

## შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

“აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“

(საიდენტიფიკაციო კოდი: 404851503)

ობლიგაციების წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტი

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

აღნიშნული დოკუმენტით განისაზღვრება 39,500,000 (ოცდაცხრამეტი მილიონ ხუთასი ათას) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის (შემდგომში - „კუპონი“, ან „პროცენტი“ ან „საპროცენტო სარგებელი“) და „ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ შესაბამისად განსაზღვრული უფლებების მქონე, არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი, ემიტენტის მიერ გამოსყიდვის ოფციის მქონე, დემატერიალიზებული ობლიგაციების (შემდგომში „ობლიგაციები“) შეთავაზების პირობები. საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარედგინება არაუგვიანეს 3 ივლისისა.

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ („ემიტენტი“, „კომპანია“) არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი მწვანე ობლიგაციები („ობლიგაციები“)
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404851503) მისამართი: ვაჟა-ფშაველას გამზირი N70, თბილისი, საქართველო. ელ. ფოსტა: <a href="mailto:info@igdevelopment.ge">info@igdevelopment.ge</a> ვებ-გვერდი: <a href="http://www.igdevelopment.ge">www.igdevelopment.ge</a> ტელეფონი: (995 32) 2 20 00 10.
განთავსების აგენტის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206) მისამართი: საქართველო, თბილისი 0108, ჰუმბინის ქ. N3 ელ-ფოსტა: <a href="mailto:st@gt.ge">st@gt.ge</a> ვებ-გვერდი: <a href="https://galtandtaggart.com/en">https://galtandtaggart.com/en</a> 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: <a href="mailto:info@nbg.gov.ge">info@nbg.gov.ge</a> ვებგვერდი: <a href="http://www.nbg.gov.ge">www.nbg.gov.ge</a> ტელ: (+995 32) 2 40 64 06 ფაქსი: (+995 32) 2 40 65 77
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	1 დეკემბერი, 2025 წელი
პროსპექტის მოქმედების ვადა	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.

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი:

შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ (ს/ნ: 404851503)

ხელმოწერილია შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ სახელით:

**ხელმოწერი:**  
სახელი, გვარი: მინდია საბანაძე



თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:  
თარიღი: 19.06.2026.

**ხელმოწერი:**  
სახელი, გვარი: ლევან მესხელი

ლევან მესხელი

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:  
თარიღი: 19.06.2026.

**ხელმოწერი:**  
სახელი, გვარი: ლაშა კახიშვილი

თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერა:  
თარიღი: 19.06.2026.

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

**ხელმოწერი:**  
სახელი, გვარი: ქეთევან თოიბე

თანამდებობა: დირექტორის მოადგილე

ხელმოწერა: ქ. თოიბე  
თარიღი: 19.06.2026.

## ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ

### ობლიგაციების ძირითადი მახასიათებლები:

ობლიგაციის საპროცენტო სარგებელი (კუპონი)	ობლიგაციაზე საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება მისი ნომინალური ღირებულებიდან და შეადგენს წლიურად 7.00-7.50%-ს. საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონი) დადგენა ხდება ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან გამომდინარე (Book-building).
ობლიგაციების ამორტიზაციის პირობები	ობლიგაციების ძირითადი თანხის გადახდა სრულად მოხდება ობლიგაციების დაფარვის თარიღში.
სარგებლის (პროცენტის) დარიცხვა და გადახდა	ობლიგაციებს პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით ობლიგაციების გამოშვების და განთავსების თარიღიდან ობლიგაციების განადღების (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 365 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება წელიწადში ორჯერ, საორიენტაციოდ 8 ივლისს და 8 იანვარს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება საორიენტაციოდ 2027 წლის 8 იანვარს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ობლიგაციებთან დაკავშირებული უფლებები და შეზღუდვები	„ობლიგაციების შეთავაზების პირობებით“ განსაზღვრულის გარდა, პროსპექტით არ არის გათვალისწინებული ობლიგაციებთან დაკავშირებული რაიმე 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 საორიენტაციოდ 2028 წლის 8 ივლისს.
ცენტრალური დეპოზიტარის საკონტაქტო ინფორმაცია	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: <a href="mailto:info@gcsd.ge">info@gcsd.ge</a>
სავაჭროდ დაშვება	ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ განაცხადით მიმართოს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ან „თბილისის საფონდო ბირჟას“ ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე.  “ემიტენტი” აკმაყოფილებს ფასიანი ქაღალდების სავაჭრო სისტემასა და ლისტინგში დაშვების შესახებ დებულების პირობებს.

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

**ინფორმაცია შეთავაზების შესახებ:**

შეთავაზება	39,500,000 აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით საორიენტაციოდ 2028 წლის 8 ივლისი.
ობლიგაციების განთავსების მინიმალური მოცულობა	1 ობლიგაცია.
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	1,000 (ათასი) აშშ დოლარი
ობლიგაციების რაოდენობა	39,500 (ოცდაცხრამეტი ათას ხუთას) ცალამდე.
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	39,500,000 (ოცდაცხრამეტი მილიონ ხუთასი ათას) აშშ დოლარამდე.
ობლიგაციების გამოშვების ფასი	ობლიგაციის ნომინალური ღირებულების 100%.
ობლიგაციების გამოშვების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება საორიენტაციოდ 2026 წლის 8 ივლისს.
ემისიის დამტკიცების შესახებ პარტნიორთა (აქციონერთა) კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებები	სამეთვალყურეო საბჭოს 2025 წლის 27 ნოემბრის 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 გადავადებული განთავსების თარიღამდე დარიცხული სარგებელი.
გამოსყიდვის ოფცია	„ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ შესაბამისად დადგენილ შემთხვევებში, „ობლიგაციებს“ გააჩნია გამოსყიდვის ოფცია, როგორც ეს განსაზღვრულია „ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ მე-6 პუნქტით („ობლიგაციების გამოსყიდვა და შექენა“).
შეთავაზების პერიოდი	დროის მონაკვეთი წინასწარი პროსპექტის დამტკიცების შემდეგ, ამავე პროსპექტის და რელევანტური წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებგვერდზე გამოქვეყნებიდან შეთავაზების დასრულებამდე, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ფასიანი ქაღალდების შექენა.
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 საორიენტაციოდ 2028 წლის 8 ივლისს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ფასიანი ქაღალდების რიგითობა კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუუნარობის/გაკოტრების შემთხვევაში	<p>გაკოტრების შემთხვევაში, ფასიანი ქაღალდების მფლობელები წარმოადგენენ არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებს. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რიგითობა შემდეგია:</p> <p>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);</p> <p>ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ მოვალის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები;</p> <p>გ) პრეფერენციული მოთხოვნები;</p> <p>დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები;</p> <p>ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი საგადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ კატეგორიას მიეკუთვნება „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები.</p> <p>დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში „ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები“.</p>
კალკულაციის და გადახდის აგენტი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ: 211359206).
დეფოლტი	თუ ადგილი ექნება „დეფოლტის შემთხვევას“, ობლიგაციონერებს შეუძლიათ პროსპექტით განსაზღვრული პირობებით მიმდინარე მოთხოვნები გამოაცხადოს ვადამოსულად და მოითხოვოს „ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა: (იხილეთ პროსპექტის თავის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, ქვეპუნქტი - 9 „დეფოლტის შემთხვევები“).

შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება	ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა სახსრები მოხმარდება ობლიგაციების რეფინანსირებას და კაპიტალური დანახარჯების გაწევას. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“.
წმინდა სახსრები	გამოშვებული ობლიგაციების სრული განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები არ იქნება გამოშვებული ჯამური ნომინალური ღირებულების 98%-ზე ნაკლები.
რეალიზაციის და გასხვისების შეზღუდვები	ობლიგაციების შეთავაზება მოხდება მხოლოდ საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა.
იურისდიქცია	„პროსპექტიდან“ გამომდინარე და მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა გადაწყდება საქართველოს საერთო სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით, წინამდებარე „პროსპექტით“ განსაზღვრული წესით.
ობლიგაციების განთავსების ხელშეკრულების პირობები	ხელშეკრულება ავალდებულებს განთავსების 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 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“, მეორე მხრივ, „განთავსების აგენტსა“ და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ „განთავსების აგენტსა“ და ინვესტორებს 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“ შექმნაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა „განთავსების აგენტი“.

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.

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

## შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“

(საიდენტიფიკაციო კოდი 404851503)

ობლიგაციების ემისიის პროგრამის პროსპექტი

82,000,000 (ოთხმოცდაორი მილიონი) აშშ დოლარის ექვივალენტამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების პირდაპირი, არასუბორდინირებული ობლიგაციები გამოშვებული დოლარში ან ევროში ერთი ან რამდენიმე ემისიით ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებად. აღნიშნული ემისი(ებ)ისთვის (პირველი ემისიის თარიღს აზუსტებს აღნიშნული ობლიგაციების „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“, ხოლო შემდგომი ემისიების სავარაუდო გამოშვების თარიღი დაზუსტდება შესაბამისი შეთავაზების დოკუმენტის საშუალებით), თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ერთი ათასი) ერთეული შესაბამის ვალუტაში; შესაბამისი ემისიის ვალუტა დაზუსტდება მისი შესაბამისი „შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“ 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) კვარტალური; 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 და 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. საჯარო შეთავაზების ფარგლებში, დაუშვებელია შეთავაზების (Book-building-ის) დაწყება, წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის წარდგენისა და აღნიშნული დოკუმენტის გასაჯაროების გარეშე. ამასთან, წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით განსაზღვრულ ფარგლებში საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტში/პროსპექტში ასახვას.

მწვანე ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

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

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

დეკლარაციის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი:

შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ (ს/ნ: 404851503)

პასუხისმგებელი პირის განცხადება:

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

ხელმოწერილია შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ სახელით:

**ხელმოწერი:**

სახელი: მინდია საბანაძე

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი:

Mindia  
Sabanadze  
01023002458

Digitally signed by  
Mindia Sabanadze  
Date: 2025.11.27  
17:55:14

**ხელმოწერი:**

სახელი: ლევან მესხელი

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

ხელმოწერი:

სახელი: ლაშა კახიშვილი

თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

**ხელმოწერი:**

სახელი: ქეთევან თოიძე

თანამდებობა: დირექტორის მოადგილე

ხელმოწერა:

თარიღი: 27.11.2025

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

### **პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:**

ამასთანავე, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც შესაძლოა ცალსახად იქნას გათვალისწინებული შესაბამისი კანონმდებლობით, არც ერთი პირი, გარდა ემიტენტისა, მათ შორის, არც ემიტენტის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი, ფინანსური დირექტორი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, 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 პასუხისმგებელი წინამდებარე პროსპექტის შინაარსზე, მასში წარმოდგენილი ინფორმაციის უტყუარობაზე ან სისრულეზე, ან მათ მიერ ან მათი სახელით კომპანიასთან დაკავშირებით გაკეთებულ რომელიმე განცხადებაზე, ან წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების 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 მათ რაიმე სხვა განცხადებასთან დაკავშირებით.

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

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

**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 0108, პუშკინის N3, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი“) და შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“-ს (შემდგომში „კომპანია“ ან „ემიტენტი“), რომ ინვესტორი (i) იმყოფება ამერიკის შეერთებული შტატების ფარგლებს გარეთ და არ არის ამერიკის მოქალაქე (აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის „S“ რეგულაციით განსაზღვრული მნიშვნელობით) და (ii) იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, ან/და (iii) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, სადაც იგი იმყოფება.

იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდა ელექტრონული ფორმით, კომპანია, განთავსების აგენტი ან/და რომელიმე მათთან აფილირებული პირები არ იქნებიან რაიმე სახით ვალდებული ან პასუხისმგებელი

ელექტრონული და ნაბეჭდი ფორმატით გავრცელებული პროსპექტის ვარიანტებს შორის არსებულ რაიმე სხვაობაზე ან/და კომპიუტერული პროგრამის ვირუსებისაგან ან სხვა დამაზიანებელი ელემენტებისაგან დაცვაზე, რაც შესაძლოა 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 რაიმე მსგავსი ცვლილება მოხდება დამტკიცებიდან შეთავაზებამდე, პროსპექტში შესაბამისად განახლება.

ნაბეჭდი სახით პროსპექტი ხელმისაწვდომია განთავსების აგენტისადმი მიმართვის საფუძველზე.

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

დამტკიცებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ

დამტკიცების თარიღი:

-----  
  
ბედი 11.2025

1 ივნისი 2025წ.

## სარჩევი

სარჩევი .....	5
პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა.....	6
შესავალი .....	6
ძირითადი ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ.....	9
ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები .....	15
მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ემიტენტის საქმიანობისა და შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისთვის.....	22
შეთავაზების პირობები და ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები: .....	23
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება.....	24
სარეგისტრაციო დოკუმენტი.....	27
დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი.....	27
ძირითადი საქმიანობა .....	29
საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა .....	48
ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა.....	48
კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა.....	68
კაპიტალიზაცია და დავალიანება.....	74
რისკის ფაქტორები .....	80
ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები .....	80
ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები.....	90
მარეგულირებელი გარემო .....	105
მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი .....	110
კაპიტალი .....	117
დივიდენდების პოლიტიკა.....	119
სასამართლო პროცესები .....	119
ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა...	121
დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ნახსენებია/მითითება არის გაკეთებული რეგისტრაციის დოკუმენტში.....	122
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა .....	123
ობლიგაციების გამოშვების პირობები.....	131

## პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

### შესავალი

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ (“ემიტენტი”, “კომპანია”) არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი მწვანე ობლიგაციები (“ობლიგაციები”)
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ (საიდენტიფიკაციო კოდით 404851503) <b>მისამართი:</b> ვაჟა-ფშაველას გამზირი N70, თბილისი, საქართველო. <b>ტელეფონი:</b> (995 32) 2 20 00 10. <b>ელ-ფოსტა:</b> info@igdevelopment.ge <b>ვებ-გვერდი:</b> www.igdevelopment.ge
განთავსების აგენტის/შეთავაზების განმხორციელებელი პირის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206), <b>მისამართი:</b> საქართველო, თბილისი 0108, პუშკინის N3, <b>ტელეფონი:</b> (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; <b>ელ-ფოსტა:</b> st@gt.ge <b>ვებ-გვერდი:</b> https://www.galtandtaggart.com/en
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი, <b>მისამართი:</b> თბილისი, 0114, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1 <b>ტელეფონი:</b> +995 322 406 406; <b>ელ-ფოსტა:</b> info@nbg.gov.ge; <b>ვებ-გვერდი:</b> www.nbg.gov.ge;
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	1 დეკემბერი, 2025 წელი.
პროსპექტის მოქმედების ვადა	წინასწარი პროსპექტის დამტკიცებიდან 12 თვე

### მნიშვნელოვანი მითითებები:

ზოგადი მიმოხილვა წარმოადგენს პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს;

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

ემიტენტს შესაძლებელია დაეკისროს პასუხისმგებლობა, თუ ზოგადი მიმოხილვის ნაწილი შეცდომაში შემყვანია, ან არაზუსტია, ან არ არის ძირითადი პროსპექტის შესაბამისი ან თუ არ იძლევა 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 კაპიტალდაბანდებისათვის 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 ვითარების ცვლილებიდან გამომდინარე, რისი ასახვაც ხდება საბოლოო პროსპექტში (მაგ. საპროცენტო განაკვეთის დაზუსტება, ტექნიკური ხარვეზის გასწორება, ემისიის მოცულობის დაზუსტება, და ა.შ.). აღნიშნულის თაობაზე ემიტენტი მოახდენს ინვესტორთა ინფორმირებას კანონით დადგენილი წესით. აქ აღნიშნული ობლიგაციების გაყიდვა, ან ობლიგაციების ყიდვის საჯარო შეთავაზება არ შეიძლება გაკეთდეს მანამ, სანამ არ მოხდება პროსპექტის დამტკიცება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ.

ამ პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციების შეთავაზება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით 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 აკეთებს არანაირ განცხადებას და არ იძლევა გარანტიას ობლიგაციების პოტენციური ან ფაქტიური მყიდველების მიმართ, ამ უკანასკნელთა მიერ ობლიგაციებში ინვესტირების კანონიერების შესახებ რომელიმე საინვესტიციო ან მსგავსი კანონმდებლობის მიხედვით, რომელსაც ექვემდებარება ან შესაძლოა დაექვემდებაროს ამგვარი მყიდველი.

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

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

**გაფრთხილება**

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

- i. გააჩნდეს საკმარისი ცოდნა და გამოცდილება ობლიგაციების, მათში კაპიტალდაბანდების სარგებლისა და რისკების, ასევე წინამდებარე პროსპექტში და ნებისმიერ შესაბამის შესწორებაში მოყვანილი ინფორმაციის ჯეროვანი შეფასებისთვის;
- ii. გააჩნდეს 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 (ევრო ან დოლარი) განსხვავდება იმ ვალუტისაგან, რომელშიც ინვესტიციებს იზიდავს ან ახორციელებს პოტენციური ინვესტორი;

- iv. შეეძლოს ობლიგაციების პირობების სრულყოფილი გაგება და ის უნდა იცნობდეს შესაბამისი ფინანსური ბაზრის მახასიათებლებს;
- v. გააჩნდეს შესაძლებლობა შეაფასოს (თავად ან ფინანსური მრჩევლის დახმარებით) ეკონომიკური, საპროცენტო განაკვეთის და სხვა ფაქტორების შესაძლო განვითარების სცენარები, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს მის ინვესტიციებზე და შესაბამისი რისკის აღების შესაძლებლობაზე.

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

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.“*

**ძირითადი ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ**

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

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

ამჟამად კომპანიას (2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით) დასაქმებული ჰყავს 170-მდე თანამშრომელი. კომპანიის ძირითადი საქმიანობა მიმართულია მცირე, საშუალო და მსხვილი ზომის საცალო მოვაჭრეების მომსახურებაზე, მათთვის სხვადასხვა საჭიროებაზე მორგებული პროდუქტის შეთავაზებით.

კომპანია მომხმარებლებს დედაქალაქის მასშტაბით სთავაზობს საცალო და საოფისე ფართებს გასაქირავებლად, რომლებიც განთავსებულია 4 ლოკაციაზე: სითი მოლი ქავთარაძე, სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა, სითი მოლი გლდანი და სითი თაუერი. აქედან პირველ სამ ლოკაციაზე ხდება კომერციული ფართების გაქირავება, ხოლო სითი თაუერი წარმოადგენს საოფისე ფართებს. კომპანია აქირავებს სხვადასხვა ზომის ფართებს, კოსკებისა და დახლების ჩათვლით რათა მოერგოს ბიზნესის მრავალფეროვან მოთხოვნებს.

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

ქონების სახელწოდება	მისამართი	ჯამური საიჯარო ფართობი (კვ.მ)	ოპერირების დაწყების თარიღი
სითი მოლი ქავთარაძე	თბილისი, პ. ქავთარაძის ქ. #1	9,492	მარტი, 2012
სითი მოლი გლდანი	თბილისი, ილია ვეკუას ქ. #27	17,412	სექტემბერი, 2016
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა	თბილისი, პ. ქავთარაძის ქ. #1	46,400	ოქტომბერი, 2019
სითი თაუერი, ვაჟა-ფშაველა	თბილისი, ვ. ფშაველას გამზ. #70	6,500	ნოემბერი, 2020

კომპანიის საინვესტიციო ქონების დატვირთულობა შესაბამისი პერიოდებისთვის:

კვ.მ., %	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა	46,400 (100%)	46,400 (100%)	46,400 (100%)	46,400 (99%)
სითი მოლი გლდანი	17,412 (100%)	17,412 (100%)	17,412 (100%)*	21,472 (100%)
სითი მოლი ქავთარაძე	9,492 (100%)	9,492 (100%)	9,492 (100%)	9,492 (99%)
სითი თაუერი	6,500 (71%)	6,500 (80%)	6,500 (80%)	6,500 (91%)
<b>სულ ფართები</b>	<b>79,804 (98%)</b>	<b>79,804 (98%)</b>	<b>79,804 (98%)</b>	<b>83,864 (99%)</b>

\* 2024 წლიდან „სითი მოლი გლდანი“-ს ტერიტორიაზე მიმდინარე სამშენებლო სამუშაოების გამო დროებით დაიკეტა ერთი ობიექტი, ამის გამო წმინდა საიჯარო ფართში ჩანს კლება. უნდა აღინიშნოს, რომ ერთი ობიექტიდან მიღებული შემოსავლების დროებით კლებას ემიტენტის საერთო შემოსავლიანობაზე გავლენა ჯამურად არ მოუხდენია.

## მოკლე ინფორმაცია სექტორთან დაკავშირებით

### თბილისის სავაჭრო უძრავი ქონება

ბოლო წლებში მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა, რაც ეტაპობრივად მოიცავდა მომხმარებელთა პრეფერენციების ცვლილებას – არაორგანიზებული და ღია ვაჭრობიდან კარგად ორგანიზებულ, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებისკენ. ერთ სულ მოსახლეზე მთლიანი შიდა პროდუქტი (მშპ) 2015-2024 წლებში გაიზარდა 9,274 ლარიდან 24,872 ლარამდე. საბითუმო და საცალო ვაჭრობა კვლავაც ერთ-ერთ ძირითად მამოძრავებელ ძალად რჩება საქართველოს ეკონომიკაში, რომლის მიერ შექმნილი დამატებული ღირებულება შეადგენს დაახლოებით 12.2 მილიარდ ლარს, რაც მთლიანი მშპ-ს დაახლოებით 15%-ს წარმოადგენს, ეს მაჩვენებელი ინდივიდუალურ სექტორებს შორის ყველაზე მაღალია. აღნიშნული ფაქტი ხაზს უსვამს სექტორის სტრატეგიულ მნიშვნელობას და მის პირდაპირ ზემოქმედებას საცალო უძრავი ქონების ბაზრის დინამიკაზე.

საცალო ვაჭრობის სექტორმა 2018–2024 წლებში აჩვენა სტაბილური ზრდა, რაც ხაზს უსვამს მის მნიშვნელოვან როლს საქართველოს მომსახურების სექტორზე დაფუძნებულ ეკონომიკაში. სექტორის ბრუნვა გაიზარდა 2018 წლის 10.6 მილიარდი ლარიდან 2024 წლის 22.8 მილიარდ ლარამდე.

ტურიზმი თბილისის საცალო ვაჭრობის ეკონომიკის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან მამოძრავებელ ძალად რჩება, რომელიც განაპირობებს მოთხოვნის ზრდას როგორც სავაჭრო ცენტრებსა, ისე ქუჩის საცალო ობიექტებზე, ვიზიტორთა რაოდენობისა და მათ მიერ გაწეული ხარჯების ზრდის შედეგად. ტურისტების მიერ საყიდლებზე დახარჯული თანხა თითქმის სამჯერ გაიზარდა და მიაღწია 2.9 მილიარდ ლარს.

თბილისის სავაჭრო სივრცეში კვლავაც გავრცელებულია ძველებური ღია ბაზრები და ბაზრობები. 2024 წელს თბილისში საცალო ვაჭრობის ფართების 49% ღია ტიპის ბაზრებსა და ბაზრობებზე მოდიოდა, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებზე 25%, სპეციალიზირებულ ცენტრებში 15%, ხოლო მთავარ ქუჩებზე 11%. თუმცა, საცალო უძრავი ქონების მიწოდების ზრდა ძირითადად განპირობებულია თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების გაფართოებით. არსებული დაგეგმილი პროექტებიდან გამომდინარე, მოსალოდნელია, რომ აღნიშნული ტენდენცია საშუალო ვადიან პერსპექტივაშიც გაგრძელდება.

### თბილისის საოფისე უძრავი ქონება

თბილისი წარმოადგენს საოფისე უძრავი ქონების ბაზრის ძირითად ცენტრს, რაც განპირობებულია დედაქალაქის დომინანტური როლით ქვეყნის ეკონომიკურ საქმიანობაში. ქვეყნის ბიზნეს სექტორის ბრუნვის დაახლოებით 80% გენერირდება თბილისში, რაც განაპირობებს საოფისე უძრავი ქონების მკვეთრ კონცენტრაციას ქალაქის ფარგლებში. მოქმედი საწარმოების რაოდენობის სტაბილური ზრდა დამატებით აძლიერებს საოფისე ფართების მოთხოვნას, რაც ასახავს თბილისის ცენტრალურ მნიშვნელობას ქვეყნის ეკონომიკურ სტრუქტურაში.

თბილისში გასაქირავებელი ბიზნესცენტრების ჯამურმა ფართობმა გასული ათწლეულის განმავლობაში მნიშვნელოვანი ზრდა აჩვენა, 2014 წელს დაახლოებით 178,000 კვ.მ-დან 2024 წელს 339,000 კვ.მ-მდე. ეს 90%-იან ზრდას გულისხმობს და განპირობებულია როგორც თანამედროვე ხარისხის საოფისე ფართებზე მზარდი მოთხოვნით, ასევე ქალაქის როლით, რომელიც ქვეყნის მთავარი ბიზნეს ჰაბის როლს ასრულებს. მოსალოდნელია, რომ აღმავალი ტენდენცია გაგრძელდება. მომდევნო 5 წლის განმავლობაში დაგეგმილია საოფისე ფართის დაახლოებით 136,000 კვადრატული მეტრით ზრდა.

თბილისს არ აქვს მკაფიოდ განსაზღვრული ცენტრალური ბიზნეს უბანი. საოფისე ფართების მიწოდება გაფანტულია სამ ცენტრალურ უბანში - საბურთალოში, ვაკესა და მთაწმინდაზე, რომლებიც ერთობლივად მოიცავს ბიზნესცენტრების საერთო მოცულობის დაახლოებით 85%-ს. შედეგად, ბიზნესცენტრების იჯარის დონე უფრო მეტად განისაზღვრება შენობების ხარისხით, ვიდრე მათი მდებარეობით.

თბილისში მდებარე ბიზნესცენტრების საშუალო შეწონილი ქირის მაჩვენებელი 2017–2025 წლებში ყველა კლასში სტაბილურად მზარდ ტენდენციას აჩვენებს. მაღალი კლასის ქირა კვლავ ყველაზე მაღალია და ზომიერად გაიზარდა

აღნიშნული პერიოდის განმავლობაში – 27.0 აშშ დოლარიდან 27.6 აშშ დოლარამდე კვ.მ/თვეში, რაც მაღალი ხარისხის ოფისებზე მდგრად მოთხოვნას ასახავს. საშუალო კლასის ქირები კი გაიზარდა – 14.5 აშშ დოლარიდან 16.6 აშშ დოლარამდე კვ.მ/თვეში, რაც მიუთითებს საშუალო დონის ოფისებზე სტაბილურად მზარდ ინტერესზე, ძირითადად ადგილობრივი კომპანიების მხრიდან. ბიუჯეტური ბიზნესცენტრების ქირა, რომელიც თავდაპირველად 6.7 აშშ დოლარიდან იწყებოდა, ასევე გაიზარდა და 10.1 აშშ დოლარს მიაღწია კვ.მ/თვეში. საერთო ჯამში, აღნიშნული ტენდენცია მიუთითებს ქირის განაკვეთების ზრდაზე ყველა სეგმენტში.

თბილისის ბიზნესცენტრებში მოიჯარეთა სტრუქტურა აჩვენებს, რომ საოფისე სივრცეების უდიდეს ნაწილს ფინანსური ინსტიტუტები იკავებენ, მათ შორის ბანკები, სადაზღვევო და საინვესტიციო კომპანიები. მეორე ყველაზე მსხვილი სეგმენტია საინფორმაციო ტექნოლოგიებისა და ბიზნეს პროცესების აუტოსორსინგის (IT & BPO) კომპანიები, რომლებიც ბოლო წლებში მოთხოვნის ძირითად წყაროდ იქცნენ. გარდა ამისა, დიპლომატიური მისიებიც მნიშვნელოვან ადგილს იკავებენ საოფისე სივრცეში, რაც მიუთითებს საერთაშორისო კომპანიების მხრიდანაც გარკვეულ მოთხოვნას. ბაზარზე დომინირებენ ფინანსური და ცოდნაზე დაფუძნებული ინდუსტრიები, რომლებიც ხასიათდებიან სტაბილური, გრძელვადიანი საოფისე მოთხოვნით. სამომავლო ზრდა მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებული იქნება საქართველოს შესაძლებლობაზე, მოიზიდოს მეტი IT და აუტოსორსინგის კომპანია, რომლებიც, სავარაუდოდ, დარჩებიან ბაზრის განვითარების მთავარ მამოძრავებელ ძალად.

## კომპანიის აქციონერები და საბოლოო ბენეფიციარები

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

ემიტენტის შვილობილი კომპანია არის შპს „გრატო სითი სენტერ“, რომელიც ემიტენტის 100%-იანი მფლობელობის ქვეშ არის.

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

## ემიტენტის დირექტორები

ლევან მესხელი - დირექტორი

ლაშა კახიშვილი - ფინანსური დირექტორი

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

## ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტში ჩართული მესამე პირები ან ექსპერტები

**ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი:** შპს „დელოიტი და ტუში“. საიდენტიფიკაციო კოდი:204422240. მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟაფშაველას გამზ., N 70, ბიზნეს ცენტრი სითი თაუერი, მე-17 სართული

კომპანიას შეეცვალა ფინანსური აუდიტორი 2023 წელს, 2022 წლის ჩათვლით კომპანიის აუდიტორი იყო შპს „ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო“. საიდენტიფიკაციო კოდი: 405220611. მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ალექსიძე მერაბის ქ. (აკადემიქალაქი) 12, ბლოკი ბ, სასტუმრო აპარტამენტი, ბ. 41. ელ-ფოსტა: ge\_office@pwc.com

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

## შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირები

**განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი:** სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206), რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო; მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა; მის: საქართველო, თბილისი 0108, აღმაშენებლის გამზ. N79, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge

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

## პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტი

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

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტთან, კერძოდ, განთავსების აგენტის 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**

კომპანიის ფინანსური უწყისები მომზადებულია საერთაშორისო ფინანსური სტანდარტების (IFRS)-ის მიხედვით და გამჟღავნებულია შესაბამის ქვეთავებში („ფინანსური მდგომარეობა“, „საოპერაციო შედეგები“, „ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი“);

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

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

ასევე 2024 და 2025 წლების ნახევარ წლიური ანგარიშები მომზადებულია მენეჯმენტის მიერ, შესაბამისად არ არსებობს იმის რწმუნება, რომ მენეჯერული აღრიცხვისთვის მომზადებული ფინანსური უწყისები თანხვედრაში იქნება აუდიტირებულ მონაცემებთან.

თუ სხვაგვარად არ არის დაზუსტებული, ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების ქვეთავში ყველგან წარმოდგენილია ინდივიდუალური ანგარიშგებები.

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება, ათასი ლარი	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
ამონაგები	52,014	46,172	100,929	88,202
საოპერაციო ხარჯები	(13,216)	(11,974)	(30,083)	(26,744)
<b>საოპერაციო მოგება</b>	<b>38,798</b>	<b>34,198</b>	<b>70,846</b>	<b>61,458</b>
ფინანსური და სხვა ხარჯები	(3,939)	(7,646)	(13,140)	(9,839)
<b>მოგება დაბეგრამდე</b>	<b>34,859</b>	<b>26,552</b>	<b>57,706</b>	<b>51,618</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	(1,300)	-	(743)	(511)
<b>წმინდა მოგება</b>	<b>33,558</b>	<b>26,552</b>	<b>56,963</b>	<b>51,107</b>

	30 ივნისი 2025 (არააუდიტირებული)	30 ივნისი 2024 (არააუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2024 (აუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2023 (აუდიტირებული)
მოკლევადიანი აქტივები, სულ	26,250	30,426	27,866	26,390
გრძელვადიანი აქტივები, სულ	424,945	319,063	402,731	301,955
<b>აქტივები, სულ</b>	<b>451,195</b>	<b>349,488</b>	<b>430,597</b>	<b>328,345</b>
მოკლევადიანი ვალდებულებები, სულ	91,697	54,367	73,346	29,880
გრძელვადიანი ვალდებულებები, სულ	129,802	117,817	153,746	147,712
<b>ვალდებულებები, სულ</b>	<b>221,500</b>	<b>172,184</b>	<b>227,091</b>	<b>177,592</b>
საწესდებო კაპიტალი	0.2	0.2	0.2	0.2
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	8,814	8,814	8,814	8,814
გაუნაწილებელი მოგება	220,881	168,491	194,692	141,939
<b>კაპიტალი, სულ</b>	<b>229,695</b>	<b>177,305</b>	<b>203,505</b>	<b>150,753</b>

**ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები**

თანდართული ფინანსური ანგარიშგებების შესახებ აუდიტის დასკვნის ტიპი: 2023 და 2024 წლის აუდიტის ანგარიშებში, კომპანიის დამოუკიდებელი ფინანსური აუდიტორი აცხადებს, რომ მათი დასკვნა არის **პირობითი**. დასკვნის მიხედვით, პირობითი მოსაზრების საფუძველს წარმოადგენს საინვესტიციო ქონებასთან გამჟღავნებული

ინფორმაციის შეუსაბამობა „ბასს 40“-ის „საინვესტიციო ქონება“ და ფასს 13-ის „რეალური ღირებულებით შეფასება“ მოთხოვნებთან.

კომპანია საინვესტიციო უძრავ ქონების შეფასებისთვის იყენებს თვითღირებულების მოდელს, რაც გულისხმობს რომ ღირებულებიდან ამოკლებულია დაგროვილი ცვეთის ხარჯი და გაუფასურების ხარჯი, სადაც ეს საჭიროა. თუმცა, IAS 40-ის მოთხოვნებისგან განსხვავებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარმოდგენილი საინვესტიციო უძრავი ქონება სამართლიანი ღირებულებით, რაც აუცილებელია თვითღირებულების მოდელის გამოყენების შემთხვევაში.

2025 წლის 30 ივნისიდან პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე არ მომხდარა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც შეიძლება მატერიალური იყოს ემიტენტის გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად და არ არის აღწერილი პროსპექტის შესაბამის ქვეთავებში (მათ შორის, ქვეთავი „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“, რომელშიც გამჟღავნებულია უახლესი და დეტალური ინფორმაცია კომპანიის დავალიანების შესახებ).

კომპანიის სხვადასხვა ფინანსური კოეფიციენტები პერიოდების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

კოეფიციენტის დასახელება:	პრო -ფორმა*	30 ივნისი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
<b>ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები</b>				
1. სასესხო ვალდებულებებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი	1.35 x	0.92 x	1.06 x	1.09 x
2. პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი	n/a	4.09 x	4.77x	4.82x
3. სასესხო ვალდებულებები/EBITDA-სთან	3.84 x	2.61 x	2.84 x	2.47 x
4. მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.56 x	0.47 x	0.50 x	0.50 x
<b>მომგებიანობის კოეფიციენტები**</b>				
5. უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე	n/a	17.4%	16.2%	16.0%
6. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე	n/a	31.4%	32.2%	40.4%
7. ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი	n/a	23.4%	19.3%	19.8%
8. საოპერაციო მოგების მარჟა	n/a	70.8%	70.4%	69.8%
9. EBITDA მარჟა	n/a	76.0%	75.7%	75.8%
10. წმინდა მოგების მარჟა	n/a	60.0%	56.6%	58.1%
<b>ლიკვიდურობის კოეფიციენტები</b>				
11. ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	n/a	0.03 x	0.03 x	0.05 x
12. ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	n/a	0.14 x	0.20 x	0.56 x
13. მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	n/a	0.29 x	0.38 x	0.88 x
14. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი	n/a	3.61 x	2.02 x	1.95 x
<b>საოპერაციო კოეფიციენტები</b>				
15. დატვირთულობის კოეფიციენტი	n/a	98%	98%	99%
16. საშუალო გასაქირავებელი ფასი	n/a	45.9 \$	37.4 \$	34.8 \$
<b>ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები</b>				
<i>საბანკო სესხის კოეფიციენტები:</i>				
17. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი [ლიმიტი: >=1.2]	n/a	1.51 x	2.95 x	2.35 x
18. სასესხო ვალდებულებები/LTM EBITDA-სთან [ლიმიტი<=6.0]	n/a	2.60 x	2.77 x	2.44 x
<i>არსებული ობლიგაციების კოეფიციენტები:</i>				
<i>(ISINs: GE 2700604772, GE 2700604574, GE 2700604624)</i>				

19. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი [ლიმიტი: >=1.2]	n/a	3.71 x	2.10 x	1.95 x
20. სასესხო ვალდებულებები/ LTM EBITDA-სთან [ლიმიტი<=6.5]	4.09 x	2.90 x	2.93 x	2.70 x
<b>წინამდებარე პროსპექტით გამოსაშვები ობლიგაციების კოვენანტები:</b>				
21. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი LTM (განთავსებული ობლიგაციების კოვენანტი) [ლიმიტი: >=1.2]	n/a	3.71 x	2.10 x	1.95 x
22. სასესხო ვალდებულებები/LTM EBITDA-სთან [ლიმიტი<=6.5***]	4.09x	2.90 x	2.93 x	2.70 x

\* პრო ფორმა ობლიგაციების ეფექტი მოიცავს 82 მილიონი დოლარის ექვივალენტის ობლიგაციების გამოშვებას, ამ თანხით არსებული სასესხო ვალდებულებების ნაწილობრივ რეფინანსირებისა და კაპიტალური დანახარჯების გაზრდის ეფექტებს. კერძოდ, გამოსაშვები ობლიგაციებით მოხდება არსებული 39,5 მილიონი დოლარის (GE 2700604624 და GE 2700604772) და 5 მილიონი ევროს (GE 2700604574) ობლიგაციების რეფინანსირება, ხოლო დარჩენილი თანხით - კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსება (დამატებითი დეტალებისათვის იხილეთ სექცია - „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“). დაშვება გაკეთდა რომ ობლიგაციების მოზიდვა განხორციელდა 30-06-2025 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.

\*\* იქიდან გამომდინარე, რომ ანგარიშგებებში არ არის გამჟღავნებული ქონების რეალური (სამართლიანი) ღირებულება, ცხრილში მოცემული მომგებიანობის და სხვა კოეფიციენტები დათვლილია თვითღირებულებით აღრიცხული აქტივების ღირებულების საფუძველზე. უნდა აღინიშნოს, რომ შესაძლოა კომპანიის საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება არ შეესაბამებოდეს რეალობას, რის გამოც კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტის დასკვნის ტიპი არის პირობითი. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ „ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკების“ ქვეთავი, 8.1. რისკი.

\*\*\* ობლიგაციების გამოშვების პირობების მიხედვით, კომპანიას სასესხო ვალდებულებების / LTM EBITDA-სთან შეფარდება 2027 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით არ უნდა აჭარბებდეს 7.0-ს, ხოლო ამ პერიოდის შემდგომ - 6.5-ს.

**ზოგადი შენიშვნები:**

- ძირითადი ფინანსური კოვენანტების შესახებ ინფორმაცია დამატებით გამჟღავნებულია საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის „ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვის“ და ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვის „დათქმები“ ქვეთავებში.
- თუკი სხვაგვარად არ არის დაზუსტებული კონკრეტული კოეფიციენტის გამოთვლის მეთოდოლოგიაში, კოეფიციენტების დათვლის მიზნებისთვის:
  - EBITDA დაანგარიშებულია ფინანსური ანგარიშგების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების მუხლებიდან და წარმოადგენს „ფულადი ნაკადებს საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“;
  - LTM გულისხმობს შესაბამისი პერიოდისთვის უკანასკნელი 12 თვის მონაცემს;
  - სასესხო ვალდებულებები წარმოადგენს ნებისმიერ საპროცენტო ვალდებულებას ემიტენტის საბალანსო უწყისზე, სავალო ფასიანი ქაღალდების ჩათვლით;
  - ისეთი კოეფიციენტებისთვის, რომელთა გამოთვლაშიც მონაწილეობს როგორც საბალანსო უწყისის, ისე მოგება-ზარალის ან/და ფულადი ნაკადების უწყისის მაჩვენებლებით, შესაბამისი პერიოდის მაჩვენებლები გაწლიურებულია ბოლო 12 თვის მონაცემით (როგორც მითითებულია შესაბამისი კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგიაში);
- ყველა კოეფიციენტი გამოთვლილია ინდივიდუალურ ანგარიშგებებზე დაყრდნობით, გარდა საბანკო სესხებისა და ობლიგაციების კოვენანტების კოეფიციენტებისა, რომლებიც დათვლილია კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგიებისა და განსაზღვრული შესაბამისი სახელშეკრულებო დათქმებითა და პირობებით.

- საბანკო სესხებსა და ობლიგაციების კოვენანტებს შორის სხვაობა განპირობებულია შესაბამისი ხელშეკრულებით განსაზღვრული დათვლის მეთოდებით. მიუხედავად მეთოდოლოგიის სხვაობისა, კალკულაციებისთვის გამოყენებულ მაჩვენებლებს შორის სხვაობა არის არამატერიალური.
- საბანკო სესხებისა და ობლიგაციების კოვენანტების კალკულაციებში გათვალისწინებულია კომპანიის გარე საბალანსო ვალდებულებებიც, რაც მოიცავს კომპანიის გარანტიებს, თავდებობებს ჯგუფის სხვა კომპანიებზე, ასევე ემიტენტის სასესხო ხელშეკრულების გენ. ლიმიტში არსებული სხვა კომპანიების სასესხო ვალდებულებებს;

**კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:**

1. **სასესხო ვალდებულებებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი** - კომპანიის სასესხო (საპროცენტო) ვალდებულებები შეფარდებული კაპიტალთან;
2. **პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი** - EBIT LTM შეფარდებული გადახდილ LTM საპროცენტო ხარჯთან, მოგება-ზარალის ანგარიშგების მიხედვით.
3. **სასესხო ვალდებულებები/EBITDA-სთან** - კომპანიის სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული LTM EBITDA;
4. **მთლიანი ვალის კოეფიციენტი** - სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
5. **უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე** - წმინდა მოგება LTM შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო აქტივებთან;
6. **უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე** - წმინდა მოგება LTM შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კაპიტალთან;
7. **ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი** - LTM საოპერაციო მოგებას დამატებული ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კაპიტალს დამატებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო გრძელვადიან საპროცენტო ვალდებულებებთან;
8. **საოპერაციო მოგების მარჟა** - LTM საოპერაციო მოგება შეფარდებული LTM შემოსავალთან;
9. **EBITDA მარჟა** - LTM საოპერაციო მოგებას დამატებული ცვეთა და ამორტიზაცია შეფარდებული LTM შემოსავალთან;
10. **წმინდა მოგების მარჟა** - LTM წმინდა მოგება შეფარდებული LTM შემოსავალთან
11. **ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები** - ფული და ფულის ეკვივალენტებს პლუს მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
12. **ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები** - ფული და ფულის ეკვივალენტებს პლუს მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
13. **მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი** - მოკლევადიანი აქტივები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
14. **სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი** - EBITDA LTM გაყოფილი LTM ვალდებულებების მომსახურების ხარჯზე, რომელიც გამოითვლება კრედიტორთა მიმართ ჯამური ფულადი „ვალდებულების“ მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის ჯამით;
15. **დატვირთულობის კოეფიციენტი** - პერიოდის განმავლობაში ჯამურად დაკავებული (გაქირავებული) სივრცის თანაფარდობა სულ ამავე პერიოდში ხელმისაწვდომი, გასაქირავებელ სივრცესთან;
16. **საშუალო გასაქირავებელი ფასი** - პერიოდის განმავლობაში დაგენერირებული ქირის შემოსავლის თანაფარდობა პერიოდის გაქირავებულ ფართთან;

**საბანკო სესხის კოვენანტები:**

17. **სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი** - გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის დარიცხვამდე არსებული პერიოდის მოგება (დაკორექტირებული საკუთარი სახსრებით დაფინანსებული კაპიტალური დანახარჯებით, დივიდენდებით, მოგების გადასახადით და ცვლილებებით საბრუნავ კაპიტალში) გაყოფილი არსებული ფულადი

ვალდებულებების მიმდინარე ნაწილის მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხის და საპროცენტო სარგებლის ჯამზე.

**18. სასესხო ვალდებულებები/EBITDA-სთან** - კოეფიციენტი განისაზღვრება, როგორც-კლიენტის ნებისმიერი სახის ფულადი ვალდებულება, რომელსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი, ხოლო EBITDA-მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული კლიენტის მოგებას.

*არსებული ობლიგაციების კოვენანტები (ISINs: GE 2700604772, GE 2700604574, GE 2700604624)*

**19. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი** - დეტალური გამოთვლის მიდგომისა და დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი „კოვენანტები“

**20. სასესხო ვალდებულებები/EBITDA-სთან** - კოეფიციენტი განისაზღვრება, როგორც-კლიენტის ნებისმიერი სახის ფულადი ვალდებულება, რომელსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი, ხოლო EBITDA-მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული კლიენტის მოგებას. დეტალური გამოთვლის მიდგომისა და დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხ. „ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვის“ და „კოვენანტები“-ს ქვეთავები. ორივე შემთხვევისათვის რეალური მაჩვენებლები წარმოადგენს ცხრილში გამჟღავნებულ მონაცემებს;  
ცხრილში გამჟღავნებული მონაცემები (ISINs: GE2700604103, GE2700604152):

*წინამდებარე პროსპექტით გამოსაშვები ობლიგაციების კოვენანტები:*

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

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

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

სარეიტინგო კომპანიები (მაგალითისთვის მოგვყავს Fitch Ratings) უძრავი ქონების მართვის სექტორში მოღვაწე კომპანიების სარეიტინგო რისკების შესაფასებლად, სხვა ფაქტორების ანალიზთან ერთად, რამდენიმე ძირითად ფინანსურ კოეფიციენტს იყენებენ. კომპანიის მაჩვენებლები და სარეიტინგო კომპანიის რაოდენობრივი მაჩვენებლების მიზნობრივი დიაპაზონები შეჯამებულია ცხრილში:

	მიღებული ქულა 2025 6 თვე	პრო ფორმა	2025 (6 თვე)	2024	2023	Bbb რეიტინგი	Bb რეიტინგი	B რეიტინგი
1. დივიდენდის დაფარვის კოეფიციენტი (FFO Dividend Cover)	a	n/a	4.31	15.48	17.90	1.4 >= x >= 1.1	1.1>x=>1.0	1.0x-ზე ქვევით
2. სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი (Loan-to-Value)	ccc	n/a	1.00	1.02	0.79	50% >= x >= 40%	60% >= x >= 50%	65% >= x >= 60%
3. ლიკვიდურობის დაფარვის კოეფიციენტი (Liquidity Coverage)	b / ccc	n/a	0.24	0.53	2.10	x >= 1.25	1.25 >= x >= 1.0	x<1.0, ადგილობრივ საბანკო რესურსებზე კარგი წვდომა, ან კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი არაუზუნველყოფილი აქტივები
4. არაუზუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციენტი	ccc	n/a	0	0	0	2.0 >= x >= 2.5	1.5 >= x >= 2.0	1.0 >= x >= 1.5

(Unencumbered Asset Cover)								
5. ნეტო სესხი/EBITDA-სთან (EBITDA Net Leverage)	a	3.86	2.58	2.71	2.25	9.0 >= x >= 8.0	10.0 >= x >= 9.0	11.0 >= x >= 10.0
6. პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (Recurring Income EBITDA Interest Cover)	a	n/a	4.48	5.63	4.62	1.75 >= x >= 2.5	1.25 >= x >= 1.75	1,1 >= x >= 1.25

**ზოგადი შენიშვნები:**

- გამოყენებული მეთოდოლოგია (სექტორი: EMEA Real Estate and Property): <https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/sector-navigators-addendum-to-corporate-rating-criteria-27-06-2025>
- კოეფიციენტების გამოსათვლელი ფორმულებისთვის წყარო: <https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/corporate-rating-criteria-27-06-2025>
- ისეთი კოეფიციენტებისთვის, რომელთა გამოთვლაშიც მონაწილეობს როგორც საბალანსო უწყისის, ისე მოგება-ზარალის ან/და ფულადი ნაკადების უწყისის მაჩვენებლებით, შესაბამისი პერიოდის მაჩვენებლები გაწლიურებულია ბოლო 12 თვის მონაცემით (როგორც მითითებულია შესაბამისი კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგიაში);

**კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:**

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

როგორც ცხრილიდან ჩანს, კომპანიის მაჩვენებლები აღნიშნული კოეფიციენტების ჭრილში გარკვეულ შემთხვევებში მნიშვნელოვნად აჭარბებს BB და BBB რეიტინგის შესაბამის მაჩვენებლებს, თუმცა მნიშვნელოვნად დაბალია Loan-to-Value კოეფიციენტის შემთხვევაში, რაც ნაწილობრივ განპირობებულია ინდუსტრიის სხვადასხვა მონაწილეების მიერ

გამოყენებული განსხვავებული მიდგომებით ძირითადი საშუალებების შეფასებისთვის. ამასთან, გარკვეული კოეფიციენტების გამოთვლა ვერ ხერხდება ან არ არის არსებითი კომპანიის სპეციფიკიდან გამომდინარე;

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

ზემოთ მოცემული ინფორმაციის გაანალიზებისას, გასათვალისწინებელია, რამდენიმე ფაქტორი:

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

### განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს -65,447 ათას ლარს, კომპანიის მიმდინარე კოეფიციენტი შესაბამისად წარმოადგენს 0.29-ს. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი შეადგენდა -45,480 ათას ლარს, მიმდინარე კოეფიციენტი შესაბამისად 0.38-ს.

კომპანიის უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი გამოწვეულია იმით, რომ 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მისი გამოშვებული ობლიგაციების უდიდესი ნაწილი, კერძოდ 2023 წლის 28 დეკემბერს გამოშვებული 20 მილიონი დოლარის და 2024 წლის 16 იანვარს გამოშვებული 5 მილიონი ევროს ობლიგაციები გადასულია მიმდინარე სასესხო ვალდებულებების ნაწილში. ობლიგაციების გამოშვების მომენტისთვის მოხდება ამ ტრანშების ჩაფარვა, რის შედეგადაც საბრუნავი კაპიტალი მიაღწევს დადებით მაჩვენებელს, ხოლო მიმდინარე კოეფიციენტი გადააჭარბებს 1.0-ს.

პრო-ფორმა მდგომარეობით კომპანიის მიმდინარე კოეფიციენტი და საბრუნავი კაპიტალი მიაღწევს შემდეგ მაჩვენებლებს:

	ივნ. 2025, პრო-ფორმა
მიმდინარე კოეფიციენტი	1.21
საბრუნავი კაპიტალი	4,571

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

- ვინაიდან კომპანია საქართველოში ოპერირებს, საქართველოს ეკონომიკის პირობებში ცვლილებები მასზე გავლენას მოახდენს;
- კომპანია შეზღუდულია საბაზრო სეგმენტის ზრდაში, რადგან გეოგრაფიულად კონცენტრირებულია მხოლოდ დედაქალაქზე, შესაბამისად მისი მოიჯარეებისა და სავაჭრო ცენტრების ვიზიტორების რაოდენობის ზრდის ტემპი დამოკიდებულია გარე ფაქტორებზე;
- ცვლილებამ მომხმარებლების სავაჭრო ქცევასა და პრეფერენციებში შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს კომპანიის საოპერაციო საქმიანობაზე;
- კომპანიამ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარების კონტრაქტის პირობები, ან მის ძირითად მოიჯარეებს შესაძლოა შეექმნათ ფინანსური პრობლემები, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე;
- კომპანიის მიმდინარე და სამომავლო ბიზნეს სტრატეგია კაპიტალიზმის სფეროშია, არსებობს რისკი იმისა, რომ კომპანიას გაუჭირდეს დამატებითი დაფინანსების სასურველი პირობებით მოზიდვა;
- ინვესტიციები უძრავ ქონებაში არალიკვიდურია;
- კომპანიას აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე, რომლის დიდ ნაწილსაც ისტორიულად არსებითი გაუფასურება აღენიშნება და როგორც გაცემული ასევე, სამომავლოდ გასაცემი სესხების შემთხვევაშიც შესაძლოა არსებობდეს გაუფასურების რისკი;
- კომპანიას არ ეზღუდება საბაზრო პირობებით დამატებითი სესხების გაცემა აფილირებულ პირებზე;
- კომპანიის საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება შესაძლოა არ შეესაბამებოდეს რეალობას, რის გამოც კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტის დასკვნის ტიპი არის პირობითი;
- ინვესტორებმა, რომელთა ფინანსური საქმიანობა დენომინირებულია ობლიგაციების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში, ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ ნაკლები პროცენტი ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან, გაცვლის კურსებში რყევების ან სავალუტო ოპერაციების რეგულირების შედეგად;
- ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;
- საკრედიტო ხელშეკრულებითა და „ობლიგაციების“ პირობებით გათვალისწინებული გარკვეული ფინანსური დათქმები შეიძლება არ შესრულდეს;
- შესაძლებელია მოხდეს ობლიგაციების ვადამდე განაღდება (დაფარვა) ან გამოსყიდვა.

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვის სექციაში წარმოჩენილ რისკ-ფაქტორებში განთავსებულია მხოლოდ ის რისკები, რომლებიც ემიტენტისთვის მნიშვნელოვანად და არსებითად მიიჩნევა. აღნიშნული სექცია არ მოიცავს სრულ მიმოხილვას ყველა შესაძლო რისკის შესახებ, რომელიც დაკავშირებულია ინდუსტრიასთან, ზოგად ეკონომიკურ გარემოსთან, ემიტენტის საქმიანობასთან ან შეთავაზებულ ფასიან ქაღალდებთან. სრული ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ რეგისტრაციის დოკუმენტის სექციას „რისკ-ფაქტორები“.

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

ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები განსაზღვრულია შესაბამისი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით.

**ინვესტორზე დაკისრებული შესაძლო დანახარჯები**

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

## შეთავაზების მიზნები და მოზიდული სახსრების გამოყენება

ემიტენტი პროსპექტის ფარგლებში გეგმავს ჯამურად 82 მილიონ აშშ დოლარის ექვივალენტამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების მწვანე ობლიგაციების გამოშვებას აშშ დოლარსა ან ევროში, ერთ ან რამდენიმე ემისიად, რომელთაგან მიღებული წმინდა შემოსავალიც სრულად გამოყენებული იქნება არსებული ვალდებულებების (ობლიგაციებისა) რეფინანსირებისთვის და კაპიტალური ხარჯების დასაფინანსებლად.

კომპანია აპირებს დაგეგმილი 82 მილიონი აშშ დოლარის მწვანე ობლიგაციებიდან 39.5 მილიონი დოლარი და 5 მილიონი ევრო გამოიყენებაუკვე არსებული ობლიგაციების (ISIN: GE2700604772, GE2700604574, GE2700604624) სრულად რეფინანსირებისთვის. დარჩენილი თანხა დაეთმობა კაპიტალურ ხარჯებს. დამატებითი კაპიტალური ხარჯების დაფინანსება მოხდება სახანკო სესხებითა და კომპანიის შიდა რესურსებით.

დამატებითი დეტალებისათვის იხილეთ „ინვესტიციების“ ქვეთავი.

**მწვანე ობლიგაციების ჩარჩოს მიმოხილვა**

**მოზიდული სახსრების გამოყენება.....** „ემიტენტი“ გამოყოფს შემოსავალს იმ მწვანე ობლიგაციებიდან პროექტების დასაფინანსებლად ან რეფინანსირებისთვის, რომლებიც მიმართულია კომპანიის მოლების / ბიზნეს ცენტრის გაუმჯობესება/გაფართოებაზე. ჩარჩო დაფინანსებას ზღუდავს მხოლოდ სამ წინასწარ განსაზღვრულ კომერციულ შენობაზე, რომლებმაც უკვე მოიპოვეს ან მოსალოდნელია, რომ მოიპოვებენ EDGE Advanced სერტიფიკატის დონეს, რაც მათ საქართველოს ყველაზე ენერგოეფექტურ შენობებს შორის მოაქცევს. აღნიშნული პროექტები მოიტანს მნიშვნელოვან დადებით ეფექტს გარემოზე, მათ შორის: გაზრდის ენერჯის დაზოგვის დონეს, შეამცირებს ნახშირბადის ემისიებს და ხელს შეუწყობს რესურსების ეფექტიანად გამოყენებას.

ობლიგაციებიდან მოზიდული სახსრების დაახლოებით 60% მოხმარდება იმ ვალდებულებების რეფინანსირებას, რომლებიც თავის დროზე მოხმარდა სითი მთლი საბურთალოს და სითი თაურის მშენებლობას, ხოლო 40% მოხმარდება სითი მთლი გლდანში გასაწევი გაფართოების სამუშაოებისთვის საჭირო კაპიტალურ დანახარჯებს. რეფინანსირების მაქს. Look-back პერიოდი არის 8 წელი.

**პროექტის შეფასება და შერჩევა** იმის უზრუნველსაყოფად, რომ თანხები მიმართული იქნება შესაბამისი ინიციატივებისკენ, „ემიტენტმა“ შექმნა მწვანე ობლიგაციების კომიტეტი, რომელიც პასუხისმგებელია შესაბამისი პროექტების შეფასებასა და შერჩევაზე. აღნიშნული კომიტეტი იკრიბება წელიწადში ერთხელ მაინც, რათა განიხილოს დასაშვები მწვანე პროექტების/დანახარჯების პორტფელი და უზრუნველყოს მწვანე ობლიგაციების ჩარჩოსთან შესაბამისობა. პროექტები ფასდება წინასწარ განსაზღვრული კრიტერიუმების საფუძველზე. აღნიშნული კრიტერიუმის შედეგად, ხდება ისეთი პროექტების დაფინანსება, რომელსაც დადებითი გავლენა აქვს ენერჯის, წყლის და სხვა მასალების/რესურსების მოხმარებაზე. ნებისმიერი პროექტი, რომელიც არ აკმაყოფილებს ამ სტანდარტებს, ვერ დაფინანსდება. ამგვარად ჩამოყალიბებული შეფასების პროცესი ხელს უწყობს გამჭვირვალობის შენარჩუნებასა და უზრუნველყოფს მწვანე ობლიგაციებიდან მიღებული სახსრების ეფექტურად გამოყენებას.

**მოზიდული სახსრების მენეჯმენტი.....** მწვანე ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებულ წმინდა შემოსავალს უზედამხედველებს ემიტენტის ფინანსური გუნდი. თანხების სრულად გახარჯვამდე გამოუყენებელი სახსრები განთავსდება ფული და ფულის ექვივალენტების ან სხვა მოკლევადიანი ინსტრუმენტების სახით. აღნიშნული სახსრები არ მოხმარდება ისეთ საქმიანობას, რომელიც წინააღმდეგობაში მოდის მწვანე ობლიგაციების ჩარჩოში გაწერილ მიზნებთან. კომპანიას გეგმავს, რომ ობლიგაციებიდან მოზიდულ სახსრებს სრულად გაანაწილებს/გახარჯავს თითოეული ტრანშის ათვისებიდან 36 თვის განმავლობაში.

**რეპორტიინგი და გარე მიმოხილვა.....** ემიტენტს, მწვანე ობლიგაციების ჩარჩოს ფარგლებში, ეკისრება მოთხოვნები გამჭვირვალობასთან და ანგარიშვალდებულებასთან დაკავშირებით. ამ მიზნით, კომპანია გამოაქვეყნებს ყოველწლიურ განაწილების ანგარიშებს, მანამ სანამ მიღებული სახსრები სრულად არ განაწილდება. ამგვარი ანგარიშები აღწერს ახალი პროექტებისთვის და რეფინანსირებისთვის გამოყოფილი თანხების პროცენტულ გადაანაწილებას, ნებისმიერი გამოუყენებელი სახსრების სტატუსს და დაფინანსებული ინიციატივების საერთო ფინანსურ ნაწილს.

გარდა ამისა, ობლიგაციებიდან მოზიდული სახსრების სრული ალოკაციის შემდეგ გამოქვეყნდება ზემოქმედების ანგარიში დაფინანსებული პროექტებით მიღწეული სარგებლის შესაფასებლად.

ანგარიშში შეიძლება იყოს შემდეგი ძირითადი ინდიკატორები:

- გარემოსდაცვითი სერტიფიკატის დონე (EDGE Advanced);
- საბოლოო ენერგომომხმარება (MWh, kWh/m<sup>2</sup>);
- წლიური საბოლოო ენერჯის დაზოგვა (MWh/Year, %)
- წლიური საოპერაციო სათბური გაზების ემისიები (tCO<sub>2</sub>e/Year, %)
- წყლის ზოგვა (m<sup>3</sup>/Year, %);
- განახლებადი ენერჯის წილი საერთო ენერგომიქსში (%);

ICMA-ს მიერ დადგენილ მწვანე ვალდებულებების პრინციპებთან შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად, ემიტენტმა შესაძლოა ჩაატაროს ზემოქმედების ანგარიშის შეფასება - დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, ხოლო განაწილების ანგარიშის დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ შეფასება არ იგეგმება.

*„საქართველოს ეროვნული ბანკის 2025 წლის 21 აგვისტოს ბრძანების, "მწვანე, სოციალური, მდგრადობის და მდგრადობასთან დაკავშირებული ობლიგაციების სტატუსის მინიჭების, შენარჩუნების და გაუქმების წესის დამტკიცების თაობაზე", მუხლი 4 - ანგარიშგების მოთხოვნების მიხედვით, ემიტენტი ვალდებულია, რომ წარადგინოს მიმოხილვა სახსრების ათვისების საბოლოო ანგარიშზე, ხოლო ზეგავლენის ანგარიშზე შესაძლოა წარმოადგინოს მიმოხილვა. აღსანიშნავია, რომ ემიტენტი არსებული მოცემულობით არ არის შესაბამისობაში ბრძანებასთან, თუმცა მას აღნიშნული რეპორტინგის ვალდებულება არ გააჩნია, იქიდან გამომდინარე, რომ ბრძანება მოქმედებს 2026 წლის 1-ლი იანვრიდან წარდგენილ წინასწარ ემისიის პროსპექტებზე, ხოლო უშუალოდ მუხლი 4 - ით მოცემული ანგარიშგების მოთხოვნები, მოქმედებს 2027 წლის 1-ლი იანვრიდან წარდგენილ წინასწარ ემისიის პროსპექტებზე. აღნიშნული ბრძანება ობლიგაციების სტატუსზე გავლენას არ მოახდენს.*

## სარეგისტრაციო დოკუმენტი

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი

შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ (ს/ნ 404851503)

### პასუხისმგებელი პირების 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:** შპს „დელოიტი და ტუმი“. საიდენტიფიკაციო კოდი:204422240. მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟაფშაველას გამზ., N 70, ბიზნეს ცენტრი სითი თაუერი, მე-17 სართული;

**საკრედიტო რეიტინგი:** კომპანიას და წინამდებარე პროსპექტით გამოშვებულ ობლიგაციას არ აქვს მინიჭებული 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, 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://galtandtagart.com/en>; ტელეფონი: (+995 32) 2 401 111.

### ინვესტორებზე დაწესებული შესაძლო გადასახადები

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

### პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტი

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

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტთან, კერძოდ, განთავსების აგენტის 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.

#### **გამოყენებული წყაროები:**

პროსპექტში გამოყენებული ძირითადი წყაროებია:

- შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ აუდიტირებული წლიური (2023 და 2024 წლებისთვის) და ნახევარი წლის (2025 და 2024) ფინანსური ანგარიშგებები;
- შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ წესდება (გამოქვეყნებულია საჯარო რეესტრის პორტალზე [npr.gov.ge](http://npr.gov.ge). NAPR სისტემაში ძებნის განაცხადის ნომერი: B24167097);
- შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ ამონაწერი (გამოქვეყნებულია საჯარო რეესტრის პორტალზე [npr.gov.ge](http://npr.gov.ge). NAPR სისტემაში ძებნის განაცხადის ნომერი: B25140728);
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური ([www.geostat.ge](http://www.geostat.ge))
- საქართველოს ეროვნული ბანკი ([www.nbg.ge](http://www.nbg.ge))
- Galt & Taggart Research ([www.gt.ge](http://www.gt.ge))
- Colliers (<https://www.colliers.com/en-ge>)

**ძირითადი საქმიანობა**

**კომპანიის მიმოხილვა და ისტორია**

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

კომპანიას 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით დასაქმებული ჰყავდა 170-მდე თანამშრომელი. კომპანიის მთავარი მომხმარებლები მცირე, საშუალო და მსხვილი ზომის საცალო ვაჭრობის წარმომადგენლები არიან. კომპანიის პროდუქცია მიზნად ისახავს სხვადასხვა მომხმარებელთა საჭიროებების დაკმაყოფილებას.

პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია საკრედიტო რეიტინგი.

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

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

ქონების სახელწოდება	მისამართი	ჯამური საიჯარო ფართობი (კვ.მ)	ოპერირების დაწყების თარიღი
სითი მოლი ქავთარაძე	თბილისი, პ. ქავთარაძის ქ. #1	9,492	მარტი, 2012
სითი მოლი გლდანი	თბილისი, ო. ხიზანიშვილის ქ. #27	17,412	სექტემბერი, 2016
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა	თბილისი, პ. ქავთარაძის ქ. #1	46,400	ოქტომბერი, 2019
სითი თაუერი, ვაჟა-ფშაველა	თბილისი, ვ. ფშაველას გამზ. #70	6,500	ნოემბერი, 2020

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

კვ.მ. %	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა	46,400 (100%)	46,400 (100%)	46,400 (100%)	46,400 (99%)
სითი მოლი გლდანი	17,412 (100%)	17,412 (100%)	17,412 (100%)*	21,472 (100%)
სითი მოლი ქავთარაძე	9,492 (100%)	9,492 (100%)	9,492 (100%)	9,492 (99%)
სითი თაუერი	6,500 (71%)	6,500 (80%)	6,500 (80%)	6,500 (91%)
<b>სულ ფართები</b>	<b>79,804 (98%)</b>	<b>79,804 (98%)</b>	<b>79,804 (98%)</b>	<b>83,864 (99%)</b>

\* 2024 წლიდან „სითი მოლი გლდანი“-ს ტერიტორიაზე მიმდინარე სამშენებლო სამუშაოების გამო დროებით დაიკეტა ერთი ობიექტი, ამის გამო წმინდა საიჯარო ფართში ჩანს კლება. უნდა აღინიშნოს, რომ სითი მოლი გლდანის წმინდა საიჯარო ფართობის დროებით კლებას არ ჰქონია უარყოფითი გავლენა კომპანიის შემოსავლიანობაზე.

კომპანიის გაქირავებული ფართების ჩაშლა მოიჯარეების კატეგორიის მიხედვით (დათვლილია გაქირავებული კვ.მ ის მიხედვით) 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შემდეგნაირია:

%	სითი თაუერი*	სითი მოლ გლდანნი	სითი მოლ ვაჟა- ფშაველა	სითი მოლ ქავთარაძე	ჯამში
მოდის ინდუსტრია		57%	58%	46%	52%
სამომხმარებლო ელექტრონიკა		4%	4%	0%	3%
სუპერმარკეტი		18%	5%	44%	12%
საყოფაცხოვრებო ნივთები		12%	9%	1%	8%
კინო თეატრი		0%	10%	0%	6%
რესტორანი & კაფე		7%	6%	0%	5%
სხვა	100%	2%	9%	8%	15%
<b>სულ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

შენიშვნა: \* სითი თაუერი წარმოადგენს საოფისე ფართებს.

ხოლო 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგნაირია:

%	სითი თაუერი	სითი მოლ გლდანნი	სითი მოლ ვაჟა- ფშაველა	სითი მოლ ქავთარაძე	ჯამში
მოდის ინდუსტრია		57%	58%	46%	52%
სამომხმარებლო ელექტრონიკა		4%	4%	0%	3%
სუპერმარკეტი		18%	5%	44%	12%
საყოფაცხოვრებო ნივთები		12%	9%	1%	8%
კინო თეატრი		0%	10%	0%	6%
რესტორანი & კაფე		7%	6%	0%	5%
სხვა	100%	2%	9%	8%	15%
<b>სულ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

ხოლო 2024 წლის 30 ივნისის შემდეგნაირია:

%	სითი თაუერი	სითი მოლ გლდანნი	სითი მოლ ვაჟა- ფშაველა	სითი მოლ ქავთარაძე	ჯამში
მოდის ინდუსტრია		56%	57%	47%	
სამომხმარებლო ელექტრონიკა		5%	4%	0%	
სუპერმარკეტი		18%	5%	43%	
საყოფაცხოვრებო ნივთები		11%	9%	1%	
კინო თეატრი		0%	10%	0%	
რესტორანი & კაფე		8%	7%	0%	
სხვა	100%	2%	9%	8%	
<b>სულ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

ხოლო 2023 წლის 31 დეკემბრის შემდეგნაირია:

%	სითი თაუერი	სითი მოლ გლდანნი	სითი მოლ ვაჟა- ფშაველა	სითი მოლ ქავთარაძე	ჯამში
მოდის ინდუსტრია		40%	51%	38%	
სამომხმარებლო ელექტრონიკა		11%	7%	2%	
სუპერმარკეტი		15%	0%	44%	
საყოფაცხოვრებო ნივთები		26%	16%	8%	
კინო თეატრი		0%	10%	0%	
რესტორანი & კაფე		5%	7%	0%	
სხვა	100%	3%	9%	8%	
<b>სულ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

კომპანიის შემოსავლების ჩაშლა კი ასეთია I:

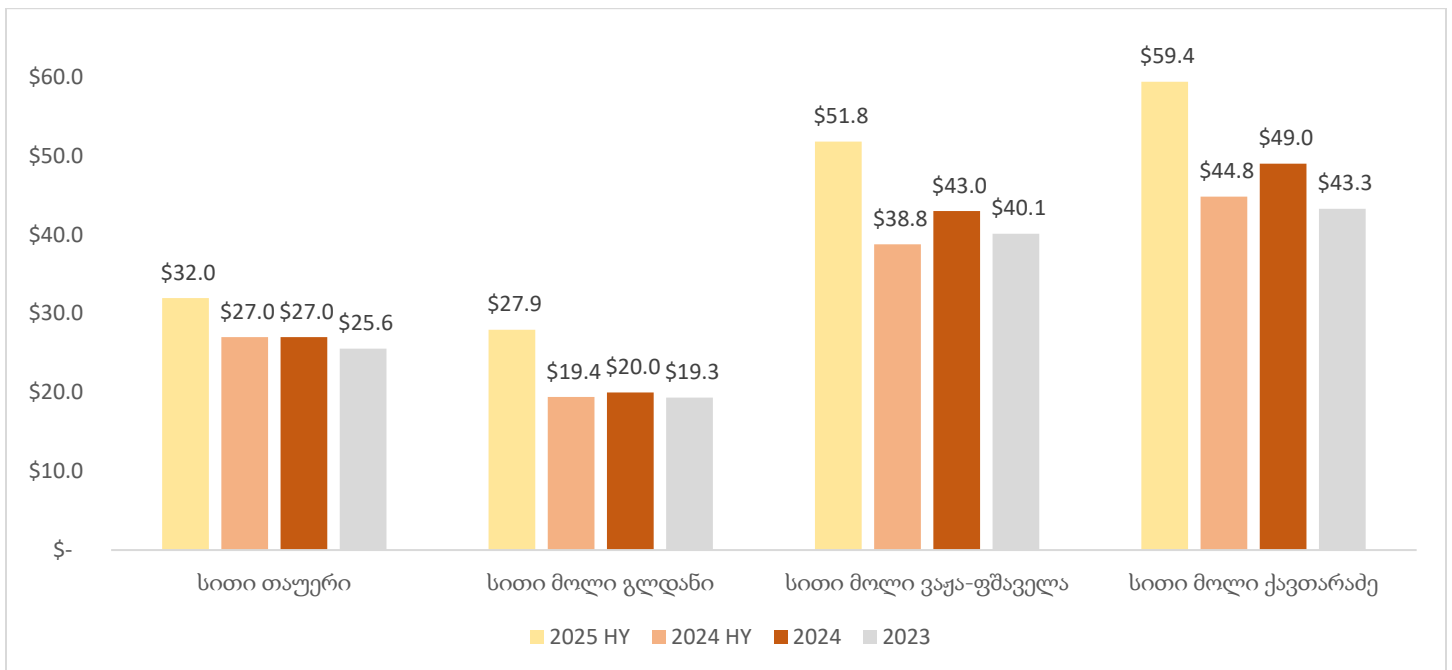
<sup>1</sup> შემოსავლების ჩაშლა არაუადრეგული ფინანსური ანგარიშგებებიდან არის აღებული, მთავარი განსხვავება აუდირებულ და არაუადრეგულ შემოსავლებს შორის არის მოიჯარეების წინასწარი გადახდების ამორტიზაცია

	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა (იჯარა)	32,003	28,307	62,173	52,931
სითი მოლი ქავთარაძე (იჯარა)	8,711	7,589	16,450	15,800
სითი მოლი გლდანს (იჯარა)	7,975	7,642	16,314	14,705
სითი თაუერი (იჯარა)	1,916	2,013	4,150	3,416
სხვა*	1,409	622	1,842	1,350
<b>სულ შემოსავალი ('000 ლარი)</b>	<b>52,014</b>	<b>46,173</b>	<b>100,929</b>	<b>88,202</b>

\* სხვა შემოსავალი მოიცავს სარეკლამო მომსახურება/ვიდეო რგოლს.

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

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



2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის საშუალო შეწონილი ქირა კვადრატულ მეტრზე შეადგენდა 45.9 აშშ დოლარს, რაც 33.6%-ით მეტია გასული წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით (2024 წლის ივნისში – 34.3 აშშ დოლარი). ზრდა ძირითადად განპირობებულია კომპანიის მიერ მიმდინარე იჯარების პირობების გადახედვით და ხელშეკრულებების განახლებული ფასებით. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აღნიშნული მაჩვენებელი შეადგენდა 37.4 აშშ დოლარს კვადრატულ მეტრზე, რაც აღემატება 2023 წლის 31 დეკემბრის მონაცემს (34.8 აშშ დოლარი).

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიას ჰყავდა დაახლოებით 370–380 უნიკალური მოიჯარე, მაშინ როცა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მათი რაოდენობა 340–360-ის ფარგლებში მერყეობდა. ზრდა ძირითადად განპირობებულია იმით, რომ კომპანიამ გაყო რამდენიმე საიჯარო სივრცე. ჯამური 380-მდე მოიჯარიდან დაახლოებით 254 მოიჯარე ჰყავს სითი მოლ საბურთალოს, 101 მოიჯარე სითი მოლ გლდანს, ხოლო 18 - სითი თაუერს. ათი ყველაზე მსხვილი მოიჯარე იკავებს კომპანიის მიერ გასაქირავებელი საერთო ფართობის დაახლოებით 30%-ს, რაც 2024 წლის ბოლოს დაფიქსირებული 25%-დან არის გაზრდილი. მიუხედავად დაკავებული ფართობის ზრდისა, კომპანიის მიერ მათგან მიღებული შემოსავლის წილი 25%-დან 20%-მდე შემცირდა, რაც შემოსავლის უფრო მაღალი დივერსიფიკაციისკენ მიუთითებს.

იჯარის ხელშეკრულებების უმეტესობას საშუალოდ 3-5 წლიანი ვადა აქვს, თუმცა კომპანიას რამდენიმე მსხვილ კლიენტთან დადებული აქვს გრძელვადიანი კონტრაქტები, რომელთა ვადაც 25 წლამდეა. ასევე, კომპანიას გაფორმებული აქვს 10-15 წლიანი იჯარის ხელშეკრულებები წამყვან ბრენდებთან, რომლებიც საქმიანობენ მოდის, საოჯახო ტექნიკისა და FMCG სექტორებში.

კომპანია მოიჯარეებისგან იღებს რამდენიმე ტიპის შემოსავალს: იჯარის შემოსავალს (ფიქსირებულს და ნომინირებულს აშშ დოლარში) და სერვისის შემოსავალს (დასუფთავება, ტექნიკური მოვლა, უსაფრთხოება და სხვა, რომელიც ასევე ფიქსირებულია, ნომინირებულია აშშ დოლარში და დამოკიდებულია იჯარით აღებული ფართობის ზომაზე). ქირავნობის შემოსავალი შედგება ორი ნაწილისგან: ფიქსირებული ქირა და ცვლადი ქირა. ცვლადი ქირა მიბმულია მოიჯარეების შემოსავლებზე, ხოლო გადასახდელი პროცენტის ოდენობა თითოეული მოიჯარისთვის ინდივიდუალურად განისაზღვრება. 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ცვლადი ქირა მოიჯარეების საერთო ქირავნობის გადახდების საშუალოდ 10% შეადგენდა, რაც არ შეცვლილა 2024 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ.

### **სპეციალიზებული პროგრამული უზრუნველყოფა**

პროსპექტის შედგენის თარიღის მდგომარეობით, კომპანიაში დასაქმებულია დაახლოებით 170 ადამიანი, მათ შორის სავაჭრო ცენტრის მომსახურე პერსონალი და ადმინისტრაციული (ბექ-ოფის) თანამშრომლები.

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

### **ბიზნეს პროცესები და ხარისხის კონტროლის პროცედურები**

#### საინვესტიციო აქტივების მართვის პოლიტიკა

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

კომპანიის საიჯარო აქტივების მართვის პოლიტიკა შემდეგნაირია:

- პერიოდულად მიმდინარეობს საიჯარო ფართების მონიტორინგი, მოწმდება ელექტრო და სხვა გაყვანილობები
- კომპანიის მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონება სრულად დაზღვეულია. ქონება დაზღვეულია ყველა რისკისაგან სადაზღვევო კომპანია სს „ჯი პი აი ჰოლდინგის“ მიერ, ჯამური სადაზღვევო თანხა შეადგენს 113,608,627 აშშ დოლარს, რაც 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის საბალანსო უწყისზე არსებული ქონების (იგულისხმება როგორც საინვესტიციო, ასევე სხვა უძრავი ქონება) 147% - ს შეადგენს. აქტივების დაზღვევის ხელშეკრულება ძალაშია 2026 წლის 9 მაისამდე.

### **მარკეტინგული პროგრამა**

კომპანია ცნობადობის გასაზრდელად და ბრენდის იმიჯის გასამყარებლად იყენებს ინტეგრირებულ და მრავალარხიან მარკეტინგულ სტრატეგიას, რომელიც ეფექტურად აერთიანებს თანამედროვე ციფრულ, ოფლაინ და პირდაპირი კომუნიკაციის ინსტრუმენტებს. კომპანიის მარკეტინგული აქტივობები მოიცავს როგორც სავაჭრო ცენტრის შიდა სივრცეში განთავსებულ ციფრულ კოსკებსა და LED ეკრანებს, ისე ინოვაციურ გარე რეკლამას, როგორცაა თაუერის ფასადზე არსებული 3D LED ეკრანი.

ამასთანავე, კომპანია აქტიურად იყენებს თანამედროვე ციფრულ მედიას, მათ შორის სოციალურ ქსელებს, მიზნობრივ რეკლამას Google Ads-ისა და YouTube-ის მეშვეობით და SEO ოპტიმიზაციას. მომხმარებლების მეტი ჩართულობისთვის

შექმნილია სპეციალური პლატფორმა citymalloffers.ge, სადაც ყველა მიმდინარე შეთავაზებაა თავმოყრილი, რაც აქტივობის ზრდას უწყობს ხელს. ფართო აუდიტორიაზე გასასვლელად, კომპანია ასევე იყენებს საზოგადოებასთან ურთიერთობის ისეთ ინსტრუმენტებს, როგორცაა პრესრელიზები და რადიო განთავსებები.

სტრატეგიის მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს მომხმარებელთა ლოიალობის გაზრდა და მათთან პირდაპირი კომუნიკაციის დამყარება. ამ მიზნით, კომპანიას შემუშავებული აქვს ლოიალობის აპლიკაცია და სასაჩუქრე ბარათების სისტემა, რაც რეგისტრირებულ მომხმარებლებს საშუალებას აძლევს, მიიღონ პერსონიფიცირებული შეთავაზებები და ჩაერთონ კომპანიასთან პირდაპირ კომუნიკაციაში. ამასთან ერთად, კომპანია პერიოდულად ახორციელებს მასშტაბურ ქეშბექ კამპანიებს წამყვან საბანკო ინსტიტუტებთან თანამშრომლობით. ასეთი აქტივობები მოიცავს კომპანიის, პარტნიორი ბანკებისა და მოიჯარე ბრენდების ერთობლივ საკომუნიკაციო ძალისხმევას, რაც საბოლოოდ ძლიერ, ინტეგრირებულ მარკეტინგულ ეფექტს ქმნის და ასტიმულირებს მომხმარებელთა აქტივობას.

**ორგანიზაციული სტრუქტურა**

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

ემიტენტის სტრუქტურა პროსპექტის მომზადების თარიღის მდგომარეობით შემდეგნაირად გამოიყურება:



**მითითება სტრუქტურასთან დაკავშირებით**

კონსოლიდირებული ანგარიშგებები მოიცავს დეველოპერული კომპანიის, შპს „სითი დეველოფმენტის“ (ს/ნ: 405463225) ფინანსურ მაჩვენებლებსაც. კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების შედგენის მომენტისთვის შპს „სითი დეველოფმენტი“ იყო ემიტენტის შვილობილი კომპანია, თუმცა 2025 წლის ივლისში მოხდა მისი გატანა სხვა დაკავშირებულ პირზე, შპს „აიჯი ფროფერტიზი“ (ს/ნ: 405765747). წილის გადატანა განხორციელდა ნასყიდობის გზით, რომლის ღირებულებამ შეადგინა 49,177 ათასი აშშ დოლარი. ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან სამი წლის განმავლობაში ნებისმიერ თარიღზე,

მაგრამარაუგვიანეს 2028 წლის 1-ლი ივლისისა. უნდა აღინიშნოს, რომ შპს „აიჯი ფროფერტი“ წარმოადგენს მესამე კატეგორიის საწარმოს.

იქიდან გამომდინარე, რომ პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით შპს „სითი დეველოფმენტი“ აღარ არის ემიტენტის შვილობილი კომპანია, მასზე არ ვრცელდება პროსპექტით გაწერილი კოვენანტები და პროსპექტში კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები გამჟღავნებულია მხოლოდ საინფორმაციო მიზნითა და მარეგულირებლისა და კანონმდებლობის მოთხოვნით და აღნიშნული გავლენას არ ახდენს შემდეგზე:

ა) „ობლიგაციების“ ძირი თანხის, ისევე როგორც „საპროცენტო სარგებლის“ გადახდა წარმოადგენს მხოლოდ „ემიტენტის“ ვალდებულებას;

ბ) „ობლიგაციების“ გამოშვების პირობები ვრცელდება მხოლოდ „ემიტენტზე“ და არ წარმოშობს რაიმე სახის ვალდებულებას „სითი დეველოფმენტის“ მიმართ. ამასთან, კონსოლიდირებული მონაცემების გამჟღავნება არ ქმნის „სითი დეველოფმენტის“ რაიმე სახის გარანტიას ობლიგაციონერების წინაშე და გავლენას არ ახდენს „ობლიგაციების“ პირობების ინტერპრეტაციაზე.

„კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავში გამჟღავნებულია ანგარიშგებების მხოლოდ იმ მუხლების მიმოხილვა, რომლებშიც მატერიალური სხვაობაა ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ მონაცემებს შორის.

ემიტენტის აქტივები გეოგრაფიულად ლოკალიზებულია საქართველოში, კერძოდ დედაქალაქ თბილისში.

## ძირითადი ბაზრები

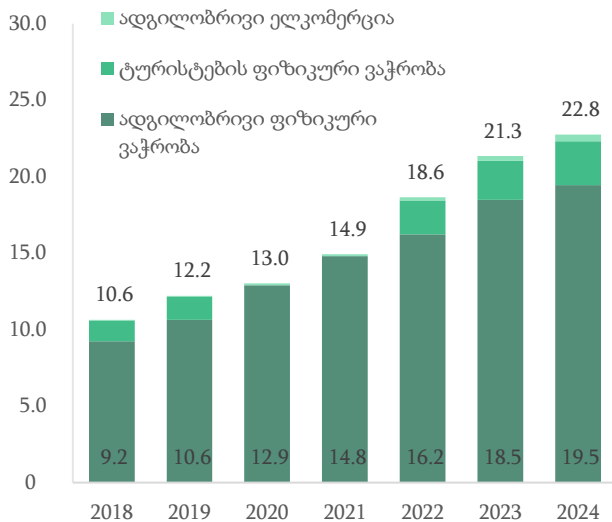
### თბილისის სავაჭრო უძრავი ქონება

ბოლო წლებში მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა, რაც ეტაპობრივად მოიცავდა მომხმარებელთა პრეფერენციების ცვლილებას – არაორგანიზებული და ღია ვაჭრობიდან კარგად ორგანიზებულ, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებისკენ. ერთ სულ მოსახლეზე მთლიანი შიდა პროდუქტი (მშპ) 2015-2024 წლებში გაიზარდა 9,274 ლარიდან 24,872 ლარამდე. საბითუმო და საცალო ვაჭრობა კვლავაც ერთ-ერთ ძირითად მამოძრავებელ ძალად რჩება საქართველოს ეკონომიკაში, რომლის მიერ შექმნილი დამატებული ღირებულება შეადგენს დაახლოებით 12.2 მილიარდ ლარს, რაც მთლიანი მშპ-ს დაახლოებით 15%-ს წარმოადგენს, ეს მაჩვენებელი ინდივიდუალურ სექტორებს შორის ყველაზე მაღალია. აღნიშნული ფაქტი ხაზს უსვამს სექტორის სტრატეგიულ მნიშვნელობას და მის პირდაპირ ზემოქმედებას საცალო უძრავი ქონების ბაზრის დინამიკაზე.

საცალო ვაჭრობის სექტორმა 2018–2024 წლებში აჩვენა სტაბილური ზრდა, რაც ხაზს უსვამს მის მნიშვნელოვან როლს საქართველოს მომსახურების სექტორზე დაფუძნებულ ეკონომიკაში. სექტორის ბრუნვა გაიზარდა 2018 წლის 10.6 მილიარდი ლარიდან 2024 წლის 22.8 მილიარდ ლარამდე.

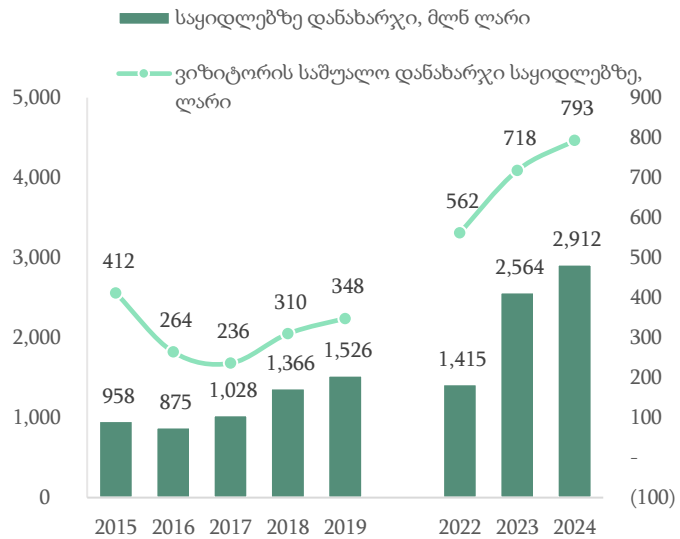
ტურიზმი თბილისის საცალო ვაჭრობის ეკონომიკის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან მამოძრავებელ ძალად რჩება, რომელიც განაპირობებს მოთხოვნის ზრდას როგორც სავაჭრო ცენტრებსა, ისე ქუჩის საცალო ობიექტებზე, ვიზიტორთა რაოდენობისა და მათ მიერ გაწეული ხარჯების ზრდის შედეგად. ტურისტების მიერ საყიდლებზე დახარჯული თანხა თითქმის სამჯერ გაიზარდა და მიაღწია 2.9 მილიარდ ლარს.

**ფიგურა 1: საცალო ვაჭრობის ბრუნვა საქართველოში, მლრდ ლარი**



წყარო: საქსტატი

**ფიგურა 2: ტურისტების დანახარჯები საყიდლებზე საქართველოში**



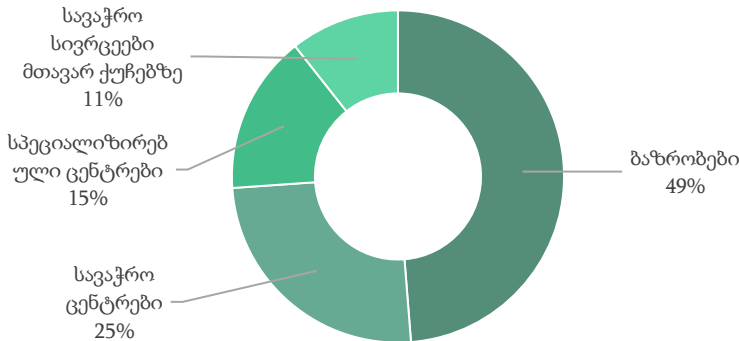
წყარო: საქსტატი  
შენიშვნა: 2020-21 წლის მონაცემები არ შეგროვებულა

საცალო ვაჭრობის სექტორის სწრაფმა ზრდამ ხელი შეუწყო სავაჭრო უძრავი ქონების სექტორში ინვესტიციებს და ამ ბაზრის დინამიურ განვითარებას. საქართველოს სავაჭრო უძრავი ქონების ბაზარზე დომინირებდა ტრადიციული და ღია ბაზრები მომხმარებლისთვის მოუხერხებელი და დაბალი ხარისხის სივრცეებით. თუმცა თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მშენებლობა აქტიურ ფაზაში შევიდა 2010-2015 წლებში და მომხმარებლების ინტერესმაც თანდათან გადაინაცვლა საცალო ვაჭრობის თანამედროვე ფორმატზე. თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები ინარჩუნებენ

დაბალ ვაკანტურობის დონესა და სტაბილურ იჯარის მაჩვენებლებს, რაც განპირობებულია მომხმარებელთა მზარდი მოთხოვნით კომფორტულ გარემოზე - სივრცეებზე, სადაც სავაჭრო, გასტრონომიული და გასართობი ზონები ერთადაა წარმოდგენილი და უზრუნველყოფილია ადვილად ხელმისაწვდომი პარკინგით. აღნიშნული უპირატესობები მნიშვნელოვნად განასხვავებს მათ ქუჩის ტიპის სავაჭრო ობიექტებისაგან.

თბილისის სავაჭრო სივრცეში კვლავაც გავრცელებულია ძველებური ღია ბაზრები და ბაზრობები. 2024 წელს თბილისში საცალო ვაჭრობის ფართების 49% ღია ტიპის ბაზრებსა და ბაზრობებზე მოდიოდა, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებზე 25%, სპეციალიზირებულ ცენტრებში 15%, ხოლო მთავარ ქუჩებზე 11%. თუმცა, საცალო უძრავი ქონების მიწოდების ზრდა ძირითადად განპირობებულია თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების გაფართოებით. არსებული დაგეგმილი პროექტებიდან გამომდინარე, მოსალოდნელია, რომ აღნიშნული ტენდენცია საშუალო ვადიან პერსპექტივაშიც გაგრძელდება.

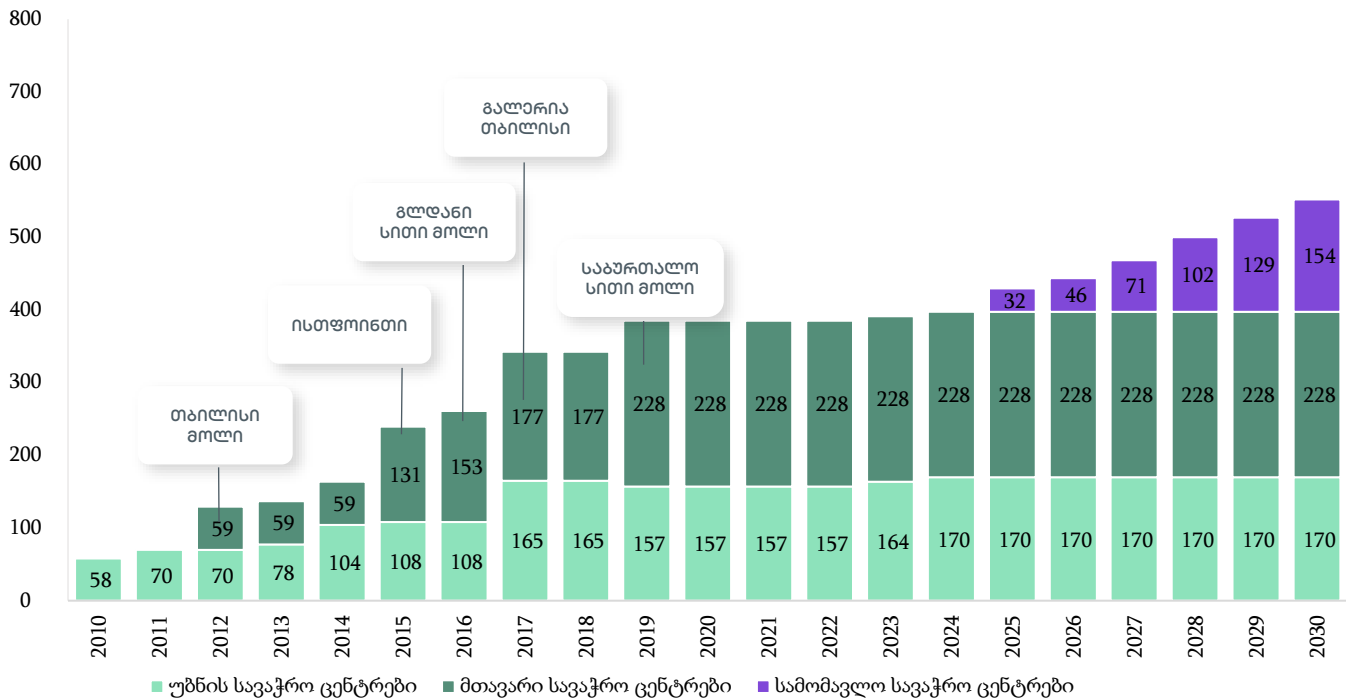
**ფიგურა 3: თბილისის სავაჭრო სივრცეების გადანაწილება ფორმატის მიხედვით 2024 წელს, კვ.მ.**



წყარო: საქსტატი, თბილისის არქიტექტურის სამსახური, კოლიერს ინტერნეიშენალ, საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

თბილისში სავაჭრო ცენტრების ჯამური გაქირავებადი სივრცის (GLA) ზრდა ასახავს საცალო ვაჭრობის გადასვლას თანამედროვე ფორმატზე, სადაც სავაჭრო ცენტრები თანდათან იკავებენ ბაზრობებისა და ქუჩის ტიპის ვაჭრობის ადგილს. მოსალოდნელია, რომ ეს ტენდენცია გაგრძელდება, რადგან მომხმარებლები სულ უფრო მეტად ანიჭებენ უპირატესობას ისეთ სივრცეებს, რომლებიც ერთ ლოკაციაზე აერთიანებს შოპინგს, გართობასა და სხვა სერვისებს. თბილისის სავაჭრო ცენტრების ბაზარი კონცენტრირებულია ხუთი გამორჩეული სავაჭრო ცენტრით, რომლებიც თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების ჯამური გაქირავებადი სივრცის (GLA) დაახლოებით 57%-ს ფარავენ. აღნიშნულ ობიექტებში შედის „თბილისის ისტ ფონითი“, „სითი მოლი საბურთალო“, „სითი მოლი გლდანია“, „თბილისი მოლი“ და „გალერია თბილისი“, რომლებმაც დაიმკვიდრეს თავი როგორც ძირითადმა სავაჭრო დანიშნულების ცენტრებმა, გამორჩეული მოიჯარეთა შემადგენლობით, თანამედროვე ინფრასტრუქტურითა და ფართო სამომხმარებლო ზონით.

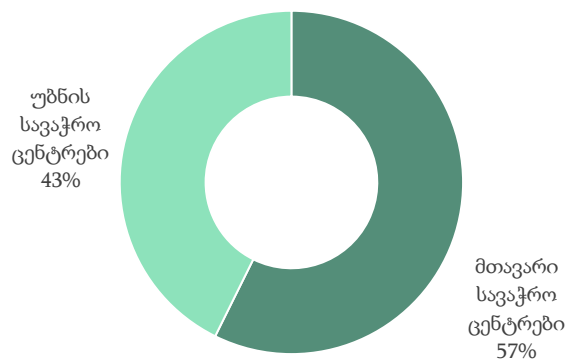
**ფართობი 4: თბილისის სავაჭრო ცენტრები - არსებული და სამომავლო პროექტები, '000 კვ.მ.**



წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისის არქიტექტურის სამსახური, გალტ & თაგარტი

მიწოდების დარჩენილი ნაწილი ნაწილდება რამდენიმე უბნის მასშტაბის სავაჭრო ცენტრს შორის, რომლებიც ძირითადად ადგილობრივ მოთხოვნას ემსახურება. აღნიშნული ობიექტები, როგორც წესი, მცირე ზომისაა, გამოირჩევიან ნაკლებად დივერსიფიცირებული მოიჯარეთა შემადგენლობით და მოკლებულნი არიან გართობისა და დასვენების ელემენტებს, რომლებიც სულ უფრო მეტად განასხვავებს თანამედროვე საცალო ვაჭრობის გარემოს. შედეგად, მათი კონკურენტული პოზიციონირება შეზღუდულია რაიონის დონეზე, მაშინ როდესაც ძირითადი სავაჭრო ცენტრები აგრძელებენ ვიზიტორების, წამყვანი მოიჯარეების და მომხმარებელთა უმეტესი წილის მოზიდვას.

**ფიგურა 5: სავაჭრო ცენტრები კატეგორიის მიხედვით 2024 წელს, გასაქირავებელი ფართი კვ.მ.**

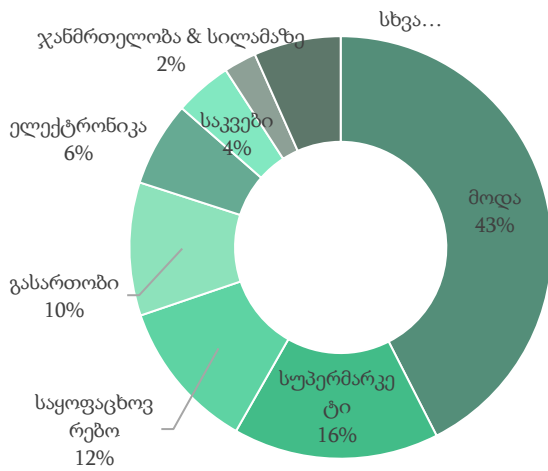


წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისის არქიტექტურის სამსახური, გალტ & თაგარტი

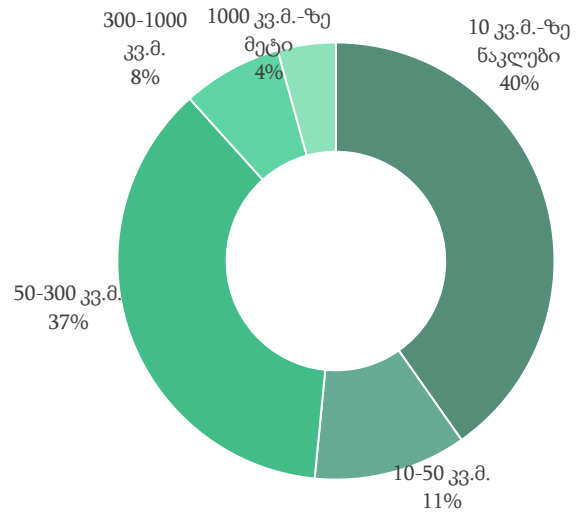
თბილისის წამყვანი სავაჭრო ცენტრები ძირითადად ფოკუსირებულნი არიან მოდის სექტორზე, სადაც ტანსაცმლის ბრენდები იკავებენ გაქირავებული ფართის 43%-ს. ისინი სარგებლობენ ყველაზე გავრცელებული, სტანდარტული ფართის კატეგორიით (50–300 კვ.მ), რაც ოპტიმალურია ტანსაცმლისა და ფეხსაცმლის საცალო მოვაჭრეებისთვის,

რომლებიც საშუალო ზომის მოქნილ კომერციულ სივრცეებს ეძებენ. ჰიპერმარკეტებისა და სუპერმარკეტების წილი გაქირავებულ ფართში შეადგენს 16%-ს. ისინი ასრულებენ წამყვანი, ძირითადი მოიჯარეების როლს და უზრუნველყოფენ ვიზიტორთა სტაბილურ ნაკადს. ამავდროულად, მცირე ფორმატის ფართები (10 კვ.მ-მდე) ფართოდ გამოიყენება აქსესუარების, კოსმეტიკისა და მომსახურების სეგმენტში, რაც მრავალფეროვანს ხდის მოიჯარეთა შემადგენლობას და ზრდის სავაჭრო გარემოს სიმკვრივეს.

**ფიგურა 8: მთავარი სავაჭრო ცენტრების მოიჯარეები სექტორების მიხედვით 2024 წელს, გაქირავების ფართობი კვ.მ.**



**ფიგურა 9: მთავარი სავაჭრო ცენტრების მოიჯარეები მალაზიის ზომის მიხედვით, 2024 წელი**

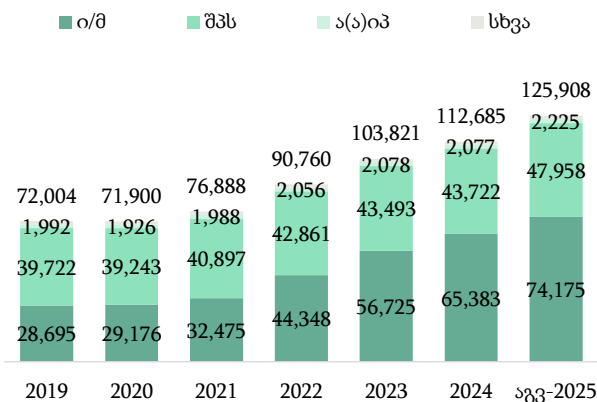


წყარო: Reportal, ინდივიდუალური მოლოები, გალტ & თაგარტი

**თბილისის საოფისე უძრავი ქონება**

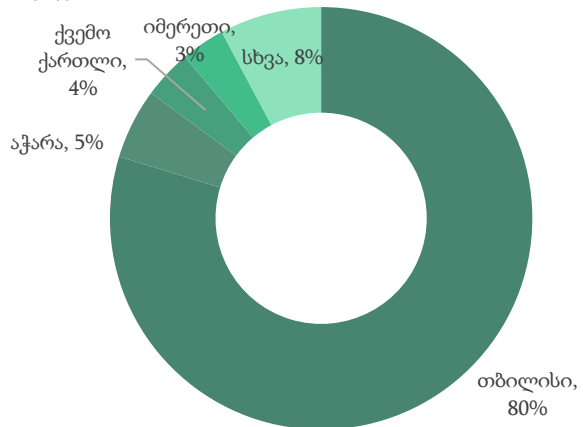
თბილისი წარმოადგენს საოფისე უძრავი ქონების ბაზრის ძირითად ცენტრს, რაც განპირობებულია დედაქალაქის დომინანტური როლით ქვეყნის ეკონომიკურ საქმიანობაში. ქვეყნის ბიზნეს სექტორის ბრუნვის დაახლოებით 80% გენერირდება თბილისში, რაც განაპირობებს საოფისე უძრავი ქონების მკვეთრ კონცენტრაციას ქალაქის ფარგლებში. მოქმედი საწარმოების რაოდენობის სტაბილური ზრდა დამატებით აძლიერებს საოფისე ფართების მოთხოვნას, რაც ასახავს თბილისის ცენტრალურ მნიშვნელობას ქვეყნის ეკონომიკურ სტრუქტურაში.

**ფიგურა 10: აქტიური რეგისტრირებული სუბიექტების რაოდენობა იურიდიული ფორმის მიხედვით**



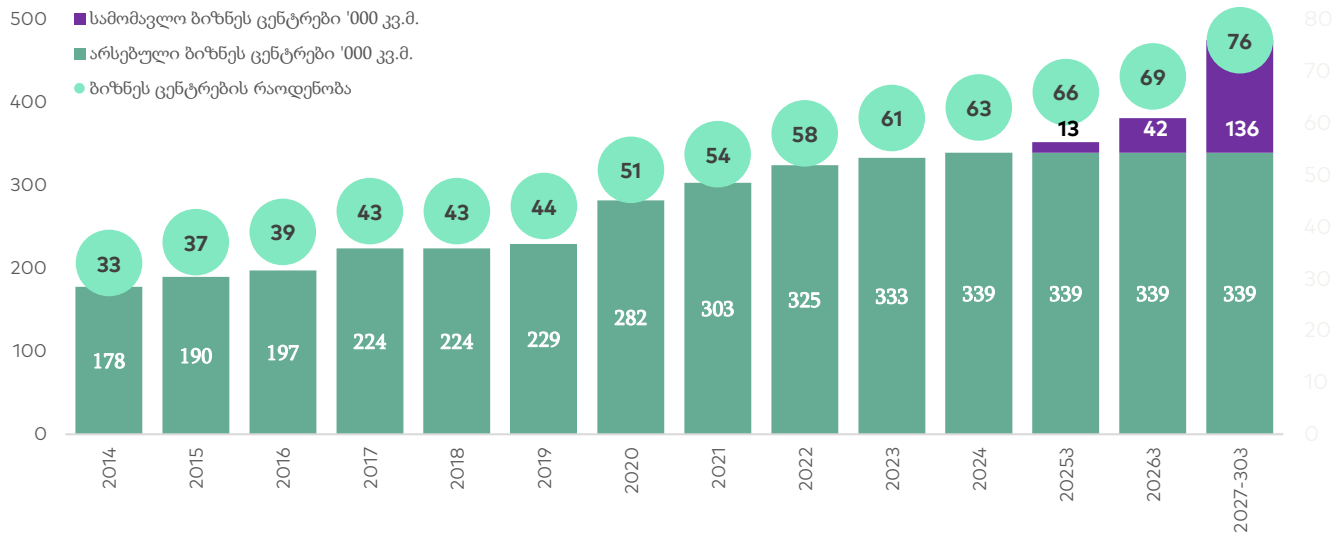
წყარო: საქსტატი  
წინასწარი მონაცემები

**ფიგურა 11: ბიზნეს სექტორის ბრუნვა რეგიონების მიხედვით, 2024\***



თბილისში გასაქირავებელი ბიზნესცენტრების ჯამურმა ფართობმა გასული ათწლეულის განმავლობაში მნიშვნელოვანი ზრდა აჩვენა, 2014 წელს დაახლოებით 178,000 კვ.მ-დან 2024 წელს 339,000 კვ.მ-მდე. ეს 90%-იან ზრდას გულისხმობს და განპირობებულია როგორც თანამედროვე ხარისხის საოფისე ფართებზე მზარდი მოთხოვნით, ასევე ქალაქის როლით, რომელიც ქვეყნის მთავარი ბიზნეს ჰაბის როლს ასრულებს. მოსალოდნელია, რომ აღმავალი ტენდენცია გაგრძელდება. მომდევნო 5 წლის განმავლობაში დაგეგმილია საოფისე ფართის დაახლოებით 136,000 კვადრატული მეტრით ზრდა.

**ფიგურა 12: ბიზნეს ცენტრების გასაქირავებელი ფართის მიწოდება თბილისში**



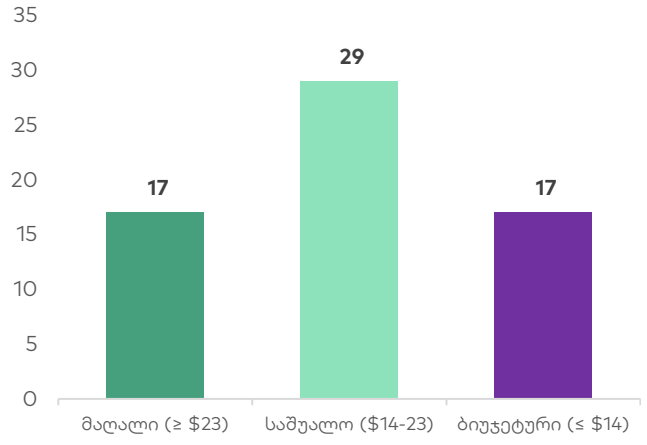
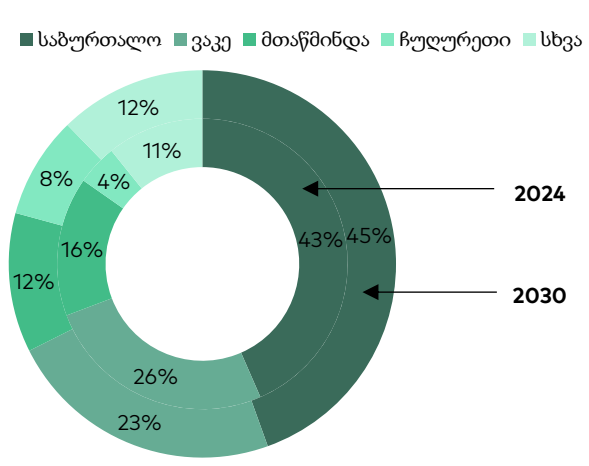
წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისის აქტივების სამსახური, გალტ & თაგარტი  
შენიშვნა: აღნიშნული მიწოდება არის NLA (წმინდა გასაქირავებელი ფართი)

თბილისს არ აქვს მკაფიოდ განსაზღვრული ცენტრალური ბიზნეს უბანი. საოფისე ფართების მიწოდება გაფანტულია სამ ცენტრალურ უბანში - საბურთალოში, ვაკესა და მთაწმინდაზე, რომლებიც ერთობლივად მოიცავს ბიზნესცენტრების საერთო მოცულობის დაახლოებით 85%-ს. შედეგად, ბიზნესცენტრების იჯარის დონე უფრო მეტად განისაზღვრება შენობების ხარისხით, ვიდრე მათი მდებარეობით.

ფასების სეგმენტების მიხედვით, თბილისში მაღალი კლასის საოფისე ფართები კვლავ შეზღუდულია, თუმცა ბოლო წლებში, 2020 წლიდან მოყოლებული შეინიშნება დაახლოებით 41%-იანი ზრდა, რაც განპირობებულია მაღალი ხარისხის, თანამედროვე საოფისე სივრცეებზე მზარდი მოთხოვნით. ამჟამად მაღალი კლასის ბიზნესცენტრები, საოფისე ფართის დაახლოებით 32%-ს მოიცავს. ფასების სეგმენტების მიხედვით, ბიზნესცენტრების დაახლოებით 37%, მიეკუთვნება საშუალო კლასს, რომელიც ძირითადად ადგილობრივ კომპანიებს ემსახურება და მათ საშუალო დონის ხარისხს სთავაზობს. დარჩენილი 31% წარმოადგენს ბიუჯეტური კლასის ფართებს, რომლებიც როგორც წესი მოიცავს უფრო ძველ შენობებს, რომელთა ინფრასტრუქტურა ვეღარ შეესაბამება თანამედროვე სტანდარტებს.

**ფიგურა 13: ბიზნეს ცენტრების გასაქირავებელი ფართის განაწილება უბნების მიხედვით თბილისში, საერთო რაოდენობის %**

**ფიგურა 14: არსებული გასაქირავებელი ბიზნეს ცენტრების რაოდენობა ფასების სეგმენტების მიხედვით, 2024**



წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისის არქიტექტურის სამსახური, გალტ & თაგარტი

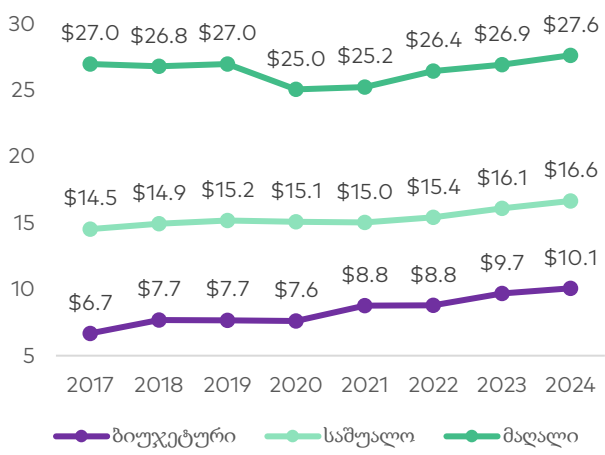
ბიზნესცენტრების მიმდინარე სამშენებლო პროექტები მიუთითებს, რომ მომდევნო წლებში ბაზრის გაფართოება გაგრძელდება. დაგეგმილი მშენებლობების უმეტესი ნაწილი კვლავ საბურთალოსა და ვაკეშია კონცენტრირებული, ხოლო მნიშვნელოვანი ახალი საოფისე სივრცეების შექმნა ასევე მოსალოდნელია ჩუღურეთის რაიონში.

თბილისში მდებარე ბიზნესცენტრების საშუალო შეწონილი ქირის მაჩვენებელი 2017–2025 წლებში ყველა კლასში სტაბილურად მზარდ ტენდენციას აჩვენებს. მაღალი კლასის ქირა კვლავ ყველაზე მაღალია და ზომიერად გაიზარდა – 27.0 აშშ დოლარიდან 27.6 აშშ დოლარამდე კვ.მ/თვეში, რაც მაღალი ხარისხის ოფისებზე მდგრად მოთხოვნას ასახავს. საშუალო კლასის ქირები კი გაიზარდა – 14.5 აშშ დოლარიდან 16.6 აშშ დოლარამდე კვ.მ/თვეში, რაც მიუთითებს საშუალო დონის ოფისებზე სტაბილურად მზარდ ინტერესზე, ძირითადად ადგილობრივი კომპანიების მხრიდან. ბიუჯეტური ბიზნესცენტრების ქირა, რომელიც თავდაპირველად 6.7 აშშ დოლარიდან იწყებოდა, ასევე გაიზარდა და 10.1 აშშ დოლარს მიაღწია კვ.მ/თვეში. საერთო ჯამში, აღნიშნული ტენდენცია მიუთითებს ქირის განაკვეთების ზრდაზე ყველა სეგმენტში.

პრაიმ რენტის დონე, რომელიც შეადგენს 41 აშშ დოლარს კვ.მ/თვეში, თბილისის ბაზარს უფრო ხელმისაწვდომს ხდის, ვიდრე დასავლეთ ევროპის ქალაქებს, თუმცა რამდენიმე აღმოსავლეთ-ევროპულ ბაზართან მიმართებით ფასები მაღალია. საფასო უპირატესობიდან გამომდინარე ქალაქი მიმზიდველია მოიჯარეებისათვის და ტოვებს ქირის

ფიგურა 16: : საშუალო შეწონილი იჯარის ფასები ბიზნეს ცენტრების მიმდინარე კონტრაქტებში, აშშ დოლარი/კვ.მ.

ფიგურა 17: პრემიუმ სეგმენტის ქირის ფასი შესაძარის ქალაქებში, 2024



წყარო: კოლიერს ინტერნეიშენალ, საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: ფასები მოცემულია მომსახურების საფასურის ჩათვლით და დღგ-ს გარეშე

შემდგომი ზრდის პოტენციალს, განსაკუთრებით საერთაშორისო კომპანიების ბაზარზე შემოსვლის შემთხვევაში.

თბილისის ბიზნესცენტრებში მოიჯარეთა სტრუქტურა აჩვენებს, რომ საოფისე სივრცეების უდიდეს ნაწილს ფინანსური ინსტიტუტები იკავებენ, მათ შორის ბანკები, სადაზღვევო და საინვესტიციო კომპანიები. მეორე ყველაზე მსხვილი სეგმენტია საინფორმაციო ტექნოლოგიებისა და ბიზნეს პროცესების აუტსორსინგის (IT & BPO) კომპანიები, რომლებიც ბოლო წლებში მოთხოვნის ძირითად წყაროდ იქცნენ. გარდა ამისა, დიპლომატიური მისიებიც მნიშვნელოვან ადგილს იკავებენ საოფისე სივრცეებში, რაც მიუთითებს ბაზარზე საერთაშორისო კომპანიების მხრიდანაც გარკვეულ მოთხოვნზე. ბაზარზე დომინირებენ ფინანსური და ცოდნაზე დაფუძნებული ინდუსტრიები, რომლებიც ხასიათდებიან სტაბილური, გრძელვადიანი საოფისე მოთხოვნით. სამომავლო ზრდა მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებული იქნება საქართველოს შესაძლებლობაზე, მოიზიდოს მეტი IT და აუტსორსინგის კომპანია, რომლებიც, სავარაუდოდ, დარჩებიან ბაზრის განვითარების მთავარ მამოძრავებელ ძალად.

**ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა**

კომპანიის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენები წლების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

2010	დაარსდა აშშ-ში რეგისტრირებული IG Internation LLC-ის მიერ.
2012	დაიწყო ოპერირება კომპანიის პირველმა სავაჭრო მოლმა, სითი მოლ ქავთარაძემ, GLA 8,965 კვ.მ.
2016	დაიწყო ოპერირება კომპანიის მეორე სავაჭრო მოლმა, სითი მოლ გლდანმა, GLA არის 21,335 კვ.მ.
2019	დაიწყო ოპერირება კომპანიის მესამე სავაჭრო მოლმა, სითი მოლ ვაჟა-ფშაველამ, GLA 46,400 კვ.მ.
2021	კომპანიამ შეიძინა უნივერსიტეტის ქუჩაზე ზაკოს შენობა და კომპანიამ დააარსა 100%-ით საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი შვილობილი კომპანია, შპს „სითი დეველოპმენტი“ (ს/ნ 405463225), რომელიც დაკავებულია საცხოვრებელი კომპლექსების, კერძოდ CITYZEN Central Park-ის პროექტის განვითარებით.
2022	წლის განმავლობაში ჯამურად, ორი ემისიით, გამოუშვა \$30 მლნ. ობლიგაციები (ISINs: GE2700604103 და GE2700604152) და შვილობილმა კომპანიამ დაიწყო 2021 წელს შეძენილ მიწაზე არსებული შენობის დემონტაჟი და მოსამზადებელი სამუშაოები.
2023	წლის განმავლობაში ჯამურად, ერთი ემისიით, გამოუშვა \$20 მლნ. ობლიგაციები (ISIN: GE 2700604624).
2024	წლის განმავლობაში ჯამურად, ორი ემისიით, გამოუშვა 19.5 მლნ. დოლარის და 5 მლნ. ევროს ობლიგაციები (ISIN: GE 2700604624).
2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• კომპანიამ მიიღო EDGE Advanced სერტიფიკატი სავაჭრო ცენტრებზე და ბიზნესცენტრის შენობებზე;</li> <li>• შპს „სითი დეველოპმენტი“ გამოეყო ემიტენტს და გადავიდა სხვა დაკავშირებული კომპანიის შვილობილად;</li> <li>• კომპანიამ შეიძინა შპს „გრატო სითი სენტერ“.</li> </ul>

## სტრატეგია და მიზნები

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

## გაფართოების სტრატეგია

გრძელვადიანი ზრდის სტრატეგიის ფარგლებში, კომპანია აქტიურად ახორციელებს არსებული სავაჭრო ობიექტების გაფართოებას. გლდანი მოლის გაფართოების პროექტი უკვე განხორციელების მოწინავე ეტაპზეა, სამშენებლო სამუშაოები და მოიჯარეების დაკონტრაქტების პროცესები აქტიურად მიმდინარეობს. პარალელურად, კომპანია ემზადება საბურთალო სითი მოლის დაგეგმილი გაფართოების დასაწყებად.

გლდანი მოლის გაფართოებამ უკვე გამოიწვია მნიშვნელოვანი ინტერესი პოტენციური მოიჯარეების მხრიდან, რაც ბაზარზე მაღალი მოთხოვნის მაჩვენებელია. პროსპექტის შედგენის თარიღის მდგომარეობით, კომპანიამ უკვე გააფორმა იჯარის ხელშეკრულებები რამდენიმე ძირითად მოიჯარესთან და სხვა საცალო ბრენდებთან, რომლებიც ახალ კომერციულ სივრცეში განთავსდებიან. გაფართოების შედეგად, დამატებით შეიქმნება დაახლოებით 34,970 კვ.მ კომერციული ფართობი, სადაც განთავსდება დაახლოებით 130 ახალი საერთაშორისო და ადგილობრივი მოიჯარე. მიმდინარე მდგომარეობით ემიტენტს უკვე დაკონტრაქტებული ყავს დამატებითი ფართობის 36.7%. მშენებლობის დასრულება იგეგმება 2027 წელს.

საბურთალოს შენობის გაფართოების სამუშაოები აქტიურ ფაზაშია შესული, დამატებით შეიქმნება დაახლოებით 48,600 კვ.მ. კომერციული ფართობი. მშენებლობის დასრულება იგეგმება 2029 წელს, შესაბამისად, ჯერჯერობით კომპანიას არ ჰყავს დაკონტრაქტებული სამომავლო მოიჯარეები. ასევე, დიდია მოთხოვნა პოტენციური მოიჯარეების მხრიდან.

## მდგრადობის სტრატეგია

კომპანიის სტრატეგიული მიმართულების ერთ-ერთ ძირითად ელემენტს წარმოადგენს ESG მაჩვენებლების გაუმჯობესებაზე ფოკუსის გაძლიერება, გარემოსდაცვითი და სოციალური მიზნების გაფართოება და ამ პროცესებში პასუხისმგებელი ბიზნესპრაქტიკების განმტკიცება. ამ პროცესის ფარგლებში, კომპანიამ 2025 წელს მიიღო EDGE Advanced სერთიფიკატები, როგორც სავაჭრო ცენტრებისთვის, ისე სითი თაუერისთვის, რაც ადასტურებს, რომ აღნიშნული შენობები სტანდარტულ ობიექტებთან შედარებით 40%-ზე ნაკლებ ენერჯიას მოიხმარს.

2025 წლის ივლისში ექსპლუატაციაში შევიდა 600 კვტ სიმძლავრის მზის ელექტროსადგური, რაც კომპანიას საშუალებას აძლევს პირდაპირ მოიპოვოს განახლებადი ენერჯია და არსებითად შეამციროს საოპერაციო პროცესების შედეგად გამოყოფილი ნახშირბადის ოდენობა.

სამომავლოდ, კომპანიამ განსაზღვრა შემდგომი ESG პრიორიტეტები:

- ენერგო და წყლის რესურსების ეფექტურად გამოყენება - LED განათების, ოპტიმიზებული გათბობა-გაგრილების (HVAC) სისტემების, ორმაგი სარეცხი მექანიზმების, სუსტნაკადიანი ონკანების და გაუმჯობესებული შენობის თბოიზოლაციის გამოყენებით.
- დაბინძურების პრევენცია — ავტოსამრეცხაოებში წყლის დანაკარგების დამუშავების სისტემების, მიწისქვეშა ავტოსადგომებში CO-ს კონტროლირებადი ვენტილაციის და ჰაერისა და ხმაურის მონიტორინგის მეშვეობით.
- ნარჩენების მართვის პროცესების დანერგვა - მუყაოს, პლასტმასისა და ზეთების გადამუშავება, ასევე საშიში მასალების, მათ შორის ფლუორესცენტური ნათურების, უსაფრთხოდ განკარგვის დახმარებით.
- შრომითი და საზოგადოებრივი ჯანმრთელობისა და უსაფრთხოების უზრუნველყოფა — სტრუქტურირებული პოლიტიკების დანერგვით საფრთხეების პრევენციის, ხანძარსა და სხვა საფრთხეების, ასევე თანამშრომლებისა და მოიჯარე-კონტრაქტორების რეგულარული ტრენინგების ჩატარების გზით.

- სამართლიანი სამუშაო პირობების უზრუნველყოფა, გამჭვირვალე დასაქმების პროცესის დანერგვა, თანაბარი შესაძლებლობების შექმნა, არადისკრიმინაციული სამუშაო გარემოს მხარდაჭერა, თანამშრომელთა გაერთიანების ხელშეწყობა და პროფესიული განვითარებისა და უსაფრთხოების რეგულარული პროგრამების განხორციელება.

კომპანიის ESG მმართველობის სტრუქტურა ნათლად გამოხატავს მენეჯმენტის მაღალ პასუხისმგებლობასა და ჩართულობას, მკაფიოდ განსაზღვრული როლებით შიდა თანამშრომლებისთვის, გარემოს დაცვისა და შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტებისთვის, ასევე საჩივრების განხილვის სპეციალური წესის ჩათვლით. აღნიშნული კომიტეტი უზრუნველყოფს პროცესის გამჭვირვალეობას თანამშრომლებისთვის, მოიჯარეებისა და სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის საჩივრის წარდგენის მრავალარხიანი სისტემის საშუალებით (მაგალითად: ცხელი ხაზი, ვებგვერდი, სოციალური მედია, ადგილზე განთავსებული საჩივრის ყუთები) და უზრუნველყოფს მკაცრად განსაზღვრული ვადების დაცვას საჩივრების განხილვისა და გადაჭრის პროცესში.

2025 წლის 16 ივლისს ემიტენტმა შეისყიდა შპს „გრატო სითი სენტერი“-ს 100%-იანი წილი. შპს „გრატო სითი სენტერი“-ს შესყიდვამდე იჯარით გასცემდა ფართს. შესყიდული კომპანიის აქტივების ჯამური მოცულობა შეადგენს 993,602 ლარს, ხოლო ვალდებულებები კომპანიას არ გააჩნია. ემიტენტი სამომავლოდ გეგმავს შენობის დემონტაჟს და არსებულ ადგილზე სავაჭრო ცენტრი გაფართოვდება. შენობის დემონტაჟის პროცესი დაიწყება უახლოეს მომავალში.

დამატებით, ემიტენტი 2028 წლიდან გეგმავს ახალი პროექტის დაწყებას, კერძოდ, კომპანიამ გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათუმის კუნძულის ტერიტორიის შეძენაზე, რომელზეც იგეგმება სავაჭრო ცენტრის აშენება. შესაძენი ქონების ჯამური ფართობია 28,374.3 კვ.მ, ხოლო ნასყიდობის საფასური 15.6 მილიონი აშშ დოლარია, ეტაპობრივი გადახდების პირობით. შესყიდვის დაფინანსება მოხდა საბანკო სესხით.

ინვესტიციების შესახებ დეტალური ინფორმაცია წარმოდგენილია ქვეთავითში „ინვესტიციები“.

**ინვესტიციები**

უკანასკნელი სამ წლიანი პერიოდის განმავლობაში კომპანიას განხორციელებული აქვს მნიშვნელოვანი ინვესტიციები.

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

<i>'000 ლარი</i>	<b>30 ივნისი 2025</b>	<b>30 ივნისი 2024</b>	<b>31 დეკემბერი 2024</b>	<b>31 დეკემბერი 2023</b>
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	353	58	2,780	906
საინვესტიციო ქონების შეძენა	10,006	5,745	15,302	6,605
<b>გაწეული ინვესტიციები, სულ:</b>	<b>10,359</b>	<b>5,803</b>	<b>18,082</b>	<b>7,511</b>

ძირითადი საშუალებების შეძენა მოიცავს საოფისე ინვენტარს.

2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის საინვესტიციო ქონების შეძენა ძირითადად უკავშირდება გლდანის მოლის გაფართოების სამუშაოებს.

კომპანია მომავალ წლებშიც გეგმავს გლდანისა და საბურთალოს მოლების გაფართოების გაგრძელებას.

**გლდანის მოლის გაფართოების სტრატეგიის ფარგლებში**, კომპანია მომდევნო ორი წლის განმავლობაში გეგმავს დაახლოებით 100 მილიონი ლარის კაპიტალური ხარჯების გაწევას. აღნიშნული თანხის ძირითადი ნაწილი დაფინანსდება დაგეგმილი ობლიგაციების ემისიით, ხოლო დარჩენილი კი კომპანიის შიდა რესურსებითა და საბანკო სესხებით.

**საბურთალოს მოლის გაფართოების სტრატეგიის ფარგლებში**, კომპანია მომდევნო ორ წლის განმავლობაში გეგმავს დაახლოებით 30 მილიონი ლარის კაპიტალური ხარჯების გაწევას, რაც ძირითადად დაფინანსდება კომპანიის შიდა რესურსების საშუალებით.

კომპანია მომდევნო წლების განმავლობაში გეგმავს შპს „გრატო სითის“ შენობის დემონტაჟს და მის ადგილას სავაჭრო მოლის გაფართოებას.

ემიტენტი 2028 წლიდან გეგმავს ბათუმის კუნძულის სავაჭრო ცენტრის მშენებლობაზე მუშაობის დაწყებას.

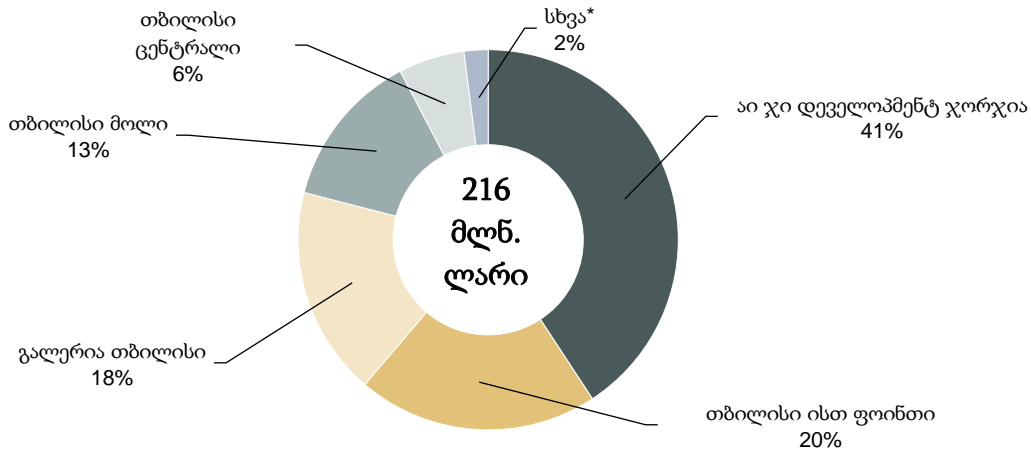
### **ინფორმაცია მატერიალური ხელშეკრულებების შესახებ**

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

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

აი ჯი დეველოპმენტი ბაზრის ლიდერია 2023 წელს შემოსავლების მიხედვით:

**გრაფიკი 21: თბილისის სავაჭრო მოღვაწეების ბაზრის წილები შემოსავლების მიხედვით, 2023**

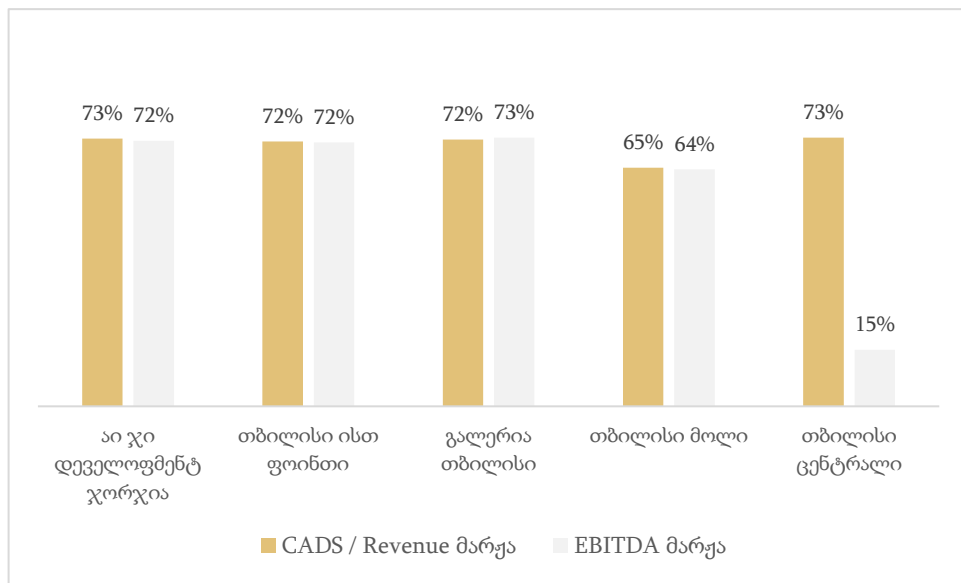


წყარო: [reportal.ge](http://reportal.ge)/კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები

\* შპს „გლდანი მოლისთვის“ 2023 წლის მონაცემები არ არის ხელმისაწვდომი, ამიტომ უახლესი ხელმისაწვდომი მონაცემებით (2021 წლის) მონაწილეობს სხვა კატეგორიაში.

ემიტენტისა და მისი კონკურენტებისთვის, ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები 2023 წლისთვის წარმოდგენილია ქვემოთ:

**გრაფიკი 22: CADS/ Revenue და EBITDA მარჟები<sup>2</sup>, %, 2023**

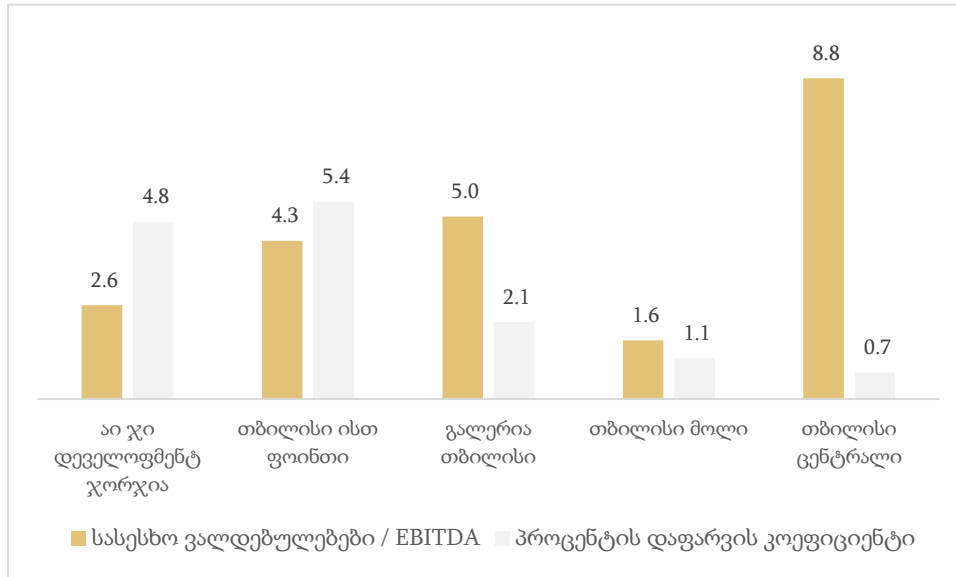


წყარო: [reportal.ge](http://reportal.ge)/კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები

- CADS / შემოსავალი გამოითვლება საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადების (საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე) შეფარდებით შემოსავლებთან.
- EBITDA მარჟა გამოითვლება საოპერაციო მოგებისა და ცვეთა ამორტიზაციის ხაჯრების ჯამის შეფარდებით შემოსავლებთან.

<sup>2</sup> ამ პროსპექტის გამოქვეყნების თარიღის მდგომარეობით, ემიტენტი კომპანიის კონკურენტების უმეტესობას ჯერ არ გამოუქვეყნებია 2024 წლის ფინანსური შედეგები; შესაბამისად, ბაზრის წილი და სხვა ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილია 2023 წლის მონაცემების საფუძველზე.

გრაფიკი 23: პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი<sup>3</sup> და ვალდებულებები/EBITDA-სთან<sup>4</sup>, 2023



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

2023 წლის მდგომარეობით, ემიტენტი კომპანია მნიშვნელოვნად აღემატება თავის კონკურენტებს როგორც მომგებიანობის, ისე ფინანსური ლევერიჯის მაჩვენებლების თვალსაზრისით.

<sup>3</sup> საოპერაციო მოგება ცვეთა და ამორტიზაციამდე (EBITDA) შეფარდებული საპროცენტო ხარჯთან მოგება-ზარალის უწყისში;

<sup>4</sup> საპროცენტო ვალდებულებები გაყოფილი საოპერაციო მოგება ცვეთა და ამორტიზაციამდე (EBITDA); აი ჯი დეველოპმენტისთვის, EBITDA დაანგარიშებულია ფინანსური ანგარიშგების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების მუხლებიდან და წარმოადგენს „ფულადი ნაკადებს საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“, ხოლო შესადარისი კომპანიებისთვის გამოთვლილია ხელმისაწვდომი მოგება-ზარალის უწყისებიდან იგივე კომპონენტებით, რამდენადაც აღნიშნული ხელმისაწვდომია გასაჯაროებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით;

## საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა

### ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა

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

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

აუდიტირებული წლიური ანგარიშგებები გასაჯაროებულია [reportal.ge](http://reportal.ge)-ს ვებ-გვერდზე.

ასევე 2024 და 2025 წლების ნახევარ წლიური ანგარიშები მომზადებულია მენეჯმენტის მიერ, შესაბამისად არ არსებობს იმის რწმუნება, რომ მენეჯერული აღრიცხვისთვის მომზადებული ფინანსური უწყისები თანხვედრაში იქნება აუდიტირებულ მონაცემებთან.

თუ სხვაგვარად არ არის დაზუსტებული, „ინდივიდუალური საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავში ყველგან წარმოდგენილია ინდივიდუალური ანგარიშგებები.

### მითითება სტრუქტურასთან დაკავშირებით

კონსოლიდირებული ანგარიშგებები მოიცავს დეველოპერული კომპანიის, შპს „სითი დეველოფმენტის“ (ს/ნ: 405463225) ფინანსურ მაჩვენებლებსაც. კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების შედგენის მომენტისთვის შპს „სითი დეველოფმენტი“ იყო ემიტენტის შვილობილი კომპანია, თუმცა 2025 წლის ივლისში მოხდა მისი გატანა სხვა დაკავშირებულ პირზე, შპს „აიჯი ფროფერტიზე“ (ს/ნ: 405765747). წილის გადატანა განხორციელდა ნასყიდობის გზით, რომლის ღირებულებამ შეადგინა 49,177 ათასი აშშ დოლარი. ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან სამი წლის განმავლობაში ნებისმიერ თარიღზე, მაგრამ არაუგვიანეს 2028 წლის 1-ლი ივლისისა. უნდა აღინიშნოს, რომ შპს „აიჯი ფროფერტი“ წარმოადგენს მესამე კატეგორიის საწარმოს. იქიდან გამომდინარე, რომ პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით შპს „სითი დეველოფმენტი“ აღარ არის ემიტენტის შვილობილი კომპანია, მასზე არ ვრცელდება პროსპექტით გაწერილი კოვენანტები და პროსპექტში კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები გამყლავნებულია მხოლოდ საინფორმაციო მიზნითა და მარეგულირებლისა და კანონმდებლობის მოთხოვნით და აღნიშნული გავლენას არ ახდენს შემდეგზე:

ა) „ობლიგაციების“ ძირი თანხის, ისევე როგორც „საპროცენტო სარგებლის“ გადახდა წარმოადგენს მხოლოდ „ემიტენტის“ ვალდებულებას;

ბ) „ობლიგაციების“ გამოშვების პირობები ვრცელდება მხოლოდ „ემიტენტზე“ და არ წარმოშობს რაიმე სახის ვალდებულებას „სითი დეველოფმენტის“ მიმართ. ამასთან, კონსოლიდირებული მონაცემების გამყლავნება არ ქმნის „სითი დეველოფმენტის“ რაიმე სახის გარანტიას ობლიგაციონერების წინაშე და გავლენას არ ახდენს „ობლიგაციების“ პირობების ინტერპრეტაციაზე.

„კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავში გამყლავნებულია ანგარიშგებების მხოლოდ იმ მუხლების მიმოხილვა, რომლებშიც მატერიალური სხვაობაა ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ მონაცემებს შორის.

### ფინანსური მდგომარეობა

კომპანიის აქტივების, ვალდებულებებისა და კაპიტალის გადანაწილება წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება, ათასი ლარი	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული

**აქტივები**

**გრძელვადიანი აქტივები**

საინვესტიციო ქონება	202,930	187,776	195,123	184,228
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	12,926	13,521	13,594	14,132
ძირითადი საშუალებები	6,021	4,071	6,257	4,526
არამატერიალური აქტივები	71	83	75	77
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	69,718	69,718	69,718	69,718
გაცემული სესხები	122,479	43,312	113,660	27,554
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10,801	582	4,305	1,720
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>424,945</b>	<b>319,063</b>	<b>402,731</b>	<b>301,955</b>

**მიმდინარე აქტივები**

მარაგები	351	331	351	321
გაცემული სესხები	9,676	9,332	8,615	3,896
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	3,632	2,185	2	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10,201	11,125	8,630	7,176
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,389	7,452	10,268	14,998
<b>სულ მიმდინარე აქტივები</b>	<b>26,250</b>	<b>30,426</b>	<b>27,866</b>	<b>26,390</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>451,195</b>	<b>349,488</b>	<b>430,597</b>	<b>328,345</b>

**კაპიტალი**

საწესდებო კაპიტალი*	0.2	0.2	0.2	0.2
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	8,814	8,814	8,814	8,814
გაუნაწილებელი მოგება	220,881	168,491	194,692	141,939
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>229,695</b>	<b>177,305</b>	<b>203,505</b>	<b>150,753</b>

**ვალდებულებები**

**გრძელვადიანი ვალდებულებები**

ნასესხები სახსრები	124,957	112,799	149,191	142,954
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები	1,050	1,144	1,097	1,191
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	3,795	3,874	3,457	3,568
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>129,802</b>	<b>117,817</b>	<b>153,746</b>	<b>147,712</b>

**მოკლევადიანი ვალდებულებები**

ნასესხები სახსრები	86,036	50,183	67,441	21,848
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	-	-	-	4,513
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,661	4,184	5,905	3,519
<b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>	<b>91,697</b>	<b>54,367</b>	<b>73,346</b>	<b>29,880</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>	<b>221,500</b>	<b>172,184</b>	<b>227,091</b>	<b>177,592</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>451,195</b>	<b>349,488</b>	<b>430,597</b>	<b>328,345</b>

\* ანგარიშგებაში წარმოდგენილი საწესდებო კაპიტალი და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი წარმოადგენს “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის მიხედვით განმარტებულ “საწესდებო კაპიტალს”, რომელიც კანონში განმარტებული “განთავსებული კაპიტალის” ექვივალენტური ტერმინია.

**საინვესტიციო ქონება:**

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის აქტივების ძირითად ნაწილს, 45%-ს, 202,930 ათას ლარს წარმოადგენს საინვესტიციო უძრავი ქონება, რაც წინა სააღრიცხვო წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით 8.1%-ით არის გაზრდილი. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო უძრავი ქონება 195,123 ათას ლარს შეადგენდა, რაც 5.9%-ით მეტია წინა სააღრიცხვო წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით. ორივე პერიოდში ზრდა ძირითადად განპირობებულია „გლდანი მოლის“ გაფართოებით, კერძოდ სამშენებლო სამუშაოებისთვის საავანსო და მიმდინარე ხარჯებით.

საინვესტიციო ქონების ჩაშლა შესაბამისი პერიოდებისთვის შემდეგნაირად გამოიყურება:

'000 ლარი	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მიწა	33,902	33,902	33,902	33,902
შენობა-ნაგებობები და მათთან დაკავშირებული აღჭურვილობა	136,497	140,717	138,635	142,005
ავანსები და დაუმთავრებელი მშენებლობა	30,763	11,271	20,757	6,376
პარკინგი და მასთან დაკავშირებული	1,769	1,887	1,829	1,945
<b>სულ</b>	<b>202,930</b>	<b>187,776</b>	<b>195,123</b>	<b>184,228</b>

საინვესტიციო უძრავი ქონების ჩაშლა ქონებებისა და ლოკაციების მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურება:

'000 ლარი	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სითი მოლ ვაჟა	101,250	102,884	102,103	102,881
სითი მოლ გლდანო	24,989	26,465	25,721	27,202
სითი მოლ ქავთარაძე	15,420	15,689	15,553	15,823
სითი თაუერი	31,417	32,312	31,864	32,759
სხვა*	29,853	10,427	19,881	5,564
<b>სულ</b>	<b>202,930</b>	<b>187,776</b>	<b>195,123</b>	<b>184,228</b>

\* სხვა-ში შედის დაუმთავრებელი მშენებლობები და საპარკინგე სისტემები

საინვესტიციო ქონება აღიარდება თვითღირებულებით. კომპანია საინვესტიციო ქონების გადაფასებას ახორციელებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს რაიმე მინიშნება იმაზე, რომ საინვესტიციო ქონება შეიძლება დაექვემდებაროს გაუფასურებას. ამ დროს ჯგუფი შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას (რომელიც განისაზღვრება როგორც აქტივის რეალურ ღირებულებას დაკლებული გაყიდვის დანახარჯები) და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით.

#### მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა:

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

#### ძირითადი საშუალებები:

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები წარმოადგენს მთლიანი აქტივების მცირე ნაწილს, დაახლოებით 1.3%-ს, 6,021 ათასი ლარი. 2024 წლის 30 ივნისს შეადგენდა 4,071 ათას ლარს, (31/12/2024: 6,257 ათასი ლარი). ზრდა ძირითადად განპირობებული იყო ახალი სატრანსპორტო საშუალებების შეძენით.

კომპანიის ძირითადი საშუალებები მოიცავს შენობა-ნაგებობებს, ავეჯს, მოწყობილობებს, ბილბორდებსა და სარეკლამო აღჭურვილობებს, ასევე სატრანსპორტო საშუალებებს.

**გაცემული სესხები:**

კომპანიის მიერ დაკავშირებულ მხარეებზე (სულ 23 კომპანია) გაცემული არაუზრუნველყოფილი სესხების საბალანსო ღირებულება 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით გაიზარდა 132,155 ათას ლარამდე (30/06/2024: 52,644 ათასი ლარი, 31/12/2024: 122,275 ათასი ლარი). ჯამურად 23 მსესხებლიდან, 14 დაკავშირებული მხარეა. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხების ზრდა ძირითადად განპირობებული იყო კომპანიის მიერ 25 მილიონი დოლარის გასესხებით 2024 წლის ნოემბერში, რომლის ძირითადი ნაწილი გაიცა City Expo-ზე, დაკავშირებულ მხარეზე. ამ ეფექტით გაზრდილია ბალანსი 2025 წლის ივნისის მდგომარეობითაც.

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით გაცემული სესხების 7% კლასიფიცირდება მიმდინარე ვალდებულებად (30/06/2024: 18%; 31/12/2024: 7%). სესხები დენომინირებულია ლარში და აშშ დოლარში. გაცემულ სესხებზე ძირისა და პროცენტის გადახდა ხდება პერიოდის ბოლოს. სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია არ ხდება.

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით გაცემული სესხების 91% კონცენტრირებულია ხუთ ურთიერთდაკავშირებულ მხარეზე (31/12/2024: 91%). აღნიშნული ურთიერთდაკავშირებული მხარეები წარმოადგენენ კომპანიის საბოლოო ბენეფიციართან დაკავშირებულ კომპანიებს.

კომპანიის მიერ გაცემული სესხები პერიოდების მიხედვით მოცემულია ცხრილში:

	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	139,214	59,165	128,248	46,335
სხვა გაცემული სესხები	14,676	9,877	14,569	-
შემცირებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხით	-21,735	-16,398	-20,542	-14,885
<b>სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით</b>	<b>132,155</b>	<b>52,644</b>	<b>122,275</b>	<b>31,450</b>

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

ქართული ლარი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხები				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები 000,								
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(30)	(5,900)	(5,241)	(11,171)	1,421	29,338	10,801	41,560
<i>მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე:</i>								
ახლად წარმოქმნილი ან შექმნილი	(56)	(209)	-	(266)	1,960	711	-	2,671

პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	4	51	-	55	(406)	(440)	-	(846)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(1)	(353)	(389)	(743)	136	2,175	540	2,851
გადატანა:								
- მომსახურების ვადის განმავლობაზე (1-დან მე-2 ეტაპზე)	22	(22)	-	-	(1,096)	1,096	-	-
კრედიტ-გაუფასურებულზე (1-ელი და მე-2 ეტაპებიდან მე-2 ეტაპზე)	-	-	-	-	-	(3,022)	3,022	-
კრედიტ-გაუფასურებულზე ((ეტაპი1-დან ეტაპი 2-ზე და ეტაპი 3-ზე)	(146)	(184)	(2,460)	(2,790)	-	-	-	-
<b>სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე</b>	<b>(177)</b>	<b>(717)</b>	<b>(2,849)</b>	<b>(3,743)</b>	<b>594</b>	<b>521</b>	<b>3,561</b>	<b>4,676</b>

<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:</i>								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	(0)	11	18	29	12	106	(19)	99
<b>2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>(207)</b>	<b>(6,607)</b>	<b>(8,072)</b>	<b>(14,885)</b>	<b>2,027</b>	<b>29,965</b>	<b>14,343</b>	<b>46,335</b>

<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:</i>								
ახლად წარმოქმნილი ან შექმნილი პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	(731)	(2,361)	-	(3,092)	73,135	16,949	-	90,084
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(1)	(467)	(562)	(1,030)	1,702	3,149	562	5,414
გადატანა:								
მომსახურების ვადის განმავლობაში (1-დან მე-2 ეტაპზე)	146	(146)	-	-	(964)	964	-	-
გაუფასურებულ კრედიტში (1-ელი და მე-2 ეტაპებიდან მე-3 ეტაპზე)	-	-	-	-	-	-	-	-
ცვლილება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის დაშვებებში	(16)	(1,530)	(0)	(1,546)	-	-	-	-
<b>სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე</b>	<b>(589)</b>	<b>(3,878)</b>	<b>(562)</b>	<b>(5,029)</b>	<b>72,534</b>	<b>19,458</b>	<b>562</b>	<b>92,554</b>

<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:</i>								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	(17)	(214)	(396)	(627)	1,710	1,801	417	3,928
<b>2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>(813)</b>	<b>(10,698)</b>	<b>(9,030)</b>	<b>(20,542)</b>	<b>76,271</b>	<b>51,223</b>	<b>15,323</b>	<b>142,817</b>

გაცემული სესხების ჩაშლა ვადიანობისა და ნომინალური ბალანსების მიხედვით 2025 წლის 30 ივნისი მდგომარეობით წარმოდგენილია ცხრილის სახით:

'000 ვალუტა	სესხის ტიპი	საშუალო დარჩენილი ვადა, თვე	საშუალო ნომინალური განაკვეთი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)*
GEL	ანუიტეტი	50	12%	15,374	4,195
USD	ანუიტეტი	15	8.59%	115,707	18,409
EUR	ანუიტეტი	0	9.5%	0	138
<b>სულ გაცემული სესხები</b>				<b>131,081</b>	<b>22,742</b>

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

გაცემული სესხების ჩაშლა ვადიანობისა და ნომინალური ბალანსების მიხედვით 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ცხრილის სახით:

ვალუტა	სესხის ტიპი	საშუალო დარჩენილი ვადა, თვე	საშუალო ნომინალური განაკვეთი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)*
GEL	ანუიტეტი	23	12%	15,031	3,241
USD	ანუიტეტი	12	8.5%	110,899	13,452
EUR	ანუიტეტი	0	9.5%	-	127
<b>სულ გაცემული სესხები</b>				<b>125,931</b>	<b>16,820</b>

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

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

ვალუტა	სესხის ტიპი	საშუალო დარჩენილი ვადა, თვე	საშუალო ნომინალური განაკვეთი	ძირი (ლარი)	დარიცხული პროცენტი (ლარი)
GEL	ანუიტეტი	12	12.5%	3,952	2,134
USD	ანუიტეტი	12	8%	31,534	8,758
EUR	ანუიტეტი	0	9.5%	-	156
<b>სულ გაცემული სესხები</b>				<b>35,486</b>	<b>11,048</b>

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

### სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები:

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 21,002 ათას ლარს და ეს მუხლი 2024 წლის 30 ივნისთან შედარებით 79%-ით არის გაზრდილი (30/06/2024: 11,707 ათასი ლარი). ზრდა ძირითადად გამოწვეულია გლდანის მოლის გაფართოებასთან დაკავშირებული საავანსო გადახდებით.

### ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში:

კომპანიის შვილობილ კომპანიაში ინვესტიცია განხორციელებულია შპს „სითი დეველოპმენტში“, რომელიც 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ემიტენტის შვილობილი კომპანია იყო, მას შემდეგ კი გადაეცა სხვა დაკავშირებულ მხარეს (უფრო დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი: “*მითითება სტრუქტურასთან დაკავშირებით*”). კომპანია აღრიცხავს საკუთარ ინვესტიციას საწყისი ღირებულებით, გაუფასურების შემთხვევაში კი ამცირებს საბალანსო ღირებულებას. ყველა მიმდინარე სააღრიცხო პერიოდის განმავლობაში ინვესტიცია შვილობილ კომპანიაში შეადგენს 69,718 ათას ლარს.

### მარაგები:

კომპანიის მარაგები შედგება საწვავისა და მცირე ღირებულების მარაგებისგან, რომელიც შეადგენს 351 ათას ლარს 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით (30/06/2024: 331 ათასი ლარი; 31/12/2024: 8,615 ათასი ლარი).

### წინასწარ გადახდილი გადასახადები:

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის წინასწარ გადახდილი გადასახადების თანხამ შეადგინა 3,632 ათასი ლარი, რაც წარმოადგენს 66%-იან ზრდას 2024 წლის 30 ივნისთან შედარებით. წინასწარგადახდილი გადასახადები მოიცავს დღგ-ს გადასახადს, საშემოსავლო გადასახადს, სახელფასო საშემოსავლო გადასახადს, ზრდა ძირითადად გამოწვეულია წინასწარ გადახდილი დღგ-ს გადასახადის ზრდით.

**ნასესხები სახსრები:**

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის ჯამური ფინანსური დავალიანება შეადგენს 210,993 ათას ლარს, რაც წარმოადგენს 29%-იან ზრდას წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით (30/06/2024: 162,982 ათასი ზრდა ძირითადად განპირობებულია 25 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის სესხით, რომელიც კომპანიის მიერ იქნა მიღებული 2024 წლის ნოემბერში, რომლის მნიშვნელოვანი ნაწილი შემდეგ გადაეცა კომპანიის დაკავშირებულ მხარეს, City Expo-ს.

კომპანიის ნასესხები სახსრები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ნასესხები სახსრები რომლებიც დენომინირებულია	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
აშშ დოლარში	194,595	147,459	197,541	149,029
ევროში	16,399	15,523	15,045	15,773
ლარში	-	-	4,046	-
<b>სულ ნასესხები სახსრები</b>	<b>210,993</b>	<b>162,982</b>	<b>216,632</b>	<b>164,802</b>

ჯგუფის ნასესხები სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

ქართული ლარი	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ვადიანი სესხები ბანკიდან	77,591	47,584	85,474	52,248
მფლობელი	7,686	-	3,678	-
ობლიგაციები	125,716	115,398	127,480	112,554
<b>სულ ნასესხები სახსრები</b>	<b>210,993</b>	<b>162,982</b>	<b>216,632</b>	<b>164,802</b>

**აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები**

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით აქტივებთან დაკავშირებული გრანტებმა შეადგინა 1,050 ათასი ლარი, რაც წარმოადგენს 8%-იან შემცირებას წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით (30/06/2024: 1,144 ათასი ლარი). აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები ძირითადად შედგება EBRD-ისგან ენერჯო ეფექტურობის პროგრამის ფარგლებში მიღებულ გრანტებისგან.

**მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები**

ჯგუფისა და კომპანიის მიერ მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები წარმოადგენს მოიჯარეთა უზრუნველყოფის დეპოზიტებს. მათი კლასიფიცირება მოკლევადიანად და გრძელვადიანად ხდება საიჯარო კონტრაქტის ვადის მიხედვით. 2025 წლის ივნისის მდგომარეობით, ბალანსი შეადგენს 3,795 ათას ლარს, რაც გულისხმობს 2%-იან კლებას წინა სააღრიცხო წლის შესაბამის პერიოდთან მიმართებით (30/06/2024: 3,874 ათასი; 31/12/2024: 3,457 ათასი ლარი)

**სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები**

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები უტოლდება 5,661 ათას ლარს, რაც წარმოადგენს 35%-იან ზრდას წინა სააღრიცხო წლის შესაბამის პერიოდთან მიმართებით (30/06/2024: 4,184 ათასი ლარი; 31/12/2024: 5.905 ათასი ლარი). ძირითადად განპირობებულია მოლუმის მოიჯარეების მიერ წინასწარ გადახდილი იჯარით.

**მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი**

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

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხმა კონსოლიდირებულად 2024 წლის 12 თვის განმავლობაში - 21,178 ათასი ლარი შეადგინა, გროს გაცემული სესხების 14.4% (2023: -14,885 ათასი ლარი, 32.1%). გაცემული სესხების საშუალო კონტრაქტული საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 8-14% და დაფარვის ვადა : 2032 წლამდეა. სესხების გაცემა მოხდა საბაზრო პირობებით. აღნიშნული მაჩვენებლის, 20,542 ათასი ლარის, 84%-ს ნაწილდება ისეთ დაკავშირებულ კომპანიებზე, რომელთა გაუფასურებული სესხის მოცულობაც აღემატება 1 მლნ ლარს, აქედან:

- უმსხვილესი მოცულობა (ჯამურად გაუფასურებული მოცულობის 30%) მოდის შპს „დომსონს ინჯინიარინგზე“ (ს/ნ 405126572), რომელიც წარმოადგენდა „აი ჯი დეველოპმენტის“ დებიტორსაც და ქირაობდა ფართს კომპანიის ბიზნეს-ცენტრში. აღნიშნული ფართის იჯარის გადაუხდელობა გახდა საფუძველი იმისა, რომ „აი ჯი დეველოპმენტმა“ გააუფასურა გაცემული სესხი 100%-მდე და ასევე ანალოგიურად არის გაუფასურებული დებიტორული დავალიანება (დეტალებისთვის იხ. ქვეთავი „გაცემული სესხები“);
- მეორე უმსხვილესი მოცულობა, 16% დაკავშირებულია შპს „ვესტ ინვესტთან“ (ს/ნ 202311104), რომელსაც ასევე უფიქსირდებოდა გარკვეული პრობლემები ძირი თანხისა და დარიცხული პროცენტის გადახდაზე, რამაც აღნიშნული სესხის გაუფასურება გამოიწვია 20%-მდე.
- მესამე უმსხვილესი მოცულობა (ჯამურად გაუფასურებული მოცულობის 14%) მოდის შპს „Investment Group“-ზე (ს/ნ 404966756), რომელიც შპს „დომსონს ინჯინიარინგის“ დაარსებისას, თავის მხრივ წარმოადგენდა მის დაკავშირებულ მხარეს, რაც გახდა საფუძველი იმისა, რომ ეს დავალიანებაც გაუფასურებულიყო 100%-მდე;
- მეოთხე მოცულობა (ჯამურად გაუფასურებული მოცულობის 11%) მოდის შპს „ენერჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“-ზე (ს/ნ 404485188), რომელიც წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეს და აქტიურად ოპერირებს აღდგენადი ელექტროენერჯის მიმართულებით.
- მეხუთე მოცულობა (ჯამურად გაუფასურებული მოცულობის 10%) მოდის შპს „აი ჯი აგრო“-ზე (ს/ნ 405446370), რომელიც წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეს და აქტიურად ოპერირებს სასოფლო-სამეურნეო სექტორში.

სახელი	ს/ნ	ზომითი კატეგორია	ემიტენტთან კავშირი მიმდინარედ	კავშირის ტიპი	გაცემული სესხების მიზნობრიობა	გაცემის თარიღი	სესხის ვადიანობა**	მთლიანი სესხ(ებ)ის მოცულობა (ევ.ლარი)	გაუფასურებული სესხის საბალანსო მოცულობა (ევ.ლარი)	წილი სრულ გაუფასურებულ მოცულობაში	გაუფასურების %
შპს "დომსონს ინჯინიარინგ"	405126572	IV	არა	n/a	ზოგადი კორპორატიული საქმიანობის დაფინანსება (სულ 2 სესხი)	ივლ-21	1-3 წელი	6,251,550	6,251,550	30%	100%
შპს "Investment Group"	404966756	IV	არა	n/a	ზოგადი კორპორატიული საქმიანობის დაფინანსება (სულ 1 სესხი)	მარტ-22	3 წელი	2,909,642	2,909,642	14%	100%
შპს "ვესტ ინვესტ"	202311104	II	კი	მეკავშირე საწარმო	ზოგადი კორპორატიული საქმიანობის დაფინანსება (სულ 4 სესხი)	ივლ-17	5-10 წელი	17,226,699	3,445,340	16%	20%
შპს „ენერჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	404485188	III	კი	მეკავშირე საწარმო	ზოგადი კორპორატიული საქმიანობის	აგვ-25	5-10 წელი	12,112,544	2,379,784	11%	10% - 20%

					დაფინანსება (სულ 7 სესხი)						
შპს „აი ჯი აგრო“	405446370	III	კი	მეკავშირე საწარმო	ზოგადი კორპორატიული საქმიანობის დაფინანსება (სულ 6 სესხი)	მაისი-21	5-10 წელი	21,910,334	2,191,033	10%	10%
შპს „სითი ექსპო“	405704750	IV	კი	მეკავშირე საწარმო	ზოგადი კორპორატიული საქმიანობის დაფინანსება (სულ 3 სესხი)	მაისი-24	4 წელი	74,668,021	746,680	4%	1%
შპს „პანორამა ფუნქციონალი“	405469862	IV	კი	მეკავშირე საწარმო	ზოგადი კორპორატიული საქმიანობის დაფინანსება (სულ 2 სესხი)	ივლისი-23	5-10 წელი	2,145,101	1,501,571	7%	70%
შპს „ფანთი“	405045749	IV	არა	n/a	ზოგადი კორპორატიული საქმიანობის დაფინანსება (სულ 1 სესხი)	ივლისი-24	3 წელი	4,310,470	431,047	2%	10%
შპს „ჯი პი პი“	405269766	II	კი	მეკავშირე საწარმო	ზოგადი კორპორატიული საქმიანობის დაფინანსება (სულ 1 სესხი)	ივნისი-23	5-10 წელი	1,017,999	101,800	0.5%	10%
<b>Total</b>								<b>142,552,360</b>	<b>19,958,447</b>		

\*შპს „დომოსონს ინვესტიმენტს“ - ისა და შპს „Investment Group“ - ის შემთხვევაში, 2022 წლის 28 მარტიდან ემიტენტის მხრიდან მეკავშირე აღარ წარმოადგენს აღნიშნულ კომპანიებში მეწილეს. აუდიტის მიზნებისთვის, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ორივე საწარმო წარმოადგენდა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ სუბიექტებს. ცხრილში მოცემული დანარჩენი კომპანიები კვლავ ემიტენტის დაკავშირებულ მხარეს წარმოადგენენ.

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

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

მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი აღირიცხება საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების მუხლის სხვა ხარჯებში (იხ. ქვემოთ).

### კაპიტალი

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის ჯამური კაპიტალი შეადგენდა 451,195 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 29.5%-იანი ზრდაა. იქიდან გამომდინარე, რომ საწესდებო და დამატებით შეტანილი კაპიტალი წლიდან წლამდე უცვლელია, ზრდა სრულად განპირობებულია გაუნაწილებელი მოგების ზრდით, კომპანიის ყოველწლიური წმინდა მოგების მოცულობით. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ჯამურმა კაპიტალმა 203,505 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 35.0%-იანი ზრდაა. ზრდა განპირობებულია იმავე მიზეზით.

კომპანიის კაპიტალის ჩაშლა შესაბამისი პუნქტების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
<b>კაპიტალი</b>				
საწესდებო კაპიტალი	0.2	0.2	0.2	0.2
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	8,814	8,814	8,814	8,814
გაუნაწილებელი მოგება	220,881	168,491	194,692	141,939
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>229,695</b>	<b>177,305</b>	<b>203,505</b>	<b>150,753</b>

## საოპერაციო შედეგები

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება, ათასი ლარი	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
<b>ამონაგები</b>	<b>52,014</b>	<b>46,172</b>	<b>100,929</b>	<b>88,202</b>
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	(8,325)	(7,923)	(16,437)	(16,188)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(4,929)	(3,444)	(12,887)	(10,278)
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა ნეტო	37	(607)	(759)	(278)
<b>საოპერაციო მოგება</b>	<b>38,798</b>	<b>34,198</b>	<b>70,846</b>	<b>61,458</b>
<i>საოპერაციო მოგების მარჟა</i>	<i>75%</i>	<i>74%</i>	<i>70%</i>	<i>70%</i>
მოსალოდნელი კრედიტული ზარალი გაცემულ სესხებზე	(1,193)	(1,513)	(5,656)	(3,714)
ფინანსური ხარჯი, ნეტო	(2,897)	(6,680)	(8,194)	(6,915)
სხვა შემოსავალი, ნეტო	152	546	710	790
<b>მოგება დაბეგვრამდე</b>	<b>34,859</b>	<b>26,552</b>	<b>57,706</b>	<b>51,618</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	(1,300)	-	(743)	(511)
<b>წმინდა მოგება</b>	<b>33,558</b>	<b>26,552</b>	<b>56,963</b>	<b>51,107</b>
<i>წმინდა მოგების მარჟა</i>	<i>65%</i>	<i>58%</i>	<i>56%</i>	<i>58%</i>

კომპანია ძირითად შემოსავალს იჯაროდან იღებს, რომელიც სრულად დენომინირებულია აშშ დოლარში. 2025 წლის პირველ ექვს თვეში შემოსავალი გაუტოლდა 52,014 ათას ლარს, რაც გულისხმობს 12.7%-ით ზრდას წინა წლის შესაბამის პერიოდთან მიმართებით. ზრდა ძირითადად განპირობებულია უძრავი ქონების საერთო საშუალო იჯარის განაკვეთის ზრდით. 2024 წლის 31 დეკემბრის კომპანიის შემოსავალი გაუტოლდა 100,929 ათას ლარს, რაც 15.3%-იანი ზრდა არის წინა შესაბამის სააღრიცხვო პერიოდთან მიმართებით, ზრდა იმავე მიზეზით იყო განპირობებული.

2024 წლის პირველ ექვს თვეში დაგენერირებული 52,014 ათასი ლარის შემოსავლიდან 61.5% სითი მოლ ვაჟა-ფშაველასთან არის დაკავშირებული, 16.7% კი სითი მოლ ქავთარაძესთან, 15.3% სითი მოლ გლდანთან, ხოლო 3.7% - სითი თაურთან. დარჩენილი წილი დაგენერირდა სხვა შემოსავლის წყაროებიდან.

იჯარის გარდა კომპანიას შემოსავალი აქვს მოლებში განთავსებული ბანერებიდან, პარკინგიდან და სხვა წყაროებიდან, 2025 წლის 30 ივნისისთვის ეს შემოსავლები წარმოადგენს მთლიანი შემოსავლების 2.7%-ს (1,409 ათასი ლარი), 2024 წლის პირველ 6 თვეში კი 1.3% (622 ათასი ლარი).

სრული შემოსავლების ჩაშლა პერიოდების მიხედვით შემდეგნაირია:

	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სითი მოლ ვაჟა	32,003	28,307	62,173	52,931	49,002
სითი მოლ ქავთარაძე	8,711	7,589	16,450	15,800	13,649
სითი მოლ გლდანი	7,975	7,642	16,314	14,705	14,210
სითი თაური (ბიზნეს ცენტრი)	1,916	2,013	4,150	3,416	2,548
სხვა	1,409	622	1,842	1,350	777
<b>სულ შემოსავალი</b>	<b>52,014</b>	<b>46,172</b>	<b>100,929</b>	<b>88,202</b>	<b>80,186</b>

## პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები

პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები უშუალოდ სავაჭრო მოლებსა და ოფისების მართვასთან დაკავშირებული ხარჯებია. 2025 წლის 6 თვეში წინა სააღრიცხვო წლის ამავე პერიოდთან შედარებით გაზრდილია 5.1%-ით და უტოლდება 8,325 ათას ლარს. 2024 წლის ბოლოს ხარჯები ჯამურად გაუტოლდა 16,437 ათას ლარს, 1.5%-ით გაიზარდა წინა წელთან შედარებით. ქვემოთ მოცემული ხარჯების ჩამონათვალი სტაბილურია წლების განმავლობაში, მოიცავს: კომუნალურებს, ცვეთის ხარჯს, ქონების გადასახადს და სხვა მსგავს საოპერაციო ხარჯებს.

პირდაპირი საოპერაციო ხარჯების დეტალური ჩაშლა წარმოდგენილია ქვემოთ:

'000 ლარი	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
კომუნალურები	2,538	2,242	4,863	4,562
ცვეთის ხარჯი	2,214	2,214	4,376	4,300
ქონების გადასახადები	1,922	1,895	3,861	5,682
დასაქმებულთა ხარჯები	917	956	2,091	1,880
რემონტი და მოვლა-შენახვა	435	357	717	889
ანარიცხების გაუქმება დაუზუსტებელი	-	-	-	(2,406)
საგადასახადო პოზიციებისთვის	-	-	-	-
სხვა ხარჯები	298	258	530	1,280
<b>სულ პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები</b>	<b>8,325</b>	<b>7,923</b>	<b>16,437</b>	<b>16,188</b>

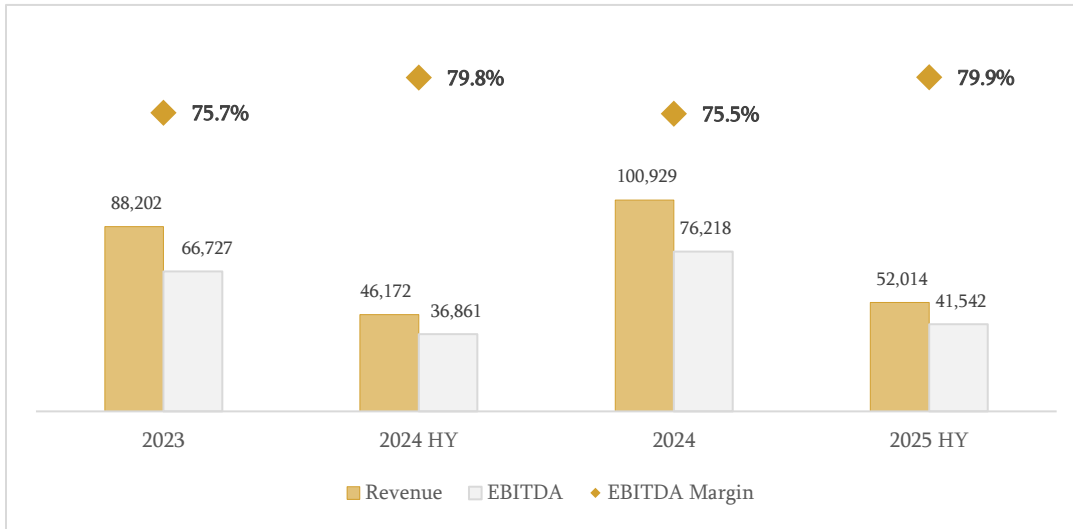
### საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

კომპანიის საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები მოიცავს მარკეტინგს, საკონსულტაციო მომსახურებას, შრომის ანაზღაურებას, ცვეთას და სხვა დაკავშირებულ ხარჯებს. 2025 წლის პირველი 6 თვის განმავლობაში, საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები გაუტოლდა 4,929 ათას ლარს, წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 43.1%-ით გაიზარდა. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საერთო და ადმინისტრაციულმა ხარჯებმა 12,887 ათასი ლარი შეადგინა და წინა წლის ამავე პერიოდთან შედარებით 25.4%-ით გაიზარდა. ორივე პერიოდზე ზრდა გამოწვეულია დასაქმებულთა ხარჯების ზრდით.

ამ ხარჯების დეტალური ჩაშლა წარმოდგენილია ქვემოთ:

'000 ლარი	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
რეკლამა და მარკეტინგი	745	347	996	970
სხვა	577	537	1,134	768
საკონსულტაციო ხარჯი	98	8	162	180
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	-	-	457	399
დასაქმებულთა ხარჯები	2,842	1,991	8,662	6,727
დაზღვევის ხარჯი	137	111	238	189
ცვეთის ხარჯი	530	450	1,238	1,045
<b>სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები</b>	<b>4,929</b>	<b>3,444</b>	<b>12,887</b>	<b>10,278</b>

შემოსავალი, EBITDA და EBITDA მარჯა პერიოდების მიხედვით ('000 ლარი)



2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის EBITDA შეადგენს 41,607 ათას ლარს, ეს მაჩვენებელი წინა წლის შესაბამის პერიოდთან მიმართებით 12.8%-ით გაიზარდა, კომპანიის შემოსავლის ზრდის პარალელურად.

აღსანიშნავია, რომ 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიამ მიაღწია რეკორდულად მაღალ EBITDA მარჟას. ეს შედეგი კომპანიის ბიზნეს მოდელის დამსახურებაა, რომლის მიხედვითაც საოპერაციო ხარჯები უფრო ნელი ტემპით იზრდება შემოსავალთან მიმართებით. შესაბამისად მომგებიანობა პერიოდულად მატულობს.

მნიშვნელოვანია ის ფაქტიც, რომ შემოსავლის ზრდა მეტად განპირობებულია ფასების ზრდით ვიდრე დატვირთულობის. ამიტომაც საოპერაციო ხარჯები მსგავსი ტემპით არ გაზრდილა, რამაც ხელი შეუწყო მარჟის გაუმჯობესებას.

### მოსალოდნელი კრედიტული ზარალი გაცემულ სესხებზე

კომპანია ახორციელებს სავაჭრო მოთხოვნებისა და გაცემული სესხების გაუფასურებას IFRS-ის შესაბამისად. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ქვეთავში „ფინანსური მდგომარეობა“.

### ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი

2025 წლის 6 თვის განმავლობაში ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი შეადგენს 2,744 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია 3%-ით.

2024 წელს ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი 2023 წელთან შედარებით 1.9%-ითაა გაზრდილი და ჯამურად 5,372 ათას ლარს შეადგენს.

### ფინანსური ხარჯი, ნეტო

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

ამ ხარჯების დეტალური ჩაშლა წარმოდგენილია ქვემოთ:

'000 ლარი	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2024
-----------	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------

საპროცენტო შემოსავალი	6,415	1,846	5,772	3,115
საპროცენტო ხარჯი	(9,856)	(6,275)	(14,851)	(12,748)
სავალუტო (ზარალი) / შემოსულობები ნასესხებ სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო	544	(4,006)	(2,987)	858
ცვლილებები ნასესხები სახსრების რეალურ ღირებულებაში	-	1,756	3,872	1,860
<b>სულ მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი წმინდა</b>	<b>(2,897)</b>	<b>(6,679)</b>	<b>(8,194)</b>	<b>(6,915)</b>

## რისკის მართვა

ჯგუფში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკის ჩათვლით), ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

**საკრედიტო რისკი.** ჯგუფს გააჩნია საკრედიტო რისკი, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის პროდუქციის საკრედიტო პირობებით გაყიდვების და სხვა კონტრაქტებთან ტრანზაქციების შედეგად, რაც ზრდის ფინანსურ აქტივებს. ჯგუფის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი, ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოცემულ ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში.

**საკრედიტო რისკის მართვა.** საკრედიტო რისკი ჯგუფის სამეურნეო საქმიანობის უდიდესი რისკია; ამიტომ, ხელმძღვანელობა ყურადღებით ახორციელებს საკრედიტო რისკის მართვას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება რთულია და გულისხმობს მოდელის, რადგან რისკი იცვლება საბაზრო პირობების მიხედვით, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებსა და დროის გამოყენებას. აქტივების პორტფელის საკრედიტო რისკის შეფასება მოიცავს დეფოლტების ალბათობის დამატებით შეფასებას, ისევე როგორც დაკავშირებული კოეფიციენტებისა და პარტნიორებს შორის დეფოლტის კორელაციის შეფასებას.

**ზღვრები.** ჯგუფი თავისი საკრედიტო რისკის სტრუქტურას ქმნის პარტნიორებთან დაკავშირებით მისაღები რისკის ზღვრის დაწესებით. საკრედიტო რისკის ზღვრების დაწესება პროდუქტისა და დარგის მიხედვით ხელმძღვანელობის მიერ რეგულარულად მტკიცდება. მსგავსი რისკების დეტალური მონიტორინგი ხორციელდება და ექვემდებარება წლიურად, ან უფრო მეტი სიხშირით გადახედვას.

საკრედიტო ზღვრები ექვემდებარება ხელმძღვანელობის მიერ ანალიზსა და დამტკიცებას. იმისათვის, რათა განხორციელდეს საკრედიტო რისკისადმი დაქვემდებარების მონიტორინგი, რეგულარულად კეთდება ანგარიშები, რომლებიც დაფუძნებულია სტრუქტურირებულ ანალიზზე მომხმარებლის ფინანსური წარმადობის თვალსაზრისით. უარყოფითი კრედიტუნარიანობის მქონე მომხმარებელთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედება მოეხსენება და განიხილება ხელმძღვანელობის მიერ. ჯგუფის ხელმძღვანელობა განიხილავს პარტნიორების წარმადობას და ყურადღებას აქცევს ვადაგადაცილებულ ბალანსებს.

**მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება.** ECL არის სამომავლო ფულადი ნაკადების ნაკლებობის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (მაგ., საკრედიტო ზარალის შეწონილი საშუალო, სადაც შეწონვისთვის გამოყენებულია მოცემული დროის პერიოდში დეფოლტის რისკების ხდომილებები). ECL-ის შეფასება მიუკერძოებელია და განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის განსაზღვრით. ECL-ის შეფასება ემყარება

ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: დეფოლტის ალბათობა (“PD”), დეფოლტის რისკი (“EAD”), ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (“LGD”) და დისკონტირების განაკვეთი.

დეფოლტის რისკი (EAD) არის სამომავლო დეფოლტის თარიღით რისკის შეფასება, რომელიც ითვალისწინებს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მოსალოდნელი რისკის ცვლილებებს, მათ შორის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს და დამტკიცებული საკრედიტო ხაზის მოსალოდნელ ათვისებას. დეფოლტის ალბათობა დროის მოცემულ პერიოდში დეფოლტის მოხდენის ალბათობის შეფასებაა. ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (“LGD”) არის დეფოლტის დროს წარმოქმნილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება სხვაობას მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და იმ ფულად ნაკადებს შორის, რომელსაც მოსალოდნელია, რომ გამსესხებელი მიიღებს, უზრუნველყოფიდან წარმოქმნილი ფულადი ნაკადის ჩათვლით. როგორც წესი, ის გამოისახება, როგორც EAD-ის პროცენტი. მოსალოდნელი ზარალი დისკონტირდება ამჟამინდელ ღირებულებამდე საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს (“EIR”) ფინანსური ინსტრუმენტისთვის ან მასთან მიახლოებული მუხლისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელირება ხელმძღვანელობის მიერ ხორციელდება, რაც წარმოადგენს ზარალს, რომელიც ყველა შესაძლო დეფოლტის მოვლენის შედეგად დადგა ფინანსური ინსტრუმენტის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. 12-თვიანი ECL წარმოადგენს მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL-ის ნაწილს, რაც განპირობებულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში, ან ფინანსური ინსტრუმენტის დარჩენილი მომსახურების ვადის პერიოდში, თუ ეს წელზე ნაკლებია.

ECL, რომელიც ხელმძღვანელობის მიერ ამ ფინანსური ანგარიშგებებისთვისაა შეფასებული, წარმოადგენს შეფასებას დროის მომენტში, ნაცვლად ციკლის განმავლობაში შეფასებებისა, რომლებიც საზოგადოდ გამოიყენება რეგულირების მიზნებისთვის. ამ შეფასებებში ითვალისწინებენ პერსპექტიულ ინფორმაციას, ანუ ECL ასახავს ძირითადი მაკროეკონომიკური ცვლადების, რომლებიც გავლენას ახდენენ საკრედიტო რისკზე, ალბათობით შეწონილ ცვლილებას.

დეფოლტის ალბათობის შეფასების მიზნებისათვის ჯგუფი დეფოლტს განსაზღვრავს, როგორც სიტუაციას, როდესაც რისკი აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილი კრიტერიუმებიდან ერთ ან მეტ კრიტერიუმს:

- მსესხებლის სახელშეკრულებო გადახდები 90 დღეზე მეტი ხნით არის ვადაგადაცილებული;
- მსესხებელი აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემული გადახდის არმოსალოდნელობის კრიტერიუმებს:
  - მსესხებელი გარდაიცვალა;
  - მსესხებელი გადახდისუნარიან;
  - მოსალოდნელი ხდება, რომ მსესხებლის გაკოტრების პროცესი დაიწყება.

გამყდავნების მიზნებისთვის ჯგუფის დეფოლტის განმარტება სრულად მიესადაგება გაუფასურებული კრედიტის მქონე აქტივების განმარტებას. ზემოთ მოცემული განმარტება გამოიყენება ჯგუფის ყველა სახის ფინანსური აქტივებისთვის.

იმის შეფასება, თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან გაზრდას (“SICR”), ტარდება ინდივიდუალურად. SICR-ის შეფასება ხდება ინდივიდუალურ საფუძველზე, ქვემოთ მოცემული მაჩვენებლების მონიტორინგის გამოყენებით. ტარდება SICR-ის გამოვლენისთვის გამოყენებული კრიტერიუმების მონიტორინგი და მათი სათანადოობა პერიოდულად გადაისინჯება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. მიიჩნევა, რომ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, როდესაც ფინანსური აქტივები 30 დღეზე მეტი ხნითაა ვადაგადაცილებული და ამის უარყოფას ადგილი არ ჰქონია.

ჯგუფი მიიჩნევს, რომ ფინანსურმა ინსტრუმენტმა SICR განიცადა, როდესაც ქვემოთ მოცემული ხარისხობრივი, რაოდენობრივი ან შეკავების (backstop) კრიტერიუმებიდან ერთი ან მეტი დაკმაყოფილდება:

- 30 დღით ვადაგადაცილება; და
- კრედიტისადმი დაქვემდებარების რესტრუქტურისა და რისკის მართვის მოვლენა

წინამდებარე კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული ECL-ის დონე დამოკიდებულია იმაზე, მსესხებლის საკრედიტო რისკი გაიზარდა თუ არა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. ეს ECL-ის შეფასების სამ-ეტაპიანი მოდელია. ფინანსურ ინსტრუმენტს, რომლის კრედიტი გაუფასურებული არ არის თავდაპირველი აღიარებისას და მისი საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ იზრდება თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, აქვს 12-თვიან ECL-ზე დაფუძნებული საკრედიტო რისკის ანარიცხი (1-ლი ეტაპი). თუ თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გამოვლინდა SICR-ის ზრდა, ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-2 ეტაპზე, მაგრამ ის გაუფასურებული კრედიტის მქონედ არ მიიჩნევა და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს. თუ ფინანსური ინსტრუმენტი საკრედიტო რისკის ქვეშაა, ფინანსური ინსტრუმენტი გადადის მე-3 ეტაპზე და ზარალის რეზერვი ეფუძნება სიცოცხლის განმავლობაში ECL-ს. აქტივის მე-3 ეტაპზე ყოფნის შედეგად, სუბიექტი წყვეტს საპროცენტო შემოსავლის აღიარებას მთლიანი საბალანსო ღირებულების საფუძველზე და საპროცენტო შემოსავლის გაანგარიშებისას იყენებს აქტივის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულებაზე, ECL-ის გამოკლებით.

ფინანსური ინსტრუმენტის კრედიტის გაუფასურების შემთხვევაში ეს ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-3 ეტაპზე და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს. აქტივის მე-3 ეტაპზე არსებობის შედეგია ის, რომ საწარმო წყვეტს მთლიანი საბალანსო ღირებულების საფუძველზე საპროცენტო შემოსავლის აღიარებას და საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლისას იყენებს აქტივის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულებაზე, ECL-ის გარეშე.

თუ არსებობს მტკიცებულება, რომ SICR-ის კრიტერიუმები აღარ არის დაკმაყოფილებული, მაშინ ინსტრუმენტს ისევ 1-ელ ეტაპზე აბრუნებენ. თუ რისკი მე-2 ეტაპზე გადაიტანება ხარისხობრივი მაჩვენებლის საფუძველზე, ჯგუფი ახორციელებს მონიტორინგს, ეს ინდიკატორი ისევ არსებობს თუ შეიცვალა.

ჯგუფი ECL-ის შეფასებას ინდივიდუალურ საფუძველზე ახორციელებს იმ გაცემული სესხებისა და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის, რომლის ნაშთები 50,000 ლარს აღემატება. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები, რომელიც 50,000 ლარზე ნაკლებია, ფასდება კოლექტიურად.

ECL-ის ინდივიდუალურად შეფასება ტარდება საკრედიტო ზარალის სხვადასხვა შესაძლო შედეგის შეფასების შეწონვით თითოეული შედეგის ალბათობით. ჯგუფი განსაზღვრავს სულ მცირე ორ შესაძლო შედეგს თითოეული შეფასებული სესხისთვის, საიდანაც ერთ-ერთი განაპირობებს საკრედიტო ზარალს, თუნდაც მსგავსი შედეგის ალბათობა ძალიან დაბალი იყოს.

როგორც წესი, ECL არის საკრედიტო რისკის შემდეგი პარამეტრების ნამრავლი: EAD, PD და LGD (რომლებიც განმარტებული და ახსნილია ზემოთ), რომელიც ახლანდელ ღირებულებამდე დისკონტირდება ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეშვეობით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების წინასწარი შეფასებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო [თვე / წელი]-სა და მომსახურების ვადის პერიოდისთვის, თითოეული რისკის ან კოლექტიური სეგმენტისთვის. ეს სამი კომპონენტი ერთმანეთზე მრავლდება და შესწორდება გადარჩენის ალბათობით (ანუ, რისკი დაიფარა ან დეფოლტს ჰქონდა ადგილი გასულ თვეში). ასე ეფექტურად გამოითვლება ECL თითოეული სამომავლო პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება საანგარიშგებო თარიღამდე და ჯამდება. ECL-ის გამოთვლებში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი არის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მისი მიახლოებითი მნიშვნელობა.

**ECL მოდელში ჩართული პერსპექტიული ინფორმაცია.** ორივე, SICR-ის შეფასება და ECL-ის გამოთვლა გულისხმობს პერსპექტიული ინფორმაციის გამოყენებას. ჯგუფი გამოავლენს გარკვეულ ძირითად ეკონომიკურ ცვლადებს, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკსა და ECL-თან. საპროგნოზო ეკონომიკური ცვლადები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“) მოწოდებულია ჯგუფის მიერ და წარმოადგენს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მდგომარეობის საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ერთი წლის განმავლობაში.

**საკრედიტო რისკის კონცენტრაცია.** ჯგუფი არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციის რისკს 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

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

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

'000 ლარი	31 დეკემბერი, 2024			31 დეკემბერი, 2023			31 დეკემბერი, 2022		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	37,169,546	-10,114,803	27,054,744	28,259,777	-1,125,604	27,134,173	17,394,505	-1,465,320	15,929,185
აშშ დოლარი	125,017,162	-198,876,555	-73,859,393	40,873,911	-150,415,715	-109,541,803	36,967,368	-182,908,803	-145,941,435
ევრო	127,185	-15,045,325	-14,918,140	155,717	-15,772,739	-15,617,022	456,602	-21,119,347	-20,662,745
<b>სულ</b>	<b>162,313,893</b>	<b>-224,036,683</b>	<b>-61,722,789</b>	<b>69,289,405</b>	<b>-167,314,058</b>	<b>-98,024,652</b>	<b>54,818,475</b>	<b>-205,493,470</b>	<b>-150,674,995</b>

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

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

'000 ლარი	31 დეკემბერი, 2024	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2022
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (2023: გამყარება 20%-ით)	-14,771,879	-21,908,361	-7,074,698
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (2023: გაუფასურება 20%-ით)	14,771,879	21,908,361	7,074,698
ევროს გამყარება 20%-ით (2023: გამყარება 20%-ით)	-2,983,628	-3,123,404	-4,132,549
ევროს გაუფასურება 20%-ით (2023: გაუფასურება 20%-ით)	2,983,628	3,123,404	4,132,549

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

**საპროცენტო განაკვეთის რისკი.** ჯგუფსა და კომპანიაზე მოქმედებს გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობა, რაც, საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების გავრცელებულ დონეზე, ზეგავლენას ახდენს მათ ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე

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

'000 ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
-----------	-----------	----------------	---------------	-----

<b>31 დეკემბერი, 2024</b>				
სულ ფინანსური აქტივები	28,959,818	119,457,058	13,963,489	162,380,364
სულ ფინანსური ვალდებულებები	-72,161,499	-78,983,720	-70,207,654	-221,352,872
<b>წმინდა საპროცენტო მგრძობელობის სხვაობა 2024 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>-43,201,681</b>	<b>40,473,338</b>	<b>-56,244,165</b>	<b>-58,972,508</b>
<b>31 დეკემბერი, 2023</b>				
სულ ფინანსური აქტივები	35,374,885	24,342,471	9,373,424	69,090,779
სულ ფინანსური ვალდებულებები	-24,405,226	-121,193,829	-21,719,902	-167,318,957
<b>წმინდა საპროცენტო მგრძობელობის სხვაობა 2023 წლის 31 დეკემბერს</b>	<b>10,969,658</b>	<b>-96,851,358</b>	<b>-12,346,478</b>	<b>-98,228,177</b>

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

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები მათი დარჩენილი საკონტრაქტო დაფარვის ვადების მიხედვით. დაფარვის ვადის ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებების თანხები წარმოადგენენ საკონტრაქტო, არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. მსგავსი არადისკონტირებულ ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული თანხებისაგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული თანხები ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

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

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2024 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ	საბალანსო ღირებულება
ნასესხები სახსრები	67,440,707	78,983,720	70,207,654	216,632,080	216,632,080
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,720,793	-	-	4,720,793	4,720,793
<b>სულ სამომავლო გადახდები, ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით</b>	<b>72,161,499</b>	<b>78,983,720</b>	<b>70,207,654</b>	<b>221,352,872</b>	<b>221,352,87</b>

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ	საბალანსო ღირებულება
ნასესხები სახსრები	87,912,182	91,427,645	-	179,339,827	164,801,809
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,516,944	-	-	2,516,944	2,516,944
<b>სულ სამომავლო გადახდები, ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით</b>	<b>90,429,126</b>	<b>91,427,645</b>	<b>-</b>	<b>181,856,771</b>	<b>167,318,753</b>

**ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისის მიმოხილვა**

ფულადი ნაკადების ეფექტური მართვა და მუდმივი დაფინანსების წყაროების მოძიება კომპანიისთვის უკიდურესად მნიშვნელოვანია. ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება წარმოდგენილია ქვემოთ:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება, ათასი ლარი	30 ივნისი 2025 არააუდირებული	30 ივნისი 2024 არააუდირებული	31 დეკემბერი 2024 აუდირებული	31 დეკემბერი 2023 აუდირებული
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>				
მოგება მოგების გადასახადამდე	34,859	26,552	57,706	51,618
<b>კორექტირებები:</b>				
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,744	2,663	5,372	5,270
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	1,193	1,513	6,114	4,113
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	668	611	1,336	1,223
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხის (გაუქმება) / შექმნა	-	-	-	(2,636)
ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი, ნეტო	2,897	6,680	8,194	6,915
წმინდა ზარალი სავალუტო სხვაობებიდან	(37)	607	759	278
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე</b>	<b>42,325</b>	<b>38,626</b>	<b>79,481</b>	<b>66,781</b>
<b>საოპერაციო აქტივების (ზრდა) / შემცირება</b>				
სავაჭრო მოთხოვნებში მარაგებში	(8,069)	(2,811)	(4,412)	(264)
საგადახადო ბალანსები	(3,630)	(6,698)	(4,515)	4,417
მოიჯარეებისგან მიღებულ ავანსებში	466	305	72	1,688
მოიჯარეებისათვის გადახდილი ავანსები	-	-	(798)	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(338)	615	2,103	(1,624)
<b>ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში</b>	<b>(11,571)</b>	<b>(8,599)</b>	<b>(7,581)</b>	<b>4,320</b>
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი	-	153	201	90
გადახდილი პროცენტი	(9,279)	(6,733)	(13,544)	(14,456)
გადახდილი მოგების გადასახადი	(1,300)	-	(743)	(511)
<b>აოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი წმინდა ფულადი სახსრები</b>	<b>20,174</b>	<b>23,446</b>	<b>57,813</b>	<b>56,223</b>
<b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>				
ძირითადი საშუალებების შექმნა	(353)	(58)	(2,780)	(906)
საინვესტიციო ქონების შექმნა	(10,006)	(5,745)	(15,302)	(6,605)
გასავითარებელი მიწის შექმნა	-	-	-	-
არამატერიალური აქტივების შექმნა	-	(6)	(6)	(16)
სესხების გაცემა	(8,766)	(18,958)	(90,084)	(1,867)
გაცემული სესხების დაბრუნება	-	-	2,836	820
<b>საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>	<b>(19,125)</b>	<b>(24,767)</b>	<b>(105,336)</b>	<b>(8,574)</b>
<b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>				
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	7,588	64,247	152,022	63,482

ნასესხები სახსრების დაფარვა	(9,151)	(69,915)	(104,276)	(97,390)
აქციონერებისთვის გადახდილი დივიდენდები	(7,368)	-	(4,211)	(2,895)
<b>საფინანსო საქმიანობაში მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები</b>	<b>(8,932)</b>	<b>(5,668)</b>	<b>43,535</b>	<b>(36,803)</b>
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე	4	(557)	(742)	(277)
<b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში</b>	<b>10,268</b>	<b>14,998</b>	<b>14,998</b>	<b>4,428</b>
<b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს</b>	<b>2,389</b>	<b>7,452</b>	<b>10,268</b>	<b>14,998</b>

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებებში ცვლილებამდე 2025 წლის პირველი ექვსი თვის მდგომარეობით, საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე 42,325 ათას ლარს შეადგენდა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 9.6%-იან ზრდას წარმოადგენს. ღნიშნული ზრდა ძირითადად განპირობებულია მომგებიანობის ზრდით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით, ამ ფულადი ნაკადების პუნქტმა ჯამში 79,481 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2023 წელთან შედარებით 19%-იან ზრდას წარმოადგენს. აღნიშნული ზრდა ძირითადად მომგებიანობის მატებასთან ერთად ფინანსური ხარჯების ზრდამაც განაპირობა.

მოგებისა და ზარალის ამ კომპონენტების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ „ოპერაციული შედეგების“ ქვეთავი.

წმინდა ფულადმა ნაკადებმა საოპერაციო საქმიანობიდან 2025 წლის პირველი ექვსი თვის მონაცემებით, საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები 20,174 ათას ლარს შეადგენდა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 14%-იან შემცირებას წარმოადგენს. ეს შემცირება, ძირითადად, განპირობებული იყო საპროცენტო გადასახადებისა და საშემოსავლო გადახდების ზრდით.

2024 წლის სრული წლისთვის, ფულადი ნაკადების ამ პუნქტმა 57,813 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წელთან შედარებით 2.8%-იან ზრდას ასახავს.

წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან, ათასი ლარი	30 ივნისი 2025 არააუდირებული	30 ივნისი 2024 არააუდირებული	31 დეკემბერი 2024 აუდირებული	31 დეკემბერი 2023 აუდირებული
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან ძირითადი საშუალებების შეძენა	(353)	(58)	(2,780)	(906)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	(10,006)	(5,745)	(15,302)	(6,605)
გასავითარებელი მიწის შეძენა	-	-	-	-
არამატერიალური აქტივების შეძენა	-	(6)	(6)	(16)
სესხების გაცემა	(8,766)	(18,958)	(90,084)	(1,867)
გაცემული სესხების დაბრუნება	-	-	2,836	820
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>	<b>(19,125)</b>	<b>(24,767)</b>	<b>(105,336)</b>	<b>(8,574)</b>

2025 წლის პირველ ნახევარში კომპანიამ გლდანის მოლის გაფართოებასთან დაკავშირებული კაპიტალური ხარჯები მნიშვნელოვნად გაზარდა. მეორე მხრივ, წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით, გაცემული სესხების მოცულობა შემცირდა. შედეგად, 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ნაღდი ფული -19,125 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 22.8%-ით ნაკლებია.

ამის საპირისპიროდ, 2024 წელს კომპანიამ 25 მილიონი აშშ დოლარის სესხი აიღო, რომელიც შემდგომში დაკავშირებულ მხარეს, City Expo-ს, გადაეცა. ამ სესხის გაცემის გავლენის გამო, 2024 წელს საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ნაღდი ფული მნიშვნელოვნად შემცირდა 2023 წელთან შედარებით და -105,336 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წელთან შედარებით 12.3-ჯერ მეტ ზრდას წარმოადგენს.

საფინანსო საქმიანობაში მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები, 000 ლარი	30 ივნისი 2025 არააუდირებული	30 ივნისი 2024 არააუდირებული	31 დეკემბერი 2024 აუდირებული	31 დეკემბერი 2023 აუდირებული
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან				
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	7,588	64,247	152,022	63,482
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(9,151)	(69,915)	(104,276)	(97,390)
აქციონერებისთვის გადახდილი დივიდენდები	(7,368)	-	(4,211)	(2,895)
<b>საფინანსო საქმიანობაში მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები</b>	<b>(8,932)</b>	<b>(5,668)</b>	<b>43,535</b>	<b>(36,803)</b>

2025 წელს, საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ნაღდი ფულის მოცულობამ -8,932 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 57.6%-ით ნაკლებია. ეს შემცირება ძირითადად განპირობებულია იმით, რომ 2024 წლის პირველ ნახევარში აქციონერებისთვის დივიდენდები არ გადაუხდიათ, მაშინ როდესაც 2025 წლის პირველ ნახევარში კომპანიამ 7.4 მილიონი ლარის დივიდენდები გაანაწილა.

2024 წლის ბოლოსთვის, საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ნაღდი ფული 43,535 ათას ლარს შეადგენდა, რაც ძირითადად სესხებიდან მიღებული შემოსავლების ზრდამ განაპირობა. ერთ-ერთი მთავარი ხელშემწყობი ფაქტორი იყო კომპანიის მიერ მიღებული 25 მილიონი აშშ დოლარის სესხი, რომელიც შემდგომში მის დაკავშირებულ მხარეს, City Expo-ს, სესხად გადაეცა.

**კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა**

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

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

აუდიტირებული წლიური ანგარიშგებები გასაჯაროებულია [portal.ge](http://portal.ge)-ს ვებ-გვერდზე.

ასევე 2024 და 2025 წლების ნახევარ წლიური ანგარიშები მომზადებულია მენეჯმენტის მიერ, შესაბამისად არ არსებობს იმის რწმუნება, რომ მენეჯერული აღრიცხვისთვის მომზადებული ფინანსური უწყისები თანხვედრაში იქნება აუდიტირებულ მონაცემებთან.

თუ სხვაგვარად არ არის დაზუსტებული, “კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავში ყველგან წარმოდგენილია კონსოლიდირებული ანგარიშგებები.

**მითითება სტრუქტურასთან დაკავშირებით**

კონსოლიდირებული ანგარიშგებები მოიცავს დეველოპერული კომპანიის, შპს „სითი დეველოფმენტის“ (ს/ნ: 405463225) ფინანსურ მაჩვენებლებსაც. კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების შედგენის მომენტისთვის შპს „სითი დეველოფმენტი“ იყო ემიტენტის შვილობილი კომპანია, თუმცა 2025 წლის ივლისში მოხდა მისი გატანა სხვა დაკავშირებულ პირზე, შპს „აიჯი ფროფერთიზე“ (ს/ნ: 405765747). წილის გადატანა განხორციელდა ნასყიდობის გზით, რომლის ღირებულებამ შეადგინა 49,177 ათასი აშშ დოლარი. ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან სამი წლის განმავლობაში ნებისმიერ თარიღზე, მაგრამ არაუგვიანეს 2028 წლის 1-ლი ივლისისა. უნდა აღინიშნოს, რომ შპს „აიჯი ფროფერთი“ წარმოადგენს მესამე კატეგორიის საწარმოს. იქიდან გამომდინარე, რომ პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით შპს „სითი დეველოფმენტი“ აღარ არის ემიტენტის შვილობილი კომპანია, მასზე არ ვრცელდება პროსპექტით გაწერილი კოვენანტები და პროსპექტში კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები გამჟღავნებულია მხოლოდ საინფორმაციო მიზნითა და მარეგულირებლისა და კანონმდებლობის მოთხოვნით და აღნიშნული გავლენას არ ახდენს შემდეგზე:

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

„კონსოლიდირებული საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავში გამჟღავნებულია ანგარიშგებების მხოლოდ იმ მუხლების მიმოხილვა, რომლებშიც მატერიალური სხვაობაა ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ მონაცემებს შორის.

**ფინანსური მდგომარეობა**

აქტივები	30 ივნისი 2025 არააუდიტირებული	30 ივნისი 2024 არააუდიტირებული	31 დეკემბერი 2024 აუდიტირებული	31 დეკემბერი 2023 აუდიტირებული
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>				
საინვესტიციო ქონება	202,930	187,776	195,123	184,228
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	12,926	13,521	13,594	14,132
ძირითადი საშუალებები	6,540	4,428	6,815	4,830
არამატერიალური აქტივები	127	171	134	175
გასავითარებელი მიწა	-	-	-	-

გაცემული სესხები	122,425	43,761	113,614	27,526
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10,801	582	4,305	1,720
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>355,750</b>	<b>250,238</b>	<b>333,586</b>	<b>232,612</b>
<b>მოკლევადიანი აქტივები</b>				
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	230,833	116,278	151,852	100,024
გაცემული სესხები	12,380	11,231	11,079	6,091
მარაგები	537	518	536	321
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	6,664	3,401	2,412	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	24,654	19,722	24,262	15,124
შეზღუდული ფულადი სახსრები	540	6,778	641	6,222
ფული და ფულის ექვივალენტები	25,147	34,075	44,953	33,400
<b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>	<b>300,756</b>	<b>192,003</b>	<b>235,735</b>	<b>161,183</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>656,506</b>	<b>442,241</b>	<b>569,321</b>	<b>393,795</b>
<b>კაპიტალი</b>				
საწესდებო კაპიტალი	0.2	0.2	0.2	0.2
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	8,814	8,814	8,814	8,814
გაუნაწილებელი მოგება	210,078	164,673	188,236	138,250
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>218,892</b>	<b>173,487</b>	<b>197,049</b>	<b>147,064</b>
<b>ვალდებულებები</b>				
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>				
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები	1,050	1,144	1,097	1,191
ნასესხები სახსრები	124,957	112,799	149,191	142,954
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები	3,795	3,874	3,457	3,568
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	32,773	-	-	-
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>162,576</b>	<b>117,817</b>	<b>153,746</b>	<b>147,712</b>
<b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>				
ნასესხები სახსრები	86,036	50,183	67,440	21,848
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელის ანარიცხები	-	-	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16,295	6,602	12,491	4,989
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	171,350	93,039	137,366	67,996
ტენანტებისგან მიღებული ავანსები	1,357	1,114	1,229	1,047
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	-	-	-	3,139
<b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>	<b>275,038</b>	<b>150,938</b>	<b>218,526</b>	<b>99,018</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>	<b>437,614</b>	<b>268,754</b>	<b>372,271</b>	<b>246,731</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>656,505</b>	<b>442,241</b>	<b>569,321</b>	<b>393,795</b>

## მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მარაგებისთვის განკუთვნილმა საკუთრებამ 230,833 ათასი ლარი შეადგინა კონსოლიდირებულ დონეზე, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით თითქმის ორჯერ გაიზარდა (2024 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით - 116,278 ათასი ლარი). აღნიშნული მუხლი მოიცავს „სითიზენი“-ს მშენობლების დაკავშირებულ დაკაპიტალიზებულ ხარჯებსა და მიწის ღირებულებას. „სითიზენი“-ს მშენებლობა მიმდინარე ეტაპზე გრძელდება, ხოლო მარაგების ზრდა ძირითადად განპირობებულია პროექტის მშენებლობის პროცესში განხორციელებული სამუშაოების მოცულობის ზრდით.

## წინასწარ გადახდილი გადასახადები

წინასწარ გადახდილმა გადასახადებმა 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კონსოლიდირებულ დონეზე შეადგინა 6,664 ათასი ლარი, რაც 95.9%-იანი ზრდა არის წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბალანსის ეს პუნქტი 2,412 ათას ლარს უტოლდებოდა. წინასწარ გადახდილი გადასახადები მოიცავს წინასწარ გადახდილი დღგ-ს, მოგების გადასახადს და სხვას. პუნქტის ზრდა ძირითადად განპირობებულია წინასწარ გადახდილი დღგ-ს ზრდით.

## სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მოკლევადიანმა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებმა 24,654 ათასი ლარი შეადგინა კონსოლიდირებულ დონეზე, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 25%-იანი ზრდაა (2024 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით - 19,722 ათასი ლარი). ზრდა ძირითადად განპირობებულია სითიზენის დეველოპერული პროექტის მშენებლობასთან დაკავშირებით გადახდილ ავანსებთან.

## ფული და ფულის ექვივალენტები

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ფულმა და ფულის ექვივალენტებმა კონსოლიდირებულ დონეზე 25,147 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 26.2%-იანი კლებაა წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბალანსის ამ პუნქტმა 44,953 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 2023 წლის ბოლოსთან შედარებით 34.6%-იანი ზრდაა.

ინდივიდუალურ ფულადი სახსრების ბალანსთან შედარებით კონსოლიდირებულ დონეზე მნიშვნელოვანი სხვაობა გამოწვეულია სითიზენის დეველოპერულ პროექტთან დაკავშირებით მიღებული ქეშით.

## კაპიტალი

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კონსოლიდირებული კაპიტალი 218,892 ათას ლარს შეადგენს, რაც 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 26.2%-იანი ზრდაა. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბალანსის ამ პუნქტმა 197,049 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 34.0%-იანი ზრდაა 2023 წლის ბოლოსთან შედარებით. ზრდის გამომწვევი ძირითადი ფაქტორებისთვის იხილეთ ინდივიდუალური საოპერაციო მიმოხილვის ქვეთავი.

ინდივიდუალურ დონესთან შედარებით კონსოლიდირებული კაპიტალი, 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, 10,804 ათასი ლარით ნაკლებია, რაც გამოწვეულია სითი დეველოფმენტის მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯებით. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიას ჯერ არ დაუსრულებია დეველოპერული პროექტი, მოგება-ზარალის დონეზე აღირიცხება მხოლოდ ხარჯები, ხოლო მყიდველების წინასწარი გადახდები ჯდება ავანსად.

## სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ჯამურმა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებმა კონსოლიდირებულ დონეზე 49,068 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 7.4x-ჯერ მეტია. ზრდა ძირითადად განპირობებულია კომპანიის მიერ ვაკის ტერიტორიაზე შექმნილი მიწის სანაცვლოდ გადასახდელი ვალდებულებებით.

## მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები

მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებულმა ავანსებმა 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 171,350 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 84.2%-იანი ზრდაა. 2024 წლის 31 დეკემბერს ბალანსის ამ პუნქტმა 137,366 ათასი ლარი შეადგინა, რაც 102.0%-იანი ზრდაა 2023 წლის ბოლოსთან შედარებით.

ბალანსის ეს პუნქტი მოიცავს დეველოპერული პროექტი სითიზენის წინასწარი გაყიდვების სანაცვლოდ მიღებული შემოსვლების შესაბამის ვალდებულებებს. კერძოდ, იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიას ჯერ არ აქვს დასრულებული მშენებლობა, მყიდველების მიერ გადახდილი თანხები აღირიცხება მოკლევადიან ვალდებულებებად, კერძოდ ავანსებად. ზრდა ყველა ზემოთ მოცემულ საანგარიშგებო პერიოდზე ძირითადად გამოწვეულია გაყიდვების ზრდით პროექტის სხვადასხვა ბლოკში.

## საოპერაციო შედეგები

	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
<b>შემოსავალი</b>	51,930	46,021	100,621	87,991
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	8,753	-	8,566	-
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	(17,078)	(10,193)	(25,003)	(17,205)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(9,198)	(4,854)	(16,812)	(13,385)
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი, წმინდა	(356)	612	(69)	824
<b>საოპერაციო მოგება</b>	<b>34,051</b>	<b>31,586</b>	<b>67,303</b>	<b>58,225</b>
საოპერაციო მოგების მარჟა	66%	69%	67%	66%
გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	(1,197)	(1,558)	(5,745)	(3,728)
ფინანსური ხარჯი, წმინდა	(2,998)	(6,448)	(7,887)	(7,072)
სხვა შემოსავალი, წმინდა	654	2,843	1,267	2,272
<b>მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე</b>	<b>30,511</b>	<b>26,423</b>	<b>54,939</b>	<b>49,697</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	(1,300)	-	(743)	(511)
<b>წლის მოგება</b>	<b>29,211</b>	<b>26,423</b>	<b>54,196</b>	<b>49,186</b>
წმინდა მოგების მარჟა	56%	57%	54%	56%

## შემოსავალი

იქიდან გამომდინარე, რომ შპს „სითი დეველოპმენტს“ ჯერ არ აქვს შემოსავლები, ვინაიდან კომპანიის დეველოპერული პროექტი მშენებლობის პროცესშია, ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ შემოსავლებს შორის სხვაობა არამატერიალურია და გამოწვეულია მხოლოდ ჯგუფის შიდა ელიმინაციებით.

## სხვა საოპერაციო შემოსავალი

სხვა საოპერაციო შემოსავალმა, რომელიც არ გვხვდება ემიტენტის ინდივიდუალურ ანგარიშგებებში, 2025-ის ნახევარი წლის განმავლობაში 8,753 ათასი ლარი შეადგინა. 2024 წლის პირველ ნახევარში მსგავსი შემოსავალი არ ფიქსირდებოდა, ხოლო სრული წლით ამ პუნქტმა 8,566 ათასი ლარი შეადგინა.

მოგება-ზარალის ეს პუნქტი მოიცავს ლითონის არმატურის პროფილების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალს წლის განმავლობაში. ლითონის არმატურის პროფილების თვითღირებულებაზე ინფორმაცია შეგიძლიათ იხილოთ „პირდაპირი საოპერაციო ხარჯების“ სექციაში.

**პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები**

2025 წლის ნახევარი წლის განმავლობაში კონსოლიდირებულ დონეზე ჯგუფს 17,078 ათასი ლარის პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები ჰქონდა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 67.5%-იანი ზრდაა. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ამ ხარჯებმა 25,003 ათასი ლარი შეადგინა, ხოლო 2023 წლის განმავლობაში - 17,205 ათასი ლარი. როგორც პერიოდების განმავლობაში ზრდის, ისე კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ პირდაპირ საოპერაციო ხარჯებს შორის სხვაობის უდიდესი ნაწილის განმაპირობებელია სითიზენის მიერ შეძენილი ლითონის არმატურის პროფილების ღირებულება.

**საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები**

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით საერთო და ადმინისტრაციულმა ხარჯებმა კონსოლიდირებულ დონეზე 9,198 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 89.5%-იანი ზრდაა. 2024 წლის განმავლობაში მოგება-ზარალის ეს პუნქტი 16,812 ათას ლარს შეადგენდა, 2023 წელს კი 13,385 ათას ლარს.

წლიდან წლამდე ამ პუნქტის ხარჯების ზრდა და კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ხარჯებს შორის სხვაობა გამოწვეულია სითიზენის პროექტზე გადახდილი დასაქმებულთა ხარჯებით, პროექტის გარეკლამებასა და მარკეტინგთან დაკავშირებული ხარჯებით და ა.შ.

**ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი**

	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>	<b>არააუდიტირებული</b>	<b>არააუდიტირებული</b>	<b>აუდიტირებული</b>	<b>აუდიტირებული</b>
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>				
მოგება მოგების გადასახადამდე	30,511	26,423	54,939	49,697
<b>კორექტირებები:</b>				
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,809	2,702	5,521	5,390
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	1,197	1,558	6,605	4,127
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	668	611	1,336	1,223
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხი				(2,636)
ფინანსური (ხარჯი)/შემოსავალი, ნეტო	2,998	6,448	7,887	7,072
წმინდა ზარალი სავალუტო სხვაობებიდან	356	(612)	69	(824)
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე</b>	<b>38,539</b>	<b>37,131</b>	<b>76,357</b>	<b>64,049</b>
<b>საოპერაციო აქტივების (ზრდა) / შემცირება</b>				
სავაჭრო მოთხოვნებში	(6,891)	(3,459)	(12,497)	(7,018)

მარაგებში	(1)	(198)	(215)	102
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებულ ავანსებში	33,984	25,043	69,370	61,089
წინასწარ გადახდილ გადასახადებში	(4,252)	(6,540)	(5,551)	2,168
მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში	(78,981)	(16,253)	(51,828)	(25,369)
მოიჯარებისგან მიღებულ ავანსებში	466	305	72	1,688
მოიჯარებისთვის გადახდილი ავანსები			(798)	
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	36,658	1,617	7,389	1,012
<b>საბრუნავი კაპიტალის ცვლილება</b>	<b>(19,016)</b>	<b>516</b>	<b>5,941</b>	<b>33,671</b>
გადახდილი პროცენტი, ნეტო	(9,387)	(6,601)	(13,388)	(14,718)
გადახდილი მოგების გადასახადი	(1,300)		(743)	(511)
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>	<b>8,835</b>	<b>31,046</b>	<b>68,167</b>	<b>82,491</b>
<b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>				
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	(369)	(139)	(3,146)	(1,063)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	(10,006)	(5,745)	(15,302)	(6,605)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა	(6)	(6)	(6)	(113)
შეზღუდული ფულის განთავსება	82	(397)	5,638	(5,275)
სესხების გაცემა	(8,986)	(18,958)	(90,084)	(1,929)
გაცემული სესხების დაბრუნება			2,836	720
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>	<b>(19,285)</b>	<b>(25,245)</b>	<b>(100,063)</b>	<b>(14,264)</b>
<b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>				
წმინდა შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	(1,563)	(5,668)	47,746	(41,770)
აქციონერებისთვის გადახდილი დივიდენდები	(7,368)		(4,211)	(2,895)
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>	<b>(8,932)</b>	<b>(5,668)</b>	<b>43,535</b>	<b>(44,665)</b>
ვალუტის კურსის გააღება ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე	(424)	542	(85)	397
<b>საწყისი ფული და ექვივალენტები</b>	<b>44,953</b>	<b>33,400</b>	<b>33,400</b>	<b>9,440</b>
<b>საბოლოო ფული და ექვივალენტები</b>	<b>25,147</b>	<b>34,075</b>	<b>44,953</b>	<b>33,400</b>

ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყის შორის მატერიალური სხვაობა გვხვდება მხოლოდ სამუშაო კაპიტალში ცვლილებების პუნქტებში, რაც ძირითადად გამოწვეულია, ერთი მხრივ, სითიზენის დეველოპერული პროექტის მშენებლობასთან დაკავშირებული დამატებითი კაპიტალური დანახარჯებით, ხოლო, მეორე მხრივ, ამ მშენებლობის სანაცვლოდ მყიდველებისგან მიღებული ავანსებით.

**კაპიტალიზაცია და დავალიანება**

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

(‘000 ლარი)	პრო-ფორმა* არააუდიტირებული	31-აგვ-25 არააუდიტირებული	30-ივნ-25 არააუდიტირებული	30-ივნ-24 არააუდიტირებული	31-დეკ-24 აუდიტირებული	31-დეკ-23 აუდიტირებული
<b>ვალდებულებები:</b>						
ვადიანი სესხები	108,851	108,851	85,277	47,584	85,473	52,248
ბანკებიდან						
დამფუძნებლისგან მიღებული სესხები	-	-	-	-	3,678	-
ობლიგაციები	222,220	123,786	125,716	115,398	127,480	112,554
<b>სულ პროცენტაანი ვალდებულებები</b>	<b>331,071</b>	<b>232,637</b>	<b>210,993</b>	<b>162,982</b>	<b>216,632</b>	<b>164,802</b>
<b>კაპიტალი:</b>						
საწესდებო კაპიტალი	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
მთლიანი ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	8,814	8,814	8,814	8,814	8,814	8,814
გაუნაწილებელი მოგება	298,990	298,990	220,881	168,491	194,692	141,939
<b>მთლიანი კაპიტალი</b>	<b>307,804</b>	<b>307,804</b>	<b>229,695</b>	<b>177,305</b>	<b>203,505</b>	<b>150,753</b>
<b>მთლიანი კაპიტალიზაცია</b>	<b>638,875</b>	<b>540,440</b>	<b>440,689</b>	<b>340,287</b>	<b>420,138</b>	<b>315,555</b>

**შენიშვნა:** პრო-ფორმა მაჩვენებლები ასახავს ამ პროსპექტით გამოსაშვები 82 მილიონი დოლარის ობლიგაციების შემდგომ ეფექტს. კერძოდ, კომპანია გეგმავს, ჯამური გამოსაშვები მოცულობიდან 39.5 მილიონი აშშ დოლარი და 5 მილიონი ევრო მოახმაროს არსებული ობლიგაციების (ISIN: GE2700604772, GE2700604574, GE2700604624) რეფინანსირებას, ხოლო დარჩენილი თანხა მოხმარდება კაპიტალურ დანახარჯებს.

პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით კომპანიას გააჩნია 39.5 მილიონი აშშ დოლარის და 5 მილიონი ევროს მოცულობის მიმდინარე ობლიგაციები, რომელთა დარჩენილი ნაწილი დაიფარება კომპანიის შიდა სახსრებით.

შპს „აი ჯი დეველოპმენტმა“ 2023 და 2024 წლის განმავლობაში სამი ინდივიდუალური ობლიგაცია. ობლიგაციებიდან მოზიდული ჯამური მოცულობა, კომპანიამ სრულად გამოიყენა სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის. გამოშვებულ ობლიგაციებთან დაკავშირებული დეტალებისთვის იხილეთ ცხრილი:

კომპანიის დასახელება	ISIN	მოცულობა	ვალუტა	გამოშვების თარიღი	დაფარვის თარიღი	კუპონის განაკვეთი
შპს „აი ჯი დეველოპმენტი“	GE2700604772	20 მლნ.	USD	28/12/2023	28/12/2025	8.50%
შპს „აი ჯი დეველოპმენტი“	GE2700604574	5 მლნ.	EUR	16/01/2024	16/01/2026	7.00%
შპს „აი ჯი დეველოპმენტი“	GE2700604624	19.5 მლნ.	USD	8/7/2024	8/7/2026	8.50%

2025 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულების ჩაშლა შემდეგნაირია (თანხები მოცემულია ათას ლარში):

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი (‘000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი (‘000 ლარი)***
სს საქართველოს ბანკი	USD	20-აგვ-25	20-ივლ-35	ამორტიზირებადი	9.89	23,675	24
სს საქართველოს ბანკი	USD	13-თებ-24	21-აგვ-28	ამორტიზირებადი	2.98	5,263	5

სს საქართველოს ბანკი	USD	05-დეკ-24	05-დეკ-25	საკრედიტო ხაზი	0.26	4,769	12
სს საქართველოს ბანკი	USD	22-მაის-24	22-მაის-34	ამორტიზირებადი	8.7	67,244	58
<b>სულ პროცენტთან ვალდებულებები</b>						<b>100,951</b>	<b>99</b>

**აუთვისებელი ვალდებულებები**

სს საქართველოს ბანკი	USD	05-დეკ-24	05-დეკ-25	საკრედიტო ხაზი	0.26	1,946	-
<b>სულ პროცენტთან და აუთვისებელი ვალდებულებები</b>						<b>102,896</b>	<b>104</b>

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა შემდეგნაირია (თანხები მოცემულია ათას ლარში):

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)***
სს საქართველოს ბანკი	USD	22-ნოემბ-24	22-მაის-34	ამორტიზირებადი	8.90	67,967	45
სს საქართველოს ბანკი	USD	05-დეკ-24	05-დეკ-25	საკრედიტო ხაზი	0.43	3,268	8
სს საქართველოს ბანკი	USD	13-თებ-24	21-აგვ-28	ამორტიზირებადი	3.1	5,576	4
<b>სულ პროცენტთან ვალდებულებები</b>						<b>76,812</b>	<b>57</b>

**აუთვისებელი ვალდებულებები**

სს საქართველოს ბანკი	USD	05-დეკ-24	05-დეკ-25	საკრედიტო ხაზი	0.43	3,519	-
<b>სულ პროცენტთან და აუთვისებელი ვალდებულებები</b>						<b>80,331</b>	<b>104</b>

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა შემდეგნაირია, თანხები მოცემულია ათას ლარში:

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)***
სს საქართველოს ბანკი	USD	22-ნოე-24	22-მაის-34	ამორტიზირებადი	9.39	70,044	52
სს საქართველოს ბანკი	USD	13-თებ-24	21-აგვ-28	ამორტიზირებადი	3.64	10,892	8
სს საქართველოს ბანკი	GEL	18-ივლ-24	03-თებ-25	ამორტიზირებადი	0.1	4,000	44
<b>სულ პროცენტთან ვალდებულებები</b>						<b>84,936</b>	<b>104</b>

**აუთვისებელი ვალდებულებები**

სს საქართველოს ბანკი	USD	05-დეკ-24	05-დეკ-25	საკრედიტო ხაზი	0.93	6,995	-
<b>სულ პროცენტთან და აუთვისებელი ვალდებულებები</b>						<b>91,931</b>	<b>104</b>

შენიშვნა:

\*ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს ნომინალურ ბალანსებს.

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

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

\*\*\*\* აუთვისებელი ვალდებულებები მოიცავს ბანკის მიერ დამტკიცებულ და აუთვისებელ საკრედიტო ხაზებს/ამორტიზირებად სესხებს.

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

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)***
სს საქართველოს ბანკი	USD	16-ნოე-23	13-თებ-24	ამორტიზირებადი	0.12	10,758	19
სს საქართველოს ბანკი	USD	12-სექტ-18	21-აგვ-28	ამორტიზირებადი	4.64	22,632	19
სს საქართველოს ბანკი	EUR	21-ოქტ-19	20-ნოე-26	ამორტიზირებადი	2.9	14,811	9
<b>სულ პროცენტთან ვალდებულებები</b>						<b>48,201</b>	<b>47</b>
<b>აუთვისებელი ვალდებულებები</b>							
სს საქართველოს ბანკი	USD	14-FEB-23	01-FEB-24	საკრედიტო ხაზი	0.09	8,068	-
<b>სულ პროცენტთან და აუთვისებელი ვალდებულებები</b>						<b>56,269</b>	<b>104</b>

შენიშვნა:

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

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

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

\*\*\*\* აუთვისებელი ვალდებულებები მოიცავს ბანკის მიერ დამტკიცებულ და აუთვისებელ საკრედიტო ხაზებს/ამორტიზირებად სესხებს.

კომპანიის ჯამური გარესაბალანსო ვალდებულებები\* და აკრედიტივი პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

	30 აგვისტო 2025	30 ივნისი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
გარე-საბალანსო ვალდებულებები	29,848	19,358	16,643	15,651
აკრედიტივი	1,930	1,951	1,426	-

\*გარესაბალანსო ვალდებულებები წარმოადგენს ემიტენტის გარანტიებს, მის გენ. ლიმიტში მყოფი კომპანიების ვალდებულებებს ან დაკავშირებული კომპანიების ვალდებულებებს, რომლებზეც ემიტენტს აქვს თავდებობა. გარანტიები წარმოადგენს სითიზენისა და ვანპრაისის თავდებობებს, ასევე, მეჯიქ სითის სესხებს.

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის ყველა სესხი დენომინირებულია დოლარში. მათი განაწილება სესხის ტიპის მიხედვით 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

ვალუტა/სესხი ტიპი	ამორტიზირებადი*	საკრედიტო ხაზი
აშშ დოლარი	73,543	3,268

შენიშვნა: \*ამორტიზირებადი იგულისხმება ძირი თანხის და საპროცენტო ხარჯის ყოველთვიური ანუიტეტის პრინციპით გადახდა.

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიას აქვს ჯამურად 76,812 ათასი ლარის საბანკო სესხები, რომელთა გადახდის პერიოდები 0-დან 9 წლამდეა.

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას საბანკო სესხებზე საშუალოდ აქვს 8.5-9.5%-ის ფარგლებში არსებული საპროცენტო განაკვეთი.

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

	30 ივნისი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
აშშ დოლარი	9.50%	9.50%	9.50%
ევრო	n/a	n/a	8.93%
ლარი	n/a	14%	n/a

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის არსებული საპროცენტო ვალდებულებების 100% დენომინირებულია დოლარში, ხოლო 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით - 95% დოლარში, დარჩენილი კი ლარში. კომპანიის საპროცენტო ვალდებულებები პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის არის ფიქსირებული განაკვეთით.

კომპანიას ძირითადად აღებული აქვს გრძელვადიანი სესხები დარჩენილი ვადიანობით 3-10 წლამდე და საკრედიტო ხაზები სტანდარტული, 1 წლიანი ვადით.

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

### უზრუნველყოფა

საბანკო სესხები უზრუნველყოფილია საინვესტიციო ქონებით, მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხით და ძირითადი საშუალებებით. ცხრილში წარმოდგენილია აქტივების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც წარმოადგენენ „კომპანიის“ სესხების უზრუნველყოფას:

	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
საინვესტიციო ქონება	202,930	187,776	195,123	184,228
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	12,926	13,521	13,594	14,132
ძირითადი საშუალებები	6,021	4,071	6,257	4,526

### ემიტენტის დამატებითი სასესხო საჭიროებების აღწერა:

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

### სესხების ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა

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

კომპანიის საბანკო და ფინანსური ინსტიტუტების მიმართ არსებული სესხებისთვის არსებითი ინფორმაცია ძირითადი ფინანსური კოვენანტების შესახებ პერიოდების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ. კომპანიას აღნიშნული კოვენანტების შენარჩუნების ვალდებულება მითითებული პერიოდებისთვის გააჩნდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ შესაბამის პერიოდებზე:

ფინანსური კოვენანტი	ფაქტობრივი მონაცემი			ლიმიტი	აკმაყოფილებს (კი/არა)		
	30 ივნისი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023		30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
1. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი 1 (საბანკო სესხები)	1.60	3.03	2.35	Min 1.2 (BoG)	კი	კი	კი
3. სესხი/EBITDA-სთან 1 (საბანკო სესხები)	2.60	2.75	2.44	Max 6.0 (BoG)	კი	კი	კი

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

### კოვენანტების რეპორტირება

კომპანია წარადგენს ფინანსურ ანგარიშგებებს კომერციულ ბანკებთან ყოველკვარტლურად, შესაბამისად კოვენანტების გადათვლა ხდება ამ პერიოდის განმავლობაში, თუმცა ბანკი უფლებამოსილია, ნებისმიერ პერიოდზე მოსთხოვოს ემიტენტს კოვენანტების კალკულაცია. კომპანიას კომერციული ბანკების მიერ გაცემულ სესხებზე კოვენანტების დაცვა ევალება ნებისმიერ თარიღზე. აუდიტორული პროცესის ფარგლებში, აუდიტორი ითხოვს ფინანსური კოვენანტების მონიტორინგს და, საჭიროების შემთხვევაში, თუ მათი დარღვევა მოხდა შესაბამისი ვიდეორეგისტრაციას წარადგენს კრედიტორებს.

### ძირითადი კოვენანტების შესახებ ინფორმაცია წარმოდგენილია ქვემოთ:

1. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (საბანკო სესხები) - ნებისმიერი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში შეადგენდეს DSCR /ბანკის წინაშე არსებული ფულადი ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი არანაკლებ 1.2 (ერთი მთელი ორი მეათედი)-სა. კოეფიციენტი განისაზღვრება შემდეგი შინაარსით: გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული მოვალის მოგებას დამატებული საწყისი ფულის ნაშთი (დაკორექტირებული კლიენტის საკუთარი სახსრებით დაფინანსებული კაპიტალური დანახარჯებით, დივიდენდებით, მოგების გადასახადით და ცვლილებებით საბრუნავ კაპიტალში, გარდა ფულის ნაშთის ცვლილებისა) გაყოფილი არსებული ფულადი ვალდებულების მიმდინარე ნაწილის მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის ჯამზე). კოეფიციენტი ითვლება ინდივიდუალური ანგარიშგების მიხედვით, ძირითადად მენეჯერული ანგარიშგებების საფუძველზე, ხელმისაწვდომობის შემთხვევაში - აუდიტირებული ანგარიშგებების და ერთი და იმავე პერიოდის ორივე ანგარიშგებებს შორის მატერიალურ განსხვავებას ადგილი არ აქვს. კოეფიციენტის დათვლის მიზნებისთვის, ხელშეკრულების საფუძველზე კეთდება გარკვეული კორექტირებები.
2. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (განთავსებული ობლიგაციები) უკანასკნელი 6 თვის განმავლობაში ნებისმიერი გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის დარიცხვამდე არსებული პერიოდის მოგება (დაკორექტირებული საკუთარი სახსრებით დაფინანსებული კაპიტალური დანახარჯებით, დივიდენდებით, მოგების გადასახადით და ცვლილებებით საბრუნავ კაპიტალში) გაყოფილი უკანასკნელი 6 თვის განმავლობაში არსებული ფულადი ვალდებულებების მიმდინარე ნაწილის მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხის და საპროცენტო სარგებლის ჯამზე უნდა იყოს არანაკლებ 1.2 (ერთი მთელი ორი მეათედი)-სა.
- 3-4. 2021 წლიდან სესხი/ფულადი ვალდებულება შეფარდებული EBITDA-სთან შეადგენდეს არაუმეტეს 6 (ექვსი)-ისა. კოეფიციენტი განისაზღვრება, როგორც-კლიენტის ნებისმიერი სახის ფულადი ვალდებულება, რომელსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი., ხოლო EBITDA-მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის

გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული კლიენტის მოგებას. კოეფიციენტი ითვლება ინდივიდუალური ანგარიშგების მიხედვით, საჭიროების შემთხვევაში მენეჯერული ან აუდიტირებული მაჩვენებლების საფუძველზე. კოეფიციენტი ითვლება ინდივიდუალური ანგარიშგების მიხედვით, ძირითადად მენეჯერული ანგარიშგებების საფუძველზე, ხელმისაწვდომობის შემთხვევაში - აუდიტირებული ანგარიშგებების და ერთი და იმავე პერიოდის ორივე ანგარიშგებებს შორის მატერიალურ განსხვავებას ადგილი არ აქვს. კოეფიციენტის დათვლის მიზნებისთვის, ხელშეკრულების საფუძველზე კეთდება გარკვეული კორექტირებები.

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

ემიტენტს პროსპექტში გამჟღავნებული პერიოდების განმავლობაში არ უფიქსირდება სასესხო ვალდებულებების ფინანსური კოვენანტების დარღვევა. არაფინანსური კოვენანტებიდან ემიტენტი წინა პერიოდებზე არღვევს დივიდენდის გაცემასთან / კაპიტალური დანახარჯების გაწევასთან დაკავშირებულ კოვენანტებს, რასთან დაკავშირებითაც კომპანიას ყველა პერიოდზე მოპოვებული აქვს ვეივერი.

## რისკის ფაქტორები

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

### ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

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

1.1. პოლიტიკურმა და სამთავრობო არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე;

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

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

ამასთანავე, 2024 წლის 26 ოქტომბერს ჩატარებულ საპარლამენტო არჩევნებში „ქართულმა ოცნებამ“ 150-წევრიან პარლამენტში მიიღო 89 მანდატი, 61 მანდატი მოიპოვა ოთხმა ოპოზიციურმა პარტიამ - „კოალიცია ცვლილებებისთვის“:

გვარამია, მელია, გირჩი, დროა“ (19 მანდატი), „ერთიანობა-ნაციონალური მოძრაობა“ (16 მანდატი), „ძლიერი საქართველო-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 გაუქმა 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, როგორც საქართველოა;*

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

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

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

საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულია შემდეგი რეიტინგი:

- Fitch Ratings – BB (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 უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან/ სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით;*

კომპანიას, მისი საქმიანობიდან გამომდინარე, გარკვეულწილად ბუნებრივი დაცვა აქვს სასესხო ვალდებულებების ფარგლებში არსებული სავალუტო რისკის მიმართ, რამდენადაც მისი შემოსავლებიც, სასესხო ვალდებულებების

მსგავსად უმეტესწილად დენომინირებულია აშშ დოლარში (იხ. თავი „საოპერაციო შედეგები“, ქვეთავი „რისკების მართვა“). ამისდა მიუხედავად, კომპანიის საქმიანობაზე ლარის გაუფასურებას შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა ჰქონდეს, ფუნდამენტური ეკონომიკური ფაქტორების გაუარესებისა (მაგ.: მზარდი ინფლაცია) და ადგილობრივი მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობაზე ზეგავლენის თუ სხვა მიზეზების გამო.

მიუხედავად იმისა, რომ ლარი სრულად კონვერტირებადი ვალუტაა, მისი საქართველოს ფარგლებს გარეთ კონვერტირებისთვის საერთოდ არ არსებობს სავალუტო ბაზარი. საქართველოში არსებობს ბაზარი ლარის სხვა ვალუტებში კონვერტირებისთვის, მაგრამ მისი მოცულობა მეტ-ნაკლებად შეზღუდულია. 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 ნავთობის და ინდუსტრიული საქონლის ფასების გლობალური შოკი - ამ პერიოდში ლარი უფრო მეტად გაუფასურდა, ვიდრე ევრო გაუფასურდა აშშ დოლარის მიმართ, რამაც საბოლოოდ გამოიწვია ლარის კურსის ევროსთან გაუფასურება, თუმცა უფრო ნაკლები ზომით; 2020 წელს კორონავირუსის პანდემიით გამოწვეული პრობლემები - გაცვლითმა კურსმა ისტორიულ მაქსიმუმს, 1 აშშ დოლარზე 3.48 ლარს, მიაღწია, ევროს კურსი აშშ დოლარის მიმართ წლის პირველ ნახევარში გაუფასურდა, შემდეგ გამყარდა და მნიშვნელოვნად გააუფასურა ლარის კურსი ევროს მიმართ; 2022 წელს რუსეთის შეჭრა უკრაინაში - რუსეთ-უკრაინის ომის საწყის ფაზაში ლარმა რეგიონის სხვა ვალუტებთან ერთად მოულოდნელი გაუფასურება დაიწყო. 2022 წლის 24 თებერვალსა და 10 მარტს შორის პერიოდში ლარი დოლართან მიმართებით 12.8%-ით გაუფასურდა და 1 დოლარის ღირებულებამ 3.40 ლარი შეადგინა. თუმცა, ამავდროულად, ევროც მნიშვნელოვნად გაუფასურდა აშშ დოლარის მიმართ და ადგილი არ ჰქონია ლარის დიდ გაუფასურებას ევროს მიმართ. 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 ღირებულებების 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 გაურკვეველობა 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 თვითობები, 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 რეექსპორტით იყო განპირობებული. ადგილობრივ ბაზარზე ერთობლივი მოთხოვნა მყარი იყო, რასაც ხელს უწყობდა მთლიანი საკრედიტო პორტფელის ჯანსაღი ზრდა და ფისკალური დანახარჯები. საქსტატის მონაცემებზე დაყრდნობით, რეალური მშპ-ის წლიურმა ზრდამ 2022 წელს 11.0% შეადგინა, რაც ძირითადად რეკორდულად მაღალმა სავალუტო შემოდინებებმა განაპირობა. ამ შემოდინებების გარკვეული ნაწილი უკავშირდება რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყებიდან მიგრანტების მიერ კაპიტალის 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 დაძაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;**

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

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

ამასთან, აღსანიშნავია, რომ სომხეთ-აზერბაიჯანის ომი 2020 წლის სექტემბერ-ოქტომბრის პერიოდში, უარყოფითად მოქმედებდა რეგიონის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე. 2020 წლის 10 ოქტომბერს მოსკოვში ხელი მოეწერა ცეცხლის შეწყვეტის შესახებ შეთანხმებას, თუმცა 11 ოქტომბერს სომხეთი და აზერბაიჯანი ერთმანეთის მხრიდან ქალაქების დაბომბვას იუწყებოდნენ. აზერბაიჯანმა სომხეთი ღამით დიდ ქალაქებზე თავდასხმაში დაადანაშაულა და მიუთითა, რომ მან დაარღვია მოსკოვში 10 ოქტომბერს მიღწეული ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმება. საბოლოოდ, 10 ნოემბერს მოხერხდა ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმების მიღწევა. სომხეთსა და აზერბაიჯანს შორის სასაზღვრო კონფლიქტის მორიგი ესკალაცია 2022 წლის 12 სექტემბერს დაფიქსირდა. 14 სექტემბერს ევროპის საბჭოს შუამდგომლობით მხარეები ცეცხლის შეწყვეტაზე შეთანხმდნენ. ამჟამად, სიტუაცია დასტაბილურებულია და მიმდინარეობს მოლაპარაკებები საზღვრების დადგენაზე. ის, რომ სამომავლოდ ისევ დაიძაბოს სიტუაცია ამის ალბათობა ამ ეტაპზე შემცირებულია.

რუსეთის შეჭრამ უკრაინაში 2022 წლის თებერვალში 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 საქსპორტო ბაზრებთან;
- რეგიონის ქვეყნებს შორის ურთიერთობების მნიშვნელოვანი გაუარესება;
- რეგიონის ქვეყნებში ეკონომიკური და ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება.

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

საქართველოს ეკონომიკა მჭიდროდაა დაკავშირებული მის რეგიონში არსებული ქვეყნების (აზერბაიჯანი, სომხეთი, რუსეთი, თურქეთი) ეკონომიკებთან. აზერბაიჯანი და სომხეთი ისტორიულად წარმოადგენდა ორ უდიდეს ბაზარს საქართველოს ექსპორტისათვის და საქსტატის მიხედვით, მათმა წილმა საქართველოს მთლიან საქონლის ექსპორტში 2019 წელს შეადგინა 13.4% და 11.4%, შესაბამისად. პანდემიის შემდგომ პერიოდში აზერბაიჯანის წილი მცირედით, ხოლო სომხეთის წილი მნიშვნელოვნად შემცირდა საქართველოს საქონლის მთლიან ექსპორტში და 2021 წელს, შესაბამისად, შეადგინა 12.5% და 6.0%. 2022 წელს აზერბაიჯანის წილი კვლავ შემცირდა, ხოლო სომხეთის წილი მნიშვნელოვნად გაიზარდა და შესაბამისად 12.0% და 10.5% შეადგინა. 2023 წელს ორივე ქვეყნის წილი გაიზარდა - აზერბაიჯანის წილმა მთლიანი ექსპორტის 14.2%, ხოლო სომხეთის წილმა 12.9% შეადგინა. 2024 წელს 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, ექნება

უარყოფითი არსებითი გავლენა კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. ნებისმიერმა შემდგომმა ეკონომიკურმა ჩავარდნამ ან კრიზისმა საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში, შესაძლოა ძლიერი ნეგატიური გავლენა იქონიოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

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

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

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

- **საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“:** 2021 წლის 2 აგვისტოს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ახალი რედაქცია, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის 1 იანვრიდან. განახლებულმა კანონმდებლობამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია საწარმოთა რეგისტრაციის, სადამფუძნებლო დოკუმენტების, კორპორაციული მართვისა და სხვა საკითხების საკანონმდებლო რეგულაციაზე. საწარმოს ხელმძღვანელობასთან მიმართებით, კანონში ასევე მნიშვნელოვნად არის წარმოდგენილი კორპორაციული მართვის თანამედროვე პრინციპები. განახლებული კანონის 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 ფასიანი ქაღალდებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის დაახლოება ევროკავშირის კანონმდებლობასთან. მაგალითისთვის, 2020 წელს ამოქმედდა მთელი რიგი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდების მარეგულირებელ ჩარჩოში, რომლებიც სწორედ ჰარმონიზაციის მიზანს ემსახურებოდა, მათ შორის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცდა წესი ინსაიდერული ვაჭრობის, ბაზრის მანიპულაციისა და ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნების აკრძალვის შესახებ, ასევე - დაიხვეწა საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტების გამჭვირვალობის ჩარჩო, განისაზღვრა მოთხოვნები მათ მიერ წლიური თუ ნახევარწლიური ანგარიშების წარდგენასა და გამოქვეყნებასთან დაკავშირებით, აგრეთვე სხვა ინფორმაცია საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

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

გარეშე სამსახურიდან გათავისუფლების შემთხვევაში დამსაქმებლების გადაწყვეტილებათა სასამართლოში გასაჩივრებისთვის, და ქმნიდა გარანტირებულ საბაზისო სამუშაო პირობებს.

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

ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის მისაღწევად ან სხვა განხორციელებული ან მოსალოდნელი ცვლილებების შედეგად, კომპანიას შესაძლოა მოეთხოვოს მისი პოლიტიკისა და პროცედურების შეცვლა კანონებსა და რეგულაციებში შეტანილ ნებისმიერ ცვლილებასთან შესაბამისობაში მოსასვლელად. მაგალითად, კომპანიამ ცვლილებები შეიტანა თავის შრომით ხელშეკრულებებში, რათა 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 უზვეულო სირთულეები შეიძლება შეუქმნას კომპანიას და მის საქმიანობას. ახალი საგადასახადო კოდექსი 2011 წლის 1 იანვარს შევიდა ძალაში. საგადასახადო კოდექსის სხვადასხვა დებულების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით განსხვავებული აზრები არსებობს სახელმწიფო სამინისტროებსა და ორგანიზაციებს შორის და მათ შიგნითაც, მათ შორის საგადასახადო ორგანოებშიც, რაც ქმნის გაურკვევლობას, არათანმიმდევრულობას და კოლიზიურ შემთხვევებს. ამასთან, საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ წინასწარი საგადასახადო გადაწყვეტილების მიღებას გადასახადის გადამხდელის მიერ წამოჭრილ საგადასახადო საკითხებზე. მაშინ, როდესაც კომპანიას მიაჩნია, რომ კომპანია ამჟამად ასრულებს საგადასახადო კანონმდებლობას, შესაძლებელია, რომ სათანადო ორგანოებმა განსხვავებული პოზიცია დაიჭირონ მის ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით, რასაც შეუძლია გამოიწვიოს საგადასახადო კორექტირებები ან ჯარიმები. 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. დაბეგრას 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 გაურკვეველობამ, მათ შორის საქართველოში სახელმწიფოს ნებისმიერმა თვითნებურმა ან არათანმიმდევრულმა მომავალმა ქმედებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება ზიანი მიაყენოს კომპანიის ბიზნესს;*

საქართველოში ჯერ კიდევ შემუშავების პროცესშია საბაზრო ეკონომიკის სათანადო ფუნქციონირებისათვის საჭირო ადეკვატური სამართლებრივი ბაზა და სასამართლო სისტემა. ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში ამოქმედდა ან მნიშვნელოვნად შეიცვალა ფუნდამენტური სამოქალაქო, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და სხვა საბაზისო კანონმდებლობა. აღნიშნული კანონმდებლობის სიახლემ და საკანონმდებლო სისტემის სწრაფად განვითარებამ გამოიწვია ეჭვები კანონმდებლობის ხარისხსა და აღსრულებადობასთან დაკავშირებით, ასევე - გაურკვეველობა 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 გაურკვეველობამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლოა მნიშვნელოვანი საზიანო გავლენა მოახდინოს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფინანსურ მდგომარეობასა და საქმიანობის შედეგებზე.

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

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

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

საქართველო განვითარებადი ქვეყანაა, ამასთან, ევროკავშირთან გაფორმებული ასოცირების ხელშეკრულების პირობებში მოსალოდნელია ანტიმონოპოლიური კანონის შემდგომი ცვლილებები. უნდა აღინიშნოს, რომ 2014 წლის მარტში არსებითი ცვლილებები შევიდა საქართველოს კანონში „კონკურენციის შესახებ“ („კანონი კონკურენციის შესახებ“). 2014 წლის აპრილში „კონკურენციის შესახებ“ კანონის საფუძველზე შეიქმნა კონკურენციის სააგენტო. კონკურენციის სააგენტო უფლებამოსილია, მონიტორინგი გაუწიოს კერძო ორგანიზაციების მიერ საქართველოს ანტიმონოპოლიური კანონმდებლობის შესრულებას და აქვს უფლებამოსილება „კონკურენციის შესახებ“ კანონის დარღვევის შემთხვევაში კომპანიებს დააკისროს შესაბამისი ჯარიმები. ანტიმონოპოლიური რეგულაციების

ცვლილებამ და სააგენტოს მიერ ამ რეგულაციათა აღსრულების პროცესის არაპროგნოზირებადმა ხასიათმა შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე.

### 3.6. კომპანია ანგარიშვალდებული საწარმოა და მასზე ვრცელდება დამატებითი საკანონმდებლო და ანგარიშგების მოთხოვნები

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

## 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 მომავალმა ცვლილებებმა მოქმედ რეგიონულ, ტერიტორიულ, ადგილობრივ კანონმდებლობასა და რეგულაციებში ან ცვლილებებმა მათ აღსრულებასა და ინტერპრეტირებაში გამოიწვიოს იმ საკანონმდებლო მოთხოვნების ცვლილებები, რომლებიც კომპანიას ეხება. გარდა ამისა, ევროკავშირთან დაახლოების გეგმებთან დაკავშირებით საქართველოში მუდმივად ტარდება ახალი რეფორმები, რაც შესაძლოა ნეგატიური გავლენის მომტანი აღმოჩნდეს კომპანიის ბიზნეს ოპერაციებისთვის.

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

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

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

## ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

### 5. საბაზრო რისკები:

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

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

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

ამასთანავე, 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის მთლიანი გასაქირავებელი ფართებიდან 72% სამი კატეგორიის მოიჯარეზე მოდის, აქედან მოდის ინდუსტრიის წარმომადგენლებზე გაქირავებულია 52%, საყოფაცხოვრებო ნივთებზე 8%, ხოლო ჰიპერ/სუპერმარკეტებზე 12%. იქიდან გამომდინარე, რომ საკმაოდ მაღალია კომპანიის მოიჯარეების კონცენტრაცია რამდენიმე კატეგორიაზე, არსებობს რისკი, რომ ამ სექტორების განვითარების შეფერხებამ, შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს იჯარის შეთანხმებაზე და, თავის მხრივ, კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

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

ბოლო წლებში მომხმარებელთა მზარდი ნაწილი გადავიდა ონლაინ ვაჭრობაზე — ელექტრონული კომერციის მომხმარებელთა წილი წლიდან წლამდე სტაბილურად იზრდება, განსაკუთრებით პანდემიის შემდეგ. 2025 წლის ივნისის მდგომარეობით, 15 წლის და უფროსი ასაკის მოსახლეობის 37.4%-მა შეიძინა ან განათავსა შეკვეთა ინტერნეტის მეშვეობით — რაც 6.1 პროცენტული პუნქტით მეტია წინა წელთან შედარებით. აღნიშნული მაჩვენებელი განსხვავდება დასახლებების ტიპის მიხედვით: საქალაქო დასახლებებში შეადგენს 43.4%-ს, ხოლო სასოფლო დასახლებებში — 26.1%-ს.

საზღვარგარეთის ელექტრონული კომერციის მოცულობა საქართველოში 2024 წელს ადგილობრივისაზე 2.7-ჯერ მეტი იყო — 1.4 მლრდ ლარი, რაც საცალო ვაჭრობის ჯამური ბრუნვის დაახლოებით 5%-ს შეადგენდა (2020 წლის 2.9%-ის წინააღმდეგ). საზღვარგარეთული შესყიდვების დაახლოებით ორი მესამედი მოდის გლობალურ ონლაინ პლატფორმებზე, როგორცაა Temu, Amazon და TaoBao. Temu-ს ბაზარზე შემოსვლამ მნიშვნელოვანი როლი ითამაშა 2020–2024 წლებში საზღვარგარეთის ელექტრონული კომერციის 31%-იან წლიურ საშუალო ზრდის ტემპში (CAGR). ძირითადი კატეგორიებია მოდა, ელექტრონიკა და საოჯახო პროდუქცია.

ელექტრონული კომერციის ჯამურმა წილმა საცალო ვაჭრობაში 2024 წელს დაახლოებით 7% შეადგინა (2% ადგილობრივი და 5% საზღვარგარეთის ელექტრონული კომერცია), რაც მნიშვნელოვნად ჩამორჩება ევროკავშირის საშუალო მაჩვენებელს — 13.1%-ს. ეს მიუთითებს ზრდის მნიშვნელოვან პოტენციალზე იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელთა ჩვევები შეიცვლება და მიწოდების დრო შემცირდება — რაც ამჟამად ადგილობრივი ელექტრონული კომერციის სწრაფი განვითარების ერთ-ერთ მთავარ შემაფერხებელ ფაქტორად რჩება.

მიუხედავად ონლაინ ვაჭრობის მზარდი პოპულარობისა, ელექტრონული კომერციის მასშტაბი მთლიან საცალო ბრუნვასთან მიმართებით კვლავ შეზღუდულია, რაც მიუთითებს, რომ მის გავლენას სავაჭრო ცენტრებზე ამ ეტაპზე მინიმალური მნიშვნელობა აქვს. ფიზიკური საცალო ვაჭრობა კვლავ დომინანტურ პოზიციას ინარჩუნებს

მომხმარებელთა ხარჯვის სტრუქტურაში, როგორც გასართობისა და სოციალური ურთიერთობის მთავარი ადგილი, რომლის გამოცდილებასაც ონლაინ პლატფორმები ვერ ცვლიან.

თუმცა, მომხმარებელთა ქცევის ასეთი ცვლილება პოტენციურ რისკს უქმნის სავაჭრო ცენტრებს — შესაძლოა შემცირდეს ვიზიტორთა რაოდენობა, მაღაზიების მომგებიანობა და ზოგადად, გაუარესდეს სავაჭრო ცენტრების ოპერაციული შედეგები.

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

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

### *5.4. სავაჭრო ცენტრების ბიზნესი მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია ტურიზმზე.*

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

## **6. საოპერაციო რისკები**

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

კომპანიის შემოსავლების ძირითადი წყაროა სავაჭრო მოღობში არსებული ფართების გაქირავებით მიღებული შემოსავალი, რომელიც 2025 წლის 6 თვის მონაცემებით სრული შემოსავლის 97%-ს წარმოადგენს (2024: 98%; 2023: 98%). საიჯარო კონტრაქტების საშუალო ხანგრძლივობა მერყეობს 3-25 წლამდე და შედარებით გრძელვადიანია ახალი სავაჭრო ცენტრის შემთხვევაში, განსაკუთრებით კი მოდის ინდუსტრიის წარმომადგენელი მოიჯარეებისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ საიჯარო ხელშეკრულებების მიხედვით, კომპანია, როგორც მეიჯარე, უფლებამოსილია მოიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხების გადაუხდელობის შემთხვევაში ცალმხრივად შეწყვიტოს კონტრაქტი გადაუხდელობის რისკის ნაწილობრივი მიტიგაციისთვის, მაინც არსებობს რისკი იმისა, რომ მოიჯარემ კომპანიასთან ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ან აღარ გაუხანგრძლივოს კონტრაქტი ან დადგეს ფინანსური პრობლემების წინაშე. აღნიშნულმა შესაძლოა კომპანიას გაუზარდოს დანახარჯები და შეუწყვიტოს შემოსავლის მნიშვნელოვანი წყარო მანამ სანამ კომპანია მოახერხებს ძველი მოიჯარის ახლით ჩანაცვლებას. შესაბამისად, ამან შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

აღსანიშნავია, რომ 2025 წლის ივნისის მონაცემებით სავაჭრო მოღობი თითქმის სრულიად დატვირთულია (სითი მოლ ვაჟა-ფშაველა 100%, სითი მოლ ქავთარაძე 100%, სითი მოლ გლდანი 100%), თუმცა არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ მომავალშიც ასეთი მაღალი დატვირთულობა შენარჩუნდეს. ასევე აღსანიშნავია, რომ ანალოგიური

პერიოდში საოფისე შენობებში ფართის 71% არის გაქირავებული და არსებობს რისკი, რომ კომპანიამ ვერ შეძლოს დამატებითი მოიჯარეების პოვნა და მნიშვნელოვანი ფინანსური ზარალი მიიღოს.

კომპანიის შემოსავლების კონცენტრაცია ძირითად მოიჯარეებზე შემდეგნაირად ნაწილდება\*:

	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ტოპ 1	4%	4%	4%	4%
ტოპ 3	10%	10%	11%	12%
ტოპ 5	13%	14%	16%	18%
ტოპ 10	20%	22%	25%	27%

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

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

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

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

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

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

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

კომპანია საქმიანობას ნაწილობრივ აფინანსებს უზრუნველყოფილი საბანკო სასესხო ვალდებულებებით, რომელიც 2025 წლის 30 ივნისისთვის შეადგენდა 85,277 ათას ლარს (2024 წლის 31 დეკემბერი: 85,474 ათასი ლარი). აღნიშნული სესხის ხელშეკრულებები ითვალისწინებს სხვადასხვა ფინანსური თუ არაფინანსური ტიპის დათქმებს (დეტალებისთვის, გთხოვთ იხილოთ სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავი „ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა“), რომელთა დარღვევის შემთხვევაშიც, შესაძლოა საფრთხე შეექმნას კომპანიის გადახდისუნარიანობას. დამატებით, ობლიგაციონერთა ინტერესების დაცვის მიზნით, შეზღუდვები და დათქმები ვრცელდება ამ

პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციებისთვისაც (დეტალებისთვის, გთხოვთ იხილოთ ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვის ქვეთავი „დათქმები“). მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას აქამდე არსებული დარღვევების შემთხვევაში კრედიტორებისგან მოპოვებული აქვს შესაბამისი გათავისუფლების წერილები (waivers), არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანიას სამომავლოდ არ დაერღვევა სასესხო ვალდებულებების კოვენანტები ან/და ყოველთვის შეძლებს გათავისუფლების წერილების მოპოვებას.

### *7.3. ინვესტიციები უძრავ ქონებაში არალიკვიდურია;*

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

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

კომპანია აქტიურად მუშაობს სავაჭრო ცენტრების გაფართოებაზე და უახლოეს მომავალში გეგმავს შპს გრატო სითის სენტერის შენობის დემონტაჟს (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“). მათი აშენების პროცესში კომპანია შესაძლოა სხვადასხვა რისკების წინაშე აღმოჩნდეს, მათ შორის შემდეგ კომპონენტთან მიმართებით:

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

### *7.5. კომპანიას აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე, რომლის დიდ ნაწილსაც ისტორიულად არსებითი გაუფასურება აღენიშნება და როგორც გაცემული ასევე, სამომავლოდ გასაცემი სესხების შემთხვევაშიც შესაძლოა არსებობდეს გაუფასურების რისკი.*

კომპანიას აქვს დაკავშირებულ მხარეებზე (სულ 23 კომპანია) გაცემული არაუზრუნველყოფილი სესხები, რომელთა წლიური განაკვეთი 8-14%-ია, ხოლო დაფარვის ვადა 2032 წლამდეა. სესხები დენომინირებულია ლარში, ევროსა და დოლარში. ძირის და პროცენტის გადახდები ხდება პერიოდის ბოლოს. სესხის პროცენტი არ კაპიტალიზირდება. 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, გაცემული სესხების საბალანსო ღირებულება შეადგენს 132,155 ათას ლარს

(31/12/2024: 122,275 ათასი ლარი). 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით გაცემული სესხების 91% კონცენტრირებულია ხუთ მხარეზე (31/12/2024: 91%).

კომპანიას 2025 და 2024 წლის პირველ ნახევარში არ დაუბრუნებია გაცემული სესხები.

2025-ს პირველი ნახევრის მდგომარეობით, კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხმა ინდივიდუალურად შეადგინა 21,735 ათასი ლარი, გროს გაცემული სესხების 14.1% (2024: 20,542 ათასი ლარი, 14.4%), აღნიშნული მაჩვენებლის, 21,735 ათასი ლარის, 60%-ს 2025-ის ნახევარი წლის მდგომარეობით წარმოადგენს გაცემული სესხები სამ კომპანიაზე, რომელთათვისაც გაუფასურება 20% ან 100%-მდე მაჩვენებელს აღწევს (დეტალებისთვის, იხილეთ პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავი „ფინანსური მდგომარეობა“, „გაცემული სესხებისა“ და „მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის“ მუხლების შესაბამისი ახსნა-განმარტებები).

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

**7.6. „კომპანიას“ აქვს არასაკმარისი ლიკვიდურობა, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ გადახდისუნარიანობაზე**

კომპანიას აქვს უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი (2025 წლის ივნისის მდგომარეობით მიმდინარე კოეფიციენტი შეადგენს 0.29-ს), იმ შემთხვევაში თუ კომპანიამ ვერ მოახერხა ობლიგაციების სრულად განთავსება, ან საბანკო თუ სხვა დაფინანსების მოპოვება, კომპანია შესაძლოა დადგეს ლიკვიდურობის რისკის წინაშე.

უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალის არსებობა უმეტესწილად განპირობებულია ვადამოსული საპროცენტო ვალდებულებებით და მათი მოკლევადიან ვალდებულებებში გადასვლით. აღსანიშნავია, რომ ობლიგაციების ემისია წარმოადგენს აღნიშნული ვალდებულებების რეფინანსირების საშუალებას, რაც უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალის გაუმჯობესების მთავარი ფაქტორია.

დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „ლიკვიდურობის რისკი“

**7.7 ვალუტის კურსის ცვლილებებმა იქონია და შესაძლოა მომავალშიც იქონიოს გავლენა „კომპანიაზე“**

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანიას“ აქვს ღია სავალუტო პოზიცია, კერძოდ, ევროში 14,918 ათასი ლარის ოდენობით, ასევე აშშ დოლარში 73,859 ათასი ლარის ოდენობით, რაც გამოწვეულია ევროსა და დოლარში დენომინირებული სასესხო ვალდებულებებით.

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

'000 ლარი	31 დეკემბერი, 2024			31 დეკემბერი, 2023			31 დეკემბერი, 2022		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	37,169,546	-10,114,803	27,054,744	28,259,777	-1,125,604	27,134,173	17,394,505	-1,465,320	15,929,185

აშშ დოლარი	125,017,162	-198,876,555	-73,859,393	40,873,911	-150,415,715	-109,541,803	36,967,368	-182,908,803	-145,941,435
ევრო	127,185	-15,045,325	-14,918,140	155,717	-15,772,739	-15,617,022	456,602	-21,119,347	-20,662,745
<b>სულ</b>	<b>162,313,893</b>	<b>-224,036,683</b>	<b>-61,722,789</b>	<b>69,289,405</b>	<b>-167,314,058</b>	<b>-98,024,652</b>	<b>54,818,475</b>	<b>-205,493,470</b>	<b>-150,674,995</b>

სავალუტო რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სავალუტო რისკი“.

**7.8 კომპანიას არ ეზღუდება საბაზრო პირობებით დამატებითი სესხების გაცემა აფილირებულ პირებზე.**

კომპანიას არ ეკრძალება აფილირებულ პირებთან "ჯგუფის" შიდა სესხების გაცემა/მიღება, იმ შემთხვევაში თუკი ამგვარი გარიგების პირობები აკმაყოფილებს გაშლილი მკლავის პრინციპს და არ არის ნაკლებად ხელსაყრელი ემიტენტისათვის ან მისი მნიშვნელოვანი შვილობილისთვის.

დამატებითი დეტალებისათვის იხილეთ ობლიგაციების შეთავაზების პირობების ქვეთავი "(ე) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები".

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

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

კომპანია საინვესტიციო ქონებას ბალანსზე აღრიცხავს თვითღირებულების მეთოდით, თუმცა არ გაუმყდავენბია ქონების რეალური (სამართლიანი) ღირებულება IFRS სტანდარტების (კერძოდ, ბასს 40) მოთხოვნების შესაბამისად. აღნიშნული წარმოადგენს აუდიტის პირობითი მოსაზრების საფუძველსაც. კომპანიის საბალანსო უწყისში აღრიცხული საინვესტიციო ქონების ღირებულება, რომელიც 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს მთლიანი აქტივების 45.0%-ს (31/12/2024: 45.3%) შესაძლოა მატერიალურად განსხვავდებოდეს მისი რეალური ღირებულებისგან. შესაძლო საგადასახადო რისკების შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ რისკის ფაქტორი 3.2 „საქართველოს საგადასახადო სისტემაში არსებულმა ბუნდოვანებამ შესაძლოა მომავალში გამოიწვიოს კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებების კორექტირება ან კომპანიისთვის ჯარიმების დაკისრება. ასევე შესაძლებელია, შეიცვალოს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობა და პოლიტიკა“

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

იმისთვის რომ კომპანიამ უზრუნველყოს დროული, ზუსტი და უტყუარი ფინანსური ანგარიშგებების მომზადება, აუცილებელია შიდა ფინანსური და სააღრიცხვო კონტროლების და პროცედურების მუდმივი მონიტორინგი და შეფასება. საქართველოს ფასიანი ქაღალდების კანონის შესაბამისად კომპანიას - როგორც ანგარიშვალდებულ საწარმოს, შექმნილი ჰყავს აუდიტის კომიტეტი, რომელიც აკონტროლებს ემიტენტის ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობას და უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტიანობას.

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

**8.3. კორპორატიული მართვის სტანდარტებთან დაკავშირებული რისკი**

კორპორატიული მართვის სტრუქტურასთან დაკავშირებით, ქართული კომპანიები ვალდებული არიან, დაიცვან საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი მოთხოვნები და წესები. მათ შორის, ვინაიდან

„კომპანია“ ითვლება ანგარიშვალდებულ საწარმოდ, მასზე, სხვა წესებთან ერთად, ვრცელდება საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2021 წლის 07 დეკემბრის №172/04 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისათვის კორპორაციული მართვის კოდექსი“. „კომპანიის“ კორპორაციული მართვის აღნიშნული კოდექსის მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე პასუხისმგებელია სამეთვალყურეო საბჭო, ხოლო დირექტორი/დირექტორთა საბჭო ვალდებულია უზრუნველყოს სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებული კორპორაციული მართვის სხვადასხვა პოლიტიკის ეფექტიანი შესრულება. „კომპანიის“ უმაღლესი მმართველობითი ორგანოა სამეთვალყურეო საბჭო, რომლის დაქვემდებარებაშიც არის აუდიტის კომიტეტი. კორპორატიული მართვის სტრუქტურა დადგენილია „კომპანიის“ წესდების, შესაბამისი კანონმდებლობის ნორმატიული აქტების მიხედვით და, ამასთანავე, შესაძლებელია დგინდებოდეს შიდა კორპორაციული დოკუმენტაციით (როგორცაა, მაგალითად, შიდა პოლიტიკის დოკუმენტები) უნდა იქნას აღნიშნული ისიც, რომ „საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისათვის კორპორაციული მართვის კოდექსი“ ეფუძნება მიდგომას: „შეასრულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“, რომლის მიზანია, ხელი შეუწყოს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის ფართოდ გამოყენებას. მიუხედავად ყოველივე ზემოაღნიშნულისა, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ „კომპანიის“ ამჟამინდელი კორპორატიული მართვის პოლიტიკა და სტრუქტურა შეესაბამება ან მომავალში იქნება შესაბამისობაში კორპორაციული მართვის საერთაშორისოდ აღიარებულ სტანდარტებთან. შესაბამისად, არსებობს რისკი, რომ „კომპანიაში“ გადაწყვეტილების მიღების პროცედურა და კორპორაციული მართვის სტრუქტურა, წარმოდგენილი ინფორმაციის მიუკერძოებლობისა და დამოუკიდებლობის ხარისხი არ იყოს თანხვედრაში საერთაშორისოდ აღიარებულ სტანდარტებთან.

## 9. რეპუტაციული რისკები

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

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

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

კომპანიის სტეიკჰოლდერების წრეში ერთიანდება სავაჭრო ცენტრის ვიზიტორები, სახელმწიფო, მოიჯარეები და სხვა და სხვა დაინტერესებული პირები. მათი მოთხოვნების დროული და ჯეროვანი დაკმაყოფილება კომპანიის ერთ-ერთი მთავარი ამოცანაა. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია ვერ მოახერხებს ნაკისრი ვალდებულებების სათანადოდ შესრულებას, შესაძლოა შეიქმნას რეპუტაციული რისკი, რაც მნიშვნელოვანი ზიანის მომტანი იქნება კომპანიისთვის.

## 10. საკადრო და თანამშრომლების უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული რისკები:

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

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

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

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას დასაქმებული ჰყავს 170-მდე თანამშრომელი. დასაქმებული მუშახელი აერთიანებს როგორც ხელმძღვანელებს, საინჟინრო-ტექნიკურ მუშახელს, ოპერატორებს და ა.შ. სამუშაო ძალა კომპანიის არსებული საოპერაციო დონის ერთ-ერთი ძირითადი გამწევი ძალაა. შრომითმა დავებმა ან/და გაფიცებმა შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის საქმიანობის შეფერხება, რაც მნიშვნელოვანი მატერიალური ზიანის მომტანი აღმოჩნდება მის ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე.

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

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

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

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

კომპანია ოპერირებს მხოლოდ დედაქალაქში, ამგვარად ნახსენები რისკი საკმაოდ კონცენტრირებულია.

## **შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები**

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

*12.1. ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს;*

ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება მნიშვნელოვნად მერყეობდეს ისეთი მიმდინარე ან მოსალოდნელი ცვლილებების საპასუხოდ, როგორებიცაა: კომპანიის საოპერაციო შედეგების ფაქტობრივი ან მოსალოდნელი ცვლილებები; კომპანიის კონკურენტების საოპერაციო შედეგების ფაქტობრივი ან მოსალოდნელი ცვლილებები; ბიზნესის არასახარბიელო განვითარება; კომპანიის მარეგულირებელი გარემოს ცვლილება; ფასიანი ქაღალდების ანალიტიკოსის ფინანსური შეფასების ცვლილება; ობლიგაციების დიდი რაოდენობით გაყიდვა ან მოსალოდნელი გაყიდვა; ასევე ბევრი სხვა ფაქტორი, რომელიც კომპანიაზე ახდენს გავლენას, მათ შორის საქართველოს ეკონომიკური და საბაზრო პირობები. გარდა ამისა, ბოლო წლებში გლობალური ფინანსური ბაზრების ფასმა და მოცულობამ მნიშვნელოვანი რყევები განიცადა. თუ ასეთი რამ მომავალშიც განმეორდა, ეს, კომპანიის საქმიანობის, ფინანსური მდგომარეობის და ოპერაციის შედეგების მიუხედავად, უარყოფითად იმოქმედებს ობლიგაციების საბაზრო ფასზე. თუ ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი განვითარდება, არანაირი გარანტია არ არსებობს იმისა, რომ საქართველოში თუ სხვაგან განვითარებული მოვლენები არ გამოიწვევს ბაზარზე რყევებს ან ეს რყევები

უარყოფით გავლენას არ მოახდენს ლიკვიდურობასა თუ ობლიგაციების ფასზე ან/და ეკონომიკური და საბაზრო პირობები რაიმე სხვა სახის უარყოფით გავლენას არ მოახდენს. თუ ობლიგაციებით ვაჭრობა მათი პირველადი გამოშვების შემდეგ ხდება, შესაძლოა ისინი შეთავაზების ფასთან შედარებით დისკონტირებულ ფასად გაიყიდოს იმ მომენტისათვის არსებული საპროცენტო განაკვეთის, მსგავსი ობლიგაციების ბაზრის, ზოგადი ეკონომიკური პირობების, კომპანიის ფინანსური პირობების ან სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც შესაძლოა არ ექვემდებარებოდეს კომპანიის კონტროლს.

*12.2. ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;*

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

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

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

კომპანია ობლიგაციებზე საპროცენტო სარგებელსა და ძირითად თანხას გადაიხდის აშშ დოლარში ან ევროში. ეს წარმოშობს ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებულ გარკვეულ რისკებს, თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ან/და შემოსავალი ძირითადად დენომინირებულია აშშ დოლარისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში („ინვესტორის ვალუტა“). ეს მოიცავს იმის რისკსაც, რომ ვალუტის კონვერტაციის კურსები შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეიცვალოს (იგულისხმება ის ცვლილებებიც, რომლებიც შეიძლება გამოიწვიოს ლარის დეველვაციამ ან ინვესტორის ვალუტის რევალვაციამ) და ასევე იმის რისკს, რომ ხელისუფლებამ, რომლის იურისდიქციაშიც არის კომპანიის ან ინვესტორის ვალუტა, შეიძლება დააწესოს ან შეცვალოს სავალუტო ოპერაციების რეგულირება. ინვესტორის ვალუტის გამყარება აშშ დოლართან ან 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.

*12.4. შესაძლებელია მოხდეს ობლიგაციების ვადამდე განაღდება (დაფარვა) ან გამოსყიდვა*

პროსპექტში განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, კომპანიას უფლება აქვს განახორციელოს ობლიგაციების, სრულად ან ნაწილობრივ, ვადამდელი გამოსყიდვა. გამოსყიდვა შესაძლოა მოხდეს ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან მათი დაფარვის თარიღამდე, მათ შორის, საგადასახადო მიზეზით.

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ობლიგაციების განაღდება (დაფარვა) ან გამოსყიდვა ობლიგაციების განაღდება (დაფარვის) თარიღამდე, ობლიგაციონერისთვის ჩნდება იმაზე ნაკლები შემოსავლის/მოგების მიღების რისკი, ვიდრე მოელოდა. ამავ დროს, შეიძლება შეზღუდული იყოს გამოთავისუფლებული სახსრების სხვა მსგავსი ტიპის ფინანსურ ინსტრუმენტებში რეინვესტირების შესაძლებლობა.

დეტალური ინფორმაცია ობლიგაციების ვადამდე დაფარვის ან გამოსყიდვის შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ: „ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა“ - ქვეთავი 6. „ობლიგაციების გამოსყიდვა და შექმნა“.

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

#### **13.1. „ობლიგაციები“ წარმოადგენს *pari passu* ფასიან ქაღალდებს;**

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

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

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

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

ობლიგაციებით ნაკისრი კომპანიის ვალდებულებები კომპანიის 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.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქტივები საბალანსო ღირებულებით სრულად (100%) წარმოადგენს კომერციული ბანკებისაგან მიღებული სესხების უზრუნველყოფას, შესაბამისად ობლიგაციონერთან მიმართებით ბანკებს გააჩნიათ უპირატესი მოთხოვნა ემიტენტის აქტივებთან მიმართებით. აღსანიშნავია, რომ "ობლიგაციების გამოშვების პირობები" სამომავლოდ არ ზღუდავს კომპანიის მიერ აქტივების უზრუნველყოფაში ჩადებას.

#### 13.4. “ობლიგაციებს” სარგებელი ერიცხებათ ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.3. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;

ცალკეული ინვესტორების საინვესტიციო საქმიანობა ექვემდებარება ინვესტიციების კანონიერების მარეგულირებელ კანონმდებლობასა და ნორმატიულ აქტებს, ან ცალკეული უწყებების ზედამხედველობას ან რეგულირებას. ყველა პოტენციურმა ინვესტორმა კონსულტაციები უნდა გაიაროს საკუთარ იურიდიულ მრჩეველთან იმის გადასაწყვეტად, თუ რამდენად და რა მოცულობით (i) არის ობლიგაციები მათთვის კანონიერი კაპიტალდაბანდება, (ii) შეიძლება ობლიგაციების გამოყენება გიაროს სახით სხვადასხვა ტიპის კრედიტის უზრუნველსაყოფად და (iii) ეხება სხვა შეზღუდვები ობლიგაციების შექმნას ან დაგირავებას. ფინანსურმა ინსტიტუტებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ იურიდიულ მრჩეველებთან ან შესაბამის მარეგულირებლებთან იმის დასადგენად, თუ როგორ კლასიფიცირდება ობლიგაციები მინიმალური სარეზერვო მოთხოვნების ან მსგავსი რეგულაციების მიზნებისათვის.

#### 14.4. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

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

## მარეგულირებელი გარემო

საქართველოში არ არსებობს სპეციალური მომწესრიგებელი კანონმდებლობა უძრავი ქონების გაქირავების საქმიანობასთან დაკავშირებით. უძრავი ქონების მშენებლობის შემთხვევაში, მოითხოვება მშენებლობის შესაბამისი ნებართვები, რომლებიც გაიცემა II, III, IV კლასის შენობებისთვის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიერ.

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

## ანგარიშვალდებული 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 საწარმოდ. საქართველოს ეროვნული ბანკი ანგარიშვალდებული საწარმოს უწესებს რიგ მოთხოვნებს, მათ შორის პერიოდული ანგარიშების და ანგარიშგების წარმოების და მისთვის მიწოდების ვალდებულებას.

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

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](http://www.reportal.ge)) განთავსებას. ასევე, ამგვარი ინფორმაციის ემიტენტის, საფონდო ბირჟის ან საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდის, სსიპ – საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ან სხვა ისეთი საშუალებების გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს ინვესტორთათვის ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას.

დამატებით, ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია გაასაჯაროს:

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

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

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

საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება N 172/04 დამტკიცდა საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისთვის კორპორაციული მართვის კოდექსი. ამ კოდექსის თანახმად, ამ კოდექსითა და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-7 პუნქტით განსაზღვრული ინფორმაცია წარმოდგენილი უნდა იყოს „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2020 წლის 7 ოქტომბრის №181/04 ბრძანებით დამტკიცებული „ემიტენტის შესახებ ინფორმაციის გამჭვირვალობისა და ემიტენტისათვის ფასიანი ქაღალდების რეგისტრატორის დანიშვნის წესის“ მე-3 მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების შესაბამისად მომზადებულ საწარმოს წლიური ანგარიშის მმართველობით ანგარიშში. მითითებული მმართველობით ანგარიშთან ერთად, „კომპანია“ ასევე შეავსებს და საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგენს კორპორაციული მართვის კოდექსთან შესაბამისობის ანგარიშს მითითებული კოდექსის დანართი N1-3-ის შესაბამისად.

### **ეროვნული ბანკის მიერ მიღებული საზედამხედველო ზომები**

2024 წლის პირველ ნახევარში, ეროვნულმა ბანკმა კომპანიასთან მიმართებით დაადგინა ტექნიკური ხასიათის ხარვეზი ფინანსურ ანგარიშგებაში - კერძოდ, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში საჭირო ინფორმაციის არასაკმარისად გამჟღავნება. აღნიშნულთან დაკავშირებით კომპანიას დაეკისრა ჯარიმა. ხარვეზი არ შეეხებოდა ფინანსური მონაცემების სიზუსტეს ან მთლიანობას. აღსანიშნავია, რომ კომპანიის მხრიდან განხორციელდა საჭირო ცვლილებები რეგულატორულ მოთხოვნებთან შესაბამისობის მიზნით.

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

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

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

### **ანტი-მონოპოლიური რეგულაციები**

საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე ზედამხედველობას ახორციელებს 2014 წლის აპრილში დაფუძნებული კონკურენციის სააგენტო, რომელიც დაარსდა საქართველოს კონკურენციის შესახებ კანონის („კონკურენციის შესახებ კანონი“) საფუძველზე. „კონკურენციის შესახებ კანონი“ აღწერს და განსაზღვრავს იმ ქმედებებს, რომლებიც შეუთავსებელია სამართლიან კონკურენციასთან შესაბამის ბაზარზე. კანონის მიზანია უზრუნველყოს სამართლიანი კონკურენცია შესაბამის ბაზარზე, სპეციალურად რეგულირებული სექტორების გამოკლებით (კანონის მოქმედება არ

ვრცელდება ისეთ სექტორებზე, რომელთაც ჰყავთ თავიანთი მარეგულირებელი ორგანო, მაგ.: კომერციული ბანკები). კონკურენციის ცნების განმარტება კონკურენციის შესახებ კანონის მიხედვით არის შემდეგი: „ბაზარზე არსებულ და პოტენციურ ეკონომიკურ აგენტებს შორის უკეთესი პოზიციის დასაკავებლად არსებული კონკურენცია“. ამასთან დაკავშირებით, „კონკურენციის შესახებ კანონი“ გამოყოფს რამდენიმე სახის ქმედებას, რაც შეუთავსებლად ითვლება თავისუფალ კონკურენციასთან, კერძოდ: ა) დომინანტური პოზიციის ბოროტად გამოყენება; ბ) კონკურენციის შემზღვეველი ხელშეკრულება, გადაწყვეტილება კონკურენციის შეზღვევაზე, შეთანხმებული ქმედება; გ) შემზღვეველი კონცენტრაცია (შერწყმა ან სხვა კონსოლიდაცია რაც იწვევს კონკურენციის შეზღვევას); დ) არაკეთილსინდისიერი კონკურენცია; და ე) სახელმწიფო დახმარება.

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

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

## **დასაქმება**

დამსაქმებლის რანგში, შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ 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 ვალდებულნი არიან ანაზღაურონ ზეგანაკვეთური შრომის საათები. ზეგანაკვეთურად ითვლება ნებისმიერი დრო, რომელიც აღემატება კვირაში 40 საათს (ზოგიერთ კონკრეტულ შემთხვევაში დასაშვებია კვირაში 48 საათი). განსაკუთრებით აღსანიშნავია, რომ შრომის კოდექსი არ ახდენს დიფერენცირებას ე.წ. ადმინისტრაციაში მომუშავე თანამშრომლებსა და მუშა-ხელს შორის, ასევე სხვა თანამშრომლებისგან არ განასხვავებს მაღალი თანამდებობის პირებს, რომელთაც უკავიათ მენეჯერული პოზიციები, რაც შესაძლოა პრობლემატური იყოს გარკვეულ შემთხვევებში.

მნიშვნელოვანია, რომ შრომის კოდექსი არ ავალდებულებს დამსაქმებლებს უზრუნველყონ მათი თანამშრომლები ნებისმიერი სახის სადაზღვევო პაკეტით ან სხვა რაიმე სოციალური სარგებლით, ასევე არ ავალდებულებს მათ მისცენ თანამშრომლებს ანაზღაურება ორსულობის და მშობიარობის გამო შვებულების დროს, თუმცა ორივეს შეთავაზება დამსაქმებლის მხრიდან ითვლება საუკეთესო პრაქტიკად. სხვა შემთხვევაში, დასაქმებულები უნდა დაეყრდნონ სახელმწიფოსგან მისაღებ ერთჯერად კომპენსაციას ორსულობის და მშობიარობის გამო შვებულების შემთხვევაში და საყოველთაო სახელმწიფო 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 კოდექსი 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 დაცვის სამინისტროს შრომის ინსპექტირების დეპარტამენტისა, სსიპ შრომის ინსპექციის უფლებები პრაქტიკულად შეუზღუდავია და მოიცავს როგორც შრომის უსაფრთხოების, ისე შრომითი უფლებების სრული მონიტორინგის უფლებას თავისი აღსრულების მექანიზმებითა და სანქციების გამოყენების უფლების ჩათვლით.

## **შრომის უსაფრთხოება**

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

## **ლიკვიდაციის წესები**

ახალი კანონით „მეწარმეთა შესახებ“ რეგულირდება სამეწარმეო საზოგადოების არსებობის შეწყვეტის პროცესი და გამოიყოფა არსებობის შეწყვეტის სამი სტადია:

**SCHEDULE 1** საზოგადოების დაშლა

**SCHEDULE 2** საზოგადოების ლიკვიდაცია

**SCHEDULE 3** რეგისტრაციის გაუქმება

## **საზოგადოების დაშლა**

კანონი ითვალისწინებს საზოგადოების ნებაყოფლობით დაშლას პარტნიორთა გადაწყვეტილებით ან წესდებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში და იძულებით დაშლას სასამართლოს გადაწყვეტილებით. კანონი შესაძლებლობას აძლევს პარტნიორს, მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს საზოგადოების დაშლა. კანონი შესაძლებლობას აძლევს სხვა პარტნიორებს, თავიდან აიცილონ საზოგადოების დაშლა განმცხადებელი პარტნიორისთვის წილის სამართლიან ფასად გამოსყიდვის შეთავაზებით.

## **საზოგადოების ლიკვიდაცია**

საზოგადოების დაშლის შემდგომ იწყება ლიკვიდაციის პროცესი. ლიკვიდატორის დანიშვნის და მისი უფლებამოსილების, ლიკვიდაციის პროცესის დაწყების შესახებ საჯარო შეტყობინების, კრედიტორთა დაცვის და ქონების განაწილების საკითხებთან ერთად გათვალისწინებულია ასევე სამეწარმეო საზოგადოების საფირმო სახელწოდებაზე დამატების „ლიკვიდაციის პროცესში“ დართვის ვალდებულება.

## **საზოგადოების რეგისტრაციის გაუქმება**

კანონის თანახმად, ვალდებულებების დაფარვის და დარჩენილი ქონების პარტნიორთა შორის ქონების სრულად განაწილება იწვევს ლიკვიდაციის დასრულებას, რაც საზოგადოების რეგისტრაციის გაუქმების წინაპირობაა. ისეთ

შემთხვევაში, როდესაც რეგისტრაციის გაუქმების შემდეგ აღმოჩნდება, რომ საზოგადოებას დარჩა ქონება, ან აუცილებელია დამატებითი სალიკვიდაციო მოქმედებების განხორციელება, ხდება ლიკვიდაციის პროცესის განახლება და სასამართლო ნიშნავს ლიკვიდატორს ლიკვიდაციის პროცესის ბოლომდე მისაყვანად.

## გადახდისუნარობა

დერეგულირებულ იურიდიულ პირებზე, მათ შორის, „კომპანიაზე“, ვრცელდება რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ კანონითგათვალისწინებული პროცედურები (გამონაკლისია ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები და სხვ., რომლებიც ექვემდებარებიან სპეციალური რეგულირების რეჟიმს და რომელთა გადახდისუნარობის პროცედურა რეგულირებულია შესაბამისი მარეგულირებელი ორგანოს მიერ).

კომპანიის გადახდისუნარობის შეფასება ხორციელდება იმის მიხედვით, თუ რამდენად შეუძლია იურიდიულ პირს მისი ვალდებულებების დაფარვა მათი შესრულების ვადის დადგომისას. გადახდისუნარობის პროცედურები შეიძლება დაიწყოს, თუ მოვალე გადახდისუნარო გახდება ან შესაძლოა გახდეს გადახდისუნარო ახლო მომავალში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ადეკვატური ზომები იქნება მიღებული შესაძლო გადახდისუნარობის თავიდან ასაცილებლად. გადახდისუნარობის საქმისწარმოება შესაძლოა დაიწყოს თავად კომპანიამ ან მისმა კრედიტორებმა, იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს მისი დაწყების კანონით განსაზღვრული წინაპირობები.

გადახდისუნარობის საქმისწარმოების დაწყების შემდეგ, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, არსებობს შემდეგი სახის რამდენიმე სცენარი, რომლის მიხედვითაც შეიძლება წარიმართოს გადახდისუნარობის პროცესი: ა) გაკოტრება, რასაც მოჰყვება ლიკვიდაცია (საჯარო რეესტრიდან კომპანიის დერეგისტრაცია); ბ) რეაბილიტაცია (რაც სხვა იურისდიქციებში გაიგივებულია რეორგანიზაცია/რესტრუქტურირებასთან); ან გ) გადახდისუნარობის საქმის შეწყვეტა. „გ“ პუნქტში აღნიშნული ოფციის გამოყენება შესაძლოა იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს გადახდისუნარობის საფუძვლები ან ასეთი საფუძვლები აღმოფხვრილ იქნა გადახდისუნარობის დაწყების შემდეგ ან მოვალეს აქვს შესაძლებლობა მიმდინარე დავალიანებები გაისტუმროს სხვა კრედიტორების ინტერესების ხელყოფის გარეშე.

გადახდისუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე სასამართლოს განჩინების გამოტანის შემდეგ მოვალის მიმართ წარმოქმნილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები:

1. პრეფერენციული მოთხოვნები;
2. პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები;
3. არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი საგადასახადების თანხა, რომლებსაც არ მოიცავს ამ პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები;
4. მოთხოვნები, რომელიც წარმოშობილია გადახდისუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე არსებულ ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტისა და ჯარიმის სახით, ადმინისტრაციული ჯარიმები და ადმინისტრაციული სამართალდარღვევებიდან გამომდინარე სხვა ფულადი ვალდებულებები, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად დარიცხული ჯარიმები/საურავები;
5. არაპრივილეგირებული მოთხოვნები;
6. კორპორაციული ურთიერთობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები (დივიდენდის გადახდის, აქციათა გამოსყიდვის ან შენატანის დაბრუნების ვალდებულებები).

ამონაგები თანხა, რაც არ არის საკმარისი ერთი და იმავე რანგის მოთხოვნების სრულად დასაკმაყოფილებლად, კრედიტორებს შორის განაწილდება თანაბარი პრიორიტეტით შესაბამისი მოთხოვნის თანხების პროპორციულად. ზემოაღნიშნული რიგითობა არ შეეხება ფინანსურად უზრუნველყოფილ მოთხოვნებს, რომლებიც პრიორიტეტულად დაკმაყოფილდება სწორედ ამ უზრუნველყოფის საშუალებით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

და ბოლოს, უნდა აღინიშნოს, რომ იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია გააკეთებს განაცხადს გადახდისუნარობის პროცესის დაწყებაზე და გეგმავს რეაბილიტაცია/რეორგანიზაციას, მაშინ კომპანიამ მხედველობაში უნდა მიიღოს ის, რომ მას მოუწევს კომპანიის არსებული კრედიტორების სრულად დაკმაყოფილება.

## **ემიტენტის შესაბამისობა საკანონმდებლო გარემოსთან:**

ემიტენტი საკანონმდებლო ჩარჩოთი გაწერილ მოთხოვნებთან, მათ შორის ფასიანი ქაღალდების შესახებ საქართველოს კანონით გაწერილ მოთხოვნებთან, შესაბამისობაშია.

კორპორაციული მართვის კოდექსით გაწერილი მოთხოვნების დეტალური მიმოხილვისთვის იხილეთ ქვეთავი „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“.

## **კორპორატიული მმართველობა**

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

კორპორაციულ მართვის კოდექსთან შესაბამისობის მიზნით, შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიამ“ დაამტკიცა შიდა კორპორაციული დოკუმენტები. კორპორაციული მართვის კოდექსის მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე პასუხისმგებელია სამეთვალყურეო საბჭო. მისი ეს ფუნქციები დეტალურად არის ჩამოყალიბებული კომპანიის 2024 წლის 27 დეკემბრის წესების რედაქციაში. კომპანია იცავს საქართველოს ეროვნული ბანკის კორპორაციული მართვის კოდექსის ძირითად მოთხოვნებს. კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 6 წევრისგან, მათ შორის ორი არის დამოუკიდებელი წევრი. აუდიტის კომიტეტი ფუნქციონირებს დამოუკიდებელი წევრის თავმჯდომარეობით. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე არ არის დამოუკიდებელი წევრი, თუმცა თავმჯდომარისთვის მიკუთვნებულ ყველა იმ გადაწყვეტილებას, რომელმაც შესაძლებელია უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ინვესტორთა ინტერესებზე, თავმჯდომარე იღებს დამოუკიდებელი წევრის თანხმობით.

## **მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი**

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

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

- მინდია საბანაძე (პ/ნ 01023002458) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი / თავმჯდომარე და კომპანიის 100%-იანი ბენეფიციარი მფლობელი;
- ნოდარ საბანაძე (პ/ნ 01024036045) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი / თავმჯდომარის მოადგილე
- ნუციკო საბანაძე (პ/ნ 01017043563, მის: ქ. თბილისი ვასილ ბარნოვის ქ. N 56 ბ. 17 ) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი;
- ლაშა კახიშვილი (პ/ნ 01024067556) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და ფინანსური დირექტორი
- გიორგი მთიბელაშვილი (პ/ნ 01017013930) - სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი
- ირაკლი ჭილაძე (პ/ნ 01008021270, მის: ქ. თბილისი, ტიციან ტაბიძის 59 ) – სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი;

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

პირი	თანამდებობა	კომპანიები <sup>5</sup>	ფინანსური დანაშაული <sup>6</sup>	გაკოტრება / ლიკვიდაცია <sup>7</sup>
მინდია საბანაძე (პ/ნ 01023002458)	1. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი (ყოფილი); 2. დირექტორი; 3. დირექტორი; 4. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე; 5. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე; 6. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე; 7. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე;	1. შპს „ვესტ ინვესტ“ (ს/კ 202311104); 2. შპს „სამოსელი“ (ს/კ 404604380) 3. შპს „აი ჯი ინვესტი“ (ს/კ 404584400); 4. შპს „ენერჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ (ს/კ 404485188) . 5. შპს გრინ – ენერჯი ჰოლდინგი (ს/კ 405734022); 6. სს ექსპო ჯორჯია (ს/კ 201990104) 7. შპს „სითი დეველოპმენტ“ (ს/კ405463225)	არა	არა
ნოდარ საბანაძე (პ/ნ 01024036045)	1. დირექტორი (ყოფილი); 2. დირექტორი (ყოფილი); 3. დირექტორი; 4. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი; 5. დირექტორი; 6. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი; 7. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი;	1. შპს „ვესტ ინვესტ“ (ს/კ 202311104); 2. შპს „ჯორჯიან რითეილ“ (ს/კ 404598333); 3. შპს „ქისტოუნ ქონსალტინგ“ (ს/კ 404592641); 4. სს ექსპო ჯორჯია (ს/კ 201990104); 5. შპს პრაიმპეტროლი (ს/კ 405669842); 6. შპს გრინ – ენერჯი ჰოლდინგი (ს/კ 405734022); 7. შპს „სითი დეველოპმენტ“ (ს/კ405463225)	არა	არა
ლევანი მესხელი (პ/ნ 01008030756)	1. დირექტორი; 2. დირექტორი; 3. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი; 4. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი;	1. შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ (ს/კ 404851503); 2. შპს „აი ჯი მენეჯმენტი“ (ს/კ 405791237); 3. სს ექსპო ჯორჯია (ს/კ 201990104) 4. შპს „სითი დეველოპმენტ“ (ს/კ405463225)	არა	არა
ლაშა კახიშვილი (პ/ნ 01024067556)	1. დირექტორი (ყოფილი); 2. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე ; 3. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი;	1. შპს „12 რაუნდი“ (ს/კ 405414948); 2. სს „პეისერა ბანკი საქართველოს“ (ს/კ 402204841); 3. სს „ექსპო ჯორჯია“ (ს/კ 201990104);	არა	არა
გიორგი მთიბელაშვილი (პ/ნ 01017013930)	1. დირექტორი 2. დირექტორი; 3. დირექტორი; 4. დირექტორი; 5. დირექტორი; 6. დირექტორი	1. შპს „DP ჯგუფი“ (ს/კ: 404424217); 2. შპს საგადასახადო და ფინანსური მართვის ჯგუფი (ს/კ: 404418377); 3. შპს საქართველოს სავაჭროსამრეწველო პალატის კონსალტინგი და აუდიტი (ს/კ: 404444810); 4. შპს აუდიტი (ს/კ: 404460597); 5. შპს ალფა ფროფერტი (ს/კ: 404605094);	არა	არა

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

<sup>6</sup> არსებობის შემთხვევაში, ბოლო 5 წლის მანძილზე გამოვლენილი თადლითობის, ეკონომიკური დანაშაულის ან ფულის გათეთრების ფაქტების შესახებ ინფორმაცია;

<sup>7</sup> არსებობის შემთხვევაში, ინფორმაცია ბოლო 5 წლის მანძილზე იმ კომპანიების გაკოტრების, ლიკვიდაციის შესახებ, რომელშიც ამ პირებს ეკავათ ზემოთ ჩამოთვლილი თანამდებობები;

		6. შპს ალფა ფროფერტი 2025 (ს/კ404780242);		
ირაკლი ჭილაძე (პ/ნ 01008021270)	1. 50%-ის მფლობელი პარტნიორი, დირექტორი; 2. 100%-ის მფლობელი პარტნიორი, დირექტორი; 3. 50%-ის მფლობელი პარტნიორი, დირექტორი; 4. 34%-ის მფლობელი პარტნიორი, დირექტორი; 5. 20%-ის მფლობელი პარტნიორი, დირექტორი; 6. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი;	1. შპს თექს აუდიტ ჯგუფი (ს/კ 404906580); 2. შპს Financial Services Agency (ს/კ 406057136); 3. შპს თექსაუდიტი (ს/კ 205245297); 4. შპს დიდბერი (ს/კ 405481802); 5. შპს ინოქსი (ს/კ 404539674); 6. შპს ენერჯი დეველოპმენტ ჯორჯია" (ს/კ 404485188)	არა	არა
ნუციკო საბანაძე (პ/ნ 01017043563)	1. თანადამფუძნებელი	1. შპს ჯორჯიან რითეილ (ს/კ404598333)	არა	არა

არსებობს ნათესაური კავშირი კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარესა და წევრებს შორის, კერძოდ, ნუციკო და ნოდარ საბანაძეები წარმოადგენენ მინდია საბანაძის შვილებს.

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

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

**საერთო კრება:**

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

- ფინანსური ანგარიშის დამტკიცება;
- საზოგადოების ქონების პარტნიორთა შორის განაწილება;
- საზოგადოების მიერ საკუთარ კაპიტალში წილის შექმნა;
- წილებიდან ან წილების კლასებიდან გამომდინარე უფლებების ცვლილება;
- პარტნიორის გარიცხვა საზოგადოებიდან;
- პარტნიორის გასვლა საზოგადოებიდან;
- სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნა/გაუქმება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის დანიშვნა/გამოწვევა, უფლებამოსილების ვადის განსაზღვრა/გაგრძელება, ანაზღაურების ოდენობის, სტრუქტურის და გაცემის პერიოდულობის განსაზღვრა;
- სამეთვალყურეო საბჭოს ანგარიშების დამტკიცება;
- ხელმძღვანელი ორგანოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის/პირის წინააღმდეგ მიმდინარე სასამართლო პროცესში მონაწილეობა (მათ შორის, ამ პროცესისთვის წარმომადგენლის დანიშვნა); ლ) საზოგადოების რეორგანიზაცია;
- საზოგადოების დაშლა;
- საზოგადოების სადამფუძნებლო შეთანხმებაში ცვლილება/წესდების ახალი რედაქციის მიღება;

წესდების თანახმად, სულ მცირე, წელიწადში ერთხელ, წლიური ბალანსის შედგენიდან არაუგვიანეს 3 თვისა ატარებს მორიგ საერთო კრებას. მორიგ საერთო კრებას იწვევს და მისი ჩატარებისთვის პასუხისმგებელია საზოგადოების ხელმძღვანელი ორგანო ან სამეთვალყურეო საბჭო. პარტნიორთა რიგგარეშე კრების მოწვევის უფლება აქვს ხელმძღვანელ ორგანოს და/ან სამეთვალყურეო საბჭოს, ხოლო მათი არყოფნის შემთხვევაში (გარდაცვალება, თანამდებობიდან გადადგომა, მათი უფლებამოსილების სხვაგვარად შეწყვეტა და სხვა) – პარტნიორს/პარტნიორებს, რომელიც/რომლებიც ფლობს/ფლობენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების წილების ან ხმის უფლების მქონე წილების, სულ მცირე, 5 პროცენტს. (ამჟამად ერთი პარტნიორი - შპს „IG International LLC“ ფლობს საკუთრების 100%-იან წილს).

საერთო კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუკი მას ესწრება/ესწრებიან ხმების უმრავლესობის მქონე პარტნიორი/პარტნიორები. საერთო კრება გადაწყვეტილებას იღებს კენჭისყრაში მონაწილეთა ხმების უმრავლესობით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კანონით ან წესდებით განსაზღვრულია ხმათა უფრო დიდი რაოდენობა ან სხვა, დამატებითი პირობები.

### **სამეთვალყურეო საბჭო:**

სამეთვალყურეო საბჭოს შემადგენლობა განისაზღვრება არანაკლებ 5 (ხუთი) წევრით. სამეთვალყურეო საბჭოს თითოეული წევრი, გარდა „დამოუკიდებელი წევრისა“, ინიშნება არანაკლებ 1 (ერთი) წლის ვადით, ხოლო სამეთვალყურეო საბჭოს „დამოუკიდებელი წევრი“ შესაძლებელია დაინიშნოს ნაკლები ვადით. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრს უფლებამოსილება უგრძელდება ვადის გასვლის შემდეგ მორიგი საერთო კრების მოწვევამდე. არსებული მდგომარეობით, სამეთვალყურეო საბჭოს შემდეგი წევრების: მინდია საბანაძის, ნოდარ საბანაძის, ლაშა კახიშვილის და ნუციკო საბანაძის უფლებამოსილების ვადა განისაზღვრა – 2027 წლის 01 ოქტომბრამდე, სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრების – გიორგი მთიბელაშვილის და ირაკლი ჭილაძის უფლებამოსილების ვადა კი განისაზღვრა 2026 წლის 01 ნოემბრამდე.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს შეუძლიათ გადადგენ თანამდებობიდან ნებისმიერ დროს საზოგადოებისათვის ამის შესახებ მინიმუმ 1 (ერთი) კალენდარული თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის საფუძველზე. წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული გადადგომის წესი არ ვრცელდება სამეთვალყურეო საბჭოს „დამოუკიდებელ წევრზე“, რომლის გადადგომის საკითხი წესრიგდება მასთან გაფორმებული ხელშეკრულებით. საზოგადოების სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი საერთო კრების გადაწყვეტილებით შეიძლება ნებისმიერ დროს იქნეს გამოწვეული სამეთვალყურეო საბჭოს წევრობიდან. ეს გადაწყვეტილება მიიღება კენჭისყრაში მონაწილეთა ხმების უმრავლესობით.

წესდების თანახმად, სამეთვალყურეო საბჭო, სულ მცირე, კვარტალში ერთხელ უნდა მართავდეს სხდომებს, ხოლო აუცილებლობის შემთხვევებში, ზრდიდეს სხდომების სიხშირეს. საზოგადოების სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე ვალდებულია უზრუნველყოს სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომის ჩატარება. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრს ან ხელმძღვანელ ორგანოს უფლება აქვს, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეს მოსთხოვოს სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომის დაუყოვნებლივ მოწვევა. ამ მოთხოვნაში უნდა მიეთითოს რიგგარეშე სხდომის ჩატარების მიზეზები და მიზნები. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე ვალდებულია მოთხოვნიდან 10 დღის განმავლობაში უზრუნველყოს სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომის ჩატარება. სამეთვალყურეო საბჭო გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ან წარმოდგენილია წევრთა სულ მცირე ნახევარზე მეტი. სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებზე გადაწყვეტილებების მიღება ხდება დამსწრე ან წარმოდგენილი წევრების ხმათა უბრალო უმრავლესობით. სხდომის მიმდინარეობისა და მიღებული გადაწყვეტილებების შესახებ დეგება სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომის ოქმი. ამ ოქმის სისწორისა და სრულყოფილებისთვის პასუხისმგებელია სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომის თავმჯდომარე. სამეთვალყურეო საბჭო თავისი შემადგენლობიდან ირჩევს თავმჯდომარეს და მოადგილეს. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე იმავდროულად არ შეიძლება იყოს საზოგადოების დირექტორი.

**მინდია საბანაძე** სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეა. იგი დაბადებულია 03.10.1971 წ. დაამთავრა მე-14 საშუალო სკოლა, უმაღლესი განათლება მიიღო - საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტში - სატრანსპორტო და მანქანათმშენებლობის ფაკულტეტზე. 2014 წლიდან დაინიშნა გაყინული ხორც-პროდუქტების ერთ-ერთ უმსხვილეს იმპორტიორი კომპანიის – შპს „ვესტ ინვესტ“-ის (ს/კ 202311104) სამეთვალყურეო საბჭოს წევრად და ამ დრომდე

ახორციელებს აღნიშნულ უფლებამოსილებას. 2019 წლის 18 სექტემბერს დააფუძნა შპს „აი ჯი ინვესტი“ (ს/კ 404584400), რომლის დირექტორიც არის თავად. შპს „აი ჯი ინვესტი“-მა 50%-იანი წილობრივი მონაწილეობით დააფუძნა შპს „ბი-ემ-ჯი“ (ს/კ 404583982), რომელიც წარმოადგენს მამაკაცის იტალიურ ბრენდს – „BOGGI MILANO“-ს საქართველოში და აღნიშნული ბრენდის სახელწოდების ქვეშ ოპერირებს „სითი მოლი – საბურთალო“-ს სავაჭრო ცენტრში, ხოლო 2022 წლის 24 აგვისტოს დააფუძნა შპს „ჰოუმ აპ“ (ს/კ 405556679), რომლის კაპიტალშიც ფლობს 50%-იან წილს. 2020 წლის 10 ნოემბრიდან არის შპს „სამოსელი“-ს (ს/კ 404604380), ხელმძღვანელობაზე და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი – დირექტორი. შპს „სამოსელი“-ს საქმიანობა დაკავშირებულია სამკერვალოსთვის საჭირო დანადგარების რეალიზაციასთან. მინდია საბანაძე 2022 წლის 26 ოქტომბრიდან წარმოადგენს შპს „ენერჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“-ს (ს/კ 404485188) სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეს, ხოლო 2025 წლის 02 აპრილიდან სს ექსპო ჯორჯიას (ს/კ 201990104) სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე.

**ნოდარ საბანაძე** არის ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, დაიბადა 1992 წლის 13 ივლისს. 2010 წელს დაამთავრა „Institut Monte Rosa“-ს კერძო სკოლა. უმაღლესი განათლება მიიღო - „King’s College London“-ში, ბიზნეს მენეჯმენტის ფაკულტეტზე. 2015 წლის 05 დეკემბრიდან – 2020 წლის 28 ოქტომბრამდე დანიშნული იყო გაყინული ხორც-პროდუქტების ერთ-ერთ უმსხვილეს იმპორტიორი კომპანიის – შპს „ვესტ ინვესტ“-ის (ს/კ 202311104) დირექტორად; 2019 წლის 01 ოქტომბრიდან – 2021 წლის 22 ნოემბრამდე დანიშნული იყო შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“-ს დირექტორის მოადგილედ. შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“-ს საქმიანობა დაკავშირებულია მის საკუთრებაში არსებული სავაჭრო ცენტრების და ბიზნეს ცენტრის მართვასთან. 2020 წლის 07 თებერვლიდან არის სარემონტო სამუშაოების მწარმოებელი კომპანიის – შპს „ქისტოუნ ქონსალტინგ“-ის ხელმძღვანელობაზე და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი – დირექტორი. 2020 წლის 09 ივლისიდან – 2021 წლის 04 თებერვლამდე იყო შპს „ჯორჯიან რითეილ“-ის დირექტორი. შპს „ჯორჯიან რითეილ“ ახორციელებს ტანსაცმლის, ფეხსაცმლის და აქსესუარების რეალიზაციას. ამასთან, ნოდარ საბანაძე წარმოადგენს მინდია საბანაძის შვილს. 2025 წლის 02 აპრილიდან არის სს ექსპო ჯორჯიას (ს/კ 201990104) სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი.

**გიორგი მთიბელაშვილი** სამეთვალყურეო საბჭოს წევრია და მას აქვს მრავალწლიანი გამოცდილება საგადასახადო და ფინანსურ საკონსულტაციო სფეროში. მან თავისი კარიერა 2005 წელს, ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის გადამხდელთა შემოწმებების სამმართველოს კამერალური შემოწმებების განყოფილების მთავარი ინსპექტორის პოზიციაზე დაიწყო. 2008-2009 წლებში სსიპ შემოსავლების სამსახურის აუდიტის დეპარტამენტის შემოწმების მთავარი სამმართველოს აუდიტორი იყო, შემდეგ 2010 წლამდე იმუშავა სსიპ შემოსავლების სამსახურის ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრის კონტროლის სამმართველოს კამერალური შემოწმებების განყოფილების უფროსის თანამდებობაზე, დაწინაურდა სსიპ შემოსავლების სამსახურის აუდიტის დეპარტამენტის შემოწმების მთავარი სამმართველოს უფროსის მოადგილედ, ამ პოზიციაზე მან 2012 წლამდე დაჰყო. 2012-2015 წლებში იყო შპს „DP ჯგუფის“ პარტნიორი და დირექტორი. 2013-2015 წლებში იგი ასევე იყო საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. 2015-2019 წლებში ბატონი გიორგი მუშაობდა შპს „აბლექსში“, პარტნიორად/საგადასახადო და ფინანსურ კონსულტანტად. ხოლო 2019 წლიდან მუშაობს შპს „აი.ჯი.ევ“-ში ანალოგიურ პოზიციაზე. გიორგი მთიბელაშვილი 2022 წლის 26 ოქტომბრიდან წარმოადგენს შპს „ენერჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“-ს (ს/კ 404485188) სამეთვალყურეო საბჭოს წევრს. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ცხრილი ქვეთავში „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“.

**ირაკლი ჭილაძე** არის ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. მას აქვს თითქმის 20-წლიანი გამოცდილება გამოცდილება ფინანსურ საკონსულტაციო სფეროში. 2005 წლიდან 2006 წლამდე იგი „თბილისი და ფარაჯანოვის“ ფონდის ფინანსურ მენეჯერს წარმოადგენდა, რის შემდეგაც 2006-2008 წლებში საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის ინტერნის და შემდგომში აუდიტორის პოზიციაზე იკავებდა. 2008 წლიდან 2011 წლამდე ირაკლი შპს „საგადასახადო აუდიტში“ დასაქმდა აუდიტორის პოზიციაზე, ხოლო 2012 წლიდან დღემდე შპს „ფინანსური სერვისების სააგენტოს“ მმართველი პარტნიორია, 2017 წლიდან კი შპს „ინოქსის“ მმართველი პარტნიორი.

**ნუციკო საბანაძე** არის ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. მან 2021 წელს დაამთავრა ბირკბეკი, ლონდონის უნივერსიტეტი, მარკეტინგის ფაკულტეტი, რის შემდეგაც კლიენტთა მენეჯერის პოზიცია დაიკავა ლონდონში, კომპანია „dentsu x“-ში. 2021 წლიდან ოჯახის წევრებთან ერთად არის შპს „ჯორჯიან რითეილ“-ი ერთ-ერთი პარტნიორი. შპს „ჯორჯიან რითეილი“ დღემდე ოპერირებს მაღაზია – „sense concept store“-ის სახელით, 2023 წლიდან

ნუციკო საბანაძემ დაიკავა მარკეტერის პოზიცია შპს „სითი დეველოპმენტში“. ამასთან, ნუციკო საბანაძე წარმოადგენს მინდია საბანაძის შვილს.

ამასთან, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, ლაშა კახიშვილისა და დირექტორი ლევან მესხელის გამოცდილების შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ“;

წესდების თანახმად, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ინდივიდუალურად და ერთობლივად პასუხისმგებელი არიან:

- განსაზღვრონ საწარმოს ღირებულებები და მართონ საწარმო სამართლიანობის, კომპეტენტურობის, პროფესიონალიზმისა და ეთიკის პრინციპების სრული დაცვით;
- განსაზღვრონ საწარმოს ორგანიზაციული სტრუქტურა, მათ შორის ფუნქციები და პასუხისმგებლობები იმგვარად, რომ უზრუნველყონ სამეთვალყურეო საბჭოსა და ხელმძღვანელი ორგანოს მიერ საკუთარი უფლებამოსილებების შესრულება და ეფექტიანი გადაწყვეტილების მიღების პროცესი;
- განსაზღვრონ საწარმოს ეთიკის პრინციპები და მუდმივად შეაფასონ ხელმძღვანელი ორგანოს როლი ჯანსაღი კორპორაციული და ეთიკური კულტურის დამყარებასა და შენარჩუნებაში, რაც სხვა საკითხებთან ერთად მოიცავს არსებულ კანონმდებლობასთან, მათ შორის, „საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტისთვის კორპორაციული მართვის კოდექსთან“ ასევე, საწარმოს ეთიკის კოდექსთან და საწარმოს შიდა სტანდარტებთან მუდმივ შესაბამისობას;
- დაამტკიცონ საწარმოს ყოველწლიური ბიუჯეტი, განსაზღვრონ საწარმოს სტრატეგია და მონიტორინგი გაუწიონ ხელმძღვანელი ორგანოს მიერ სტრატეგიული მიზნების შესრულებას;
- ხელმძღვანელი ორგანოსთან ერთად განსაზღვრონ და დაამტკიცონ საწარმოს რისკების მართვის ჩარჩო, რომლის შემუშავებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს კონკურენტული გარემო, შესაძლო სამომავლო რეგულაციები, გარემოსდაცვითი, სოციალური და მმართველობის საკითხები, საწარმოს გრძელვადიანი ინტერესები, რისკების ეფექტური მართვის, მონიტორინგისა და შიდა კონტროლის ფუნქციები;
- მონიტორინგი გაუწიონ ხელმძღვანელი ორგანოს საქმიანობას და შეაფასონ მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები; უზრუნველყონ, რომ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ხელმძღვანელი ორგანოსგან იღებდნენ საკმარის ინფორმაციას, მათ შორის განმარტებებსა და რწმუნებას იმის თაობაზე, რომ ხელმძღვანელი ორგანოს საქმიანობა სრულად შეესაბამება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებულ სტრატეგიასა და რისკების მართვის ჩარჩოს;
- მონიტორინგი გაუწიონ საწარმოში შრომის ანაზღაურების სისტემის გამართულ მუშაობას, რაც, მათ შორის, გულისხმობს დირექტორთა ანაზღაურების საკითხების განხილვასა და მონიტორინგს, საწარმოს რისკის კულტურასა და რისკის მართვის ჩარჩოსთან შესაბამისობას;
- უზრუნველყონ ხელმძღვანელი ორგანოსა და მნიშვნელოვანი თანამშრომლების ჩანაცვლების ეფექტური სისტემის დანერგვა და მონიტორინგი გაუწიონ მის განხორციელებას;
- უზრუნველყონ რისკების მართვისა და შიდა კონტროლის სისტემების დამტკიცება და მათი ეფექტური ფუნქციონირების ზედამხედველობა, ინფორმაციის გამჟღავნების პოლიტიკის განსაზღვრა, სამეურნეო პოლიტიკის ზოგადი პრინციპების დადგენა, ფინანსური დაგეგმარების და ანგარიშგების საერთო სტანდარტების დამტკიცება;
- განიხილონ წლიური ანგარიში და დასამტკიცებლად წარუდგინონ საერთო კრებას, ასევე მოგების განაწილების შესახებ წინადადება წარუდგინონ საერთო კრებას;
- დანიშნონ და გამოიწვიონ დირექტორები, დადონ და შეწყვიტონ მათთან ხელშეკრულებები, აგრეთვე დაამტკიცონ მათი ანგარიშები, განახორციელონ დირექტორების საქმიანობაზე ზედამხედველობის გაწევა (კონტროლი) და ამ მიზნით, გამოითხოვონ საზოგადოების საქმიანობასთან დაკავშირებული ანგარიშები;
- შეამოწმონ საზოგადოების საბუღალტრო საქმიანობა;

- განახორციელონ საზოგადოების ფინანსური დოკუმენტაციის, ასევე ქონებრივი ობიექტების, კერძოდ საზოგადოების სალარო და ფასიანი ქაღალდებისა და საქონლის მდგომარეობის კონტროლი და შემოწმება, სამეთვალყურეო საბჭოს ცალკეული წევრების ან განსაზღვრული ექსპერტების მეშვეობით.
- მიიღონ გადაწყვეტილება საზოგადოების ფასიანი ქაღალდების საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვების შესახებ;
- განახორციელონ აუდიტის არჩევა;

### აუდიტის კომიტეტი

სამეთვალყურეო საბჭოში 3 (სამი) წევრის შემადგენლობით იქმნება ქვეკომიტეტი – აუდიტის კომიტეტი, რომელმაც უნდა გააკონტროლოს საზოგადოების ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობა, უზრუნველყოს შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტიანობა და შიდა აუდიტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დამოუკიდებლობა, წარმართოს გარე აუდიტთან ურთიერთობა. აუდიტის კომიტეტი უნდა დაკომპლექტდეს მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებისაგან. აუდიტის კომიტეტს უნდა უხელმძღვანელოს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრმა, რომელიც დამოუკიდებელი პირია.

აუდიტის კომიტეტის წევრები არიან:

- გიორგი მთიბელაშვილი (პ/ნ 01017013930) - აუდიტის კომიტეტის დამოუკიდებელი წევრი / თავმჯდომარე
- ლაშა კახიშვილი (პ/ნ 01024067556) - აუდიტის კომიტეტის წევრი
- ირაკლი ჭილაძე (პ/ნ 01008021270) – აუდიტის კომიტეტის დამოუკიდებელი წევრი

აუდიტის კომიტეტის ფუნქციას, ზედამხედველობა გაუწიოს:

- ფინანსური ანგარიშგების შედგენის პროცესს;
- საზოგადოების ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობას;
- ხარისხის კონტროლის, რისკების მართვისა და, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური ინფორმაციის შიდა აუდიტის ეფექტიანობას;
- ფინანსური ანგარიშგების/კონსოლიდირებული ანგარიშგების აუდიტის განხორციელებას ხარისხის კონტროლის მონიტორინგის ანგარიშში ასახული დასკვნების გათვალისწინებით;
- აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების (მათ შორის, დამოუკიდებლობის შესახებ ნორმების) დაცვას;

აუდიტის კომიტეტს ხელმძღვანელობს კომიტეტის თავმჯდომარე, რომელსაც ირჩევს სამეთვალყურეო საბჭო.

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

### პარტნიორების უფლებები და მოვალეობები

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

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

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

საზოგადოების პარტნიორების კომპეტენციას განეკუთვნება:

- ფინანსური ანგარიშის დამტკიცება;
- საზოგადოების ქონების პარტნიორთა შორის განაწილება;
- საზოგადოების მიერ საკუთარ კაპიტალში წილის შექმნა;
- წილებიდან ან წილების კლასებიდან გამომდინარე უფლებების ცვლილება;
- პარტნიორის გარიცხვა საზოგადოებიდან;
- პარტნიორის გასვლა საზოგადოებიდან;
- სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნა/გაუქმება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის დანიშვნა/გამოწვევა, უფლებამოსილების ვადის განსაზღვრა/გაგრძელება, ანაზღაურების ოდენობის, სტრუქტურის და გაცემის პერიოდულობის განსაზღვრა;
- სამეთვალყურეო საბჭოს ანგარიშების დამტკიცება;
- ხელმძღვანელი ორგანოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის/პირის წინააღმდეგ მიმდინარე სასამართლო პროცესში მონაწილეობა (მათ შორის, ამ პროცესისთვის წარმომადგენლის დანიშვნა);
- საზოგადოების რეორგანიზაცია;
- საზოგადოების დაშლა;
- საზოგადოების სადამფუძნებლო შეთანხმებაში ცვლილება/წესდების ახალი რედაქციის მიღება;

## კაპიტალი

საზოგადოების საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება 8,814 ათასი ლარის ოდენობით.

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

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

## ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან\*

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

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

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციების ფარგლებში, გაცემული სესხები და სავაჭრო მოთხოვნები, შესაბამისად წარმოადგენდა 139,147 და 2,038 ათას ლარს, ხოლო დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხებიდან, ფინანსურმა შემოსავალმა 2025 წლის 6 თვის განმავლობაში შეადგინა 5,839 ათასი ლარი. კომპანიას 2025 ნახევარი წლისა და შესაძარის პერიოდისთვის არ განუხორციელებია საკრედიტო ზარალის შეფასება. ზოგადი ინფორმაცია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ წარმოდგენილია „საოპერაციო

და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავში, ხოლო დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით რისკები გამჟღავნებულია რისკის ფაქტორის ქვეთავში;

000 ლარი	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
	არააუდიტირებული საერთო მფლობელობის ქვეშ მყოფი	არააუდიტირებული საერთო მფლობელობის ქვეშ მყოფი	აუდიტირებული საერთო მფლობელობის ქვეშ მყოფი	აუდიტირებული საერთო მფლობელობის ქვეშ მყოფი
კავშირის ტიპი				
<b>წაშთები პერიოდის ბოლოს:</b>				
გაცემული სესხები	139,147	59,042	128,248	46,335
სავაჭრო მოთხოვნები საერთო კონტროლის ქვეშ	2,038	1,360	1,255	1,129
სავაჭრო მოთხოვნები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან	152	50	110	174
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები საერთო კონტროლის ქვეშ	(244)	(224)	(253)	(231)
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი გაცემულ სესხებზე	(11,565)	(7,165)	(10,216)	(14,885)
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ფინანსურ აქტივებზე	(315)	(315)	(315)	(315)
<b>შემოსავლები და დანახარჯები:</b>				
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	3,096	2,398	4,935	4,471
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	519	489	986	677
საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	5,839	1,440	4,545	2,852
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	1,193	1,513	5,656	3,714
	-	-	108	399

\* უნდა აღინიშნოს, რომ პროსპექტში გამჟღავნებული ფინანსური საანგარიშგებო პერიოდების დროს შპს „სითი დეველოპმენტი“ იყო ემიტენტის შვილობილი კომპანია, თუმცა 2025 წლის ივლისში მოხდა მისი გატანა სხვა დაკავშირებულ პირზე, შპს „აიჯი ფროფერთი“ (ს/ნ: 405765747). წილის გადატანა განხორციელდა ნასყიდობის გზით, რომლის ღირებულებამ შეადგინა 49,177 ათასი აშშ დოლარი. ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან სამი წლის განმავლობაში ნებისმიერ თარიღზე, მაგრამ არაუგვიანეს 2028 წლის 1-ლი ივლისისა. უნდა აღინიშნოს, რომ შპს „აიჯი ფროფერთი“ წარმოადგენს მესამე კატეგორიის საწარმოს. ტრანზაქციაზე დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ „ორგანიზაციული სტრუქტურის“ ქვეთავი, „მითითება სტრუქტურასთან დაკავშირებით“.

სამეთვალყურეო საბჭოს და მენეჯმენტის კომპენსაცია შედგებოდა შემდეგი მუხლებისგან:

'000 ლარი	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ხელფასები	769	480	5,396	4,999
მოკლევადიანი პრემიები	654	672	1,305	456

## დივიდენდების პოლიტიკა

კომპანიას არ აქვს დივიდენდების გაცხადებული და გაწერილი პოლიტიკა.

კომპანიამ 2025 წლის 6 თვის განმავლობაში გამოაცხადა და გასცა 7,368 ათასი ლარის დივიდენდები, ხოლო წინა წლის ანალოგიური პერიოდის განმავლობაში დივიდენდი არ გაუცია. 2024 წლის განმავლობაში მოხდა 4,211 ათასი ლარის დივიდენდების გაცემა.

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

## სასამართლო პროცესები

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

მოსარჩელე	მოპასუხე	დავის აღწერა	მიმდინარე მდგომარეობა / შედეგი / შესაძლო შედეგი	სარჩელის ღირებულება	ვალუტა
<b>სასამართლო დავები, რომლებშიც ემიტენტი წარმოადგენს მოპასუხეს</b>					
შპს „დომინა“	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	სარჩელით მოთხოვნილია შპს „დომინას“ საკუთრებაში არსებული მოძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა.	დავა მიმდინარეობს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სავარაუდოდ, მოწინააღმდეგე მხარე გაასაჩივრებს სააპელაციო სასამართლოში.	25,000	აშშ დოლარი
ფიზიკური პირები (კომპანიასთან არადაკავშირებული)	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	ზიანის ანაზღაურება. სარჩელის მიხედვით ემიტენტი წარმოადგენს ერთ-ერთ სოლიდარულ მოპასუხეს. სარჩელზე ემიტენტმა წარადგინა შესაგებელი. ემიტენტს მიაჩნია, რომ საქმიდან ის, როგორც მოპასუხე მხარე უნდა ამოირიცხოს. კომპანია არ ეთანხმება წარდგენილ სარჩელს და თვლის, რომ დაკმაყოფილების ალბათობა 0%-ია.	დავა განიხილება თბილისის საქალაქო სასამართლოში და მოსალოდნელია სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ ნაწილში.	2,635 ლარი (ყოველთვიურად 2029 წლის 18 აგვისტომდე); 1,976 ლარი (ყოველთვიურად 2051 წლის 22 ნოემბრამდე);	ლარი
<b>სასამართლო დავები, რომლებშიც ემიტენტი წარმოადგენს მოსარჩელეს</b>					

შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“	შპს „ფრანგული სახლი“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 262 142.99 ლარის ოდენობით.	დავა დასრულდა "თბილისის სააბიტრაჟო ინსტიტუტში", მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა. კომპანიას თბილისის სააპელაციო სასამართლოსთვის მიმართული ჰქონდა გადაწყვეტილების ცნობა აღსრულების მოთხოვნით, სასამართლომ დააკმაყოფილა ემიტენტის მოთხოვნა და გაიცა სააღსრულებო ფურცელი. დღეის მდგომარეობით მიმდინარეობს იძულებითი აღსრულების პროცესი.	262,143	ლარი
შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“	შპს "ავოკადო"	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც ემიტენტი ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 24,451 აშშ დოლარის ოდენობით.	დავა დასრულდა სააბიტრაჟო სასამართლოში და დაკმაყოფილდა შპს "აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას" მოთხოვნა. კომპანიას თბილისის სააპელაციო სასამართლოსთვის მიმართული აქვს ცნობა აღსრულების მოთხოვნით.	24,451	აშშ დოლარი
შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“	შპს იაპონური სახლი თბილისი"	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს "აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია" ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 39,617 აშშ დოლარის ოდენობით.	დავა მიმდინარეობდა "თბილისის სააბიტრაჟო ინსტიტუტში" და კომპანიას თანხა დაეკისრა სრულად. მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.	39,617	აშშ დოლარი
შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“	შპს „პერსონი“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 51 920 ლარის ოდენობით.	დავა მიმდინარეობდა "თბილისის სააბიტრაჟო ინსტიტუტში" და მოთხოვნა სრულად დაკმაყოფილდა. მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.	51,920	ლარი
შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“	შპს „კავკასიური საბურთალო“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის და პირგასამტეხლოს სახით	დავა მიმდინარეობს თბილისის საქალაქო სასამართლოში. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილება არ არის მიღებული	(დავალიანება 1 735 021.93 ლარი, პირგასამტეხლო - 3 655 025.68 ლარი).	ლარი

შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	შპს „ეიესჯისოფტი“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც ემიტენტი ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის და პირგასამტეხლოს სახით.	დავა მიმდინარეობს "თბილისის სააბიტრაჟო ინსტიტუტში". ამ ეტაპზე სხდომა არ ჩატარებულა	(დავალიანება 451 843.23 ლარი, პირგასამტეხლო - 561 710 ლარი).	ლარი
--------------------------------	-------------------	--	--	--	------

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

ემიტენტის შეფასებით, 2025 წლის 30 ივნისის შემდეგ პროსპექტის შედგენის თარიღამდე არ მომხდარა ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ საქმიანობასთან დაკავშირებული არანაირი მნიშვნელოვანი ცვლილება.

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

რეგისტრაციის დოკუმენტში ნახსენებია შემდეგი დოკუმენტები:

- აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებები - 2024, 2023 და 2022 წლები (ატვირთულია ვებ-გვერდზე <https://reportal.ge/ka/Reports/Report?q=404851503>);
- კომპანიის წესდება - (ატვირთულია საჯარო რეესტრის პორტალზე [napr.gov.ge](http://napr.gov.ge): NAPR სისტემაში მოძიების მიზნებისთვის განაცხადის ნომერია B24167097)
- ხელშეკრულება განთავსების აგენტსა და ემიტენტს შორის - (დოკუმენტის გაცნობა ფიზიკური ფორმით შესაძლებელია ემიტენტის მისამართზე);
- ხელშეკრულება კალკულაციისა და გადახდის აგენტსა და ემიტენტს შორის - (დოკუმენტის გაცნობა ფიზიკური ფორმით შესაძლებელია ემიტენტის მისამართზე);

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

## ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა

### მნიშვნელოვანი ინფორმაცია

#### განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს -65,447 ათას ლარს, კომპანიის მიმდინარე კოეფიციენტი შესაბამისად წარმოადგენს 0.29-ს. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი შეადგენდა -45,480 ათას ლარს, მიმდინარე კოეფიციენტი შესაბამისად 0.38-ს.

კომპანიის უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი გამოწვეულია იმით, რომ 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მისი გამოშვებული ობლიგაციების უდიდესი ნაწილი, კერძოდ 2023 წლის 28 დეკემბერს გამოშვებული 20 მილიონი დოლარის და 2024 წლის 16 იანვარს გამოშვებული 5 მილიონი ევროს ობლიგაციები გადასულია მიმდინარე სასესხო ვალდებულებების ნაწილში. ობლიგაციების გამოშვების მომენტისთვის მოხდება ამ ტრანშების ჩაფარვა, რის შედეგადაც საბრუნავი კაპიტალი მიაღწევს დადებით მაჩვენებელს, ხოლო მიმდინარე კოეფიციენტი გადააჭარბებს 1.0-ს.

პრო-ფორმა მდგომარეობით კომპანიის მიმდინარე კოეფიციენტი და საბრუნავი კაპიტალი მიაღწევს შემდეგ მაჩვენებლებს:

	ივნ. 2025, პრო-ფორმა
მიმდინარე კოეფიციენტი	1.21
საბრუნავი კაპიტალი	4,571

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	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 აგენტის და სს „საქართველოს ბანკის“ საბოლოო მფლობელია ლონდონის საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებული კომპანია „Lion Finance Group PLC“. ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულებების (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.

## **1. ინფორმაცია, რომელიც ეხება შესათავაზებელ ფასიან ქაღალდებს**

### **1.1 შესათავაზებელი/სავაჭროდ დასაშვები ფასიანი ქაღალდის სახეობა (ტიპი) და კლასი.**

„მწვანე 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. ობლიგაციები შეესაბამება კაპიტალის ბაზრის საერთაშორისო ასოციაციის (ICMA) მწვანე ობლიგაციების პრინციპებს.

### **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“.

**1.6.1. „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დანიშვნა**

ემიტენტს არ ჰყავს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“.

**1.7. ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის შეზღუდვა:** ამ „პროსპექტით“ წარმოდგენილი/შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევა არ არის შეზღუდული, გარდა ემისიის პროსპექტის „ზოგადი მიმოხილვის“ თავის გაფრთხილების ნაწილში მოცემული შეზღუდვებისა.

**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“ ან „თბილისის საფონდო ბირჟის“ საბჭოს დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში. კომპანია აპირებს მიმართოს სს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ან სს „თბილისის საფონდო ბირჟას“, რათა ობლიგაციები დაშვებული იქნეს სავაჭროდ აღნიშნულ ბაზარზე. წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისათვის სს „საქართველოს საფონდო ბირჟა“ და „თბილისის საფონდო ბირჟა“ ითვლებიან 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.

პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით ემიტენტს არ აქვს მოპოვებული საკრედიტო რეიტინგი.

## 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 მაჩვენებელი.

შეთავაზებული „ობლიგაციების“ ოდენობაა 82,000-მდე, 82 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 შექმნა, 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 წარმართება ქვემოთ განსაზღვრული პროცედურის შესაბამისად:

(ა) „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესი

„განთავსების აგენტი“ განხორციელებს „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“ გაუგზავნონ 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 განაცხადებს 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 განაცხადების 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“ უფლებამოსილნი არიან ფლობდნენ „ობლიგაციებს“ ჩანაწერის ფორმით „დეპოზიტართან“ თუ თავად არიან ცენტრალური დეპოზიტარის სისტემის მონაწილეები ან სხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“ გახსნილ ანგარიშზე.

იმ შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციები“ გადატანილი იქნება სხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“, „ობლიგაციების მფლობელებმა“ უნდა უზრუნველყონ, რომ შესაბამისი „ანგარიშის მწარმოებელი“ „გადახდის და კალკულაციის აგენტს“ მოთხოვნისთანავე უმოკლეს ვადებში მიაწვდის ინფორმაციას „ინვესტორების“ და მათი საგადასახადო სტატუსის შესახებ.

(ბ) ცვლილებების განხორციელება შეთავაზების მიმდინარეობისას

თუ შეთავაზების პროცესში (დროის მონაკვეთი შეთავაზების დაწყებიდან „გამოშვების თარიღამდე“) „ემიტენტი“ გადაწყვეტს შეცვალოს მნიშვნელოვანი ინფორმაცია „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით (ცვლილებები დაექვემდებარება ეროვნული ბანკის მიერ თავიდან დამტკიცებას, რაც არ ნიშნავს, რომ აუცილებლად მოხდება მათი დამტკიცება), მაგალითად, ფასიანი ქაღალდების რაოდენობა, ფასი, საპროცენტო განაკვეთი, შეთავაზების პერიოდი და ა.შ., „ემიტენტმა“ „ინვესტორებს“ უნდა განუსაზღვროს სულ მცირე 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის ვადა მათი მოთხოვნის გაუქმებისათვის. ამ ვადის ამოწურვის შემდეგ, „ემიტენტს“ უფლება აქვს გააგრძელოს შეთავაზება შეცვლილი პირობებით.

თუ შეიცვლება რომელიმე არსებითი (მატერიალური) ფაქტი, რომელიც განიმარტება ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2022 წლის 7 ოქტომბრის N179/04 ბრძანებით, ინვესტორებს, რომლებმაც შეისყიდეს „ობლიგაციები“, უფლება აქვთ გააუქმონ ამგვარი ნასყიდობა და მოითხოვონ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ გამოსყიდვა მათი ძირითადი თანხისა და ნებისმიერი დარიცხული პროცენტის სანაცვლოდ. „ინვესტორები“, რომლებიც არ გააუქმებენ „ობლიგაციების“ შესყიდვას, დაექვემდებარებიან შეთავაზების შეცვლილ პირობებს.

თუ შეთავაზების პროცესში შეიცვლება რაიმე არაარსებითი ინფორმაცია, „ემიტენტმა“, შესაბამისი ცვლილების „ემისიის პროსპექტში“ შეტანამდე, უნდა შეატყობინოს „ობლიგაციონერებს“ და მიაწოდოს მათ დოკუმენტი, რომელიც ასახავს ამგვარ შეცვლილ ინფორმაციას.

#### **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 შექმნაზე/გამოწერაზე განაცხადის განმახორციელებელი პირებისთვის მათზე განაწილებულ რაოდენობასთან დაკავშირებით შეტყობინების გაგზავნის პროცესი.**

პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესის დასრულების შემდეგ, „განთავსების აგენტი“ გააკეთებს განაცხადებს 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 განაცხადების 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. ფასის დადგენა**

**2.3.1. 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 შექმნაზე ან გამოწერაზე გაკეთებული განაცხადი საბოლოო ფასის გასაჯაროებიდან სულ მცირე 2 სამუშაო დღის განმავლობაში.

**2.3.2. შეთავაზების საბოლოო ფასის დადგენისა და ინვესტორებისთვის მიწოდების პროცესის აღწერა.**

შეთავაზება განხორციელდება ნომინალური ღირებულების 100%-ად და „ემიტენტი“ არ განიხილავს სხვაგვარ განფასებას.

## **2.4. განთავსება**

**2.4.1. შეთავაზებაში/განთავსებაში ჩართული იურიდიული კომპანიის ან/და „ობლიგაციონერების“ წარმომადგენლის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია.**

არ არის რელევანტური ამ ემისიისთვის.

**2.4.2. ანგარიშსწორების აგენტების დასახელება და მისამართი/საკონტაქტო ინფორმაცია.**

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

მისამართი: ქ. თბილისი 0108, ჰუმკინის ქუჩა N3

ელ.ფოსტა: [gt@gt.ge](mailto:gt@gt.ge) ; [sales@gt.ge](mailto:sales@gt.ge)

ტელეფონი: (+995 32) 2 40 11 11

**2.4.3. განთავსების აგენტის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია; ასევე, კონტრაქტის ძირითადი პირობები რაოდენობების, განთავსების საკომისიოს მითითებით.**

სს „გალტ ენდ ტაგარტი“:

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

მისამართი: ქ. თბილისი 0108, ჰუმკინის ქუჩა N3

ელ.ფოსტა: [gt@gt.ge](mailto:gt@gt.ge) ; [sales@gt.ge](mailto:sales@gt.ge)

ტელეფონი: (+995 32) 2 40 11 11

„ობლიგაციების“ განთავსების შედეგად „ემიტენტის“ მიერ მიღებული წმინდა სახსრები (განთავსების საკომისიოს გათვალისწინებით) იქნება მინიმუმ განთავსებული თანხის 98.0%.

„ობლიგაციების“ განთავსება ხდება განთავსების აგენტთან 2025 წლის 1-ლ მაისს გაფორმებული შეთანხმების წერილების საფუძველზე.

**2.4.4. მითითება, თუ როდის ჩაითვლება განთავსების ხელშეკრულება შესრულებულად.**

განთავსების ხელშეკრულება შესრულებულად ჩაითვლება „ობლიგაციების“ განთავსებასთან ერთად, თუკი „კომპანის“ და „განთავსების აგენტის“ შეთანხმებით არ მოხდა ვადის გაგრძელება.

## ობლიგაციების გამოშვების პირობები

*„ობლიგაციები“ ისარგებლებენ ქვემოთ მოცემული პირობებით:*

„ობლიგაციები“, რომელთა საერთო ძირი თანხა და ნომინალური ღირებულება 82,000,000 (ოთხმოცდაორი მილიონი) აშშ დოლარამდე ან სხვა ვალუტაში მის ექვივალენტ ოდენობამდე განსაზღვრული და რომლებიც გამოშვებულია ერთ ან რამდენიმე დამოუკიდებელ ემისიად „პროსპექტისა“ და „შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ შესაბამისად, „კომპანიის“/„ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს 2025 წლის 27 ნოემბერის გადაწყვეტილების საფუძველზე.

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

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

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

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

„ობლიგაციები“ გამოშვებულია დემატერიალიზებული ფორმით, ელექტრონული ჩანაწერის სახით (იარსებებს მხოლოდ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე ჩანაწერის სახით). ერთი ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებაა: 1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი ან 1,000 (ერთი ათასი) 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 ომნიბუსსეგრევირებულ ანგარიშზე დაკრედიტებული იდენტური ობლიგაციების ერთობლიობაზე, რომელზედაც დაკრედიტებულია შესაბამისი „ობლიგაციონერების“ ინვესტორ(ებ)ის ობლიგაცი(ებ)ი.

## 2. ობლიგაციების შეთავაზებისა და განთავსების პროცედურა

### (ა) „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცედურა

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

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

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

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

თუ პოტენციური ინვესტორებისგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიღების („book-building“-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე, ვიდრე გათვალისწინებულია წინამდებარე „პროსპექტით“, პოტენციური ინვესტორების განაცხადების დაკმაყოფილება მოხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული რაოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი დაკმაყოფილდა მხოლოდ ნაწილობრივ, პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია, უარი განაცხადოს

„ობლიგაციების“ შესყიდვის პროცესში მონაწილეობაზე ან გააგრძელოს მასში მონაწილეობა. ამგვარი გადაწყვეტილების თაობაზე „განთავსების აგენტებს“ უნდა ეცნობოს დაუყოვნებლივ (არაუგვიანეს მომდევნო „სამუშაო დღის“ 14.00 საათამდე (თბილისის დროით) მას შემდეგ, რაც ინვესტორს ეცნობება მისი განაცხადის კორექტირების („ობლიგაციების“ ოდენობასთან მიმართებით). წინააღმდეგ შემთხვევაში, „განთავსების აგენტები“ უფლებამოსილები არიან, თავიანთი შეხედულებისამებრ, კვლავ განიხილონ ინვესტორის საწყისი განაცხადი (მოთხოვნილი „ობლიგაციების“ სრულ ოდენობაზე), ან უარი განაცხადონ მასზე.

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

„ხელმომწერი ინვესტორები“ და ის ინვესტორები, რომლებიც შეისყიდნენ „ობლიგაციებს“ „გადავადებული განთავსების თარიღამდე“, ვალდებული არიან შესაბამისი ოდენობის „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე „გამოშვების თარიღამდე“ ან „გადავადებული განთავსების თარიღამდე“ არანაკლებ 2 „სამუშაო დღით“ ადრე. „ხელმომწერმა ინვესტორებმა“ აღნიშნული საბროკერო ანგარიში უნდა გახსნან „განთავსების აგენტთან“, როგორც ანგარიშის მწარმოებელთან (როგორც ეს განმარტებულია ქვემოთ, „ტერმინთა განმარტებებში“). ობლიგაციების მიწოდება „ხელმომწერი ინვესტორისათვის“ ხდება „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ არსებულ „ხელმომწერი ინვესტორის“ ანგარიშზე. ობლიგაციების განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერებს“ შეუძლიათ ფლობდნენ ობლიგაციებს „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ გახსნილ ანგარიშ(ებ)ზე ჩანაწერის სახით.

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

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

## **(გ) ობლიგაციების გასხვისება**

„ობლიგაციების“ გასხვისება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში. „ობლიგაციების“ გასხვისება და საკუთრების უფლების გადაცემა მხოლოდ მაშინ არის ნამდვილი, თუ ამგვარი გასხვისების შედეგად ხდება ობლიგაცი(ებ)ის დაკრედიტება „ობლიგაციონერისათვის“ გახსნილ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე.

„ობლიგაციების“ განთავსების შემდგომ „ემიტენტს“ აქვს უფლება, მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას ან 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 ან თბილისის საფონდო ბირჟაზე საფონდო ბირჟის წესებისა და ბირჟაზე დაშვებული „ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონმდებლობის“ მოთხოვნების შესაბამისად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ობლიგაციების“ საქართველოს საფონდო ბირჟის ან თბილისის საფონდო ბირჟის ოფიციალურ ლისტინგში დაშვების შესახებ გადაწყვეტილება არ საჭიროებს რაიმე ტიპის თანხმობას ან დამოწმებას „ობლიგაციონერების“ მიერ.

„ობლიგაციები“ შესაძლოა გასხვისდეს მხოლოდ საქართველოს ტერიტორიაზე, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად (მათ შორის, „ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობის“ შესაბამისად).

#### **(დ) ფასის (კუპონის) დადგენა**

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

#### **(ე) განთავსება**

ემიტენტი ან/და „განთავსების აგენტი“ უფლებამოსილნი არიან, მოახდინონ „ობლიგაციების“ განთავსება „გადავადებული განთავსების ფასით“ „გამომგების თარიღიდან“ „შეთავაზების პერიოდის“ დასრულებამდე (ამ უკანასკნელი თარიღის დასრულების დღის ჩათვლით). „ობლიგაციების“ გადავადებული განთავსება მოხდება „გადავადებული განთავსების ფასით“. ინვესტორებს შეუძლიათ გადავადებით გამოსაშვები „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ შესყიდვის შესახებ განაცხადის / შეტყობინების მიწოდებით „განთავსების აგენტთან“. „ობლიგაციების“ ყიდვის სურვილის შეტყობინება დასაშვებია ელექტრონული კომუნიკაციის ან/და „განთავსების აგენტების“ მიერ ნებადართული ნებისმიერი სხვა საშუალებებით.

„ხელმოწერილი ინვესტორები“ და ის ინვესტორები, რომლებიც შეისყიდიან „ობლიგაციებს“ „გადავადებული განთავსების თარიღზე“ (შემდგომში ერთობლივად „ინვესტორ(ებ)ი“), ვალდებული არიან შესაბამისი ოდენობის „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე „გამომგებისა და განთავსების თარიღამდე“ არანაკლებ 2 (ორი) „სამუშაო დღით“ ადრე. „ინვესტორის“ მიერ აღნიშნული საბროკერო ანგარიში გახსნილი უნდა იქნას „განთავსების აგენტთან“, როგორც „ანგარიშის მწარმოებელთან“. ობლიგაციების მიწოდება

მოხდება „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ არსებულ „ინვესტორის“ ანგარიშზე „გამომშვებისა და განთავსების თარიღზე“ ან „გადავადებული განთავსების თარიღზე“.

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

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

### **(ვ) ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე**

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

## **3. სტატუსი**

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

## **4. დათქმები**

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

### **(ა) საქმიანობის ცვლილება:**

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

შედარებით. პროსპექტის მომზადების დროისათვის „ჯგუფის“ საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები მოიცავს უძრავ ქონებასა და სტუმარმასპინძლობასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ სფეროს.

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

- (I) „ემიტენტმა“ უნდა მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა, და უნდა უზრუნველყოს, რომ მისი ყველა „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ მიიღებს ყველა აუცილებელ ზომას, რათა შენარჩუნებულ იქნას მისი და მათი, როგორც სამეწარმეო იურიდიული პირების, განგრძობადი არსებობა (გარდა „პირობების“ 4(გ) ქვე-პუნქტით („შერწყმა“) გათვალისწინებული შემთხვევებისა) და ბიზნეს საქმიანობა და აგრეთვე ყველა ის მნიშვნელოვანი ინტელექტუალური საკუთრება, ყველა საჭირო ნებართვა, ლიცენზია, თანხმობა და უფლებამოსილება, რაც დაკავშირებულია ან/და აუცილებელია მისი (მათი) საქმიანობის შეუფერხებლად განხორციელებისათვის.
- (II) „ემიტენტმა“ უნდა მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა, მოიპოვოს და შეინარჩუნოს ყველა ის უფლებამოსილება, ნებართვა, ლიცენზია და განახორციელოს და უზრუნველყოს ყველა იმ საჭირო პროცედურების განხორციელება, რაც საქართველოს კანონმდებლობით სავალდებულოა „ობლიგაციებით“ ნაკისრი მისი ვალდებულებების კანონიერად შესრულებისათვის და საქართველოში „ობლიგაციების“ ნამდვილობის, აღსრულებადობისა და მტკიცებულებად დასაშვებობისათვის.

**(გ) შერწყმა:**

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

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

(ა) რეორგანიზაციის შედეგად ჩამოყალიბებული „პირი“ ან ქონების მიმღები (შემდგომში „სამართალმემკვიდრე“) არის კვლავ „ემიტენტი“, ან თუ ამგვარი „პირი“ არ არის „ემიტენტი“, მაშინ ეს „სამართალმემკვიდრე“ ცალსახად გადაიკისრებს „ობლიგაციებიდან“ და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე ყველა უფლებას და ვალდებულებას იმ აუცილებელი პირობების/სტანდარტების გათვალისწინებით, რაც საჭიროა ამგვარი უფლებებისა და ვალდებულებების „სამართალმემკვიდრისთვის“ გადაკისრების ნამდვილობისთვის.

(ბ) „სამართალმემკვიდრე“ (თუ ის არ არის „ემიტენტი“) უნდა ინარჩუნებდეს ან იყოს „ემიტენტის“ უფლებამონაცვლე ყველა მნიშვნელოვანი სამთავრობო ნებართვასთან, ლიცენზიასთან, თანხმობასთან და

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(IV) განურჩევლად ზემოთქმულისა, წინამდებარე პუნქტი 4(გ) არ შეეხება (i) ტრანზაქციებს „ემიტენტსა“ და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის, (ii) მისი ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან (iii) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სექტორითიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებული დაფინანსებას ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, სადაც ყველა ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან იმ პირობით, რომ ამგვარი აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება და

შემოსავლების ღირებულების ჯამური ოდენობა, არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ემიტენტის“ „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების“ 80%-ს (ოთხმოც პროცენტს).

(A)

(B) (დ) გასხვისება:

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

(i) ერთობლივად კმაყოფილდება შემდეგი პირობები:

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

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

(i) ტრანზაქციებს ემიტენტსა და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის;

(ii) მისი ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში (რომელიც, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მათ შორის, გულისხმობს ბინათმშენებლობის პროცესის ფარგლებში, ბინების, მიწის ან სხვა მსგავსი ტიპის ქონების გასხვისებას არსებულ მესაკუთრეებზე ან/და სხვა მფლობელებზე, რაც აუცილებელია ემიტენტის ჩვეულებრივი საქმიანობის განხორციელებისთვის);

(iii) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სექიურითიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებული დაფინანსებას ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, სადაც ყველა ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან იმ პირობით, რომ ამგვარი აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება და შემოსავლების ღირებულების ჯამური ოდენობა, არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ემიტენტის“ მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 80% (ოთხმოც პროცენტს).

(iv) ნებისმიერ გასხვისების გარიგებას, რომლისგან მიღებული წმინდა შემოსულობის ჯამური ოდენობაც არ აღემატება შემდეგი ორი მაჩვენებელიდან უმაღლეს: უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების“ 10%-სა (ათ პროცენტს) ან 8 (რვა) მილიონ აშშ დოლარს (ან მის ეკვივალენტს სხვა ვალუტაში).

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

#### **(ე) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები**

(I) არც „ემიტენტი“ და არც მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ პირდაპირ ან არაპირდაპირ არ განახორციელებს და არ დაუშვებს რაიმე საქმიანობას ან ტრანზაქციას (მათ შორის ქონების ან მომსახურების შეძენა, გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა, გადაცემა ან გაცვლა) „აფილირებულ პირთან“ ან მათ სასარგებლოდ (შემდგომში „აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები“), მათ შორის, „ჯგუფის“ შიდა სესხების გაცემას/მიღებას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ამგვარი გარიგების პირობები (შესაბამისი „აფილირებული პირის“ მდგომარეობის გათვალისწინებით) აკმაყოფილებს გაშლილი მკლავის პრინციპს და არ არის ნაკლებად ხელსაყრელი „ემიტენტისთვის“ ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილისთვის“, ვიდრე „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებითა“ და პირობებით განხორციელებული გარიგებები იქნებოდა იმ „პირთან“, რომელიც არ არის/არაინ ემიტენტთან ან მის „მნიშვნელოვან შვილობილთან“ „აფილირებული პირ(ებ)ი“.

(II) იმ „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ შემთხვევაში, სადაც გარიგების ან დაკავშირებული გარიგებების საერთო ღირებულება აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ჯგუფის მთლიანი აქტივების 10% (ათი პროცენტი), „ემიტენტმა“ აღნიშნული ტრანზაქციის განხორციელებამდე „ობლიგაციონერებს“ უნდა მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობით დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ტრანზაქცია განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და პირობებით და არის სამართლიანი „ემიტენტის“ ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ფინანსური გადმოსახედიდან, გარემოებების გათვალისწინებით.

(III) შემდეგი გარიგებები არ იქნება მიჩნეული „აფილირებულ პირებთან განხორციელებულ ტრანზაქციებად“ და ამდენად, არ ექვემდებარება (I) და (II) ქვეპუნქტებში განსაზღვრულ დათქმებს:

(ა) „ჯგუფის“ წევრის მიერ მისი საქმიანობის ჩვეულ რეჟიმში გაფორმებული შრომითი კონტრაქტი, რომელიც შესაბამისაა „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 „აფილირებული პირები“ არ არიან;

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

### **(ვ) გადასახადების გადახდა და სხვა მოთხოვნები:**

„ემიტენტმა“ და მისმა „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ დროულად უნდა გადაიხადონ „გადასახადები“, რომელიც ეკისრებათ მათ (შემოსავალზე, მოგებაზე, ქონებაზე და ა.შ.), იმ პირობით, რომ „ემიტენტს“ ან მისი „მნიშვნელოვან შვილობილს“ ამ „პროსპექტის“ მიზნებისათვის არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა „გადასახადების“ გადაუხდელობაზე გარდა იმ შემთხვევისა, თუ (ა) დაკისრებული თანხის ოდენობა ან დაკისრების მართებულობა კეთილსინდისიერად არის გასაჩივრებული სამართლებრივი წესით ან/და ამ თანხაზე შექმნილია ადეკვატური რეზერვი „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ ან სხვა მოთხოვნების შესაბამისად, ან (ბ) ამგვარი „გადასახადების“ თანხა, სხვა დარიცხულ „გადასახადებთან“ ან სხვა მსგავსი მოთხოვნებთან ერთად არ აღემატება 3 000 000 (სამი მილიონი) აშშ დოლარს (ან მის ექვივალენტს).

### **(ზ) აკრძალული გადახდები:**

(I) „ემიტენტმა“ არ უნდა (და ასევე უნდა უზრუნველყოს, რომ არცერთმა მისმა „შვილობილმა“) (ზ.1) განაცხადოს დივიდენდების გაცემის თაობაზე, ან გასცეს დივიდენდი ფულადი ან სხვა სახით, ან მოახდინოს მსგავსი განაწილება (მათ შორის, აქციების გამოსყიდვის ან სხვა სახით), მათ შორის, გარდა „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ სასარგებლოდ დივიდენდების გაცემისა და მათი განაწილებისა (ხოლო, თუ „შვილობილი“ არ არის ემიტენტის 100%-იანი „შვილობილი“, სხვა აქციონერების სასარგებლოდაც მათი წილის პროპორციულად); ან (ზ.2) პირდაპირ ან არაპირდაპირ ნებაყოფლობით შეიძინოს, გამოისყიდოს ან სხვაგვარად მოახდინოს საკუთარი სააქციო კაპიტალის ან აქციების შეძენა. ნებისმიერი ამგვარი ქმედება რომელიც განსაზღვრულია პუნქტებით (ზ.1) ან (ზ.2) მიიჩნევა „აკრძალულ გადახდებად“ თუ

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

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

(ა) ემიტენტის ინდივიდუალური წმინდა მოგების 50%-ს (ორმოცდაათი პროცენტი) (რომელიც გამოითვლება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით“, წმინდა კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული შემოსავალი/(ზარალი)-ის ეფექტის გამორიცხვით) იმ პერიოდისათვის,

რომელიც იწყება 2025 წლის 30 ივნისს და სრულდება უკანასკნელი განვლილი ფინანსური წლის, ან 6 (ექვსი) თვიანი ფინანსური პერიოდის ბოლო დღეს; და

- (ბ) ემიტენტის მიერ 2025 წლის 30 ივნისის შემდეგ აქციების გამოშვებიდან ან რეალიზაციიდან და ამავე პერიოდში ემიტენტის ნებისმიერი „ვალდებულების“ კაპიტალში კონვერტაციიდან ან აქციებში გაცვლიდან მიღებული წმინდა შემოსავლების 100%-ს (ასი პროცენტი).

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

### (თ) ვალდებულება :

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

#### ა) ვალდებულება/საოპერაციო მოგებასთან, Debt/EBITDA

„ემიტენტი“ უფლებამოსილია დამატებითი „ვალდებულება“ მხოლოდ იმ შემთხვევაში აიღოს, თუ „ობლიგაციების“ გამოშვების თარიღიდან 2027 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდში დამატებითი „ვალდებულების“ აღების შემთხვევაში (Debt/EBITDA) იქნება არაუმეტეს 7.0:1, ხოლო აღნიშნული პერიოდის გასვლის შემდგომ პერიოდში დამატებითი „ვალდებულების“ აღების შემთხვევაში (Debt/EBITDA) იქნება არაუმეტეს 6.5:1;

#### (i) სადაც:

მრიცხველი (DEBT) დაანგარიშდება შემდეგნაირად: „ემიტენტის“ ნებისმიერი ჯამური „ვალდებულება“, რომელიც საბალანსო ვალდებულებების შემთხვევაში გამოითვლება IFRS-ის შესაბამისად ახალი „ვალდებულების“ აღებამდე ბოლო პერიოდისთვის მომზადებული „კომპანიის“ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებებიდან, დამატებული ის ახალი „ვალდებულება“, რომლის აღებაც სურს „ემიტენტს“;

მნიშვნელოვანი დაანგარიშდება შემდეგნაირად: უკანასკნელი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული მოგება, რომელიც შესაბამისი მუხლებისთვის გამოითვლება კომპანიის IFRS-ის შესაბამისად ახალი „ვალდებულების“ აღებამდე ბოლო პერიოდისთვის მომზადებული „კომპანიის“ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებებიდან (იგივე ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიხედვით, „ფულად ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“);

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

## ბ) სესხის მომსახურების კოეფიციენტი

დამატებითი „ვალდებულების“ ალების შემთხვევაში სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR) იქნება არანაკლებ 1:2:1 კოეფიციენტისა;

სადაც:

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

მნიშვნელი არის: „ემიტენტის“ „ვალდებულებების“ მომსახურების ხარჯი, გამოთვლილი, როგორც „ემიტენტის“ კრედიტორთა მიმართ ჯამური ფულადი „ვალდებულების“ უკანასკნელი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის ჯამით (ინდივიდუალურად, „ემიტენტისთვის“); ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნული მნიშვნელი არ შეიცავს (1) წინსწრებით დაფარულ და გადახდილ თანხებს შესაბამისი პერიოდისთვის და (2) იმ არსებული „ვალდებულებების“ ძირითად თანხას, რომლის დასაფარადაც „ემიტენტმა“ აიღო სხვა „ვალდებულება“.

(II) „პირობების“ 4(თ)(I)(ა) და 4(თ)(I)(ბ) ქვეპუნქტებში მითითებული კოეფიციენტების არსებითად იდენტური ფაქტობრივი მაჩვენებლები გამოთვლილი და გამჟღავნებულია წინამდებარე პროსპექტის „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების“ თავში.

(III) „პირობების“ 4(თ)(I)(ა) და 4(თ)(I)(ბ) ქვეპუნქტებში მითითებული კოეფიციენტების შესაბამისი მაჩვენებლების კალკულაცია უნდა მოხდეს შესაბამისად მითითებული ფინანსური ანგარიშგებების მიხედვით. თუკი კოეფიციენტები გამოითვლება წლის ბოლოსთვის, ასეთ შემთხვევაში უნდა მოხდეს აუდიტირებული ფინანსური მონაცემების გამოყენება. თუკი „კომპანია“ კანონმდებლობის მოთხოვნათა

დაცვით არ მოამზადებს რომელიმე, კონსოლიდირებულ ან ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებს IFRS-ის შესაბამისად არაარსებით სხვაობების გამო, ასეთ შემთხვევაში, კოეფიციენტების გამოსათვლელად მოხდება კანონმდებლობით მოთხოვნილი რომელიმე, ინდივიდუალური ან კონსოლიდირებული ანგარიშგების მონაცემების გამოყენება.

**(ი) ინფორმაციის გამჟღავნება:**

**(I) „ემიტენტი“ კისრულობს ვალდებულებას:**

(ა) ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 მაისისა, „ობლიგაციონერებს“ მიაწოდოს IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული, „აუდიტორის“ მიერ დადასტურებული წლიური ფინანსურ ანგარიშგება;

(ბ) ყოველი ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 30 აგვისტოსი, „ობლიგაციონერებს“ მიაწოდოს IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული განვლილი ექვსი თვის არააუდიტირებული შუალედური ფინანსური ანგარიშგება.

(გ) დაიცვას „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობით“ განსაზღვრული სხვა მიმდინარე თუ პერიოდული საანგარიშგებო ვალდებულებები.

**(II) ამ მუხლის მე-4(ი)(I) პუნქტის მიზნებისთვის, ჩაითვლება, რომ „ემიტენტმა“ ობლიგაციონერებს მიაწოდა შესაბამისი ინფორმაცია, თუკი აღნიშნულ ინფორმაცია გასაჯაროვდება კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით;**

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

**(კ) დაზღვევა:**

„ემიტენტი“ უზრუნველყოფს თავისი და მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილების“ უძრავი ქონების(გარდა მიწისა) დაზღვევას, „ემიტენტისა“ და შესაბამისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ შეხედულებით კარგი რეპუტაციის მქონე

მზღვევლებთან დაზიანებისა და განადგურების რისკისაგან იმ ფარგლებში, რომელშიც ჩვეულებრივ ახდენენ დაზღვევას მსგავსი ქონებისა და მდგომარეობის მქონე კომპანიები საქართველოში.

მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, „ემიტენტი“ უფლებამოსილია არ დააზღვიოს #01.14.03.038.010.01.500 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება (საქართველო, თბილისი, პეტრე ქავთარაძის N3) (შემდგომში - „შენობა“) 2027 წლის პირველ ნოემბრამდე იმ პირობით, რომ აღნიშნულ თარიღამდე მოხდება „შენობის“ დემონტაჟი. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ზემოთ აღნიშნული გამონაკლისი აღარ გავრცელდება და „ემიტენტს“ კვლავ ექნება დაზღვევის ვალდებულება, თუ: ა) „ემიტენტი“ ვერ უზრუნველყოფს ზემოთაღნიშნულ ვადაში „შენობის“ დემონტაჟს, ან ბ) „შენობის“ დემონტაჟის დასრულების შემდეგ ააშენებს ახალ უძრავ ქონებას. წინამდებარე „კ“ პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში „ემიტენტს“ დაზღვევის ვალდებულება წარმოეშობა ახალი შენობის (უძრავი ნივთის) ექსპლუატაციაში შესვლიდან არაუგვიანეს 90 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში.

#### **(ლ) კანონთან შესაბამისობა:**

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

### **5. საპროცენტო სარგებელი**

თუ არ იქნა ვადამდე გამოსყიდული/გაუქმებული წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, თითოეულ ობლიგაციაზე საპროცენტო სარგებელი გადაიხდება ერთ-ერთი ქვემოთ ჩამოთვლილი სიხშირით (პერიოდის ბოლოს): ა) ყოველთვიური; ბ) კვარტლური; გ) ნახევარწლიური; პროცენტი გადახდილ უნდა იქნეს „შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ შესაბამისად განსაზღვრულ კონკრეტულ თარიღებში. ამ „პირობებში“ გათვალისწინებული თითოეული პროცენტის გადახდის თარიღი შემდგომში მოიხსენიება, როგორც „პროცენტის გადახდის თარიღი“.

თითოეულ „ობლიგაციას“ პროცენტი დაერიცხება საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის მიხედვით. საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით დადგენილი პროცენტი შესაბამისობაში იქნება წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტთან.

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

„ობლიგაციებზე“ საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა მოხდება მათი დაფარვის / გამოსყიდვის თარიღამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც „ობლიგაციონერს“ ამ მომენტისათვის არ დაუბრუნდა ძირითადი თანხა. ასეთ შემთხვევაში საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა გაგრძელდება არსებული განაკვეთით მანამ, სანამ ამგვარი „ობლიგაციაზე“ გადასახდელი თანხა სრულად იქნება გადახდილი შესაბამისი „ობლიგაციონერისთვის“.

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

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

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

## 6. ობლიგაციების გამოსყიდვა და შექმნა

### (ა) გამოსყიდვა:

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

### (ბ) გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით:

„ემიტენტის“ შეხედულებით, „ობლიგაციების“ ვადამდე გამოსყიდვა შესაძლოა მოხდეს სრული ოდენობით (მაგრამ არა ნაწილობრივ), „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ რეგისტრირებული „ობლიგაციონერების“ და „ანგარიშის მწარმოებლებისთვის“ არანაკლებ 30 (ოცდაათი) და არაუმეტეს 60 (სამოცი) კალენდარული დღით ადრე გაგზავნილი გამოუთხოვადი შეტყობინების გაგზავნითა და ძირითადი თანხის (გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხული

საპროცენტო სარგებელთან ერთად) გადახდით, იმ შემთხვევაში, თუ: (ბ.1) შეტყობინების გაგზავნამდე „ემიტენტი“ დაარწმუნებს „ობლიგაციონერებს“, რომ მას უწევს, ან მოუწევს „გადასახადების“ სახით დამატებითი თანხების გადახდა „ობლიგაციებთან“ მიმართებაში, რაც გამოწვეულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის ცვლილებით, ან ამგვარი კანონმდებლობის სხვაგვარი ოფიციალური განმარტებით „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:**

„ემიტენტსა“ და მის „შვილობილ(ებ)ს“ უფლება აქვთ ნებისმიერ დროს შეიძინონ „ობლიგაციები“ ნებისმიერ ფასად საფონდო ბაზარზე ან სხვაგვარად. „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ საკუთრებაში არსებული ამგვარი „ობლიგაციები“ არ სარგებლობენ ხმის უფლებით „ობლიგაციონერთა კრებაზე“ და არ მიიღებიან მხედველობაში (არ ჩაითვლება „დაუფარავად“) „პირობების“ 10.(ა) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიზნით, ან „ობლიგაციონერთა კრების“ ქვორუმის დადგენის მიზნით.

### **(დ) ობლიგაციების ვადაზე ადრე გამოსყიდვის ოფცია**

„ემიტენტს“ აქვს გამოსყიდვის ოფცია (Call Option) – „ემიტენტს“ არ ექნება „ობლიგაციების“ გამოსყიდვის უფლება „ობლიგაციების“ გამოშვების თარიღიდან 1 (ერთი) წლის მანძილზე. გამოშვების თარიღიდან 1 (ერთი) წლის შემდეგ, ნებისმიერ დროს „ემიტენტს“ უფლება ექნება გამოსყიდოს „ობლიგაციები“ გამოსყიდვის ფასად, რომელიც შეადგენს ნომინალური ღირებულების 100.5%-ს, ხოლო „დაფარვის თარიღამდე“ 6 თვით ადრე ან ამ ვადაში ნებისმიერ დროს 100.25%-ს, რასაც ემატება ვადაზე ადრე გამოსყიდვის თარიღზე დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). გამოსყიდვის შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ გამოსყიდვა მოხდება სრულად ან ნაწილობრივ. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ვადაზე ადრე გამოსყიდვის შემთხვევაში, „ობლიგაციონერებს“ უნდა შეატყობინონ არანაკლებ 15 (თხუთმეტი) „სამუშაო დღით“ ადრე. ამასთანავე, „ობლიგაციების“ ვადაზე ადრე ნაწილობრივი ან სრული გამოსყიდვის შემთხვევაში, თითოეული „ობლიგაციონერის“ „ობლიგაციების“ გამოსყიდვა მოხდება იმ პროპორციით, რა პროპორციითაც ისინი ფლობენ წილს „ობლიგაციებში“ (pro rata).

## **7. ანგარიშსწორება და გადახდები**

### **(ა) ანგარიშსწორება:**

„ობლიგაციების“ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გაანგარიშება მოხდება შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 3 (სამი) „სამუშაო დღით“ ადრე, თბილისი დროით 18:00 საათის მდგომარეობით (შემდგომში „სააღრიცხვო თარიღი“) „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ გახსნილი „ინვესტორის“ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე შესაბამისი საკრედიტო ნაშთის მქონე „ინვესტორებისთვის“. ანგარიშსწორება განხორციელდება აშშ დოლარში ან ევროში (შესაბამისი ობლიგაციების დენომინაციის გათვალისწინებით), „სააღრიცხვო თარიღისთვის“ „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 „ანგარიშსწორებისა 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.

- (I) თუ „ობლიგაციონერის“ ზემოაღნიშნულ ქვეპუნქტში მითითებული საბროკერო ანგარიში არ არის გახსნილი „ანგარიშის მწარმოებელთან“, განხორციელებული გადახდებიდან შესაძლოა დაიქვითოს მომსახურების საკომისიოები. თუ „ობლიგაციონერის“ ანგარიში არ არის აშშ დოლარში ან ევროში (შესაბამისი ობლიგაციების დენომინაციის გათვალისწინებით), ანგარიშსწორება მოხდება შესაბამისი ვალუტის კონვერტაციის ხარჯების გამოკლებით.
- (II) ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის სრული ოდენობით მიღებაზე „პირობებით“ გათვალისწინებული „ობლიგაციონერთა“ უფლებების შეუზღუდავად, თუ ნებისმიერი გადახდის თარიღისათვის გადახდილი თანხა ნაკლებია ამ თარიღისათვის გადასახდელ თანხაზე, „ემიტენტი“ ვალდებულია ასეთი ნაკლები თანხა გადაანაწილოს „ობლიგაციონერებს“ შორის მათი წილის პროპორციულად.
- (III) ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული პროცესები და შეზღუდვები დამატებით დგინდება კანონმდებლობით, ასევე მის საფუძველზე „დეპოზიტარსა“ და სხვა შესაბამისი ფასიანი ქაღალდების მონაწილეთა მიერ შემუშავებული წესებითა და პროცედურებით და კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად.

**(ბ) აგენტების დანიშვნა:**

„კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“, „განთავსების აგენტისა“ და „დეპოზიტარის“ იურიდიული დასახელება, ისევე, როგორც მათი საკონტაქტო ინფორმაცია მითითებულია „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ და „პროსპექტის“ ბოლოს. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „დეპოზიტარი“ წარმოადგენენ მხოლოდ და მხოლოდ „ემიტენტის“ აგენტებს და ამ „პროსპექტის“ და შეთავაზების მიზნებისათვის, არ კისრულობენ რაიმე სახის ვალდებულებას „ობლიგაციონერების“ ან „ანგარიშის მწარმოებლების“ წინაშე და, შესაბამისად, არ წარმოადგენენ მათ ინტერესებს. „ემიტენტი“ იტოვებს უფლებას „ობლიგაციონერებისთვის“ ინფორმაციის მიწოდებით შეცვალოს ან შეწყვიტოს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“ ან/და „განთავსების აგენტთან“ ხელშეკრულება, ან/და დანიშნოს დამატებითი ან სხვა „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ ან/და „განთავსების აგენტი“. ამასთან „ემიტენტს“ ნებისმიერ დროს ევალება ჰყავდეს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“.

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

**(გ) გაანგარიშება და გადახდა:**

„ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი გადასახდელი თანხის (მათ შორის, საპროცენტო სარგებლის) დაანგარიშება და გადახდა უნდა მოხდეს წინამდებარე „პროსპექტის“ პირობებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ამასთან, „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ დაანგარიშებული თანხა, აშკარა შეცდომის გარდა, წარმოადგენს საბოლოო თანხას „ემიტენტისათვის“. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ თანხის დაანგარიშება მოხდება შესაბამის გადახდის თარიღამდე არანაკლებ 3 (სამი) სამუშაო დღით ადრე და ეცნობება „ემიტენტს“. „ემიტენტი“ ვალდებულია, არაუგვიანეს შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 1 (ერთი) „სამუშაო დღით“ ადრე „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ საბროკერო ანგარიშზე განათავსოს შესაბამისი თანხები აშშ დოლარში ან ევროში (შესაბამისი „ობლიგაციების“ დენომინაციის გათვალისწინებით) და მისცეს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტს“ დავალება აღნიშნული თანხების გადარიცხვაზე. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ უფლებამოსილია, მაგრამ არა ვალდებული, „ემიტენტის“ მიერ „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ საბანკო ანგარიშზე საკმარისი თანხების განთავსების შემთხვევაში, შესაბამისი დავალების გარეშე მოახდინოს ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებული ვადამოსული გადასახდელების (საპროცენტო სარგებლის ან/და ძირითადი თანხის) გადარიცხვა „დეპოზიტარის“ მიერ „კალკულაციისა და გადახდის აგენტისთვის“ მიწოდებულ „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ანგარიშზე, მათ სახელზე არსებული ფასიანი ქაღალდების პროპორციულად, რის შესახებაც ინფორმაციას მიაწოდებს „დეპოზიტარს“; ხოლო, „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მითითების შესაბამისად, „ემიტენტის“ მიერ „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ საბანკო ანგარიშზე საკმარისი თანხის განუთავსებლობის შემთხვევაში, აცნობოს აღნიშნულის თაობაზე „ემიტენტს“, „ანგარიშის მფლობელებსა“ და „დეპოზიტარს“.

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

**(დ) ფისკალური კანონმდებლობა:**

ნებისმიერი გადახდა უნდა მოხდეს საქართველოს მოქმედი ფისკალური / საანგარიშსწორებო კანონმდებლობის ან/და სხვა კანონების, მარეგულირებელი ნორმებისა და სხვა კანონქვემდებარე აქტების დაცვით.

**(ე) გადახდის დაგვიანება / არასამუშაო დღეები:**

„ობლიგაციონერი“ ვერ მოითხოვს პროცენტის, ჯარიმის ან მსგავსი გადასახდელის დაკისრებას ნებისმიერი გადასახდელის დაგვიანებით გადახდისთვის იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი გადასახდელის გადახდის თარიღი არ ემთხვევა „სამუშაო დღეს“. ვადამოსული გადასახდელის გადახდა მოხდება მომდევნო „სამუშაო დღეს“.

## 8. დაბეგვრა

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

## 9. დეფოლტის შემთხვევები

თუ დადგება და გრძელდება ნებისმიერი ქვემოთ მოყვანილი შემთხვევა (შემდგომში „დეფოლტის შემთხვევა“), „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ან იმ მომენტისთვის „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხის სულ 75%-ის მფლობელთა გადაწყვეტილების საფუძველზე, „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილები არიან, მიაწოდონ „ემიტენტს“ წერილობითი შეტყობინება, რომ „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მოთხოვნები გამოცხადებულია ვადამოსულად და დაუყოვნებლივ ექვემდებარება გადახდას ძირითადი თანხის 100%-ით, დარიცხულ და გადაუხდელ სარგებელთან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ერთად, და ემიტენტი ვალდებულია დააკმაყოფილოს ასეთი ვადამოსული მოთხოვნები,

„დეფოლტის შემთხვევებს“ წარმოადგენს:

- (I) გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა: „ემიტენტმა“ არ განახორციელა ნებისმიერი „ობლიგაციის“ ძირითადი თანხის და დარიცხული სარგებლის თანხის გადახდა და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდა შესაბამისი გადახდის თარიღიდან 10 (ათი) „სამუშაო დღის“ განმავლობაში; ან
- (II) სხვა ვალდებულებების დარღვევა: „ემიტენტმა“ არ შეასრულა „პროსპექტით– ნაკისრი ერთი ან რამდენიმე ვალდებულება (გარდა „პირობების“ 9(I) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებისა) და ამგვარი დარღვევა არ ექვემდებარება გამოსწორებას და ამასთანავე არის არსებითი; ან
- (III) ჯვარედინი დეფოლტი: (i) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ნებისმიერი სხვა არსებული ან სამომავლო „დავალიანება“ ნასესხებ ან მოზიდულ თანხებთან მიმართებით ხდება (ან შესაძლებელია გახდეს) ვადამოსული მისი გადახდის დადგენილ თარიღამდე ნებისმიერი დეფოლტის (აღწერილობის მიუხედავად) მიზეზით; ან (ii) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიერ ნებისმიერი ამგვარი „დავალიანება“ არ არის გადახდილი გადახდის თარიღზე ან (გარემოებების გათვალისწინებით) ნებისმიერი თავდაპირველად მოქმედი საშელავათო პერიოდის განმავლობაში; ან (iii) „ემიტენტი“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ დადგენილ თარიღზე ვერ იხდის ნებისმიერ თანხას, რომელიც მის მიერ გადასახდელია ნებისმიერი არსებული ან სამომავლო „გარანტიის“ შესაბამისად, ნებისმიერ „დავალიანებასთან“ დაკავშირებით. წინამდებარე 9(III) პუნქტით გათვალისწინებული ჯვარედინი დეფოლტის შემთხვევა დადგება იმ შემთხვევაში, თუ „პირობების“ 9(III) ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი ამგვარი შეუსრულებელი „ვალდებულებ(ებ)ი“ შეუსრულებლად რჩება 6 თვიანი პერიოდის განმავლობაში და აღემატება 5 000 000 აშშ დოლარს; ან
- (IV) გადახდისუუნარობა: რომელიმე შემდეგი მოვლენის დადგომა: (ა) „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ მიზნად ისახავს, ადასტურებს ან თანხმდება მისი ლიკვიდაციის ან გაკოტრების საქმის წარმოების

დაწყებას ან მისთვის სალიკვიდაციო კომისიის, დროებითი მმართველის ან მსგავსი პირის დანიშვნას; (ბ) „ემიტენტის“ ან რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ განცხადების წარდგენა ნებისმიერ სასამართლოში ან საარბიტრაჟო ფორუმში ან რომელიმე „სააგენტოს“ წინაშე, რომლითაც მოთხოვნილია მისი გაკოტრება, გადახდისუუნარობა, დაშლა ან ლიკვიდაცია ან ნებისმიერი „სააგენტოს“ მიერ ნებისმიერი გადაწყვეტილების მიღება ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით, გარდა ნებისმიერი ისეთი განცხადების წარდგენის შემთხვევისა, როდესაც ასეთი წარდგენა (x) ინიცირებულია ნებისმიერი „პირის“ მიერ, რომელიც არ არის „ჯგუფის“ ან „ჯგუფის“ რომელიმე წევრის „ჰოლდინგური კომპანია“; და (y) გამოხმობილი ან უარყოფილია წარდგენის დღიდან 60 დღის განმავლობაში; (გ) „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ ზედამხედველობის, დროებითი ადმინისტრირების, გარე მართვის, ლიკვიდაციის, რეაბილიტაციის ან გაკოტრების მართვის დაწყება; (დ) „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ კრედიტორთა კრების მოწვევა მორიგების განხილვის მიზნით; ან (ე) საქართველოში ან საქართველოს ნებისმიერი „სააგენტოს“ მიერ „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ ნებისმიერი სასამართლოს გარეშე ლიკვიდაციის დაწყება ან ანალოგიური აქტის/ქმედების განხორციელება; ან

(V) „ემიტენტი“ ან მისი ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილი“: (ა) არ შესწევს უნარი გადაიხადოს ვადამოსული ვალები დროულად; ან (ბ) პასუხის გაცემით ან სხვაგვარად თანხმდება მის წინააღმდეგ არანებაყოფლობითი გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყებაზე და ამ მიზნითმისი ან მისი ქონების მნიშვნელოვანი ნაწილის მმართველის დანიშვნაზე; ან (გ) კომპეტენტური იურისდიქციის „სააგენტო“ ან სასამართლო გამოაცხადებს „ემიტენტს“ გადახდისუუნაროდ ან გაკოტრებულად, ან გამოიტანს ბრძანებას ან განჩინებას არანებაყოფლობითი გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყებაზე ან „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ან მისი/მათი ქონების მნიშვნელოვანი ნაწილის მმართველის დანიშვნაზე; ან

(VI) „ემიტენტის“ აქციონერები დაამტკიცებენ „ემიტენტის“ ლიკვიდაციის ან რეგისტრაციის გაუქმების რაიმე გეგმას; ან

(VII) შეუსრულებელი გადაწყვეტილებები, სამთავრობო ან სასამართლო ღონისძიებები: თანხის დაკისრებასთან ან გადახდევინებასთან დაკავშირებით სასამართლოს ან სხვა სათანადოდ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ წინააღმდეგ გამოტანილი შეუსრულებელი საბოლოო/კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებების, განჩინებების ან ბრძანებების ჯამური ღირებულება აღემატება 3 000 000 აშშ დოლარს ან მის ეკვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში/ვალუტებში, და ნებისმიერი ამგვარი შეუსრულებელი საბოლოო/კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, განჩინება ან ბრძანება გამოიწვევს (ა) „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ხელმძღვანელობის სრულ ან ნაწილობრივ გადაყენებას, ან „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიერ საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების სრულ ან ნაწილობრივ შეზღუდვას; ან (ბ) „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ კაპიტალის (სრულად ან მისი უმეტესობის), ან მისი შემოსავლების ან აქტივების სრულად ან ნებისმიერი ნაწილის (რომლის საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს „მთლიანი საკუთარი კაპიტალის“ 20%-ს (ოცი პროცენტი) ან მეტს) დაყადაღებას, ნაციონალიზაციას, ექსპროპრიაციას, ან იძულებით გასხვისებას; ან

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

(IX) სააღსრულებო წარმოება: „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მთლიანი ქონების, საქმიანობის, შემოსავლების ან აქტივების, ან მათი არსებითი ნაწილის, მიმართ დაიწყო ნებისმიერი სააღსრულებო წარმოება ან გადავიდა უზრუნველყოფილი პირის საკუთრებაში ან გასხვისდა მის მიერ; ან

(X) უფლებამოსილება და თანხმობები: „ემიტენტმა“ არ განხორციელა, არ შეასრულა ან არ მიიღო ნებისმიერი ქმედება, პირობა ან ზომა (მათ შორის, არ მოიპოვა ნებისმიერი აუცილებელი თანხმობა, განკარგულება, დამტკიცება, ავტორიზაცია (უფლებამოსილება), გამონაკლისი (შეღვათი), წარდგენა, ლიცენზია, ბრძანება, ჩანაწერი, რეგისტრაცია ან სხვა უფლებამოსილება, ან ხელი არ შეუწყო მათ მოპოვებას), რომლის განხორციელებაც, შესრულება ან მიღება ნებისმიერ დროს აუცილებელი იყო, რათა (i) „ემიტენტმა“ კანონიერად შეძლოს თავისი არსებითი (მატერიალური) უფლებების განხორციელება, და „ობლიგაციებისა“ და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე გადახდის ვალდებულებების შესრულება, წინამდებარე „პირობების“ მე-4 პუნქტიდან („დათქმები“) და „ობლიგაციებისა“ და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე სხვა არსებითი (მატერიალური) ვალდებულებების შესრულება, და (ii) უზრუნველყოფილი იყოს აღნიშნული ვალდებულებების სავალდებულო ძალა (ნამდვილობა) და აღსრულებადობა; ან

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

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

წინამდებარე „პროსპექტით“ „ემიტენტი“ ასევე იღებს ვალდებულებას, წლიური აუდიტებული ფინანსური ანგარიშგებების გამოქვეყნებიდან 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის განმავლობაში, თითოეული „პროცენტის გადახდის თარიღიდან“ 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის განმავლობაში და, ასევე, „ობლიგაციონერების“ მხრიდან აღნიშნულის თაობაზე მოთხოვნის მიღებიდან 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის განმავლობაში, წარუდგინოს „ობლიგაციონერებს“ „ემიტენტის“ ნებისმიერი ორი დირექტორის (ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ „ემიტენტს“ მხოლოდ ერთი დირექტორი ჰყავს - დირექტორის) მიერ ხელმოწერილ ცნობას, რომელიც ადასტურებს, რომ ამ ცნობის თარიღამდე არაუმეტეს 5 (ხუთი) კალენდარული დღით ადრე (შემდგომში - „დამოწმების თარიღი“), რამდენადაც „ემიტენტისთვის“ ცნობილია, ყველა გონივრული მოკვლევის საფუძველზე, არ დამდგარა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის“ შემთხვევა და „ემიტენტი“ ასრულებს წინამდებარე „პირობებით“ გათვალისწინებულ ვალდებულებებს წინა „დამოწმების თარიღის“ შემდგომ ან, თუ ამგვარი ცნობა პირველად გაიცემა, „პროსპექტის“ დამტკიცების შემდგომ. იმ შემთხვევაში, თუ „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის“ შემთხვევა დამდგარია ან „ემიტენტი“ არ ასრულებს წინამდებარე „პირობებით“ ნაკისრ ვალდებულებებს, „ემიტენტი“ „ობლიგაციონერებს“ მიაწვდის აღნიშნულის შესახებ ინფორმაციას.

## 10. „ობლიგაციონერების“ კრებები, ცვლილებები და უფლებებზე უარის თქმა

### (ა) „ობლიგაციონერების“ კრებები

„ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ წინამდებარე პუნქტი შეიცავს დებულებებს „ობლიგაციონერების“ კრებების მოწვევის თაობაზე იმ საკითხების გადასაწყვეტად, რომლებსაც გავლენა აქვს „ობლიგაციონერების“ ინტერესზე, მათ შორის წინამდებარე „პირობებში“, ამ პუნქტის შესაბამისად, ცვლილებების და დამატებების შეტანაზე თანხმობის მიცემის მიზნით, „პროსპექტის“ შესაბამისად სათანადოდ მოწვეულ კრებაზე დამსწრე ხმების 75%-ით (სამოცდათხუთმეტი პროცენტი) მიღებული გადაწყვეტილების („სპეციალური გადაწყვეტილება“) თაობაზე. „სპეციალური გადაწყვეტილების“ განსახილველად მოწვეული ნებისმიერი კრების ქვორუმს წარმოადგენს ორი ან მეტი პირი, რომლებიც მოცემულ დროს ფლობენ ან წარმოადგენენ გაუნაღლებელი „ობლიგაციების“ საერთო ძირი თანხის

არანაკლებ ნახევარს განხილვის დროს, ან ნებისმიერ „განმეორებით კრებაზე“ - ორი ან მეტი „ობლიგაციონერი“, მიუხედავად „ობლიგაციების“ იმ ძირი ოდენობისა, რომელსაც ისინი ფლობენ ან წარმოადგენენ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამგვარი კრების საქმიანობა მოიცავს, მათ შორის, შემდეგი წინადადებების განხილვას: შემდეგ საკითხებზე გადაწყვეტილების მიღება უნდა მოხდეს მხოლოდ „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მეშვეობით: (i) „ობლიგაციების“ ნებისმიერი ფინანსური პირობის ცვლილება; (ii) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით, ნებისმიერი ძირი თანხის ან პროცენტის გადახდის თარიღის ცვლილება; (iii) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით, ნებისმიერი გადასახდელი თანხის ოდენობის გამოთვლის მეთოდის ცვლილება; (iv) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით გადასახდელი ძირი თანხის ან პროცენტის ოდენობის ცვლილება; (v) თანხმობის განცხადება ემიტენტის ან რომელიმე სხვა პირის აქციებში ან სხვა ვალდებულებებში ან ფასიან ქაღალდებში ობლიგაციების გადაცვლაზე, ჩანაცვლებაზე ან კონვერტაციაზე, (vi) ობლიგაციებთან დაკავშირებით ანგარიშსწორების ვალუტის შეცვლა (გარდა იმ ცვლილებებისა, რაც მოითხოვება შესაბამისი მარეგულირებელი კანონმდებლობით), (vii) „ობლიგაციონერების“ კრებებზე საჭირო ქვორუმის ან „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად საჭირო ხმების ოდენობის ცვლილება, (ან (viii) წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისი „დეფოლტის შემთხვევების“ განსაზღვრების ცვლილება; (ix) „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებას, შესაბამისი სააღსრულებლო პროცედურების დაწყებას, შესაბამისი უფლებამოსილი პირის განსაზღვრას და აღსრულების პროცედურასთან დაკავშირებულ სხვაზე საკითხებს. ასეთ შემთხვევებში, „სპეციალური გადაწყვეტილების“ განსახილველად მოწვეული ნებისმიერი კრების, ქვორუმის აუცილებელი ოდენობა არის 2 (ორი) ან მეტი პირი, რომელიც განსახილველ დროს ფლობენ ან წარმოადგენენ გაუნადგებელი „ობლიგაციების“ ძირი თანხის არანაკლებ ორ მესამედს, ან „განმეორებით კრებაზე“ - არანაკლებ ერთ მესამედს. ნებისმიერი სათანადოდ მიღებული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ მხოჭავია „ობლიგაციონერებისთვის“ (მიუხედავად იმისა, ესწრებოდნენ თუ არა ისინი კრებას, რომელზეც მიღებულ იქნა ასეთი გადაწყვეტილება).

„ემიტენტი“ ან/და გაუნადგებელი „ობლიგაციების“ ძირი ოდენობის არანაკლებ 10%-ის (ათი პროცენტი) მფლობელი „ობლიგაციონერები“ (ან/და მათი სახელით მოქმედი „ანგარიშის მწარმოებლები“) უფლებამოსილი არიან მოიწვიონ ამგვარი კრება.

იმ „ობლიგაციონერების“ მიერ წერილობითი ფორმით მიღებულ გადაწყვეტილებას, რომლებიც გადაწყვეტილების მომენტში ფლობენ გაუნადგებელი ობლიგაციების 75%-ს (სამოცდათხუთმეტი პროცენტი) ან მეტს, გააჩნია იგივე ძალა, რაც „სპეციალურ გადაწყვეტილებას“. ამგვარი გადაწყვეტილება წერილობითი ფორმით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტით, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ მიერ. „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება ძალაში შედის მისი „პირობების“ მე-13 („შეტყობინებები“) პუნქტის შესაბამისად საჯაროდ გამოქვეყნების შემდეგ.

„ობლიგაციონერების“ ნებისმიერ სხვა გადაწყვეტილება, მოთხოვნა, თანხმობა ან/და „ობლიგაციონერების“ „პირობებში“ ხსენებული ნებისმიერი სხვა ქმედება/გადაწყვეტილება, რომელიც არ კვალიფიცირდება „სპეციალურ გადაწყვეტილებად“, მიიღება მიცემულ ხმათა არანაკლებ 51%-იანი (ორმოცდათერთმეტი პროცენტი) უმრავლესობით („ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“) და მხოლოდ მაშინ არის მართებული და შესასრულებლად სავალდებულო, თუ მიღებულია ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების სახით. ამგვარი კრების მოწვევის უფლება გააჩნიათ „ემიტენტს“ ან/და განხილვის დროს გაუნადგებელი „ობლიგაციების“ ძირი ოდენობის არანაკლებ 10% (ათი პროცენტი) მფლობელ „ობლიგაციონერებს“ (ან/და მათი სახელით მოქმედი „ანგარიშის მწარმოებლებს“). „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეული კრების ქვორუმს წარმოადგენს 2 (ორი) ან მეტი პირი, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს განსახილველ დროს გაუნადგებელი „ობლიგაციების“ საერთო ძირი ოდენობის 25%-ზე (ოცდახუთი პროცენტი) მეტს, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ მიმართ - 2 (ორი) ან მეტ პირს, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს „ობლიგაციონერებს“, მიუხედავად საკუთრებაში არსებული ან წარმოდგენილი „ობლიგაციების“ ძირი თანხისა.

გაუნადგებელი „ობლიგაციების“ იმ დროისთვის 51%-ის ან მეტის მფლობელი „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მათი სახელით ხელმოწერილი წერილობითი გადაწყვეტილება ძალაში შევა ისევე, როგორც „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“. ამგვარი გადაწყვეტილება წერილობითი ფორმით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ან ერთი და

იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტით, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ მიერ. „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება ძალაში შედის მისი საჯაროდ გამოქვეყნების შემდეგ, პროსპექტის „პირობების“ მე-13 მუხლის („შეტყობინებები“) შესაბამისად.

**(ბ) „ობლიგაციონერთა“ კრების მოწვევა და ჩატარება:**

„ემიტენტს“ ან იმ „ობლიგაციონერებს“, რომლებიც ერთობლივად ფლობენ „ობლიგაციების“ გადაუხდელი ძირითადი თანხის სულ მცირე 10%-ს (ათი პროცენტი) („კრების მოწვევის ინიციატორი“) შეუძლიათ ნებისმიერ დროს მოიწვიონ კრება. „კრების მოწვევის ინიციატორმა“ „ობლიგაციონერებს“ და „ემიტენტს“ უნდა გაუგზავნოს შეტყობინება სულ მცირე 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღით ადრე. შეტყობინება უნდა გაიგზავნოს მე-13 მუხლის („შეტყობინებები“) შესაბამისად. შეტყობინებაში უნდა მიეთითოს კრების დღე, დრო და ადგილი. კრებაზე დასწრების უფლება აქვს ემიტენტს ან/და მის წარმომადგენელს.

კრებაზე წარმოდგენილი „ობლიგაციონერები“ ან მათი წარმომადგენლები აირჩევენ თავმჯდომარეს ერთმანეთს შორის ან ამგვარად თავმჯდომარის არჩევის შეუძლებლობის შემთხვევაში, „ემიტენტი“ დანიშნავს თავმჯდომარეს. თავმჯდომარე შესაძლებელია, მაგრამ არ არის აუცილებელი, იყოს „ობლიგაციონერი“.. თავმჯდომარედ მესამე პირის წარდგენის შემთხვევაში, აღნიშნული პირი უნდა იყოს მიუკერძოებელი. განმეორებით ჩატარებული კრების თავმჯდომარე არ არის აუცილებელი იყოს იგივე პირი, ვინც წარმოადგენდა თავდაპირველი კრების თავმჯდომარეს.

არცერთი საკითხი (გარდა თავმჯდომარის არჩევისა) არ შეიძლება იქნას განხილული კრებაზე, თუ საკითხის განხილვის დაწყებისას ქვორუმი არ არის შემდგარი. თუ კრებისთვის დანიშნული დროიდან 15 (თხუთმეტი) წუთის გასვლის შემდეგ არ არის ქვორუმი შემდგარი, კრება უნდა დაიშალოს. ნებისმიერ შემთხვევაში, კრება უნდა გადაიდოს იმ თარიღამდე და იმ დროსა და ადგილას, რომელსაც გადაწყვეტს თავმჯდომარე და რომელიც არ უნდა იყოს 14 (თოთხმეტი) დღეზე ნაკლები და არაუგვიანეს 42 (ორმოცდაორი) კალენდარული დღისა, ასევე იმ დროსა და ადგილისა, რომელსაც განსაზღვრავს თავმჯდომარე.

**(გ) ხმის მიცემა:**

კრებაზე დასმული ნებისმიერი კითხვა უნდა გადაწყდეს ხელის აწევით გარდა იმ შემთხვევისა თუ არის მოთხოვნილი ფარული კენჭისყრა (ხელის აწევამდე ან შედეგის გამოცხადებამდე) თავმჯდომარის, „ემიტენტის“, ან ერთი ან მეტი პირის მიერ, რომლებიც წარმოადგენენ „ობლიგაციების“ 2%-ს (ორი პროცენტი). ფარული კენჭისყრის შემთხვევაში, გადაწყვეტილება გამოცხადდება თავმჯდომარის მიერ.

თუ ფარული კენჭისყრა არის მოთხოვნილი, ის უნდა ჩატარდეს ისეთი ფორმით და (ქვემოთ მოცემული პირობების შესაბამისად) და დროს (დაუყოვნებლივ ან კრების გადადების შემდეგ), როგორც ამის შესახებ თავმჯდომარე მიუთითებს. ფარული კენჭისყრის შედეგი მიიჩნევა იმ კრების გადაწყვეტილებად, რომელზეც იქნა მოთხოვნილი კრების ჩატარების თარიღით. კენჭისყრის მოთხოვნა არ შეუშლის ხელს სხვა საკითხების განხილვის მიზნით კრების გაგრძელებას.

თავმჯდომარის არჩევის ან განმეორებითი კრების ჩატარების შესახებ მოთხოვნილი ფარული კენჭისყრა უნდა ჩატარდეს დაუყოვნებლივ და ერთჯერადად.

კრებაზე ყველა პირს აქვს 1 (ერთი) ხმა იმ თითოეულ ერთეულ „ობლიგაციაზე“, რომელსაც ის ფლობს ან წარმოადგენს (ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში). პირი, რომელსაც აქვს 1-ზე (ერთი) მეტი ხმა, არ არის ვალდებული გამოიყენოს ან მისცეს ყველა ხმა ერთგვაროვნად. ხმების თანაბარი რაოდენობის შემთხვევაში, როგორც ხელის აწევის ისე ფარული

კენჭისყრის შემთხვევაში, თავმჯდომარეს აქვს გადაწყვეტი ხმა იმ სხვა ხმებზე დამატებით, რომელიც მას შეიძლება ჰქონდეს.

ყველა კრების მიმდინარეობის და მასზე მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ უნდა შედგეს ოქმი და თუ საჭიროებს კრების ან შემდეგი წარმატებული კრების თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერას, მიჩნეულ უნდა იქნას დასკვნით მტკიცებულებად განხილულ საკითხებთან მიმართებით. სანამ საწინააღმდეგო დამტკიცდება, ყოველი კრება, რომლისთვის შედგენილია და ხელმოწერილია კრების ოქმი ითვლება სათანადოდ მოწვეულად და ჩატარებულად და ყველა გადაწყვეტილება მიღებულად ან პროცესები სათანადოდ განხორციელებულად. „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება ძალაში შედის შესაბამისი გადაწყვეტილების სათანადოდ მიღებისა და მისი თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერისთანავე.

„ემიტენტი“ ვალდებულია შეატყობინოს „ობლიგაციონერებს“ „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე ნებისმიერი გადაწყვეტილების (გარდა „ობლიგაციების“ პირობების ან/და „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული უფლებების ნებისმიერი ცვლილების შემთხვევისა), მიღების შესახებ მე-13 მუხლის („შეტყობინებები“) შესაბამისად 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში, მაგრამ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს გადაწყვეტილების ბათილობას. ხოლო „ობლიგაციების“ პირობების ან/და „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული უფლებების ნებისმიერი ცვლილების შემთხვევაში, „ემიტენტი“ ვალდებულია, დაუყოვნებლივ გახადოს ინფორმაცია საჯარო ამგვარი ცვლილების შესახებ, მაგრამ ამ ვალდებულებების შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს გადაწყვეტილების ბათილობას.

## 11. აღსრულება

„სპეციალური გადაწყვეტილების“ ან „ობლიგაციონერების“ 75%-ის წერილობითი გადაწყვეტილების საფუძველზე, „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილი არიან, დაიწყონ „პირობების“ მე-9 მუხლით („დეფოლტის შემთხვევები“) გათვალისწინებულ „დეფოლტის შემთხვევასთან“ დაკავშირებით აღსრულების პროცედურა, „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ან „ობლიგაციონერების“ 75%-ის წერილობითი გადაწყვეტილებით განსაზღვრული წესითა და პირობების დაცვით.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილი არიან, დაიწყონ აღსრულების პროცედურა „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ან „ობლიგაციონერების“ 75%-ის წერილობითი გადაწყვეტილების „პირობების“ მე-10 მუხლის (ა) ქვეპუნქტის („ობლიგაციონერების“ კრებები“) შესაბამისად ძალაში შესვლიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღიანი პერიოდის გასვლის შემდგომ, რა ვადაშიც „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, გაასაჩივროს „სპეციალური გადაწყვეტილება“ ან „ობლიგაციონერების“ 75%-ის წერილობითი გადაწყვეტილება „პროსპექტით“ განსაზღვრულ დავების განმხილველ ორგანოში.

## 12. პუნქტის ბათილობა და სამართლებრივი ძალა

„პირობების“ ნებისმიერი დებულების ბათილობა ან ძალის დაკარგვა არ მოახდენს გავლენას „პირობების“ სხვა დებულებებზე. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე „პირობების“ რომელიმე დებულების ფარგლები ფართოა რის შედეგადაც დაუშვებელია მისი აღსრულება, ეს დებულება იქნება აღსრულებული იმ მაქსიმალური ხარისხით და ფარგლებით, რამდენადაც ეს დასაშვებია კანონით.

„პროსპექტი“ შედგენილია ქართულ ენაზე, თუმცა ინვესტორთა წრის გათვალისწინებით, შესაძლებელია, იგი მოგვიანებით ითარგმნოს სხვა ენაზე. „პროსპექტის“ ქართულ ვერსიასა და მის ნებისმიერ თარგმანს შორის ნებისმიერი წინააღმდეგობის შემთხვევაში, უპირატესი ძალით სარგებლობს ქართული ვერსია.

### 13. შეტყობინებები

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციონერებს“ უნდა მიეწოდოს ან შეტყობინების გამოქვეყნებით (მათ შორის, შეუზღუდავად, „ემიტენტის“ ან საფონდო ბირჟის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების გზით), ან წინამდებარე „პროსპექტში“ მითითებულ „ობლიგაციების“ „ანგარიშის მწარმოებლის“ ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე შეტყობინების გაგზავნის გზით.

იმ შემთხვევაში, თუ ხდება შეტყობინების მიწოდება გამოქვეყნების ან შესაბამის ელ-ფოსტაზე გაგზავნის გზით, ნებისმიერი მსგავსი შეტყობინება ჩაითვლება სათანადოდ მიწოდებულად მისი გამოქვეყნების ან მისი ელ-ფოსტით გაგზავნის თარიღზე, ან, თუკი შეტყობინების გამოქვეყნება ან ელ-ფოსტაზე გაგზავნა მოხდა ერთ ჯერზე მეტად, შეტყობინება სათანადოდ მიწოდებულად ჩაითვლება - მისი პირველად გასაჯაროების ან ელ-ფოსტაზე პირველად გაგზავნის თარიღზე. იმ შემთხვევაში, თუ ხდება შეტყობინების მიწოდება მისამართზე გაგზავნის გზით, ნებისმიერი მსგავსი შეტყობინება ჩაითვლება სათანადოდ მიწოდებულად მისი გაგზავნის თარიღიდან მე-4 „სამუშაო დღეს“.

„ობლიგაციონერებმა“ შეტყობინება უნდა გაუგზავნონ „ანგარიშის მწარმოებლებს“ წინამდებარე „პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, თუ „ანგარიშის მწარმოებლები“ „ობლიგაციების“ მფლობელს წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებენ.

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

რეგულირებადი ინფორმაციის გასაჯაროების მიზნით გამოყენებულ იქნება კანონმდებლობით განსაზღვრული რომელიმე საჯარო წყარო (<https://reportal.ge/>; <https://gse.ge/>; სსიპ - საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, „ემიტენტის“ ვებ-გვერდი, რომლებზეც განხორციელდება რეგულირებადი ინფორმაციის გამოქვეყნება, მათ შორის, საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2020 წლის 07 ოქტომბრის №181/04 ბრძანებით დადგენილი „ემიტენტის შესახებ ინფორმაციის გამჭვირვალობისა და ემიტენტისათვის ფასიანი ქაღალდების რეგისტრატორის დანიშვნის წესის“ მე-9 მუხლით დადგენილი ვალდებულებების შესრულება:

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

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

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

დ) ინფორმაცია საერთო კრების ადგილის, დროის, დღის წესრიგისა და საერთო კრებაში მონაწილეობის მიღების უფლების შესახებ.

ე) „ემიტენტი“ რეგულირებადი ინფორმაციის სხვადასხვა ტიპებისთვის, შესაბამისად გეგმავს ქვემოთ ჩამოთვლილი წყაროების გამოყენებას, რომლის ცვილების შემთხვევაში შესაბამისად უზრუნველყოფს „ობლიგაციონერთა“ ინფორმირებას:

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

ე.2) სხვა მიმდინარე ანგარიშები: ემიტენტის ან საქართველოს ან თბილისის საფონდო ბირჟის ვებ-გვერდი, რეპორტალის ვებ-გვერდი (<https://reportal.ge/>);

ე.3) კრებებთან/გადაწყვეტილებებთან და სხვა მსგავს საკითხებთან დაკავშირებული ინფორმაცია: სსიპ – საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე.

#### 14. ტერმინთა განმარტება

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

**"განმეორებითი კრება"** არის “ობლიგაციონერთა“ განმეორებითი კრება, რომლითაც გრძელდება წინამორბედი კრება, სადაც ვერ შედგა გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო ქვორუმი.

**"აფილირებული პირი"** რომელიმე კონკრეტულ „პირთან“ მიმართებით არის (ა) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც პირდაპირ ან ირიბად არის დაკავშირებული მასთან, რომელიც აკონტროლებს ან კონტროლდება პირდაპირ ან ირიბად ამ კონკრეტული „პირის“ მიერ ან იმყოფება ამ „პირთან“ ერთად საერთო კონტროლის ქვეშ, ან (ბ) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც არის ამ კონკრეტული „პირის“ დირექტორი ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი ან ოფიცერი.

**„ობლიგაციონერი“** ნიშნავს „ობლიგაციების“ მესაკუთრეს.

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

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

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

**"კონტროლი"**, წინამდებარე განმარტებებში გამოყენებული ფორმით, გულისხმობს ემიტენტის მართვის, პოლიტიკისა და საქმიანობის მიმართულებების განსაზღვრის შესაძლებლობას, სააქციო კაპიტალის ფლობით, სახელმწივრულებო ურთიერთობით ან სხვაგვარად.

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

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

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

- (I) ამ „პირის“ მიერ თანხების სესხების შედეგად წარმოქმნილი ყველა დავალიანება/ვალდებულებას,
- (II) ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რაც გამომდინარეობს ობლიგაციებიდან, თამასუქებიდან ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტებიდან,
- (III) ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რომელიც გამომდინარეობს აკრედიტივებიდან ან მსგავსი ინსტრუმენტებიდან (მათ შორის, ასანაზღაურებელი ვალდებულებები), მისი ჩვეული ბიზნეს- საქმიანობის ფარგლებში გამოშვებული ნებისმიერი აკრედიტივის, გარანტიის ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტის გამოკლებით,.

- (IV) ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას ქონების, აქტივების ან მომსახურების გადავადებული და გადაუხდელი სარეალიზაციო ფასის გადახდასთან დაკავშირებით, რომელიც არ მოიცავს ემიტენტის ჩვეულ ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა ვალდებულებს.
- (V) სხვა „პირების“ ვალდებულებებს, რომლებიც უზრუნველყოფილია ამ „პირის“ აქტივებზე (რომელთა ღირებულება უნდა დადგინდეს უკანასკნელი საფინანსო წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული ფინანსური უწყისებში ასახული საბალანსო ღირებულებით) „უზრუნველყოფის ღონისძიებით“, მიუხედავად იმისა, კისრულობს თუ არა ეს „პირი“ აღნიშნული სხვა „პირების“ ვალდებულებებს,
- (VI) სხვა „პირების“ ყველა დავალიანებას, რომელიც გარანტირებულია ან დაზღვეულია ამ „პირის“ მიერ, არაუმეტეს ამ „პირის“ მიერ ნაკისრი პასუხისმგებლობის მოცულობით,
- (VII) ფასიანი ქაღალდების გამოშვების გზით მოზიდული ნებისმიერი თანხას, თუ ამგვარი ფასიანი ქაღალდები ექვემდებარება გამოსყიდვას,
- (VIII) წმინდა ვალდებულებებს, რომლებიც გამომდინარეობენ ნებისმიერი სავალუტო ან საპროცენტო განაკვეთის ჰეჯირების ხელშეკრულებიდან, და
- (IX) ნებისმიერი სხვა ოპერაციის (მათ შორის, ნებისმიერი ფორვარდული ყიდვის ან გაყიდვის ხელშეკრულებების) ფარგლებში მოზიდული თანხას, რაც ეკონომიკური ან კომერციული შინაარსით სესხის იდენტურია,
- (X) და ნებისმიერი „პირის“ ვალდებულების მოცულობა ნებისმიერი თარიღისათვის განისაზღვრება ამ თარიღის მდგომარეობით ზემოთ აღნიშნული ყველა უპირობო ვალდებულების დაუფარავი მოცულობისა, და ყველა პირობადადებული ვალდებულების შესაძლო მაქსიმალური მოცულობის (რაც შეიძლება დადგეს, თუკი მატერიალიზებული იქნება ის პირობა, რაც იწვევს ამ ვალდებულების წარმოშობას) ჯამური ოდენობით.

წმინდა ფინანსური დავალიანება ნებისმიერ პირისათვის განსაზღვრის თარიღში ნიშნავს (დეპლიკაციის გარეშე) დავალიანებას გამოკლებული ხელზე არსებული ფული.

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

**"გამომშვების თარიღი"** ნიშნავს თარიღს, როდესაც ხდება ობლიგაციების გამოშვება, როგორც ეს მოცემულია პროსპექტის თავში - „შეთავაზების ძირითადი პირობები“.

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

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

**„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.

**„დეპოზიტარი“ ან „ცენტრალური დეპოზიტარი“** არის სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ: 204935400).

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

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

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

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

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

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

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

**„პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“** ნიშნავს იმგვარ მოვლენას ან გარემოებას, რომელიც შეტყობინების გაგზავნის/მიღების, დროის გასვლის და/ან სერტიფიკატის/ცნობის გაცემის საფუძველზე ჩაითვლება „დეფოლტის შემთხვევად“.

**„დასაკუთრებული ქონება“** ნიშნავს ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო უძრავ ან/და მოძრავ ქონებას, რომელიც საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში, მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით. ემიტენტს საკუთრებაში მიღებული აქვს ან სამომავლოდ მიიღებს უზრუნველყოფილი სესხ(ებ)ის ხელშეკრულებ(ებ)ის საფუძველზე ან/და ამ ხელშეკრულებასთან/ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ხელშეკრულებ(ებ)იდან (მაგ. იპოთეკა, გიროვნობა და სხვა) გამომდინარე.

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

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

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

**„არსებითად საზიანო შედეგი“** ნიშნავს არსებითად უარყოფით ცვლილებას ან არსებითად უარყოფით გავლენას: (ა) „ემიტენტის“ ან „ჯგუფის“ ბიზნესზე, ოპერაციათა შედეგებზე, ქონებაზე, (ფინანსურ თუ სხვაგვარ) მდგომარეობაზე ან პერსპექტივებზე; (ბ) „ემიტენტის“ უნარზე, შეასრულოს თავისი ვალდებულებები

„ობლიგაციების“ ან „ხელშეკრულების“ შესაბამისად; ან (გ) „ობლიგაციების“ ან „ხელშეკრულების“ ნამდვილობაზე ან აღსრულებადობაზე;

„მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივები“ ნიშნავს ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით და განსაზღვრის თარიღისთვის, აღნიშნული „პირის“ და მისი კონსოლიდირებული „შვილობილების“ კონსოლიდირებულ ჯამურ აქტივებს, როგორც წარმოდგენილია აღნიშნული „პირის“ მიერ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ მიხედვით მომზადებულ და გამჟღავნებულ უახლეს ხელმისაწვდომ კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

„სააქციო კაპიტალი“ არის ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით ნიშნავს ასეთი „პირის“, ან ასეთი „პირის“ განთავსებულ კაპიტალთან, კაპიტალთან ან/და წილთან/აქციებთან დაკავშირებულ, არსებულ ან მომავალში გამოშვებულ, ნებისმიერ და ყველა წილს/აქციას, უფლებას, შენატანს, შესყიდვის უფლებას, გარანტიას/ვარანტს, ოფციას ან კაპიტალთან დაკავშირებულ სხვა ტიპის უფლებას (ან ნებისმიერი ზემოაღნიშნულის ნებისმიერ ეკვივალენტს (დასახელების მიუხედავად));

„ხელმძღვანელი ინვესტორი“ არის ინვესტორი, რომლის მიერ „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე ინტერესის გამოსახატად შევსებული განაცხადიც იქნა დაკმაყოფილებული და აღნიშნული განაცხადის დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება დადასტურებული იქნა კვლავ ინვესტორის მიერ წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად

„დამფუძნებლის სუბორდინირებული დაფინანსება“ ნიშნავს ნებისმიერ სახსრებს, რომელიც მიეწოდება „ემიტენტს“ ნებისმიერი „მშობლის“, ნებისმიერი „მშობლის“ ნებისმიერი „აფილირებული პირის“ ან მისი „აფილირებული პირის“ მიერ ნებისმიერი ფასიანი ქაღალდის, ინსტრუმენტის ან ხელშეკრულების საწინააღმდეგოდ ან მის შესაბამისად, გარდა „წილობრივი მონაწილეობისა“, რომელიც თითოეულ შემთხვევაში გაცემულია ნებისმიერი ზემოაღნიშნული „პირის“ მიერ და არის მის მფლობელობაში, ნებისმიერ ასეთ ფასიან ქაღალდთან, ინსტრუმენტთან ან ხელშეკრულებასთან და „წილობრივი მონაწილეობის“ გარდა სხვა ნებისმიერ ფასიან ქაღალდთან ან ინსტრუმენტთან ერთად, რომლებიც გაცემულია ნებისმიერი „დამფუძნებლის სუბორდინირებული დაფინანსებით“ აღებული ვალდებულების გადახდისას; თუმცა, იმ პირობით, რომ ასეთი „დამფუძნებლის სუბორდინირებული დაფინანსება“:

- (I) არ იფარება და არ მოითხოვს რაიმე ამორტიზაციას, განაღდება ან სხვაგვარ გადახდას ძირი თანხის ან ე.წ. „sinking fund“ პრინციპით გადახდას „ობლიგაციების“ „დაფარვის დათქმული თარიღის“ გასვლიდან პირველ წლის ბოლომდე (გარდა ამ ტიპის დაფინანსების „ემიტენტის“ „წილობრივი მონაწილეობის“ ინსტრუმენტში გარდაქმნის ან გადაცვლის გზით (გარდა „დისკვალიფიცირებული აქციისა“) ან ნებისმიერი დაფინანსება, რომელიც აკმაყოფილებს ამ განმარტების მოთხოვნებს);
- (II) „ობლიგაციების“ „დაფარვის დათქმული თარიღის“ გასვლიდან პირველი წლის ბოლომდე არ მოითხოვს ფულადი საპროცენტი სარგებლის გადახდას, თანხის გამოქვითვას, გასესხებული სახსრების ზრდას, ან სხვა მსგავს გადახდებს;

- (III) არ მოიცავს „კონტროლის“ ან მსგავსი დებულებების ცვლილებას და არ იწვევს და არ აქვს არანაირი უფლება გამოაცხადოს “დეფოლტი” ან “დეფოლტის შემთვევა” ან განახორციელოს რაიმე სააღსრულებო ქმედება „ობლიგაციების“ „დაფარვის დათქმული თარიღის“ გასვლის პირველი წლის ბოლომდე
- (IV) არ უზრუნველყოფს ან მოითხოვს რაიმე ტიპის “უზრუნველყოფის ღონისძიებას” „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ ნებისმიერ აქტივზე;
- (V) არ მოიცავს რაიმე ტიპის კოვენანტს (ფინანსურს ან სხვაგვარს) გარდა „დამფუძნებლის სუბორდინირებული დაფინანსების“ დაფარვის ვადაზე გადახდის ვალდებულებას; და
- (VI) მისი პირობების ან სხვა ხელშეკრულების საფუძველზე, სრულად სუბორდინირებული და გადახდის უფლების კუთხით ქვედა საფეხურზე მდგომი „ობლიგაციებთან“ და „გარანტიებთან“ მიმართებაში გადახდის უფლების სუბორდინაციის, გადახდის დაბლოკვისა და აღსრულების შეზღუდვის პირობებით, რაც ზოგადი პრაქტიკაა ყველა მატერიალური ასპექტის გათვალისწინებით მსგავსი დაფინანსებებისთვის.

ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, ტერმინებს, რომლებიც „პირობების“ წინამდებარე ქვეთავში არ არის განმარტებული, გააჩნიათ კანონმდებლობით მინიჭებული მნიშვნელობა.

## 15. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და იურისდიქცია

**(ა) მარეგულირებელი კანონმდებლობა:** „პროსპექტი“ და „ობლიგაციები“, ასევე მათგან გამომდინარე ან მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი 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 ვალდებულებებზე).

## ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში

ქვემოთ მოცემული ინფორმაცია წარმოადგენს ობლიგაციებთან დაკავშირებული ძირითადი საგადასახადო საკითხების ზოგად აღწერას. შესაბამისად, აღნიშნული არ წარმოადგენს ობლიგაციებთან დაკავშირებული საგადასახადო საკითხებისა ამომწურავ შეფასებას. ობლიგაციების პოტენციურმა შემძენებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ საგადასახადო მრჩეველებთან ობლიგაციების შეძენასთან, ფლობასთან და გასხვისებასთან დაკავშირებით, ასევე ობლიგაციებიდან პროცენტის, ძირითადი თანხის 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, ობლიგაციონერებისთვის (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 დაბეგრილი 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 ან თბილისის 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 ობლიგაციონერებისთვის გადახდილი პროცენტი, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან იმ ქვეყნებში, რომელთაც შედეგათიანი დაბეგვრის რეჟიმი გააჩნიათ და საქართველოს მთავრობის მიერ აღიარებულნი არიან ოფშორულ იურისდიქციებად, დაიბეგრება 15 პროცენტის განაკვეთით.

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

### ობლიგაციების გასხვისების დაბეგვრა

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

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

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

არარეზიდენტი იურიდიული პირების მოგება (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) 15 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 ცალკეულ ობლიგაციონრებზე, 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 ცალკეულ ობლიგაციონრებზე, 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.