდის შედეგად.

კაპიტალიზაცია და დავალიანება

('000 ლარი)	2025 წლის 31 აგვისტო	2025 წლის 30 აპრილი	2024 წლის 30 აპრილი	2023 წლის 1 მაისი
გრძელვადიანი ვალდებულებები				

მიღებული სესხები	15,213	15,144	15,660	17,507
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი ნაწილი	3,777	3,811	4,103	4,224
სულ პროცენტული ვალდებულებები	18,989	18,955	19,763	21,731
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი*	13,397	17,242	-	-
სხვა ინვესტირებული კაპიტალი		-	12,679	12,299
დაგროვილი დეფიციტი	(3,058)	(2,329)	-	-
სულ საკუთარი კაპიტალი	10,339	14,913	12,679	12,299
მთლიანი კაპიტალიზაცია	29,328	33,868	32,442	34,030

*„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს 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“ საქართველოს კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ: - საკანონმდებლო და სასამართლო რისკებთან დაკავშირებული რისკების ქვეთავი, რისკი 3.6.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მომხდარი მოვლენები - აღსანიშნავია რომ, საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ, 2025 წლის ივნისში და ივლისში, კომპანიამ თავის მშობელ საწარმოზე გაანაწილა 2,850 ათასი ლარის და 995 ათასი ლარის ფულადი სახსრები საწესდებო კაპიტალის შემცირების სანაცვლოდ

2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით კომპანიის მიერ კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხების მოცულობა შემცირდა 808 ათასი ლარით 2024 წლის 30 აპრილთან შედარებით და შეადგინა 18,955 ათასი ლარი (30/04/2024: 19,763 ათასი ლარი) - სასესხო ვალდებულება დაიფარა სესხის გრაფიკის შესაბამისად. აღნიშნული სესხი მოზიდული იყო სასტუმროს მშენებლობის ხარჯების დასაფინანსებლად. კომპანიამ 2018 წელს შეიძინა სასტუმროს მიწა შენობა-ნაგებობით შავი კარკასის მდგომარეობაში. კომერციული ბანკისგან ნასესხები ზემოთ აღნიშნული სესხის და საკუთარი კაპიტალის კომბინაციით კომპანიამ დააფინანსა სასტუმროს მშენებლობისა და მოწყობის ხარჯები, ხოლო სასტუმროს გახსნის დღემდე ჯამურმა დანახარჯებმა 17 მილიონ აშშ დოლარზე მეტი შეადგინა (დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე). აღნიშნული სესხი წარმოადგენს უზრუნველყოფილ ვალდებულებას, რისთვისაც სასტუმროს აქტივი არის იპოთეკით დატვირთული.

მიღებული სესხები 2025 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით მსესხებლების მიხედვით:

გამსესხებელი	ნარჩენი ძირი ('000 ლარი)	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	გრაფიკის ტიპი	დარიცხილი პროცენტი	საპროცენტო განაკვეთი	დარჩენილი ვადა დაფარვამდე
თიბისი ბანკი	2,197	ევრო	3/27/2019	6/27/2033	სეზონური (დეკემბერი, იანვარი-აპრილი)	105	6.5% + Euribor 6m	8 წელი
თიბისი ბანკი	16,022	ევრო	3/27/2019	6/27/2033	სეზონური (დეკემბერი, იანვარი-აპრილი)	665	6.5% + Euribor 6m	8 წელი

მიღებული სესხები 2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით მსესხებლების მიხედვით:

გამსესხებელი	ნარჩენი ძირი ('000 ლარი)	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	გრაფიკის ტიპი	დარიცხილი პროცენტი	საპროცენტო განაკვეთი	დარჩენილი ვადა დაფარვამდე
თიბისი ბანკი	2,188	ევრო	3/27/2019	6/27/2033	სეზონური (დეკემბერი, იანვარი- აპრილი)	111	6.5% + Euribor 6m	8 წელი
თიბისი ბანკი	15,954	ევრო	3/27/2019	6/27/2033	სეზონური (დეკემბერი, იანვარი- აპრილი)	702	6.5% + Euribor 6m	8 წელი

მიღებული სესხები 2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით მსესხებლების მიხედვით:

გამსესხებელი	ნარჩენი ძირი ('000 ლარი)	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	გრაფიკის ტიპი	დარიცხილი პროცენტი	საპროცენტო განაკვეთი	დარჩენილი ვადა დაფარვამდე
თიბისი ბანკი	2,221	ევრო	3/27/2019	6/27/2033	სეზონური (დეკემბერი, იანვარი- აპრილი)	183	6.5% + Euribor 6m	9 წელი
თიბისი ბანკი	16,148	ევრო	3/27/2019	6/27/2033	სეზონური (დეკემბერი, იანვარი- აპრილი)	1,211	6.5% + Euribor 6m	9 წელი

კომპანიის სესხები ვალუტების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ ცხრილში:

	ვალუტა	ვადა	2025 წლის 30 აპრილი	2024 წლის 30 აპრილი	2023 წლის 1 მაისი
ადგილობრივი ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	ივნ.-2033	18,955	19,763	21,311
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	თებ.-2024	-	-	140
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	თებ.-2024	-	-	280
ნასესხები სახსრები, სულ			18,955	19,763	21,731

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	2024 წლის 30 აპრილი	ფულადი სახსრების შემოძინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის ცვლილებები ს დინამიკა	პროცენტის დარიცხვა	ვალის პატიება	2025 წლის 30 აპრილი
პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები	19,763	200	(3,582)	1,653	1,121	(200)	18,955

სულ	19,763	200	(3,582)	1,653	1,121	(200)	18,955
	2023 წლის 01 მაისი	ფულადი სახსრების შემოდინება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის ცვლილებების დინამიკა	პროცენტის დარიცხვა	ვალის პატიება	2024 წლის 30 აპრილი
პროცენტიანი სესხები და ნასესხები სახსრები	21,731	-	(3,625)	1,045	1,033	(421)	19,763
სულ	21,731	-	(3,625)	1,045	1,033	(421)	19,763

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით:

ფინანსური ვალდებულებები 2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	698	3,113	12,892	9,449	26,152
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	342	-	-	-	342
სულ	1,040	3,113	12,892	9,449	26,494

ფინანსური ვალდებულებები 2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	1,073	3,030	12,782	11,790	28,675
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	749	-	-	-	749
სულ	1,822	3,030	12,782	11,790	29,424

ფინანსური ვალდებულებები 2023 წლის 1 მაისის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	1,021	3,203	11,763	13,418	29,405
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	775	-	-	-	775
სულ	1,796	3,203	11,763	13,418	30,180

ლიკვიდობის რისკის მართვისას ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ჯგუფი შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურირებით და, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური პირობების გადახედვით, ასევე მშობელი საწარმოსგან დაფინანსების მოპოვებით.

სავალუტო რისკი

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის სავალუტო კურსის მერყეობის რისკის მოცულობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის:

	2025 წლის 30 აპრილი			2024 წლის 30 აპრილი			2023 წლის 1 მაისი		
	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	899	(3)	896	843	(1)	842	238	(140)	98
ევრო	-	(18,955)	(18,955)	23	(19,763)	(19,740)	46	(21,311)	(21,265)
გირვანქა სტერლინგი	8	-	8	-	-	-	-	-	-

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. არაფულად აქტივებში ინვესტიციები არ ითვლება არსებითი სავალუტო რისკების გამომწვევად.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიისა და მისი შვილობილი საწარმოების სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით სავალუტო კურსის მოსალოდნელი ცვლილებების ეფექტი მოგებასა და ზარალზე და საკუთარ კაპიტალზე საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, თუ ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია:

	2025 წლის 30 აპრილით დასრულებული წელი
გავლენა მოგებაზე (ზარალზე) და საკუთარ კაპიტალზე	3,672
ევროს გამყარება 19.37%-ით	(1,391)
ევროს გაუფასურება 7.34%-ით	

	2024 წლის 30 აპრილით დასრულებული წელი
გავლენა მოგებაზე (ზარალზე) და საკუთარ კაპიტალზე	3,948
ევროს გამყარება 20%-ით	(3,948)
ევროს გაუფასურება 20%-ით	

* იქიდან გამომდინარე, რომ ემიტენტს სასესხო ვალდებულებები აქვს ევროში, ხოლო შემოსავლები დოლარში, ევროს გამყარებას უარყოფითი გავლენა აქვს კომპანიის მოგებაზე, ხოლო გაუფასურებას დადებითი.

ემიტენტის დამატებითი სესხის საჭიროებების აღწერა:

ობლიგაციების გამოშვებით მოზიდული ფულადი სახსრების მიღმა, პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის არსებული ინფორმაციის საფუძველზე, „კომპანია“ არ გეგმავს დამატებითი საკრედიტო რესურსების მოზიდვას.

კაპიტალი

კომპანიის სააქციო კაპიტალი 2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით შეადგენდა 14,913 ათას ლარს, რაც წინა წელთან შედარებით 2,234 ათასი ლარით არის გაზრდილი.

ცალკე გამოყოფილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნობრიობიდან გამომდინარე, 2025 წლის 26 მარტს კომპანიის იურიდიულ დაფუძნებამდე პერიოდებისთვის, სხვაობა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ცალკე

გამოყოფილ აქტივებსა და ვალდებულებებს შორის წარმოდგენილია, როგორც სხვა ინვესტირებული კაპიტალი და 2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით შეადგენს 12,679 ათას ლარს.

კომპანიის დაფუძნებისას სხვა ინვესტირებული კაპიტალი რეკლასიფიცირდა საწესდებო კაპიტალში და გაუნაწილებელ მოგებაში. შესაბამისად, 2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით სხვა ინვესტირებული კაპიტალი არის განულებული და შეცვლილია საწესდებო კაპიტალის და გაუნაწილებელი მოგების მონაცემები.

კომპანიის დაფუძნების მომენტში, 2025 წლის მარტში, მშობელმა საწარმომ 4,373 ათასი ლარი შეიტანა მის საწესდებო კაპიტალში ფულადი სახსრების სახით. გარდა ამისა, მშობელმა საწარმომ კომპანიას გადასცა სასტუმროს ობიექტი საწესდებო კაპიტალის 31,824 ლარით გაზრდის სანაცვლოდ და სესხი - საწესდებო კაპიტალის 18,955 ლარით შემცირების სანაცვლოდ. შესაბამისად, 2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 17,242 ათასი ლარი. ამან განაპირობა 12,869 ლარის რეკლასიფიკაცია საწესდებო კაპიტალსა და გაუნაწილებელ მოგებას შორის, რასაც ჯგუფის წმინდა აქტივებზე გავლენა არ მოუხდენია.

*, 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 3.6.

საოპერაციო შედეგები

ქვემოთ მოცემულ პერიოდებზე ფინანსური ინფორმაცია მომზადებულია „ფასს“ სტანდარტებთან შესაბამისობით.

	2025	2024
ამონაგები მასპინძლობის მომსახურებიდან	15,014	12,187
მასპინძლობის მომსახურების თვითღირებულება	(7,428)	(6,960)
საერთო მოგება მასპინძლობის მომსახურებიდან	7,586	5,227
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ადმინისტრაციული ხარჯი	(1,639)	(1,413)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,638)	(1,619)
წმინდა ზარალი უძრავი ქონებისა და სხვა აქტივების გასვლის შედეგად	-	(14)
საოპერაციო შემოსავალი	4,309	2,181
ფინანსური შემოსავალი	103	116
ფინანსური ხარჯი	(1,121)	(1,032)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი	(371)	(1,073)
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე	2,920	192
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-
წლის მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი	2,920	192

შემოსავლები

ცხრილში მოცემულია ჯგუფის შემოსავლების ჩაშლა 2025 და 2024 წლის 30 აპრილით დასრულებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე:

	2025 წლის 30 აპრილით დასრულებული წელი	2024 წლის 30 აპრილით დასრულებული წელი
ამონაგები მასპინძლობის მომსახურებიდან		
ოთახები	9,328	7,205
საკვები და სასმელი პროდუქტები	4,299	3,743
სპა	643	561
კონცეპტუალური მაღაზია	105	56
სხვა ამონაგები	639	622
	15,014	12,187

ამონაგები მასპინძლობის მომსახურებიდან ძირითადად მოიცავს ოთახების გაქირავებიდან, საკვები და სასმელი პროდუქტების გაყიდვიდან, სტუმრებისთვის შეთავაზებული სპა და სხვა მომსახურებიდან მიღებულ შემოსავლებს. სხვა ამონაგები ძირითადად მოიცავს ski pass-ების გაყიდვიდან და კლიენტისთვის დამატებით გაწეული მომსახურებიდან (რეცხვა, ტაქსი და ა.შ.) მიღებულ შემოსავლებს.

კომპანიის შემოსავლები 2025 წლის 30 აპრილით დასრულებული წლისთვის წარმოადგენს 15,014 ათას ლარს, რაც წინა წელთან შედარებით 2,827 ათასი ლარით (23.20%) არის გაზრდილი. გულაური ლოჯის შემოსავლების ძირითადი ნაწილი გენერირდება ოთახის გაქირავებიდან და რესტორნის შემოსავლებით. 2025 წლის 30 აპრილით დასრულებული წლისთვის ოთახის გაქირავებიდან შემოსავლები მთლიანი შემოსავლების 62% იყო და შეადგინა 9,328 ათასი ლარი, რაც 2024 წლის 30 აპრილთან შედარებით 29.5%-ით (2,123 ათასი ლარით) არის გაზრდილი. იგივე საანგარიშგებო პერიოდის მთლიანი შემოსავლის 29%-ს შეადგენს საკვები და სასმელი პროდუქტების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, რაც წინა საანგარიშგებო წელთან შედარებით გაზრდილია 14.9%-ით (556 ათასი ლარით).

2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით წინა 12 თვის განმავლობაში მიღებული შემოსავლების ზრდა წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით განპირობებულია, როგორც საშუალო დღიური ფასის (ADR), ასევე დატვირთულობის მაჩვენებლის ზრდით. კერძოდ, 2024 წლის 30 აპრილისთვის წლიური ADR შეადგენდა 150 აშშ დოლარს, ხოლო საშუალო დატვირთულობის მაჩვენებელი - 44%-ს. 2025 წლის 30 აპრილისთვის, წლიური ADR გაიზარდა 10%-ით და შეადგინა 165 აშშ დოლარი, ხოლო დატვირთულობის მაჩვენებელი გაიზარდა 49%-მდე.

იქიდან გამომდინარე, რომ სასტუმრო მდებარეობს სამთო-სათხილამურო კურორტზე, მისი დატვირთულობა და შემოსავლიანობა სეზონურია. ობიექტი მაღალ დატვირთულობას ინარჩუნებს ზამთრის სეზონზე - დეკემბერი-მარტის თვეებში. 2025 წლის 30 აპრილით დასრულებულ საანგარიშგებო პერიოდზე ოთახებიდან მიღებული შემოსავლების 81.3% დეკემბერი-მარტის თვეებზეა გადანაწილებული. შესაბამისად, ოთახის საშუალო დღიური ფასი და სასტუმროს დატვირთულობის მაჩვენებლებიც აღნიშნულ თვეებში არის ყველაზე მაღალი. სასტუმროს დატვირთულობამ 2025 წლის თებერვლის თვეში რეკორდულ მაჩვენებელს 98.4%-ს მიაღწია, ხოლო ამავე თვეში ADR შეადგენდა 262 აშშ დოლარს.

ოთახის საშუალო დღიური ფასის (ADR) ჩაშლა თვეების მიხედვით აშშ დოლარსა და ლარში:

	აშშ დოლარი		ლარი	
	2024-2025	2023-2024	2024-2025	2023-2024
მაისი	62	65	169	163
ივნისი	68	64	192	169
ივლისი	69	70	187	181
აგვისტო	62	68	168	178
სექტემბერი	61	65	165	171
ოქტომბერი	57	60	155	162
ნოემბერი	64	67	175	182

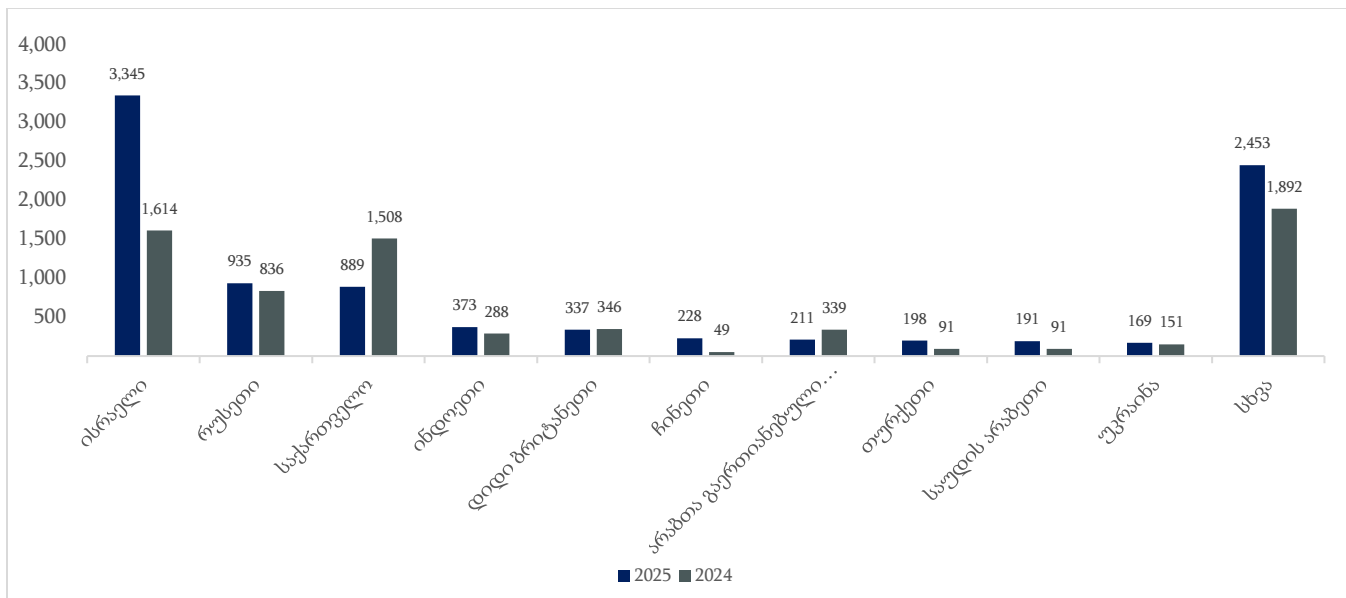
დეკემბერი	202	160	567	430
იანვარი	248	193	704	517
თებერვალი	262	223	738	593
მარტი	209	186	580	498
აპრილი	131	132	361	353

სასტუმროს ძირითადად სტუმრობენ საქართველოს ტურისტული ბაზრისთვის დამახასიათებელი უცხოური ქვეყნების ტურისტები და ადგილობრივი დამსვენებლები. 2024-2025 საანგარიშგებო წლებში ოთახებიდან მიღებული შემოსავლების 86% სხვადასხვა ქვეყნის ტურისტებზე მოდიოდა, ხოლო 14% ადგილობრივ დამსვენებლებზე.

ცხრილში წარმოდგენილია 2025 და 2024 წლის საანგარიშგებო პერიოდების განმავლობაში ოთახებიდან მიღებული შემოსავლების ჩაშლა ეროვნებების მიხედვით:

	30 აპრილი 2025	30 აპრილი 2024
ისრაელი	3,345,159	1,613,819
რუსეთი	935,207	836,355
საქართველო	888,709	1,508,259
ინდოეთი	373,109	288,095
დიდი ბრიტანეთი	336,998	345,641
ჩინეთი	227,703	49,250
გაერთიანებული სამიროები	211,111	338,749
თურქეთი	197,994	90,712
საუდის არაბეთი	190,641	90,748
უკრაინა	168,925	151,198
სხვა	2,452,764	1,892,026
ჯამი	9,328,319	7,204,850

გუდაური ლოჯის შემოსავლების ჩაშლა ეროვნებების მიხედვით, ათას ლარებში, მოცემულია შემდეგ გრაფიკზე:



2025 წლის 30 აპრილით დასრულებულ საანგარიშგებო წლისთვის საკვებისა და სასმელი პროდუქტების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის დიდ ნაწილს, 47.1%-ს, შეადგენდა საკვები პროდუქტების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლები

(2,025 ათასი ლარი). ამის შემდეგ მოდის საუზმიდან და სასმელების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავლები, 37.1% და 15%, შესაბამისად, ხოლო დარჩენილი შემოსავალი შეადგენს ერთ პროცენტზე ნაკლებს.

მასპინძლობის მომსახურების თვითღირებულება

ცხრილში მოცემულია მასპინძლობის მომსახურების თვითღირებულება 2025 და 2024 წლის 30 აპრილით დასრულებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე:

	2025 წლის 30 აპრილით დასრულებული წელი	2024 წლის 30 აპრილით დასრულებული წელი
საკვები და სასმელი პროდუქტების თვითღირებულება	1,016	947
სპას ინვენტარის თვითღირებულება	7	8
კონცეპტუალური მაღაზიის მარაგების თვითღირებულება	52	31
სულ მარაგების თვითღირებულება, რომელიც ასახულია გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში	1,075	986
სასტუმროს ოთახების მიმართულების სახელფასო უწყისი	757	656
საკვები და სასმელი პროდუქტების მიმართულების სახელფასო უწყისი	1,522	1,324
სპას მიმართულების სახელფასო უწყისი	223	198
სულ სახელფასო დანახარჯები, რომლებიც ასახულია გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში	2,502	2,178
სასტუმროს ოთახების სხვა ხარჯები	1,186	1,239
საკვები და სასმელი პროდუქტების სხვა ხარჯები	200	183
სპას სხვა ხარჯები	46	45
კონცეპტუალური მაღაზიის სხვა ხარჯები	-	-
სხვა ხარჯები	541	534
სხვა ხარჯები, სულ	1,973	2,001
ქონების გადასახადი	261	312
ცვეთა	1,617	1,483
სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	7,428	6,960

კომპანიის მიერ გამომუშავებული შემოსავლების თვითღირებულება 2025 წლის 30 აპრილით დასრულებულ საანგარიშგებო პერიოდზე წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 6.7%-ით გაიზარდა და შეადგინა 7,428 ათასი ლარი. გარდა სასტუმროს შემოსავლების სხვადასხვა მიმართულებების თვითღირებულებებისა, მასპინძლობის მომსახურების თვითღირებულება მოიცავს სასტუმროს ცვეთის და სასტუმროს ქონების გადასახადის ხარჯებსაც. თვითღირებულების ყველაზე დიდ ნაწილს სახელფასო ხარჯი წარმოადგენს, რაც 2025 წლის 30 აპრილით დასრულებულ საანგარიშგებო პერიოდისთვის მთლიანი ხარჯის 33.7% შეადგენდა და წინა საანგარიშგებო პერიოდთან შედარებით 14.9%-ით არის გაზრდილი. ხარჯის ზრდა 2024 წლის 30 აპრილთან შედარებით გამოწვეულია სასტუმროს დატვირთულობის ზრდასთან, რის გამოც მომსახურე პერსონალის რაოდენობაც და შესაბამისად, მასთან დაკავშირებული სახელფასო ხარჯიც გაიზარდა. მიუხედავად სახელფასო ხარჯის წლიური ზრდისა, 2025 წლის 30 აპრილით დასრულებულ საანგარიშგებო პერიოდისთვის სახელფასო ხარჯის შეფარდება მთლიან შემოსავალთან შეადგენდა 17%-ს, ხოლო იგივე მაჩვენებელი წინა საანგარიშგებო წელს იყო 18%, რაც სასტუმროს საერთო მოგების მარჟის წლიურ ზრდაზე მიანიშნებს.

სხვა ხარჯებმა 2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით შეადგინა 1,973 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით უმნიშვნელო, 1.4%-იანი კლებაა. ეს პუნქტი ძირითადად მოიცავს საკვები და სასმელი პროდუქტების, სპას, კონცეპტუალური მაღაზიისა და სასტუმროს ოთახების სხვა ხარჯებს. სასტუმროს ოთახების სხვა ხარჯები თავისთავად მოიცავს ონლაინ პლატფორმების (ბუქინგი და ა.შ) საკომისიოს, ოთახების/სასტუმროს დასუფთავების ინვენტარის და ოთახებისთვის საჭირო ინვენტარის ხარჯებს. **საერთო მოგება**

2025 წლის 30 აპრილით დასრულებულ საანგარიშგებო პერიოდზე საერთო მოგება მასპინძლობის მომსახურებიდან გაიზარდა 45%-ით და შეადგინა 7,586 ათასი ლარი (30/04/2024: 5,227 ათასი ლარი), ხოლო საერთო მოგების მარჟა გაიზარდა 7.6 პროცენტული პუნქტით. აღნიშნული მარჟის ზრდა ძირითადად გამოწვეულია ოთახის საშუალო ფასისა და დატვირთულობის ზრდითა და ხარჯების ოპტიმალური განაწილებით, რაც თავის მხრივ განაპირობა სასტუმროს მიერ ლოიალური მომხმარებლების შეძენამ და კონკურენტებთან შედარებით შეთავაზებულმა მაღალმა ხარისხმა, ასევე პირდაპირი ჯავშნების წილის ზრდამ ჯამურ შემოსავალში. 2025 წლის 30 აპრილით დასრულებულ საანგარიშგებო პერიოდზე, წლიური ADR შეადგენდა 165 აშშ დოლარს, როცა იგივე მაჩვენებელი წინა წლის საანგარიშგებო პერიოდზე იყო 150 აშშ დოლარი.

ადმინისტრაციული ხელფასები და დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი

2025 წლის 30 აპრილით დასრულებულ საანგარიშგებო პერიოდზე სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხელფასებისა და დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯებმა 226 ათასი ლარით მოიმატა წინა საანგარიშგებო პერიოდთან შედარებით, რაც 16%-იან ზრდას წარმოადგენს და შეადგინა 1,639 ათასი ლარი. მიუხედავად ნომინალური ზრდისა, აღნიშნული ხარჯები შემოსავლებთან პროპორციაში შემცირებულია. თუ 2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით აღნიშნული ხარჯების შეფარდება შემოსავლებთან 11.6% იყო, ბოლო საანგარიშგებო პერიოდში ის - 10.9%-მდე შემცირდა.

სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით, ადმინისტრაციული ხარჯები პრაქტიკულად უცვლელია წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით და შეადგენს 1,638 ათას ლარს (30/04/2024: 1,619 ათასი ლარი). ადმინისტრაციული ხარჯების 50%-ზე მეტს ორივე საანგარიშგებო წლის განმავლობაში წარმოადგენს კომუნალურ და საბანკო მომსახურებასთან დაკავშირებული ხარჯები. ადმინისტრაციული ხარჯების შეფარდება შემოსავლებთან შემცირებულია - 2024 წელს - 13.3%-დან 2025 წელს - 10.9%-მდე.

ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება

(‘000 ლარი)	2025 წლის 30 აპრილი	2024 წლის 30 აპრილი
საოპერაციო საქმიანობა		
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე	2,920	192
ცვეთა	1,624	1,491
ფინანსური შემოსავალი	(103)	(116)
ფინანსური ხარჯი	1,121	1,032
წმინდა ზარალი უძრავი ქონებისა და სხვა აქტივების გასვლის შედეგად	-	14
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი	371	1,073
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე	5,933	3,686
საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები		
მარაგების ზრდა	(82)	(40)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება	(158)	15
გადახდილი ავანსებისა და სხვა აქტივების შემცირება	47	44
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	330	(26)
მიღებული ავანსების შემცირება	(10)	(51)
სხვა ვალდებულებების ზრდა	65	79
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	6,125	3,707
საინვესტიციო საქმიანობა		
ვადიან ანაბრებზე მიღებული პროცენტი	103	72

გადატანა შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებიდან	-	49
ძირითად საშუალებებზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	(178)	-
შემოსულობა ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან	-	13
საინვესტიციო საქმიანობაში (გამოყენებული) მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(75)	134

საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(1,788)	(1,630)
მიღებული სესხები	200	-
გადახდილი პროცენტი	(1,794)	(1,995)
საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	4,373	-
მშობელი საწარმოსგან მიღებული შენატანები კაპიტალში	355	2,654
მშობელ საწარმოზე კაპიტალის განაწილების გადახდები	(5,423)	(1,000)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(4,077)	(1,971)

სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	293	32
ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა	2,266	1,902
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 მაისის მდგომარეობით	2,337	435
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 30 აპრილის მდგომარეობით	4,603	2,337

ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან

2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით, საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები გაიზარდა 2,418 ათასი ლარით (65%-ით) და შეადგინა 6,125 ათასი ლარი. საოპერაციო თანხა გაიზარდა ძირითადად მომგებიანობის გაუმჯობესების ხარჯზე.

ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან

2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით, საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებულმა წმინდა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა 75 ათასი ლარი, რაც 209 ათასი ლარით ნაკლებია წინა საანგარიშგებო პერიოდთან შედარებით. ცვლილების ძირითადი მიზეზი არის სასტუმროში არსებული აუზის გარშემო ზედაპირის განახლებასთან დაკავშირებული კაპიტალური დანახარჯების გაწევა.

ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან

2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით საანგარიშგებო პერიოდში კომპანიამ კომერციული ბანკისგან მიღებული სასესხო ვალდებულება შეამცირა 3,582 ათასი ლარით, ხოლო 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდზე იგივე მონაცემი შეადგენდა 3,625 ათას ლარს. ორივე პერიოდისთვის კომპანიამ სასესხო ვალდებულება დაფარა გრაფიკის მიხედვით.

„შპს გუდაური ლოჯი“ დაფუძნდა 2025 წლის 26 მარტს და დაფუძნების მომენტში მშობელმა საწარმომ 4,373 ათასი ლარი შეიტანა მის საწესდებო კაპიტალში ფულადი სახსრების სახით. ამ პერიოდამდე სასტუმროს ფლობდა ამავე ჯგუფში შემავალი სხვა კომპანია, რომელსაც სასტუმრო იჯარით ჰქონდა გაცემული. „შპს გუდაური ლოჯმა“ 2025 წლის აპრილში შეისყიდა სასტუმროს მმართველი/მოიჯარე კომპანია („შპს ჯორჯია ჰოსფიტალითი მენეჯმენტ გრუპ გუდაური“), რომელიც გახდა „შპს გუდაური ლოჯი“ -ის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული შვილობილი საწარმო და ამ საწარმოს შეძენისთვის 2025 წლის აპრილში გადაიხადა 4,367 ათასი ლარი.

2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალში შენატანებსა და განაწილებების ფულადმა სახსრებმა შეადგინა 355 ათასი ლარი, რაც 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდზე შეადგენდა 2,654 ათას ლარს.

ფინანსური შეზღუდვების მიმოხილვა

კოვენანტები

კომერციული ბანკიდან აღებული სესხების კონტრაქტები გულისხმობს გარკვეულ შემზღუდველ პირობებს. კომპანიის მიერ კომერციულ ბანკთან გაფორმებული სესხის ხელშეკრულებები მოიცავს მხოლოდ ფინანსური კოვენანტებს. აღნიშნული ხელშეკრულებები არ შეიცავს არაფინანსურ კოვენანტებს ან საქმიანობის რაიმე შეზღუდვებს.

ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა

„კომპანიის“ სესხებზე ვრცელდება ფინანსური კოვენანტები, რომლებიც მოქმედებს აღნიშნული ფინანსური ინსტიტუტისგან მიღებულ ყველა სესხთან მიმართებით.

ძირითადი ფინანსური კოვენანტები:

„კომპანიას“ გააჩნია სახელშეკრულებო ვალდებულება, უზრუნველყოს აღნიშნული კოვენანტების დაცვა დადგენილი პერიოდის განმავლობაში.

სს თიბისი ბანკთან გაფორმებული სესხის ხელშეკრულებისთვის განსაზღვრული ვადების შესაბამისი კოვენანტები მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

კოვენანტის დასახელება	კოვენანტის ლიმიტი	შესრულება (30 აპრილი 2025) LTM	შესრულება (30 აპრილი 2024) LTM	დაფარვის თარიღი	შესაბამისობა (30 აპრილი 2025) LTM	შესაბამისობა (30 აპრილი 2024) LTM
DSCR	>1.3	1.7	1.0	ივნისი, 2033	დიახ	არა

სასტუმროს სესხებზე ძირითადი ფინანსური კოვენანტი არის DSCR (Debt Service Coverage Ratio), რომელიც მიიღება სასტუმროს წმინდა საოპერაციო შემოსავლის თანაფარდობით სავალო ვალდებულებებთან. სასტუმროს წმინდა საოპერაციო შემოსავალი თავის მხრივ წარმოადგენს სხვაობას საერთო შემოსავალსა (რომელიც გენერირდება სასტუმროს მიერ ოთახების გაქირავებიდან, კვებისა და სასმელის გაყიდვებიდან და სხვა სერვისებიდან) და ყველა საოპერაციო ხარჯს შორის, რაც დაკავშირებულია სასტუმროს მართვასთან. სავალო ვალდებულება კი მოიცავს ყველა გადახდას, რაც საჭიროა პროცენტებისა და ძირითადი ვალდებულებების დაფარვისთვის საანგარიშგებო პერიოდში.

გარდა ფინანსური კოვენანტებისა, კომპანიას საბანკო ვალდებულებებზე გააჩნია სტანდარტული არაფინანსური კოვენანტებიც.

როგორც ზემოთ მოცემულ ცხრილშია ნაჩვენები, 2024 წელს „კომპანიამ“ დაარღვია კოვენანტი, ხოლო ბანკმა უარი განაცხადა პრეტენზიის წამოყენებაზე.

ჯგუფს მოპოვებული აქვს ვივერები წარსულში მომხდარ ყველა დარღვევაზე ფინანსური დაწესებულებებისგან, რომლებშიც ნათქვამია, რომ ფინანსური პირობების დარღვევის მიუხედავად, ფინანსური დაწესებულებები არ მოითხოვენ ჯგუფისგან ნასესხები სახსრების დაჩქარებული წესით დაფარვას.

ბოლო ფინანსური წლიდან პროსპექტის შედგენამდე პერიოდის მანძილზე არ მომხდარა საბანკო სესხების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროცენტის ან/და ძირის გადაუხდელობა.

ძირითადი არაფინანსური კოვენანტები:

- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გააფორმოს ლიზინგი, აილოს სესხები ან რაიმე სხვა ფინანსური ვალდებულება. გამონაკლისს წარმოადგენს კონსიგნაციით შეძენილი სარეალიზაციო პროდუქციის ვალდებულება, რაც საფრთხეს არ უქმნის ბანკის ვალდებულებების შესრულებას;

- სესხის მოქმედების პერიოდზე, მსესხებელს არ უნდა ჰქონდეს სხვა ფინანსური ვალდებულება (მათ შორის სესხი დამფუძნებელი კომპანიისგან), გარდა სს თიბისი ბანკის სესხისა;
- მსესხებელს არ აქვს უფლება, ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გასცეს ფინანსური გარანტიები ან მოთხოვნის უფლებით დატვირთოს სხვა პირების მიმართ მის საკუთრებაში არსებული აქტივები, ასევე არ მოხდეს მსესხებლის ან მისი გარანტორი კომპანიების წილების მოთხოვნის უფლებით დატვირთვა მესამე პირების სასარგებლოდ;
- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გაასხვისოს, იჯარით გასხვს ან რაიმე სხვა ფორმით სხვას განკარგულებაში გადასცეს მის საკუთრებაში არსებული ფიქსირებული აქტივები, იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება/იჯარის ვადა აღემატება 1 (ერთი) წელს;
- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე განახორციელოს კაპიტალური დანახარჯები ან ინვესტიციები სხვა კომპანიებში;
- მსესხებელი უფლებამოსილია ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე გასცეს დივიდენდი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დივიდენდის გაცემის შემდეგ სრულდება ფინანსური კოვენანტები;
- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გასცეს სესხები;
- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე შეცვალოს აღნიშნული სტრუქტურა გუდაურის სასტუმროს პროექტზე;
- იმ შემთხვევაში, თუ შპს ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპ-ის ბალანსზე გაჩნდება გუდაურის სასტუმროს საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული უძრავი ან/და მოძრავი ქონება, მსესხებელი ვალდებულია უზრუნველყოს აღნიშნული ქონების იპოთეკით დატვირთვა ან/და დაგირავება წინამდებარე სესხის უზრუნველსაყოფად;
- მსესხებელი არ არის უფლებამოსილი, ბანკისგან წერილობითი ნებართვის გარეშე შეცვალოს ბენეფიციარი მესაკუთრე;
- მსესხებელი არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს უზრუნველყოფაში წარმოდგენილი ქონება;
- მსესხებელი არ არის უფლებამოსილი, ბანკისგან წერილობითი ნებართვის გარეშე უფლებრივად დატვირთოს, მათ შორის გრძელვადიანი იჯარით გასცეს უზრუნველყოფაში წარმოდგენილი უძრავი ქონება, იმ შემთხვევაში, თუ ფართი აღემატება შენობების ჯამური ფართის 10%-ს, ხოლო შესაბამისი ხელშეკრულება/იჯარის ვადა აღემატება 1 (ერთი) წელს;
- მსესხებელი ვალდებულია მოახდინოს დეპონირება ყოველი მომდევნო 3 თვის ჯამური გადახდების ოდენობით სპეციალურ ანგარიშზე იქამდე, ვიდრე DSCR კოეფიციენტი არ მიაღწევს 1.25 ნიშნულს;
- ყოველწლიური FF&E რეზერვი არ უნდა აღემატებოდეს ყოველწლიური შემოსავლების 4%-ს, ამასთან მსესხებელი უფლებამოსილია ბანკის წერილობითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს კაპიტალური დაბანდებები, არაუმეტეს შექმნილი FF&E რეზერვის ოდენობისა;

პროსპექტით დაფარულ თარიღებზე კომპანიას არ ჰქონია დარღვევა არაფინანსურ კოვენანტებზე.

კოვენანტების რეპორტირება

კომპანია წარადგენს ფინანსური კოვენანტების შესახებ რეპორტირებს კომერციულ ბანკებთან ყოველწლიურად. აღნიშნული ვალდებულება პირდაპირ არ არის გაწერილი სესხის ხელშეკრულებებში, თუმცა პრაქტიკაში ხორციელდება აუდიტორის მოთხოვნის საფუძველზე. აუდიტორული პროცესის ფარგლებში, აუდიტორი ითხოვს ფინანსური კოვენანტების მონიტორინგს და, საჭიროების შემთხვევაში, მათი დარღვევის შემთხვევაში შესაბამისი ვეივერების მოპოვებას კრედიტორებისაგან.

კომერციული ბანკების მიერ კოვენანტების კალკულაცია ხდება წელიწადში ერთხელ კონსოლიდირებული მენეჯერული ანგარიშგებების საფუძველზე. გარდა ამისა, ბანკი უფლებამოსილია, ნებისმიერ პერიოდზე მოსთხოვოს ემიტენტს კოვენანტების კალკულაცია. .

ჯგუფს კომერციული ბანკების მიერ გაცემულ სესხებზე კოვენანტების დაცვა ევალება ნებისმიერ თარიღზე.

ობლიგაციასთან დაკავშირებული კოვენანტი

აღნიშნული ობლიგაციების პროსპექტი ითვალისწინებს გარკვეულ ფინანსურ დათქმებს. კომპანიას ეზღუდება დამატებითი ვალდებულების ათვისება თუ ჯამური სასესხო ვალდებულებისა და EBITDA-ს ფარდობა აღემატება 5x.

2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით აღნიშნული დათქმების შესრულების მაჩვენებლები შემდეგია:

ფინანსური კოვენანტი ²	30 აპრილი 2025 (პრო- ფორმა)	30 აპრილი 2025	ლიმიტი	30 აპრილი 2025
სასესხო ვალდებულებებისა და EBITDA-ს ფარდობა.	4.57x	3.19x	5x	დიახ

ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ პრო-ფორმა ანგარიშგების მიხედვით, სასესხო ვალდებულებებისა და EBITDA-ს ფარდობა გახდება 4.57x, რაც ჯდება მოცემულ ლიმიტებში.

ობლიგაციებთან დაკავშირებულ კოვენანტებზე დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“.

რისკის ფაქტორები

ობლიგაციებში ინვესტიცია გარკვეულ რისკებს გულისხმობს. ინვესტიციაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე, ობლიგაციების პოტენციურმა მყიდველებმა ყურადღებით უნდა წაიკითხონ ეს პროსპექტი. პროსპექტში მოწოდებული სხვა ინფორმაციის გარდა, პოტენციურმა ინვესტორებმა, ობლიგაციებში ინვესტირებამდე, საფუძვლიანად უნდა შეისწავლონ, საკუთარი ფინანსური მდგომარეობისა და საინვესტიციო მიზნების გათვალისწინებით, ქვემოთ აღწერილი რისკები. ქვემოთ აღწერილ ნებისმიერ რისკს შეიძლება ჰქონდეს არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე, ასევე - ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებაზე. აღნიშნულმა რისკებმა, ერთობლივად თუ ცალკეადაც, შეიძლება მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის შესაძლებლობაზე, დაფაროს ობლიგაციების ძირითადი თანხა, ასევე ობლიგაციებთან დაკავშირებით დარიცხული პროცენტი და სხვა თანხები. გარდა ამისა, ქვემოთ აღწერილია რისკის ფაქტორები, რომლებიც მნიშვნელოვანია ობლიგაციებთან დაკავშირებული საბაზრო რისკების შესაფასებლად, რამაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებაზე. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას მიაჩნია, რომ ქვემოთ აღწერილი რისკის ფაქტორები წარმოადგენს ობლიგაციებში ინვესტირებასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკებს, შეიძლება წარმოიშვას დამატებითი რისკები და გაურკვეველობები, რომლებიც კომპანიამ არ მიიჩნია მნიშვნელოვნად ან არ იცის მათი არსებობის შესახებ. ნებისმიერმა ასეთმა რისკმა, გაურკვეველობამ ან შემთხვევამ შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე და ქვემოთ აღწერილის მსგავსი უარყოფითი შედეგი ჰქონდეს. შესაბამისად, ობლიგაციების ფლობის ქვემოთ აღწერილი რისკები ამომწურავია.

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

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

1.1. პოლიტიკურმა და სახელმწიფო 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 დაძაბული ურთიერთობისა და შემდგომი ეკონომიკური და პოლიტიკური რეფორმების გატარების საჭიროების ჩათვლით. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ გაგრძელდება პოლიტიკური ან/და ეკონომიკური, ბიზნესისა და ინვესტორებისთვის ხელსაყრელი, რეფორმების გატარება ან რომ ეს მცდელობები წარმატებული იქნება; ასევე, ასეთი რეფორმები და ეკონომიკური ზრდა შესაძლოა შეფერხდეს სამთავრობო ცვლილებით ან/და პრეზიდენტის, პარლამენტისა თუ სხვა ინსტიტუტების მიერ სარეფორმო პოლიტიკის გატარებაზე უარის თქმის შედეგად.

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-ლელო, 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.

ამის შემდეგ, პროტესტის ახალი ტალღა მთავრობის მიერ ევროკავშირთან მოლაპარაკებების დაწყების 2028 წლამდე გადადებამ განაპირობა, რადგან საქართველოს მოსახლეობის დაახლოებით 85% მხარს უჭერს ქვეყნის ევროკავშირში გაწევრიანებას. ხანგრძლივი პროტესტის მიმდინარეობისას, აშშ-ს სახაზინო დეპარტამენტმა სანქციები დაუწესა საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრს ვახტანგ გომელაურს და სხვა მაღალჩინოსნებს. მოგვიანებით აშშ-ს სახაზინოს დეპარტამენტმა „ქართული ოცნების“ დამფუძნებელსა და საპატიო თავმჯდომარეს, ბიძინა ივანიშვილს დაუწესა ფინანსური სანქციები. პოლიტიკური გაურკვევლობა კვლავ მაღალია და ნებისმიერმა შემდგომმა პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ და სანქციების დაწესებამ განსაკუთრებით ბიზნესის წარმომადგენლებზე, შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს ქვეყნის ეკონომიკურ ზრდაზე, 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) - მაისი, 2025;

Moody's – Ba2 (Negative Outlook) - მარტი, 2025;

S&P Global Ratings – BB (Stable Outlook) - თებერვალი, 2025.

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

კომპანიის საქმიანობაზე ლარის გაუფასურებას შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა ჰქონდეს, ფუნდამენტური ეკონომიკური ფაქტორების გაუარესებისა (მაგ.: მზარდი ინფლაცია) და ადგილობრივი მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობაზე ზეგავლენის თუ სხვა მიზეზების გამო.

მიუხედავად იმისა, რომ ლარი სრულად კონვერტირებადი ვალუტაა, მისი საქართველოს ფარგლებს გარეთ კონვერტირებისთვის საერთოდ არ არსებობს სავალუტო ბაზარი. საქართველოში არსებობს ბაზარი ლარის სხვა ვალუტებში კონვერტირებისთვის, მაგრამ მისი მოცულობა მეტ-ნაკლებად შეზღუდულია. ზოგადად, საქართველოში ოფიციალურად ლარის კურსი ფორმირდება აშშ დოლარის მიმართ, ხოლო ლარი/ევროს კურსზე გავლენას ახდენს როგორც ლარის დოლარის, ასევე ევრო დოლარის კურსის ცვლილებები.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით მისმა საერთაშორისო რეზერვმა 5.2 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2025 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით, რაც წლიურად 7.5%-ით არის გაზრდილი. მიუხედავად ზრდისა, 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 ნათობის 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. 2022 წლის მომდევნო თვეებში საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა მდგრადობა რეგიონული შოკის მიმართ და შეინარჩუნა კაპიტალის შემოდინებისა და ქვეყნის შიდა აქტივობის დონე, რის შედეგადაც ლარმა გამყარების ტენდენცია შეიძინა და მისი ღირებულება, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წლიურად 12.8%-ით გაიზარდა აშშ დოლართან მიმართებით. აღნიშნულ პერიოდში ევროს კურსი აშშ დოლარის მიმართ გაუფასურებული დარჩა, რომელიც საბოლოოდ ლარი/ევროს კურსზე პოზიტიურად აისახა. 2023 წლის განმავლობაში ლარის კურსი ევროს მიმართ მცირედით გაუფასურდა, რაც ძირითადად იხსნება ევროს გამყარებით აშშ დოლარის მიმართ. ლარის კურსი აშშ დოლარის მიმართ სტაბილურობას ინარჩუნებდა 2023 წლის განმავლობაში, რაზეც დადებითი გავლენა ჰქონდა კაპიტალის მაღალ შემოდინებასთან ერთად

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ მკაცრი მონეტარული პოლიტიკის გატარებას, რაც გამოიხატა 2022 წლის განმავლობაში რეფინანსირების განაკვეთის 11.0%-მდე გაზრდით. ამასთან, მკვეთრად გაზრდილი სავალუტო შემოდინებების ფონზე, ეროვნულმა ბანკმა რეზერვები შეავსო - 2022 წლის განმავლობაში საქართველოს ეროვნული ბანკის 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. 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 გაურკვევლობებიდან 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. 2025 წლის იანვარ-აგვისტოში ლარის გაცვლითი კურსის აშშ დოლარის მიმართ მნიშვნელოვნად გამყარდა, რაც ძირითადად განპირობებული იყო მზარდი სავალუტო შემოდინებებით, უცხოური ვალუტის დეპოზიტების ლარში კონვერტაციით და დოლარის ინდექსის გლობალური დასუსტებით. ამ ფონზე, საქართველოს ეროვნულ ბანკს შესაძლებლობა მიეცა სავალუტო ბაზარზე შესყიდვები დაეწყო და ჯამურად, 2025 წლის მარტი-ივლისის პერიოდში 1.3 მლრდ აშშ დოლარი შეიძინა, რომლითაც საერთაშორისო რეზერვები გასული წლის 4.4 მლრდ აშშ დოლარიდან 5.2 მლრდ აშშ დოლარამდე გაიზარდა აგვისტოს მდგომარეობით.

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 („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 საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა 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 საქართველოს ეროვნული ბანკი გარკვეულწილად დაეხმარა ინფლაციის დონის მართვაში, მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს ეროვნული ბანკი უმეტესწილად მოთხოვნის ფაქტორებიდან ინფლაციაზე მომდინარე ზეწოლის შემთხვევაში რეაგირებს. ხოლო შემდეგ, როცა საშინაო ფაქტორების კონტრიბუცია გაიზარდა ინფლაციაში, გამკაცრებული მონეტარული პოლიტიკა მნიშვნელოვნად ეხმარებოდა საქართველოს ეროვნულ ბანკს 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 - 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 მარტიდან სამომხმარებლო ფასების ინფლაციამ მიზნობრივ 3.0%-ს გადააჭარბა და 2025 წლის აგვისტოში 4.6% შეადგინა, რაზეც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს სურსათის ფასებს, მაშინ როცა ნავთობპროდუქტების ფასები წლიურად შემცირებულია. მოსალოდნელია, რომ 2025 წელს საშუალო წლიური ინფლაცია მიზნობრივ დონეზე მაღლა შენარჩუნდება. ზოგადად, 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. იყო რისკი რომ აღნიშნული კონფლიქტი ფართომასშტაბიან ომში გადაზრდილიყო, რაც დიდი ალბათობით გამოიწვევდა საერთაშორისო ბაზრებზე სურსათის, ნავთობის და სხვა ნედლეულის ფასების ზრდას, სატვირთო გადაზიდვების შეფერხებას, მსოფლიო სავაჭრო ბრუნვის შემცირებას და საბოლოოდ ბევრ ქვეყანაში ეკონომიკური ზრდის შემცირებას. ასევე აღსანიშნავია, 2025 წლის ივნისში ისრაელ-ირანის რამდენიმე დღიანი სამხედრო დაპირისპირება, რამაც დიდი გაურკვევლობა შექმნა მსოფლიოში - მყისიერად გაიზარდა ნავთობის ფასები, წარმოშვა მიწოდების ჯაჭვებთან დაკავშირებული პრობლემები და გაჩნდა ინფლაციური მოლოდინები. ამ ფონზე შესაძლოა მსოფლიოს ბევრი ქვეყანა რეცესიაში გადასულიყო. ის რომ საქართველოს როგორც ისრაელთან, ისე ირანთან აქვს ეკონომიკური კავშირთა ურთიერთობები, კონფლიქტის გახანგრძლივების შემთხვევაში პირდაპირი და არაპირდაპირი ეფექტების გავლენები საქართველოს ეკონომიკაზე საგრძნობი იქნებოდა - გამოიწვევდა ინფლაციის დაჩქარებას, ლარის გაუფასურებას, ფისკალური და ფინანსური მაჩვენებლების გაუარესებას და საბოლოოდ სოლიდურ ეკონომიკურ დანაკარგს.

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

კომპანიის შემოსავლები მნიშვნელოვნად 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: მთლიანი შიდა პროდუქტი (მშპ), ინფლაცია, საპროცენტო განაკვეთი და ვალუტის გაცვლის კურსი, ასევე, უმუშევრობა, პირადი შემოსავალი და კომპანიების ფინანსური მდგომარეობა, მნიშვნელოვან ზემოქმედებას ახდენს კომპანიის პროდუქტებსა და მომსახურებებზე 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 რექსპორტით 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 რელოკაციას 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. 2025 წლის იანვარ-ივნისში საქსტატის წინასწარ მონაცემებზე დაყრდნობით, საქართველოს ეკონომიკა 8.3%-ით გაიზარდა, რაც მაღალი ზრდის ტემპის შენარჩუნებაზე მიუთითებს. ინფორმაციისათვის, საქართველოს ეკონომიკა 2019 წელს 5.4%-ით, 2018 წელს 6.1%-ით, 2017 წლებში 5.2%-ით, ხოლო 2015 და 2016 წლებში საშუალოდ 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 არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონია გლობალურად. 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. ფართომასშტაბიანი სამხედრო კონფლიქტის უარყოფითი ეფექტები რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკებზე ნედლეულის ბაზრების, ვაჭრობისა და ფინანსური არხებით გამოვლინდა. 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.

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 მკვეთრ დასუსტებას 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 ორივე წილები შემცირდა 11.0% და 9.4%-მდე, შესაბამისად. 2025 წლის იანვარ-ივნისში აზერბაიჯანზე და სომხეთზე მოდიოდა საქართველოდან განხორციელებული ექსპორტის 10.6% და 7.7%, შესაბამისად. 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%-ს, ხოლო 2025 წლის იანვარ-ივნისში 10.3%-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 14.9%-ს 2025 წლის იანვარ-ივნისში. 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%-მდე. შესაბამისად, რეგიონის ქვეყნებზე მნიშვნელოვანი დამოკიდებულება და ამ ქვეყნებში შესაძლო პოლიტიკური და ეკონომიკური გამოწვევები წარმოადგენს პოტენციურ დაბრკოლებებს შემდგომი ეკონომიკური ზრდისთვის. 2022-23 წლების 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 შენედა, 2024 წელს 4.1%-მდე, ხოლო 2025 წლის იანვარ-ივნისში 3.1% შეადგინა. მნიშვნელოვანია, რომ რომელიმე ერთ ქვეყანაზე მაღალი დამოკიდებულება განგრძობითი არ იყოს, რადგან მას გარკვეული რისკები ახლავს, მაგალითად, ფინანსური ნაკადების უცებ შეწყვეტის შემთხვევაში ქვეყნის ეკონომიკა მნიშვნელოვნად ზიანდება, რასაც, თავის მხრივ, ქვდება 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 ფარგლებშიხდება კაპიტალის ტიპების გამიჯვნა, საქმიანი წერილის ცნების შემოტანა, განიმარტება დირექტორსა და საწარმოს შორის არსებული ურთიერთობის სამართლებრივ ბუნება და ა.შ.
- **ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობა:** ასოცირების შეთანხმების ფარგლებში, ხდება ფასიან 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 გამოყენების 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 აესახა შრომის კოდექსში შეტანილი ზემოხსენებული ცვლილებები. კომპანია ელის, რომ მოხდება კიდევ ახალი საკანონმდებლო ცვლილებები, თუმცა მას არ შეუძლია იმის პროგნოზირება, თუ რა ზეგავლენას მოახდენს მასზე ეს ცვლილებები ან რამდენად შეძლებს შესაბამისობის დამყარებას ნებისმიერ ასეთ ცვლილებებთან.

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

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

გარდა ამისა, აღნიშნული საგადასახადო კანონმდებლობა ცვლილებებს და დამატებებს განიცდის, რამაც უჩვეულო სირთულეები შეიძლება შეუქმნას კომპანიას და მის საქმიანობას. ახალი საგადასახადო კოდექსი 2011 წლის 1 იანვარს შევიდა ძალაში. საგადასახადო კოდექსის სხვადასხვა დებულების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით განსხვავებული აზრები არსებობს სახელმწიფო სამინისტროებსა და ორგანიზაციებს შორის და მათ შიგნითაც, მათ შორის საგადასახადო ორგანოებშიც, რაც ქმნის გაურკვევლობას, არათანმიმდევრულობას და კოლიზიურ შემთხვევებს. ამასთან, საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ წინასწარი საგადასახადო გადაწყვეტილების მიღებას გადასახადის 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. არსებობს იმის რისკიც, 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 მიყენოს 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. 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-5 (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 დასაქმების სტანდარტებს, შრომისუსაფრთხოებისა და სხვა საკითხებს. შესაძლებელია, რომ მომავალში ცვლილებებმა მოქმედ რეგიონულ, ტერიტორიულ, ადგილობრივ კანონმდებლობასა და რეგულაციებში ან ცვლილებებმა მათ აღსრულებასა და ინტერპრეტირებაში გამოიწვიოს იმ საკანონმდებლო მოთხოვნების ცვლილებები, რომლებიც კომპანიას ეხება. 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 კომპანია ვერ შეასრულებს ფულის გათეთრებასთან ან ტერორისტთა დაფინანსებასთან დაკავშირებულ რაიმე მოქმედ რეგულაციებს, ან თუ ემიტენტი მათთან იქნება ასოცირებული, ამან შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიაზე;

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

4.3. ობლიგაციების გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შემდეგ კომპანია გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო და მასზე გავრცელდება დამატებითი საკანონმდებლო და საანგარიშგებო მოთხოვნები;

ობლიგაციების გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შემდეგ, კომპანია გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო, როგორც ეს განსაზღვრულია „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით („ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონი“). ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონი აწესებს გარკვეული თანხმობების აღებისა და გამჭვირვალობის მოთხოვნებს ანგარიშვალდებული საწარმოებისთვის და აწესებს ანგარიშგების კონკრეტულ ვალდებულებებს. ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს, გამოაქვეყნოს ან მისი ფასიანი ქაღალდების მფლობელებს მიაწოდოს წლიური, ნახევარი წლის და მიმდინარე ანგარიშები. თუ ობლიგაციები ივაჭრება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ან თბილისის საფონდო ბირჟაზე, აღნიშნული ინფორმაცია უნდა გადაეცეს საქართველოს ან თბილისის საფონდო ბირჟასაც. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია ანგარიშვალდებულ საწარმოს მოსთხოვოს დამატებითი ინფორმაცია. ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის დაწესებული მოთხოვნები შეიძლება წარმოადგენდეს დამატებით ტვირთს კომპანიისთვის და ზოგიერთ შემთხვევაში კომპანიამ შეიძლება სრულად ვერ შეასრულოს ეს მოთხოვნები.

ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

5. საბაზრო და საოპერაციო რისკები:

5.1. კომპანია დამოკიდებულია იმ მოვლენებზე, რომლებიც უარყოფითად აისახება შიდა ან საერთაშორისო მოგზაურობაზე;

კომპანიის ოთახების ტარიფებსა და დაკავებულობის დონეებზე შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს მოვლენებმა, რომლებიც ამცირებს შიდა ან საერთაშორისო მოგზაურობებს, როგორებიცაა: ტერორისტული/ომის რეალური ან საფრთხის შემცველი აქტები, პანდემიები, მოგზაურობასთან დაკავშირებული ავარიები და ინდუსტრიული ქმედებები, ტრანსპორტირებისა და საწვავის ხარჯების გაზრდა და ბუნებრივი კატასტროფები, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს მსოფლიოს მასშტაბით მოგზაურობის შემცირება, ან სხვა ადგილობრივმა ფაქტორებმა, რომლებიც გავლენას ახდენენ ცალკეულ სასტუმროებზე. (დეტალური ინფორმაცია კომპანიის ადგილობრივი და საერთაშორისო ვიზიტორების განაწილების შესახებ იხილეთ ქვეთავში ინდუსტრიის მიმოხილვა, ტურიზმისა და სტუმარმასპინძლობის სექტორის მიმოხილვა) ასეთი მოვლენების შედეგად სასტუმროს ნომრებზე მოთხოვნის შემცირებამ შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ შედეგებზე.

5.2. კომპანია ექვემდებარება სასტუმრო ინდუსტრიის მიწოდებისა და მოთხოვნის ციკლის რისკებს;

ინდუსტრიამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საოპერაციო შედეგებზე სიმძლავრითა (ოთახების რაოდენობის მიხედვით) და დაბალი მოთხოვნით, რაც განპირობებულია სასტუმროთა ციკლური ბუნებით ან დაგეგმილ და რეალურ საოპერაციო პირობებს შორის განსხვავებებით. ოთახების ტარიფებისა და დატვირთულობის დონის შემცირება უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის საოპერაციო შედეგებზე.

5.3. სასტუმროს ინდუსტრია არის ძლიერ კონკურენტული და კომპანიის მხრიდან ეფექტური კონკურენციის ნაკლებობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ბიზნესზე, საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე;

სტუმარმასპინძლობის ინდუსტრია ძლიერ კონკურენტულია, საქართველოს ბაზარი თანდათან იზრდება და მოთამაშეების რაოდენობაც მატულობს. გამომდინარე აქედან, ბაზარზე პოზიციების გასამყარებლად მუდამ სიახლეებია საჭირო, რათა კომპანიის შეთავაზებული სერვისი მუდმივად საინტერესო და მოთხოვნადი იყოს მომხმარებლებისთვის. მოთამაშეების გაზრდილი რაოდენობის ფონზე შეიძლება კონკურენტებმა მნიშვნელოვნად გაზარდონ სარეკლამო/მარკეტინგული ხარჯები სასტუმროების პოპულარიზაციისთვის, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის იმავე მიმართულებით მოქმედება და მარკეტინგული ხარჯების ზრდა. ხარჯების ზრდა კი შეიძლება უარყოფითად აისახოს კომპანიის ფინანსურ და საოპერაციო შედეგებზე. ამიტომაც კონკურენციის ზრდა ბაზარზე რისკი და საფრთხეა თითოეული კომპანიისთვის.

5.4. სასტუმროს ჯავშნების ნაწილი მოდის ონლაინ ტურისტული სააგენტოებისა და შუამავლებისგან. იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი სააგენტოები უფრო დიდ წილს დაიკავებენ ჯავშნებში, ვიდრე პირდაპირი დაჯავშნა და თუ კონკურენტები მომხმარებლებს უფრო ხელსაყრელ პირობებს შესთავაზებენ, ამან შეიძლება ირიბად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის შედეგებზე;

სასტუმროს ჯავშნების ნაწილი მოდის საერთაშორისო, რეგიონულ და ადგილობრივ ტურისტულ სააგენტოებზე, რომლებთანაც კომპანიას აქვს გრძელვადიანი კონტრაქტები. ამასთან, კონცენტრაციის რისკის შემცირების მიზნით, კომპანიას ამგვარი კონტრაქტები დადებული აქვს არაერთ სააგენტოსთან. ეს მესამე მხარეები სასტუმროებს სთავაზობენ სერვისების ფართო სპექტრს. ზოგიერთ შუამავალს აქვს ძლიერი მარკეტინგული ბიუჯეტი და მიზნად ისახავს მომხმარებლებში ბრენდის ცნობადობის გაზრდასა და ლოიალობის შექმნას. იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული კომპანიები გააგრძელებენ ბაზრის წილის მოპოვებას, მათ შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ ჯგუფის სასტუმროს მომგებიანობაზე და შეასუსტონ პირდაპირი

დაჯავშნის არხები. ამგვარად, ისინი შეძლებენ გაზარდონ საკომისიოს განაკვეთები და მოილაპარაკონ კონტრაქტის სხვა მათთვის ხელსაყრელ პირობებზე. ნეგატიურმა მიმოხილვებმა და გამოხმაურებამ ონლაინ სამოგზაურო პორტალებზე შეიძლება გამოიწვიოს ის, რომ მომხმარებლებმა აირჩიონ კონკურენტების სერვისები. გარდა ამისა, კონკურენტებს შეუძლიათ აწარმოონ მოლაპარაკებები უკეთესი ან უფრო ხელსაყრელი პირობებით ასეთ ონლაინ ტურისტულ აგენტებთან და შუამავლებთან, რაც გავლენას მოახდენს სასტუმროს ჯავშნებზე ამ არხებიდან, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ბიზნესზე და საოპერაციო შედეგებზე.

5.5. კომპანიის სასტუმრო მომსახურების შემოსავლები ექვემდებარება სეზონურ რყევებს;

სასტუმრო ინდუსტრია სეზონური ხასიათისაა. მისი დატვირთულობის მაჩვენებლები და შემოსავლები ზოგადად საშუალოზე დაბალია მაისი - ივნისი, ოქტომბრისა და ნოემბრის თვეების განმავლობაში.

ზოგადად, შემოსავლების სეზონურმა ცვალებადობამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ახლო პერიოდის საოპერაციო შემოსავლებსა და ფულად ნაკადებზე, რასაც, თავის მხრივ, შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. (დამატებით ინფორმაციისთვის იხილეთ თავი ფინანსური მდგომარეობა).

სტუმარმასპინძლობის ინდუსტრია ციკლურია და მოთხოვნა, ზოგადად, ძირითად მაკროეკონომიკურ მაჩვენებლებს მიჰყვება. ისტორიულად, მაკროეკონომიკური ციკლების გავლენით, შეინიშნებოდა რყევები სასტუმროს ნომრებზე მოთხოვნის ნაწილში, რომელიც შესაბამისად აისახებოდა სასტუმროს ნომრების დაკავებულობის დონესა და სასტუმროს ოთახების ტარიფებზე.

ეკონომიკური პირობებისა და სასტუმროს ოთახების მიწოდების ცვლილებების ერთობლიობამ, ჭარბი მიწოდების პერიოდების ჩათვლით, შეიძლება გამოიწვიოს შედეგების მნიშვნელოვანი ცვალებადობა სასტუმროს ქონების მფლობელებისა და მენეჯერებისთვის. სასტუმროს მუშაობის ხარჯები უფრო ფიქსირებულია, ვიდრე - ცვლადი. შედეგად, შემოსავლების კლების გარემოში, მოგების შემცირების ტემპი შეიძლება იყოს უფრო მაღალი, ვიდრე - შემოსავლების კლების მაჩვენებელი.

5.6. კომპანია დამოკიდებულია თავისი ბრენდის რეპუტაციის დაცვაზე;

კომპანიის ბრენდის იმიჯი და რეპუტაცია უმნიშვნელოვანესია სასტუმროს ბიზნესებისთვის. ნებისმიერმა მოვლენამ, რომელიც არსებითად აზიანებს კომპანიის ბრენდის რეპუტაციას და/ან კომპანიის ბრენდის მიმზიდველობას, შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ამ ბრენდის ღირებულებაზე და შემდგომ შესაბამისი ბიზნესის შემოსავალზე. გარდა ამისა, კომპანიის ბრენდის ღირებულებაზე გავლენას ახდენს რიგი სხვა ფაქტორები, რომელთაგან ზოგიერთი შეიძლება იყოს კომპანიის კონტროლს მიღმა, მათ შორის: მომხმარებელთა პრეფერენციები და აღქმა ან სხვა ფაქტორები, რომლებიც გავლენას ახდენენ მომხმარებელთა სურვილზე შეიძინონ სერვისი და მომსახურება, ნებისმიერი ფაქტორის ჩათვლით, რომელიც უარყოფითად მოქმედებს ამ ბრენდის რეპუტაციაზე. ბიზნესისთვის ბრენდის აღიარების მნიშვნელობის გათვალისწინებით, კომპანიამ დიდი ძალისხმევა ჩადო სახელისა და დომენის რეგისტრაციაში. თუმცა, კონტროლი და კანონები ცვალებადია. ნებისმიერმა ფართოდ გავრცელებულმა დარღვევამ, მითვისებამ ან კონტროლის შესუსტებამ შეიძლება არსებითად ზიანი მიაყენოს კომპანიის ბრენდის ღირებულებას და მის უნარს განავითაროს ბიზნესი.

5.7. კომპანია ექვემდებარება გეოგრაფიული კონცენტრაციის რისკს, რადგან მისი საქმიანობა მხოლოდ ერთ რეგიონსა და რამდენიმე კონკრეტული ქვეყნის მოქალაქეებზეა კონცენტრირებული, რის გამოც ამ რეგიონში / ქვეყნებში ნებისმიერი უარყოფითი მოვლენა მნიშვნელოვნად აისახება მის საქმიანობასა და ფინანსურ შედეგებზე.

კომპანიის ბიზნესი მთლიანად კონცენტრირებულია გუდაურში, სადაც ახლად აშენებული სასტუმროების ჭარბმა მიწოდებამ, შესაძლოა კომპანიის გაყიდვებზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიის ბიზნესი გეოგრაფიულად დივერსიფიცირებული არ არის, გუდაურში ნომრების გაქირავების(დატვირთულობის) ვარდნის კომპენსირება ვერ მოხდება სხვა რეგიონის გაყიდვებით, რასაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის შემოსავლებზე.

ამასთანავე, 2025 წლის 30 აპრილით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდის (LTM) განმავლობაში კომპანიის შემოსავლების 35.9% მოდიოდა ისრაელის მოქალაქეებზე, 10% რუსეთის მოქალაქეებზე, ხოლო 9.5% საქართველოს მოქალაქეებზე. რადგან საკმაოდ მაღალია კომპანიის კლიენტების კონცენტრაცია რამდენიმე ქვეყანაზე, არსებობს რისკი, რომ ამ ქვეყნებთან საქართველოს გაუფუჭდეს ურთიერთობა და/ან შეიქმნას რაიმე სახის პრობლემა ამ ქვეყნებთან მიმოსვლასთან დაკავშირებით და/ან ამ ქვეყნებში შეიქმნას გარკვეული პრობლემები რაც შეამცირებს ადგილობრივი მოსახლეობის სურვილს/შესაძლებლობას რომ იმოგზაურონ/დაისვენონ გუდაურში. შესაბამისად, ამას შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

5.8. ზამთრის სეზონზე თოვლის ნაკლებობამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის შემოსავლის დინამიკაზე;

კომპანიის სასტუმრო მდებარეობს სამთო-სათხილამურო კურორტზე, გუდაურში. შესაბამისად, კომპანიის შემოსავლები მეტწილად დამოკიდებულია სათხილამურო სეზონზე. მაღალალბათურია, რომ ზამთრის პერიოდში თოვლის ნაკლებობამ უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის მხრიდან საოპერაციო შემოსავლების გენერირებაზე.

6. ინვესტიციებთან და ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკები:

6.1. ინვესტიცია სასტუმროების ბიზნესში არალიკვიდურია. კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობისა და ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკის წინაშე;

უძრავი ქონება, თავისი ბუნებიდან გამომდინარე, არალიკვიდურია. ამიტომ, თუ „კომპანიას“ საგანგებო მდგომარეობის დროს დასჭირდა ქონების დროულად და მისაღებ ფასად რეალიზაცია, შესაძლოა ამას ლიკვიდობის პრობლემა მოჰყვეს. აღნიშნულმა ვითარებამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობაზე.

6.2. ვალუტის კურსის ცვლილებებმა იქონია და შესაძლოა მომავალშიც იქონიოს გავლენა „კომპანიაზე“;

2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით „კომპანიას“ აქვს ღია სავალუტო პოზიცია, კერძოდ, ევროში 18,953 ათასი ლარის ოდენობით, რაც გამოწვეულია ევროში დენომინირებული სასესხო ვალდებულებებით.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის სავალუტო კურსის მერყეობის რისკის მოცულობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის:

2025 წლის 30 აპრილი			2024 წლის 30 აპრილი			2023 წლის 1 მაისი		
ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბა-ლანსო პოზი-ცია	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბა-ლანსო პოზი-ცია	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბა-ლანსო პოზი-ცია

	აქტი- ვები			აქტი- ვები					
აშშ დოლარი	899	(3)	896	843	(1)	842	238	(140)	98
ევრო	-	(18,953)	(18,953)	23	(19,763)	(19,740)	46	(21,311)	(21,265)
გირვანქა სტერლინგი	8	-	8	-	-	-	-	-	-

სავალუტო რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ „კაპიტალიზაცია და დავალიანების“ სექცია, ქვეთავი „სავალუტო რისკი“.

7. საბანკო ვალდებულებებთან დაკავშირებული რისკები:

7.1. „კომპანიის“ გადახდისუუნარობის 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“ საინვესტიციო ქონება (სასტუმრო), მიუხედავად იმისა, რომ „კომპანია“ ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებულ სახსრებს გამოიყენებს საბანკო სესხების მთლიანი რეფინანსირებისთვის, „ობლიგაციების“ გამოშვების შემდგომ „ემიტენტს“ მაინც შეიძლება დარჩეს 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.

იმ შემთხვევაში, თუ ვერ მოხერხდა ობლიგაციების მინიმუმ 7 მილიონი დოლარის ექვივალენტის მოცულობით (ამ მოცულობას უტოლდება საბანკო სესხები მიმდინარე ღირებულება) განთავსება და საბანკო სესხების სრულად რეფინანსირება, კომერციული ბანკები დარჩებიან ობლიგაციების ინვესტორებზე უპირატეს პოზიციაში, იქიდან გამომდინარე, რომ ემიტენტის უძრავი ქონება მათ სასარგებლოდაა დაგირავებული, ხოლო ობლიგაციონერები იქნებიან არაუზრუნველყოფილი კრედიტორები.

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

პროსპექტის დამტკიცების მომენტისათვის, „ემიტენტის“ სასესხო ვალდებულებები კომერციულ ბანკებთან დენომინირებულია ევროში. კომერციული ბანკებისგან ევროში დენომინირებული სესხების საპროცენტო განაკვეთი არის ცვლადი და მიბმულია EURIBOR-ზე. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილებების გამო. იმ შემთხვევაში, თუ ბაზარზე გაიზარდა საპროცენტო განაკვეთები, „კომპანიას“ გაეზრდება საპროცენტო ხარჯი, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. დეტალური ინფორმაცია „ჯგუფის“ მიმდინარე სესხებზე წარმოდგენილია ქვეთავში "კაპიტალიზაცია და დავალიანება". „ობლიგაციების“ გამოშვებით „კომპანია“ გეგმავს არსებული საბანკო ვალდებულებების სრულ რეფინანსირებას, რაც სრულად ამცირებს საპროცენტო განაკვეთის რისკს.

7.3. „კომპანიას“ შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური დათქმები;

„კომპანიას“ აღებული აქვს საბანკო ვალდებულებები კომერციული ბანკებისგან, რომლის ნარჩენი ძირიც 2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით, შეადგენს 18,142 ათას ლარს. აღნიშნული საბანკო ვალდებულებების ხელშეკრულებები ითვალისწინებს ფინანსური ტიპის დათქმებს (დეტალისთვის, 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 „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. „ობლიგაციების“ გამოშვებით „კომპანია“ გეგმავს არსებული საბანკო ვალდებულებების სრულ რეფინანსირებას.

8. ფინანსურ აღრიცხვასთან დაკავშირებული რისკები:

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

იმისთვის, რომ „კომპანიამ“ 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.

8.2. კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დასკვნის ტიპი არის პირობითი;

ემიტენტის აუდიტირებული IFRS წლიური ფინანსური ანგარიშგებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის პირობითი, ვინაიდან აუდიტორი დაინიშნა 2025 წლის განმავლობაში და, შესაბამისად, აუდიტორები ვერ დაესწრნენ მარაგების ინვენტარიზაციას 2024 წლის 30 აპრილის და 2023 წლის 1-ლი მაისის მდგომარეობით. ამასთანავე, აუდიტორების მხრიდან ვერ მოხერხდა ალტერნატიული საშუალებებით ფლობილი მარაგების რაოდენობის დადგენა ზემოთხსენებულ პერიოდებზე, შესაბამისად, ვერ განსაზღვრეს, აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა.

9. საკადრო რისკები:

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

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

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.

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

2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით, „კომპანიას“ დასაქმებული ჰყავს 125 თანამშრომელი. თანამშრომელთა რაოდენობა მოიცავს მომსახურე პერსონალს, სამხარეულოს თანამშრომლებს და ბექ ოფისს. სამუშაო ძალა „კომპანიის“ არსებული საოპერაციო დონის ერთ-ერთი ძირითადი გაშწევი ძალაა. შრომითმა დავებმა ან/და გაფიცებმა შესაძლოა გამოიწვიოს „კომპანიის“ საქმიანობის შეფერხება, რაც მნიშვნელოვან მატერიალურ ზიანს მიაყენებს მის საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობას.

10. გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

10.1. ისეთმა გაუთვალისწინებელმა შემთხვევებმა, როგორიცაა სტიქიური უბედურება, საგანგებო მდგომარეობა, პანდემიები და სხვა, შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს;

ბუნებრივმა კატაკლიზმებმა, საგანგებო მდგომარეობებმა სხვა გაუთვალისწინებელმა მოვლენებმა შესაძლოა მატერიალური ზიანი მიაყენოს „კომპანიას“ 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.

შესატავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები

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

11.1. 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.

11.2. ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;

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

მიუხედავად იმისა, რომ უცხოური ვალუტით დენომინირებული ობლიგაციების სეგმენტის მეორადი ბაზრის მაჩვენებელი ლარით დენომინირებულს მნიშვნელოვნად აჭარბებს, აქტიური სავაჭრო ბაზარი ობლიგაციებით სავაჭროდ შესაძლოა არ არსებობდეს, მითუმეტეს ისეთ განვითარებად ეკონომიკებში როგორიც საქართველოა.

11.3. ინვესტორებმა, რომელთა ფინანსური საქმიანობა ან/და შემოსავალი დენომინირებულია ობლიგაციების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში, ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ მოსალოდნელოზე ნაკლები სარგებელი ან ძირითადი თანხა, რაც გამოწვეული იქნება ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობით ან გაცვლითი კურსის კონტროლის ცვლილებებით;

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 დევალვაციამ ან ინვესტორის ვალუტის რევალვაციამ) და ასევე იმის რისკს, რომ ხელისუფლებამ, რომლის იურისდიქციაშიც არის კომპანიის ან ინვესტორის ვალუტა, შეიძლება დააწესოს ან შეცვალოს სავალუტო ოპერაციების რეგულირება. ინვესტორის ვალუტის გამყარება 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.

11.4. შესაძლებელია მოხდეს ობლიგაციების ვადამდე დაფარვა ან გამოსყიდვა;

პროსპექტში განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, კომპანიას უფლება აქვს, განახორციელოს ობლიგაციების ვადამდელი დაფარვა ან/და გამოსყიდვა, სრულად ან ნაწილობრივ. გამოსყიდვა შესაძლოა მოხდეს ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან მათი დაფარვის თარიღამდე, მათ შორის, საგადასახადო მიზეზით (იხილეთ ობლიგაციების გამოშვების პირობების მე-7 პუნქტი - ობლიგაციების განადგობა და გამოსყიდვა). იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ობლიგაციების დაფარვის თარიღამდე გამოსყიდვა, ობლიგაციონერებმა შესაძლოა მსგავს საპროცენტო განაკვეთში ფულის დაბანდება ვერ მოახერხონ, რაც მათ ნაკლები შემოსავლის მიღების რისკის წინაშე დააყენებს. ამავე დროს, შეიძლება შეზღუდული იყოს გამოთავისუფლებული სახსრების სხვა მსგავსი ტიპის ფინანსურ ინსტრუმენტებში რეინვესტირების შესაძლებლობა.

12. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:

12.1. „ობლიგაციები“ წარმოადგენს *pari passu* ფასიან ქალაქდება;

„ობლიგაციების პირობებში“ მითითებული ფინანსური შეზღუდვების გათვალისწინებით, „კომპანიამ“ დამატებით შეიძლება გამოუშვას ფასიანი ქალაქდები, რომლებიც რიგითობით გაუთანაბრდება „ობლიგაციებს“. ნებისმიერმა ამგვარმა ფასიანი ქალაქდების 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.

12.2. 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.

12.3. „ობლიგაციები“ წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;

ობლიგაციებით ნაკისრი კომპანიის ვალდებულებები კომპანიის არაუზრუნველყოფილი ვალდებულებებია. შესაბამისად, ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიისთვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“

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

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

12.4. „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; 4) 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 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.

12.5. 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 შესაბამისი 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 შეეძლება 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.

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

„კომპანიამ“ 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.

12.7. „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 ძირი თანხა ან პროცენტი, რასაც მოელოდნენ.

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

12.8. 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

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

13.1. 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.

13.2. 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.

13.3. 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 შემენას ან დაგირავებას. ფინანსურმა ინსტიტუტებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ იურიდიულ მრჩეველებთან ან შესაბამის მარეგულირებელთან იმის დასადგენად, თუ როგორ კლასიფიცირდება ობლიგაციები მინიმალური სარეზერვო მოთხოვნების ან მსგავსი რეგულაციების მიზნებისათვის.

13.4. 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“.

13.5. 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.

მარეგულირებელი გარემო

კანონის/რეგულაციის დასახელება	თარიღი
საქართველოს კანონი „შრომის უსაფრთხოების შესახებ“	19 თებ 2019
საქართველოს კანონი „სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ“	27 ივნ 2018
საქართველოს კანონი „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“	05 აგვ 2012
საქართველოს კანონი „შრომის ინსპექციის შესახებ“	29 სექ 2020
საქართველოს კანონი „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“	24 ივნ 2005
დადგენილება №69 „არსებითი პროდუქციისა და მომსახურების ნუსხის დამტკიცების შესახებ“	15 თებ 2022
საქართველოს კანონი „მაუწყებლობის შესახებ“	23 დეკ 2004
საქართველოს კანონი „პერსონალურ მონაცემთა დაცვის შესახებ“	28 დეკ 2011
საქართველოს კანონი „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“	22 ივნ 1999
საქართველოს კანონი „მომხმარებლის უფლებების დაცვის შესახებ“	29 მარ 2022
დადგენილება N370 „სახანძრო უსაფრთხოების წესებისა და პირობების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის“ დამტკიცების თაობაზე	23 ივლ 2015

დასაქმება

დამსაქმებლის რანგში, „გუდაური ლოჯი“ 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, გამონაკლისს წარმოადგენს მომეტებული საფრთხის შემცველ, მძიმე, მავნე და საშიშპირობებიან სამუშაო ადგილებზე მომუშავე თანამშრომლები,

რა შემთხვევაშიც დამსაქმებელი ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით მუშაობის პერიოდში დასაქმებული უზრუნველყოს უბედური შემთხვევის დაზღვევით.

ასევე კოდექსი 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 კოდექსში 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. „კომპანიას“ წარმოეშობა მთელი რიგი ვალდებულებები აღნიშნული საკანონმდებლო აქტიდან გამომდინარე. მათ შორის, (ა) „კომპანიის“ ის შვილობილები, რომლებიც დაკავებულები არიან კვების პროდუქციის წარმოებით, ვალდებული იყვნენ დარეგისტრირებულიყვნენ პირებად, რომლებიც ახორციელებენ მომეტებული საფრთხის შემცველ მძიმე, მავნე და საშიშპირობებიან სამუშაოებს; და (ბ) 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 ამ მუხლის მე-6 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“, ვალდებულია დაიცვას კანონმდებლობის აღნიშნული მოთხოვნები დასაქმებულთა რაოდენობიდან გამომდინარე.

პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი

ძირითადად კონცენტრირებულია მწარმოებლის პასუხისმგებლობაზე უხარისხო პროდუქტისათვის და აწესებს გარკვეულ მოთხოვნებს პროდუქტის შესახებ მომხმარებლისთვის ადეკვატური ინფორმაციის მიწოდებასთან დაკავშირებით, და, შესაბამისად, უზრუნველყოფს უსაფრთხო პროდუქტის განთავსებას ბაზარზე. აღსანიშნავია, რომ

კოდექსი განვითარებული ქვეყნების უცხოურ სტანდარტებს აღაირებს საკმარის მტკიცებულებად, რათა იქ წარმოებული პროდუქცია დაუშვას ქართულ ბაზარზე ყოველგვარი დამატებითი პროცედურის გარეშე.

კოდექსი ადგენს მწარმოებლის პასუხისმგებლობას, რომელიც, მათ შორის, მოიცავს საქართველოში უცხოური პროდუქტის იმპორტიორის პასუხისმგებლობას (გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მწარმოებელს აქვს წარმომადგენლობა საქართველოში) ნებისმიერი იმ ზიანისთვის და/ან დანაკარგისთვის, რომელიც გამოწვეულია უხარისხო პროდუქტით. შესაბამისი მოთხოვნის ხანდაზმულობის პერიოდი შეადგენს 3 წელს, რომლის ათვლაც იწყება იმ მომენტიდან, როცა დაზარალებულმა გაიგო (ან უნდა გაეგო) თავისი უფლებების დარღვევის შესახებ, იმ პირობით, რომ დაზარალებულს უფლება აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება ზიანის გამომწვევი პროდუქტის ბაზარზე განთავსების მომენტიდან 10 წლის განმავლობაში. უნდა აღინიშნოს, რომ მწარმოებლის პასუხისმგებლობა არ შეიძლება შეიცვალოს ხელშეკრულებით და მისი გამორიცხვა დასაშვებია მხოლოდ კოდექსით სპეციალურად გათვალისწინებულ შემთხვევებში (მაგ. პროდუქტი არ იყო უხარისხო იმ მომენტში, როცა განთავსდა ბაზარზე და სხვ.).

ანგარიშვალდებულ საწარმოსთან დაკავშირებული მოთხოვნები

კომპანია არის ანგარიშვალდებული საწარმო და ვალდებულია დაიცვას ქვემოთ ჩამოთვლილი მოთხოვნები.

ანგარიშების წარმოება და ინფორმაციის საჯაროობა

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

აღნიშნულის გათვალისწინებით, ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია მოამზადოს, საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს და გამოაქვეყნოს წლიური ანგარიში და 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.

ნახევარ-წლიური ანგარიში უნდა მოიცავდეს (i) ნახევარი წლის ფინანსურ ანგარიშგებას, (ii) შუალედურ მმართველობის ანგარიშგებას და (iii) ანგარიშვალდებული საწარმოს პასუხისმგებელი პირების (მათი ვინაობისა და მოვალეობების/უფლებამოსილებების სრულად და ნათლად მითითებით) განცხადებას „ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის“ და საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება №181/04-ის მოთხოვნების შესაბამისად. ყოველგვარი გაურკვევლობის გამოსარიცხად, ხსენებული ანგარიშების გამოქვეყნება გულისხმობს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ანგარიშგების ვებგვერდზე (www.reportal.ge) განთავსებას. ასევე, ამგვარი ინფორმაცია შესაძლებელია განთავსდეს ემიტენტის (<https://gudaurlodge.ge/>), საფონდო ბირჟის (<https://gse.ge/>) ან საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდის (<https://nbg.gov.ge/>), სსიპ – საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს (<https://matsne.ge/>) ან სხვა ისეთი საშუალებების გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს ინვესტორთათვის ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას.

დამატებით, ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია გაასაჯაროს:

- a. 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;
- b. 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 N 172/04 ბრძანებით 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. მითითებულ 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 დაკავშირებულ მოთხოვნებს და ინსაიდერული ინფორმაციის მფლობელი პირების შესახებ ჩანაწერის წარმოების ვალდებულებას და (ii) ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველობითი ფუნქციის მქონე პირების გარიგებებთან დაკავშირებით ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის და საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის ინფორმაციის წარდგენის ვალდებულებას.

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

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 გამოიწვეულია აქციონერებს, სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორს შორის. ამ უკანასკნელს ევალება კომპანიის ყოველდღიური მენეჯმენტი და მისი წარმომადგენლობა.

პარტნიორთა საერთო კრება

საერთო კრება შედგება ემიტენტის პარტნიორისგან და წარმოადგენს ემიტენტის უმაღლესს მმართველობით ორგანოს. ვინაიდან ემიტენტს ჰყავს ერთი პარტნიორი საერთო კრების უფლებამოსილებას ახორციელებს აღნიშნული პარტნიორი.

მეწარმეთა შესახებ კანონის და ემიტენტის წესდების თანახმად, პარტნიორები უფლებამოსილი არიან მიიღონ გადაწყვეტილებები პარტნიორთა საერთო კრებაზე შემდეგ საკითხებზე:

- კომპანიის სადამფუძნებლო შეთანხმების ცვლილება/წესდების ახალი რედაქციის მიღება;
- გადაწყვეტილების მიღება, რომელიც ეხება წილების რომელიმე კლასთან (ასეთის არსებობის არსებობის შემთხვევაში) დაკავშირებული უფლების ცვლილებას (მათ შორის, უფლების განხორციელების პროცედურის ცვლილებას);
- კომპანიის კაპიტალის გაზრდა და კაპიტალში შენატანის განხორციელების მოთხოვნა;
- კომპანიაში წმინდა მოგების/დივიდენდის განაწილების თაობაზე წარდგენილი წინადადების განხილვა ან ასეთი განაწილების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღება;
- პარტნიორის გარიცხვა კომპანიიდან;
- სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნა, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების თანამდებობაზე დანიშვნა, მათთან სასამსახურო ხელშეკრულების დადება და მისი თანამდებობიდან გათავისუფლება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს ანგარიშების დამტკიცება;
- მეწარმეთა შესახებ კანონისა და წესდებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები.

სამეთვალყურეო საბჭო

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება არანაკლებ 3 (სამი) და არაუმეტეს 6 (ექვსი) წევრისაგან. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების არჩევა და გათავისუფლება ხდება აქციონერთა საერთო კრების მიერ.

სამეთვალყურეო საბჭოს თითოეული წევრი აირჩევა სამწლიანი პერიოდით, თუმცა, მისი უფლებამოსილება უნდა გაგრძელდეს შემდგომ საერთო კრებამდე.

სამეთვალყურეო საბჭოს ვალდებულებები სხვა საკითხებთან ერთად, მოიცავს შემდეგს:

- გენერალური დირექტორის დანიშვნა და თანამდებობიდან განთავისუფლება და მისი საქმიანობის კონტროლი;
- ემიტენტის პოლიტიკის და სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტაციის დამტკიცება და შესწორება;
- კომპანიაში სხვადასხვა კომიტეტების ფორმირება (მათ შორის აუდიტის კომიტეტის), მათი წევრების არჩევა და კომიტეტის ფუნქციების და უფლება-მოვალეობების განსაზღვრა;
- კომპანიის მიერ ფილიალების დაფუძნება და ლიკვიდაცია;
- კომპანიის მიერ ახალი საქმიანობის დაწყება ან საქმიანობის ცვლილება;

- სამეურნეო პოლიტიკის საერთო პრინციპების, ბიზნეს გეგმის და საზოგადოების განვითარების სტრატეგიის განსაზღვრა;
- საკრედიტო, საინვესტიციო, სავალუტო, აქტივების და ვალდებულებების მართვის, აქტივების შეფასების, მათი კლასიფიკაციისა და შესაძლო დანაკარგების ადეკვატური რეზერვის შექმნის შიდა პოლიტიკისა და პროცედურების განსაზღვრა და დამტკიცება;
- მეწარმეთა შესახებ კანონისა და წესდებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების შესახებ ინფორმაცია იხილეთ შემდეგ ცხრილში:

სახელი, გვარი	პოზიცია	დანიშვნის თარიღი*	უფლებამოსილების ამოწურვის ვადა**
გიორგი ალფაიძე	სამ. საბჭოს თავმჯდომარე	19/08/2025	3 წლის ვადით ხელახლა დანიშვნის უფლებით
გიორგი კეთილაძე	სამ. საბჭოს წევრი	19/08/2025	3 წლის ვადით ხელახლა დანიშვნის უფლებით
გურამ ახვლედიანი	სამ. საბჭოს წევრი	19/08/2025	3 წლის ვადით ხელახლა დანიშვნის უფლებით
ეფრემ ურუმაშვილი	სამ. საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე, დამოუკიდებელი წევრი	19/08/2025	3 წლის ვადით ხელახლა დანიშვნის უფლებით
გედევან გელბახიანი	სამ. საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი	19/08/2025	3 წლის ვადით ხელახლა დანიშვნის უფლებით

გიორგი ალფაიძე არის ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე და ამასთანავე სს „საქართველოს კაპიტალში“ იკავებს გენერალური დირექტორის მოადგილის პოზიციას. 2016 წელს შეუერთდა „BGEO ჯგუფს-ს“ როგორც ჯგუფის ფინანსების, დაფინანსებისა და ინვესტირებთან ურთიერთობის განყოფილების ხელმძღვანელი. აქვს ფართო საერთაშორისო გამოცდილება საბანკო, ბუღალტრული აღრიცხვისა და ფინანსების სფეროში. იყო Ernst & Young LLP's Greater New York City-ის გარანტიების მიმართულების უფროსი მენეჯერი. ბ-ნი ალფაიძე ფლობს საქართველოს მართვის ევროპული სკოლის ბიზნეს ადმინისტრირების ბაკალავრის ხარისხს. არის უმაღლესი კვალიფიკაციის დიპლომირებული ბუღალტერი (აშშ).

ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის გიორგი ალფაიძე ბოლო 5 წლის მანძილზე: სს საქართველოს კაპიტალი (ს/ნ: 404549690); სს გევა (ს/ნ: 201991229); სს ევექსი (ს/ნ: 405670000); სს ევექსის კლინიკები (ს/ნ: 405327427); სს ვიანი (ს/ნ: 402295716); სს მეგა-ლაბი (ს/ნ: 405211319); სს სადაზღვევო კომპანია ალდაგი (ს/ნ: 404476189); სს საქართველოს განახლებადი ენერგიის კომპანია (ს/ნ: 404500857); სს საქართველოს კლინიკები (ს/ნ: 404476205); სს საქართველოს უძრავი ქონება (ს/ნ: 204517399); სს საქართველოს ფარმაციის ჯგუფი (ს/ნ: 405098399); სს საქართველოს ჯანდაცვის ჯგუფი (ს/ნ: 405746634); სს ჯორჯიან ბევერიჯის ჰოლდინგი (ს/ნ: 404589913); შპს ენჯი ფროფერტი (ს/ნ: 405475935).

ეფრემ ურუმაშვილი არის ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე (ასევე ემიტენტის აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე). 2010 წლიდან ეფრემი არის იურიდიული ფირმის - შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“ პარტნიორი. 2007 წლიდან 2010 წლამდე იგი იკავებდა სს „საქართველოს ბანკის“ ფინანსური დირექტორის მოადგილის პოზიციას, ხოლო 2000-2010 წლებში მუშაობდა სხვადასხვა პოზიციაზე „საქართველოს ბანკში“, მათ შორის, ბუღალტერიისა და საგადასახადო განყოფილების უფროსის პოზიციაზე.

ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის ეფრემ ურუმაშვილი ბოლო 5 წლის მანძილზე: სს ე უ ინვესტმენტს (ს/ნ: 405161792); სს ვიანი (ს/ნ: 402295716); სს რუსთავის აზოტი (ს/ნ: 404519794); სს საქართველოს

კლინიკები (ს/ნ: 404476205); შპს ერ ფი ფროფერტი (ს/ნ: 405593898); შპს ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები (ს/ნ: 204484628).

გიორგი კეთილაძე არის ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და ამასთანავე სს „საქართველოს კაპიტალში“ იკავებს მმართველი დირექტორის პოზიციას ინვესტიციების მიმართულებით. გიორგი მანამდე იყო საინვესტიციო ოფიცერი “BGEO ჯგუფში”, რომელსაც შეუერთდა 2017 წელს. მანამდე იგი მუშაობდა Deutsche Bank-ში კორპორატიული ფინანსების დეპარტამენტში და KPMG consulting-ში, გერმანიაში. გიორგის აქვს მაგისტრის ხარისხი ლონდონის ბიზნეს სკოლაში.

ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის გიორგი კეთილაძე ბოლო 5 წლის მანძილზე სს საქართველოს ფარმაციის ჯგუფი (ს/ნ: 405098399); სს საქართველოს ჯანდაცვის ჯგუფი (ს/ნ: 405746634); შპს საქართველოს განათლების ჯგუფი (ს/ნ: 400271059); სს გეფა (ს/ნ: 201991229); შპს ბრიტანულ ქართული აკადემია (ს/ნ: 204497829); სააქციო საზოგადოება საქართველოს განახლებადი ენერგიის ოპერაციები (ს/ნ: 404642892).

გურამ ახვლედიანი არის ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და ამასთანავე სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორი. გურამი 2021 წელს შეუერთდა „საქართველოს უძრავ ქონებას“ ტექნიკურ დირექტორად, ხოლო 2015-2021 წლებში მუშაობდა „GGU ჯგუფში“-ში საინვესტიციო დაგეგმვისა და პროექტების მართვის დეპარტამენტების უფროსად, გურამი “GGU“-მდე მუშაობდა “Ontario Power Generation”-ში, საინვესტიციო და ფინანსური ანალიტიკოსის პოზიციაზე. მას აქვს ბაკალავრის ხარისხი ეკონომიკის დარგში „University of Toronto“-დან და ეკონომიკის დარგში მაგისტრის ხარისხი “York University”-დან.

ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის გურამ ახვლედიანი ბოლო 5 წლის მანძილზე შპს მ2 ჯგუფი (ს/ნ: 404499431); შპს ემკვადრატის პარკი 5 (ს/ნ: 405652253); შპს მ2 მთაწმინდის პარკთან (ს/ნ: 405501504); სს საქართველოს უძრავი ქონება (ს/ნ: 204517399); შპს ემკვადრატის პარკი (ს/ნ: 405116716); შპს ემკვადრატის პარკი 3 (ს/ნ: 405535693); შპს ემკვადრატის პარკი 4 (ს/ნ: 405535559); შპს ლენდი (ს/ნ: 405065619); შპს ოპტიმა (ს/ნ: 405160819); შპს ოპტიმა საბურთალო (ს/ნ: 405116725); შპს ემკვადრატის პარკი X (ს/ნ: 405543452); შპს ემკვადრატი იპოდრომთან (ს/ნ: 405108244); შპს მ2 ნუცუბიძე 2 (ს/ნ: 405374982).

გედევან გელბახიანი არის ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. 2017 წლიდან გედევანი არის იურიდიული ფირმის - შპს “გელბახიანი ლიგალ სერვისის” მმართველი დირექტორი. 2012 წლიდან 2017 წლამდე გედევანი იკავებდა სს „რესპუბლიკა ბანკის“ მთავარი იურიდიული ოფიცერის (Chief Legal Officer) და კორპორატიული მდივნის (Corporate Secretary) პოზიციებს. მანამდე იგი იყო სს „საქართველოს ბანკის“ ჯგუფის იურისტი. წარსულში, გედევანი ასევე იკავებდა მენეჯერულ პოზიციებს ისეთ კომპანიებში, როგორებიცაა სს „გაერთიანებული ტელეკომი“ (შემდგომ სს „სილკნეტი“), სს „გალტ ენდ თაგარტ კაპიტალი“, შპს „ბეგიაშვილი და კომპანია“ და ა.შ. გედევანი ფლობს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის საერთაშორისო სამართლის ფაკულტეტის ბაკალავრის ხარისხს.

ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის გედევან გელბახიანი ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს ჯი ელ ეს უძრავი ქონება (ს/ნ: 405754526); სს ჰიუნდაი ავტო საქართველო (ს/ნ: 204478948); სს რეილ ლინკ ლოჯისტიკს (ს/ნ: 405453815); სააქციო საზოგადოება საქართველოს განახლებადი ენერგიის ოპერაციები (ს/ნ: 404642892); შპს გელბახიანი ლიგალ სერვისის (ს/ნ: 405213380).

აუდიტის კომიტეტი

„ვასიანი ქალაქების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9¹ 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 4 (ოთხი) წელი. აუდიტის კომიტეტის წევრობის ვადა ყოველწლიურად გადაიხედება. „ემიტენტი“ პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის შესაბამისობაშია აღნიშნულ მოთხოვნასთან, კერძოდ, „ემიტენტმა“ შექმნა აუდიტის კომიტეტი, რომელიც შედგება სამი ხმის მქონე და ერთი ხმის არ მქონე წევრისგან:

სახელი, გვარი	პოზიცია	დანიშვნის თარიღი	უფლებამოსილების ამოწურვის ვადა
ეფრემ ურუშაშვილი	თავმჯდომარე, დამოუკიდებელი წევრი	18.08.2024	18.08.2028
გიორგი ალფაიძე	წევრი	18.08.2024	18.08.2028
გედევან გელბახიანი	დამოუკიდებელი წევრი	18.08.2024	18.08.2028
გივი კობერიძე	ხმის არ მქონე წევრი	18.08.2024	18.08.2028

აუდიტის კომიტეტის ფუნქციაა:

- განიხილოს და შეაფასოს მმართველი ორგანოს მიერ შემუშავებული პოლიტიკები, პროცედურები და პრაქტიკა, რომლებიც უზრუნველყოფენ ორგანიზაციის თანამშრომლებისა და მენეჯერის მიერ ქცევის კოდექსისა და ეთიკური ნორმების დაცვას;
- ზედამხედველობა გაუწიოს მენეჯმენტის მიერ დანერგილ მექანიზმებს, რომელიც მიზნად ისახავს მაღალი ეთიკური სტანდარტების შენარჩუნებას ორგანიზაციის ყველა დონეზე;
- გასცეს რჩევები მენეჯმენტის მიერ დანერგილ სისტემებსა და პრაქტიკებზე, რომ ზედამხედველობა გაუწიოს მოქმედი კანონმდებლობისა და ეთიკური წესების დაცვას და სამართლებრივი თუ ეთიკური დარღვევების ადეკვატურ იდენტიფიკაციასა და რეაგირებას.
- განიხილოს და გასცეს რეკომენდაციები ორგანიზაციაში მმართველობითი პროცესების შესახებ, რომლებიც უზრუნველყოფენ მმართველობის სისტემების ეფექტიან და მიზნობრივ ფუნქციონირებას.
- ზედამხედველობა გაუწიოს ორგანიზაციისთვის მნიშვნელოვანი რისკების, მათ შორის თაღლითობისა და მმართველობითი საკითხების იდენტიფიკაციასა და კონტროლს;
- შეაფასოს და გააკონტროლოს დანერგილი სხვადასხვა კონტროლის მექანიზმების ადეკვატურობა;
- ზედამხედველობა გაუწიოს მენეჯმენტის მიერ ჩამოყალიბებული რისკების მართვის პროცესებს და მათი შესრულების ხარისხს.
- ზედამხედველობა გაუწიოს მენეჯმენტის მიერ თაღლითობის პრევენციისა და მისი თავიდან აცილების მიზნით გატარებულ ზომებს;
- შესაბამისი რეაგირება მოახდინოს დადასტურებული თაღლითობის ფაქტებზე;
- კონტროლი გაუწიოს მენეჯმენტსა და შიდა და გარე აუდიტორებს, რათა დარწმუნდეს რომ არსებობს თაღლითობის წინააღმდეგ ეფექტიანი პროგრამები და კონტროლის მექანიზმები. თაღლითობის გამოვლენის შემთხვევაში კი მოახდინოს სათანადო გამოძიება.
- შეაფასოს ორგანიზაციის შიდა კონტროლის ჩარჩოს ეფექტიანობა, მათ შორის ინფორმაციული ტექნოლოგიების უსაფრთხოების მიმართულებით;
- გასცეს რჩევები როგორც მთლიანად ორგანიზაციის, ასევე მისი ცალკეული ერთეულების კონტროლის სისტემებზე;
- მიიღოს ინფორმაცია იმ მნიშვნელოვან საკითხებზე, რომლებიც იკვეთება შიდა ან გარე კონტროლის შემფასებელი ერთეულების მუშაობის შედეგად.
- განიხილოს კანონმდებლობისა და რეგულაციების დაცვის მონიტორინგის სისტემის ეფექტიანობა და იმ ფაქტებზე მენეჯმენტის რეაგირების შედეგები, რომლებიც არაკანონიერ ქმედებებს უკავშირდება;

- განიხილოს აუდიტორებისა და მარეგულირებელი ორგანოების დაკვირვებები და დასკვნები;
- ზედამხედველობა გაუწიოს ქცევის კოდექსის კომუნიკაციასა და დაცვის მონიტორინგის პროცესს
- რეგულარულად მიიღოს ინფორმაცია მენეჯმენტისა და იურიდიული სამსახურისგან შესაბამისობის საკითხებზე.

დირექტორი

დირექტორი, რომელიც სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ არის დანიშნული, პასუხისმგებელია კომპანიის ყოველდღიურ მართვასა და მის წარმომადგენლობაზე მესამე პირებთან ურთიერთობაში.

დირექტორი უფლებამოსილია:

- წარმოადგინოს კომპანია მესამე პირების წინაშე და განახორციელოს კომპანიის ყოველდღიური ხელმძღვანელობა/მართვა;
- მოიწვიოს საერთო მორიგი და რიგგარეშე საერთო კრება;
- თავისუფლად იმოქმედოს დამტკიცებული წლიური ბიუჯეტის ფარგლებში;
- მოამზადოს და სამეთვალყურეო საბჭოს დასამტკიცებლად წარუდგინოს კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებული ანგარიშები, მათ შორის წლიური საქმიანობის და დასკვნითი ანგარიშები;
- დაამტკიცოს კომპანიის შრომითი პოლიტიკა და შინაგანაწესი და საშტატო ერთეულები; კომპანიის სახელით გააფორმოს და შეწყვიტოს შრომითი ხელშეკრულებები, განსაზღვროს დასაქმებულთა ანაზღაურება, ბონუსი, პრემია და თანამშრომლობის სხვა პირობა;
- განსაზღვროს კომპანიის საქმიანობის განხორციელების პროცესში, კომპანიის მიერ მესამე პირებზე შესათავაზებელი/გასასხვისებელი პროდუქციის/მომსახურების ტარიფები, მიიღოს გადაწყვეტილებები საგამონაკლისო ტარიფებზე და პირობებზე;
- კომპანიის სახელით გააფორმოს, აიღოს, შეწყვიტოს, გააგრძელოს, ცვლილება შეიტანოს ნებისმიერ ხელშეკრულებაში/ვალდებულებაში, რომელთა ჯამური ან ინდივიდუალური ღირებულება არ აღემატება 1 000 000 (ერთი მილიონი) ლარს და/ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში;
- კომპანიის მიერ ინვესტიციების განხორციელება ან დაბრუნება, რომელთა ერთჯერადი ან ჯამური ღირებულება არ აღემატება 1 000 000 (ერთი მილიონი) ლარს და/ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში;
- კომპანიის მიერ სხვა კომპანიაში წილების და აქციების შეძენა/გასხვისება და გადაცემა, ნებისმიერი ფორმით, თუ ამ გარიგების ღირებულება არ აღემატება 1 000 000 (ერთი მილიონი) ლარს და/ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში;
- წარმოადგინოს კომპანია ნებისმიერ შვილობილ კომპანიაში და მიიღოს ნებისმიერი გადაწყვეტილება შვილობილ კომპანიაში;

მმართველი მენეჯმენტი

გივი კობერიძე - დირექტორი

ბ-ნი გივი, სს „საქართველოს კაპიტალში“ (“GCAP”) 2018-21 წლებში იკავებდა არაერთ პოზიციას, ბოლოს ის იყო სტრატეგიის დეპარტამენტის ვიცე პრეზიდენტი, რის შემდეგაც შეუერთდა “საქართველოს უძრავ ქონებასა” და შპს “გუდაური ლოჯს”. “საქართველოს კაპიტალში” მუშაობამდე ის მუშაობდა “Ernst & Young”-ში 2016-18 წლებში სტრატეგიისა და ტრანზაქციების დეპარტამენტში (SaT). ბატონ გივის აქვს თავისუფალი უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების ბაკალავრის ხარისხი ფინანსების მიმართულებით.

ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის გივი კობერიძე ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს მ2 ჯგუფი (ს/ნ: 404499431); შპს საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი (ს/ნ: 404499440); შპს ენ ჯეი ფროფერტი (ს/ნ: 405264128);

შპს უნივერსალი (ს/ნ: 231171344); შპს მ2 ზუგდიდი (ს/ნ: 402109721); შპს მ2 მთაწმინდა (ს/ნ: 404480236); შპს საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი (ს/ნ: 405263101); შპს კავკასუს ავტოპაუს (ს/ნ: 404397586); შპს ვერე რეალ ესთეით (ს/ნ: 404380013); შპს მ2 ქუთაისი (ს/ნ: 404537756); შპს მელიქიშვილი ჰოთელ ფროფერტი (ს/ნ: 404608082); შპს მ2 (ს/ნ: 404465529); შპს მ2 მელიქიშვილი (ს/ნ: 404537747); შპს მ2 რეზორტ (ს/ნ: 402117026); შპს მ2 ჰაწვალა (ს/ნ: 402123634); შპს კახეთი ვაინ ენდ სპა (ს/ნ: 402083981); შპს მ2 გუდაურში (ს/ნ: 402084221); შპს მ2 სვანეთი (ს/ნ: 402110452); შპს საქართველოს კომერციული ქონებები (ს/ნ: 405429022)

ბ-ნი გივი დირექტორის პოზიციაზე დაინიშნა 2025 წლის 26 მარტს, ხოლო მისი უფლებამოსილების ამოწურვის ვადა განისაზღვრება 3 წლით, ხელახლა დანიშვნის უფლებით.

ანდრეი ვლასოვი - სასტუმროს გენერალური მენეჯერი

ბ-ნ ანდრეის სტუმარმასპინძლობის სფეროში 15 წელზე მეტი გამოცდილება აქვს, რომელიც 2004 წელს „თბილისი მერიოტში“ დაიწყო. 2007-2012 წლებში ის HSBC ბანკის თბილისის ოფისში მუშაობდა, ხოლო 2012 წლიდან სტუმარმასპინძლობის სფეროს დაუბრუნდა. მას შემდეგ არაერთ ცნობილი სასტუმროს გენერალური მენეჯერი იყო და სასტუმროებს დაეხმარა განვითარებაში, მათ შორის, „ლოპოტა სპა რეზორტს“ და „რუმს ჰოტელ ყაზბეგს“. ანდრეი „გუდაური ლოჯს“ შეუერთდა 2021 წელს გენერალური მენეჯერის პოზიციაზე. მას მოპოვებული აქვს ბაკალავრისა და მაგისტრის ხარისხი ეკონომიკისა და ბიზნესის მიმართულებით თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისგან, ასევე გავლილი აქვს არაერთი პროგრამა სტუმარმასპინძლობის მიმართულებით, მათ შორის, კორნელის უნივერსიტეტსა და IHG-ში.

ინტერესთა კონფლიქტი

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

ასევე, არ არსებობს შეთანხმება, რომლის შემდეგაც მითითებული ნებისმიერი პირი არჩეულ იქნა დირექტორთა საბჭოს, სამეთვალყურეო საბჭოს ან უმაღლესი რგოლის მენეჯმენტის წევრად.

არ არსებობს შეზღუდვები მმართველ ორგანოსა და იმ პარტნიორებთან მიმართებაში, რომლებიც პირდაპირ ან არაპირდაპირ ფლობენ 5%-ზე მეტ წილს ემიტენტის ფასიანი ქაღალდის განკარგავსთან დაკავშირებით.

საჩივრების შესახებ განცხადება

ამ პროსპექტის თარიღისათვის, ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს არც ერთი წევრი, 5%-ზე მეტი პირდაპირი ან არაპირდაპირი წილის მქონე პარტნიორი და აღმასრულებელი მენეჯმენტის არც ერთი წევრი- არანაკლებ ბოლო ხუთი წლის განმავლობაში:

- არ არის ნასამართლავი თაღლითობის, ეკონომიკური დანაშაულის ან ფულის გათეთრების ფაქტებთან დაკავშირებით;
- არ ჰქონია აღმასრულებელი ფუნქცია, მმართველი ან საზედამხებდებლო 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 მოხსნა ან/და სანქცირება რომელიმე სახელმწიფო ან მარეგულირებელი ორგანოს მიერ (მათ შორის ნებისმიერი პროფესიონალური ორგანო) ან დისკვალიფიკაცია ნებისმიერი კომპანიის მართვის ან სამეთვალყურეო ორგანოს წევრის მოვალეობის შესრულებისგან.

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

კორპორატიული მმართველობა

ემიტენტი სრულად აკმაყოფილებს ყველა მოთხოვნას, რომელიც განსაზღვრულია „მეწარმეთა შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული კორპორატიულ მმართველობის მარეგულირებელ წესებში. დამატებით, 2021 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ბრძანებით გამოქვეყნდა კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს დაევალოთ 2023 წლის წლიური ანგარიშგების თარიღისთვის. აღნიშნული კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შეასრულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“, რომლის მიზანია ხელი შეუწყოს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის ფართოდ გამოყენებას. კომპანია შესაბამისობაშია კანონმდებლობით განსაზღვრულ ძირითად მოთხოვნებთან, თუმცა დაფუძნების თარიღის (25.03.2025) გათვალისწინებით, არ მოსწევია კორპორატიული მართვის კოდექსთან შესაბამისობის ანგარიშის მომზადება და წარდგენა NBG-ში.

პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის, „ემიტენტის“ თვითშეფასებით, „კომპანია“ შეესაბამება საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანებას N172/04 - „საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისათვის კორპორაციული მართვის კოდექსის დამტკიცების თაობაზე“.

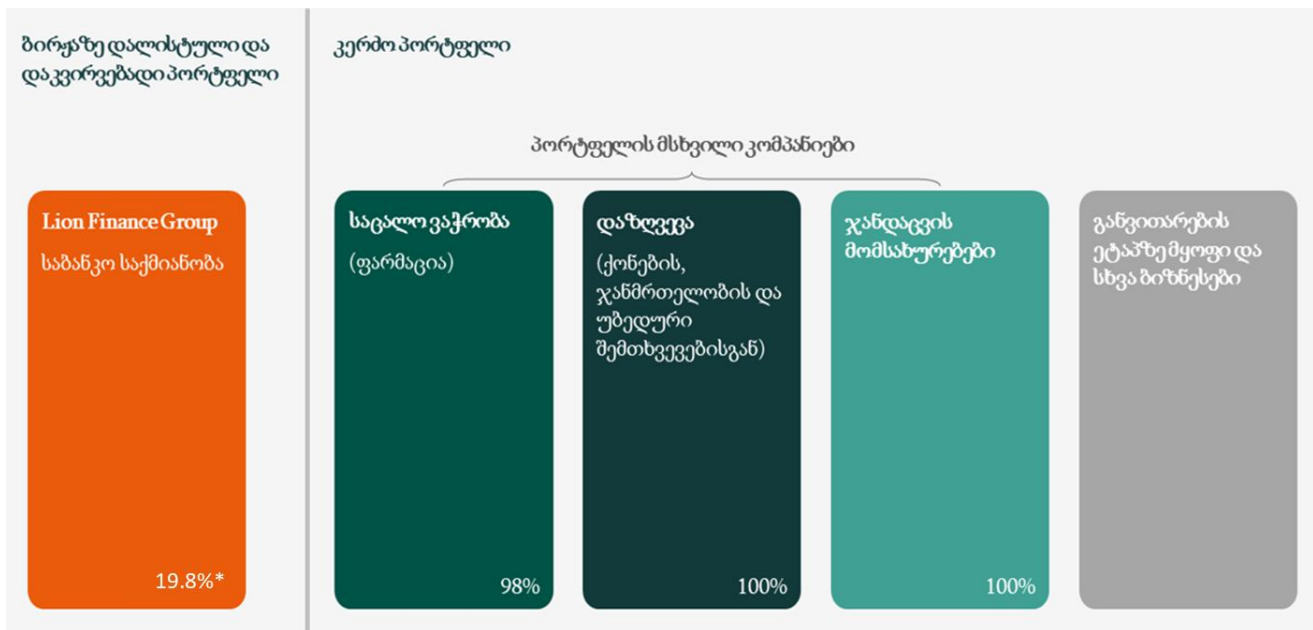
დივიდენდის გაცემის პოლიტიკა

კომპანიას არ აქვს დივიდენდის გაცხადებული პოლიტიკა. კომპანიას 2023 და 2024 წლებში არ გამოუცხადებია და არ გაუცია დივიდენდები.

საბოლოო ბენეფიციარები

ემიტენტი მთლიანად ეკუთვნის სს „საქართველოს კაპიტალს“. GCAP წარმოადგენს კომპანიების ჯგუფს (შემდგომში „ჯგუფი“). მისი ძირითადი საქმიანობაა ბიზნესების შეძენა, მათი მართვის განვითარებაში და მათი საქმიანობების ინსტიტუციონალიზაციაში დახმარება, რომ შემდგომში შეძლონ მეტწილად თავად განვითარება, მუდმივი ზედამხედველობის ქვეშ ან დამოუკიდებლად. ჯგუფი ძირითადად ორიენტირებულია საქართველოში მსხვილ საინვესტიციო შესაძლებლობებზე, რომლებსაც ექნებათ თავდაპირველი ინვესტირების შემდეგ 3-დან 5 წლამდე პერიოდში სულ მცირე 300 მილიონ ლარამდე კაპიტალის ღირებულების მიღწევის პოტენციალი და ჯგუფი შეძლებს ინვესტიციების მომწიფების შემდეგ მათ მონეტიზაციას. „საქართველოს კაპიტალი“ ინდივიდუალურად მართავს პორტფელურ კომპანიებს და არ არის ორიენტირებული შიდაჯგუფური სინერგიების მიღწევაზე. „საქართველოს კაპიტალს“ არ აქვს კაპიტალური ვალდებულება გამოიყენოს თანხები, ან გაასხვისოს აქტივები კონკრეტული ვადის განმავლობაში. ის ორიენტირებულია აქციონერების მომგებიანობაზე და იმ შესაძლებლობებზე, რომლებიც აკმაყოფილებენ მისი ინვესტიციიდან უკუგების მიღების და ზრდის კრიტერიუმებს.

სს „საქართველოს კაპიტალის“ პორტფელი პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის:



*GCAP-ის წილი Lion Finance Group-ში პროსპექტის დამტკიცების თარიღში

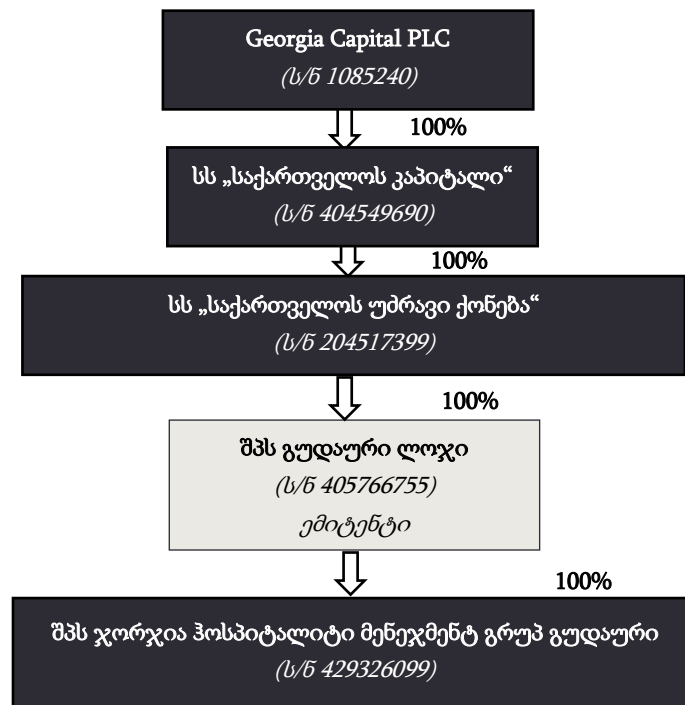
პორტფელი და სეგმენტები

ჯგუფის მფლობელობაში არსებული პორტფელური ბიზნესები:

- საქართველოში წამყვანი უნივერსალური ბანკი, ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში შემავალი Lion Finance Group PLC-ის (ყოფილი „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“) 19.8%-იან წილი;
- სადაზღვევო ბიზნესი (აფთიაქები) ბიზნესი;
- სადაზღვევო ბიზნესი (ქონების და უბედური შემთხვევებისგან დაზღვევა და სამედიცინო დაზღვევა);
- საავადმყოფოების ბიზნესი (რომელიც შედგება ა. დიდი და სპეციალიზირებული და ბ. რეგიონალური და საზოგადოებრივი საავადმყოფოებისგან);
- კლინიკებისა და დიაგნოსტიკის ბიზნესი;
- განახლებადი ენერგიის ბიზნესი (წყლის და ქარის ენერგია);
- საგანმანათლებლო ბიზნესი;
- „საქართველოს კაპიტალი“ ასევე ფლობს სხვა მცირე კერძო ბიზნესებს საქართველოს სხვადასხვა ინდუსტრიაში;

ემიტენტის მფლობელი მთლიანად ეკუთვნის Georgia Capital PLC-ს, რომელიც განთავსებულია ლონდონის საფონდო ბირჟაზე (Ticker: CGEO).

პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის, კომპანიის პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელების შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ ცხრილი:



*ცხრილში წარმოდგენილია მხოლოდ კომერციული იურიდიული პირები

GCAP-ის ძირითადი აქციონერები პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის:

რანგი	აქციონერის სახელი	წილი
1.	Gemsstock Ltd	7.56%
2.	Lazard Asset Management LLC	7.37%
3.	Allan Gray Proprietary Ltd	6.45%
4.	სხვა*	78.62%
სულ		100.00%

Georgia Capital PLC-ის არც ერთ აქციონერს არ აქვს ხმის უფლება, რომელიც განსხვავდება ამ აქციების სხვა მფლობელების ხმის უფლებისგან. თითო აქციონერს ერთ აქციაზე აქვს თითო ხმის უფლება.

არ არსებობს ფიზიკური პირი, რომელიც „ემიტენტის“ წილის 5%-ზე მეტის ბენეფიციარი მესაკუთრეა (UBO).

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ბასს 24-ის შესაბამისად, დაკავშირებული მხარის განმარტებების თანახმად, მხარეები ითვლება დაკავშირებულად, თუ ერთ მხარეს აქვს შესაძლებლობა გააკონტროლოს ან ერთობლივად გააკონტროლოს მეორე მხარე ან მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მეორე მხარეზე ფინანსური ან ოპერაციული გადაწყვეტილებების მიღებაში. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის ურთიერთკავშირის განხილვისას, ყურადღება გამახვილებულია ურთიერთობის არსზე და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმაზე.

დაკავშირებული მხარეები შეიძლება შევიდნენ ისეთ გარიგებებში, რომლებშიც შეიძლება არ შევიდნენ არადაკავშირებული მხარეები, და დაკავშირებული მხარეებს შორის გარიგებები შეიძლება არ განხორციელდეს იმავე პირობებითა და თანხებით, როგორც არადაკავშირებულ მხარეებს შორის გარიგებები. ყველა გარიგება, რომელიც განხორციელებულია დაკავშირებულ მხარეებთან, მოცემულია ქვემოთ და შესრულებულია გაშლილი მკლავის პრინციპით.

დაკავშირებულ მხარეთა შორის ოპერაციების მოცულობა საანგარიშგებო პერიოდისთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში ასეთია:

	2025 წლის 30 აპრილი		
	მშობელი საწარმო ¹	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 30 აპრილის მდგომარეობით	-	1	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები			
ოპერაციები 30 აპრილით დასრულებული წლისთვის			
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი	-	-	350

	2024 წლის 30 აპრილი		
	მშობელი საწარმო ¹	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 30 აპრილის მდგომარეობით			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	494	-
გადახდილი ავანსები	4	4	-
ოპერაციები 30 აპრილით დასრულებული წლისთვის			
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი	-	-	253

	2023 წლის 1 მაისი		
	მშობელი საწარმო ¹	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები ²	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 1 მაისის მდგომარეობით			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	472	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	71	-
მიღებული სესხები	-	420	-

გადახდილი ავანსები	4	2	-
გაცემული სესხები (ნული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოკლებით)	-	1,945	-

¹ 2025 წლის 30 აპრილისა და 2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დასრულებული წლებისთვის მშობელი საწარმო მოიცავს ნაშთებსა და ოპერაციებს სს „საქართველოს უძრავ ქონებასთან“ და სს „საქართველოს კაპიტალთან“.

² საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან შეზღუდული საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილი საწარმოები, გარდა მშობელი საწარმოს კატეგორიაში შესული საწარმოებისა.

სხვა ოპერაციები მშობელ საწარმოსთან და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან 2025 წლის 30 აპრილითა და 2024 წლის 30 აპრილით დასრულებული წლებისთვის მოიცავდა კაპიტალში შენატანებსა და განაწილებებს, მათ შორის ფინანსური ინსტრუმენტების პატიების გზით.

ჯგუფს იგივე უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა ჰყავს, რომელიც მშობელ კომპანიას. უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელ პირთა ანაზღაურებაში ჯგუფის წილი აღიარებულია კონსოლიდირებულ ცალკე გამოყოფილ ფინანსურ ანგარიშგებაში და მოიცავს შემდეგს:

	2025 წლის 30 აპრილით დასრულებული წელი	2024 წლის 30 აპრილით დასრულებული წელი
ხელფასი	253	218
პრემია ფულადი სახით	98	35
	350	253

ემიტენტის მატერიალური ხელშეკრულებები

კომპანიის კლიენტების პორტფელი დივერსიფიცირებულია და ძირითადად ინდივიდუალურ მომხმარებელზე არის დამოკიდებული, თუმცა ოთახების საბითუმო გაყიდვის კუთხით კომპანიას ჰყავს მნიშვნელოვანი პარტნიორი SKIDEAL-ის სახით, რომელთანაც კომპანია 2022 წლიდან ყოველწლიურად ზამთრის სეზონისთვის აფორმებს ხელშეკრულებას. SKIDEAL 2022 წლიდან ზამთრის სეზონზე გასაყიდი ოთახების 20%-30% წილი აქვს (მაგ. 2025 წლის იანვარი-მარტის პერიოდში SKIDEAL ჯამურად გაყიდული ოთახების დაახლოებით 25% იყო, ხოლო 30 აპრილის მდგომარეობით წლიურად გაყიდული ოთახების 12%), ხოლო ოთახებიდან მიღებული შემოსავლების დაახლოებით - 20% (2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით წლიური ოთახების შემოსავლის 13%).

სასამართლო დავები

პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის ემიტენტი არ არის და ბოლო 12 თვის განმავლობაში არ ყოფილა ჩართული არცერთ მატერიალურ თუ არამატერიალურ სასამართლო დავებში, ასევე, ემიტენტს არ აქვს მოსალოდნელი ან სავარაუდო სამართლებრივი დავები, რომლებმაც შეიძლება არსებითად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობაზე გრძელვადიან პერიოდში.

ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა

ემიტენტის შეხედულებით ადგილი არ აქვს / არ ჰქონია ისეთ მნიშვნელოვან ცვლილებებს, რომლებსაც შეეძლო მნიშვნელოვანი გავლენა მოეხდინა ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაზე.

ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა

განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს გამოკლებული მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2025 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით შეადგენს 1,058 ათას ლარს და საკმარისია ემიტენტის მიმდინარე საქმიანობის დასაფინანსებლად ერთი წლის მანძილზე. კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები, შესაბამისად, შეადგენს 1.23 და 1.06-ს. რაც საკმარისია კომპანიის მიმდინარე ოპერაციების დასაფინანსებლად.

2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით, კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი შეადგენდა 2,045 ათას ლარს, ხოლო მისი მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები იყო, შესაბამისად, 0.61 და 0.47.

ობლიგაციების ემისიიდან მოზიდული სახსრები მოხმარდება საბანკო სესხების სრულად რეფინანსირებას. შედეგად კომპანიის მოკლევადიანი ვალდებულებები განულდება, რაც კომპანიის საბრუნავ კაპიტალს გაზრდის 4,869 ათას ლარამდე. ამასთან, კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები გაიზრდება 7.19 და 6.21-მდე, შესაბამისად.

კომპანიის შეფასებით, მომავალი დაფინანსება (ობლიგაციებიდან მიღებული ფულადი ნაკადის ჩათვლით) და კომპანიის მომგებიანობა საკმარისი იქნება მომავალი ერთი წლის განმავლობაში მისი საქმიანობის დასაფინანსებლად.

შეთავაზებაში ჩართული პირი	როლი შეთავაზებაში	ინტერესის აღწერა	ინტერესთა კონფლიქტის აღწერა
სს გალტ ენდ თაგარტი	განთავსების, კალკულაციის და გადახდის აგენტი	აქვს ინტერესი, ფასიანი ქაღალდების განთავსებაში და მიიღოს სანაცვლოდ კომპანიასთან შეთანხმებული საკომისიო	- ემიტენტი და განთავსების აგენტი (სს გალტ ენდ თაგარტი) არაპირდაპირ დაკავშირებული არიან; პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის, ემიტენტის საბოლოო მფლობელი, სს საქართველოს კაპიტალი, ფლობს 19.8%-იან ხმის მიცემის უფლების გარეშე წილს Lion Finance Group PLC-ში, რომელიც წარმოადგენს სს გალტ ენდ თაგარტის საბოლოო ბენეფიციარ მესაკუთრეს. ემიტენტი მიიჩნევს, რომ ეს არის არამატერიალური გარემოება, თუკი გავითვალისწინებთ, რომ Lion Finance PLC-ში ემიტენტის ხმის მიცემის უფლების გარეშე წილს და იმ ფაქტს, რომ ამ კომპანიების მმართველი ორგანოების წევრები სრულად და მთლიანად განცალკევებულნი არიან და ამ პროსპექტით გამოშვებულ ობლიგაციებთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება დადებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. - არსებობს შესაძლებლობა, რომ გამოშვებული და წინამდებარე პროსპექტში განთავსებული ობლიგაციების ნაწილი შეიძინოს სს საქართველოს ბანკმა, რომელიც არის საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი უმსხვილესი კომერციული ბანკი და დაკავშირებულია განთავსების აგენტთან;

კონკრეტულად, ორივეს, განთავსების აგენტისა და სს საქართველოს ბანკის საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრე არის Lion Finance Group PLC, კომპანია, რომელიც განთავსებულია ლონდონის საფონდო ბირჟაზე. ამავდროულად, სს საქართველოს ბანკის კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების ხელმძღვანელი (რომელიც მოიცავს ორივეს, კორპორატიული სესხების გაცემას და ობლიგაციებში ინვესტირებას) ჯგუფურ დონეზე ზედამხედველობას უწევს განთავსების აგენტს. მითითებულმა გარემოებებმა შეიძლება შექმნას ინტერესთა კონფლიქტი განთავსების აგენტს, ემიტენტს და სს საქართველოს ბანკს შორის.

1. ინფორმაცია, რომელიც ეხება შესათავაზებელ ფასიან ქაღალდებს

1.1 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.

1.2. კანონმდებლობა, რომლის შესაბამისადაც ხდება ამ ფასიანი ქაღალდების გამოშვება.

„ობლიგაციების“ გამოშვება ხდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

1.3. 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.

1.4. 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 დოკუმენტით“.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.6.1. „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დანიშვნა

„ობლიგაციების“ შეძენით (პირველადი განთავსებისას ან მეორად ბაზარზე შეძენისას) 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 მწარმოებელი“ აღრიცხვაში არსებულ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სამართლებრივი საქმის წარმოებისას.

„ობლიგაციონერების წარმომადგენელთან“ გაფორმებული „ხელშეკრულება“ ხელმისაწვდომია პოტენციურ ინვესტორთათვის გასაცნობად ელექტრონულად, ემიტენტის პროსპექტში მითითებული ელექტრონული ფოსტებიდან გამოთხოვის შემთხვევაში ან ფიზიკურად, „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ ოფისში: შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“, საქართველო, თბილისი 0186, ვაჟა-ფშაველას გამზ. N71, მე-4 სართ., ოფისი N28, და ემიტენტის ოფისში: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გივი კარტოზიას ქუჩა, N10, სადარბაზო N4, სართული 2, კომერციული ფართი, N10;

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.

1.7. ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის შეზღუდვა: ამ „პროსპექტი“ წარმოდგენილი/შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევა არ არის შეზღუდული, გარდა ემისიის პროსპექტის „ზოგადი მიმოხილვის“ თავის გაფრთხილების ნაწილში მოცემული შეზღუდვებისა. ასევე, „ობლიგაციების“ შეთავაზება მეორად ბაზარზე ნებადართულია მხოლოდ „გათვითცნობიერებული (გამოცდილი) ინვესტორებისთვის“.

1.8. ინფორმაცია ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებული შემოსავლების დაბეგვრის შესახებ: „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.

2. საჯარო შეთავაზების პირობები

2.1. შეთავაზების პირობები, მოსალოდნელი გრაფიკი და შეთავაზებაში მონაწილეობისათვის საჭირო პროცედურები

2.1.1. პირობები, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს შეთავაზება.

შეთავაზება უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს კანონმდებლობით და ამ ემისიის პროსპექტით გათვალისწინებულ პირობებს.

2.1.2. ემისიის/ შეთავაზების ჯამური ოდენობის საორიენტაციო მაჩვენებელი.

შეთავაზებული „ობლიგაციების“ ოდენობაა 10,000-მდე, 10 მილიონ დოლარამდე, რომელთა გამოშვება განხორციელდება ერთი ან ერთზე მეტი ემისიით აშშ დოლარსა ან ევროში.

2.1.3. პერიოდი, რის განმავლობაშიც იქნება შესაძლებელი ემისიით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების შეძენა, ასევე მასში მონაწილეობის მისაღებად საჭირო პროცესის აღწერა.

„ობლიგაციების“ შეთავაზების და პროსპექტის მოქმედების ვადად დაიწყება დამტკიცებული წინასწარი პროსპექტის გამოქვეყნებასთან ერთად და დასრულდება დამტკიცებიდან 12 თვეში. 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 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 „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 შეძენის თარიღისთვის დარიცხული კუპონიც.

გამონაკლისის სახით, „ემიტენტი“ და/ან „განთავსების აგენტი“ ემიტენტის წინასწარი თანხმობის შემთხვევაში უფლებამოსილია პოტენციური ინვესტორებისთვის (მათ შორის და არა მხოლოდ, „შემსყიდველი ინვესტორებისთვის“) დაადგინოს გარკვეული შეღავათები ვადებთან ან პირობებთან დაკავშირებით.

„ობლიგაციების“ განთავსების შემდეგ, „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილი 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 (თოხმეტი) 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.

2.1.4. 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.

2.1.5. 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.

2.1.6. 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.

2.1.7. 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“ ოფიციალური განაცხადის გაუქმების უფლება.

2.1.8. შეთავაზების შედეგების გასაჯაროების საშუალებებისა და დროის მითითება.

განთავსების ანგარიში ეროვნულ ბანკს წარედგება ფასიანი ქაღალდების საჯარო შეთავაზების დასრულებიდან 1 თვის განმავლობაში.

2.1.9. პროცედურები უპირატესი შესყიდვის უფლების განხორციელების, ამ უფლების შესაძლო ცვლილების და ამ უფლების არ გამოყენების შემთხვევაში.

„ობლიგაციებთან“ მიმართებით არ მოქმედებს უპირატესი შესყიდვის უფლება.

2.2. განაწილებისა და წილების მიკუთვნების გეგმა

2.2.1. პოტენციური ინვესტორების სხვადასხვა კატეგორიები, რომელთათვისაც ხორციელდება ფასიანი ქაღალდების შეთავაზება.

„ობლიგაციების“ ბუნებიდან გამომდინარე, მისი შეთავაზება იგეგმება „ფასიანი ქაღალდების კანონით“ ნებადართულ ყველა პირზე.

2.2.2. 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.

2.2.3. მითითება ემიტენტის მენეჯმენტზე, დირექტორებზე და აქციონერებზე თუ აპირებენ შეთავაზებაში მონაწილეობის მიღებას.

„ემიტენტისთვის“ ასეთი ინფორმაცია უცნობია.

2.3 შეთავაზება განხორციელდება მხოლოდ „გათვითცნობიერებულ (გამოცდილ) ინვესტორებზე“. „ობლიგაციების“ შეთავაზება მეორად ბაზარზე ნებადართულია მხოლოდ „გათვითცნობიერებული (გამოცდილი) ინვესტორებისთვის“.

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 0108, პუშკინის ქუჩა N3

ელ.ფოსტა: gt@gt.ge ; 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.

სს „გალტ ენდ თაგარტი“:

სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206)

მისამართი: ქ. თბილისი 0108, პუშკინის ქუჩა N3

ელ.ფოსტა: gt@gt.ge; sales@gt.ge

ტელეფონი: (+995 32) 2 40 11 11

„ობლიგაციების“ განთავსების შედეგად „ემიტენტის“ მიერ მიღებული წმინდა სახსრები (განთავსების საკომისიოს გათვალისწინებით) იქნება მაქსიმუმ განთავსებული თანხის 2.0%.

„ობლიგაციების“ განთავსება ხდება განთავსების აგენტთან 2025 წლის 29 მაისს 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 გამოშვების პირობები

კომპანიის პარტნიორის, სს საქართველოს უძრავი ქონების სამეთვალყურეო საბჭოს კრების მიერ 25 სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ჯამური 10,000,000 აშშ დოლარამდე ან/და სხვა ვალუტაში მისი ექვივალენტი მოცულობის ნომინალური ღირებულების მქონე არასუბორდინირებული და არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციების ერთ ან ერთზე მეტ ტრანშად გამოშვების შესახებ, პროსპექტისა და „შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ შესაბამისად. ობლიგაციების საპროცენტო საბოლოო სარგებელი დადგინდება სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში. ობლიგაციების გადახდის სიხშირე განისაზღვრება, როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: ა) ყოველთვიური; ბ) კვარტლური; გ) ნახევარწლიური; ობლიგაციების ვადიანობა შესაძლოა განისაზღვროს, როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: 1) 1 წლიანი; 2) 2 წლიანი; 3) 3 წლიანი; 4) 4 წლიანი; 5) 5 წლიანი.

ობლიგაციების პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები განისაზღვრება: წინამდებარე პროსპექტით, მათ შორის, წინამდებარე „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ (შემდგომში - „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ ან „პირობები“) და ემიტენტსა და შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორებს“, როგორც ობლიგაციონერების წარმომადგენელს („ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“) შორის ობლიგაციების გამოშვების პირობების შესახებ ხელშეკრულებით (შემდგომში „ხელშეკრულება“). გარდა პროსპექტის სხვა თავებში (მათ შორის, „შეთავაზების ძირითად პირობებში“) აღწერილი ობლიგაციების გამოშვების პირობებისა, მოცემულ თავში „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ - ასევე აღწერილია გარკვეული დამატებითი პირობები, რაც ასევე ასახულია „ხელშეკრულებაში“. „ხელშეკრულება“ ხელმისაწვდომია ქართულ და ინგლისურ ენებზე, საიდანაც უპირატესობა ენიჭება ქართულ ენაზე მომზადებულ ხელშეკრულებას. წინამდებარე პროსპექტსა და „ხელშეკრულებაში“ წარმოდგენილ ინფორმაციას შორის კონფლიქტის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება პროსპექტს.

ზემოაღნიშნული „ხელშეკრულება“ ხელმისაწვდომია პოტენციურ ინვესტორთათვის გასაცნობად ელექტრონულად, ემიტენტის პროსპექტში მითითებული ელექტრონული ფოსტებიდან გამოთხოვის შემთხვევაში ან ფიზიკურად, „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ ოფისში: შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“, საქართველო, თბილისი 0186, ვაჟა-ფშაველას გამზ. N71, მე-4 სართ., ოფისი N28, და ემიტენტის ოფისში: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გივი კარტოზიას ქუჩა, N10, სადარბაზო N4, სართული 2, კომერციული ფართი, N10, სამუშაო საათების განმავლობაში. წინამდებარე პროსპექტის (მათ შორის, „პირობების“) გარდა, „ობლიგაციონერებს“ (ამ ტერმინის ქვემოთ განსაზღვრული მნიშვნელობით) და შესაბამის „ანგარიშის მწარმოებლებს“ (თუ და როდესაც ეს გათვალისწინებულია პროსპექტით, მათ შორის, „პირობებით“) უფლებები და ვალდებულებები წარმოეშობათ ასევე „ხელშეკრულების“ საფუძველზე და იგულისხმება, რომ „ობლიგაციონერები“ (და პროსპექტით, მათ შორის, „პირობებით“ გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შესაბამისი „ანგარიშის მწარმოებლები“) ექვემდებარებიან „ხელშეკრულების“ შესაბამის პირობებს და ამგვარი პირობები ვრცელდება და მოქმედებს მათთან მიმართებაში. ობლიგაცი(ებ)ის შეძენით თითოეული „ობლიგაციონერი“ თანხმობას აცხადებს, რომ წინამდებარე „პირობების“ მე-5 პუნქტი და „ხელშეკრულების“ მე-6 მუხლით გათვალისწინებული დათქმები („დათქმები“) და მათი შესრულებიდან, არაჯეროვანი შესრულებიდან ან შეუსრულებლობიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობები მის სასარგებლოდ გავრცელდება, მხოლოდ იმ პირობით, რომ ის „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ „პირობების“ 4(ა) ქვეპუნქტის შესაბამისად ანიჭებს მისი სახელით მოქმედების უფლებამოსილებას. შესაბამისად, არც ცალკეული „ობლიგაციონერი“ და არც შესაბამისი „ანგარიშის მწარმოებელი“ არ არის უფლებამოსილი, „დათქმების“ დარღვევის შემთხვევაში, უშუალოდ თვითონ იმოქმედოს ემიტენტის წინააღმდეგ. „დათქმების“ დარღვევასთან დაკავშირებით ემიტენტის წინააღმდეგ მოქმედების უფლებამოსილება გააჩნია მხოლოდ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, გარდა „პირობების“ მე-12 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

„ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით ძირითადი თანხისა და პროცენტის გამოთვლა განხორციელდება „ემიტენტსა“ და „კალკულაციის და გადახდის აგენტს“ შორის დადებული „კალკულაციის და გადახდის აგენტის მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების“ (შემდგომში - „კალკულაციის და გადახდის აგენტის მომსახურების ხელშეკრულება“) პირობების შესაბამისად, ხოლო „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდა განხორციელდება

საქართველოს კანონმდებლობისა და წინამდებარე პროსპექტის შესაბამისად. თითოეული „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია გაეცნოს/შეისწავლოს „კალკულაციის და გადახდის აგენტის ხელშეკრულების“ ასლი, რომელიც ხელმისაწვდომი იქნება „კალკულაციის და გადახდის აგენტის“ მითითებულ მისამართზე (ასევე ელექტრონულად, „ემიტენტის“ „პროსპექტში“ მითითებული ელექტრონული ფოსტების მისამართიდან გამოთხოვის შემთხვევაში), და შესაბამისად, ითვლება, რომ თითოეული „ობლიგაციონერი“ სათანადოდ იქნა ინფორმირებული/გაეცნო „კალკულაციის და გადახდის აგენტის მომსახურების ხელშეკრულებას“. შესაბამისად, „კალკულაციის და გადახდის აგენტის მომსახურების ხელშეკრულების“ ყველა იმ შესაბამის პირობას, რაც ვრცელდება „ობლიგაციონერებზე“, აქვს „ობლიგაციონერებისთვის“ სავალდებულო ძალა.

შეთავაზების პერიოდი: „შეთავაზების პირობების“ დოკუმენტის შესაბამისად განსაზღვრული პერიოდი (შემდგომში - „შეთავაზების პერიოდი“).

1. ფორმა, ნომინალური ღირებულება და საკუთრების უფლება

ობლიგაციები გამოშვებულია დემატერიალიზებული ფორმით, ელექტრონული ჩანაწერის სახით. ერთი ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება: 1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი ან ევრო.

„ობლიგაციონერებისათვის“ გახსნილ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების დაკრედიტება წარმოშობს ცენტრალურ დეპოზიტარში ან ანგარიშის მწარმოებელთან არსებულ შესაბამის ინდივიდუალურ სეგრეგირებულ ანგარიშზე დაკრედიტებულ დემატერიალიზებულ ფასიან ქაღალდებზე „ობლიგაციონერის“ საკუთრების უფლებას. დემატერიალიზებულ ფასიან ქაღალდებზე საკუთრების უფლება დასტურდება ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე არსებული საკრედიტო ნაშთით, რომლის დადასტურება ხდება შესაბამისი ანგარიშის მწარმოებლის მიერ გაცემული ანგარიშის ამონაწერით.

„ობლიგაციონერებისათვის“ ინვესტორისთვის გახსნილ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების დაკრედიტება წარმოშობს „ობლიგაციონერების“ ინვესტორის წილობრივი თანასაკუთრების უფლებას ამ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე დაკრედიტებული ობლიგაციების რაოდენობის პროპორციულად, ცენტრალურ დეპოზიტარში ან ანგარიშის მწარმოებელთან არსებულ იმ ომნიბუსსეგრეგირებულ ანგარიშზე დაკრედიტებული იდენტური ობლიგაციების ერთობლიობაზე, რომელზედაც დაკრედიტებულია შესაბამისი „ობლიგაციონერების“ ინვესტორ(ებ)ის ობლიგაცი(ებ)ი.

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

(ა) ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა

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

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

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

ობლიგაციების ნომინალურ ღირებულებაზე დასარიცხი პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი დგინდება პოტენციური ინვესტორებისათვის ობლიგაციების შეთავაზების პროცესში, ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან / პირობებიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად) პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი უნდა იყოს შესაბამის წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტში (რომელიც მიეწოდება პოტენციურ ინვესტორებს 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.

თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან ობლიგაციების შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი ობლიგაციის შეძენაზე, ვიდრე ამ პროსპექტით არის გათვალისწინებული, მაშინ განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი დაკმაყოფილდა მხოლოდ ნაწილობრივ, პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია უარი განაცხადოს ან გააგრძელოს ობლიგაციების შესყიდვის პროცესში მონაწილეობა. ამგვარი გადაწყვეტილების თაობაზე განთავსების აგენტს უნდა ეცნობოს დაუყოვნებლივ (არაუგვიანეს მომდევნო სამუშაო დღის 14.00 საათამდე (თბილისის დროით) მას შემდეგ, რაც პოტენციურ ინვესტორს ეცნობება მისი განაცხადის კორექტირების (ობლიგაციების ოდენობის თვალსაზრისით) შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, განთავსების აგენტი უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ, კვლავ განიხილოს პოტენციური ინვესტორის საწყისი განაცხადი (მოთხოვნილი ფასიანი ქაღალდების სრულ ოდენობაზე), ან უარი განაცხადოს მასზე.

საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) დასრულების შემდგომ განთავსების აგენტი აცხადებს შეთავაზების დასრულების შესახებ და იმ პოტენციურ ინვესტორებს, რომელთა განაცხადებიც (მათ შორის, შეცვლილი რაოდენობით) დაკმაყოფილდა, აწვდის შესაბამის შეტყობინებას (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად). შეტყობინებაში მითითებულ უნდა იქნას ობლიგაციებზე დასარიცხი საპროცენტო განაკვეთის საბოლოო ოდენობა და ობლიგაციების ის ოდენობა, რომლის ფარგლებშიც დაკმაყოფილდა პოტენციური ინვესტორის განაცხადი. შეთავაზების დასრულების შესახებ გამოცხადების მომენტიდან იმ პოტენციურ ინვესტორთა („ხელმომწერი ინვესტორები“) განაცხადებს, რომლებიც დაკმაყოფილდა, აქვთ გამოუთხოვადი და მავალდებულებელი ძალა „ხელმომწერი ინვესტორისათვის“. ემიტენტი და/ან განთავსების აგენტი უფლებამოსილია მოახდინონ ობლიგაციების განთავსება გადავადებული განთავსების ფასით გამოშვების თარიღიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე (ამ უკანასკნელი თარიღის ჩათვლით) პერიოდში. ობლიგაციების გადავადებული განთავსება მოხდება გადავადებული განთავსების ფასით. პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ გადავადებით გამოსაშვები ობლიგაციების შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ შესყიდვის შესახებ განაცხადის / შეტყობინების მიწოდებით განთავსების აგენტთან. ობლიგაციების ყიდვის სურვილის შეტყობინება დასაშვებია ელექტრონული კომუნიკაციის ან/და განთავსების აგენტის მიერ ნებადართული ნებისმიერი სხვა საშუალებებით/ფორმით.

„ხელმომწერი ინვესტორები“ ვალდებული არიან შესაბამისი ოდენობის ობლიგაციების შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე „გამოშვებისა და განთავსების თარიღამდე“ არანაკლებ 2 სამუშაო დღით ადრე. „ხელმომწერი ინვესტორის“ მიერ აღნიშნული საბროკერო ანგარიში გახსნილი უნდა იქნას

განთავსების აგენტთან, როგორც ანგარიშის მწარმოებელთან (როგორც ეს განმარტებულია ქვემოთ, „ტერმინთა განმარტებებში“). ობლიგაციების მიწოდება „ხელმოწერი ინვესტორისათვის“ ხდება „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ არსებულ „ხელმოწერი ინვესტორის“ ანგარიშზე.

ობლიგაციების განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერებს“ შეუძლიათ ფლობდნენ ობლიგაციებს „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ გახსნილ ანგარიშ(ებ)ზე ჩანაწერის სახით.

(ზ) საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა

საჯარო შეთავაზების პერიოდში (როგორც ეს განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით) „ობლიგაციების“ შესახებ ინფორმაციის ცვლილებისთვის, „ემიტენტი“ მიმართავს ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ საქართველოს კანონითა და ფასიანი ქაღალდების ბაზრის მოქმედი რეგულაციებით დადგენილ აუცილებელ ზომებს.

(გ) ობლიგაციების გასხვისება

ობლიგაციების გასხვისება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით (მათ შორის, „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების ფლობის შესახებ“ საქართველოს კანონით) დადგენილი წესით საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში. ობლიგაციების გასხვისება და საკუთრების უფლების გადაცემა მხოლოდ მაშინ არის ნამდვილი, თუ ამგვარი გასხვისების შედეგად ხდება ობლიგაცი(ებ)ის დაკრედიტება „ობლიგაციონერებისათვის“ გახსნილ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე. ობლიგაციების განთავსების შემდგომ შემდგომი დაგვარად მოკლე ვადებში, მაგრამ ობლიგაციების განთავსების დასრულებიდან არაუგვიანეს 1 თვის ვადაში, ემიტენტი მიმართავს თბილისის საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. სავაჭრო სისტემაში დაშვების თაობაზე დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, შესაძლებელი გახდება ობლიგაციებით გარიგებების დადება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე საფონდო ბირჟის წესებისა და ბირჟაზე დაშვებული ფასიანი ქაღალდების თაობაზე კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად. „ობლიგაციების“ შეთავაზება მეორად ბაზარზე ნებადართულია მხოლოდ „გათვითცნობიერებული (გამოცდილი) ინვესტორებისთვის“.

(დ) ფასის დადგენა

შეთავაზების საბოლოო მოცულობა (ანუ გამოსაშვები „ობლიგაციების“ რაოდენობა და მთლიანი ემისიის ღირებულება) და ფასი დგინდება პოტენციური ინვესტორებისათვის ობლიგაციების შეთავაზების პროცესში, ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების გათვალისწინებით (Book-building-ის შედეგად).

პოტენციური ინვესტორებისათვის შეთავაზების საბოლოო განაწილების საკითხი გადაწყდება „ობლიგაციების“ შესყიდვის მიმართ გამოვლენილი ინტერესის/მოთხოვნის საფუძველზე (Book-building-ის შედეგად) „ობლიგაციების“ „პირობების“ 2(ა) ქვექვეპუნქტით განსაზღვრული პროცედურის შესაბამისად.

(ე) განთავსება

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

„ხელმომწერი ინვესტორები“ და ის პოტენციური ინვესტორები, რომლებიც შეისყიდნიან ობლიგაციებს გადავადებული განთავსების თარიღზე, ვალდებულნი არიან შესაბამისი ოდენობის ობლიგაციების შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე გამოშვების თარიღამდე ან გადავადებული განთავსების თარიღამდე არანაკლებ 2 სამუშაო დღით ადრე. „ხელმომწერი ინვესტორებისა“ და პოტენციური ინვესტორების მიერ აღნიშნული საბროკერო ანგარიში გახსნილი უნდა იქნას განთავსების აგენტთან. ობლიგაციების მიწოდება „ინვესტორისათვის“ მოხდება „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ არსებულ „ხელმომწერი ინვესტორთა“ ან/და პოტენციურ „ინვესტორის“ ანგარიშზე.

ობლიგაციების განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერებს“ შეუძლიათ ფლობდნენ ობლიგაციებს „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ გახსნილ ანგარიშ(ებ)ზე.

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

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

ობლიგაციების საჯარო შეთავაზების დასრულებიდან 1 თვის ვადაში ემიტენტი ეროვნულ ბანკს წარუდგენს და გასაჯაროებს ინფორმაციას შეთავაზების და განთავსების შედეგების შესახებ.

ვ) ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე

ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ მიმართოს თბილისის საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. დაშვების შემთხვევაში, შესაძლებელი გახდება „საქართველოს საფონდო ბირჟაზე“ „ობლიგაციებით“ ვაჭრობა ბირჟის წესებისა და ბირჟაზე დაშვებულ ფასიან ქაღალდებთან მიმართებით მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. სტატუსი

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

4. „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დანიშვნა

- (ა) „ობლიგაციების“ შემენით (პირველადი განთავსებისას ან მეორად ბაზარზე შემენისას) თითოეული „ობლიგაციონერი“ ან/და შესაბამისი „ანგარიშის მწარმოებელი“ ობლიგაციებთან დაკავშირებულ ყველა იმ საკითხთან მიმართებაში, რაც რეგულირდება წინამდებარე „პირობების“ მე-5 პუნქტით და „ხელშეკრულების“ მე-6 მუხლით, თავის წარმომადგენლად ნიშნავს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, რომელსაც ენიჭება (რაიმე წინასწარი თანხმობის მიღების გარეშე, თუ ამგვარი თანხმობის მიღება პირდაპირ არ არის

გათვალისწინებული „პირობებით“ „ხელშეკრულებით“ ან/და კანონმდებლობით) თითოეული „ობლიგაციონერის“ ან/და შესაბამისი „ანგარიშის მწარმოებლის“ სახელით მოქმედების უფლებამოსილება ამ „ობლიგაციონერების“ ან/და შესაბამისი „ანგარიშის მწარმოებლის“ მფლობელობაში არსებულ ობლიგაციებთან დაკავშირებული ნებისმიერი სამართალწარმოებისას.

- (ბ) თითოეულმა „ობლიგაციონერმა“ ან/და შესაბამისმა „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“ და/ან „ხელშეკრულებით“ დაკისრებული უფლებებისა და/ან ვალდებულებების შესასრულებლად და „ობლიგაციონერთა“ ინტერესების დასაცავად პროსპექტისა (მათ შორის, „პირობების“) და „ხელშეკრულების“ შესაბამისად. „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ არ გააჩნია ვალდებულება წარმოადგინოს ის „ობლიგაციონერი“, რომელიც (ან რომლის „ანგარიშის მწარმოებელიც“) არ შეასრულებს წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნას.
- (გ) „ობლიგაციონერი“ (ან მისი სახელით მოქმედი „ანგარიშის მწარმოებელი“) უფლებამოსილია პირდაპირ (უშუალოდ) იმოქმედოს და აღასრულოს წინამდებარე „პირობები“ ემიტენტის წინააღმდეგ „პირობების“ შესაბამისად. აღნიშნული არ ცვლის ან აუქმებს „ობლიგაციონერების“ წარმომადგენლის“ უფლებას, მიიღოს ამ „პროსპექტით“ გათვალისწინებული ნებისმიერი ინფორმაცია და გასცეს თანხმობა/უარი წინამდებარით გათვალისწინებულ უფლებებთან დაკავშირებით იმის გათვალისწინებით, რომ თუ დადგება „დეფოლტის“ შემთხვევა, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ იმოქმედებს მხოლოდ „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე ან იმ „ობლიგაციონერის“ / „ობლიგაციონერთა“ წერილობითი მოთხოვნის შესაბამისად, რომლებიც ფლობენ იმ მომენტისათვის „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ ძირი თანხის სულ მცირე 75%, და მათ საფუძველზე გაცემული უფლებამოსილების ფარგლებში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისად.

5. დათქმები

(ა) **შეზღუდვა აქტივების განკარგვაზე:** ობლიგაციების განაღდებად ემიტენტმა არ უნდა მოახდინოს და არ უნდა დაუშვას (პირადად ან „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მეშვეობით) მის რომელიმე აქტივზე ან სამომავლო აქტივზე პირდაპირ ან არაპირდაპირ რაიმე „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ (ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის) წარმოშობა ან არსებობა რაიმე „ვალდებულების“ უზრუნველსაყოფად. აღნიშნული აკრძალავს მოქმედებს იმ შემთხვევაში, თუ ობლიგაციებიდან და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე ემიტენტის ვალდებულებებს ამავდროულად (ან მანამდე) გააჩნიათ ამგვარი სხვა „ვალდებულების“ თანაბარი / იდენტური უზრუნველყოფები, ან სხვაგვარად არიან უზრუნველყოფილნი „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისათვის“ მისაღები ან „ობლიგაციონერების“ „სპეციალური გადაწყვეტილებით“ მოწონებული სხვა უზრუნველყოფის საშუალებებით და პირობებით.

(ბ) **საქმიანობის გაგრძელება, უფლებამოსილების შენარჩუნება და იურიდიული ძალა:**

(i) ემიტენტმა უნდა მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა, და უნდა უზრუნველყოს, რომ მისი ყველა „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ მიიღებს ყველა აუცილებელ ზომას, რათა შენარჩუნებულ იქნას მისი და მათი, როგორც სამეწარმეო იურიდიული პირების, განგრძობადი არსებობა (გარდა „პირობების“ 5(გ) ქვე-პუნქტით („შერწყმა“) გათვალისწინებული შემთხვევებისა) და ბიზნეს საქმიანობა და აგრეთვე ყველა ის მნიშვნელოვანი ინტელექტუალური საკუთრება, ყველა საჭირო ნებართვა, ლიცენზია, თანხმობა და უფლებამოსილება, რაც დაკავშირებულია ან/და აუცილებელია მისი (მათი) საქმიანობის შეუფერხებლად განხორციელებისათვის.

(ii) ემიტენტმა უნდა მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა, მოიპოვოს და შეინარჩუნოს ყველა ის უფლებამოსილება, ნებართვა, ლიცენზია და განახორციელოს და უზრუნველყოს ყველა იმ საჭირო პროცედურების განხორციელება, რაც საქართველოს კანონმდებლობით სავალდებულოა ობლიგაციებითა და „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი მისი ვალდებულებების კანონიერად შესრულებასათვის და საქართველოში ობლიგაციებისა და „ხელშეკრულების“ ნამდვილობის, აღსრულებადობისა და მტკიცებულებად დასაშვებობისათვის.

(გ) შერწყმა:

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

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

(ა) რეორგანიზაციის შედეგად ჩამოყალიბებული „პირი“ ან ქონების მიმღები (შემდგომში „სამართალმემკვიდრე“) არის კვლავ ემიტენტი, ან თუ ამგვარი „პირი“ არ არის ემიტენტი, მაშინ ეს „სამართალმემკვიდრე“ ცალსახად გადაიკისრებს ობლიგაციებიდან და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე ყველა უფლებას და ვალდებულებას „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისათვის“ მისაღები ფორმითა და პირობებით,

(ბ) „სამართალმემკვიდრე“ (თუ ის არ არის ემიტენტი) უნდა ინარჩუნებდეს ან იყოს ემიტენტის უფლებამონაცვლე ყველა მნიშვნელოვან სამთავრობო ნებართვასთან, ლიცენზიასთან, თანხმობასთან და უფლებამოსილებასთან მიმართებაში და უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა სახის მნიშვნელოვან მარეგულირებელ მოთხოვნას იმ იურისდიქციაში, სადაც ის ოპერირებს;

- (ii) არცერთი „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ არ დამდგარა, და არ დადგება ამგვარი რეორგანიზაციის ან მსგავსი ტრანზაქციის შედეგად; და
- (iii) ზემოთხსენებულ (გ.1) ან (გ.2) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ გამოიწვევს არსებითად საზიანო შედეგს.
- (II) ემიტენტი უზრუნველყოფს, რომ „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ არ განახორციელოს შემდეგი: (გ.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან რაიმე სხვა სახის კორპორატიული ცვლილება, ან (გ.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონსოლიდაცია ან შერწყმა, „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა; გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც:
- (i) ზემოთხსენებული (გ.1) ან (გ.2) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციის შემდეგ დაუყოვნებლივ:
- (ა) რეორგანიზაციის შედეგად ჩამოყალიბებული „პირი“ ან ქონების მიმღები (შემდგომში „სამართალმემკვიდრე“) არის კვლავ „მნიშვნელოვანი შვილობილი“,
- (ბ) „სამართალმემკვიდრე“ (თუ ის არ არის ემიტენტი) უნდა ინარჩუნებდეს ან იყოს შესაბამისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ უფლებამონაცვლე ყველა მნიშვნელოვან სამთავრობო ნებართვასთან, ლიცენზიასთან, თანხმობასთან და უფლებამოსილებასთან მიმართებაში და უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა სახის მნიშვნელოვან მარეგულირებელ მოთხოვნას იმ იურისდიქციაში, სადაც ის ოპერირებს;
- (ii) არცერთი „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ არ დამდგარა, და არ დადგება ამგვარი რეორგანიზაციის ან მსგავსი ტრანზაქციის შედეგად; და
- (iii) ზემოთხსენებულ (გ.1) ან (გ.2) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ გამოიწვევს არსებითად საზიანო შედეგს.
- (III) განურჩევლად ზემოთქმულისა, ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ უფლებამოსილია ემიტენტთან ან „შვილობილთან“ (რომელიც ამ პუნქტში აღწერილი ტრანზაქციის შედეგად ჩაითვლება „მნიშვნელოვან შვილობილად“ ამ პროსპექტის მიზნებისთვის) მიმართებაში, მოახდინოს კონსოლიდირება ან შეწყვეტა (რეორგანიზაციის ნებისმიერი ფორმით) ან ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა.
- (IV) წინამდებარე პუნქტი 5(გ) არ შეეხება (i) ტრანზაქციებს ემიტენტსა და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის, (ii) ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან (iii) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სეკიურიტიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებული დაფინანსებას ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, სადაც ყველა ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან.
- (დ) **გასხვისება:** გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სხვაგვარი დათქმა გათვალისწინებული წინამდებარე „პირობებში“, და „პირობების“ 5(გ) პუნქტის („შერწყმა“) და 5(ე) პუნქტის („აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები“) დებულებების შეუზღუდავად, ემიტენტი არც თავად და არც რომელიმე მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ საშუალებით არ გაყიდის, გასხვისებს, იჯარით გასცემს ან სხვაგვარად განკარგავს მისი აქტივებს ან შემოსავლებს, მთლიანად ან ნაწილობრივ, ერთი ან რამდენიმე (დაკავშირებული ან დამოუკიდებელი) ტრანზაქციით ემიტენტის ან მისი „შვილობილის“ გარდა სხვა რომელიმე „პირზე“. აღნიშნული შეზღუდვა არ შეეხება იმ შემთხვევებს, როდესაც

- (დ.1) ყველა ასეთი ტრანზაქცია ხორციელდება „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და საბაზრო პირობებით; და
- (დ.2) ნებისმიერ იმ ტრანზაქციასთან მიმართებით, როდესაც ხდება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების ან შემოსავლების 10 პროცენტზე მეტის გასხვისება, ემიტენტი ვალდებულია „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობითი დასკვნა იმის შესახებ, რომ ტრანზაქცია განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“.

წინამდებარე პუნქტი 5(დ) არ შეეხება (i) ტრანზაქციებს ემიტენტსა და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის, (ii) ნებისმიერი იმ აქტივის ან ქონების (მათ შორის ფულის და ფასიანი ქაღალდების) ნებისმიერ გადაცემას, იჯარას, გასხვისებას ან სხვა ფორმით განკარგვას, რომელიც წარმოადგენს „ნებადართულ უზრუნველყოფას“, (iii) ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან (iv) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სეკიურიტიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებული დაფინანსებას ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, სადაც ყველა ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან.

(ე) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები:

- (i) არც ემიტენტი და არც მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ პირდაპირ ან არაპირდაპირ არ განხორციელებს და არ დაუშვებს რაიმე საქმიანობას ან ტრანზაქციას (მათ შორის ქონების ან მომსახურების შეძენა, გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა, გადაცემა ან გაცვლა) „აფილირებულ პირთან“ ან მათ სასარგებლოდ (შემდგომში „აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები“), მათ შორის, „ჯგუფის“ შიდა სესხების გაცემას/მიღებას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ამგვარი გარიგების პირობები (შესაბამისი „აფილირებული პირის“ მდგომარეობის გათვალისწინებით) არ არის ნაკლებად ხელსაყრელი ემიტენტისთვის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილისთვის“, ვიდრე „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და პირობებით განხორციელებული გარიგებები იქნებოდა იმ „პირთან“, რომელიც არ არის/არაა ემიტენტთან ან მის „მნიშვნელოვან შვილობილთან“ „აფილირებული პირ(ებ)ი“.
- (ii) იმ „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ შემთხვევაში, სადაც გარიგების ან დაკავშირებული გარიგებების საერთო ღირებულება აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ჯგუფის მთლიანი აქტივების 10 პროცენტს, ემიტენტმა აღნიშნული ტრანზაქციის განხორციელებამდე „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ უნდა მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობითი დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ტრანზაქცია განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და პირობებით.
- (iii) შემდეგი გარიგებები არ იქნება მიჩნეული „აფილირებულ პირებთან განხორციელებულ ტრანზაქციებად“ და ამდენად, არ ექვემდებარება (i) და (ii) ქვეპუნტებში განსაზღვრულ დათქმებს:
- (ა) „ჯგუფის“ წევრის მიერ მისი საქმიანობის ჩვეულ რეჟიმში გაფორმებული შრომითი კონტრაქტი, რომელიც შეესაბამება „ჯგუფის“ წევრის წარსულში განხორციელებულ პრაქტიკას;
- (ბ) ემიტენტსა და მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის განხორციელებული ტრანზაქციები;
- (გ) გონივრული ოდენობის ანაზღაურების გადახდა მმართველი ორგანოების წევრებისათვის, რომლებიც ემიტენტთან სხვაგვარად ასოცირებულნი არ არიან;

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

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

(ვ) **გადასახადების გადახდა და სხვა მოთხოვნები:** ემიტენტმა და მისმა „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ დროულად უნდა გადაიხადონ „გადასახადები“, რომელიც ეკისრებათ მათ (შემოსავალზე, მოგებაზე, ქონებაზე და ა.შ.), იმ პირობით, რომ ემიტენტი ან მის „მნიშვნელოვან შვილობილს“ ამ პროსპექტის მიზნებისათვის არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა „გადასახადების“ გადაუხდელობაზე, თუ (ა) დაკისრებული თანხის ოდენობა ან დაკისრების მართებულობა კეთილსინდისიერად არის გასაჩივრებული სამართლებრივი წესით და ამ თანხაზე შექმნილია ადეკვატური რეზერვი „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ ან სხვა მოთხოვნების შესაბამისად, ან (ბ) ამგვარი „გადასახადების“ თანხა, სხვა დარიცხულ „გადასახადებთან“ ან სხვა მსგავსი მოთხოვნებთან ერთად არ აღემატება 200,000 აშშ დოლარს (ან მის ექვივალენტს).

(ზ) **„აკრძალული გადახდები“:** ემიტენტმა არ უნდა (და ასევე უნდა უზრუნველყოს, რომ მისმა „შვილობილებმა“ არ) (ზ.1) განაცხადოს დივიდენდების გაცემის თაობაზე, ან გასცეს დივიდენდი ფულადი ან სხვა სახით, ან მოახდინოს მსგავსი განაწილება (მათ შორის, აქციების გამოსყიდვის ან სხვა სახით) მათ შორის დამფუძნებლის სუბორდინირებული დაფინანსების ფარგლებში, გარდა ემიტენტის დამფუძნებლის მიერ ამ ემისიის პროსპექტით განსაზღვრული კაპიტალის შემცირებისა 3,000,000 აშშ დოლარამდე ოდენობით და გარდა ემიტენტის ან მისი „შვილობილის“ სასარგებლოდ დივიდენდების გაცემისა და მათი განაწილებისა (ხოლო, თუ „შვილობილი“ არ არის ემიტენტის 100%-იანი „შვილობილი“, სხვა აქციონერების სასარგებლოდაც მათი წილის პროპორციულად); ან (ზ.2) პირდაპირ ან არაპირდაპირ ნებაყოფლობით შეიძინოს, გამოისყიდოს ან სხვაგვარად მოახდინოს საკუთარი სააქციო კაპიტალის ან აქციების შეძენა (გარდა „ჯგუფის“ შიდა სესხის გადახდისა, რომელიც გაცემულია ემიტენტის ან მისი სხვა „შვილობილის“ მიერ, ემიტენტის „შვილობილი კომპანიისათვის“); ან (ზ.3) გასცეს სესხი აფილირებულ პირზე (პირდაპირ ან არაპირდაპირ) ნებისმიერი ამგვარი ქმედება რომელიც განსაზღვრულია პუნქტებით (ზ.1), (ზ.2) ან (ზ.3) მიიჩნევა „აკრძალულ გადახდებად“. ამასთან, ზემოაღნიშნული ქმედებები და ტრანზაქციები ჩაითვლება „აკრძალულ გადახდად“ თუ:

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

(ii) ამგვარი „აკრძალული გადახდის“ და 2025 წლის 30 აპრილის შემდგომ განხორციელებულ ყველა სხვა „აკრძალული გადახდის“ თანხობრივი მოცულობების ჯამი აღემატება შემდეგი ორი კომპონენტის ჯამს:

(ა) ემიტენტის კონსოლიდირებული წმინდა მოგების 50%-ს და კორექტირებული წმინდა მოგების (რომელიც გამოითვლება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით“ და დაკორექტირებული იქნება საკურსო სხვაობით გამოწვეული შემოსავლით/ზარალით) 50%-ს შორის უმცირესს იმ პერიოდისათვის, რომელიც იწყება 2025 წლის 30 აპრილს და სრულდება უკანასკნელი განვლილი ფინანსური წლის, ან 6 თვიანი ფინანსური პერიოდის ბოლო დღეს; და

(ბ) ემიტენტის მიერ 2025 წლის 30 აპრილის შემდეგ აქციების გამოშვებიდან ან რეალიზაციიდან და ამავე პერიოდში ემიტენტის ნებისმიერი „ვალდებულების“ კაპიტალში კონვერტაციიდან ან აქციებში გაცვლიდან მიღებული წმინდა შემოსავლების 100 პროცენტს.

(თ) **„ვალდებულება“:**

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

ა) ჯგუფის ჯამური „ვალდებულება“, დათვლილი („ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე) როგორც „აღების“ მომენტში აღებული ვალდებულებისა და უკანასკნელი ფისკალური კვარტლის ბოლოს მდგომარეობით ჯამური ვალდებულების ჯამი, გარდა ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის ფარგლებში წარმოშობილი არაუზრუნველყოფილი პირობითი ვალდებულებებისა, არ გადაჭარბებს უკანასკნელი 4 (ოთხი) ფისკალური კვარტლის პერიოდის ბოლოსთვის „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „კონსოლიდირებული EBITDA-ს“ ხუთმაგ ოდენობას.

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

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

(ი) ინფორმაციის გამჟღავნება:

(I) „ემიტენტი“ კისრულობს ვალდებულებას:

- (i) ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 აგვისტოსი, „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა“ და „ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობის“ მოთხოვნების შესაბამისად მოამზადოს და გაამჟღავნოს „ემიტენტის“ აუდირებული წლიური ანგარიშგება;
- (ii) ყოველი ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 31 დეკემბრისა, „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ და „ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობის“ მოთხოვნების შესაბამისად მოამზადოს და გაამჟღავნოს განვლილი 6 (ექვსი) თვის „ემიტენტის“ არაუაუდირებული შუალედური ფინანსური ანგარიშგება;
- (iii) დაიცვას „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობით“ განსაზღვრული სხვა მიმდინარე თუ პერიოდული საანგარიშგებო ვალდებულებები;

(II) ამ მუხლის მე-5(ი)(i) ქვეპუნქტის მიზნებისთვის, ჩათვლება, რომ „ემიტენტმა“ „ობლიგაციონერებს“ მიაწოდა შესაბამისი ინფორმაცია, თუკი აღნიშნულ ინფორმაცია გასაჯაროვდება კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით;

(III) თუ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ ან „ობლიგაციონერები“, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ არანაკლებ 25%-ზე მეტს, გონივრულობის ფარგლებში ჩათვლიან, რომ დადგა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, მათ შეუძლიათ „ემიტენტისაგან“ წერილობით მოითხოვონ, და „ემიტენტი“ ვალდებულია ამ „ობლიგაციონერებს“ დაუყოვნებლივ მიაწოდოს ინფორმაცია, რაც პირდაპირ უკავშირდება აღნიშნულ „დეფოლტის შემთხვევას“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევას“. წერილობით მოთხოვნა შესაძლოა წარმოდგენილ იქნეს „ობლიგაციონერების“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლის“ მიერ ხელმოწერილი ერთი დოკუმენტის, ან რამდენიმე ერთნაირი შინაარსის მქონე დოკუმენტის სახით. ამგვარი მოთხოვნა შესაძლოა ასევე მიღებულ იქნას „ობლიგაციონერთა კრების“ გადაწყვეტილების სახით.

(კ) **დაზღვევა:** ემიტენტი უზრუნველყოფს თავისი და მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილების“ ქონების დაზღვევას ემიტენტისა და შესაბამისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ შეხედულებით კარგი რეპუტაციის მქონე მზღვევებთან დაზიანებისა და განადგურების რისკისაგან იმ ფარგლებში, რომელშიც ჩვეულებრივ ახდენენ დაზღვევას მსგავსი ქონებისა და მდგომარეობის მქონე კომპანიები საქართველოში.

- (ლ) **კანონთან შესაბამისობა:** ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ იგი და მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილები“ ნებისმიერ დროს არსებითად შეესაბამებოდნენ მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს, მათ შორის, ხელისუფლების ორგანოების მითითებებსა და სამართლებრივ აქტებს.
- (მ) **საქმიანობის ცვლილება:** ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ „ჯგუფის“ მიერ განხორციელებული საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები არ შეიცვალოს ობლიგაციების „გამოშვების და განთავსების თარიღისათვის“ არსებულ მდგომარეობასთან შედარებით.
- (ნ) **ნაღდი ფულის ნაშთის შენარჩუნება:** „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ ნაღდი ფულის ნაშთი ნებისმერი თარიღისთვის შეადგენდეს ობლიგაციების მოსამსახურებლად საჭირო ნახევარწლიური საპროცენტო ხარჯის მინიმუმ 50%-ს.

6. საპროცენტო სარგებელი

თუ „ემიტენტი“ არ გამოისყიდის ობლიგაციებს დაფარვის თარიღამდე, ობლიგაციას ერიცხება საპროცენტო სარგებელი „გამოშვებისა და განთავსების თარიღიდან“ „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ მითითებულ ფარგლებში. ამასთან, საბოლოო საპროცენტო სარგებლის დადგენა მოხდება პროსპექტის ამ თავის („ობლიგაციების გამოშვების პირობების“) მე-2 მუხლის (ა) პუნქტში („ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა“) მითითებული წესით, რაც აისახება საბოლოო პროსპექტში. დარიცხული საპროცენტო განაკვეთი გადაიხდება წელიწადში ორჯერ, „შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ მიხედვით დადგენილ სარგებლის (პროცენტის) გადახდის თარიღებში (შემდგომში „პროცენტის გადახდის თარიღი“). დარიცხვა მოხდება მათი დაფარვის / გამოსყიდვის თარიღამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც „ობლიგაციონერს“ ამ მომენტისათვის არ დაუბრუნდა ძირითადი თანხა. ასეთ შემთხვევაში საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა გაგრძელდება არსებული განაკვეთით მანამ, სანამ ამგვარ ობლიგაციაზე გადასახდელი თანხა სრულად იქნება გადახდილი შესაბამისი „ობლიგაციონერის“ ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლისათვის.

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

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

7. ობლიგაციების განაღდება და გამოსყიდვა

- (ა) **განაღდება:** ემიტენტს უფლება აქვს განაღდების თარიღამდე მოახდინოს ობლიგაციების განაღდება ობლიგაციონერებისათვის გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და განაღდების თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის შეთავაზებით. თუ ობლიგაციები მანამდე არ იქნა განაღდებული, გამოსყიდული ან გაუქმებული, ობლიგაციების განაღდება მოხდება 2024 წლის 7 ოქტომბერს ძირითადი თანხის (ნომინალის) გადახდით. დაუშვებელია ობლიგაციების განაღდება ემიტენტის შეხედულებისამებრ, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც მოცემულია პროსპექტში (მათ შორის, წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისად).
- (ბ) **გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით:** ემიტენტის შეხედულებით, ობლიგაციების ვადამდე განაღდება შესაძლოა მოხდეს სრული ოდენობით (მაგრამ არა ნაწილობრივ), „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ არსებულ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე შესაბამისი საკრედიტო ნაშთის მქონე „ობლიგაციონერებისთვის“ არანაკლებ 30 და არაუმეტეს 60 კალენდარული დღით ადრე გაგზავნილი გამოუთხოვადი შეტყობინების გაგზავნითა და ძირითადი თანხის (გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხულ საპროცენტო სარგებელთან ერთად) გადახდით, იმ შემთხვევაში, თუ: (ბ.1) შეტყობინების გაგზავნამდე ემიტენტი დაარწმუნებს

„ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, რომ მას უწევს, ან მოუწევს გადასახადების სახით დამატებითი თანხების გადახდა ობლიგაციებთან მიმართებაში, რაც გამოწვეულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის ცვლილებით, ან ამგვარი კანონმდებლობის სხვაგვარი ინტერპრეტაციით „გამოშვებისა და განთავსების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში; და (ბ.2) ამგვარი დამატებითი თანხების გადახდის ვალდებულება ვერ იქნებოდა თავიდან აცილებული მიუხედავად ემიტენტის მიერ გონივრული ზომების განხორციელებისა.

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

(დ) **გამოსყიდვის ოფცია გამოსყიდვის შეზღუდული პერიოდის შემდეგ:** „გამოშვების თარიღიდან“ პირველი კალენდარული წლის დასრულების შემდეგ „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, საკუთარი შეხედულებისამებრ, ერთ ან რამდენიმე ჯერზე გამოსყიდოს „ობლიგაციები“, სრულად ან ნაწილობრივ, „ობლიგაციონერებისათვის“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლებისთვის“ არანაკლებ 15 და არაუმეტეს 60 კალენდარული დღით ადრე წერილობითი შეტყობინების მიწოდებით „პირობების“ მე-14 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად, ქვემოთ მითითებული გამოსყიდვის ფასებით (რომელებიც გამოხატულია, როგორც „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხის პროცენტი), დამატებული გამოსასყიდ „ობლიგაციებზე“ გამოსყიდვის შესაბამის თარიღამდე (ამ თარიღის გამოკლებით) დარიცხული და გადაუხდეელი სარგებელი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში (რაც ექვემდებარება შესაბამის „სააღრიცხვო თარიღზე“ აღრიცხული „ობლიგაციონერების“ უფლებას, მიიღონ შესაბამისი სარგებლის გადახდის თარიღზე გადასახდელი სარგებელი), თუ გამოსყიდვა ხორციელდება ქვემოთ მითითებული პერიოდების განმავლობაში:

პერიოდი	პროცენტი
„გამოშვების თარიღიდან“ <u>პირველი</u> -კალენდარული წლის დასრულების შემდეგ (ამ თარიღის ჩათვლით) <u>„დაფარვის თარიღამდე“</u> (ამ თარიღის გამოკლებით)	<u>100.5%</u>

„ობლიგაციების“ წინამდებარე ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ნებისმიერი გამოსყიდვა, „ემიტენტის“ შეხედულებისამებრ, შეიძლება დაექვემდებაროს ერთ ან რამდენიმე წინაპირობას (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, „დავალიანების“ აღებას, რომელიც გამოყენებული იქნება „ობლიგაციების“ გამოსასყიდად). გარდა ამისა, თუ გამოსყიდვა ექვემდებარება ერთი ან რამდენიმე წინაპირობის დაკმაყოფილებას, შესაბამის შეტყობინებაში აღინიშნება, რომ „ობლიგაციების“ გამოსყიდვის თარიღი, „ემიტენტის“ შეხედულებისამებრ, შესაძლოა გადაიდოს მანამ, სანამ რომელიმე ან ყველა ეს წინაპირობა არ დაკმაყოფილდება, ან რომ გამოსყიდვა შეიძლება არ განხორციელდეს და შეტყობინება გაუქმდეს, თუ რომელიმე ან ყველა ეს წინაპირობა არ იქნება დაკმაყოფილებული გამოსყიდვის თარიღისთვის ან ამგვარად გადავადებული გამოსყიდვის თარიღისთვის.

(ე) **„ობლიგაციონერების“ გაყიდვის ოფცია (put option) კონტროლის ცვლილების შემთხვევაში:** მოსალოდნელი „კონტროლის ცვლილების“ (როგორც ეს განსაზღვრულია ამ პუნქტში) შემთხვევას „ემიტენტი“ „ობლიგაციონერებს“ აცნობებს დაგეგმილი „კონტროლის ცვლილების“ განხორციელებამდე („კანონმდებლობის“ შესაბამისად რეგისტრაციამდე) არანაკლებ 20 კალენდარული დღით ადრე, „პირობების“ მე-14 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად წერილობითი შეტყობინების მიწოდების გზით (შემდგომში **„კონტროლის ცვლილების შეტყობინება“**). „პირობების“ მე-14 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად „კონტროლის ცვლილების შეტყობინების“ მიღებიდან 14 კალენდარული დღის ვადაში, თითოეული „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია „ემიტენტს“ მოსთხოვოს თავის საკუთრებაში არსებული „ობლიგაციების“ ყველა ან ნებისმიერი რაოდენობის გამოსყიდვა (შემდგომში **„გაყიდვის ოფცია“**). თითოეული „ობლიგაციონერი“, რომელიც „კონტროლის ცვლილების შეტყობინების“ მიღებიდან 14 კალენდარული დღის ვადაში არ შეატყობინებს „ემიტენტს“ „გაყიდვის ოფციის“ გამოყენების სურვილის შესახებ, დაკარგავს კონტროლის ცვლილების მიზეზით „გაყიდვის ოფციის“ გამოყენების უფლებას. გაყიდვის ფასს, ამ პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევის

მიზნებისთვის, თითოეული „ობლიგაციისთვის“ წარმოადგენს „ობლიგაციის“ ძირითადი თანხის 100%, დამატებული გაყიდვის თარიღამდე დარიცხული და გადაუხდელი კუპონი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, „გაყიდვის ოფციის“ განხორციელება („ემიტენტის“ მიერ ობლიგაციების გამოსყიდვა და გაყიდვის ფასის შესაბამისი „ობლიგაციონერებისთვის“ ანაზღაურება) პირობითია და დამოკიდებულია „კონტროლის ცვლილების“ შემთხვევის განხორციელებაზე („კანონმდებლობის“ შესაბამისად რეგისტრაციაზე), რომელიც უნდა დასრულდეს „კონტროლის ცვლილების შეტყობინების“ „ობლიგაციონერებისთვის“ გაგზავნიდან არაუმეტეს 60 კალენდარული დღის ვადაში. „კონტროლის ცვლილების“ განუხორციელებლობის შემთხვევაში, „გაყიდვის ოფციის“ შეტყობინებები უქმდება და კარგავს სამართლებრივ ძალას როგორც „ემიტენტისთვის“, ისე „ობლიგაციონერებისთვის“. თითოეული „ობლიგაციონერის“ მიერ, რომელიც „კონტროლის ცვლილების შეტყობინების“ მიღებიდან 14 კალენდარული დღის ვადაში შეატყობინებს „ემიტენტს“ „გაყიდვის ოფციის“ გამოყენების სურვილის შესახებ, „გაყიდვის ოფციით“ მოთხოვნილი შესაბამისი „ობლიგაციების“ ღირებულება (რომელიც მოიცავს „გაყიდვის ოფციით“ მოთხოვნილი „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხის 100%-ს და ამ თანხაზე 60 კალენდარული დღის განმავლობაში დარიცხულ და გადაუხდელ კუპონს) „ემიტენტის“ მიერ კონტროლის ცვლილებამდე განთავსებული იქნება „ანგარიშის მწარმოებლის“ სპეციალურ ანგარიშზე, ხოლო „კონტროლის ცვლილების“ განხორციელების შემთხვევაში, შესაბამისი „ობლიგაციონერების“ მიერ მოთხოვნილი „ობლიგაციების“ ღირებულების ანაზღაურება მოხდება სპეციალურ ანგარიშზე განთავსებული თანხიდან.

წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული კონტროლის ცვლილების შემთხვევაში გამოსყიდვის უფლება არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში თუ:

1. კონტროლის ცვლილება ხორციელდება პირველადი საჯარო შეთავაზების (IPO) გზით ადგილობრივ ორგანიზებულ ბაზარზე, რომელიც ეროვნული ბანკის მიერ არის აღიარებული, ან უცხოურ საფონდო ბირჟაზე, რომელიც განსაზღვრულია საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2020 წლის 7 ოქტომბრის №178/04 ბრძანების („უცხო ქვეყნის აღიარებული საფონდო ბირჟების ნუსხის, მათზე სავაჭროდ დაშვებული ფასიანი ქაღალდების ემიტენტის, საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტის და უცხო სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით შექმნილი განვითარების ორგანიზაციის მიერ გამოშვებული ფასიანი ქაღალდების საქართველოში საჯარო შეთავაზებასთან დაკავშირებული წესის დამტკიცების თაობაზე“) დანართი №1-ით (უცხო ქვეყნის აღიარებული საფონდო ბირჟები);
2. კონტროლის ცვლილების შედეგად, „კონტროლის ცვლილების“ განხორციელების მომენტში, კონტროლის განმახორციელებელ „პირს“ საერთაშორისო სარეიტინგო ორგანიზაციების (S&P, Fitch, Moodys) მიერ მინიჭებული აქვს BBB ან უფრო მაღალი კატეგორიის რეიტინგი;
3. კონტროლის ცვლილების შედეგად კონტროლის განმახორციელებელი „პირი“ არის „ევრობონდის“ ემიტენტი ლონდონის ან ირლანდიის საფონდო ბირჟაზე;

წინამდებარე პუნქტის მიზნებისთვის, „კონტროლის ცვლილება“ ნიშნავს 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.

(ვ) „ემიტენტის“ გამოსყიდვის ოფცია (call option) „კონტროლის ცვლილების“ შემთხვევაში: „კონტროლის ცვლილების“ (მათ შორის, გამოწვევის გარეშე, იმ შემთხვევაშიც, თუ „კონტროლის ცვლილება“ ხდება პირველადი საჯარო შეთავაზების (IPO) გზით; ან „კონტროლის ცვლილების“ შედეგად კონტროლის განმახორციელებელ „პირს“ საერთაშორისო სარეიტინგო ორგანიზაციების (S&P, Fitch, Moodys) მიერ მინიჭებული აქვს BBB ან უფრო მაღალი

კატეგორიის რეიტინგი; ან „კონტროლის ცვლილების“ შედეგად კონტროლის განმახორციელებელი „პირი“ არის „ევრობონდის“ ემიტენტი ლონდონის ან ირლანდიის საფონდო ბირჟაზე) შემთხვევაში, „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, „კონტროლის ცვლილების“ შემთხვევის დადგომიდან („კანონმდებლობის“ შესაბამისად რეგისტრაციიდან) 60 კალენდარული დღის ვადაში, საკუთარი შეხედულებისამებრ, ერთ ან რამდენიმე ჯერზე გამოისყიდოს „ობლიგაციები“, სრულად ან ნაწილობრივ (შემდგომში „გამოსყიდვის ოფცია“). „გამოსყიდვის ოფციის“ განხორციელება მოხდება „ობლიგაციონერებისათვის“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლებისთვის“ არანაკლებ 15 და არაუმეტეს 60 კალენდარული დღით ადრე, „პირობების“ მე-14 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად, წერილობითი შეტყობინების მიწოდების გზით. „გამოსყიდვის ოფციის“ ფასს, თითოეული „ობლიგაციისთვის“ წარმოადგენს:

პერიოდი	პროცენტი
„ობლიგაციების“ გამოსყიდვის შესახებ წერილობითი შეტყობინება გაიგზავნა „კონტროლის ცვლილების“ დასრულების მომდევნო სამუშაო დღიდან (ამ თარიღის ჩათვლით) 60 კალენდარული დღის ვადაში.	101 %

8. გადახდები

(ა) ანგარიშსწორება:

- (i) ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდა მოხდება იმ „ინვესტორებისათვის“, რომლებიც შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 3 სამუშაო დღით ადრე, 18.00 სთ-ის მდგომარეობით („სააღრიცხვო თარიღი“), „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ გახსნილი „ინვესტორის“ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე ფლობენ შესაბამის საკრედიტო ნაშთს. ანგარიშსწორება განხორციელდება აშშ დოლარში ან ევროში (შესაბამისი „ობლიგაციების“ დენომინაციის გათვალისწინებით), „სააღრიცხვო თარიღისათვის“ „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ გახსნილი „ინვესტორის“ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე შესაბამისი საკრედიტო ნაშთის მქონე „ინვესტორების“ საბანკო ანგარიშზე საბანკო გადარიცხვის გზით. „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ გახსნილი „ინვესტორის“ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე შესაბამისი საკრედიტო ნაშთის მქონე „ინვესტორებმა“ უნდა უზრუნველყონ „ანგარიშის მწარმოებლის“ ან/და „დეპოზიტარისათვის“ განახლებული, სრული და სწორი ინფორმაციის მიწოდება მათი საბანკო ანგარიშების შესახებ, რომელზეც მოხდება ობლიგაციებთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის გადახდა. არც ემიტენტი, „დეპოზიტარი“, „ანგარიშის მწარმოებელი“ და არც „კალკულაციის და გადახდის აგენტი“ არ იქნება პასუხისმგებელი გადახდის არ / ვერ განხორციელების შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციონერი“ „ანგარიშის მწარმოებელს“ ან/და „დეპოზიტარს“ დროულად არ მიაწვდის მისი საბანკო ანგარიშების შესახებ ინფორმაციას, ან ემიტენტის ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ ან „დეპოზიტარი“ მოთხოვნის მიუხედავად, „სააღრიცხვო თარიღისათვის“ ვერ უზრუნველყოფს ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.
- (ii) თუ „ობლიგაციონერის“ ზემოაღნიშნულ ქვეპუნქტში მითითებული საბანკო ანგარიში არ არის გახსნილი „ანგარიშის მწარმოებელთან“, განხორციელებული გადახდებიდან შესაძლოა დაიკვეთოს საბანკო მომსახურების საკომისიოები. თუ „ობლიგაციონერის“ საბანკო ანგარიში არ არის აშშ დოლარში ან ევროში (შესაბამისი „ობლიგაციების“ დენომინაციის გათვალისწინებით), ანგარიშსწორება მოხდება შესაბამისი ვალუტის კონვერტაციის ხარჯების გამოკლებით.
- (iii) ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის სრული ოდენობით მიღებაზე „ობლიგაციონერთა“ უფლებების შეუზღუდავად, თუ ნებისმიერი გადახდის თარიღისათვის გადახდილი თანხა ნაკლებია ამ თარიღისათვის გადასახდელ თანხაზე, ემიტენტი ან/და გადახდის განმახორციელებელი ვალდებულია ასეთი ნაკლები თანხა გადაანაწილოს „ობლიგაციონერებს“ შორის მათი წილის პროპორციულად.

(iv) ემიტენტის ან/და „ანგარიშის მწარმოებლის“ ან/და „დეპოზიტარი“ მოთხოვნით, „საადრიცხო თარიღიდან“ შესაბამის გადახდის თარიღამდე ობლიგაციებით მეორადი ვაჭრობა შესაძლოა აიკრძალოს ან შეიზღუდოს.

(ზ) **აგენტების დანიშვნა:** „კალკულაციის და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „დეპოზიტარი“, ისევე როგორც მათი საკონტაქტო ინფორმაცია მითითებულია „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ და პროსპექტის ბოლოს. „კალკულაციის და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ წარმოადგენენ მხოლოდ და მხოლოდ ემიტენტის აგენტებს „ობლიგაციების“ შეთავაზების მიზნებისათვის და არ იღებენ რაიმე სახის ვალდებულებას „ობლიგაციონერების“ წინაშე. ემიტენტი იტოვებს უფლებას „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ თანხმობით შეცვალოს ან შეწყვიტოს „კალკულაციის და გადახდის აგენტთან“ ან/და „განთავსების აგენტთან“ ხელშეკრულება, და დანიშნოს დამატებითი ან სხვა „კალკულაციის და გადახდის აგენტი“ ან/და „განთავსების აგენტი“. ამასთან ემიტენტს ნებისმიერ დროს ევალება ჰყავდეს „კალკულაციის და გადახდის აგენტი“, ყოველ ცალკეულ შემთხვევაში „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დასტურით.

ნებისმიერ ასეთ ცვლილებაზე ან მითითებული საკონტაქტო ინფორმაციის ცვლილების თაობაზე დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობოს „ობლიგაციონერებს“ ემიტენტის ვებ-გვერდზე ამ ინფორმაციის გამოქვეყნების გზით ან წინამდებარე „პირობების“ მე-14 პუნქტით დადგენილი წესით.

(გ) **განგარიშება და გადახდა:** ობლიგაციებთან დაკავშირებული ნებისმიერი გადასახდელი თანხის (მათ შორის, საპროცენტო სარგებლის) დაანგარიშება და გადახდა უნდა მოხდეს წინამდებარე პროსპექტის პირობებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად „კალკულაციის და გადახდის აგენტის“ მიერ. ამასთან, „კალკულაციის და გადახდის აგენტის“ მიერ დაანგარიშებული თანხა, აშკარა შეცდომის გარდა, წარმოადგენს საბოლოო თანხას ემიტენტისათვის. „კალკულაციის და გადახდის აგენტის“ მიერ თანხის დაანგარიშება მოხდება შესაბამის გადახდის თარიღამდე არანაკლებ 3 (სამი) სამუშაო დღით ადრე და ეცნობება ემიტენტსა და ცენტრალურ დეპოზიტარს.

ემიტენტი ვალდებულია არაუგვიანეს შესაბამისი გადახდის თარიღამდე ერთი სამუშაო დღით ადრე „კალკულაციის და გადახდის აგენტთან“ გახსნილ მის საბანკო ანგარიშზე განათავსოს შესაბამისი თანხები აშშ დოლარში ან/და ევროში (შესაბამისი „ობლიგაციების“ დენომინაციის გათვალისწინებით) და მისცეს დავალება „კალკულაციის და გადახდის აგენტს“ აღნიშნული თანხების გადარიცხვაზე. „კალკულაციის და გადახდის აგენტი“ უფლებამოსილია, მაგრამ არა ვალდებული, ემიტენტის ანგარიშზე საკმარისი თანხების არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი დავალების გარეშე მოახდინოს ობლიგაციებთან დაკავშირებული ვადამოსული გადასახდელების გადარიცხვა, ხოლო ანგარიშზე საკმარისი თანხების არ არსებობის შემთხვევაში, აცნობოს აღნიშნულის თაობაზე ემიტენტს და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“.

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.

ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული პროცესები და შეზღუდვები დამატებით დგინდება კანონმდებლობით, ასევე მის საფუძველზე „დეპოზიტარისა“ და სხვა შესაბამისი ფასიანი ქაღალდების მონაწილეთა მიერ შემუშავებული წესებითა და პროცედურებით და კალკულაციის და გადახდის აგენტთან გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად.

(დ) **ფისკალური კანონმდებლობა:** ნებისმიერი გადახდა უნდა მოხდეს საქართველოს მოქმედი ფისკალური / საანგარიშსწორებო კანონმდებლობისა ან/და სხვა კანონების, მარეგულირებელი ნორმებისა და სხვა კანონქვემდებარე აქტების დაცვით.

- (ე) გადახდის დაგვიანება / არასამუშაო დღეები: „ობლიგაციონერი“ ვერ მოითხოვს პროცენტის, ჯარიმის ან მსგავსი გადასახდელის დაკისრებას ნებისმიერი გადასახდელის დაგვიანებით გადახდისთვის იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი გადასახდელის გადახდის თარიღი არ ემთხვევა „სამუშაო დღეს“. ვადამოსული გადასახდელის გადახდა მოხდება მომდევნო „სამუშაო დღეს“.

9. დაბეგვრა

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

10. დეფოლტის შემთხვევები

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

- (ა) გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა: ემიტენტი ვერ შეძლებს ობლიგაციების ძირითადი თანხის, დარიცხული საპროცენტო სარგებლის ან ობლიგაციებიდან ან „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე რაიმე სხვა თანხის გადახდას, და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება ანგარიშსწორებისთვის განსაზღვრული თარიღიდან ხუთი დღის ვადაში; ან
- (ბ) სხვა ვალდებულების დარღვევა: ემიტენტი არ/ვერ ასრულებს პროსპექტით ან „ხელშეკრულებით“ ნაკისრ ერთ ან რამდენიმე ისეთ ვალდებულებას (გარდა „პირობების“ 10(ა) პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებისა), რაც „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მოსაზრებით (i) არ ექვემდებარება გამოსწორებას და ამასთანავე არის არსებითი ან განმეორებადი ხასიათის; ან (ii) ექვემდებარება გამოსწორებას, მაგრამ დარღვევის თაობაზე „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ ემიტენტისათვის გაგზავნილი შეტყობინების მიღებიდან 30 დღის განმავლობაში, არ იქნა აღმოფხვრილი.; ან
- (გ) ჯვარედინი დეფოლტი: (i) ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ნებისმიერი სხვა არსებულ ან სამომავლო „ვალდებულება“ ნასესხებ ან მოზიდულ თანხებთან მიმართებით, ხდება (ან შესაძლებელია, გახდეს) დათქმულ ვადამდე გადასახდელი ვალდებულების ნებისმიერი შეუსრულებლობის მიზეზით, ან (ii) ნებისმიერი ასეთი „ვალდებულება“ არ შესრულდება დათქმულ დროში, ან წინასწარ განსაზღვრულ დამატებით ვადაში, ან (iii) ემიტენტი ან რომელიმე მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ ვერ იხდის ნებისმიერ სხვა არსებულ ან სამომავლო „ვალდებულებას“ დათქმულ დროში, იმ პირობით და იმის გათვალისწინებით, რომ „პირობების“ ამ მე-10(გ) ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი ამგვარი შეუსრულებელი „ვალდებულებ(ებ)ის“ ჯამური მოცულობა „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ გონივრული შეფასებით შეადგენს ან აღემატება 1,000,000 აშშ დოლარს ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში; ან

(დ) გადახდისუუნარობა:

- (i) რომელიმე შემდეგი შემთხვევის დადგომა: (i) ემიტენტის ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ სალიკვიდაციო პროცესის ან გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების დაწყება; ან (ii) ნებისმიერი „პირის“ მიერ ემიტენტის ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ წინააღმდეგ გადახდისუუნარობის პროცესის წამოწყება, თუკი ამგვარ მოთხოვნაზე ამ „პირს“ არ

ეთქვა უარი მოთხოვნის წარდგენიდან 60 დღის განმავლობაში; ან (iii) ემიტენტსა და მის კრედიტორებს შორის მოლაპარაკებების დაწყება ემიტენტის ყველა ან არსებითად ყველა ვალის თაობაზე სასამართლოს გარეშე მორიგების მიზნით; ან (iv) ემიტენტის ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ ლიკვიდაციის პროცესის წამოწყება სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილი სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე;

- (ii) ემიტენტი ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ არ იხდის ან ზოგადად არ შესწევს უნარი გადაიხადოს ვადამოსული ვალები დროულად; ან
- (iii) ემიტენტის აქციონერები/პარტნიორები დაამტკიცებენ ემიტენტის ლიკვიდაციის ან ემიტენტის დაშლის რაიმე გეგმას; ან
- (ე) შეუსრულებელი სასამართლო გადაწყვეტილებები, სამთავრობო ან სასამართლო ღონისძიებები: ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ გამოტანილი სასამართლოს ან შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა სამართალდამცავი ორგანოს მიერ მიღებული და აღუსრულებელი გადაწყვეტილება, განაჩენი, განჩინება თანხის დაკისრების ან გადახდევინების თაობაზე აღემატება 1,000,000 აშშ დოლარს ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში ან ვალუტებში, ან ამგვარი გადაწყვეტილება, განაჩენი ან განჩინება გამოიწვევს (ა) ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ხელმძღვანელი პირ(ებ)ის სრულ ან ნაწილობრივ გადაყენებას, ან ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიერ საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების სრულ ან ნაწილობრივ შეზღუდვას, (ბ) ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ სააქციო კაპიტალის სრული ან უმრავლესი წილის, ასევე მისი შემოსავლების ან აქტივების სრულ ან ნაწილობრივ (მთლიანი საბალანსო ღირებულების 20 პროცენტის ან მეტი ოდენობის) ჩამორთმევას, ნაციონალიზაციას, კონფისკაციას ან იძულებით გასხვისებას; ან
- (ვ) **აღსრულება:** ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ქონების, შემოსავლების ან აქტივების სრული ან არსებითი ნაწილის მიმართ ნებისმიერი სააღსრულებო პროცესის დაწყება, ან უზრუნველყოფის მფლობელი პირის მიერ მათი მფლობელობაში მიღება ან გასხვისება; ან
- (ზ) **უფლებამოსილება და თანხმობები:** არ არის შესრულებული, მოპოვებული ან მიღებული ნებისმიერი ქმედება, პირობა ან გარემოება (მათ შორის ნებისმიერი საჭირო თანხმობა, განკარგულება, მოწონება, ავტორიზაცია, გამოწვევის დაშვება, რეგისტრაცია, ლიცენზია, ბრძანება, ჩანაწერი, რეგისტრაცია ან სხვა უფლებამოსილება), რომელიც უნდა ყოფილიყო მიღებული, განხორციელებული ან შესრულებული იმისათვის, რომ (i) ემიტენტმა კანონიერად შეძლოს, თავისი მნიშვნელოვანი უფლებების მიღება და განხორციელება, და ობლიგაციებიდან და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე გადახდის ვალდებულებების, ამ „პირობების“ მე-5 პუნქტიდან („დათქმები“) გამომდინარე ვალდებულებების, და ობლიგაციებიდან და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე მისი სხვა არსებითი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულება, (ii) უზრუნველყოფილ იქნას ზემოთ აღნიშნული ვალდებულებების ნამდვილობა და მათი აღსრულებადობა, და (iii) ობლიგაციები, პროსპექტი და ხელშეკრულება დასაშვებ იქნას საქართველოს სასამართლოში მტკიცებულების სახით; ან
- (თ) **ნამდვილობა და უკანონო:** ემიტენტი სადაოდ ხდის ობლიგაციების, პროსპექტის, ან „ხელშეკრულების“ ნამდვილობას, ან უარყოფს ობლიგაციებიდან, პროსპექტიდან ან „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე რომელიმე ვალდებულებას, ან ემიტენტის მიერ ობლიგაციების, პროსპექტის ან „ხელშეკრულების“ ფარგლებში ნაკისრი ერთი ან მეტი ვალდებულების შესრულება არის ან გახდება უკანონო, ან რომელიმე ხსენებული ვალდებულება გახდება აღუსრულებადი ან აღარ ჩაითვლება კანონიერად, ნამდვილად ან სავალდებულო ძალის მქონედ.

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

ემიტენტმა „ხელშეკრულებით“ ასევე იკისრა ვალდებულება მასზედ, რომ წლიური აუდიტებული ფინანსური ანგარიშების მომზადებიდან 14 დღის ვადაში, „პროცენტის გადახდის თარიღიდან“ 14 დღის განმავლობაში და

„ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ მოთხოვნის წარდგენიდან 14 დღის ვადაში „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწვდის მისი დირექტორის და ფინანსური დირექტორის მიერ ხელმოწერილ წერილობით დასტურს იმის თაობაზე, რომ გონივრული მოკვლევის შემდეგ, მისი ინფორმაციით და რწმენით, წერილობითი დასტურის თარიღის (შემდგომში „დადასტურების თარიღი“) მდგომარეობით არ დამდგარა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, და „დეფოლტის შემთხვევას“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევას“ ადგილი არ ჰქონია არც წინა „დადასტურების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში (ან, წინა „დადასტურების თარიღის“ არ არსებობის შემთხვევაში, „ხელშეკრულების“ დადების თარიღის შემდგომ პერიოდში), ხოლო „დეფოლტის შემთხვევის“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევის“ არსებობისას ვალდებულია აცნობოს ამგვარი შემთხვევის დეტალები.

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

(ა) „ობლიგაციონერების“ კრებები: „ხელშეკრულება“ შეიცავს დებულებებს „ობლიგაციონერების“ კრებების მოწვევის თაობაზე იმ საკითხების გადასაწყვეტად, რომლებსაც გავლენა აქვს „ობლიგაციონერების“ ინტერესზე, მათ შორის პროსპექტისა და „ხელშეკრულების“ შესაბამისად სათანადოდ მოწვეულ კრებაზე დამსწრე ხმების 75%-ით მიღებული გადაწყვეტილების („სპეციალური გადაწყვეტილება“) თაობაზე წინამდებარე „პირობებში“ ან „ხელშეკრულების“ დებულებებში ცვლილებების და დამატებების შეტანაზე თანხმობის მიცემის მიზნით. ხსენებული კრებები შეიძლება მოწვეული იქნეს ემიტენტის ან იმ „ობლიგაციონერების“ მიერ, რომლებიც ფლობენ დაუფარავი ობლიგაციების ძირითადი რაოდენობის სულ მცირე 10 პროცენტს მაინც. „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეული ნებისმიერი კრების ქვორუმი შედგება თუკი კრებას ესწრება ორი ან მეტი პირი, რომლებიც ფლობენ ან წარმომადგენენ იმ დროისთვის განთავსებული ობლიგაციების ნახევარზე მეტს, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ შემთხვევაში – თუკი მას ესწრება ორი ან მეტი პირი, რომლებიც ფლობენ ან წარმომადგენენ იმ დროისთვის განთავსებული ობლიგაციების 25 პროცენტზე მეტს, ან ნებისმიერი მომდევნო „განმეორებითი კრების“ შემთხვევაში – თუკი მას ესწრება ორი ან მეტი პირი, რომლებიც იმ მომენტისთვის არიან განთავსებული ობლიგაციების მფლობელები ან წარმომადგენენ მათ, მიუხედავად მათ მფლობელობაში არსებული ან წარმოდგენილი ობლიგაციების რაოდენობისა. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც ამგვარი კრების მიერ განსახილველი საკითხი, სხვა თემებთან ერთად, მოიცავს შემდეგს: (i) ობლიგაციების ძირითადი თანხის ან პროცენტის გადახდის ნებისმიერი დადგენილი თარიღის შეცვლა, (ii) ობლიგაციებზე გადასახდელი თანხების დაანგარიშების მეთოდის ცვლილება, (iii) ობლიგაციების ძირითადი თანხის და საპროცენტო სარგებლის ოდენობის ცვლილება, (iv) თანხმობის განცხადება ემიტენტის ან რომელიმე სხვა პირის აქციებში ან სხვა ვალდებულებებში ან ფასიან ქაღალდებში ობლიგაციების გადაცვლაზე, ჩანაცვლებაზე ან კონვერტაციაზე, (v) ობლიგაციებთან დაკავშირებით ანგარიშსწორების ვალუტის შეცვლა (გარდა იმ ცვლილებებისა, რაც მოითხოვება შესაბამისი მარეგულირებელი კანონმდებლობით), (vi) „ობლიგაციონერების“ კრებებზე საჭირო ქვორუმის ან „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად საჭირო ხმების ოდენობის ცვლილება, (vii) „ხელშეკრულების“ მარეგულირებელი სამართლის შეცვლა ან (viii) ქვემოთ აღნიშნული 12(ბ) ქვეპუნქტის (ცვლილება და უფლებაზე უარის თქმა) ფარგლებში მინიჭებული უფლების შენარჩუნებით, წინამდებარე „პირობებით“ გათვალისწინებული „დეფოლტის შემთხვევის“ განმარტების ცვლილება. ასეთ გამონაკლის შემთხვევებში, ქვორუმის არსებობისათვის აუცილებელია კრებას დაესწროს ორი ან მეტი პირი, რომლებიც ფლობენ ან წარმომადგენენ განთავსებული ობლიგაციების არანაკლებ ორ მესამედს, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ შემთხვევაში – არანაკლებ ერთ მესამედს. სათანადო წესით მიღებული ნებისმიერი „სპეციალური გადაწყვეტილება“ სავალდებულო იქნება შესასრულებლად „ობლიგაციონერებისათვის“ (მიუხედავად იმისა ისინი ესწრებოდნენ თუ არა იმ კრებას, რომელზეც ეს გადაწყვეტილება იქნა მიღებული).

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

არცერთი საკითხი (გარდა თავმჯდომარის არჩევისა) არ შეიძლება იქნას განხილული კრებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ საკითხის განხილვის დაწყებისას ქვორუმი არის შემდგარი. თუ კრებისთვის დანიშნული დროიდან 15 წუთის გასვლის შემდეგ არ არის ქვორუმი შემდგარი, კრება უნდა დაიშალოს, თუ მოწვეულია ობლიგაციონერების ან ემიტენტის მიერ და თუ ობლიგაციონერების წარმომადგენელი დაეთანხმება.

კრებაზე დასმული ნებისმიერი კითხვა უნდა გადაწყდეს ხელის აწევით, გარდა იმ შემთხვევისა თუ არ არის მოთხოვნილი ფარული კენჭისყრა თავმჯდომარის, ემიტენტის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის ან ერთი ან მეტი პირის მიერ, რომლებიც წარმომადგენენ ობლიგაციების 2 (ორი) პროცენტს. თავმჯდომარის მიერ გამოცხადება, რომ გადაწყვეტილება არის მიღებული ან არ არის მიღებული, არის დასკვნითი მტკიცებულება ფაქტისა მომხრე ან მოწინააღმდეგე დამსწრე ხმების რაოდენობის მტკიცებულების გარეშე.

თუ ფარული კენჭისყრა არის მოთხოვნილი, ფარული კენჭისყრის შედეგი მიიჩნევა იმ კრების გადაწყვეტილებად, რომელზეც იქნა მოთხოვნილი კრების ჩატარების თარიღით.

ხელის აწევის შემთხვევაში, ყველა პირს, ვინც ესწრება კრებას პირადად და აღრიცხულია, როგორც ობლიგაციონერი ან აგენტი (ფიზიკური პირი ან იურიდიული პირის წარმომადგენელი), ან მინდობილი პირი, აქვს ერთი ხმა. ფარული კენჭისყრის შემთხვევაში, ყველა ასეთ პირს აქვს ერთი ხმა ობლიგაციების ძირითადი თანხის ყოველ 1,000 აშშ დოლარზე, რომელსაც ის ფლობს ან წარმომადგენს (ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში). პირი, რომელსაც აქვს ერთზე მეტი ხმა, არ არის ვალდებული გამოიყენოს ან მისცეს ყველა ხმა ერთგვაროვნად.

ხმების თანაბარი რაოდენობის შემთხვევაში, როგორც ხელის აწევის ისე ფარული კენჭისყრის შემთხვევაში, თავმჯდომარეს აქვს გადამწყვეტი ხმა იმ სხვა ხმებზე დამატებით, რომელიც მას შეიძლება ჰქონდეს.

- (ბ) **ხელშეკრულების ცვლილება და უფლებაზე უარის თქმა:** „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია „ობლიგაციონერების“ თანხმობის გარეშე შეუთანხმდეს ემიტენტს: (i) წინამდებარე „პირობებში“ ან „ხელშეკრულებაში“ ნებისმიერი ფორმალური, უმნიშვნელო ან ტექნიკური ხასიათის ცვლილების შეტანაზე ან გამოვლენილი აშკარა შეცდომის შესწორებაზე, (ii) ნებისმიერ სხვა ცვლილებაზე (გარდა პროსპექტში და „ხელშეკრულებაში“ მითითებული შემთხვევებისა, ან იმ ცვლილებებისა, რომელთა განხორციელება დაუშვებელია შესაბამისი კანონმდებლობით) ან წინამდებარე „პირობების“ ნებისმიერი დებულების იმ დარღვევიდან ან შესაძლო დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე უარის თქმაზე, რაც „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ აზრით არ არის არსებითი „ობლიგაციონერთა“ ინტერესების დასაცავად. ნებისმიერი ასეთი ცვლილება, უფლებამოსილება ან უფლებაზე უარის თქმა ვრცელდება „ობლიგაციონერებზე“. „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მოთხოვნით, ამგვარი ცვლილება შეძლებისდაგვარად სწრაფად უნდა ეცნობოს „ობლიგაციონერებს“ „პირობების“ მე-14 პუნქტის შესაბამისად.
- (გ) **„ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ უფლებამოსილება:** საკუთარი ფუნქციების შესრულებისას, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უნდა ითვალისწინებდეს „ობლიგაციონერთა“, როგორც კლასის, და არა ცალკეულად ინდივიდუალური „ობლიგაციონერის“ ინტერესებს. შესაბამისად, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს და არც რომელიმე „ობლიგაციონერი“ ან „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.
- (დ) ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, წარმომადგენლობის ხელშეკრულებასა და წინამდებარე პროსპექტის დებულებებს შორის წინააღმდეგობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება პროსპექტის დებულებებს.

12. აღსრულება

ნებისმიერ დროს, მას შემდეგ, რაც დადგება ობლიგაციების გადახდის ვადა, “ობლიგაციონერების წარმომადგენელი” უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ და დამატებითი შეტყობინების გარეშე მიმართოს ნებისმიერ ზომას ემიტენტის წინააღმდეგ, რასაც იგი მიიჩნევს მიზანშეწონილად ობლიგაციებისა და „ხელშეკრულების“ პირობების შესრულების მიზნით. ამასთან, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ არ არის ვალდებული განახორციელოს ამგვარი ქმედებები, თუ (ა) აღნიშნულ საკითხზე მას არ მიუღია შესაბამისი მითითება „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ან/და იმ „ობლიგაციონერთა“ ან/და შესაბამისი „ანგარიშის მწარმოებლის“ წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე, რომლებიც ფლობენ მთლიანი განთავსებული ობლიგაციების ერთ მეოთხედს ან მეტს; და (ბ) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ არ არის მიღებული სამართლებრივი დაცვის მექანიზმები მისთვის მისაღები ფორმით ან/და მისთვის წინასწარ არ არის გადახდილი შესაძლო ხარჯები. არცერთი „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ არ არის უფლებამოსილი უშუალოდ განახორციელოს რაიმე სახის ქმედება ემიტენტის წინააღმდეგ, გარდა იმ შემთხვევისა, თუკი „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“, რომელიც ვალდებულია იმოქმედოს, არ განახორციელებს საჭირო ქმედებას გონივრულ ვადაში და ეს უმოქმედობა გრძელდება. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ნებისმიერი „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია დამოუკიდებლად ან სხვა „ობლიგაციონერებთან“ ერთად მიმართოს სასამართლოს, თუკი (i) შესაბამისი გადასახდელის გადახდის ვადიდან გასულია 3 (სამი) თვე ან მეტი, (ii) გადასახდელი თანხა არ არის გადახდილი ემიტენტის მიერ სრული ოდენობით, (iii) არანაირი ქმედება არ არის განხორციელებული „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ ნებისმიერი მიზეზით, და (iv) ამ საკითხთან დაკავშირებით „ობლიგაციონერების“ მიერ მიღებული იქნა „სპეციალური გადაწყვეტილება“.

13. ობლიგაციონერების წარმომადგენლის დაცვა

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

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

14. შეტყობინებები

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციონერებს“ უნდა მიეწოდოს ან შეტყობინების გამოქვეყნებით (მათ შორის, შეუზღუდავად, „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების გზით), ან წინამდებარე „პროსპექტში“ მითითებული „ობლიგაციების“ „ანგარიშის მწარმოებლების“ და „დეპოზიტარის“ ელ. ფოსტაზე ან მისამართზე შეტყობინების გაგზავნის გზით, ან “ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მეშვეობით.

იმ შემთხვევაში, თუ ხდება შეტყობინების მიწოდება გამოქვეყნების ან შესაბამის ელ-ფოსტაზე გაგზავნის გზით, ნებისმიერი მსგავსი შეტყობინება ჩაითვლება სათანადოდ მიწოდებულად მისი გამოქვეყნების ან მისი ელ-ფოსტით გაგზავნის თარიღზე, ან, თუკი შეტყობინების გამოქვეყნება ან ელ-ფოსტაზე გაგზავნა მოხდა ერთ ჯერზე მეტად, შეტყობინება სათანადოდ მიწოდებულად ჩაითვლება - მისი პირველად გასაჯაროების ან ელ-ფოსტაზე

პირველად გაგზავნის თარიღზე. იმ შემთხვევაში, თუ ხდება შეტყობინების მიწოდება მისამართზე გაგზავნის გზით, ნებისმიერი მსგავსი შეტყობინება ჩაითვლება სათანადოდ მიწოდებულად მისი გაგზავნის თარიღიდან მე-4 “სამუშაო დღეს”.

„ობლიგაციონერებმა“ შეტყობინება უნდა გაუგზავნონ „ანგარიშის მწარმოებლებს“ და „დეპოზიტარს“ წინამდებარე „პროსპექტში“ მითითებულ შესაბამის ელ. ფოსტაზე ან მისამართზე, თუ „ანგარიშის მწარმოებლები“ „ობლიგაციონერებს“ სათანადოდ წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებენ.

ყოველგვარი ექვის გამორიცხვის მიზნით, ამ პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინების ფიზიკური სახით შესაბამის მისამართზე გაგზავნის შემთხვევაში, შეტყობინება ითვლება სათანადოდ წესით გაგზავნილად და იგი არ საჭიროებს დამატებით ელ-ფოსტით მეშვეობით გაგზავნას. „ემიტენტი“ მიაწოდებს „ანგარიშის მწარმოებლებს“ ინფორმაციას „ობლიგაციონერების“ კრების მოწვევის შესახებ ან/და შეტყობინებას გამოაქვეყნებს სსიპ - საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს მეშვეობით.

რეგულირებული ინფორმაციის გასაჯაროების მიზნით გამოყენებულ იქნება კანონმდებლობით განსაზღვრული რომელიმე საჯარო წყარო (<https://reportal.ge/>; <https://tse.ge/>; სსიპ – საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, „ემიტენტის“ ვებ-გვერდი), რომლებზეც განხორციელდება რეგულირებული 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 წესი“ (შემდგომში „**გამჭვირვალობის წესი**“) მე-9 მუხლით დადგენილი ვალდებულებების შესრულება:

ა) ნებისმიერი ცვლილება საჯარო ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებთან დაკავშირებით, მათ შორის, ისეთი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდის პირობებში, რომლებმაც შესაძლოა არაპირდაპირი გავლენა იქონიოს ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებზე ან რომლებიც გამომდინარეობს სასესხო პირობებისა და საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებიდან;

ბ) ინფორმაცია სასესხო ფასიანი ქაღალდის საპროცენტო განაკვეთის, პერიოდული გადახდების, კონვერტაციის/გადაცვლის, ყიდვის ან გაუქმების უფლების, ან დაფარვის შესახებ.

გ) ისეთი ინფორმაცია, რომელიც საჭიროა საჯარო ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა უფლებების სათანადოდ განსახორციელებლად;

დ) ინფორმაცია საერთო კრების ადგილის, დროის, დღის წესრიგისა და „ემიტენტის“ პარტნიორთა საერთო კრებაში მონაწილეობის მიღების უფლების შესახებ;

ე) „ემიტენტი“ რეგულირებული ინფორმაციის სხვადასხვა ტიპებთან მიმართებით, გეგმავს ქვემოთ ჩამოთვლილი წყაროების გამოყენებას, რომლის ცვლილების შემთხვევაში შესაბამისად უზრუნველყოფს „ობლიგაციონერთა“ ინფორმირებას:

ე.1) პერიოდული ფინანსური ანგარიშგებები: <https://reportal.ge/>;

ე.2) კრებებთან/გადაწყვეტილებებთან და სხვა მსგავს საკითხებთან დაკავშირებული ინფორმაცია: სსიპ საჯარო რეესტრის პორტალი ან საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე;

ე.3) სხვა ზემოთ ჩამოთვლილი ინფორმაცია ან კანონმდებლობით გამჭვირვალობის ფარგლებში მოთხოვნილი მიმდინარე ანგარიშები: „ემიტენტის“ ან თბილისის საფონდო ბირჟის ვებ-გვერდი;

15. ტერმინთა განმარტება

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

„ანგარიშის მწარმოებელი“ არის სს „გალტ ენდ თაგარტი“ და ასევე სხვა ნებისმიერი ფინანსური ინსტიტუტი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე უფლებამოსილია კლიენტს გაუხსნას და აწარმოოს ფასიანი ქაღალდების ანგარიში.

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

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

„ობლიგაციონერი“/„ინვესტორი“ ნიშნავს „ობლიგაციების“ მესაკუთრეს.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„კონსოლიდირებული EBITDA“ არის ნებისმიერი პერიოდისთვის კონსოლიდირებულ წმინდა მოგებას დამატებული (იმ მოცულობით, რომლითაც ის გამოიქვითება ასეთი კონსოლიდირებული წმინდა მოგების კალკულაციიდან, დუბლირების გარეშე):

- (ა) კონსოლიდირებული საპროცენტო ხარჯი;
- (ბ) კონსოლიდირებული მოგების გადასახადი;
- (გ) კონსოლიდირებული ცვეთის ხარჯი;
- (დ) კონსოლიდირებული ამორტიზაციის ხარჯი;
- (ე) კონსოლიდირებული ვალუტის კონვერტაციიდან მიღებული მოგება-ზარალი;
- (ვ) სხვა არაფულადი გადასახადები, ჩამოწერა ან ელემენტები, რომლებიც ამცირებენ „კონსოლიდირებულ წმინდა მოგებას“, მათ შორის, შეუზღუდავად, გუდვილის ჩამოწერა, აღჭურვილობის გაყიდვით ან აქტივების ნებისმიერი სხვა გასხვისებით მიღებული დანაკარგი ან, აქტივების გაუფასურების რეზერვები ან მათი აღდგენა, საწარმოს მარაგის/ინვენტარის ჩამოწერა, და ნებისმიერი ელემენტი, რომელიც „ემიტენტის“ მიერ კლასიფიცირებულია როგორც სპეციალური, საგანგებო, განსაკუთრებული, უჩვეულო ან არაგანმეორებადი, გამოკლებული შემოსავლის სხვა უნადლო პუნქტები, რომლებიც ზრდის

„კონსოლიდირებულ წმინდა შემოსავალს“ (ნებისმიერი ასეთი უნაღდო პუნქტის გამოკლებით, რომელიც წარმოადგენს მომავალ პერიოდში ფულის მიღებას) თითოეულ შემთხვევაში, ასეთი პერიოდისთვის კონსოლიდირებული და „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად განსაზღვრული მაჩვენებელი. კონსოლიდირებული საპროცენტო ხარჯი და საპროცენტო შემოსავალი, კონსოლიდირებული მოგების გადასახადები, კონსოლიდირებული ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი, სხვა არასაოპერაციო ხარჯების ან შემოსავლების გათვალისწინების გარეშე.

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

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

"მნიშვნელოვანი შვილობილი" არის ემიტენტის ნებისმიერი „შვილობილი“:

- (ა) რომლის შემოსავლები უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისათვის“ შეადგენდა „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული შემოსავლების 5%-ზე მეტს, ან რომელიც უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდის“ დასრულებისას ფლობდა „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული მთლიანი აქტივებიდან 5%-ზე მეტს (უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისათვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული ემიტენტის კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების მიხედვით); ან
- (ბ) რომელსაც გადაეცემა პრაქტიკულად ყველა აქტივი და ვალდებულება ემიტენტის იმ „შვილობილისაგან“, რომელიც ამგვარი გადაცემის მომენტამდე წარმოადგენდა „მნიშვნელოვან შვილობილს“.

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

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

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

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

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

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

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

„ხელმომწერი ინვესტორები“- არიან პოტენციური ინვესტორები, რომელთა განაცხადებიც (მათ შორის, შეცვლილი რაოდენობით) დაკმაყოფილდა;

„შეთავაზების პერიოდი“- არის „შეთავაზების პირობების“ დოკუმენტის შესაბამისად განსაზღვრული პერიოდი

„ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ ან „პირობები“ - ობლიგაციების პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები განისაზღვრება პროსპექტით, მათ შორის, წინამდებარე „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“;

„ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“- შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“;

„ხელშეკრულება“- ემიტენტსა და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს შორის გაფორმებული ობლიგაციების გამოშვების პირობების შესახებ ხელშეკრულება;

„დათქმები“- ობლიგაციების გამოშვების პირობების მე-5 პუნქტით და „ხელშეკრულების“ მე-6 მუხლით გათვალისწინებული დათქმები;

„კალკულაციის და გადახდის აგენტი“- სს „გალტ ენდ თაგარტი“

„კალკულაციის და გადახდის აგენტის მომსახურების ხელშეკრულება“- „ემიტენტსა“ და „კალკულაციის და გადახდის აგენტს“ შორის დადებული „კალკულაციის და გადახდის აგენტის მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება“

„გათვითცნობიერებული (გამოცდილი) ინვესტორი“- გათვითცნობიერებული (გამოცდილი) ინვესტორი - პირი, რომელსაც მინიჭებული აქვს გათვითცნობიერებული ინვესტორის სტატუსი საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2020 წლის 16 დეკემბრის N223/04 ბრძანებით დამტკიცებული „პირის გათვითცნობიერებულ ინვესტორად აღიარების წესის“ შესაბამისად.

16. პუნქტის ბათილობა

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 კანონმდებლობით.

17. მარეგულირებელი სამართალი და იურისდიქცია

- (ა) მარეგულირებელი სამართალი: პროსპექტი და ობლიგაციები, ასევე მათგან გამომდინარე ან მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი არასახელშეკრულებო ვალდებულება, წესრიგდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
- (ბ) იურისდიქცია: საქართველოს სასამართლოებს გააჩნიათ ექსკლუზიური კომპეტენცია პროსპექტთან ან ობლიგაციებთან დაკავშირებით წარმოშობილ ნებისმიერ დავაზე (მათ შორის ნებისმიერ სარჩელზე, დავაზე ან შეუთანხმებლობაზე პროსპექტის ან/და ობლიგაციების გამოშვებასთან, მოქმედების შეწყვეტასთან ან ნამდვილობასთან დაკავშირებით, ან პროსპექტიდან ან ობლიგაციებიდან გამომდინარე ნებისმიერ არასახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებით).

ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში

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

პროცენტზე საშემოსავლო გადასახადის დაკავება

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

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

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

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

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

ობლიგაციების გასხვისების დაბეგვრა

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

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

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

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

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

არარეზიდენტი ფიზიკური პირების შემოსავალი (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება 20 პროცენტის განაკვეთით თუ ამგვარი რეალიზაცია საგადასახადო ვალდებულებას წარმოშობს, გამყიდველი არარეზიდენტი ფიზიკური პირი ვალდებული იქნება სწორად მოახდინოს გადასახადის ანგარიშგება და გადახდა საგადასახადო ორგანოში ან, თუ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის საშუალებით, ეს კომპანია იქნება პასუხისმგებელი ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე. საქართველოში მოგების გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ, რომელიც საქართველოს აქვს გაფორმებული ქვეყანასთან, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი. გამონაკლისები შეიძლება გავრცელდეს ობლიგაციების ცალკეულ მფლობელებზე, თუ ისინი ობლიგაციებს ფლობენ ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნით და არ იყენებენ მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

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

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

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

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

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

ძირითადი თანხის გადახდის დაბეგვრა

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

დამატებული ღირებულების გადასახადი

ობლიგაციების რეალიზაცია (მიწოდება) თავისუფლდება დამატებული ღირებულების გადასახადისგან საქართველოში.