შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

“შპს ჭავჭავაძის 64ბ“

(საიდენტიფიკაციო კოდი: 404890891)

ობლიგაციების წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტი

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

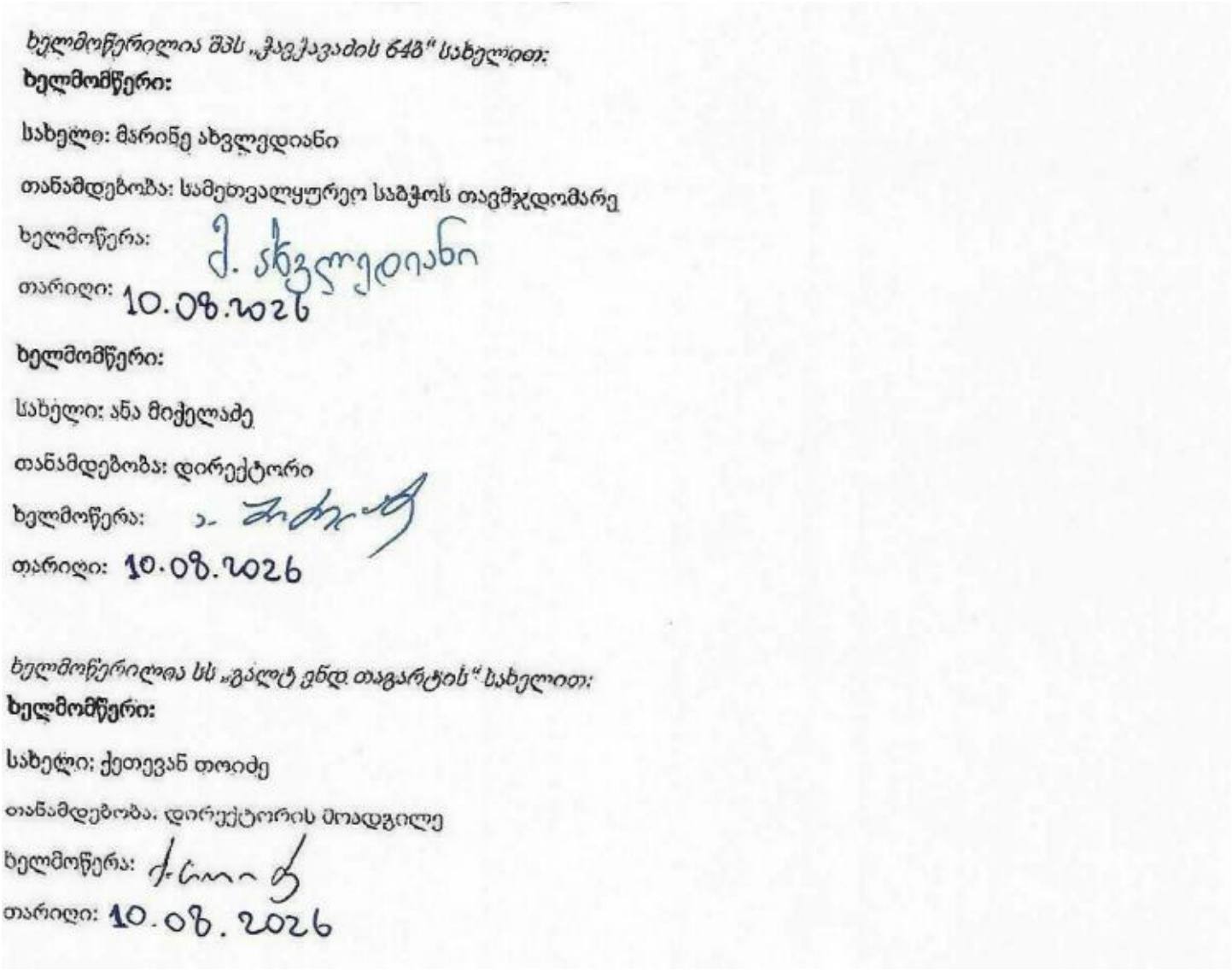
აღნიშნული დოკუმენტით განისაზღვრება 12,500,000 (თორმეტი მილიონ ხუთასი ათას) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის (შემდგომში - „კუპონი“, ან „პროცენტი“ ან „საპროცენტო სარგებელი“) და „ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ შესაბამისად განსაზღვრული უფლებების, მათ შორის გამოსყიდვის ოფციის უფლებების მქონე, არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი, დემატერიალიზებული ობლიგაციების (შემდგომში „ობლიგაციები“) შეთავაზების პირობები. საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარედგინება არაუგვიანეს 19 აგვისტოსა.

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“-ს (“**ემიტენტი**“, „**კომპანია**“) არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები („ობლიგაციები“)
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404890891) **იურიდიული მისამართი**: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ვაჟა ფშაველას გამზირი, N71 **ფაქტობრივი მისამართი:** საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ვაჟა ფშაველას გამზირი, N71 **ელ. ფოსტა:** info@redix.ge **ვებ-გვერდი:** redix.ge **ტელეფონი:** (+995 32) 220 11 22
განთავსების აგენტის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206) **მისამართი:** საქართველო, თბილისი 0108, პუშკინის ქ. N3 **ელ-ფოსტა:** st@gt.ge **ვებ-გვერდი:** https://galtandtaggart.com/en **ტელეფონი:** (+995 32) 2 44 01 11
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი **მისამართი:** 0114 თბილისი, საქართველო, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1 **ელფოსტა:** info@nbg.gov.ge **ვებგვერდი:** www.nbg.gov.ge **ტელ:** (+995 32) 2 40 64 06 **ფაქსი:** (+995 32) 2 40 65 77
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	11 აგვისტო, 2026 წელი
პროსპექტის მოქმედების ვადა	წინასწარი პროსპექტის დამტკიცებიდან 12 თვე

საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) 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 “ჭავჭავაძის 64ბ“ (ს/ნ: 404890891)



ხელმოწერილია შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“ სახელით:

ხელმომწერი:

სახელი: მარინე ახვლედიანი

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა: ქ. ახვლედიანი

თარიღი: 10.08.2026

ხელმომწერი:

სახელი: ანა მიქელაძე

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 10.08.2026

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმომწერი:

სახელი: ქეთევან თოიძე

თანამდებობა: დირექტორის მოადგილე

ხელმოწერა:

თარიღი: 10.08.2026

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 ძირი თანხის გადახდა სრულად მოხდება ობლიგაციების დაფარვის თარიღში.
სარგებლის (პროცენტის) დარიცხვა და გადახდა	ობლიგაციებს პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით ობლიგაციების გამოშვების და განთავსების თარიღიდან ობლიგაციების განაღდების (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 365 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება წელიწადში ორჯერ, საორიენტაციოდ 24 აგვისტოს და 24 თებერვალს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება საორიენტაციოდ 2027 წლის 24 თებერვალს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში
ობლიგაციებთან დაკავშირებული უფლებები და შეზღუდვები	„პროსპექტით" (მათ შორის „ობლიგაციების შეთავაზების პირობებით") განსაზღვრულის გარდა, არ არის გათვალისწინებული ობლიგაციებთან დაკავშირებული რამე განსაკუთრებული უფლებები და შეზღუდვები.
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა	ფასიანი ქაღალდების მიმოქცევა შეზღუდული არ არის.
ემიტენტის/ობლიგაციების საკრედიტო რეიტინგი	„ემიტენტს" საკრედიტო რეიტინგი აღებული არ აქვს.
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება საორიენტაციოდ 2028 წლის 24 აგვისტოს.
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: info@gcsd.ge
სავაჭროდ დაშვება	ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ განაცხადით მიმართოს „საქართველოს საფონდო ბირჟას" ან "თბილისის საფონდო ბირჟას" ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. "ემიტენტი" აკმაყოფილებს ფასიანი ქაღალდების სავაჭრო სისტემასა და ლისტინგში დაშვების შესახებ დებულების პირობებს.

	საქართველოს საფონდო ბირჟის ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე: GSE | Listing Rules. თბილისის საფონდო ბირჟის ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე: TSE | Listing Rules.
ობლიგაციების კლასი და სტატუსი	ობლიგაცია წარმოადგენს „კომპანიის“ არასუბორდინირებულ, არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. ყველა ობლიგაციას აქვს თანაბარი, იდენტური სამართლებრივი სტატუსი, ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე.
დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა	”კომპანიას” არ აქვს განსაზღვრული დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა.

ინფორმაცია შეთავაზების შესახებ:

შეთავაზება	12,500,000 აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით საორიენტაციოდ 2028 წლის 24 აგვისტოს.
ობლიგაციების განთავსების მინიმალური მოცულობა	1 ობლიგაცია.
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი).
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	1,000 (ათასი) აშშ დოლარი
ობლიგაციების რაოდენობა	12,500 (თორმეტი ათას ხუთას) ცალამდე.
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	12,500,000 (თორმეტი მილიონ ხუთასი ათასი) აშშ დოლარამდე
ობლიგაციების გამოშვების ფასი	ობლიგაციის ნომინალური ღირებულების 100%.
ობლიგაციების გამოშვების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება საორიენტაციოდ 2026 წლის 24 აგვისტოს.
ემისიის დამტკიცების შესახებ პარტნიორთა (აქციონერთა) კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებები	ემისია ავტორიზებული იქნა 2026 წლის 15 მაისის კრების გადაწყვეტილებებით
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების თარიღი	ნებისმიერი თარიღი ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, როდესაც ხდება ობლიგაციის განთავსება გადავადებული განთავსების ფასით.
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების ფასი	ობლიგაციების ნომინალურ ღირებულებას დამატებული ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების გადავადებულ განთავსების თარიღამდე დარიცხული და გადაუხდელი სარგებელი.
გამოსყიდვის ოფცია	„ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ შესაბამისად დადგენილ შემთხვევებში, „ობლიგაციებს“ გააჩნია გამოსყიდვის ოფცია,. „ემიტენტს“ უფლება ექნება გამოისყიდოს ობლიგაციები გამოსყიდვის ფასად, რომელიც შეადგენს ნომინალური ღირებულების 101%-ს გამოშვების თარიღიდან 1 წლის შემდეგ, 100.5%-ს დაფარვის თარიღამდე ბოლო 6 თვიდან 3 თვემდე, 100%-ს დაფარვის თარიღამდე ბოლო 3 თვის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს, რასაც ემატება ვადაზე ადრე გამოსყიდვის თარიღზე დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).
შეთავაზების პერიოდი	დროის მონაკვეთი „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცების შემდეგ, ამავე პროსპექტის და რელევანტური „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ფასიანი ქაღალდების შეძენა.
შეთავაზების დასრულების თარიღი	ფასიანი ქაღალდების შეთავაზების პერიოდის დასრულების თარიღი, რომელ თარიღადაც განისაზღვრება რომელიმე შემდეგი ფაქტის დადგომის თარიღი: ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების ვადის გასვლა; ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება; გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა.

ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ფასიანი ქაღალდების რიგითობა კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუუნარობის/გაკოტრების შემთხვევაში	გაკოტრების შემთხვევაში, ფასიანი ქაღალდების მფლობელები წარმოადგენენ არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებს. ,,რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რიგითობა შემდეგია: ა) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; და საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს, ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს); ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ მოვალის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები; გ) პრეფერენციული მოთხოვნები; დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც ,,რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ კატეგორიას მიეკუთვნება „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები. დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში „ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები“.
კალკულაციის და გადახდის აგენტი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ: 211359206).
დეფოლტი	თუ ადგილი ექნება „დეფოლტის შემთხვევას“, ობლიგაციონერებს შეუძლიათ პროსპექტით განსაზღვრული პირობებით მიმდინარე მოთხოვნები გამოაცხადოს ვადამოსულად და მოითხოვოს „ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა: (იხილეთ პროსპექტის თავის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, ქვეპუნქტი - 9, „დეფოლტის შემთხვევები“).

შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება	ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა სახსრები მოხმარდება არსებული ობლიგაციების რეფინანსირებას და რეკაპიტალიზაციას (კაპიტალის შემცირება/გატანა). 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 ძირითადი პირობები	ხელშეკრულება ავალდებულებს აგენტს უზრუნველყოს ობლიგაციების განთავსება მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე. განთავსების აგენტის მოვალეობაა დაეხმაროს ემიტენტს ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტაციის მომზადებაში (მათ შორის ობლიგაციების პროსპექტი), შეასრულოს განთავსების აგენტის ფუნქცია და კომპანიას გაუწიოს ობლიგაციების გამოშვებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები.
განთავსების საკომისიო	განთავსების საკომისიო არ აღემატება განთავსებული ობლიგაციების 2.0%-ს. განთავსების საკომისიოს სრულად ფარავს ემიტენტი და ინვესტორებზე არ იქნება დაკისრებული არანაირი განთავსების ხარჯი.

ინვესტორებზე დაწესებული შესაძლო გადასახადები

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

შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტი

- **კავშირი 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 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.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„ჭავჭავაძის 64ბ“

(საიდენტიფიკაციო კოდი 404890891)

ობლიგაციების ემისიის პროსპექტი

24,000,000 (ოცდაოთხ მილიონ) ევროს ექვივალენტამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების პირდაპირი, არასუბორდინირებული ობლიგაციები გამოშვებული ერთი ან რამდენიმე ემისიით, ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებად. თითოეული ემისიისთვის თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) ერთეული შესაბამის ვალუტაში; შესაბამისი ემისიის ვალუტა დაზუსტდება მისი „შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ და შესაძლოა იყოს ერთ-ერთი შემდეგთაგანი: ევრო ან აშშ დოლარი. თითოეული ემისიისთვის ფასი გამოშვებისას: ნომინალური ღირებულების 100% (ასი პროცენტი); „ობლიგაციების“ გამოშვების დეტალური პირობები, როგორიცაა შესაბამისი ემისიის ჯამური მოცულობა, პროცენტის გადახდის სიხშირე, გამოშვების ზუსტი თარიღი, ვადიანობა და წლიური განაკვეთი განისაზღვრება წინამდებარე პროსპექტითა და შესაბამისი ემისიის „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტებით“. ობლიგაციების კუპონის გადახდის სიხშირე განისაზღვრება, როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: ა) ყოველთვიური; ბ) კვარტლური; გ) ნახევარწლიური; დ) წლიური. ვადიანობა განისაზღვრება როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: 1) 2 წლიანი; 2) 3 წლიანი. ობლიგაციების ნომინალურ ღირებულებაზე დასარიცხი პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი დგინდება პოტენციური ინვესტორებისათვის ობლიგაციების შეთავაზების პროცესში, ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან / პირობებიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად). პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი უნდა იყოს შესაბამის წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტში (რომელიც მიეწოდება პოტენციურ ინვესტორების შეთავაზების პროცესში) მითითებული ზღვრის ფარგლებში. თითოეული საჯარო შეთავაზების ფარგლებში, დაუშვებელია შეთავაზების (Book-building-ის) დაწყება, წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის წარდგენისა და აღნიშნული დოკუმენტის საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდზე გასაჯაროების გარეშე. ამასთან, წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით განსაზღვრულ ფარგლებში საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ საბოლოო პროსპექტში ასახვას.ობლიგაციები წარმოადგენს არაუზრუნველყოფილ, არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

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

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

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი:

შპს „ჭავჭავაძის 64 გ" (ს/ნ: 404890891)

პასუხისმგებელი პირის განცხადება:

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

ხელმოწერილია შპს „ჭავჭავაძის 64გ" სახელით:
ხელმომწერი:

სახელი: მარინე აბვლედიანი

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა: ქ. აბვლედიანი

თარიღი: 10.08.2026

ხელმომწერი:

სახელი: ანა მიქელაძე

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა: ა. მიქელაძე

თარიღი: 10.08.2026

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის" სახელით:
ხელმომწერი:

სახელი: ქეთევან თოიძე

თანამდებობა: დირექტორის მოადგილე

ხელმოწერა: ქ. თოიძე

თარიღი: 10.08.2026

<u>მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ინვესტორთათვის:</u>

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. №1 ზვიად გამსახურდიას სანაპირო, თბილისი 0114, საქართველო. ტელ: 2 406 406. ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge ვებ-გვერდი: https://nbg.gov.ge/

პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

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

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

ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს შესაბამის განთავსების აგენტს სს „გალტ ენდ თაგარტს“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0108, პუშკინის ქ. №3, ტელ: (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: sales@gt.ge (შემდგომში **„განთავსების აგენტი“**) და შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“-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/გასაჯაროვებულ დამტკიცებულ პროსპექტს.პროსპექტის წარდგენიდან მის დამტკიცებამდე არსებითი (მატერიალური) ცვლილება არ მომხდარა, ხოლო თუკი რამე მსგავსი ცვლილება მოხდება დამტკიცებიდან შეთავაზებამდე, პროსპექტში შესაბამისად განახლდება.

ნაბეჭდი სახით პროსპექტი ხელმისაწვდომია განთავსების აგენტისადმი მიმართვის საფუძველზე.

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

დამტკიცებულია საქართველოს
ეროვნული ბანკის მიერ

დამტკიცების თარიღი

Ekaterine Mikabadze 01017014956
Digitally signed by Ekaterine Mikabadze
Date: 2026.08.11 17:22:02

---

11 აგვისტო, 2026 წელი

სარჩევი

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა 7

შესავალი 7

ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ 11

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები 15

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები 16

მოკლე ინფორმაცია ემიტენტის ბიზნესისა და შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი მატერიალური რისკ ფაქტორების შესახებ 26

შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება 27

სარეგისტრაციო დოკუმენტი 29

ძირითადი საქმიანობა 31

სტრატეგია და ამოცანები 34

გაყიდვები და მარკეტინგი 34

ბიზნესში გამოყენებული ტექნოლოგიების აღწერა 35

ბიზნესის პროცესისა და ხარისხის კონტროლის აღწერა 36

დაზღვევა 37

ინვესტიციები 37

ლიცენზიები, პატენტები 38

სასამართლო დავები 38

„ემიტენტის“ კონკურენტული გარემოს მიმოხილვა 39

ინდუსტრიის აღწერა 43

ფინანსური მიმოხილვა 52

საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა 52

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 53

სრული შემოსავლის ანგარიშგება 62

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება 72

საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება 75

კაპიტალიზაცია და დავალიანება 76

ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა 80

კომპანიის კაპიტალი 83

რისკის ფაქტორები 84

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები 84

ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები 93

შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები 106

მარეგულირებელი გარემო 113
მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი 121
კომპანიაში არსებული კორპორატიული მართვის სტანდარტის მოკლე აღწერა 121
პარტნიორთა საერთო კრება 121
სამეთვალყურეო საბჭო 122
აუდიტის კომიტეტი 125
დირექტორთა საბჭო 126
თანამშრომლები 126
ინტერესთა კონფლიქტი 127
საჩივრის შესახებ განცხადება 127
კორპორატიული მმართველობა 127
საბოლოო ბენეფიციარები 129
ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 137
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა 141
მნიშვნელოვანი ინფორმაცია 141
ობლიგაციების გამოშვების პირობები 151
ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში 184

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

შესავალი

ფასიანი ქაღალდის დასახელება:	შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“-ს („**ემიტენტი**“, “**კომპანია**“) არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები („**ობლიგაციები**“)
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404890891) **მისამართი:** საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი, №71 **ელ.ფოსტა:** info@redix.ge **ვებ-გვერდი**: https://www.redix.ge/rent/4 **ტელეფონი**: (+995 32) 220 11 22
განთავსების აგენტის/შეთავაზების განმახორციელებელი პირის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ ((საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206) **მისამართი:** ქ. თბილისი 0108, პუშკინის ქუჩა №3 **ელ.ფოსტა:** gt@gt.ge; sales@gt.ge **ვებ-გვერდი:** https://galtandtaggart.com/en **ტელეფონი:** +995 322 401 111
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	საქართველოს ეროვნული ბანკი **მისამართი:** 0114 თბილისი, საქართველო, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო №1 **ტელ:** (995 32) 2 406 406 **ელფოსტა:** info@nbg.gov.ge **ვებგვერდი:** www.nbg.gov.ge
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი:	11 აგვისტო, 2026 წელი
პროსპექტის მოქმედების ვადა	წინასწარი პროსპექტის დამტკიცებიდან 12 თვე

მნიშვნელოვანი მითითებები:

ზოგადი მიმოხილვა წარმოადგენს პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს;

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

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

ობლიგაციებში ინვესტირება საკმაოდ რისკიანია. ნებისმიერი ინვესტორი, რომელიც შეიძენს ობლიგაციებს, მზად უნდა იყოს მისი ინვესტიციის ეკონომიკური რისკიანობისათვის და გაითვალისწინოს, რომ მის მიერ შეძენილი ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის დაბრუნება დამოკიდებული იქნება ემიტენტის გადახდისუნარიანობაზე. ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობის შესაბამისად, პროსპექტში წარმოდგენილი ინფორმაცია უნდა იყოს ამომწურავი, ასახავდეს კომპანიასთან, მის საქმიანობასთან, გამოსაშვებ ფასიან ქაღალდებთან

დაკავშირებულ ყველა არსებით ინფორმაციას, იყოს გადმოცემული მოკლედ, გასაგები ენით და იძლეოდეს მისი მარტივად გაანალიზების საშუალებას. კომპანიის ან/და განთავსების აგენტის მიერ შეთავაზებასა და განთავსებასთან დაკავშირებით მოწოდებული რაიმე/ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია არ არის გამიზნული ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდებასთან დაკავშირებული რისკების სრულფასოვნად ან დამოუკიდებლად შეფასებისათვის. ყველა ინვესტორმა თავად უნდა შეაფასოს შესაბამისი პოტენციური რისკები. გარდა ამისა, ინვესტორმა შესაძლოა დაკარგოს მთლიანი ინვესტირებული თანხა ან მისი ნაწილი.

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

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

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

არცერთი პირი არ არის უფლებამოსილი კომპანიის ან განთავსების აგენტის სახელით გასცეს რაიმე ისეთი ინფორმაცია, ან გააკეთოს რაიმე განცხადება, რაც არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე პროსპექტში და ნებისმიერი ასეთი ინფორმაცია ან განცხადება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს კომპანიის ან განთავსების აგენტის მიერ ნებადართულად. წინადებარე 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 მრჩევლებთან და თავად განსაზღვროს, რამდენად კანონიერია მის მიერ ამ პროსპექტით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების შეძენა შესაბამისი საინვესტიციო კანონების ან მსგავსი კანონმდებლობისა და მარეგულირებელი ნორმების ფარგლებში.

სამომავლო განცხადებები

წინამდებარე „პროსპექტში“ მოცემული განცხადებების ნაწილი შესაძლებელია წარმოადგენდეს „სამომავლო განცხადებებს“. სამომავლო განცხადებები შეიცავს განცხადებებს, რომლებიც ეხება „კომპანიის“ გეგმებს, მოლოდინებს, პროგნოზებს, მიზნებს, სტრატეგიებს, სამომავლო მოვლენებს, სამომავლო შემოსავლებს, კაპიტალდაბანდებებს, ფინანსურ საჭიროებებს, სამომავლო ოპერაციებს, განვითარებას, ბიზნეს-სტრატეგიას და სხვა ინფორმაციას, რომელიც არ წარმოადგენს ისტორიულ ინფორმაციას. ისეთი სიტყვები, როგორიცაა „მოსალოდნელი“, „სავარაუდო“, „მიზანი“, „პოტენციური“, „ელის“, „სჯერა“, „მიზნად ისახავს“, „ვარაუდობს“ „შეიძლება“, „სურს“, „შესაძლებელია“, „გეგმა“, „მიღწევა“ და სხვა მსგავსი გამონათქვამები გამოხატავს სამომავლო განცხადებებს, მაგრამ არ არის ერთადერთი საშუალება ამგვარი განცხადებების იდენტიფიცირებისთვის. თავიანთი ბუნებიდან გამომდინარე, სამომავლო განცხადებები შეიცავს დამახასიათებელ რისკებს და გაურკვევლობებს, როგორც ზოგადს, ასევე კონკრეტულს, და არსებობს რისკი, რომ ვარაუდები, პროგნოზები და სხვა სამომავლო განცხადებები ვერ იქნება მიღწეული. აღნიშნული

რისკები, გაურკვევლობები და სხვა ფაქტორები, მათ შორის, მოიცავს „რისკის ფაქტორებში“ და ასევე „პროსპექტის“ სხვა ნაწილებში ჩამოთვლილ ფაქტორებს. ინვესტორებმა უნდა გაითვალისწინონ, რომ ზოგიერთმა მნიშვნელოვანმა ფაქტორმა შესაძლებელია გამოიწვიოს ფაქტობრივი შედეგები, რომლებიც არსებითად განსხვავდება სამომავლო განცხადებებში მოცემული გეგმებისგან, მიზნებისგან, მოლოდინებისგან, ვარაუდებისგან და განზრახვებისგან. შესაბამისად, ინვესტორები ზედმეტად არ უნდა დაეყრდნონ სამომავლო განცხადებებს და, სამომავლო განცხადებების განხილვისას, ფრთხილად უნდა გაანალიზონ აღნიშნული ფაქტორები და სხვა გაურკვევლობები და მოვლენები. წინამდებარე „პროსპექტში“ სამომავლო განცხადებები მოცემულია „პროსპექტის“ დამტკიცების თარიღისათვის არსებული მდგომარეობით. „კომპანია“ არ იღებს ვალდებულებას განაახლოს ან შეასწოროს რომელიმე მათგანი (ახალი ინფორმაციის, სამომავლო მოვლენების ან სხვა საფუძვლით), გარდა გამოსაყენებელი სამართლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. „კომპანია“ არ აკეთებს რაიმე განცხადებას ან ვარაუდს და არ იძლევა რაიმე გარანტიას, რომ სამომავლო განცხადებებით ნავარაუდები შედეგები მიღწეულ იქნება, და ამგვარი სამომავლო განცხადებები, თითოეულ შემთხვევაში, წარმოადგენს რამდენიმე მოსალოდნელი სცენარიდან ერთ-ერთს და არ შეიძლება განხილულ იქნას როგორც ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ან სტანდარტული სცენარი. წინამდებარე გამაფრთხილებელი განცხადებები ეხება „კომპანიის“ ან „კომპანიის“ სახელით მოქმედი ნებისმიერი პირის მიერ გაკეთებულ ყველა სამომავლო განცხადებას და ასევე წინამდებარე „პროსპექტში“ მოცემულ, მესამე პირების მიერ გაკეთებულ ნებისმიერ პროგნოზს.

გაფრთხილება

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

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

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

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

ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

„ემიტენტი“ არის შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“. მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი, №71. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა. კომპანია 2011 წელს დააარსა საქართველოში რეგისტრირებულმა კომპანიამ შპს „ბიზნეს ცენტრი ვაჟაზე“ (ს/ნ: 204853088).

„კომპანია“ ფლობს თბილისში, ჭავჭავაძის №64ა-ში მდებარე ბიზნეს ცენტრს, რომლის ძირითადი საქმიანობაა იჯარით გასცეს თავისივე საკუთრებაში არსებული საოფისე და კომერციული სივრცეები. „ჭავჭავაძის 64ბ“ აერთიანებს 19 სართულიან A კლასის[1] ბიზნეს ცენტრს თანამედროვე არქიტექტურითა და გამორჩეული ფასადით. პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის კომპანიას დასაქმებული ჰყავს 14 თანამშრომელი. კომპანიის მთავარი მომხმარებლები არიან საერთაშორისო და ადგილობრივი კომპანიები, დიპლომატიური კორპუსები და საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტები.

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

ქონების სახელწოდება	მისამართი	ჯამური საიჯარო ფართობი *(კვ.მ)*	წმინდა საიჯარო ფართობი *(კვ.მ)*
ბიზნეს ცენტრი ჭავჭავაძე	ჭავჭავაძის გამზირი №64ა	13,476	13,237

„კომპანიის“ საინვესტიციო ქონების დატვირთულობა შესაბამისი პერიოდებისთვის:

თარიღი	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2024	31 დეკემბერი, 2025
დატვირთულობის მაჩვენებელი[2]	90.5%	95.76%	96.87%

მოკლე ინფორმაცია სექტორთან დაკავშირებით

თბილისის საოფისე უძრავი ქონება

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

თბილისში გასაქირავებელი ბიზნესცენტრების ჯამურმა ფართობმა გასული ათწლეულის განმავლობაში მნიშვნელოვანი ზრდა აჩვენა, 2015 წელს დაახლოებით 190,000 კვ.მ-დან 2025 წელს 358,000 კვ.მ-მდე. ეს 88%-იანი ზრდა განპირობებულია როგორც თანამედროვე ხარისხის საოფისე ფართებზე მზარდი მოთხოვნით, ასევე ეკონომიკური ზრდითა და ქალაქის როლით, რომელიც ქვეყნის მთავარი ბიზნეს ჰაბის როლს ასრულებს. დაგეგმილი პროექტების

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

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

ფონზე მოსალოდნელია, რომ აღმავალი ტენდენცია გაგრძელდება და ახალი ბიზნეს ცენტრების დიდი ნაწილი მაღალი კლასის იქნება.

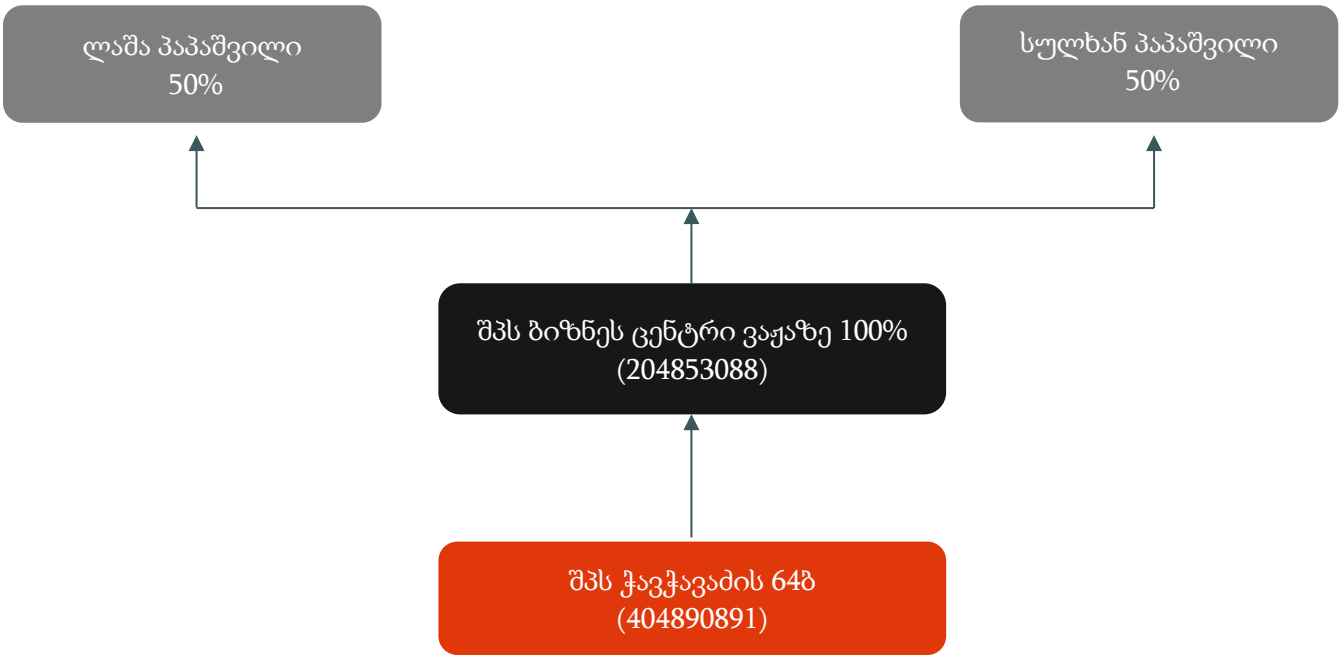
საოფისე უძრავი ქონების სექტორი იყოფა ფასების სეგმენტების მიხედვით - მაღალი (upscale ≥ $23 ერთ კვ.მ.-ზე), საშუალო (midscale $14-23 ერთ კვ.მ.-ზე) და ბიუჯეტური (≤ $14 ერთ კვ.მ.-ზე) ბიზნეს ცენტრები, რომელთაგანაც მაღალი კლასის კატეგორია თანამედროვე ხარისხის ოფისებით, მოსახერხებელი ლოკაციითა და ერთიანი პროფესიონალური მენეჯმენტით ხასიათდება.

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

კომპანიის პარტნიორები და ბენეფიციარი მფლობელები

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

ემიტენტის სტრუქტურა პროსპექტის მომზადების თარიღის მდგომარეობით შემდეგნაირად გამოიყურება:



ემიტენტის აქტივები გეოგრაფიულად მდებარეობს საქართველოში, კერძოდ დედაქალაქ თბილისში.

ემიტენტის მენეჯმენტი

ანა მიქელაძე - არის „ემიტენტის“ და რედიქს ჯგუფში შემავალი სხვა რამდენიმე კომპანიის დირექტორი.

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

შეთავაზებაში ჩართული პირები:

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი: ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „ბეიკერ ტილი ჯორჯია“ (ს/ნ: 211325056). მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ბამბის რიგი 7, ელ-ფოსტა: office@bakertilly.ge

„ემიტენტის“ დეპოზიტარი: სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ: 204935400), ტელეფონი: (+995 32) 2 50 02 11, მისამართი: თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის №71, მე-10 ბლოკი

განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ: 211359206); მისამართი: ქ. თბილისი 0108, პუშკინის ქუჩა №3; ელ.ფოსტა: gt@gt.ge ; sales@gt.ge; ვებ-გვერდი: https://galtandtaggart.com/en; ტელეფონი: (+995 32) 2 401 111.

კომპანიას ხელშეკრულება/ხელშეკრულებები აქვს გაფორმებული სს „გალტ ენდ თაგარტთან“, როგორც განთავსების აგენტთან და კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან. განთავსების აგენტის მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება სს „გალტ ენდ თაგარტს“ ავალდებულებს უზრუნველყოს ობლიგაციების განთავსება მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე (Best Effort-ის პირობებში). სს „გალტ ენდ თაგარტის“, როგორც განთავსების აგენტის, ვალდებულებაა შეასრულოს განთავსების აგენტის ფუნქცია, ხოლო როგორც კალკულაციისა და გადახდის აგენტის მოვალეობაა კუპონისა და ძირითადი თანხის კალკულაცია და ანგარისწორება, პროსპექტითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით/ფარგლებში.

ინვესტორებზე დაწყებული შესაძლო გადახდები

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 აგენტისა“ და სს „საქართველოს ბანკის“ საბოლოო მფლობელია ლონდონის საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებული კომპანია Lion Finance Group PLC. ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) ხელმძღვანელი ჯგუფის დონეზე ზედამხედველობას უწევს „განთავსების აგენტს“. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, „განთავსების აგენტსა“ და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, „განთავსების აგენტსა“ და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის, 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 საწყისებზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისგან „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

მომდევნო ცხრილებში შეჯამებულია „კომპანიის“ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების ძირითადი ინდიკატორები, რომელიც ეფუძნება ინდივიდუალურ აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას (2025, 2024 და 2023 წლებისთვის). აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს, IFRS) შესაბამისად. 2025 და 2023 წლებისთვის მომზადებული წლიური აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის არამოდიფიცირებული მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აბზაცით. 2024 წლისთვის მომზადებული წლიური აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის არამოდიფიცირებული.

2025 წლის აუდიტირებული ანგარიშგება, ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა

კომპანიის აუდიტორი ყურადღებას ამახვილებს ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების იმ შენიშვნებზე, რომლებშიც მოცემულია კომპანიის ლიკვიდურობის რისკის ამსახველი ინფორმაცია. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ სარეგისტრაციო დოკუმენტი, საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის ქვეთავი.

2023 წლის აუდიტირებული ანგარიშგების მნიშვნელოვანი გარემოებები

აუდიტორი ყურადღებას ამახვილებს ფინანსური ანგარიშგების იმ შენიშვნებზე, სადაც აღწერილია კომპანიის მოკლევადიანი ლიკვიდურობის რისკისა და მისი მოგვარების მიზნით 2024 წელს კომპანიის კაპიტალის ზრდისა, დედა კომპანიისა და მაკონტროლებელი პირების მიერ განხორციელებული სხვა ქმედებები. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ სარეგისტრაციო დოკუმენტი, საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის ქვეთავი.

აღსანიშნავია, რომ 2023 წელს კომპანიამ წარმატებით აღმოფხვრა ლიკვიდურობის რისკი, ვინაიდან მოახერხა ლევერიჯის შემცირება და ობლიგაციების გამოშვებით ლიკვიდურობის გაუმჯობესება.

სრული შემოსავლის ანგარიშგება	**2025** (აუდიტირებული)	**2024** (აუდიტირებული)	**2023** (აუდიტირებული)
საოპერაციო შემოსავალი	13,394	9,883	7,640
საოპერაციო ხარჯები	(1,553)	(1,505)	(1,300)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(121)	(147)	(148)
მოგება საოპერაციო საქმიანობიდან	**11,720**	**8,231**	**6,192**
საოპერაციო მოგების მარჟა	***87.5%***	***83.3%***	***81.0%***
სხვა შემოსავალი/ხარჯები (ნეტო)	(2,150)	3,288	8,266
ფინანსური ხარჯები (ნეტო)	(4,838)	(5,525)	(4,646)
მიმდინარე წლის მოგება	**4,732**	**5,994**	**9,812**

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების ძირითადი მაჩვენებლები, ათასი ლარი	**31.12.2025** (აუდიტირებული)	**31.12.2024** (აუდიტირებული)	**31.12.2023** (აუდიტირებული)
მიმდინარე აქტივები, სულ	10,928	4,439	4,353
გრძელვადიანი აქტივები, სულ	91,775	91,976	87,335
სულ აქტივები	**102,703**	**96,415**	**91,688**
მიმდინარე ვალდებულებები, სულ	41,324	4,937	27,914
გრძელვადიანი ვალდებულებები, სულ	26,708	61,539	47,510
სულ ვალდებულებები	**68,032**	**66,476**	**75,424**
განთავსებული კაპიტალი*	38,654	38,654	30,973
დაუფარავი ზარალი	-3,983	-8,715	-14,709
სულ საკუთარი კაპიტალი	**34,671**	**29,939**	**16,264**
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი	**102,703**	**96,415**	**91,688**

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

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

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები

ქვემოთ წარმოდგენილი კოეფიციენტები 2025, 2024 და 2023 წლებზე დათვლილია აუდიტირებული რიცხვების გამოყენებით, თუმცა თავად კოეფიციენტები არ არის წარმოდგენილი ფასს-ის (ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების) შესაბამისად, არ არის აუდიტირებული და არ არის „ემიტენტის“ ოპერაციული ეფექტურობის საზომი ფასს-ის მიხედვით.

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

კოეფიციენტის დასახელება:	პრო ფორმა სცენარი 1	პრო-ფორმა სცენარი 2	2025	2024	2023
ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები					
1. პროცენტიანი ვალდებულებებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი	4.47x	4.47x	1.81x	2.05x	4.15x
2. პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი	1.91x	1.92x	2.17x	1.41x	1.08x
3. პროცენტიანი ვალდებულებები/EBITDA-სთან	7.18x	7.18x	5.67x	7.32x	10.65x
4. მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.78x	0.78x	0.61x	0.64x	0.74x
მომგებიანობის კოეფიციენტები					
5. უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე	n/a	n/a	4.75%	6.37%	11.48%
6. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე	n/a	n/a	14.65%	25.95%	80.86%
7. ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი	n/a	n/a	17.88%	9.00%	9.71%
8. საოპერაციო მოგების მარჟა	n/a	n/a	86.77%	83.28%	81.05%
9. EBITDA მარჟა	n/a	n/a	87.72%	84.77%	82.98%
10. წმინდა მოგების მარჟა	n/a	n/a	37.41%	60.65%	128.43%
ლიკვიდურობის კოეფიციენტები					
11. ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	0.09x	0.09x	0.09x	0.04x	0.00x

12. ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	1.82x	1.82x	0.21x	0.78x	0.01x
13. საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი	4.54x	4.54x	-0.82x	-0.82x	-0.49x
14. მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	2.25x	2.25x	0.26x	0.90x	0.16x
15. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი[3]	1.93x	1.94x	2.22x	0.67x	0.58x
16. საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი	n/a	n/a	0.32x	-0.18x	0.33x
საოპერაციო კოეფიციენტები					
17. ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ბრუნვის კოეფიციენტი	n/a	n/a	0.14x	0.11x	0.09x
ობლიგაციების კოვენანტები*					
კონსოლიდირებული ლევერიჯის კოეფიციენტი (<=6.5x)	7.15x	7.15x	5.64x	7.28x	10.59x
სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (>=1.2x)	1.30x	1.31x	1.48x	2.00x	0.39x
LTV კოეფიციენტი (<=85%)	0.87x	0.87x	0.68x	0.67x	0.78x

(i) იმ კოეფიციენტების კალკულაციის მიზნებისთვის, რომლებიც მოიცავს სასესხო ვალდებულებებსა და ობლიგაციებს, პრო-ფორმა კალკულაციებში დამატებით გათვალისწინებულია ზემოხსენებულ ვალდებულებებზე 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტი, თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ დარიცხულ პროცენტს კომპანია ჩაფარავს საოპერაციო ფულადი სახსრებით და, შესაბამისად, კომპანიის ჯამური დავალიანება იქნება მხოლოდ 24 მილიონი ევროს ექვივალენტის ტოლი, რისი გათვალისწინებითაც უმჯობესდება ლევერიჯის კოეფიციენტები.

(ii) აღსანიშნავია, რომ 2025 წელს ერთ-ერთმა მოიჯარემ ნაადრევად გაწყვიტა ემიტენტთან გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება. სანაცვლოდ, კომპანიამ მოიჯარისგან მიიღო კომპენსაცია იჯარის უწყვეტობის ვადის დარღვევისთვის. აღნიშნული თანხა წარმოადგენს 2025 წლის განმავლობაში მიღებულ საოპერაციო შემოსავალს, თუმცა, მიუხედავად ამისა, ჯამური 1,030 ათასი ლარის (მოიჯარის 18 თვის ქირის შესაბამისი თანხა) კომპენსაციიდან კალკულაციებში გათვალისწინებულია მხოლოდ 2025 წლის დარჩენილი 5 თვის შესაბამისი ქირა, 286 ათასი ლარი. აღსანიშნავია, რომ მომდევნო პერიოდებში მსგავსი შემოსავლების მიღება არ არის მოსალოდნელი / გარანტირებული.

(iii) კომპანია გეგმავს, რომ 24 აგვისტოს გამოუშვას 16.8 მილიონი ევროს ეკვივალენტი მოცულობის ობლიგაციები (არსებული ობლიგაციების რეფინანსირების და კაპიტალის გატანის მიზნობრიობით), საიდანაც მინიმუმ 6 მილიონის გამოშვება მოხდება ევროში, ხოლო დარჩენილი მოცულობის ექვივალენტ დოლარში. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიას მიმდინარე მდგომარეობით არ აქვს ზუსტი ინფორმაცია/გადაწყვეტილება იმის შესახებ, თუ რა ვალუტაში მოხდება დარჩენილი 7.2 მილიონი ევროს ექვივალენტი მოცულობის ტრანშის გამოშვება, კოეფიციენტების ცხრილში განხილულია ყველაზე ნეგატიური სცენარი, კერძოდ სრული ზემოხსენებული მოცულობის დოლარში განთავსება (იქიდან გამომდინარე, რომ დოლარის ობლიგაციებზე ბაზარზე შედარებით მაღალი პროცენტია მოსალოდნელი, იზრდება საპროცენტო ხარჯი და, შესაბამისად, უარესდება DSCR/ICR კოეფიციენტები). თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ მიმდინარე გეგმით კომპანიის მყარი მოლოდინია, რომ პაშა ბანკის ევროს სესხის რეფინანსირება მოხდება იგივე ვალუტაში. ამ (პრო-ფორმა 1) სცენარის შესაბამისი ICR და DSCR კოეფიციენტები უტოლდება 2.03x-ს და 2.05x-ს, შესაბამისად.

(iv) პრო-ფორმა კალკულაციები მოიცავს შემდეგი ტრანზაქციების ეფექტს:

- 24 მილიონ ევრომდე ობლიგაციების პროგრამის ფარგლებში მიღებული სახსრები გამოყენებული იქნება შემდეგი თანმიმდევრობით:
    - პირველ რიგში, წინამდებარე პროსპექტის საფუძველზე ობლიგაციების გამოშვებისა და განთავსებიდან მიღებული სახსრებით მოხდება ემიტენტის მიერ 2024 წლის 22 აგვისტოს გამოშვებული ობლიგაციების (10 მილიონი აშშ დოლარისა (ISIN GE 2700604897) და 3 მილიონი ევროს (ISIN GE 2700604889) მოცულობით) სრული რეფინანსირება;
    - მეორე რიგში, ემიტენტის მიერ 2024 წლის 22 აგვისტოს გამოშვებული ობლიგაციების (10 მილიონი აშშ დოლარისა (ISIN GE 2700604897) და 3 მილიონი ევროს (ISIN GE 2700604889) მოცულობით) სრული

[3]აღსანიშნავია, რომ 2024 წელს კომპანიამ წინასწარ დაარეფინანსირა ვალდებულებების ნაწილი დედა კომპანიიდან კაპიტალის გზით შემოტანილი 7 მილიონი ლარით. მოცემული კოეფიციენტი, ობლიგაციების კოვენანტისგან განსხვავებით, არ ითვალისწინებს შემოტანილი კაპიტალის ეფექტს.

რეფინანსირების შემდეგ, პროგრამის ლიმიტის ფარგლებში დარჩენილი თანხები (ქვემორე პუნქტში მითითებული სს „პაშა ბანკის“ წინაშე არსებული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის გათვალისწინებული 7.2 მილიონი ევროს ლიმიტის გამოკლებით) მოხმარდება ემიტენტის კაპიტალის შემცირებას.

- მესამე რიგში, იმ შემთხვევაში, თუ ემიტენტმა გადაწყვიტა სს „პაშა ბანკთან“ 2024 წელს გაფორმებული საკრედიტო მომსახურებაზე გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე სს „პაშა ბანკის“ წინაშე არსებული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირება, პროგრამის ფარგლებში დარჩენილი 7.2 მილიონი ევრო გამოყენებული იქნება აღნიშნული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირების მიზნობრიობით. იქიდან გამომდინარე, რომ მიმდინარედ ემიტენტს არ აქვს გადაწყვეტილი, დაფარავს თუ არა პაშასგან მიღებულ სესხს, პრო-ფორმა კალკულაციებში წარმოდგენილია კოეფიციენტების ორი ვერსია: (1) სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირების, (2) სასესხო ვალდებულებების შენარჩუნების და პროგრამის მხოლოდ ზემოხსენებული ორი მიზნობრიობით გამოყენების ქეისი. სესხების რეფინანსირებასთან დაკავშირებულ გადაწყვეტილებას გავლენა არ აქვს კომპანიის ჯამურ ლევერიჯზე, რომელიც ორივე შემთხვევაში შეადგენს 24 მილიონ ევროს. მხოლოდ მცირედით იცვლება კომპანიის DSCR და ICR კოეფიციენტები. უნდა აღინიშნოს, რომ ემიტენტს პაშა ბანკისგან მიღებულ სესხზე საშეღავათო პერიოდი აქვს 2028 წლის ოქტომბრამდე, შესაბამისად, სხვაობა არის მცირე, მხოლოდ პროცენტის გადახდის ნაწილში. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, თუ ემიტენტის მიერ არ იქნება მიღებული სს „პაშა ბანკის“ წინაშე არსებული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირების გადაწყვეტილება, ემიტენტი არ განიხილავს აღნიშნული თანხის ალტერნატიულ გამოყენებას.

- პრო ფორმა სცენარი 1 მოიცავს პროგრამის სრულად განთავსების სცენარს, რა შემთხვევაშიც:
  - 10 მილიონი დოლარის და 3 მილიონი ევროს ექვივალენტი თანხები მომხმარდება არსებული ობლიგაციების რეფინანსირებას;
  - მეორე რიგში, პაშა ბანკის სესხის რეფინანსირებისთვის განკუთვნილი ლიმიტის გამოკლებით, პროგრამის ლიმიტის ფარგლებში დარჩენილი თანხები მოხმარდება კაპიტალის შემცირებას;
  - 7.2 მილიონი ევრო მოხმარდება პაშა ბანკის სესხების რეფინანსირებას;
- პრო ფორმა სცენარი 2 მოიცავს პროგრამის ნაწილობრივ განთავსების სცენარს, რა შემთხვევაშიც:
  - 10 მილიონი დოლარის და 3 მილიონი ევროს ექვივალენტი თანხები მომხმარდება არსებული ობლიგაციების რეფინანსირებას;
  - მეორე რიგში, პაშა ბანკის სესხის რეფინანსირებისთვის განკუთვნილი ლიმიტის გამოკლებით, პროგრამის ლიმიტის ფარგლებში დარჩენილი თანხები მოხმარდება კაპიტალის შემცირებას;
  - 7.2 მილიონი ევროს ლიმიტი არ მოხმარდება პაშა ბანკის სესხების რეფინანსირებას, თუმცა განსაზღვრული/განკუთვნილი იქნება მხოლოდ ამ მიზნობრიობისთვის;

აღსანიშნავია, რომ 2026 წლის 1 აპრილს განხორციელდა კაპიტალის ზრდა 782 ათასი დოლარის (2,113 ათასი ლარი) ოდენობით, ამ თანხით კომპანიამ წინსწრებით დაფარა TBC ბანკში არსებული სესხი სრულად, 678 ათასი ევროს ოდენობით. ზემოხსენებულ ცხრილში პრო-ფორმა კოეფიციენტები დათვლილია ამ ეფექტის გარეშე. იმის გათვალისწინებას, რომ კომპანიამ TBC ბანკის სესხის ჩაფარვით გაიუმჯობესა ლევერიჯი და შეიმცირა საპროცენტო ხარჯები, ობლიგაციების კოვენანტების მაჩვენებლებზე აქვს შემდეგი ზეგავლენა:

კოეფიციენტის დასახელება	პრო-ფორმა სცენარი 1	პრო-ფორმა სცენარი 2
კონსოლიდირებული ლევერიჯის კოეფიციენტი (<=6.5x)	6.96x	6.96x
სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (>=1.2x)	1.35x	1.35x
LTV კოეფიციენტი (<=85%)	0.85x	0.85x

TBC ბანკის სესხის რეფინანსირების ეფექტის გათვალისწინებით, კომპანია აკმაყოფილებს ამ ოლიგაციების პროსპექტით გაწერილ ყველა ფინანსურ კოვენანტს.

განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

„კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს მინუს 30,397 ათას ლარს, კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად წარმოადგენს 0.26-სა და 0.21-ს. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი შეადგენდა მინუს 498 ათას ლარს, მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად 0.90 და 0.78.

უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი ძირითადად განპირობებულია იმით, რომ კომპანიის მიერ 2024 წლის 22 აგვისტოს გამოშვებული 10 მილიონი დოლარისა და 3 მილიონი ევროს ობლიგაციებს, აღებული სასესხო ვალდებულებების ნაწილთან ერთად, დარჩენილი აქვს 1 წელზე ნაკლები ვადიანობა. მას შემდეგ, რაც ახალი ობლიგაციებით მოხდება არსებული სასესხო ვალდებულებების / ობლიგაციების რეფინანსირება, მკვეთრად გაუმჯობესდება კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი და ლიკვიდურობის კოეფიციენტები და კომპანია შეძლებს 1 წლის მანძილზე მიმდინარე საქმიანობის დაფინანსებას.

იმ შემთხვევაში, თუ ზემოაღნიშნული ემისია ვერ განხორციელდა, ან მოზიდული სახსრები არასაკმარისი აღმოჩნდა, კომპანიის მაკონტროლებელი პირები, დედა კომპანიის მეშვეობით, უზრუნველყოფენ კომპანიის კაპიტალის ზრდას მინიმუმ 8.5 მილიონი აშშ დოლარით, არსებული ობლიგაციებით ნაკისრი ვალდებულებების დაფარვის ვადამდე. ობლიგაციების დარჩენილი მოცულობის ჩაფარვა მოხდება კომპანიის საოპერაციო ფულადი სახსრებით / მომგებიანობით და იმ დროისთვის გაცემული სესხებიდან მიღებული გადახდებით. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, არ არსებობს რაიმე გარანტია, რომ დედა კომპანია შემოიტანს ზემოხსენებულ თანხას ლიკვიდობის რისკის აღმოსაფხვრელად. აღნიშნული თანხების ჯამი საკმარისი იქნება კომპანიის ლიკვიდურობის პრობლემების დასაძლევად მომავალი 12 თვის განმავლობაში.

ზემოხსენებული მაჩვენებლები პრო-ფორმა ეფექტით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

	2025 - პრო-ფორმა*
საბრუნავი კაპიტალი	6,072
მიმდინარე კოეფიციენტი	2.25
სწრაფი კოეფიციენტი	1.82

* იქიდან გამომდინარე, რომ ზემოთ წარმოდგენილ ორ პრო-ფორმა ქეისს შორის სხვაობა არის მხოლოდ საპროცენტო ხარჯი, ისეთი მაჩვენებლები, როგორიცაა მიმდინარე აქტივები და მიმდინარე ვალდებულებები, ორივე ქეისში ერთი და იგივე მონაცემს უტოლდება. შესაბამისად, ზემოხსენებული კოეფიციენტები არ იცვლება პრო-ფორმა სცენარის მიხედვით.

კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

1. **პროცენტიანი ვალდებულებებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი** - კომპანიის პროცენტიანი ვალდებულებები შეფარდებული საკუთარ კაპიტალთან;
2. **პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი** - EBIT შეფარდებული საპროცენტო ხარჯებთან;
3. **პროცენტიანი ვალდებულებები/EBITDA-სთან** - კომპანიის პროცენტიანი ვალდებულებები შეფარდებული EBITDA-სთან.
4. **მთლიანი ვალის კოეფიციენტი** - პროცენტიანი ვალდებულებები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
5. **უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე** - წმინდა მოგება შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო აქტივებთან;

6. **უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე** - წმინდა მოგება შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კაპიტალთან;
7. **ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი** - EBIT შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო ჯამურ აქტივებს გამოკლებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო მოკლევადიანი ვალდებულებები;
8. **საოპერაციო მოგების მარჟა** - EBIT შეფარდებული შემოსავალთან;
9. **EBITDA მარჟა** - EBITDA შეფარდებული შემოსავალთან;
10. **წმინდა მოგების მარჟა** - წმინდა მოგება შეფარდებული შემოსავალთან;
11. **ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები** - ლიკვიდური აქტივები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
12. **საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი** - შემოსავალი შეფარდებული პერიოდის საშუალო მოკლევადიანი აქტივების და საშუალო მოკლევადიანი ვალდებულებების სხვაობასთან;
13. **ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები** - ლიკვიდური აქტივები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
14. **მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი** - მოკლევადიანი აქტივები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
15. **სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი -** EBITDA გაყოფილი სასესხო ვალდებულებების მომსახურების ხარჯზე;
16. **საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი** - საოპერაციო საქმიანობით წარმოქმნილი ნეტო ფულადი სახსრები შეფარდებული უკანასკნელი ორი ფისკალური წლის საშუალო მიმდინარე ვალდებულებებთან;
17. **ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი** - შემოსავალი შეფარდებული ბოლო ორი პერიოდის საშუალო საინვესტიციო ქონებასა და საშუალო ძირითად საშუალებებთან;

აღნიშნული კოეფიციენტების დათვლისას გამოყენებული ფინანსური მაჩვენებლის დათვლის დეფინიციები შემდეგნაირია:

- **შემოსავლები:** საიჯარო და სხვა შემოსავლების ჯამი. აღსანიშნავია, რომ 2025 წელს ერთ-ერთმა მოიჯარემ ნაადრევად გაწყვიტა ემიტენტთან გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება. სანაცვლოდ, კომპანიამ მოიჯარისგან მიიღო პირგასამტეხლო იჯარის უწყვეტობის ვადის დარღვევისთვის. ჯამური პირგასამტეხლო შეადგენდა 1,030 ათას ლარს (მოიჯარის 18 თვის ქირის შესაბამისი თანხა), საიდანაც შემოსავლების კალკულაციებში გათვალისწინებულია მხოლოდ 2025 წლის დარჩენილი 5 თვის შესაბამისი ქირა, 286 ათასი ლარი. აღსანიშნავია, რომ მომდევნო პერიოდებში მსგავსი შემოსავლების მიღება არ არის მოსალოდნელი.
- **პროცენტიანი ვალდებულებები:** კომპანიის ყველა ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს ობლიგაციებიდან, სესხებიდან და საიჯარო ვალდებულებებიდან;
- **ლიკვიდური აქტივები:** ფული და ფულის ეკვივალენტებს პლუს მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები;
- **სასესხო ვალდებულებების მომსახურების ხარჯი:** კრედიტორთა მიმართ ჯამური ფულადი „ვალდებულების“ მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის ჯამი (რეფინანსირების ეფექტის გამოკლებით);
- **EBITDA** (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): **EBIT** + ცვეთა და ამორტიზაცია;
- **EBIT** (Earnings Before Interest and Taxes): კომპანიის ძირითად საოპერაციო შემოსავალს გამოკლებული საოპერაციო ხარჯები, ცვეთა და ამორტიზაცია.
- **საპროცენტო ხარჯები:** მოიცავს ობლიგაციების, ფინანსური ინსტიტუტებისგან მიღებულ სესხებისა და საიჯარო ვალდებულებების საპროცენტო ხარჯს, ისევე როგორც ობლიგაციების განთავსების ხარჯების ფინანსური ამორტიზაციას.

ობლიგაციების კოვენანტები:

ობლიგაციების კოვენანტების გამოთვლის მეთოდოლოგიაზე დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „ობლიგაციების შეთავაზების პირობები“, ქვეთავი (4) დათქმები.

მატერიალური ცვლილებების აღწერა კოეფიციენტებში:

- ბოლო წლების განმავლობაში საგრძნობლად არის გაუმჯობესებული კომპანიის საოპერაციო და EBITDA მარჟები, რაც გამოწვეულია იმით, რომ, ერთი მხრივ, დატვირთულობის და, მეორე მხრივ, საიჯარო ფასის ზრდის ხარჯზე, გაიზარდა კომპანიის შემოსავლები, ხოლო კომპანიის საოპერაციო ხარჯები მეტნაკლებად ფიქსირებული ხასიათისაა. EBITDA-ს ზრდას დადებითი ეფექტი ჰქონდა ისეთ კოეფიციენტებზე, როგორიცაა პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი, DSCR, პროცენტიანი ვალდებულებების EBITDA-სთან შეფარდება და ა.შ;
- 2024 და 2025 წლებში წინა პერიოდის ანალოგიურ მაჩვენებლებთან შედარებით შედარებით შემცირებულია მომგებიანობის მაჩვენებლები (ROA, ROE, წმინდა მოგების მარჟა) წმინდა მოგების დონეზე, რაც გამოწვეულია კომპანიის წმინდა მოგების შემცირებით. მოგება შემცირებულია არაფულადი ხარჯების ეფექტის გამო, კერძოდ, ერთი მხრივ, მაღალი ზარალით კურსთაშორისი სხვაობიდან, ხოლო, მეორე მხრივ, მცირე ზარალით საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილებიდან. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ 2023 წელს ძალიან მაღალი დაფიქსირდა მოგება საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილებიდან, რაც გამოწვეული იყო საინვესტიციო ქონების დატვირთულობის მკვეთრი ზრდით;
- 2025 წელს მნიშვნელოვნად დაბალია კომპანიის ლიკვიდურობის კოეფიციენტები, რაც გამოწვეულია იმით, რომ კომპანიას მოკლევადიან ვალდებულებებში უზის 2024 წელს გამოშვებული 10 მილიონი დოლარის და 3 მილიონი ევროს ობლიგაციები. ობლიგაციების ემისიის შემდეგ მოხდება არსებული ობლიგაციების რეფინანსირება, რაც პრო-ფორმა ეფექტით საგრძნობლად აუმჯობესებს ლიკვიდურობის ყველა კოეფიციენტს;
- პრო-ფორმა ქეისს შემდეგი გავლენა აქვს ზემოხსენებულ კოეფიციენტებზე:
    - იზრდება ლევერიჯის და ჯამურ სასესხო ვალდებულებებთან დაკავშირებული სხვა კოეფიციენტები, იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანია პროგრამით იმატებს ვალდებულებებს და ჯამური პროცენტიანი ვალდებულებები (საიჯარო ვალდებულებების გამოკლებით) აღწევს 24 მილიონ ევროს;
    - იზრდება ის კოეფიციენტები, რომლებშიც მნიშვნელის შემადგენელი კომპონენტია კაპიტალი (პროცენტიანი ვალდებულებებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი, პროცენტიანი ვალდებულებები მთლიან კაპიტალიზაციასთან), რადგან კომპანია ზემოხსენებული დამატებითი ფულადი სახსრებით გეგმავს კაპიტალის შემცირებას;
    - უმჯობესდება პროცენტის დაფარვის და DSCR კოეფიციენტები, რადგან სამომავლო ობლიგაციების საორიენტაციო საპროცენტო განაკვეთი მნიშვნელოვნად დაბალია 2024 წელს გამოშვებული ობლიგაციების კუპონის განაკვეთზე;
    - უმჯობესდება ლიკვიდურობის კოეფიციენტები, რადგან მიმდინარედ მოკლევადიან ვალდებულებებში არსებული ობლიგაციები რეფინანსირების შედეგად გადავა გრძელვადიან ვალდებულებებში.

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით

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

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

საკრედიტო რეიტინგის მინიჭების პროცესში Fitch Ratings იყენებს მის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებულ მეთოდოლოგიას. „ემიტენტი“ ოპერირებს უძრავი ქონების მართვის ინდუსტრიაში, შესაბამისად, ანალიზის პროცესში გამოყენებულია სექტორი EMEA Real Estate (ევროპის, შუა აზიის და აფრიკის უძრავი ქონება).

ხარისხობრივი და სხვა კომპონენტების გათვალისწინებით, „კომპანიის“ საკრედიტო რეიტინგი მოსალოდნელია, რომ იქნება შედარებით ნაკლები, უფრო ზუსტად კი, არაუმეტეს ქვეყნის რეიტინგისა. ქვემოთ წარმოდგენილი ანალიზი არ მოისაზრებს იმას, რომ „კომპანია“ განეკუთვნება იმ რეიტინგს, რომელიც ქვემოთ გაზიარებული კოეფიციენტების შედეგად მიიღება. ასევე, გასათვალისწინებელია, რომ საკრედიტო სააგენტოები ძირითადად ყურადღებას ამახვილებენ კომპანიების საპროგნოზო მონაცემებზე, ხოლო შემოთავაზებული ანალიზი დაყრდნობილია მხოლოდ ისტორიულ შედეგებზე.

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

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:

	ფინანსური კოეფიციენტები					Fitch Ratings საკრედიტო რეიტინგი				
	31 დეკემბერი 2025 პრო ფორმა სცენარი 1	31 დეკემბერი 2025 პრო ფორმა სცენარი 2	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2025 პრო ფორმა სცენარი 1	31 დეკემბერი 2025 პრო ფორმა სცენარი 2	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
დივიდენდის დაფარვის კოეფიციენტი	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	a	a	a	a	a
სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი	0.78 x	0.78 x	0.59 x	0.63 x	0.77 x	ccc	ccc	bb	b	ccc
არაუზრუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციენტი	1.29 x	1.38 x	0.30x	0.12 x	n/a	b	b	ccc	ccc	a
ნეტო სესხი/EBITDA-სთან	6.5 x	6.5 x	4.9 x	7.0 x	10.7 x	a	a	a	a	b
პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი	1.9 x	1.9 x	2.2 x	0.9 x	1.4 x	a	a	a	ccc	bbb
ლიკვიდურობის დაფარვის კოეფიციენტი	n/a	n/a	0.4 x	-1.5 x	0.3 x	a	a	bb	bbb	b
გაქირავებული აქტივების ღირებულება (მლნ ევრო)	28.8 €	28.8 €	28.8 €	31.2 €	29.0 €	ccc	ccc	ccc	ccc	ccc

მატერიალური ცვლილებების აღწერა კოეფიციენტებში:

- წლიდან წლამდე მცირდება სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი, რაც ძირითადად კომპანიის საქმიანობის ნორმალიზების და მომგებიანობის ზრდის შედეგია. მეორე მხრივ, პრო-ფორმა ეფექტით კოეფიციენტი მნიშვნელოვნად იზრდება იქიდან გამომდინარე, რომ მიმდინარე პროსპექტით გამოსაშვები ობლიგაციებით კომპანია 24 მილიონ ევრომდე ზრდის ჯამურ ლევერიჯს.
- წმინდა სესხის EBITDA-სთან შეფარდება 2025 წლის მდგომარეობით საგრძნობლად შემცირდა EBITDA-ს ზრდის ხარჯზე, ხოლო პრო-ფორმა ეფექტით იზრდება იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიის ჯამური სასესხო ვალდებულებები ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ 24 მილიონ ევროს მიაღწევს.;
- მატერიალური ცვლილებები აღინიშნება ლიკვიდურობის დაფარვის კოეფიციენტში 2024/2025 წლების და პროფორმა ეფექტებით. 2024 წლის მდგომარეობით უარყოფითი იყო კომპანიის საოპერაციო საქმიანობით წარმოქმნილი ნეტო ფულადი სახსრები, რაც ძირითადად მატერიალური მოცულობის გადახდილი პროცენტით და მომწოდებლებისთვის და მომუშავეებისთვის გადახდილი ფულადი სახსრების ზრდით იყო გამოწვეული (ამ პუნქტების მნიშვნელოვანი ზრდის მიზეზების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ პროსპექტის ქვეთავი „ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება“). 2025 წელს კოეფიციენტი მნიშვნელოვნად

გაუმჯობესდა იქიდან გამომდინარე, რომ ნორმალიზდა ზემოხსენებული ორივე პუნქტი. თუმცა, მეორე მხრივ, კოეფიციენტი მაინც 1-ზე დაბალ დონეზე შენარჩუნდა იქიდან გამომდინარე, რომ 2024 წელს გამოშვებული ობლიგაციები გადმოვიდა მოკლევადიან ვალდებულებებში. ახალი ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ, პრო-ფორმა ეფექტით მაჩვენებელი საგრძნობლად უმჯობესდება, რადგან ობლიგაციები სრულად გადადის გრძელვადიან ვალდებულებებში;

- პრო-ფორმა ეფექტით მნიშვნელოვნად იცვლება არაუზრუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციენტი[4] იქიდან გამომდინარე, რომ:
    - კომპანიამ 2026 წლის ივნისში გამოათავისუფლა ჯამური „წმინდა საიჯარო ფართობის“[5] (ლიფტების, კიბეებისა და სხვა საერთო სივრცეების გათვალისწინების გარეშე) დაახლოებით 70%. ემიტენტს ობლიგაციების გამოშვების პირობების 4 (მ), „უზრუნველყოფის წარმოშობის შეზღუდვის“ ქვეთავის მიხედვით ეკრძალება, რომ დატვირთოს ჯამური „წმინდა საიჯარო ფართობის“ 30%-ზე მეტი.
    - „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მიხედვით კომპანიას ეკრძალება მიწის დატვირთვა სხვა სასესხო ვალდებულების სასარგებლოდ. მიმდინარედ კომპანიას გამოთავისუფლებული აქვს მიწაზე არსებული იპოთეკა. ინფორმაციისთვის, შეუძლებელია მიწის რეალიზაცია ან სხვაგვარი განკარგვა მასზე მდგარი შენობის კონტროლის გარეშე.
    - ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ არსებული ობლიგაციების პროგრამით დარეფინანსირდება პაშა ბანკისგან მიღებული სესხის ნაწილი ან სრული მოცულობა, ემიტენტი ვალდებულია, რომ გამოათავისუფლოს წმინდა საიჯარო ფართობის პროპორციული ნაწილი ისე, რომ დაუტვირთავი წმინდა საიჯარო ფართობის შეფარდება ჯამურ „წმინდა საიჯარო ფართობთან“ არ აღემატებოდეს ობლიგაციების წილს ჯამურ ფინანსურ ვალდებულებებში[6].
    - იმ შემთხვევაში, თუ პაშა ბანკისგან მიღებული სესხი არ დარეფინანსირდება, ობლიგაციების ემისიამდე მოხდება უზრუნველყოფის ნაწილობრივი გამოთავისუფლება. კერძოდ, კომპანიამ უკვე გამოათავისუფლა შენობის „წმინდა საიჯარო ფართობის“ 70% (რაც იქნება ობლიგაციების წილი ჯამურ ვალდებულებებში 16.8 მილიონი ევროს ექვივალენტი ობლიგაციების გამოშვებისას) და მიწის 100%.

ზოგადი შენიშვნები:

- **1. დივიდენდის დაფარვის კოეფიციენტის** დათვლისას გათვალისწინებულია ის, რომ კომპანიას 2025, 2024 და 2023 წელს არ გამოუცხადებია დივიდენდები. შესაბამისად, ამ კრიტერიუმებით კომპანიას მიენიჭებოდა **a** რეიტინგი;
- გამოყენებული მეთოდოლოგია: https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/sector-navigators-addendum-to-corporate-rating-criteria-09-01-2026 სექტორი: EMEA Real Estate and Property;
- კოეფიციენტების გამოსათვლელი ფორმულებისთვის წყარო: https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/corporate-rating-criteria-09-01-2026
- კომპანიას არ გააჩნდა არსებითი გარე-საბალანსო ვალდებულებები შესაბამის პერიოდებში;

კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია Fitch Ratings-ის მეთოდოლოგიის მიხედვით:

1. **დივიდენდის დაფარვის კოეფიციენტი (FFO Dividend Cover):** საოპერაციო ფულადი ნაკადები შეფარდებული გადახდილ დივიდენდთან (FFO/Dividends Paid). აღნიშნული კოეფიციენტი კომპანიის შემთხვევაში არ არის რელევანტური პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, რადგან წარმოდგენილი წლების განმავლობაში კომპანიას არ გამოუცხადებია/გაუცია დივიდენდი;
2. **სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი (Loan-to-Value):** სესხი ფული და ფულადი ნაკადების გამოკლებით (მრიცხველი) შეფარდებული ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებისა და

[4] კომპანიას ობლიგაციების შეთავაზების პირობების „დათქმების“ სექციის, (მ) „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობის შეზღუდვის ქვეთავის მიხედვით ევალება, ნებისმიერ დროს გამოთავისუფლებული ჰქონდეს ჯამურ ვალდებულებებში ობლიგაციების წილის პროპორციული მოცულობის საოფისე ფართები. იქიდან გამომდინარე, რომ შეუძლებელია საინვესტიციო ქონების ჯამური ღირებულების სხვადასხვა ფართზე განაწილება, პროპორცია ითვლება კვადრატულობის მიხედვით. მიმდინარე კოეფიციენტის პრო-ფორმა ეფექტით კალკულაციისას გაკეთებულია დაშვება, რომ ბიზნეს ცენტრის ჯამური ღირებულება პროპორციულად ნაწილდება საოფისე ფართზე, რაც შეიძლება იყოს არაზუსტი.

[5] კოვენანტის მიზნებისთვის წმინდა საიჯარო ფართობი არ მოიცავს ლიფტების / კიბეების და სხვა საერთო ფართებს. ტერმინის ზუსტი განმარტება შეგიძლიათ იხილოთ ობლიგაციების გამოშვების პირობების „ტერმინთა განმარტების“ სექციაში.

[6] ფინანსურ ვალდებულებებში არ შედის საიჯარო ვალდებულებები და ამ ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტი.

საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულების ჯამთან მიმდინარე მშენებლობების და დეველოპმენტისთვის განკუთვნილი მიწის ღირებულების გამოკლებით (მნიშვნელი) (Debt - Readily Available Cash & Equivalents)/ (Balance Sheet Value of PPE + Fair value of Investment Property - Construction in Progress – Land Held for Development)

3. **არაუზრუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციენტი (Unencumbered Asset Cover):** დაუტვირთავი აქტივები შეფარდებული არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებთან (Balance Sheet Value of Unencumbered Assets/(Debt - Secured Debt)).
4. **ნეტო სესხი/EBITDA-სთან (Net Debt/Recurring Operating EBITDA):** სესხსგამოკლებული ფული და ფულის ექვივალენტები შეფარდებული EBITDA-სთან;
5. **პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (Recurring Income EBITDA Interest Cover):** EBITDA შეფარდებული გადახდილ პროცენტთან; (Operating EBITDA After Associates and Minorities)/ Interest Paid);
6. **ლიკვიდურობის დაფარვის კოეფიციენტი (Liquidity Ratio):** ხელმისაწვდომი ფულადი სახსრები + დამტკიცებული საკრედიტო ხაზების აუთვისებელი ნაწილი_+ თავისუფალი ფულადი ნადაკი შეფარდებული მომდევნო 12 თვის განმავლობაში დასაფარი სესხების მოცულობასთან ((Available cash + undrawn portion of committed facilities + FCF) / 12-month debt maturities).

* კოეფიციენტების გამოთვლისას ზოგიერთი კომპონენტი, რომელიც გათვალისწინებულია კალკულაციებში, შესაძლოა კომპანიისთვის წარმოადგენდეს ნულს.

აღნიშნული კოეფიციენტების დათვლისას გამოყენებული ფინანსური მაჩვენებლის დათვლის დეფინიციები შემდეგნაირია:

- **EBITDA** (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): **EBIT** + კორექტირებები ერთჯერად შემოსავლებზე/ხარჯებზე + არასაიჯარო ცვეთა და ამორტიზაცია ;
- **EBIT** (Earnings Before Interest and Taxes): მთლიანი მოგება - გაყიდვების, საერთო და ადმინისტრაციული (SG&A) ან საოპერაციო და ტექნიკური მომსახურების (O&M) ხარჯი - კვლევისა და განვითარების (R&D) ხარჯი - უიმედო ვალებთან დაკავშირებული ხარჯები - მატერიალური აქტივების ცვეთა - არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია - იჯარით აღებული აქტივების ცვეთა – პროცენტის დარიცხვა საიჯარო ვალდებულებებზე - სხვა ცვეთა და ამორტიზაცია, რომელიც არ შედის SG&A-ში – EBIT/DA-ში შემავალი გაუფასურებები - წინასაოპერაციო და საძიებო ხარჯი - მარეგულირებელი მოსაკრებლები + სხვა საოპერაციო შემოსავალი/(ხარჯები)
- **FFO** (Funds From Operations): **EBITDA** + დაკავშირებული პირებისგან მიღებული განმეორებადი დივიდენდები - გადახდილი დივიდენდები არამაკონტროლებელ წილებზე - ფინანსურ ვალდებულებებზე (იჯარების გარდა) გადახდილი საპროცენტო ხარჯი + მიღებული საპროცენტო შემოსავალი) - გადახდილი გადასახადები
- **სესხი (**Debt): უზრუნველყოფილ სესხებს + არაუზრუნველყოფილი სესხები _ + სუბორდინირებული სესხები + პრივილეგირებული აქციები + მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხები რეგრესის უფლების გარეშე + სექიურიტიზაციის შედეგად წარმოქმნილი სესხები + ჰეჯირების შედეგად წარმოქმნილი სესხები + სხვა არასაბალანსო სესხები - კაპიტალის კრედიტი (Total secured debt + total unsecured debt + total subordinated debt + preferred stock+ short-term non-recourse debt + long-term non-recourse debt + securitisation debt + net derivative (assets)/liabilities hedging principal borrowings + other off balance sheet debt - equity credit)
- **ფული და ფულის ექვივალენტები** (Readily Available cash & equivalents) **-** ფული + ლიკვიდური (ბაზარზე სწრაფად რეალიზებადი) ფასიანი ქაღალდები - შეზღუდული ფულადი სახსრები - ფულადი სახსრები, რომლებსაც Fitch არ მიიჩნევს მარტივად ხელმისაწვდომად (მოიცავს ისეთ კორექტირებებს, როგორიცაა: ყოველდღიური ოპერაციებისთვის საჭირო მინიმალური ფულადი სახსრები, საბრუნავი კაპიტალის მერყეობა, ფულადი სახსრები, რომლებსაც სრულად არ ფლობს კომპანია ან ფლობს რეგრესის უფლების გარეშე შვილობილ კომპანიებში ან ოფშორულ ჰოლდინგებში).
- **თავისუფალი ფულადი ნაკადი (FCF) -** საოპერაციო საქმიანობით მიღებული ფულადი სახსრები - კაპიტალური დანახარჯები - გადახდილი ჩვეულებრივი დივიდენდები + არასაოპერაციო და არარეგულარული ფულადი ნაკადები, ბიზნესის შეძენის, ბიზნესის გასხვისებისა და აქციების გამოსყიდვის/სპეციალური დივიდენდების

გათვალისწინებამდე (Cash flow from operations - capex - common dividends + total non-operating and non-recurring cash flow before business acquisition, business divestments and share buyback/special dividends).

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

ზემოთ მოცემული ინფორმაციის გაანალიზებისას, გასათვალისწინებელია, რამდენიმე ფაქტორი:

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

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

- „კომპანიას“ საკუთრებაშია ერთადერთი აქტივი, თბილისში მდებარე ბიზნეს ცენტრის სახით, შესაბამისად, ემიტენტი მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული გარე ფაქტორებზე;
- კომპანიას გააჩნია ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, ვინაიდან თუ ვერ მოხერხდა „ობლიგაციების“ სრული განთავსება, „კომპანია“ შესაძლოა დადგეს ლიკვიდურობის რისკის წინაშე;
- კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში, შესაბამისად ვალუტის კურსის ცვლილებებმა იქონია და შეიძლება მომავალშიც იქონიოს გავლენა „კომპანიაზე“.
- ბაზარზე გაზრდილ კონკურენციასა და საოფისე ფართების ჭარბ მიწოდებას შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს „ემიტენტის“ საქმიანობაზე;
- კომპანიას თითქმის სრულად ათვისებული აქვს მთავარი ეკონომიკური საქმიანობიდან შემოსავლების გენერირების პოტენციალი;
- კომპანიის შემოსავლები კონცენტრირებულია რამდენიმე მოიჯარეზე, ასევე კომპანიამ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარების კონტრაქტის პირობები, ან მის ძირითად მოიჯარეებს შესაძლოა შეექმნათ ფინანსური პრობლემები, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვნად უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე;
- კომპანიის აქტივების უდიდესი ნაწილი განთავსებულია არალიკვიდურ უძრავ ქონებაში;
- კომპანიას აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ და არადაკავშირებულ მხარეებზე და შესაძლოა შეიქმნას გაცემული სესხის უკან დაბრუნების რისკი. ასევე, აღსანიშნავია, რომ ობლიგაციების პირობები ნაწილობრივ ზღუდავს ემიტენტის მიერ აფილირებულ პირებთან ტრანზაქციების განხორციელებას;
- თუ ვერ მოხერხდა „ობლიგაციების“ სრული განთავსება, “კომპანიის“ გადახდისუუნარობის შემთხვევაში, “ობლიგაციონერებთან” მიმართებით უპირატესობა მიენიჭებათ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს;
- იქიდან გამომდინარე, რომ პრო-ფორმა მაჩვენებლებით ემიტენტი ახლოს არის / ცდება ობლიგაციების პროსპექტით გაწერილი კოვენანტების ლიმიტებს, საჭიროების შემთხვევაში მას შესაძლოა შეეზღუდოს დამატებით დაფინანსებაზე წვდომა;
- კომპანიის საინვესტიციო ქონების ნაწილი დაგირავებულია კომერციული ბანკების სესხების სასარგებლოდ;
- პროსპექტით დაფარულ ფინანსურ პერიოდებზე კომპანია ვერ აკმაყოფილებდა კომერციულ ბანკებთან ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფინანსურ კოვენანტებს და არ არსებობს გარანტია, რომ კომპანია მომავალ პერიოდებზე შეასრულებს საკრედიტო ხელშეკრულებითა და „ობლიგაციების“ პირობებით გათვალისწინებულ კოვენანტებს, ან მოახერხებს გათავისუფლების წერილის (waiver letter) მოპოვებას;
- შესაძლებელია მოხდეს ობლიგაციების ვადამდე განაღდება (დაფარვა) ან გამოსყიდვა;
- მომავალში ობლიგაციების პირობები შეიძლება შეიცვალოს ან უარი ითქვას ობლიგაციების პირობების დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე. მათ შორის, ობლიგაციონერების მიერ დეფოლტის გამოცხადებისთვის საჭიროა ობლიგაციონერების 75%-ის დასტური და თუ კი ის არ იქნება მოპოვებული, უმცირესობაში აღმოჩენილი მფლობელები ვერ შეძლებენ დეფოლტის პროცესის დაწყებას.

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 მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება

„ემიტენტი“ გეგმავს 24 მილიონი ევროს ექვივალენტამდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას, საიდანაც მიღებული წმინდა სახსრები იქნება არანაკლებ მოზიდული სახსრების 98.5%-ისა.

შეთავაზებიდან მიღებული წმინდა სახსრები გამოყენებული იქნება არსებული ფინანსური ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის და რეკაპიტალიზაციისთვის (კაპიტალის შემცირება/განაწილება). 24 მილიონ ევრომდე ობლიგაციების პროგრამის ფარგლებში მიღებული სახსრები გამოყენებული იქნება შემდეგი თანმიმდევრობით:

- პირველ რიგში, წინამდებარე პროსპექტის საფუძველზე ობლიგაციების გამოშვებისა და განთავსებიდან მიღებული სახსრებით მოხდება ემიტენტის მიერ 2024 წლის 22 აგვისტოს გამოშვებული ობლიგაციების (10 მილიონი აშშ დოლარისა (ISIN GE 2700604897) და 3 მილიონი ევროს (ISIN GE 2700604889) მოცულობით) სრული რეფინანსირება;
- მეორე რიგში, ემიტენტის მიერ 2024 წლის 22 აგვისტოს გამოშვებული ობლიგაციების (10 მილიონი აშშ დოლარისა (ISIN GE 2700604897) და 3 მილიონი ევროს (ISIN GE 2700604889) მოცულობით) სრული რეფინანსირების შემდეგ, პროგრამის ლიმიტის ფარგლებში დარჩენილი თანხები (ქვემორე პუნქტში მითითებული სს „პაშა ბანკის“ წინაშე არსებული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის გათვალისწინებული 7.2 მილიონი ევროს ლიმიტის გამოკლებით) მოხმარდება ემიტენტის კაპიტალის შემცირებას.
- მესამე რიგში, იმ შემთხვევაში, თუ ემიტენტმა გადაწყვიტა სს „პაშა ბანკთან“ 2024 წელს გაფორმებული საკრედიტო მომსახურებაზე გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე სს „პაშა ბანკის“ წინაშე არსებული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირება, პროგრამის ფარგლებში დარჩენილი 7.2 მილიონი ევრო გამოყენებული იქნება აღნიშნული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირების მიზნობრიობით. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, თუ ემიტენტის მიერ არ იქნება მიღებული სს „პაშა ბანკის“ წინაშე არსებული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირების გადაწყვეტილება, ემიტენტი არ განიხილავს აღნიშნული თანხის ალტერნატიულ გამოყენებას.

უნდა აღინიშნოს, რომ ზემოხსენებულ ყველა სცენარში:

- წინამდებარე პროსპექტის საფუძველზე გამოშვებული და განთავსებული ობლიგაციებიდან მიღებული სახსრების ათვისებისას პირველი პრიორიტეტია და პირველ რიგში მოხდება ემიტენტის უკვე არსებული ობლიგაციების სრულად რეფინანსირება;
- იმის მიუხედავად, დაარეფინანსირებს თუ არა ემიტენტი სს „პაშა ბანკის“ წინაშე არსებულ სასესხო ვალდებულებებს, 7.2 მილიონი ევროს ლიმიტი გამოყოფილია მხოლოდ ამ მიზნობრიობისთვის და ემიტენტი არ განიხილავს აღნიშნული თანხის ალტერნატიული მიზნობრიობით გამოყენებას;
- კაპიტალის შემცირებისთვის გამიზნული თანხის ლიმიტის კალკულაცია მოხდება პროგრამის ჯამური მოცულობისთვის ემიტენტის უკვე არსებული ობლიგაციების სრულად რეფინანსირებისთვის საჭირო თანხების და სს „პაშა ბანკის“ წინაშე არსებული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის გამიზნული 7.2 მილიონი ევროს გამოკლებით.

აღსანიშნავია, რომ ობლიგაციების რეფინანსირების შემდეგ შედარებით გაუმჯობესდება კომპანიის საპროცენტო ხარჯები, იქიდან გამომდინარე, რომ ამ პროსპექტით გამოსაშვები ობლიგაციების საორიენტაციო საპროცენტო განაკვეთი არსებულ ობლიგაციებთან შედარებით უფრო დაბალ მაჩვენებელზეა. ამასთან, საპროცენტო ხარჯსა და DSCR / ICR მაჩვენებლებზე ობლიგაციების გამოშვების ეფექტებისთვის იხილეთ „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების“

ქვეთავი, სადაც პრო-ფორმა მაჩვენებლები დათვლილია როგორც არსებული სესხის დარეფინანსირების ეფექტით, ისე მის გარეშე.

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

დასარეფინანსირებელ სესხებსა და ობლიგაციებზე მეტი დეტალისთვის იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.

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

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხიმგებელი პირი

შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“ (ს/ნ: 404890891)

პასუხისმგებელი პირის განცხადება

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

შეთავაზებაში ჩართული პირები:

„ემიტენტის“ დეპოზიტარი: სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ: 204935400), ტელეფონი: (+995 32) 2 50 02 11, მისამართი: თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის №71, მე-10 ბლოკი

განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ: 211359206) ; მისამართი: ქ. თბილისი 0108, პუშკინის ქუჩა №3; ელ.ფოსტა: gt@gt.ge; sales@gt.ge; ვებ-გვერდი: https://galtandtaggart.com/en; ტელეფონი: (+995 32) 2 401 111.

ინვესტორებზე დაკისრებული შესაძლო გადახდები

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

„ემიტენტის“ აუდიტორი და სხვა მესამე პირები ან ექსპერტები:

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი: ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „ბეიკერ ტილი ჯორჯია“ (ს/ნ: 211325056). მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ბამბის რიგი 7, ელ-ფოსტა: office@bakertilly.ge

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 აგენტისა“ და სს „საქართველოს ბანკის“ საბოლოო მფლობელია ლონდონის საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებული კომპანია „Lion Finance Group PLC”. ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) ხელმძღვანელი ჯგუფის დონეზე ზედამხედველობას უწევს „განთავსების აგენტს“. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, „განთავსების აგენტსა“ და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, „განთავსების აგენტსა“ და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის, 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 საწყისებზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისგან „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 კონფლიქტზე.

გამოყენებული წყაროები

პროსპექტში გამოყენებული ძირითადი წყაროებია:

- შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“ აუდიტირებული წლიური ანგარიში (2023, 2024 და 2025 წლებისთვის);
- შპს „ჭავჭავაძის 64ბ-ს“ წესდება;
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური (www.geostat.ge)
- საქართველოს ეროვნული ბანკი (www.nbg.ge)
- Galt & Taggart Research (https://galtandtaggart.com/en)

კომპანიის მიმოხილვა

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

„კომპანია“ ფლობს თბილისში, ჭავჭავაძის 64ა-ში მდებარე ბიზნეს ცენტრს, რომლის ძირითადი საქმინობაა იჯარით გასცეს თავისივე საკუთრებაში არსებული საოფისე და კომერციული სივრცეები. „ჭავჭავაძის 64ბ“ აერთიანებს 19 სართულიან A[7] კლასის ბიზნეს ცენტრს თანამედროვე არქიტექურითა და გამორჩეული ფასადით. შენობა აღჭურვილია მაღალი სტანდარტის სახანძრო უსაფრთხოებითა და ენერგო-ეფექტური დანადგარებით. ბიზნეს ცენტრი მდებარეობს თბილისის ცენტრში - ვაკეში, და გარშემორტყმულია სასტუმროებით, სავაჭრო ცენტრებითა და საკვები დაწესებულებებით; მათ შორის, ბიზნეს-ცენტრს ემიჯნება სასტუმრო Hilton Garden Inn-ს თავისი სერვისებით, რაც ბიზნეს ცენტრს საერთაშორისო კომპანიებისთვის უფრო მომხიბვლელს ხდის.

ბიზნეს ცენტრი მოიცავს 13,237 კვ.მ-მდე წმინდა გასაქირავებელ ფართს, სადაც კომერციული სივრცეს იკავებს მხოლოდ ამავე შენობის გალერეა (ჯამური სივრცის 2.7%[8]), ხოლო ძირითადი ნაწილი (97.3%[9]) კი საოფისე სივრცეს წარმოადგენს. ბიზნეს ცენტრის მაღალი სტანდარტებიდან გამომდინარე, ემიტენტის სამომხმარებლო სეგმენტს წარმოადგენს საერთაშორისო კორპორაციები, დიპლომატიური კორპუსები და ადგილობრივი კომპანიები.

ბიზნეს ცენტრმა ოპერირება 2019 წელს დაიწყო, მის მმართველ გუნდს ბიზნეს-ცენტრების მართვის 17 წლიანი გამოცდილება აქვს. აღსანიშნავია, რომ „ემიტენტი“ იჯარასთან ერთად მომხმარებლებს სთავაზობს ფართების მოვლა-პატრონობასა (maintenance) და დალაგება-დასუფთავების სერვისს, მათ შორის: 24/7-ზე უსაფრთხოების სერვისს, ბიზნეს ცენტრის ტექნიკურ მოვლასა და შეკეთებას, ელექტროენერგიის 24 საათიან ალტერნატიულ მიწოდებას, 24 საათიან წყლის მიწოდებას ალტერნატიული რეზერვუარიდან, ოფისის მენეჯერის მომსახურებას, ელექტონული ბარათით დაშვების სერვისის მონიტორინგსა და სხვას.

როგორც ეს ქვედა ცხრილშია მოცემული, წლების განმავლობაში „კომპანიის“ დატვირთულობის მაჩვენებელი მნიშვნელოვნად იზრდება და პროსპექტის დამტკიცების მომენტისათვის, თითქმის სრულად - 96.9%-ით არის დაკავებული.

თარიღი	დატვირთულობის მაჩვენებელი
31 დეკემბერი, 2023	90.50%
31 დეკემბერი, 2024	95.76%
31 დეკემბერი, 2025	96.87%

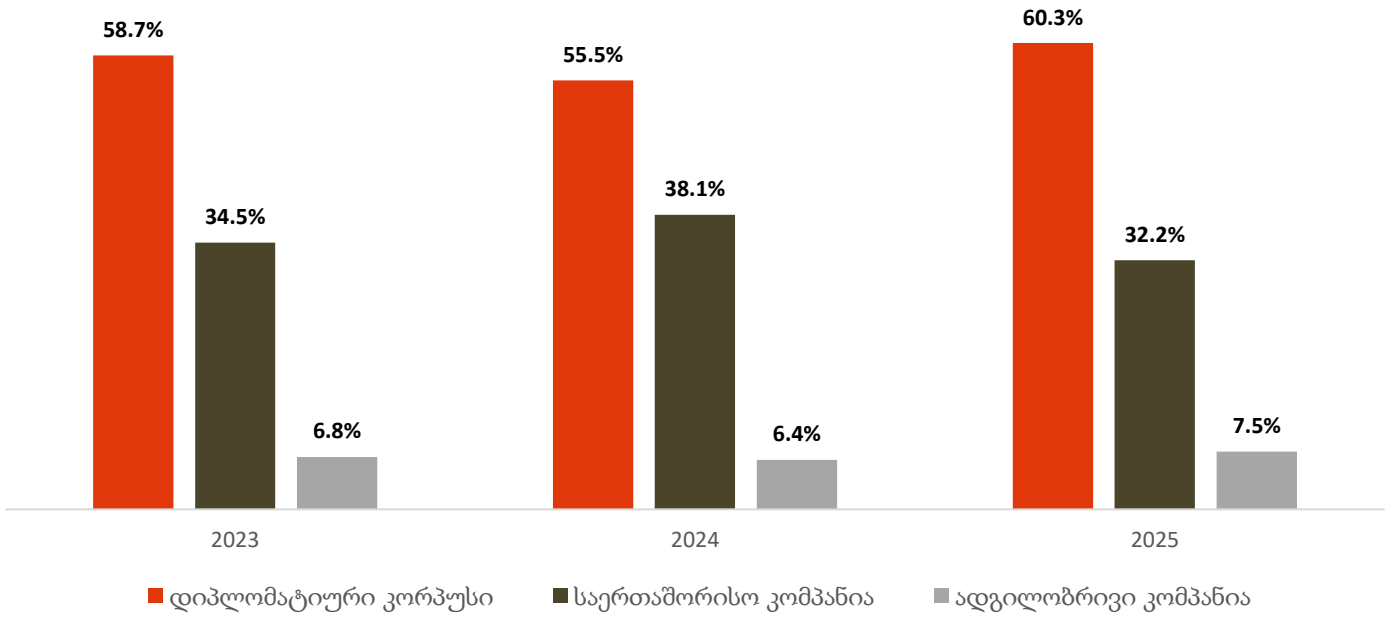
2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაქირავებული საოფისე სივრცეების 60% დიპლომატიური კორპუსების მიერ, ხოლო 32% საერთაშორისო კომპანიების მიერაა დაკავებული. აღსანიშნავია, რომ ბოლო წლების განმავლობაში, მოიჯარეების ჩამონათვალი უფრო მეტად დივერსიფიცირებული ხდება (მიმდინარედ კომპანიას ჰყავს 13 მოიჯარე და დამატებით გეგმავს 2 საიჯარო ფართის (ჯამურად 627 კვ.მ. გაქირავებას).

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

[8] ჯამური კომერციული სივრცე შეფართებული წმინდა გასაქირავებელ ფართობთან

[9] ჯამური საიჯარო სივრცე შეფარდებული წმინდა გასაქირავებელ ფართობთან

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



2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „კომპანიას“ ჰყავს 13 უნიკალური მოიჯარე (როგორც საოფისე, ისე კომერციული სივრცეებისთვის), აქედან ტოპ 3 მომხმარებელს აქვს დაკავებული მთლიანი გაქირავებული ფართის 57.1%, რაც შეადგენს დაკონტრაქტებული შემოსავლების 57.2%-ს.

კომპანიის მოიჯარეებს შორის არიან შემდეგი კომპანიები:

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

* შპს გალერეა სი ეიჩ 64 წარმოადგენს ემიტენტის დაკავშირებულ მხარეს, კერძოდ, ემიტენტის ერთ-ერთი ბენეფიციარი, სულხან პაპაშვილი, ფლობს მოიჯარის 100%-ს. ასევე, Hilton Garden Inn-ს (სასტუმრო ჰილოტონი) მფლობელები არიან

ემიტენტის ბენეფიციარები, ლაშა და სულხან პაპაშვილები, 50%-50%-იანი წილით. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი „ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან“.

ტოპ 10 მომხმარებელს აქვს დაკავებული მთლიანი გაქირავებული ფართის 95.7%, ხოლო ტოპ 10 მომხმარებლისგან მიღებული შემოსავალი მთლიანი შემოსავლის 96.4%-ს შეადგენს.

მომხმარებლებთან დაკონტრაქტებული ვადიანობა ძირითადად 5-დან 10 წლამდე მერყეობს, ხოლო დიდი ნაწილი გაფორმებულია 5 წლიანი ვადით (მთლიანი გაქირავებული ფართის 37%). კონტრაქტის მოცულობით ტოპ 1 დამქირავებელს 1 წელზე ნაკლებ დროში გასდის ხელშეკრულებით ვადა, თუმცა ემიტენტი კვლავ აპირებს მასთან თანამშრომლობას და კონტრაქტის განახლებას. ნარჩენ ვადიანობასთან დაკავშრებული ინფორმაცია იხილეთ სექციაში „6. საოპერაციო რისკები“ ქვეთავი 6.1.

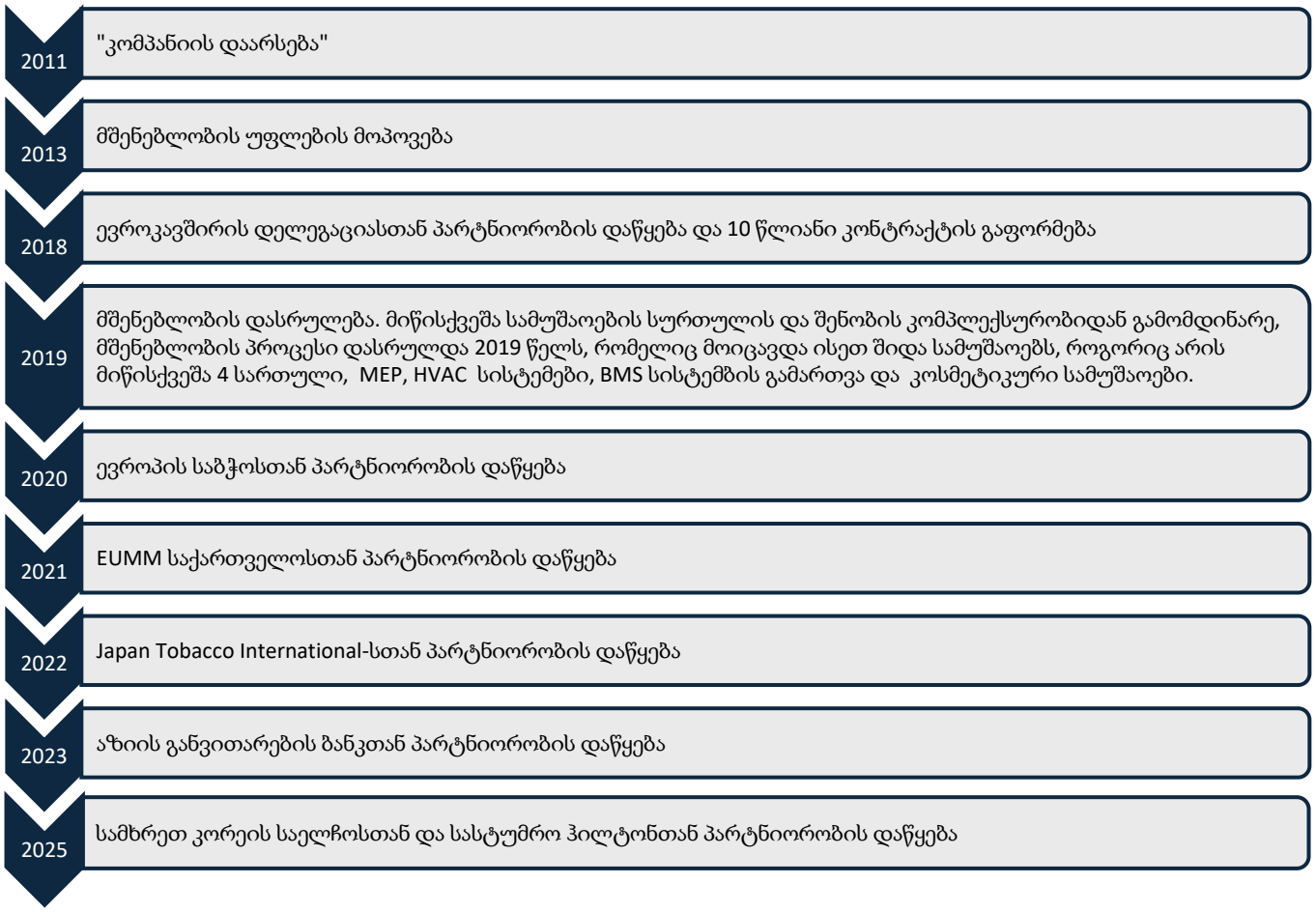
იჯარის კონტრაქტების ვადაზე ადრე შეწყვეტის რისკის თავიდან არიდების მიზნით, „კომპანია“ მოიჯარეებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ფარავს შემდეგ ძირითად საკითხებს:

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

- ხელშეკრულებაში გათვალისწინებულია 3-5 წლიანი უწყვეტობის პერიოდი. მოიჯარის მხრიდან ამ ვადის დარღვევის შემთხვევაში, „კომპანია“ უფლებამოსილია მოითხოვოს, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღიდან იჯარის პირველი 3-5 წლის ვადის ამოწურვამდე მთელი დარჩენილი პერიოდისთვის საიჯარო ქირისა და მომსახურების გადასახადის სრული ოდენობა - ასევე, 6 თვის საიჯარო ქირა და მომსახურების გადასახადი.

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

ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენები



სტრატეგია და ამოცანები

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

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

გაყიდვები და მარკეტინგი

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

- ფასდაკლებები პარტნიორ რესტორნებში;
- ფასდაკლებები საკონფერენციო ოთახებზე;

- ოფისის ტერიტორიაზე ქეითერინგის მომსახურების გაწევა;
- წამახალისებელი საჩუქრები დღესასწაულებზე;

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

ბიზნესში გამოყენებული ტექნოლოგიების აღწერა

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

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

შენობა დამატებით აღჭურვილია შემდეგი სისტემებით:

- **BMS - შენობების მართვის სისტემა**

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

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

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

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

- **ხანძრისგან დაცვისა და სიცოცხლის უსაფრთხოების სისტემა**

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

- სასწრაფო და სახანძრო ევაკუაციის გეგმა;
- სახანძრო აღჭურვილობის კაბინა;
- საპარკინგე სივრცეებში ნახშირბადის მონოქსიდის ამომცნობი დეტექტორები;

- EN81-72 კოდექსის შესაბამისად, ოთხიდან ერთი ლიფტი წარმოადგენს ცეცხლ-გამძლეს;
- ხანძრის შემატყობინებელი სირენები;
- კვამლის დეტექტორები მთელ შენობაში;

შენობა ასევე აღჭურვილია სამეთვალყურეო CCTV[10] სისტემით, რომელიც როგორც საპარკინგო სივრცეში, ისე უშუალოდ შენობის ტერიტორიაზეც არის დამონტაჟებული. მოიჯარეებს გააჩნიათ საკუთარი CCTV სისტემები. გარდა ამისა, ბიზნეს ცენტრის სახურავზე განთავსებულია ორი მოწყობილობა (შენობის მოვლაზე პასუხისმგებელი ერთეულები). ამ სისტემების გამოყენება ხდება ფასადის მოვლის სამუშაოების მიზნით, როგორიცაა ფასადის წმენდა, ფანჯრების შეცვლა (საჭიროების შემთხვევაში), ფასადის ფილების პრევენციული შემოწმება.

ბიზნესის პროცესისა და ხარისხის კონტროლის აღწერა

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

- **საიჯარო ფართის გადაცემის პროცედურა**

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

- **რემონტების ზედამხედველობის სტანდარტი**

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

- **პრევენციული მომსახურების გეგმა**

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

- **ადგილობრივი ტექნიკური სამსახური**

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

[10] CCTV - closed-circuit television

- **ლიფტების ხარისხის კონტროლის პროცედურა**

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

- **დაშვების კონტროლის სისტემა**

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

დაზღვევა

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, „კომპანიის“ მფლობელობაში არსებულ ბიზნეს-ცენტრს აქვს დაზღვევა ყველა რისკისგან (All Risk Property Insurance) - სადაზღვევო კომპანია სს “ალდაგის“ მიერ, ჯამური სადაზღვევო თანხა შეადგენს 16.5 მილიონ აშშ დოლარს, რაც „კომპანიის“ ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულების 48.5%-ს შეადგენს. ხელშეკრულება ძალაშია 2026 წლის 22 ოქტომბრამდე. ხელშეკრულება რეგულარულად ახლდება ყოველწლიურად. თანხის ანაზღაურების მოთხოვნის შემთხვევაში, მტკიცების ვალდებულება ექნება სს „ალდაგს“.

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

GTPL პოლისი ანაზღაურებს შემდეგი გარემოებებით გამოწვეულ ფინანსურ ზარალს:

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

ხელშეკრულებას ვადა ეწურება 2026 წლის 5 აპრილს. ხელშეკრულება რეგულარულად ახლდება ყოველწლიურად.

ინვესტიციები

პროსპექტში წარმოდგენელი საანგარიშგებო წლების მანძილზე, „კომპანიას“ არ განუხორციელებია რაიმე სახის მატერიალური ინვესტიცია, გარდა ძირითადი საშუალებებსა და საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული შენარჩუნებისთვის საჭირო კაპიტალური დანახარჯებისა (Maintenance Capex).

საინვესტიციო ქონების გასაუმჯობესებლად და ძირითადი საშუალებების შეძენაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯების ჩაშლა წლების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში (‘000 ლარი):

	2025	2024	2023
საინვესტიციო ქონების გაუმჯობესება	(586)	(1,588)	(496)
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(62)	(8)	(220)

კომპანია სამომავლოდ არ აქვს დაგეგმილი რაიმე მატერიალური ინვესტიცია, გარდა საინვესტიციო ქონებასთან და ძირითად საშუალებებთან დაკავშირებული სტანდარტული კაპიტალური დანახარჯებისა.

ლიცენზიები, პატენტები

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

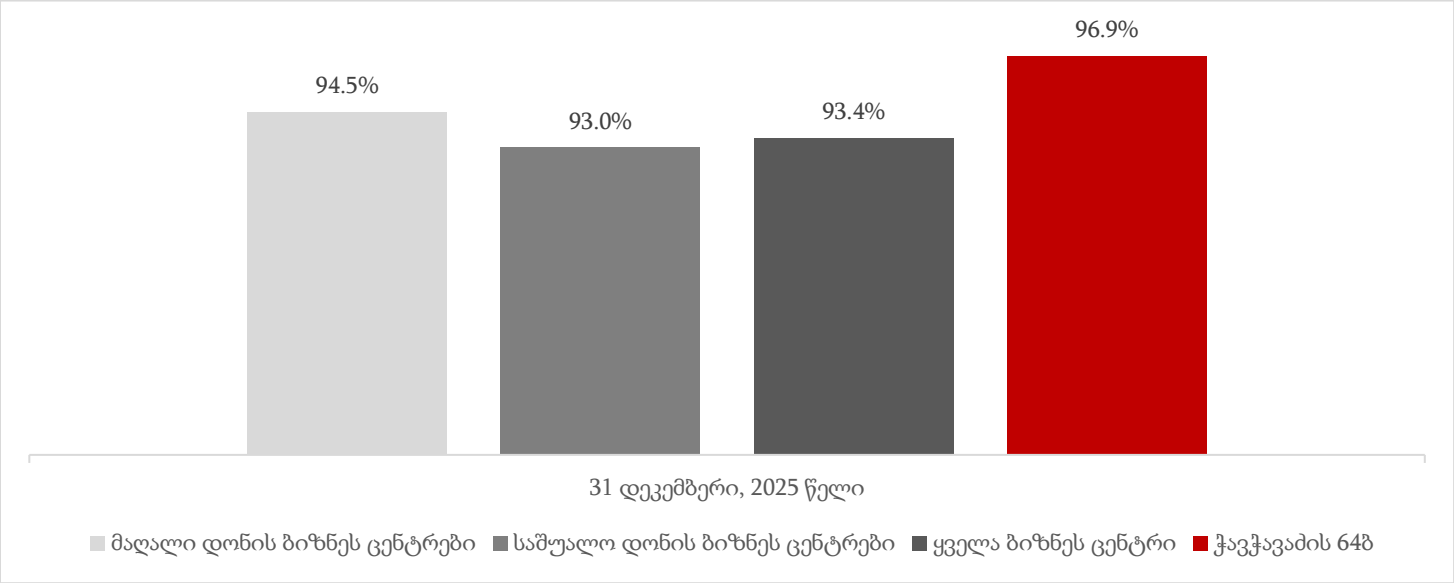
სასამართლო დავები

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

„ემიტენტის“ კონკურენტული გარემოს მიმოხილვა

„ემიტენტის“ მფლობელობაში არსებული ბიზნეს-ცენტრი მიეკუთვნება A[11] კლასის ბიზნეს-ცენტრს. ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში წარმოდგენილია ემიტენტის საქართველოს ბაზარზე არსებულ სხვა იმავე კლასის ბიზნეს ცენტრებთან შედარება.

გრაფიკი 1. „კომპანიის“ დატვირთულობის მაჩვენებელი და მისი შედარება კომერციული უძრავი ქონების ბაზართან



წყარო: კომპანიების და „ემიტენტის“ მონაცემები

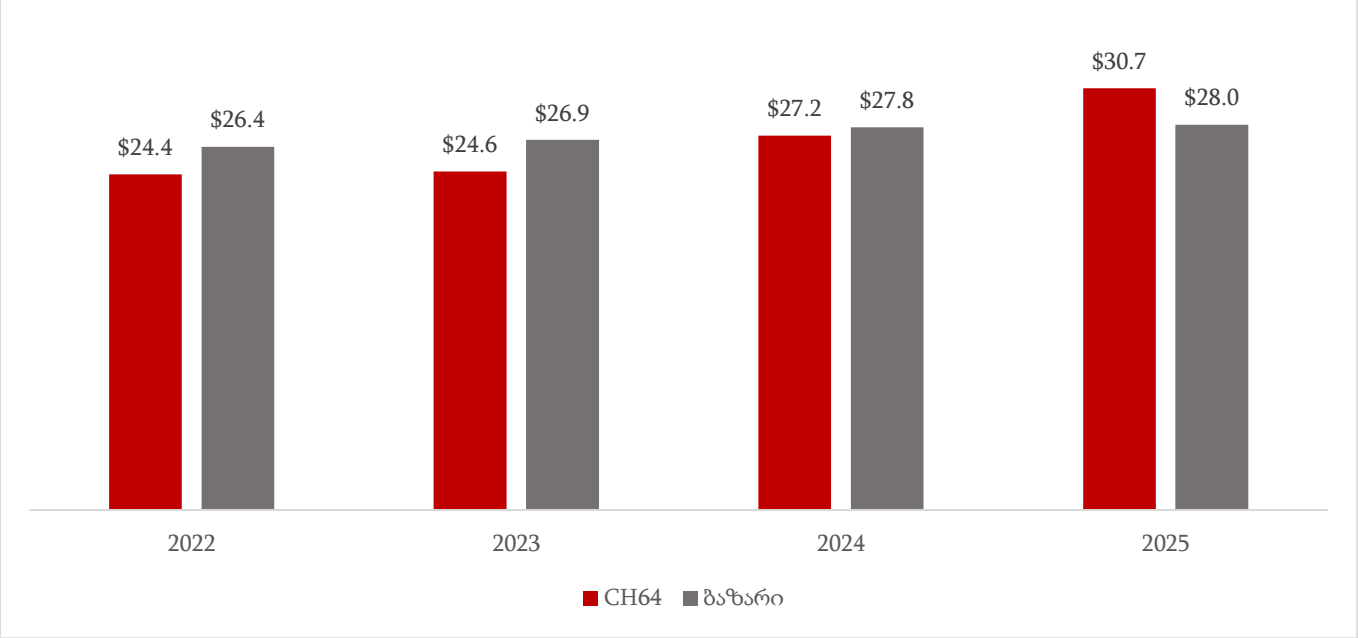
აღსანიშნავია, რომ თბილისში ფუნქციონირებს 21-მდე მაღალი დონის (“upscale”) ბიზნეს ცენტრი და მათი საშუალო დატვირთულობის მაჩვენებელი შეადგენს 94.5%-ს, ამ პერიოდისთვის შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“-ს დატვირთულობა წარმოადგენს 96.9%-ს, რომელიც, როგორც ბაზრისა (93.4%) და საშუალო დონის (93.0%) ბიზნეს ცენტრის მაჩვენებლებზე, ასევე მაღალი დონის ბიზნეს ცენტრის დატვირთულობის მაჩვენებელზე მეტია.

გრაფიკი 2. „კომპანიის“ საშუალო საიჯარო შემოსავალი[12] და მისი შედარება ბაზართან[13] (მაღალი დონის ბიზნეს-ცენტრები) ($/კვ/მ)

[11] აქ და სხვა შესაბამის ადგილას: კომერციული უძრავი ქონების სექტორი პირობითად იყოფა A და B კატეგორიის ობისებად, რომელთაგანაც A კატეგორია მაღალი ხარისხის ობისებით, თანამედროვე აღჭურვილობით, გარემოსდაცვითი, სოციალური და მმართველობითი საკითხების გათვალისწინებით ხასიათდება.

[12] ჯამური გაქირავებული საობისე სივრცე გაყოფილი ჯამურ თვიურ შემოსავალზე

[13] შედარებულია მაღალი დონის ბიზნეს-ცენტრებს



წყარო: კომპანიების და „ემიტენტის“ მონაცემები

დატვირთულობის მაჩვენებლის ზრდასთან ერთად, კომპანიის საშუალო საიჯარო შემოსავალიც სტაბილურად იზრდებოდა და 2025 წელს ამ მაჩვენებელმა მაღალი კლასის ბიზნეს ცენტრების საშუალოს გადაუსწრო. დატვირთულობის მაჩვენებლის ზრდა გამოიწვია კომპანიის საქმიანობის ნორმალიზებამ, კერძოდ ძველი მოიჯარეების შენარჩუნებამ და 2025 წელს ორი ახალი მოიჯარის დამატებამ. საშუალო საიჯარო შემოსავალი გაიზარდა ახალი კონტრაქტების დადების შემდეგ.

კომპანიის ძირითად ფინანსურ მაჩვენებლებს და კოეფიციენტებს ვადარებთ თბილისის სხვა მაღალი კლასის, ქალაქის ცენტრში მდებარე ბიზნეს ცენტრებს, კერძოდ:

- **ბიზნეს ცენტრი ტაბიძე #1** - ბიზნეს ცენტრი ტაბიძეზე მდებარეობს ქალაქის ცენტრში, თავისუფლების მოედანზე, ლეონიძისა და ტაბიძის ქუჩების კვეთაზე. იგი წარმოადგენს ა კლასის საოფისე შენობას. ბიზნეს ცენტრი 2009 წელს გაიხსნა.
- **ბიზნეს ცენტრი ლეონიძეზე** - შპს ბიზნეს ცენტრი ლეონიძეზე დაფუძნდა 2011 წლის 14 მარტს. შენობა მდებარეობს ქალაქის ცენტრში, გიორგი ლეონიძის ქუჩაზე.
- **ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე** - კომპანია დაარსდა 2013 წელს. ბიზნეს ცენტრი მდგომარეობს ბიძინა კვერნაძის 10 ნომერში.

იქიდან გამომდინარე, რომ ქვემოთ მოცემულ კომპანიებს მიმდინარე მდგომარეობით არ აქვთ გამოქვეყნებული 2025 წლის აუდიტირებული ანგარიშგებები, ფინანსური მაჩვენებლების / კოეფიციენტების შედარება ხდება 2024 წლის მონაცემების საფუძველზე.

„ემიტენტისა“ და მისი კონკურენტებისთვის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები 2024 წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

'000 ლარი	ჭავჭავაძის 64ბ 404890891	ბიზნეს ცენტრი ტაბიძე #1 204504161	ბიზნეს ცენტრი ლეონიძეზე 404890882	ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე 405004917
მოგება-ზარალის ანგარიშგება				
შემოსავალი	9,883	3,453	4,651	4,972
საოპერაციო მოგება	8,231	2,466	3,814	3,891
აქედან ცვეთა და ამორტიზაცია	*(147)*	*N/A*	*(96)*	*(233)*

EBITDA	8,378	2,466	3,910	4,124
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება				
აქტივები	96,415	17,393	18,310	33,802
ვალდებულებები	66,476	14,840	976	32,274
პროცენტიანი ვალდებულებები	61,330	14,458	-	31,310
კაპიტალი	29,939	2,553	17,334	1,528
საბრუნავი კაპიტალი	(498)	622	731	(8,695)
საინვესტიციო ქონების ღირებულება	91,502	14,838	16,563	7,779
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება				
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	(2,934)	2,499	3,964	N/A
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	1,914	(2,514)	(567)	N/A
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	4,151	10	(3,279)	N/A

„ემიტენტისა“ და მისი კონკურენტებისთვის, ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები 2024 წლისთვის წარმოდგენილია ქვემოთ. კოეფიციენტები დათვლილია „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების“ ქვეთავში წარმოდგენილი განმარტებების / ზოგადი შენიშვნების სექციის შესაბამისად.

'000 ლარი	ჭავჭავაძის 64ბ	ბიზნეს ცენტრი ტაბიძე #1	ბიზნეს ცენტრი ლეონიძეზე	ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე
	404890891	204504161	404890882	405004917
მომგებიანობის კოეფიციენტები				
საოპერაციო მოგების მარჟა	83.3%	71.4%	82.0%	78.3%
EBITDA მარჟა	84.8%	71.4%	84.1%	83.0%
ლევერიჯის კოეფიციენტები				
პროცენტიანი ვალდებულებები EBITDA-სთან	7.32 x	5.86 x	0.00 x	7.59 x
პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი	1.41 x	2.20 x	3.78 x	1.75 x
მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.64 x	0.83 x	0.00 x	0.93 x
ლიკვიდურობის კოეფიციენტები				
ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	0.04 x	0.05 x	0.04 x	0.03 x
მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	0.90 x	3.52 x	28.86 x	0.09 x
საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი	-0.18 x	10.14 x	151.12 x	N/A

უნდა აღინიშნოს, რომ ემიტენტი კონკურენტებთან შედარებით ხასიათდება მაღალი მომგებიანობის კოეფიციენტებით, რაც, ერთი მხრივ, გამოწვეულია კომპანიის მიერ მიღწეული მაღალი დატვირთულობით და საიჯარო ფასით, ხოლო მეორე მხრივ იმით, რომ ემიტენტი ეფექტურად აკონტროლებს საოპერაციო დანახარჯებს და დაბალ დონეზე ინარჩუნებს მათ.

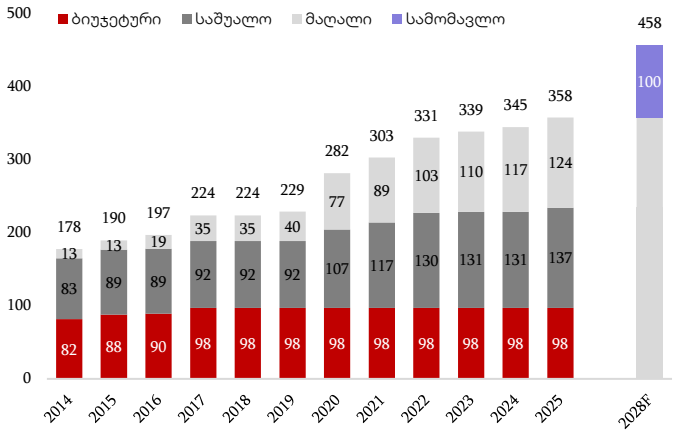
ემიტენტს კონკურენტებთან შედარებით მაღალი ლევერიჯის კოეფიციენტი აქვს, თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ 2025 წელს, ბიზნეს ცენტრის სრული ნორმალიზაციის შემდეგ კომპანიის ლევერიჯი საგრძნობლად გაუმჯობესდა. მეორე მხრივ, კომპანიას უპირატესობა აქვს მთლიანი ვალის კოეფიციენტის მხრივაც, რაც ძირითად განპირობებულია იმით, რომ მისი ა კლასის ბიზნეს ცენტრს აქვს მაღალი საბაზრო ღირებულება.

ლიკვიდურობასთან დაკავშირებულ კოეფიციენტებში კომპანია შედარებით ჩამოცდება ბაზრის ტრენდს.

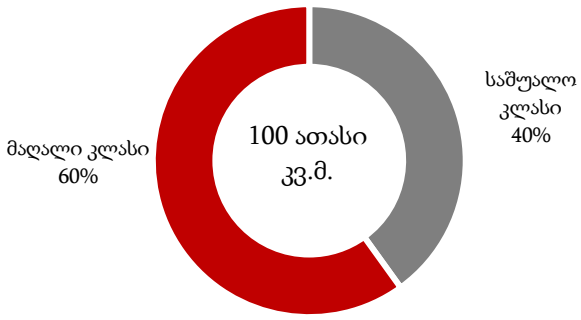
გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ კონკურენტების მიმოხილვის ნაწილში წარმოდგენილი ინფორმაცია არაა ამომწურავი, ინფორმაციის ხელმისაწვდომობიდან გამომდინარე, ხოლო აღნიშნულ სექციაში წარმოდგენილი კომპანიები, გარდა კომპანიისა შპს „ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე“, წარმოადგენენ „ემიტენტთან“ აფილირებულ, საერთო საბოლოო ბენეფიციარული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

2020-25 წლებში გასაქირავებელი ბიზნეს ცენტრების მიწოდება მნიშვნელოვნად გაიზარდა და ჯამურად მიაღწია 358 ათას კვ.მ. გასაქირავებელ ფართს. მოცემულ პერიოდში ძირითადად გაიზარდა მაღალი კლასის ბიზნეს ცენტრების მიწოდება. დაგეგმილი სამომავლო პროექტების განხორციელება ბაზარზე დაახლოებით 100 ათას კვ.მ. გასაქირავებელ სივრცეს დაამატებს, საიდანაც 60% მაღალი კლასის ბიზნეს ცენტრების ფართობია, ხოლო 40% საშუალო კლასი. 2026-28 წლებში მოთხოვნის ბუნებრივი ზრდის პირობებში და დაგეგმილი პროექტების ფონზე, მოსალოდნელია, რომ მიწოდება მოთხოვნაზე ორჯერ უფრო სწრაფად გაიზრდება. სხვა თანაბარ პირობებში, მიწოდების სწრაფი ზრდა მოთხოვნასთან შედარებით ბაზარზე ვაკანტურობის 2025 წლის 6.6%-იანი მაჩვენებელიდან სავარაუდოდ 2028 წლისთვის 16.8%-მდე გაზრდის.

ფიგურა 2: ბიზნეს ცენტრების გასაქირავებელი ფართის მიწოდება საფასო სეგმენტების მიხედვით თბილისში, '000 კვ.მ.

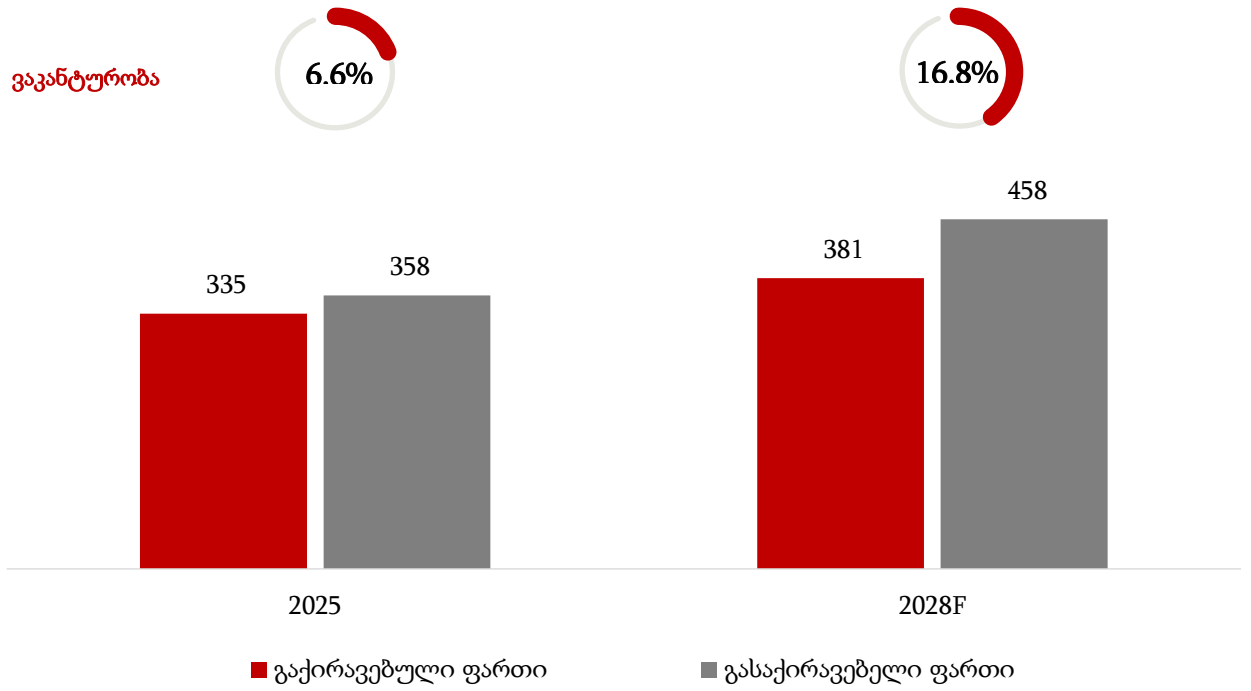


ფიგურა 3: დაგეგმილი გასაქირავებელი ბიზნეს ცენტრების მიწოდება საფასო სეგმენტების მიხედვით თბილისში, 2028 წლის ბოლომდე



წყარო : საჯარო რეესტრი, თბილისის არქიტექტურის სამსახური, რეპორტალი, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა : ბიზნეს ცენტრების მიწოდება მოცემულია GLA-ში (გასაქირავებელი ფართი); საფასო სეგმენტები დაყოფილია საშუალო იჯარის მიხედვით - ბიუჯეტური ≤14$/კვ.მ, საშუალო 14-23$/კვ.მ, მაღალი ≥23$/კვ.მ*

ფიგურა 8: ბიზნეს ცენტრების გაქირავებული და გასაქირავებელი ფართი, '000 კვ.მ.



წყარო: საჯარო რეესტრი, არქიტექტურის სამსახური, რეპორტალი, საქსტატი, ინდივიდუალური ბიზნეს ცენტრები, გალტ & თაგარტი

უძრავი ქონების სექტორის მაკროეკონომიკური მიმოხილვა

უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობები საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი უმსხვილესი სექტორია. 2026 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობების სექტორში 8,489 აქტიური ბიზნეს სუბიექტია რეგისტრირებული, რაც საერთო რაოდენობის 2.9%-ს შეადგენს, ხოლო ეკონომიკურ აქტივობაში დარგის როლი გაცილებით მაღალია. 2019-2025 წლებში სექტორის წილი მთლიან შიდა პროდუქტში საშუალოდ 10.3%-ს შეადგენდა.

უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობების მთლიანი გამოშვების ზრდის კუთხით განსაკუთრებით აქტიური აღმოჩნდა 2022-2023 წლები, რაც პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების მოხსნის, ძლიერი ეკონომიკური ზრდის, ტურიზმის აღდგენისა და აქტიური მიგრაციული ნაკადების გამო გაზრდილმა მოთხოვნამ განაპირობა. 2019-2025 წლებში სექტორის მთლიანი გამოშვება წლიურად საშუალოდ 10.8%-ით იზრდებოდა, 2025 წელს კი წლიურმა ზრდამ 9.7% შეადგინა.

შემოსავლები	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025***
უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობების მთლიანი გამოშვება (მლნ ლარი)	**5,829**	**5,769**	**6,136**	**7,353**	**8,864**	**9,829**	**10,781**
წ/წ ზრდა	*12.1%*	*-1.0%*	*6.4%*	*19.8%*	*20.5%*	*10.9%*	*9.7%*
წილი მშპ-ში	11.2%	11.4%	9.8%	9.7%	10.6%	9.8%	9.3%
მშპ მიმდინარე ფასებში (გადასახადების გარეშე)	**43,482**	**43,453**	**52,826**	**63,397**	**70,329**	**80,979**	**91,757**
მშპ მიმდინარე ფასებში (გადასახადების ჩათვლით)	**49,726**	**49,789**	**60,724**	**72,860**	**80,883**	**93,022**	**104,598**

წყარო: საქსტატი

2019-2025 წლებში სექტორის წილმა საქართველოში შემოსულ პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებში საშუალოდ 7.7% შეადგინა. ამ კუთხით რეკორდული აღმოჩნდა 2022 წელი, როდესაც უძრავი ქონების დარგში 372 მილიონი დოლარის მოცულობის უცხოური ინვესტიცია განხორციელდა. 2025 წელს ანალოგიური მაჩვენებელი 186 მილიონ აშშ დოლარს გაუტოლდა, რაც 50%-იანი შემცირებაა, თუმცა 2019-2025 წლების საშუალო მაჩვენებელთან შედარებით მაინც მაღალია.

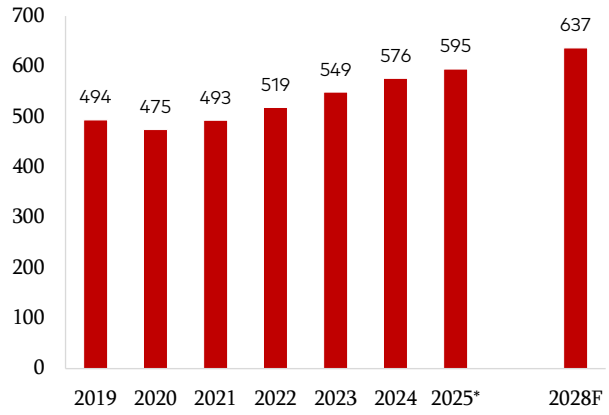
უცხოური ინვესტიციები	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები უძრავი ქონების სექტორში (მლნ აშშ დოლარი)	-64	54	43	372	126	182	186
წილი პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებში	-4.7%	9.1%	3.4%	16.8%	6.5%	11.6%	11.0%
პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები (მლნ აშშ დოლარი)	**1,368**	**596**	**1,265**	**2,224**	**1,928**	**1,569**	**1,689**

წყარო: საქსტატი
**წინასწარი მონაცემები*

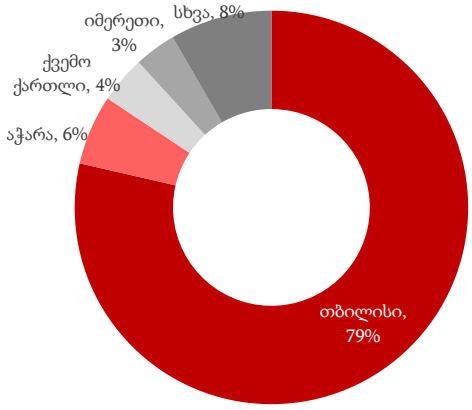
თბილისის კომერციული უძრავი ქონება

თბილისი წარმოადგენს საოფისე უძრავი ქონების ბაზრის ძირითად ცენტრს, რაც განპირობებულია დედაქალაქის დომინანტური როლით ქვეყნის ეკონომიკურ საქმიანობაში. ქვეყნის ბიზნეს სექტორის ბრუნვის 79% გენერირდება თბილისში, რაც განაპირობებს ბიზნეს სუბიექტებისა და საოფისე უძრავი ქონების მკვეთრ კონცენტრაციას ქალაქის ფარგლებში. აქტიური საწარმოების რაოდენობის სტაბილური ზრდა დამატებით აძლიერებს საოფისე ფართების მოთხოვნას, რაც ასახავს თბილისის ცენტრალურ მნიშვნელობას ქვეყნის ეკონომიკურ სტრუქტურაში.

ფიგურა 1: დასაქმებულთა რაოდენობა თბილისში, '000 ადამიანი



ფიგურა 2: ბიზნეს სექტორის ბრუნვა რეგიონების მიხედვით, 2024

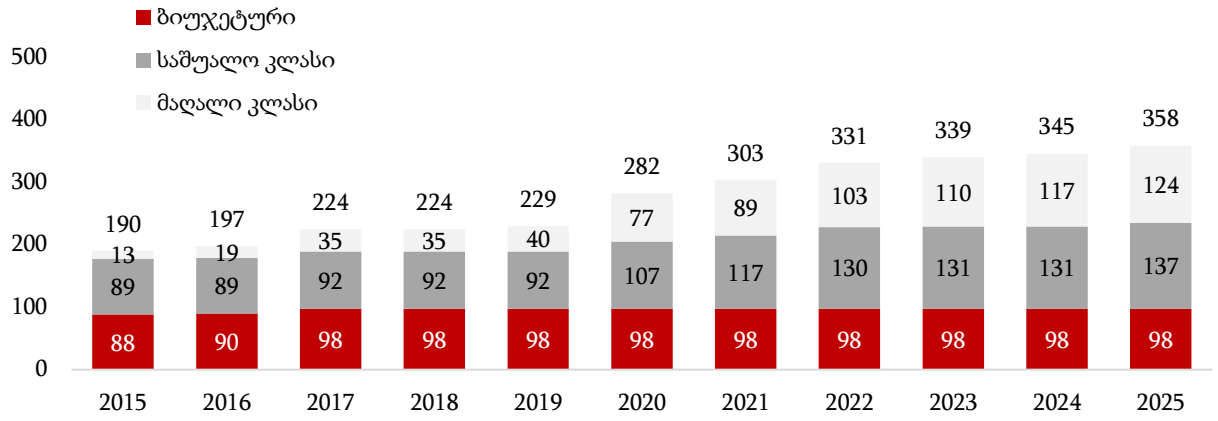


წყარო: საქსტატი
**წინასწარი მონაცემები*

საოფისე ფართები ბიზნეს ცენტრებში

თბილისში გასაქირავებელი ბიზნესცენტრების ჯამურმა ფართობმა გასული ათწლეულის განმავლობაში მნიშვნელოვანი ზრდა აჩვენა, 2015 წელს დაახლოებით 190,000 კვ.მ-დან 2025 წელს 358,000 კვ.მ-მდე. ეს 88%-იან ზრდას გულისხმობს და განპირობებულია როგორც თანამედროვე ხარისხის საოფისე ფართებზე მზარდი მოთხოვნით, ასევე ეკონომიკური ზრდითა და ქალაქის როლით, რომელიც ქვეყნის მთავარი ბიზნეს ჰაბის როლს ასრულებს. მოსალოდნელია, რომ აღმავალი ტენდენცია მომავალშიც გაგრძელდება.

ფიგურა 3: ბიზნეს ცენტრების გასაქირავებელი ფართობი ფასების სეგმენტების მიხედვით თბილისში ('000 კვ.მ.)



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

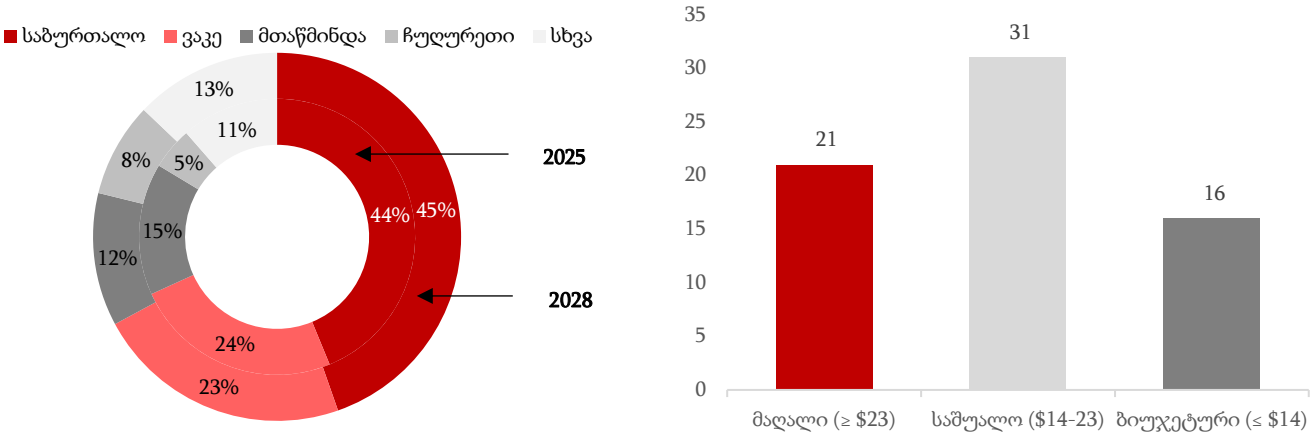
საოფისე უძრავი ქონების სექტორი იყოფა ფასების სეგმენტების მიხედვით - მაღალი (upscale ≥ $23 ერთ კვ.მ.-ზე), საშუალო (midscale $14-23 ერთ კვ.მ.-ზე) და ბიუჯეტური (≤ $14 ერთ კვ.მ.-ზე) კატეგორიის ოფისებად, რომელთაგანაც მაღალი კლასის კატეგორია თანამედროვე ხარისხის ოფისებით, მოსახერხებელი ლოკაციითა და ერთიანი პროფესიონალური მენეჯმენტით ხასიათდება.

ფასების სეგმენტების მიხედვით, თბილისში მაღალი კლასის საოფისე ფართები კვლავ შეზღუდულია, თუმცა ბოლო წლებში, 2020 წლიდან მოყოლებული შეინიშნება 60%-იანი ზრდა, რაც განპირობებულია მოიჯარე კომპანიებისგან მაღალი ხარისხის, თანამედროვე საოფისე სივრცეებზე მზარდი მოთხოვნით და ასევე ახალი საერთაშორისო კომპანიების საქართველოში შემოსვლით. ამჟამად მაღალი კლასის ბიზნესცენტრები, საოფისე ფართის დაახლოებით 35%-ს მოიცავს (2015 წელს ჯამური მიწოდების 7%). ბიზნესცენტრების 38%, მიეკუთვნება საშუალო კლასს, რომელიც ძირითადად ადგილობრივ კომპანიებს ემსახურება და მათ საშუალო დონის ხარისხს სთავაზობს. დარჩენილი 27% წარმოადგენს ბიუჯეტური კლასის ფართებს, რომლებიც როგორც წესი მოიცავს უფრო ძველ შენობებს, რომელთა ინფრასტრუქტურა არ შეესაბამება თანამედროვე სტანდარტებს.

თბილისს არ აქვს მკაფიოდ განსაზღვრული ცენტრალური ბიზნეს უბანი. საოფისე ფართების მიწოდება მიმოფანტულია სამ ცენტრალურ უბანში - საბურთალოზე, ვაკესა და მთაწმინდაზე, რომლებიც ერთობლივად მოიცავს ბიზნესცენტრების საერთო მოცულობის 83%-ს. შედეგად, ბიზნესცენტრების იჯარის დონე უფრო მეტად განისაზღვრება შენობების ხარისხით, ვიდრე მათი მდებარეობით.

ფიგურა 4: ბიზნეს ცენტრების გასაქირავებელი ფართის განაწილება უბნების მიხედვით თბილისში, საერთო საოფისე ფართის %

ფიგურა 5: არსებული გასაქირავებელი ბიზნეს ცენტრების რაოდენობა ფასების სეგმენტების მიხედვით, 2025



წყარო: საჯარო რეესტრი, თბილისის არქიტექტურის სამსახური, კომპანიების მონაცემები (გალტ & თაგარტი)

ბიზნესცენტრების მიმდინარე სამშენებლო პროექტები მიუთითებს, რომ მომდევნო წლებში ბაზრის გაფართოება გაგრძელდება. დაგეგმილი მშენებლობების უმეტესი ნაწილი კვლავ საბურთალოსა და ვაკეშია კონცენტრირებული.

თბილისში მდებარე ბიზნესცენტრების საშუალო შეწონილი ქირის მაჩვენებელი 2017–2025 წლებში ყველა კლასში სტაბილურად მზარდ ტენდენციას აჩვენებს. მაღალი კლასის ქირა კვლავ ლიდერობს და ზომიერად იზრდება, რაც მაღალი ხარისხის ოფისებზე მდგრად მოთხოვნას ასახავს. საშუალო კლასის ქირები კი 2017-2025 წლებში გაიზარდა 14.8 აშშ დოლარიდან 16.7 აშშ დოლარამდე კვ.მ/თვეში, რაც მიუთითებს საშუალო დონის ოფისებზე სტაბილურ ინტერესზე, ძირითადად ადგილობრივი კომპანიების მხრიდან.

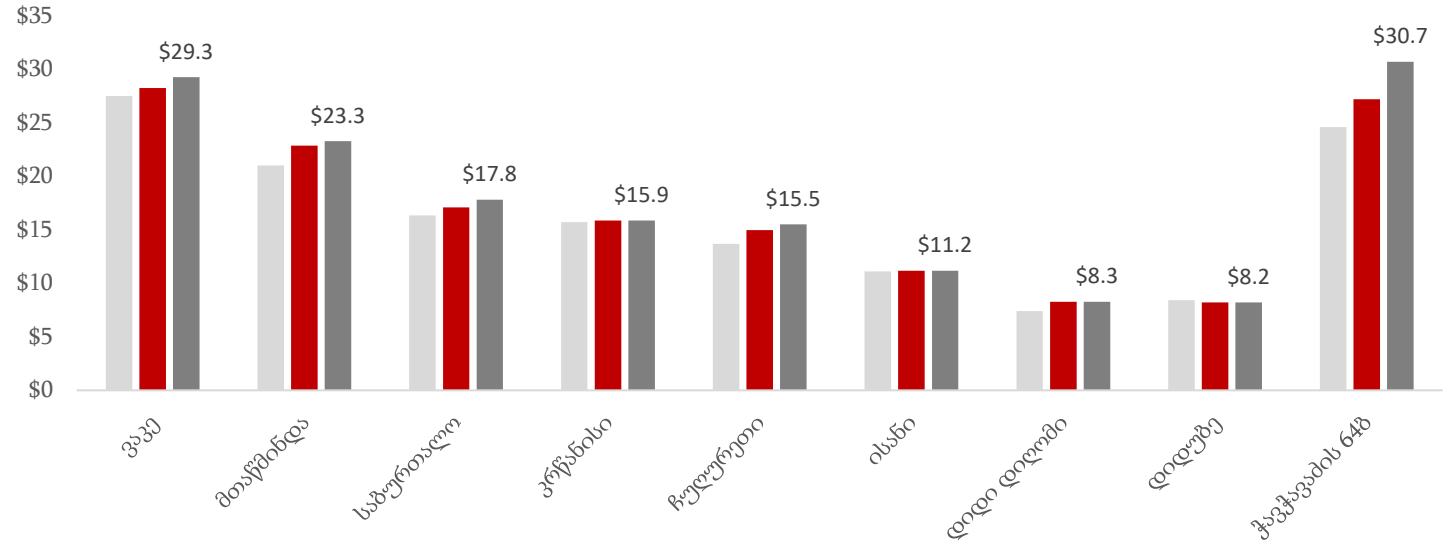
თბილისის ბიზნეს ცენტრებში მოიჯარეებთან გაფორმებული კონტრაქტები ძირითადად საშუალო და გრძელვადიანია და ითვალისწინებს თანამშრომლობას 3-5 წლამდე ან 5 წელზე მეტი ხანგრძლივობით, განსაკუთრებით მაღალი კლასის ბიზნეს ცენტრებში.

ფიგურა 6: საშუალო შეწონილი იჯარის ფასები ბიზნეს ცენტრების მიმდინარე კონტრაქტებში, აშშ დოლარი/კვ.მ.

წყარო: საჯარო რეესტრი

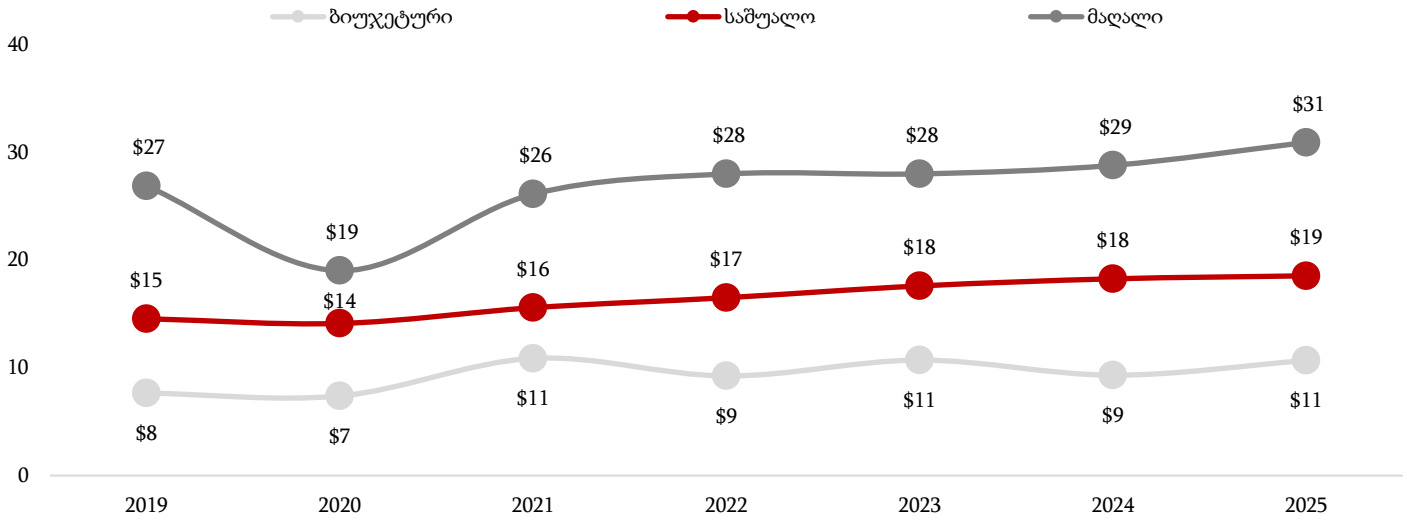
შენიშვნა: ფასები მოცემულია მომსახურების საფასურის ჩათვლით და დღგ-ს გარეშე

ფიგურა 7: საშუალო შეწონილი იჯარის ფასები ბიზნეს ცენტრების მიმდინარე კონტრაქტებში უბნების მიხედვით, აშშ დოლარი/კვ.მ.



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

ფიგურა 8: საშუალო შეწონილი ქირა ბიზნეს ცენტრების ახალ კონტრაქტებში კლასების მიხედვით, $/კვ.მ.



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი
შენიშვნა: იჯარა მოცემულია მომსახურების საფასურის ჩათვლით და დღგ-ის გარეშე

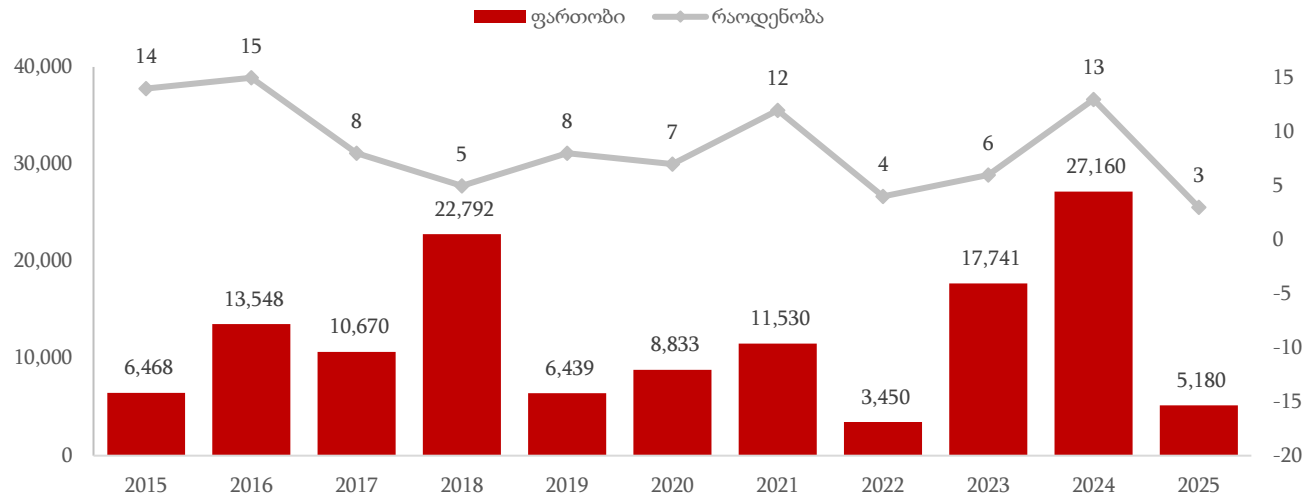
თბილისის ბიზნესცენტრებში მოიჯარეთა სტრუქტურა აჩვენებს, რომ საოფისე სივრცეების უდიდეს ნაწილს ფინანსური ინსტიტუტები იკავებენ, მათ შორის ბანკები და ასევე სადაზღვევო და საინვესტიციო კომპანიები. მეორე ყველაზე მსხვილი სეგმენტია საინფორმაციო ტექნოლოგიებისა და ბიზნეს პროცესების აუთსორსინგის (IT & BPO) კომპანიები, რომლებიც ბოლო წლებში მოთხოვნის ძირითად წყაროდ იქცნენ. გარდა ამისა, დიპლომატიური მისიებიც მნიშვნელოვან ადგილს იკავებენ საოფისე სივრცეებში, რაც მიუთითებს ბაზარზე საერთაშორისო კომპანიების მხრიდანაც გარკვეულ მოთხოვნაზე. ბაზარზე დომინირებენ ფინანსური და ცოდნაზე დაფუძნებული ინდუსტრიები, რომლებიც ხასიათდებიან სტაბილური, გრძელვადიანი საოფისე მოთხოვნით. სამომავლო ზრდა მნიშვნელოვანწილად

დამოკიდებული იქნება საქართველოს შესაძლებლობაზე, მოიზიდოს მეტი IT და აუთსორსინგის კომპანია, რომლებიც, სავარაუდოდ, დარჩებიან საოფისე ბაზრის განვითარების მთავარ მამოძრავებელ ძალად.

საოფისე ფართების მოსალოდნელი მიწოდება თბილისში

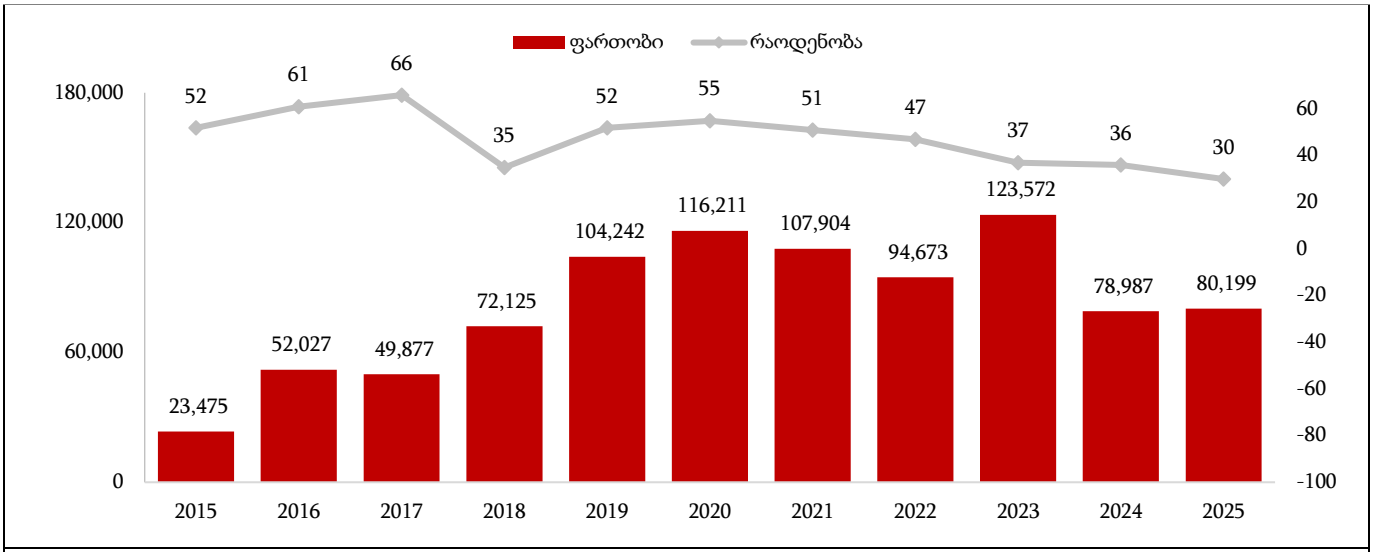
საოფისე ფართებზე მზარდი მოთხოვნის ფონზე, 2023 წლიდან თბილისში მნიშვნელოვნად გაიზარდა საოფისე სივრცეებზე გაცემული სამშენებლო ნებართვების მოცულობა. ჯამურად, საოფისე და მრავალფუნქციური შენობებისთვის გაცემულმა ახალმა ნებართვებმა 2023 წელს რეკორდულ ნიშნულს მიაღწია და 141,313 კვ.მ (+44.0% წ/წ) შეადგინა. რეკორდული ზრდის შემდეგ, ნებართვების მოცულობა 2024 და 2025 წლებში შემცირდა - შესაბამისად -24.0% წ/წ და -19.6% წ/წ. აღსანიშნავია, რომ მაღალი აქტივობის შემდეგ, 2025 წელს გაცემული ნებართვების ფართობი მნიშვნელოვნად შემცირდა და 2015-2022 წლების საშუალო მაჩვენებელს 3.0%-ით ჩამორჩა.

ფიგურა 8: გაცემული სამშენებლო ნებართვები, საოფისე ფართი ბიზნეს ცენტრებში და ოფისებში თბილისში



წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, კომპანიების მონაცემები (გალტ & თაგარტი)
შენიშვნა: 1) მოიცავს საოფისე და საზაფხულო ფართებს
2) მოიცავს მხოლოდ III და IV კლასის საოფისე შენობების ახალი მშენებლობის ნებართვებს

ფიგურა 9: გაცემული სამშენებლო ნებართვები, საოფისე ფართი მრავალფუნქციურ შენობებში თბილისში



წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, კომპანიების მონაცემები (გალტ & თავართი)

შენიშვნა: 1) მოიცავს საოფისე და საზაფხულო ფართებს

2) მოიცავს მხოლოდ III და IV კლასის მრავალფუნქციური შენობების ახალი მშენებლობის ნებართვებს

საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა

„კომპანიის“ ფინანსური მდგომარეობისა და ოპერაციების შედეგების მიმოხილვა და ანალიზი მოიცავს და 2025, 2024 და 2023 წლების აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს. თუკი სხვაგვარად არ არის აღნიშნული, ამ მიმოხილვაში წარმოდგენილი ფინანსური ინფორმაცია აღნიშნულ პერიოდებზე ამოღებულია „ემიტენტის“ ფინანსური ანგარიშგებებიდან. დეტალური ინფორმაციის სანახავად, გთხოვთ, გაეცნოთ ფინანსურ ანგარიშგებას და მის შენიშვნებს. 2025 და 2023 წლებისთვის მომზადებული წლიური აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის არამოდიფიცირებული მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აბზაცით. 2024 წლისთვის მომზადებული წლიური აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის არამოდიფიცირებული.

ფინანსური ანგარიშგებების მომზადების საფუძველი

ემიტენტის 2025, 2024 და 2023 წლების ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა („ფასს“) შესაბამისად. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდით, გარდა სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული საინვისტიციო ქონებისა რომელის აღრიცხვა სამართლიანი ღირებულებით ხდება მოგებაში ან ზარალში ასახვის მეშვეობით. ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ათას ქართულ ლარში („ლარი“) თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

2025 წლის აუდიტირებული ანგარიშგების მნიშვნელოვანი გარემოებები

კომპანიის აუდიტორი ყურადღებას ამახვილებს ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შემდეგ შენიშვნებზე:

ფინანსური ანგარიშების შენიშვნა ნომერი 2.2, რომელიც გვიჩვენებს, რომ: ფინანსური ანგარიშგების ახსნა განმარტებით შენიშვნა 19.5-ში მოცემულია კომპანიის ლიკვიდურობის რისკის ამსახველი ინფორმაცია. კერძოდ, როგორც ცხრილიდან ჩანს კომპანიას 2026 წლის განმავლობაში უწევს ობლიგაციებისა და სესხების ვალდებულებების დაფარვა 42,214 ათასი ლარის ოდენობით. კომპანიის არსებული ფულადი საშუალებებისა და მომავალი ოპერირების შედეგად მიღებული ფულადი საშუალებები არ არის საკმარისი ამ ვალდებულების დასაფარად. კომპანიის ხელმძვანელობა და მისი მაკონტროლებელი პირები გეგმავენ შემდეგი ქმედებების განხორციელებას ამ ლიკვიდურობის პრობლემის დაძლევის მიზნით:

- კომპანია 2026 წლის აგვისტომდე გეგმავს 28 მილიონი აშშ დოლარის მოცულობის ახალი ობლიგაციები გამოშვებასა და განთავსებას. როგორც ემისიის შესაბამის პროსპექტში იქნება გაწერილი, მოზიდული სახსრების ერთ-ერთი მიზანი არსებული ობლიგაციებით აღებული ვალდებულებების რეფინანსირება იქნება. აღნიშნული პროცესის უზრუნველსაყოფად, უკვე გაფორმებულია ხელშეკრულება ფასიანი ქაღალდების განთავსების აგენტთან;
- იმ შემთხვევაში, თუ ზემოაღნიშნული ემისია ვერ განხორციელდა, ან მოზიდული სახსრები არასაკმარისი აღმოჩნდა, კომპანიის მაკონტროლებელი პირები, დედაკომპანიის მეშვეობით, უზრუნველყოფენ კომპანიის კაპიტალის ზრდას მინიმუმ 8.5 მილიონი აშშ დოლარით, არსებული ობლიგაციებით ნაკისრი ვალდებულებების დაფარვის ვადამდე. აღნიშნული თანხა საკმარისი იქნება კომპანიის ლიკვიდურობის პრობლემების დასაძლევად მომავალი 12 თვის განმავლობაში.

2023 წლის აუდიტირებული ანგარიშგების მნიშვნელოვანი გარემოებები

აუდიტორი ყურადღებას ამახვილებს ფინანსური ანგარიშგების 18.5 და 22 შენიშვნაზე, სადაც აღწერილია კომპანიის მოკლევადიანი ლიკვიდურობის რისკისა და მისი მოგვარების მიზნით 2024 წელს კომპანიის კაპიტალის ზრდისა, დედა

კომპანიისა და მაკონტროლებელი პირების მიერ განხორციელებული სხვა ქმედებები. აუდიტორის მოსაზრება მოდიფიცირებული არ არის ამ საკითხთან მიმართებით.

აღსანიშნავია, რომ 2023 წელს კომპანიამ წარმატებით აღმოფხვრა ლიკვიდურობის რისკი, ვინაიდან მოახერხა ლევერიჯის შემცირება და ობლიგაციების გამოშვებით ლიკვიდურობის გაუმჯობესება.

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

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

კომპანიის **აქტივების, ვალდებულებებისა** და **კაპიტალის** გადანაწილება წარმოდგენილია ქვემოთ:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება, ათასი ლარი	31.12.2025 (აუდიტირებული)	31.12.2024 (აუდიტირებული)	31.12.2023 (აუდიტირებული)
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	155	166	645
საინვესტიციო ქონება	91,364	91,502	86,330
აქტივის გამოყენების უფლება	256	308	360
სულ გრძელვადიანი აქტივები	**91,775**	**91,976**	**87,335**
მოკლევადიანი აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	8,343	3,139	16
საიჯარო და სხვა მოთხოვნები	491	724	304
სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	107	113	166
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	1,987	463	3,867
სულ მოკლევადიანი აქტივები	**10,928**	**4,439**	**4,353**
სულ აქტივები	**102,703**	**96,415**	**91,688**
საკუთარი კაპიტალი			
განთავსებული კაპიტალი	38,654	38,654	30,973
დაუფარავი ზარალი	(3,983)	(8,715)	(14,709)
სულ საკუთარი კაპიტალი	**34,671**	**29,939**	**16,264**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	24,968	59,906	46,257
საიჯარო ვალდებულებები	273	302	353
მოიჯარეებიდან მიღებული ავანსები	1,467	1,331	900
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	**26,708**	**61,539**	**47,510**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები	37,584	1,076	20,888
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	3,686	3,624	6,643
საიჯარო ვალდებულებები	54	46	50

ანარიცხები	-	191	333
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	**41,324**	**4,937**	**27,914**
სულ ვალდებულებები	**68,032**	**66,476**	**75,424**
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი	**102,703**	**96,415**	**91,688**

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

აქტივები

საინვესტიციო ქონება:

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს კომპანიის აქტივების ძირითად ნაწილს, რომელმაც 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 91.4 მლნ ლარი (მთლიანი აქტივების 89.0%), ხოლო 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 91.5 მლნ ლარი (მთლიანი აქტივების 94.9%) შეადგინა (2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 86.3 მლნ ლარი, მთლიანი აქტივების 94.2%).

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს კომპანიის ბიზნეს ცენტრს, რომელიც მდებარეობს თბილისში, ილია ჭავჭავაძის №64ა-ში.

კომპანიის საინვესტიციო ქონება ფასდება რეალური ღირებულებით, დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ. 2025, 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შენობებისა და მიწები სხვა და მახასიათებლების გამო ჩათვლილია როგორც სპეციფიკური, ვინაიდან საქართველოში მსგავსი აქტივებისთვის არ არსებობს აქტიური ბაზარი. შესაბამისად, სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მომავალი ფულადი ნაკადების დისკონტირების მეთოდის გამოყენებით. სამართლიანი ღირებულება კლასიფიცირდება როგორც მე-3 დონე (მე-3 დონის ამოსავალი ინფორმაციით შეფასებული სამართლიანი ღირებულება).

დისკონტირების განაკვეთი, ტერმინალური ღირებულების გაანგარიშებისას გამოყენებული ზრდის კოეფიციენტი, საიჯარო ფასების ზრდის კოეფიციენტი და დატვირთვის კოეფიციენტი წარმოადგენს ძირითადი მე-3 დონის ამოსავალ ინფორმაციას, რომელიც გამოყენებული აქვს შემფასებელს საინვესტიციო ქონების შეფასებისათვის. ეს მონაცემები შემფასებელმა კომპანიამ შეაფასა შესადარისი ინფორმაციისა და ზოგადად ინდუსტრიის მონაცემების ანალიზის საფუძველზე. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია წლების მიხედვით გამოყენებული მონაცემები:

ძირითადი მე-3 დონის ამოსავალი ინფორმაცია	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
დისკონტირების განაკვეთი (რაც უფრო მაღალია, მით უფრო იკლებს შეფასებული ღირებულება	12.50%	13.00%	12.70%
ტერმინალური ღირებულების გაანგარიშებისას გამოყებული ზრდის კოეფიციენტი (რაც უფრო მაღალია, მით უფრო იმატებს შეფასებული ღირებულება)	2.24%	2.08%	2.31%
საიჯარო ფასების ზრდის კოეფიციენტი (რაც უფრო მაღალი,ა მით უფრო იზრდება შეფასებული ღირებულება)	0-4.5%	0-6%	0-5%
დატვირთვის კოეფიციენტი (რაც უფრო მაღალია, მით უფრო იზრდება შეფასებული ღირებულება)	95.40%	96.70%	95%

ზემოთ მოცემული სათითაო კოეფიციენტების 1 პროცენტით ზრდა სხვა ინფორმაციის უცვლელობის შემთხვევაში გამოიწვევს ღირებულების შემდეგ ცვლილებას:

ძირითადი მე-3 დონის ამოსავალი ინფორმაცია, '000 ლარი	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
დისკონტირების განაკვეთი	(7,546)	(7,298)	(7,261)
ტერმინალური ღირებულების გაანგარიშებისას გამოყენებული ზრდის კოეფიციენტი	6,738	6,175	6,186
საიჯარო ფასების ზრდის კოეფიციენტი	6,738	842	6,186
დატვირთვის კოეფიციენტი	1,078	842	807

კოეფიციენტების 1 პროცენტით შემცირებას იგივე მონეტარული ეფექტი, თუმცა საპირისპირო ნიშნით.

პერიოდებს შორის შეფასების ტექნიკაში მომხდარი ცვლილება არ მომხდარა. სამართლიანი ღირებულების გაზომვა ხდება ზემოთ მოცემული აქტივების ყველაზე მაღალი და საუკეთესო გამოყენების საფუძველზე, რაც არ განსხვავდება მათი ფაქტობრივი გამოყენებისგან.

უნდა აღინიშნოს, რომ შეფასების რეპორტის მიზნებისთვის წლიდან წლამდე საინვესტიციო ქონების შეფასებისთვის გამოყენებული მეტრიკების მაჩვენებლებში (დატვირთულობა, საშუალო შეწონილი იჯარის ფასი კვ.მ.-ზე და ა.შ), არ ყოფილა მნიშვნელოვანი ცვლილებები / შემცირება და საინვესტიციო ქონების ღირებულების მცირედი შემცირება 2025 წელს გამოიწვია გაცვლითი კურსის კლებამ. 2025 წლის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების ღირებულება დოლარში შეადგენდა 33.9 მილიონს, ხოლო 2024 წლის მდგომარეობით 32.6 მილიონს.

კომპანიის საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

სამართლიანი ღირებულება ('000 ლარი)	მიწა და შენობა-ნაგებობები
31 დეკემბერი 2023	86,330
გაუმჯობესება	1,464
აფასება	3,708
31 დეკემბერი 2024	**91,502**
გაუმჯობესება	676
ჩამოფასება	(814)
31 დეკემბერი 2025	**91,364**

საინვესტიციო ქონების ჩაშლა შესაბამისი პერიოდებისთვის შემდეგნაირად გამოიყურება:

საინვესტიციო ქონების ჩაშლა, '000 ლარი	31.12.2025 (აუდიტირებული)	31.12.2024 (აუდიტირებული)	31.12.2023 (აუდიტირებული)
შენობა	67%	66%	67%
მიწა	33%	34%	33%
სულ	100%	100%	100%
სულ, ათასი ლარი	91,364	91,502	86,330

პროსპექტში გამჟღავნებულ პერიოდებში საინვესტიციო ქონებაში ასახული ბიზნეს ცენტრი და მიწა წარმოადგენდა კომპანიის მიერ აღებული სასესხო ვალდებულებების უზრუნველყოფას.

ძირითადი საშუალებები:

ძირითადი საშუალებები მოიცავს ოფისის აღჭურვილობას, ავეჯსა და სხვა ინვენტარს. 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბალანსის ეს მუხლი წარმოადგენს მთლიანი აქტივების მცირე ნაწილს, დაახლოებით 0.2%-ს და შეადგენს 155 ათას ლარს, რაც 2024 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 6.6%-იანი შემცირებაა (31/12/2024: 166 ათასი ლარი, მთლიანი აქტივების 0.2%), ხოლო 2024 წელს 2023 წელთან შედარებით მისი მაჩვენებელი შემცირებული იყო 74.3%-ით, რაც გამოიწვია სატრანსპორტო საშუალებების გასვლამ (31/12/2023: 645 ათასი ლარი).

ძირითადი საშუალებების ჩაშლა შესაბამისი პერიოდებისთვის შემდეგნაირად გამოიყურება:

'000 ლარი	31.12.2025 (აუდიტირებული)	31.12.2024 (აუდიტირებული)	31.12.2023 (აუდიტირებული)
აღჭურვილობა (მათ შორის ოფისის აღჭურვილობა), ავეჯი და სხვა ინვენტარი	138	146	214
სატრანსპორტო საშუალებები	17	20	431
სულ	**155**	**166**	**645**

აქტივების გამოყენების უფლება:

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აქტივების გამოყენების უფლება წარმოადგენს მთლიანი აქტივების მცირე ნაწილს, დაახლოებით 0.3%-ს და შეადგენს 256 ათას ლარს, რაც 2024 წელთან შედარებით 52 ათასი ლარის შემცირებაა (31/12/2024: 308 ათასი ლარი), 2024 წელს ბალანსის ეს პუნქტი იმავე მოცულობით შემცირდა (31/12/2023: 360 ათასი ლარი). წლიდან წლამდე შემცირების მიზეზი გამოწვეულია დარიცხული ცვეთით.

კომპანიას საოპერაციო მიზნებისთვის იჯარით აქვს აღებული 23 ავტოფარეხი (ჯამში 287.5 კვ.მ.), რომელსაც გასცემს მოიჯარეებზე. აქტივების იჯარის მიზნით გაფორმებულია ორი ხელშეკრულება 4 და 11 წლამდე იჯარის ვადით. 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დარჩენილი ამ იჯარის ხელშეკრულებების სახელშეკრულებო ვადა შეადგენს 1 და 8 წელს.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები:

კომპანია ფულად სახსრებს ინახავს როგორც ლარში, ისე უცხოურ ვალუტაში. ემიტენტის ფულადი სახსრების ჩაშლა ვალუტის მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ფული საბანკო ანგარიშზე უცხოურ ვალუტაში	6,242	1,790	-
ფული საბანკო ანგარიშზე ეროვნულ ვალუტაში	2,101	1,349	16
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	**8,343**	**3,139**	**16**

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას ჯამური ფულადი სახსრების 74.8% უცხოურ ვალუტაში ჰქონდა განთავსებული, ხოლო დანარჩენი ნაწილი ეროვნულ ვალუტაში. 2023 წლის მდგომარეობით განაწილება 57.0% და 43.0% იყო, შესაბამისად. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას სრული ფულადი სახსრები განთავსებული ჰქონდა ეროვნულ ვალუტაში.

უნდა აღინიშნოს, რომ კომპანიის ჯამური ფულადი სახსრები საგრძნობლად არის გაზრდილი როგორც 2025 წლის (5,204 ათასი ლარით, 2.7-ჯერ, ისე 2024 წლის ბოლოს მდგომარეობით (3,123 ათასი ლარით, 196.2-ჯერ). ზრდის მიზეზებზე დეტალური ინფორმაციისთვის გთხოვთ, იხილოთ „ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების“ სექცია.

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები:

კომპანიის მარაგები ძირითადად მოიცავს სამშენებლო მასალებსა და სხვა მარაგებს.

ბალანსის ეს პუნქტი 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 5.3%-ით შემცირდა და 107 ათასი ლარი შეადგინა, ჯამური აქტივების 0.1% (31/12/2024: 113 ათასი ლარი, ჯამური აქტივების 0.1%). 2023 წლის მდგომარეობით მარაგები 166 ათას ლარს შეადგენდა (ჯამური აქტივების 0.2%).

მოიჯარეების რემონტის დასრულებამ გამოიწვია რემონტთან დაკავშირებული სამშენებლო მასალების მარაგების და შესაბამისად ჯამური მარაგების შემცირება. ბალანსის ამ პუნქტის ჩაშლა პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
საქონელი	3	3	2
სამშენებლო მასალები	96	102	149
სხვა მარაგი	8	8	15
სულ სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები	**107**	**113**	**166**

საიჯარო და სხვა მოთხოვნები:

საიჯარო და სხვა მოთხოვნები ძირითადად მოიცავს მეიჯარეების მიმართ არსებულ მოთხოვნებსა და გადახდილ ავანსებს. იგი 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მნიშვნელოვნად, 32.2%-ით შემცირდა და 491 ათასი ლარი შეადგინა (31/12/2024: 724 ათასი ლარი). 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საიჯარო და სხვა მოთხოვნები შეადგენდა 304 ათას ლარს.

ბალანსის ამ პუნქტის ჩაშლა პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
მოთხოვნები მეიჯარეების მიმართ	386	467	282
გადახდილი ავანსები	105	257	22
სულ საიჯარო და სხვა მოთხოვნები	**491**	**724**	**304**

2025 წელს საიჯარო და სხვა მოთხოვნების შემცირების მიზეზია ერთი მხრივ, რემონტთან დაკავშირებული სავაჭრო მოთხოვნების თანხების ჩაფარვა მოიჯარეების მხრიდან, ხოლო, მეორე მხრივ, გადახდილი ავანსების შემცირება.

გაცემული მოკლევადიანი სესხები:

გაცემული მოკლევადიანი სესხები ძირითადად (შპს დი ემ ეს-ზე და შპს ვიპ სერვისზე გაცემული სესხების გარდა) მოიცავს დაკავშირებულ მხარეზე გაცემულ სესხებს და 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ამ პუნქტის საბალანსო მდგომარეობა შეადგენს 1,987 ათას ლარს, რაც 4.3x ზრდაა 2024 წელთან შედარებით. (31/12/2024: 463 ათასი ლარი, 31/12/2023: 3,867 ათასი ლარი).

გაცემული სესხების ჩაშლა ვალუტის და ემიტენტთან კავშირის ტიპის მიხედვით 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ცხრილის სახით ('000 ლარი):

გაცემული მოკლევადიანი სესხები	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები ლარში	1,247	-	3,277
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები ევროში	-	-	131
ასხვა გაცემული მოკლევადიანი სესხები ლარში	470	-	137
სხვა გაცემული მოკლევადიანი სესხები დოლარში	270	433	-
სხვა გაცემული მოკლევადიანი სესხები ევროში	-	30	322

სულ გაცემული მოკლევადიანი სესხები	**1,987**	**463**	**3,867**

გაცემული სესხების ჩაშლა მიმღები კომპანიის და სხვა დეტალების მიხედვით 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ცხრილის სახით (‘000 ლარი):

მსესხებელი კომპანიის დასახელება	ს/ნ:	ზომითი კატეგორია	დაკავშირებული / არადაკავშირებული	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	ძირი (მომინალურ ვალუტაში)	ძირი (ექვ. ლარში)	დარიცხული პროცენტი	საპროცენტო განაკვეთი
ბიზნეს ცენტრი ტაბიძე, შპს	204504161	III	დაკავშირებული	GEL	21/07/2025	30/05/2026	მოკლევადიანი	0.41	-	400,000	400,000	-	10.50%
ბიზნეს ცენტრი ტაბიძე, შპს	204504161	III	დაკავშირებული	GEL	10/09/2025	10/09/2026	მოკლევადიანი	0.69	-	300,000	300,000	-	10.50%
რედიქსი, შპს	205199186	III	დაკავშირებული	GEL	31/07/2025	30/06/2026	მოკლევადიანი	0.50	-	547,000	547,000	-	10.50%
დი ემ ეს, შპს	404868728	III	არადაკავშირებული	GEL	18/11/2025	04/01/2026	მოკლევადიანი	0.01	-	470,000	470,000	-	10.50%
ვიპ სერვისი, შპს	405290661	IV	არადაკავშირებული	USD	01/07/2025	30/06/2026	მოკლევადიანი	0.50	-	100,000	269,510	-	6.00%
											1,986,510		

შენიშვნა:
** ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს.*
** აღსანიშნავია, რომ მიმდინარე მდგომარეობით უკვე დაფარულია შპს რედიქსზე, შპს დი ემ ეს-ზე და შპს ვიპ სერვისზე გაცემული სესხები.*

პროსპექტში გამჟღავნებულ საანგარიშგებო პერიოდებზე ცხრილში მოცემული სესხების ჩამოწერა არ მომხდარა. გაცემული სესხების მიზნობრიობა არ არის განსაზღვრული.

მსესხებელი კომპანიების ძირითად საქმიანობებს წარმოადგენს:

კომპანიის დასახელება	კომპანიის საქმიანობა
ბიზნეს ცენტრი ტაბიძე, შპს	საოფისე/კომერციული ფართების გაქირავება
რედიქსი, შპს	კომერციული ფართების გაქირავება
დი ემ ეს, შპს	სამშენებლო კომპანია
ვიპ სერვისი, შპს	მონეტარული შუამავლობა (ვალუტის ყიდვა-გაყიდვა)

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის გაცემული სესხები საგრძნობლად, 3.3x-ჯერ არის გაზრდილი (2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 463 ათასი ლარი).

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

<u>ვალდებულებები</u>

სესხები:

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ნასესხები საშუალებები შეადგენს ჯამურად 62,552 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 2.6%-იანი ზრდაა. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სესხები 60,982 ათას ლარს უტოლდებოდა, რაც 9.2%-იანი შემცირება იყო 2023 წლის ბოლოსთან შედარებით (2023 წლის 31 დეკემბერი: 67,145 ათასი ლარი). კომპანიას 2025 წლის განმავლობაში არ აუღია ახალი სესხი და ბალანსის ამ პუნქტის მცირედი ზრდა ძირითადად გამოწვეულია ევროს კურსის ზრდით ლართან მიმართებაში.. 2024 წელს ემიტენტმა მნიშვნელოვნად შეამცირა არსებული ლევერიჯი, კერძოდ დედა კომპანიამ ემიტენტის კაპიტალში შეიტანა 7 მილიონი ლარი, რომელიც მოხმარდა არსებული სასესხო ვალდებულებების ნაწილის დაფარვას. დამატებით, 2024 წელს კომპანიამ გამოუშვა 10 მილიონი დოლარის (ISIN: GE 2700604897) და 3 მილიონი ევროს (GE 2700604889) ობლიგაციები, რომლითაც მოხდა არსებული საბანკო სესხების დარეფინანსირება. 2024 წელს გამოშვებულ ობლიგაციებთან დაკავშირებული დეტალებისთვის იხილეთ ცხრილი:

კომპანიის დასახელება	ISIN	მოცულობა	ვალუტა	გამოშვების თარიღი	დაფარვის თარიღი	კუპონის განაკვეთი
შპს "ჭავჭავაძის 64ბ"	GE 2700604897	10,000,000	დოლარი	22 აგვისტო, 2024	22 აგვისტო, 2026	8.75%
შპს "ჭავჭავაძის 64ბ"	GE 2700604889	3,000,000	ევრო	22 აგვისტო, 2024	22 აგვისტო, 2026	7.75%

ზემოხსენებულ სასესხო ვალდებულებებსა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში ფულად ნაკადებს შორის ურთიერთკავშირი შემდეგია:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ნაშთი 1 იანვარს	**60,982**	**67,145**	**66,755**
მიღებული სესხი	-	23,534	4,194
ობლიგაციების გამოშვება	-	36,014	-
სესხების დაფარვა	-	(63,029)	(6,950)
საპროცენტო ხარჯი	5,027	5,815	5,696
პროცენტის დაფარვა	(4,974)	(8,909)	(4,595)
სესხების დაფარვის გამო წარმოქმნილი ფინანსური მოგება	-	(137)	-
გაცვლითი კურსის გავლენა ნაშთებზე	1,517	549	2,045
ნაშთი 31 დეკემბერს	**62,552**	**60,982**	**67,145**

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბანკო სესხები არის 8-9 წლამდე ვადიანობის. კომპანიის ყველა სესხი აღებულია ბანკებისგან (სს "თიბისი ბანკი" და სს "პაშა ბანკი საქართველო) ევროში. ბანკებისგან აღებულ ევროში დენომინირებულ სესხებს აქვთ მცოცავი განაკვეთი, რომელიც მიბმულია Euribor-ზე შემდეგი დიაპაზონით: 7.1%-9.3%.

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯამური 62,552 ათასი ლარის სესხებიდან 37,584 ათასი ლარის ვალდებულებები არის მოკლევადიანი, ხოლო დარჩენილი 24,968 ათასი ლარის ვალდებულებები გრძელვადიანი. კომპანიის ნასესხები საშუალებების ჩაშლა ვადიანობის მიხედვით შეგიძლიათ იხილოთ შემდეგ ცხრილში:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
სესხები მოკლევადიანი			
ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი სესხი ევროში ცვლადი პროცენტით	30	36	20,888
ობლიგაციები ფიქსირებული პროცენტით დოლარში	27,776	814	-
ობლიგაციები ფიქსირებული პროცენტით ევროში	9,778	226	-
სულ მოკლევადიანი სესხები	**37,584**	**1,076**	**20,888**
სესხები გრძელვადიანი			
ბანკისგან მიღებული მოკლევადიანი სესხი ევროში ცვლადი პროცენტით	24,968	23,046	46,257
ობლიგაციები ფიქსირებული პროცენტით დოლარში	-	28,068	-
ობლიგაციები ფიქსირებული პროცენტით ევროში	-	8,792	-
სულ გრძელვადიანი სესხები	**24,968**	**59,906**	**46,257**
სულ სესხები	**62,552**	**60,982**	**67,145**

საიჯარო ვალდებულებები:

კომპანიას საოპერაციო მიზნებისთვის იჯარით აქვს აღებული 23 ავტოფარეხი (ჯამში 287.5 კვ.მ), რომელსაც გასცემს მოიჯარეებზე. საიჯარო ხელშეკრულების პირობებზე დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ფინანსური ანგარიშგების მდგომარეობის ქვეთავი „აქტივების გამოყენების უფლება".
ემიტენტის ჯამური საიჯარო ვალდებულებები 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 327 ათას ლარს შეადგენდა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 6.0%-იანი შემცირებაა. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ჯამური საიჯარო ვალდებულებები 348 ათას ლარს შეადგენდა, რაც წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 13.6%-იანი კლებაა (2023 წლის 31 დეკემბერი: 403 ათასი ლარი).

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023

მოკლევადიანი საიჯარო ვალდებულებები	54	46	50
გრძელვადიანი საიჯარო ვალდებულებები	273	302	353
სულ საიჯარო ვალდებულებები	**327**	**348**	**403**

ყოველწლიურად საიჯარო ვალდებულება მცირდება შესაბამისი ძირის და პროცენტის გადახდებით მეიჯარეზე, რასაც აბალანსებს ვალდებულებაზე დარიცხული პროცენტი.

საიჯარო ვალდებულებების მოძრაობა პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

'000 ლარი	2025	2024	2023
1 იანვარი	**348**	**403**	**26**
შემოსვლა	-	-	**315**
საპროცენტო ხარჯი	32	35	29
გადახდა	(81)	(84)	(54)
კურსთა შორის სხვაობის ეფექტი	28	(6)	23
იჯარის პირობებში მოდიფიკაციის ეფექტი	-	-	64
31 დეკემბერი	**327**	**348**	**403**

მოიჯარეებიდან მიღებული ავანსები:

კომპანია ხელშეკრულების ფარგლებში მოიჯარეებისგან ითხოვს საავანსო თანხის გადახდას, რაც გულისხმობს საიჯარო ვადის ბოლო ექვსი თვის იჯარისა და მომსახურების საფასურის წინასწარ გადახდას. მოიჯარეებიდან მიღებული ავანსების პუნქტი ძირითადად მოიცავს ამ წინასწარ გადახდილ თანხებს.

ბალანსის ეს მუხლი 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 10.2%-ით გაიზარდა და 1,467 ათასი ლარი შეადგინა (31/12/2024: 1,331 ათასი ლარი). 2024 წელს კი ამ პუნქტმა მნიშვნელოვანი, 47.9%-იანი ზრდა დააფიქსირა 900 ათასი ლარიდან (31/12/2023) 1,331 ათას ლარამდე.

მიღებული ავანსების მკვეთრი ზრდა 2024 წელს გამოწვეული იყო ახალი ტენანტების დამატებით. 2025 წელს ზრდის ტემპი შემცირდა და 2024 წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით მხოლოდ 10.2%-ით გაიზარდა, რაც განპირობებული იყო 2 ახალ მოიჯარესთან, კორეის საელჩოსთან და სასტუმრო ჰილტონთან თანამშრომლობის დაწყებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები:

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უმნიშვნელოდ, 1.7%-ით გაიზარდა და 3.7 მილიონი ლარი შეადგინა. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მოცულობა შეადგენდა 3.6 მილიონ ლარს, რაც 45.4%-იანი შემცირება იყო წინა წელთან შედარებით (31/12/2023: 6.6 მილიონი ლარი).

2025 წელს სავაჭრო და სხვა ვადებულებების ზრდის ძირითად გამომწვევ მიზეზს წარმოადგენს მოიჯარეების მხრიდან მიღებული ავანსების 3%-იანი ზრდა. მოიჯარეების მხრიდან მიღებული ავანსები მოიცავს წინასწარ გადახდილ ქირას. რაც შეეხება 2024 წლის 31 დეკემბერს, 2023 წლის 31 დეკემბრთან შედარებით სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების შემცირების მთავარი გამომწვევი მიზეზია სარემონტო სამუშაოების დასრულება, რამაც პუნქტი სარემონტო სამუშაოების კომპენსაციიდან მიღებული ავანსები გაანულა.

'000 ლარი	31.12.2025 (აუდიტირებული)	31.12.2024 (აუდიტირებული)	31.12.2023 (აუდიტირებული)
სავაჭრო ვალდებულებები	68	102	556
საგადასახადო ვალდებულებები	34	48	100
გადასახდელი ხელფასები	4	-	-

მოიჯარეებიდან მიღებული ავანსები	3,573	3,468	3,904
სარემონტო სამუშაოების კომპენსაციიდან მიღებული ავანსები	-	-	2,073
სხვა ავანსები	7	6	10
სულ ვალდებულებები	**3,686**	**3,624**	**6,643**

საკუთარი კაპიტალი

განთავსებული კაპიტალი:

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის განთავსებული კაპიტალი წინა საანგარიშგებო წელთან შედარებით იმავე მაჩვენებელზე შენარჩუნდა და 38,654 ათასი ლარი შეადგინა. 2023 წელს ბალანსის ეს პუნქტი 30,973 ათას ლარს შეადგენდა. პუნქტი 2024 წელს გაიზარდა მას შემდეგ, რაც ემიტენტმა დედა კომპანიისგან მიიღო 7 მილიონი ლარის შენატანი კაპიტალში, რითაც მოხდა იმდროინდელი სასესხო ვალდებულებების ნაწილის დაფარვა.

დაგროვილი ზარალი:

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

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ემიტენტის დაუფარავი ზარალი (3,983) ათას ლარზე შემცირდა, რაც წინა წლის ამავე პერიოდთან შედარებით 4,732 ათასი ლარის ზრდაა. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაუფარავი ზარალი (8,715) ათას ლარს შეადგენდა, რაც 2023 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 5,994 ათასი ლარის ზრდაა.

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2025 (აუდიტირებული)	2024 (აუდიტირებული)	2023 (აუდიტირებული)
შემოსავლები			
საიჯარო შემოსავალი	12,184	9,792	7,507
სხვა შემოსავალი (ნეტო)	1,210	91	133
ხარჯები			
რემონტისა და შენახვის ხარჯი	(183)	(102)	(76)
დაზღვევის ხარჯი	(38)	(48)	(46)
კომუნალური ხარჯი	(59)	(119)	(90)
საგადასახადო ხარჯი	(612)	(600)	(566)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(121)	(147)	(148)
ხელფასის ხარჯი	(489)	(470)	(395)
სხვა ხარჯები	(172)	(166)	(127)
საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილება	(814)	3,708	10,411
წმინდა მოგება/(ზარალი) კურსთაშორის სხვაობიდან	(1,519)	(558)	(2,070)
სხვა მოგება/(ზარალი) ნეტო	183	138	(75)
საპროცენტო ხარჯები (ნეტო)	(4,838)	(5,525)	(4,646)
მიმდინარე წლის მოგება	**4,732**	**5,994**	**9,812**
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-
წლის სრული შემოსავალი	**4,732**	**5,994**	**9,812**

საიჯარო შემოსავალი:

კომპანია ძირითად შემოსავალს ტენანტებზე გაქირავებული საოფისე ფართების იჯარიდან იღებს, რომლის დაახლოებით 86%-იც დენომინირებულია ევროში, ხოლო დანარჩენი - აშშ დოლარში.

საიჯარო შემოსავალი 2025 წელს 24%-ით გაიზარდა და 12,184 ათასი ლარი შეადგინა. ზრდა ძირითადად განპირობებული იყო, ორ ახალ მოიჯარესთან ხელშეკრულებების დადებით, კერძოდ, კომპანიამ 2025 წელს დაიწყო თანამშრომლობა ორ ახალ ტენანტთან - კორეის საელჩოსთან და სასტუმრო ჰილტონთან. მეორე მხრივ, შემოსავლების ზრდა განპირობებული იყო საშუალო ფასის ზრდით კვადრატულ მეტრზე, კერძოდ, 2025 წელს კომპანიის მიერ გაქირავებულ ფართებზე საშუალო ფასმა 30.7$ შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 12.6%-იანი ზრდაა.

2024 წლის მდგომარეობით 2023 წელთან შედარებით კომპანიის საიჯარო შემოსავლები მნიშვნელოვნად, 30.4%-ით გაიზარდა (2023: 7,507 ათასი ლარი) და შეადგინა 9,792 ათასი ლარი, რაც განპირობებული იყო იჯარიდან მიღებული შემოსავლის ზრდით, რაც, თავის მხრივ დიდწილად გამოწვეულია დატვირთულობის ზრდით, კერძოდ, 2024 წელს კომპანიამ საიჯარო ხელშეკრულება გააფორმა სიგარეტების მწარმოებელ საერთაშორისო კომპანია JTI-სთან. დამატებით, შემოსავლების ზრდას ხელი შეუწყო საშუალო გასაქირავებელი ფასის ზრდამაც კომპანიის ფართებზე, კერძოდ, 2024 წელს საშუალო ფასმა 27.2$ შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 10.6%-იანი ზრდაა.

კომპანიის დატვირთულობა პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

თარიღი	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2024	31 დეკემბერი, 2025
დატვირთულობის მაჩვენებელი[14]	90.5%	95.76%	96.87%

[14] აქ და სხვა შესაბამის ადგილას, დატვირთულობის მაჩვენებელი დათვლილია გაქირავებული ფართის წმინდა საიჯარო ფართობთან შეფარდებით

კომპანიის საშუალო დატვირთულობა* პერიოდის მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

თარიღი	2023	2024	2025
დატვირთულობის მაჩვენებელი	76.99%	89.30%	96.04%

** გულისხმობს წლის განმავლობაში ყოველი თვის ბოლოს მდგომარეობით არსებული დატვირთულობების საშუალო მონაცემს.*

კომპანიის მიერ გაქირავებული ფართების საშუალო ფასი კვ.მ.-ზე პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

თარიღი	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2024	31 დეკემბერი, 2025
საშუალო ფასი კვ.მ.-ზე	$ 24.6	$ 27.2	$ 30.7

კომპანიის მიერ გაქირავებული ფართების საშუალო შეწონილი ფასი კვ.მ.-ზე პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

თარიღი	2023	2024	2025
საშუალო ფასი	$ 23.49	$ 25.22	$ 29.16

სხვა შემოსავალი (ნეტო):

სხვა შემოსავალი ძირითადად მოიცავს სარემონტო სამუშაოების კომპენსირების მიზნით მიღებულ შემოსავლებს, შესყიდული სარეკლამო დროის გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალს და ა.შ. 2025 წელს სხვა შემოსავალმა 1,210 ათასი ლარი შეადგინა, რაც მატერიალური ზრდა იყო წინა წლის ამ პერიოდთან შედარებით. ზემოხსენებული გამოწვეული იყო იმ ფაქტით, რომ კომპანიამ ერთ-ერთი ტენანტისგან მიიღო 1,029 ათასი ლარის შემოსავალი კონტრაქტის უწყვეტობის პირობის დარღვევიდან გამომდინარე. 2024 წელს მოგება-ზარალის ეს პუნქტი 91 ათას ლარს, ხოლო 2023 წელს 133 ათას ლარს შეადგენდა. ამ პერიოდებზე ეს პუნქტი მოიცავდა მხოლოდ სარემონტო სამუშაოებთან და შესყიდულ სარეკლამო დროსთან დაკავშირებულ შემოსულობებს.

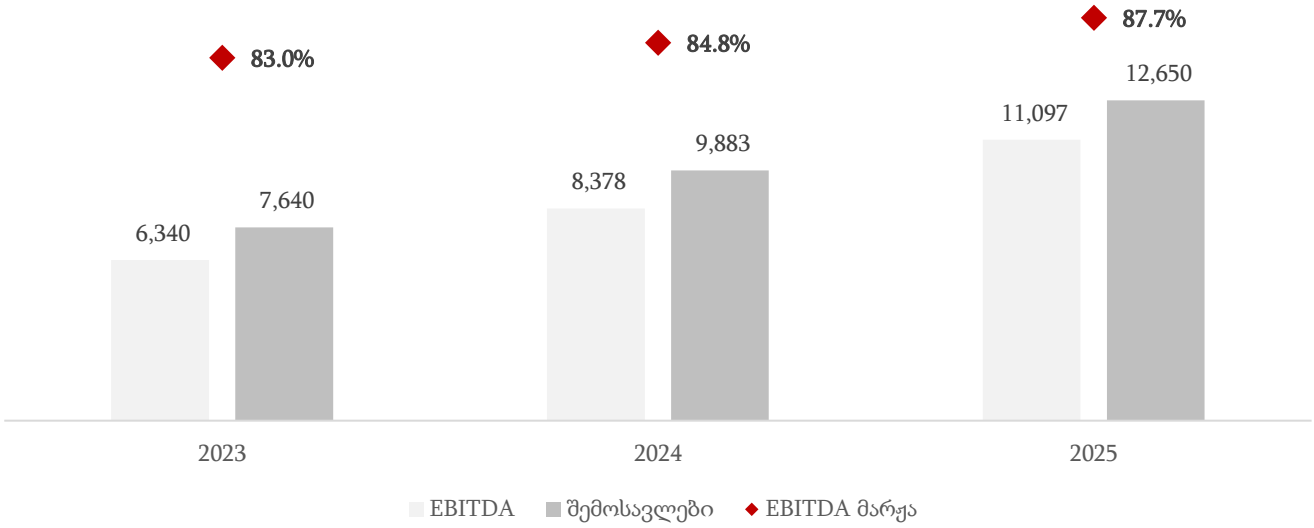
სხვა შემოსავლის ჩაშლა წყაროს მიხედვით პერიოდებზე მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

‘000 ლარი	2025	2024	2023
დარიცხული პირგასამტეხლო იჯარის უწყვეტობის ვადის დარღვევისთვის	1,030	-	-
სარემონტო სამუშაოების კომპენსირების მიზნით მიღებული შემოსავლები	283	2,755	411
სარემონტო სამუშაოების ხარჯები	(138)	(2,673)	(328)
შესყიდული სარეკლამო დროის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	110	85	150
შესყიდული სარეკლამო დროის ღირებულება	(105)	(81)	(146)
სხვა შემოსავლები (ნეტო)	30	5	46
სულ სხვა შემოსავალი (ნეტო)	**1,210**	**91**	**133**

EBITDA:

კომპანიის ხარჯები EBITDA-მდე მოიცავს უშუალოდ ოფისების მართვასთან დაკავშირებული ხარჯებს, კერძოდ, რემონტისა და შენახვის, დაზღვევის, კომუნალურ, საგადასახადო, ხელფასის და სხვა ხარჯებს.

კომპანიის EBITDA, შემოსავლები და EBITDA მარჟა პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ დიაგრამაზე (‘000 ლარი):



**აღსანიშნავია, რომ 2025 წელს ერთ-ერთმა მოიჯარემ ნაადრევად გაწყვიტა ემიტენტთან გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება. სანაცვლოდ, კომპანიამ მოიჯარისგან მიიღო პირგასამტეხლო იჯარის უწყვეტობის ვადის დარღვევისთვის. ჯამური პირგასამტეხლო შეადგენდა 1,030 ათას ლარს (მოიჯარის 18 თვის ქირის შესაბამისი თანხა), საიდანაც შემოსავლების კალკულაციებში გათვალისწინებულია მხოლოდ 2025 წლის დარჩენილი 5 თვის შესაბამისი ქირა, 286 ათასი ლარი.*

წლების განმავლობაში კომპანიის EBITDA მარჟის მნიშვნელოვანი გაუმჯობესება აღინიშნება, რაც გამოწვეულია იმით, რომ კომპანიის შემოსავლები საგრძნობლად გაიზარდა დატვირთულობის და საშუალო ფასის ზრდასთან ერთად, ხოლო საოპერაციო ხარჯების დიდი ნაწილი, მისი ფიქსირებული ბუნებიდან გამომდინარე, არ გაზრდილა შემოსავლების ზრდის ტემპით.

საოპერაციო ხარჯები და მათი წილი საიჯარო შემოსავალში პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

000 ლარი	2025	2024	2023
რემონტისა და შენახვის ხარჯი	(183)	(102)	(76)
წილი საიჯარო შემოსავალში	*1.5%*	*1.0%*	*1.0%*
დაზღვევის ხარჯი	(38)	(48)	(46)
წილი საიჯარო შემოსავალში	*0.3%*	*0.5%*	*0.6%*
კომუნალური ხარჯი	(59)	(119)	(90)
წილი საიჯარო შემოსავალში	*0.5%*	*1.2%*	*1.2%*
საგადასახადო ხარჯი	(612)	(600)	(566)
წილი საიჯარო შემოსავალში	*5.0%*	*6.1%*	*7.5%*
ხელფასის ხარჯი	(489)	(470)	(395)
წილი საიჯარო შემოსავალში	*4.0%*	*4.8%*	*5.3%*
სხვა ხარჯები	(172)	(166)	(127)
წილი საიჯარო შემოსავალში	*1.4%*	*1.7%*	*1.7%*

ზემოხსენებულ ცხრილში კარგად ჩანს ხარჯების საიჯარო შემოსავალთან შეფარდების შემცირების ყოველწლიური ტრენდი, რაც დადებითად მოქმედებს კომპანიის EBITDA მარჟაზე.

ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი:

ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი ძირითადად მოიცავს ძირითად საშუალებებსა და აქტივების გამოყენების უფლებაზე დარიცხულ ცვეთას. 2025 წლის განმავლობაში ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი შეადგენს (121) ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 18%-ით. 2024 წელს ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯმა შეადგინა 147 ათასი ლარი და 2023 წელთან შედარებით შემცირდა 1%-ით.

<u>სხვა ხარჯები წმინდა მოგებამდე</u>

ხარჯები წმინდა მოგებამდე, გარდა საოპერაციო ხარჯებისა, მოიცავს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილებას, საპროცენტო ხარჯებს და წმინდა მოგება/(ზარალს) კურსთაშორისი სხვაობიდან.

ზარალი კურსთაშორისი სხვაობიდან:

ზარალი კურსთაშორისი სხვაობიდან ძირითადად წარმოიქმნება იქიდან, რომ კომპანიის სასესხო ვალდებულებები სრულად უცხოურ ვალუტაშია დენომინირებული. აღნიშნული ნაშთები ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის გადაფასდება საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსით და შედეგად მიღებული შემოსულობები და ზარალები აისახება მოგება-ზარალში. წლიური ანგარიშგებების მიზნებისთვის სასესხო ვალდებულებების გადაფასებისთვის გამოყენებული გაცვლითი კურსები მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

	დოლარი	ევრო
2025 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.70	3.17
2024 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.81	2.93
2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.69	2.98

2025 წელს საგრძნობლად, 172%-ით გაიზარდა წმინდა ზარალი კურსთაშორისი სხვაობიდან და შეადგინა (1,519) ათასი ლარი (2024 წელს (558) ათასი ლარი), რაც, კომპანიის სასესხო ვალდებულებების მნიშვნელოვანი ნაწილის ევროში დენომინაციის გამო, გამოიწვია ევროსთან მიმართებაში ლარის გაუფასურებამ. მეორე მხრივ, 2024 წელს 73%-ით შემცირდა ზარალი კურსთაშორისი სხვაობიდან და (558) ათასი ლარი შეადგინა (2023: (2,070) ათასი ლარი). 2024 წელს ლარი გაუფასურდა აშშ დოლარის მიმართ, ხოლო, მეორე მხრივ, უმნიშვნელოდ გამყარდა ევროს მიმართ. შედეგად, აშშ დოლარის გამყარებასთან დაკავშირებული ზარალი ნაწილობრივ დააბალანსა ევროს გაუფასურებისგან მიღებულმა მოგებამ. 2023 წელს არსებული ზარალი თითქმის სრულად განპირობებულია ევროს ლარის მიმართ მნიშვნელოვანი გამყარებით.

კომპანიის წმინდა სავალუტო პოზიციაზე დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „რისკის მართვის“ ქვეთავი, სავალუტო რისკების სექცია.

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილება:

2025 წელს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილებამ (814) ათასი ლარი შეადგინა, ხოლო 2024 წელს 3,708 ათასი ლარი. 2023 წელს ანალოგიური მონაცემი 10,411 ათას ლარს უტოლდებოდა.

2023 და 2024 წლების განმავლობაში ბიზნეს ცენტრის საქმიანობა არ იყო ნორმალიზებული, შესაბამისად, კომპანია აქტიურად მუშაობდა ახალი ტენანტების მოზიდვასა და ოპერაციების ნორმალიზებაზე, რასაც დიდი გავლენა ჰქონდა ღირებულების ზრდაზე, იქიდან გამომდინარე, რომ იზრდებოდა დატვირთულობის კოეფიციენტი და საიჯარო ფასების ზრდის კოეფიციენტი (ეს ორი მაჩვენებელი წარმოადგენს ბიზნეს ცენტრის ღირებულების კალკულაციაში მონაწილე ძირითად ინდიკატორებს). 2025 წლის განმავლობაში კომპანიის ოპერაციები შედარებით ნორმალიზდა, რაც აისახა საიჯარო ფასების ზრდის და დატვირთულობის კოეფიციენტის შედარებით ნაკლებ ზრდაში, შესაბამისად,

საინვესტიციო ქონების ღირებულების ზრდა შედარებით მცირე იყო, რაც დაბალანსდა გაცვლითი კურსის ცვლილებით. ჯამურად ლარში მოხდა (814) ათასი ლარის ჩამოფასება, თუმცა დოლარში საინვესტიციო ქონების ღირებულება გაზრდილია 1.3 მილიონი დოლარით.

საინვესტიციო ქონების ღირებულება დოლარში პერიოდების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

'000 დოლარი	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
საინვესტიციო ქონების ღირებულება	33,900	32,600	32,100

ყოველი წლისთვის ბიზნეს ცენტრის შეფასების მიზნებისთვის აღებული ზემოხსენებული ინდიკატორები მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
დისკონტირების განაკვეთი	12.5%	13.0%	12.7%
ტერმინალური ღირებულების გაანგარიშებისას გამოყენებული ზრდის კოეფიციენტი	2.2%	2.1%	2.3%
საიჯარო ფასების ზრდის კოეფიციენტი	0-4.5%	0-6%	0-5%
დატვირთვის კოეფიციენტი	95.4%	96.7%	95.0%

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილების მიზეზების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავი „ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება“, საინვესტიციო ქონების სექცია.

საპროცენტო ხარჯები (ნეტო):

კომპანიის ხარჯების მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს **საპროცენტო ხარჯები (ნეტო)**. საპროცენტო ხარჯები (ნეტო) მოიცავს კომპანიის მიერ აღებული სესხებისა და ობლიგაციების საპროცენტო ხარჯსა და მის მიერ გაცემულ სესხებზე დარიცხულ საპროცენტო შემოსავალს. ამ ხარჯების დეტალური ჩაშლა წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

'000 ლარი	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
საპროცენტო ხარჯები სესხებზე ფინანსური ინსტიტუტებიდან	(1,851)	(4,692)	(5,690)
საპროცენტო ხარჯები ობლიგაციებზე	(3,119)	(1,102)	-
ობლიგაციების განთავსების ფინანსური ხარჯები	(58)	(21)	-
საპროცენტო ხარჯები სესხებზე სხვა კომპანიებისგან	-	-	(7)
საპროცენტო ხარჯები საიჯარო გარიგებებზე	(32)	(35)	(29)
საბანკო ანგარიშზე დარიცხული სარგებელი	110	50	67
საპროცენტო შემოსავლები დაკავშირებულ მხარესთან გაცემულ სესხებზე	216	74	80
საპროცენტო შემოსავლები სხვა კომპანიებთან გაცემულ სესხებზე	33	-	341
სესხების ვადაზე ადრე დაფარვის გამო წარმოქმნილი ფინანსური მოგება	-	137	-
გრძელვადიანი ავანსების დისკონტირებით მიღებული ფინანსური შემოსავლები	(137)	64	592
სულ ფინანსური ხარჯი (ნეტო)	**(4,838)**	**(5,525)**	**(4,646)**

კომპანიამ 2024 წელს მიიღო აწარმოე საქართველოს დაფინანსება ფასიანი ქაღალდების განთავსებასთან დაკავშირებულ განთავსების საკომისიოზე 289,115.36 ლარის ოდენობით. ცხრილში მოცემული მაჩვენებლები ამ დაფინანსებით არის განეტილი.

2024 წლის აგვისტოში კომპანიამ გამოუშვა 10 მილიონი დოლარის და 3 მილიონი ევროს ობლიგაციები და ჩაფარა არსებული სასესხო ვალდებულებების შესაბამისი ნაწილი. შესაბამისად, 2023 წელთან შედარებით შემცირდა ფინანსური ინსტიტუტებიდან მიღებულ სესხებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯები და კომპანიას დაერიცხა საპროცენტო ხარჯი ობლიგაციებზე.

იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიამ ობლიგაციები 2024 წლის აგვისტოში გამოუშვა, 2024 პირველი 8 თვის წლის საპროცენტო ხარჯები სრულად მოდიოდა მხოლოდ საბანკო სესხებზე. 2025 წელი პირველი სრული საანგარიშგებო პერიოდია, როდესაც მოხდა ობლიგაციების წლიური პროცენტის სრულად დარიცხვა, ხოლო საბანკო სესხებზე პროცენტი მხოლოდ დარჩენილ ნაშთს დაერიცხა. სწორედ ეს განაპირობებს საპროცენტო ხარჯის სტრუქტურის ცვლილებას 2024 და 2025 წლებს შორის.

რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი

კომპანიას აქვს საკრედიტო რისკი. ეს არის რისკი, როდესაც ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად გამოიწვევს მეორე მხარის ფინანსურ ზარალს. ამგვარი საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის მიერ კონტრაგენტებისათვის მომსახურების მიყიდვისას და აგრეთვე, სხვა ოპერაციების შემთხვევაში, რომელთა შედეგადაც წარმოიქმნება ფინანსური აქტივები.

კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი აქტივების ჯგუფების მიხედვით:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
მოთხოვნები მეიჯარეების მიმართ	386	467	282
საბანკო ნაშთები მოთხოვნამდე	8,343	3,139	16
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	1,987	463	-
სულ მაქსიმალური დაქვემდებარება საკრედიტო რისკის ფაქტორისადმი	**10,716**	**4,069**	**298**

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

ფინანსური რისკის მართვის პოლიტიკის დეტალები ფინანსური აქტივების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

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

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

საბაზრო რისკი

კომპანია იღებს საბაზრო რისკებს. საბაზრო რისკები წარმოიქმნება ღია პოზიციების გამო: (ა) უცხოურ ვალუტებში, (ბ) პროცენტიან აქტივებსა და ვალდებულებებში და (დ) ლიკვიდურობის რისკი პროდუქტების მხრივ, რომელთაგან ყველა ექვემდებარება ზოგად და სპეციფიკურ საბაზრო ცვლილებებს. ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს მისაღები რისკის მოცულობის შეზღუდვებს, რომლის მონიტორინგიც ხდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენებით

თავიდან არ იქნება აცილებული ის დანაკარგები, რომელიც ამ შეზღუდვების მიღმაა იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება უფრო მნიშვნელოვან საბაზრო ცვლილებებს.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს ამ რისკისადმი დაქვემდებარების შეზღუდვებს ვალუტის მიხედვით და მთლიანად. ამ მხრივ, მდგომარეობის მონიტორინგი ხორციელდება ყოველთვიურად.
ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების უცხოური სავალუტო რისკის სტრუქტურას 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	დოლარი ლარში	ევრო ლარში	სულ
ფინანსური აქტივები			
მოთხოვნები მეიჯარეების მიმართ	149	133	**282**
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	433	30	**463**
ფული და ფულის ეკვივალენტი	1	1,789	**1,790**
სულ ფინანსური აქტივები	**583**	**1,952**	**2,535**
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**-**	**(2)**	**(2)**
საიჯარო ვალდებულებები	-	(348)	**(348)**
ობლიგაციები და სესხები	(28,956)	(32,162)	**(61,118)**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**(28,956)**	**(32,512)**	**(61,468)**
წმინდა სავალუტო პოზიცია	**(28,373)**	**(30,560)**	**(58,933)**

	დოლარი ლარში	ევრო ლარში	სულ
ფინანსური აქტივები			
მოთხოვნები მეიჯარეების მიმართ	10	149	**159**
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	270	-	**270**
ფული და ფულის ეკვივალენტი	3,496	2,746	**6,242**
სულ ფინანსური აქტივები	**3,776**	**2,895**	**6,671**
ფინანსური ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულებები	-	(327)	**(327)**
ობლიგაციები და სესხები	(27,804)	(34,821)	**(62,625)**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**(27,804)**	**(35,148)**	**(62,952)**
წმინდა სავალუტო პოზიცია	**(24,028)**	**(32,253)**	**(56,281)**

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების უცხოური სავალუტო რისკის სტრუქტურას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

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

	დოლარი ლარში	ევრო ლარში	სულ
ფინანსური აქტივები			
მოთხოვნები მეიჯარეების მიმართ	16	131	**147**
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	453	**453**
ფული და ფულის ეკვივალენტი	-	-	**-**
სულ ფინანსური აქტივები	**16**	**584**	**600**
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(1)	(2)	**(3)**
საიჯარო ვალდებულებები	-	(403)	**(403)**
ობლიგაციები და სესხები	-	(67,145)	**(67,145)**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**(1)**	**(67,550)**	**(67,551)**
წმინდა სავალუტო პოზიცია	**15**	**(66,966)**	**(66,951)**

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

	31 დეკემბერი 2025 წ.		**31 დეკემბერი 2024 წ.**		**31 დეკემბერი 2023 წ.**	
	ზეგავლენა, მოგება (ზარალზე)	**ზეგავლენა, საკუთარ კაპიტალზე**	**ზეგავლენა, მოგება (ზარალზე)**	**ზეგავლენა საკთარ კაპიტალზე**	**ზეგავლენა, მოგება (ზარალზე)**	**ზეგავლენა საკუთარ კაპიტალზე**
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(4,806)	-	(5,675)	-	(3)	-
აშშ დოლარის დასუსტება 20%-ით	4,806	-	5,675	-	3	-
ევროს გამყარება 20%-ით	(6,451)	-	(6,112)	-	(13,393)	-
ევროს დასუსტება 20%-ით	6,451	-	6,112	-	13,393	-

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

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულება ან მომავალი ფულადი ნაკადები იმერყევებს საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების ცვლილების გამო. გარდა ქვემოთ მოცემული სესხისა, კომპანიის მიერ გაცემული და მიღებული სესხები ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთიანია. კომპანიას არ გააჩნია ოფიციალური პოლიტიკა და პროცედურები საპროცენტო განაკვეთების რისკების სამართავად, თუმცა, ახალი სესხების გაცემის, ან სესხით სარგებლობის შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა განსჯის ფიქსირებული განკვეთი ჯობია კომპანიისთვის გადახდის მოსალოდნელი პერიოდის გათვალისწინებით თუ ცვლადი განაკვეთი.

ფიქსირებული განაკვეთებით აღებული და გაცემული სესხების პირობებში, კომპანია ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვალებადობით გამოწვეულ სამართლიანი ღირებულების რისკს. ქვემოთ მოცემულია იმ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებულების საბალანსო მონაცემები, რომლებიც ექვემდებარება ამ რისკს:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
მიღებული ობლიგაციები	37,554	37,900	
გაცემული სესხები	1,987	463	3,867

ცვალებად განაკვეთიანი სესხი - 2025 წლის და 2024 წლის 31 დეკემბრისათვის ცვალებად განაკვეთიანი პროცენტის მქონე სესხების ნაშთები მოცემულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების ქვეთავში, "სესხების" სექციაში. კომპანიას არ გააჩნია ოფიციალური პოლიტიკა და პროცედურები ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთების რისკების სამართავად.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ისეთი რისკია, რომლის წინაშეც იურიდიული პირი დგება მაშინ, როდესაც მას გააჩნია სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით.
ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია 2025 წლის 31 დეკემბრისათვის არსებული ვალდებულებები კონტრაქტების მიხედვით დარჩენილი გადახდის ვადების შესაბამისად. დაფარვის ვადების ცხრილში მოცემული თანხები არის კონტრაქტით გათვალისწინებული არადისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადები. ამგვარი არადისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადები განსხვავდება ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხებისაგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგებაში მოცემული თანხა ეფუძნება დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადებს.
უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშებულია საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული სპოტ გაცვლითი კურსის მიხედვით.
2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ვალდებულებების გადახდის ვადების ანალიზი შემდეგია:

	1 წლამდე	1-დან 3 წლამდე	3-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები					
სავაჭრო ვალდებულებები	68	-	-	-	**68**
საიჯარო ვალდებულებები	83	107	107	160	**457**
ობლიგაციები და სესხები	42,063	8,770	8,248	14,482	**73,563**
სულ	**42,214**	**8,877**	**8,355**	**14,642**	**74,088**

კომპანია გეგმავს ვალდებულებების დაფარვას საიჯარო შემოსავლებით, დამფუძნებლების მხრიდან კაპიტალში შენატანებით და მოზიდული სახსრების რეფინანსირების გზით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ვალდებულებების გადახდის ვადების ანალიზი შემდეგია:

	1 წლამდე	1-დან 3 წლამდე	3-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები					

სავაჭრო ვალდებულებები	102	-	-	-	**102**
საიჯარო ვალდებულებები	76	126	98	197	**497**
ობლიგაციები და სესხები	6,194	45,617	8,160	17,557	**77,528**
სულ	**6,372**	**45,743**	**8,258**	**17,754**	**78,127**

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

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

კაპიტალის მართვა

კომპანიის კაპიტალის მართვის ამოცანებია, უზრუნველყოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირება, რათა აქციონერებმა მიიღონ უკუგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულმა მხარეებმა – სარგებელი, და შენარჩუნდეს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა, შემცირდეს კაპიტალური ხარჯები. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირების მიზნით, კომპანიამ, შესაძლოა, მოახდინოს აქციონერებისათვის გადასახდელი დივიდენდების ოდენობის კორექტირება, დაუბრუნოს აქციონერებს კაპიტალი, გამოუშვას ახალი აქციები ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. კომპანია ექვემდებარება აღებული სესხების ხელშეკრულებების და ამ ობლიგაციების პროსპექტის მიხედვით კაპიტალისა და სხვა ფინანსური ელემენტების ზღვრული კოეფიციენტების სახით დაწესებულ გარე მოთხოვნებს.

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

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

ფულადი სახსრების ნაკადი საოპერაციო საქმიანობიდან, ათასი ლარი	31.12.2025 (აუდიტირებული)	31.12.2024 (აუდიტირებული)	31.12.2023 (აუდიტირებული)
მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები	14,646	11,721	13,833
მომწოდებლებისთვისა და მომუშავეებისთვის გადახდილი გადასახადები	-2,569	-6,095	-3,098
ოპერირებიდან დაგენერირებული ფულადი სახსრები (ნეტო)	**12,077**	**5,626**	**10,735**
გადახდილი პროცენტი	-5,006	-8,944	-4,595
მიღებული პროცენტი	379	384	232
საოპერაციო საქმიანობით წარმოქმნილი ნეტო ფულადი სახსრები	**7,450**	**-2,934**	**6,372**
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები			
გაცემული სესხები	-20,669	-5,123	-7,278
დაბრუნებული სესხები	19,095	8,270	5,863
საინვესტიციო ქონების გაუმჯობესება	-586	-1,588	-496
ძირითადი საშუალებების შეძენა/რემონტი	-62	-8	-220
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა	2	363	-
საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები	**-2,220**	**1,914**	**-2,131**
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები			
სესხებიდან და ობლიგაციებიდან მიღებული თანხები	-	59,548	4,194
სესხების და ობლიგაციების დაფარვა	-	-63,029	-6,950
კაპიტალის ზრდა	-	8,621	645
კაპიტალის შემცირება	-	-940	-2,199
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი ფული	-49	-49	-
საფინანსო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები	**-49**	**4,151**	**-4,310**
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების ზრდა/შემცირება	**5,181**	**3,131**	**-69**
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	3,139	16	88
უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული შედეგი ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	23	-8	-3
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	**8,343**	**3,139**	**16**

ოპერირებიდან დაგენერირებულმა ფულადმა სახსრებმა (ნეტო) 2025 წლის მდგომარეობით 12,077 ათასი ლარი შეადგინა, 2024 წლის ანალოგიური მაჩვენებელი კი 5,626 ათასი ლარი იყო (2023 წელს - 10,735 ათასი ლარი). აღნიშნული ზრდა ძირითადად გამოწვეულია მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი ნაკადების ზრდით (მოცემული მიყვა შემოსავლების ზრდას) და მომწოდებლებისთვისა და მომუშავეებისთვის გადახდილი გადასახადების შემცირებამ. 2024 წელს შედარებით გაზრდილი იყო მომწოდებლებისთვისა და მომუშავეებისთვის გადახდილი გადასახადები იქიდან გამომდინარე, რომ 2023 წელს, მოიჯარეებთან გაფორმებული კონტრაქტების მიხედვით, გასაქირავებელი ფართის კეთილმოწყობისთვის გაწეული სარემონტო სამუშაოებისთვის გადასახდელი ფულადი სახსრების ნაწილი კომპანიამ 2024 წელს გადაუხადა მიმწოდებლებს. 2025 და 2023 წლებში ეს მაჩვენებლები შედარებით სტაბილურ დონეზეა.

საოპერაციო საქმიანობით წარმოქმნილი ნეტო ფულადი სახსრები 2025 წელს 10,384 ათასი ლარით გაიზარდა 2024 წელთან შედარებით და 7,450 ათასი ლარი შეადგინა. აღნიშნული ზრდა, ზემოხსენებული მიზეზების გარდა, გამოწვეულია გადახდილი პროცენტის შემცირებით. გადახდილი პროცენტის მნიშვნელოვანი კლება გამოწვეულია ერთი მხრივ იმით, რომ კომპანიამ 2024 წელს სესხები დაარეფინანსირა უკეთესი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ობლიგაციებით და სესხით, ხოლო მეორე მხრივ იმით, 2024 წელს კომპანიას განსაკუთრებით დიდი მოცულობის საპროცენტო ხარჯების გადახდა მოუწია არსებული სასესხო ვალდებულებების დარეფინანსირების გამო, კერძოდ, 2024 წელს კომპანიის მიერ დარეფინანსირებული სასესხო ვალდებულებებიდან ერთ-ერთ სესხზე კომპანიამ გადაიხადა

დიდი მოცულობის პროცენტი, იქიდან გამომდინარე, რომ სესხს ჰქონდა ბულეტ სტრუქტურა როგორც ძირზე, ასევე პროცენტზე. შესაბამისად, ემიტენტმა 2024 წელს გადაიხადა ამ სესხზე 3 წლის განმავლობაში დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტი (მეორე მხრივ, მოგება-ზარალის დონეზე მოცემული პროცენტი ყოველ პერიოდზე ერიცხებოდა კომპანიას). 2024 წელს 2023 წელთან შედარებით საოპერაციო საქმიანობით წარმოქმნილი ნეტო ფულადი სახსრების მნიშვნელოვანი შემცირებაც სწორედ ამ მიზეზით არის გამოწვეული.

საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	2025 აუდიტირებული	2024 აუდიტირებული	2023 აუდიტირებული
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები			
გაცემული სესხები	(20,669)	(5,123)	(7,278)
დაბრუნებული სესხები	19,095	8,270	5,863
საინვესტიციო ქონების გაუმჯობესება	(586)	(1,588)	(496)
ძირითადი საშუალებების შეძენა/რემონტი	(62)	(8)	(220)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა	2	363	-
საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები	**(2,220)**	**1,914**	**(2,131)**

2025 წელს საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებულმა ნეტო ფულადმა სახსრებმა შეადგინა (2,220) ათასი ლარი. იგივე მონაცემი 2024 წლის შესადარის პერიოდში იყო 1,914 ათასი ლარი, ხოლო 2023 წელს - (2,131) ათასი ლარი. საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული ფულადი სახსრების შემცირება გამოიწვია გაცემულ სესხებსა და დაბრუნებულ სესხებს შორის სხვაობის ზრდამ 2024 წელთან შედარებით. ეს გამოწვეული იყო იმით, რომ 2024 წელს მოხდა 2023 წელს გაცემული სესხების ნაწილის დაბრუნება და დაბრუნებული სესხების მოცულობამ გადააჭარბა გაცემულს. იგივე მიზეზის გამო შედარებით დაბალია საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები 2023 წელს.

გარდა ზემოხსენებულისა, საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებულ ფულად სახსრებზე გავლენას ახდენს საინვესტიციო ქონების გაუმჯობესების მუხლიც, რომელიც მოიცავს ქონების შესანარჩუნებლად/გასაუმჯობესებლად გაწეულ კაპიტალურ დანახარჯებს.

საფინანსო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	2025 აუდიტირებული	2024 აუდიტირებული	2023 აუდიტირებული
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები			
სესხებიდან და ობლიგაციებიდან მიღებული თანხები	-	59,548	4,194
სესხების და ობლიგაციების დაფარვა	-	(63,029)	(6,950)
კაპიტალის ზრდა	-	8,621	645
კაპიტალის შემცირება	-	(940)	(2,199)
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი ფული	-49	-49	-
საფინანსო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები	**-49**	**4,151**	**(4,310)**

იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიას 2026 წლის მეორე ნახევრამდე მიღებულ სესხებზე ჰქონდა საშეღავათო პერიოდი და არ უწევდა ძირი თანხის გადახდა, 2025 წლის მონაცემებით, კომპანიას არ აქვს გამოყენებული ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობისთვის, გარდა საიჯარო ვალდებულებების ძირის გადახდისა 49 ათასი ლარის ოდენობით.

2024 წლის ანალოგიური მაჩვენებელი შეადგენს 4,151 ათას ლარს. 2024 წელს კომპანიამ გამოუშვა 10 მილიონი დოლარის და 3 მილიონი ევროს ობლიგაციები, რომლითაც მოხდა არსებული სესხების ნაწილის დარეფინანსირება. გარდა ამისა, 2024 წელს ემიტენტის დედა კომპანიამ მისი კაპიტალი გაზარდა დაახლოებით 7 მილიონი ლარით, რითაც მოხდა იმ დროისთვის არსებული სასესხო ვალდებულებების ნაწილის ადრეული დაფარვა.

2023 წელს საფინანსო საქმიანობისთვის გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები (4,310) ლარს შეადგენდა. ფულადი სახსრების მნიშვნელოვანი შემცირება ძირითადად გამოიწვია დამფუძნებლის მიერ კაპიტალის შემცირებამ. გარდა ამისა, 2023 წლის საფინანსო საქმიანობაზე ეფექტი ჰქონდა იმასაც, რომ კომპანიამ ჩაფარა 7 მილიონამდე მოცულობის სასესხო ვალდებულებები, საიდანაც 4.2 მილიონის მოცულობა ახალი სესხებით დაარეფინანსირა.

საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

	განთავსებული კაპიტალი*	დაუფარავი ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**32,527**	**(24,521)**	**8,006**
წლის სრული შემოსავალი	-	9,812	9,812
კონტრიბუცია საწესდებო კაპიტალში	645	-	645
კაპიტალის შემცირება	(2,199)	-	(2,199)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**30,973**	**(14,709)**	**16,264**
ნაშთი 2024 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**30,973**	**(14,709)**	**16,264**
წლის სრული შემოსავალი	-	5,994	5,994
კონტრიბუცია საწესდებო კაპიტალში	8,621	-	8,621
კაპიტალის შემცირება	(940)	-	(940)
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**38,654**	**(8,715)**	**29,939**
ნაშთი 2025 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**38,654**	**(8,715)**	**29,939**
წლის სრული შემოსავალი	-	4,732	4,732
ნაშთი 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**38,654**	**(3,983)**	**34,671**

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

2023 წლის 1-ლი იანვრის მდგომარეობით კომპანიის განთავსებული კაპიტალი შეადგენდა 32,527 ათას ლარს, ხოლო დაუფარავი ზარალი (24,521) ათას ლარს. დაუფარავი ზარალის წარმოშობის მიზეზებზე დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების ქვეთავი, „დაუფარავი ზარალის“ მიმოხილვის სექცია. 2023 წლის განმავლობაში კაპიტალი გაიზარდა კომპანიის წლის მოგებით და მცირე კონტრიბუციით განთავსებულ კაპიტალში, მეორე მხრივ, შემცირდა დამფუძნებლის მიერ კაპიტალის (2,199) ათასი ლარის გატანით. შედეგად წლის ბოლოს კომპანიის ჯამურმა კაპიტალმა შეადგინა 16,264 ათასი ლარი.

2024 წლის განმავლობაში კომპანიის დამფუძნებელმა კაპიტალში შეიტანა ნეტ 7,681 ათასი ლარი, რაც მოხმარდა ემიტენტის იმ დროისთვის არსებული სასესხო ვალდებულებების ნაწილის ჩაფარვას. მეორე მხრივ, 2024 წელს კაპიტალი გაიზარდა ემიტენტის მიმდინარე მოგებით. ჯამში წლის ბოლოს კომპანიის ჯამურმა კაპიტალმა შეადგინა 29,939 ათასი ლარი.

2025 წლის განმავლობაში საკუთარ კაპიტალში არ ყოფილა მნიშვნელოვანი ცვლილებები, მოხდა მხოლოდ დაუფარავი ზარალის ზრდა მიმდინარე წლის მოგებით.

პერიოდის შემდგომ მომხდარი მოვლენები

2026 წლის 1 აპრილს განხორციელდა კაპიტალის ზრდა 782 ათასი დოლარის (2,113 ათასი ლარი) ოდენობით, ამ წინსწრებით დაიფარა TBC ბანკში არსებული სესხი სრულად 678 ათასი ევროს ოდენობით.

ბალანსის შედგენის შემდგომ, არ მომხდარა ისეთი მოვლენა, რაც მოითხოვს დამატებით კორექტირებას ან ახსნა-განმარტებას ფინანსურ ანგარიშგებაში.

კაპიტალიზაცია და დავალიანება

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

'000 ლარი	31.12.2025 პრო-ფორმა* (არააუდიტირებული)	31.05.2026 (არააუდიტირებული)	31.12.2025 (აუდიტირებული)	31.12.2024 (აუდიტირებული)	31.12.2023 (აუდიტირებული)
ვალდებულებები:					
სულ ნასესხები სახსრები	**79,725**	**59,438**	62,552	60,982	67,145
კაპიტალი:					
განთავსებული კაპიტალი*			38,654	38,654	30,973
დაუფარავი ზარალი			-3,983	-8,715	-14,709
მთლიანი კაპიტალი			**34,671**	**29,939**	**16,264**
მთლიანი კაპიტალიზაცია			**97,223**	**90,921**	**83,409**

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

***შენიშვნა: პრო-ფორმა მაჩვენებლები ასახავს** ამ პროსპექტით გამოსაშვები 24 მილიონი ევროს ობლიგაციების გამოშვების შემდგომ ეფექტს. კერძოდ:*

(1) პირველ ეტაპზე ობლიგაციების განთავსებიდან მიღებული სახსრებით დარეფინანსირდება ემიტენტის მიერ 2024 წლის 22 აგვისტოს გამოშვებული ობლიგაციები, 10 მილიონი აშშ დოლარისა და 3 მილიონი ევროს მოცულობით;

(2) მეორე ეტაპზე, პროგრამის ლიმიტის ფარგლებში დარჩენილი თანხები (პაშა ბანკის სესხისთვის გათვალისწინებული 7.2 მილიონი ევროს ლიმიტის გამოკლებით) მოხმარდება კაპიტალის შემცირებას.

(3) *მესამე ეტაპზე, იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია გადაწყვეტს, რომ დაარეფინანსიროს არსებული სასესხო ვალდებულებები, დარჩენილი დაახლოებით 7.2 მილიონი ევროს ეკვივალენტი თანხა მიიმართება პაშა ბანკში არსებული სესხის წინსწრებით დაფარვისკენ.*

2026 წლის 31 მაისის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა შემდეგნაირია, თანხები მოცემულია ათას ლარში:

მსესხებლის დასახელება	კრედიტორი	პროდუქტი	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	გადახდის გრაფიკი	ნარჩენი ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	კომერციული ბანკი	სესხი	EUR	31.10.24	25.12.33	პროცენტის გადახდა	22,377	24

შპს ჭავჭავაძის 64ბ	ობლიგაციები	ობლიგაციები	USD	22.08.24	22.08.26	პროცენტის გადახდა	26,998	627
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	ობლიგაციები	ობლიგაციები	EUR	22.08.24	22.08.26	პროცენტის გადახდა	9,310	194
სულ							**58,685**	**845**

აღნიშნულ სასესხო ვალდებულებებში არ შედის სესხების გაცემის საკომისიოს ამორტიზირებადი ნაწილი და ობლიგაციების გამოშვებასთან დაკავშირებული წინასწარ გაწეული ამორტიზირებადი ხარჯები, რომლებიც წარმოდგენილია ცხრილში:

ხარჯების ამორტიზირებადი ნაწილი	ნარჩენი ნაწილი ('000 ლარი)
სესხების ხარჯების ამორტიზირებადი ნაწილი	-55
ობლიგაციების ხარჯების ამორტიზირებადი ნაწილი	-37
სულ	**-92**

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა შემდეგნაირია, თანხები მოცემულია ათას ლარში:

მსესხებლის დასახელება	კრედიტორი	პროდუქტი	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	გადახდის გრაფიკი	ნარჩენი ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	კომერციული ბანკი	სესხი	EUR	31.10.24	25.12.33	პროცენტის გადახდა	22,851	27
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	კომერციული ბანკი	სესხი	EUR	10.10.24	10.10.34	პროცენტის გადახდა	2,152	4
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	ობლიგაციები	ობლიგაციები	EUR	22.08.24	22.08.26	პროცენტის გადახდა	26,951	853
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	ობლიგაციები	ობლიგაციები	USD	22.08.24	22.08.26	პროცენტის გადახდა	9,521	267
სულ							**61,475**	**1,150**

აღნიშნულ სასესხო ვალდებულებებში არ შედის სესხების გაცემის საკომისიოს ამორტიზირებადი ნაწილი და ობლიგაციების გამოშვებასთან დაკავშირებული წინასწარ გაწეული ამორტიზირებადი ხარჯები, რომლებიც წარმოდგენილია ცხრილში:

ხარჯების ამორტიზირებადი ნაწილი	ნარჩენი ნაწილი ('000 ლარი)
სესხების ხარჯების ამორტიზირებადი ნაწილი	-35
ობლიგაციების ხარჯების ამორტიზირებადი ნაწილი	-37
სულ	**-71**

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

მსესხებლის დასახელება	კრედიტორი	პროდუქტი	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	გადახდის გრაფიკი	ნარჩენი ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	კომერციული ბანკი	სესხი	EUR	31.10.24	25.12.33	პროცენტის გადახდა	21,100	33
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	კომერციული ბანკი	სესხი	EUR	10.10.24	10.10.34	პროცენტის გადახდა	1,987	4
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	ობლიგაციები	ობლიგაციები	EUR	22.08.24	22.08.26	პროცენტის გადახდა	28,068	888
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	ობლიგაციები	ობლიგაციები	USD	22.08.24	22.08.26	პროცენტის გადახდა	8,792	246
სულ							**59,947**	**1,171**

აღნიშნულ სასესხო ვალდებულებებში არ შედის სესხების გაცემის საკომისიოს ამორტიზირებადი ნაწილი და ობლიგაციების გამოშვებასთან დაკავშირებული წინასწარ გაწეული ამორტიზირებადი ხარჯები, რომლებიც წარმოდგენილია ცხრილში:

ხარჯების ამორტიზირებადი ნაწილი	ნარჩენი ნაწილი ('000 ლარი)
სესხების ხარჯების ამორტიზირებადი ნაწილი	-41
ობლიგაციების ხარჯების ამორტიზირებადი ნაწილი	-95
სულ	**-136**

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

მსესხებლის დასახელება	კრედიტორი	პროდუქტი	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	გადახდის გრაფიკი	ნარჩენი ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	კომერციული ბანკი	სესხი	EUR	31.12.19	25.12.33	ამორტიზირებადი	22,510	41
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	კომერციული ბანკი	სესხი	EUR	31.12.19	25.12.24	პროცენტის გადახდა	6,694	2,267
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	კომერციული ბანკი	სესხი	EUR	28.03.23	28.01.34	ამორტიზირებადი	713	1
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	კომერციული ბანკი	სესხი	EUR	12.02.20	25.12.33	ამორტიზირებადი	22,401	35
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	კომერციული ბანკი	სესხი	EUR	12.02.20	25.12.24	პროცენტის გადახდა	6,694	2,217
შპს ჭავჭავაძის 64ბ	კომერციული ბანკი	სესხი	EUR	23.03.23	26.12.33	ამორტიზირებადი	3,566	5
სულ							**62,578**	**4,566**

აღნიშნული სესხები კომერციული ბანკებისგან არის ცვლადი განაკვეთით 6M EURIBOR +5%-6.5% შუალედში.

შპს „ჭავჭავაძის 64ბ-მ“ 2024 წელს გამოუშვა ობლიგაციების ორი ტრანში. 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 "ჭავჭავაძის 64ბ"	GE 2700604897	10,000,000	დოლარი	22 აგვისტო, 2024	22 აგვისტო, 2026	8.75%
შპს "ჭავჭავაძის 64ბ"	GE 2700604889	3,000,000	ევრო	22 აგვისტო, 2024	22 აგვისტო, 2026	7.75%

კომპანიას აღნიშნულ პერიოდებში არ ჰქონდა გარესაბალანსო ვალდებულებები და აკრედიტივები.

კომპანიას აღნიშნულ პერიოდებში არ ჰქონდა აუთვისებელი ვალდებულებები.

უზრუნველყოფა

კომპანიის საბანკო სესხები უზრუნველყოფილია საინვესტიციო ქონებით. პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, კომპანიის აქტივების დაყოფა იპოთეკა-გირავნობით დატვირთულ და დაუტვირთავ აქტივებად მოცემულია შემდეგ ცხრილში ('000 ლარი):

აქტივის აღწერა	საბალანსო ღირებულება (ლარი '000)	იპოთეკა-გირავნობით დატვირთული ღირებულება	იპოთეკა-გირავნობით დაუტვირთავი ღირებულება
საინვესტიციო ქონება	91,364	27,409*	63,955
სულ	**91,364**	**27,409**	**63,955**

**პროსპექტის დათქმების მ) „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობის შეზღუდვა“ ქვეთავის შესაბამისად, კომპანიას ევალება, რომ უზრუნველყოფით არ დატვირთოს მიწა, ამასთან, ობლიგაციების სრულად დაფარვამდე ნებისმიერ დროს ბიზნეს ცენტრის დაუგირავებელი წმინდა საიჯარო ფართობის შეფარდება ჯამურ წმინდა საიჯარო ფართობთან არ უნდა იყოს ნაკლები იმ დროისთვის გამოშვებული ობლიგაციებისა და „ემიტენტის“ ჯამური სასესხო ვალდებულებების თანაფარდობაზე. პროსპექტის დამტკიცების მდგომარეობით კომპანიას უზრუნველყოფიდან გამოთავისუფლებული აქვს მიწა და შენობის ჯამური „წმინდა საიჯარო ფართობის“ 70%. აღსანიშნავია, რომ შეუძლებელია მიწის რეალიზაცია ან სხვაგვარი განკარგვა მასზე მდგარი შენობის კონტროლის გარეშე. აქედან გამომდინარე, იპოთეკა-გირავნობით დატვირთული ღირებულების კალკულაციისას აღებულია ჯამური საინვესტიციო ქონების 30%-ის შესაბამისი ღირებულება.*

აღსანიშნავია, რომ პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, კომპანიამ უზრუნველყოფისგან გამოათავისუფლა საინვესტიციო ქონებაში შემავალი ბიზნეს ცენტრის 70% და მიწის 100%. ასევე, კოვენანტის მიხედვით ემიტენტს აქვს შეზღუდვა საინვესტიციო ქონების სამომავლო დატვირთვაზე. დეტალური პირობების სანახავად, იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ ქვეთავის 4. „დათქმები“, მუხლი მ) „„უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობის შეზღუდვა“.

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქტივების დაყოფა იპოთეკა-გირავნობით დატვირთულ და დაუტვირთავ აქტივებად მოცემულია შემდეგ ცხრილში (‘000 ლარი):

აქტივის აღწერა	საბალანსო ღირებულება (ლარი '000)	იპოთეკა-გირავნობით დატვირთული ღირებულება	იპოთეკა-გირავნობით დაუტვირთავი ღირებულება
საინვესტიციო ქონება	91,364	91,364	-
სულ	**91,364**	**91,364**	**-**

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქტივების დაყოფა იპოთეკა-გირავნობით დატვირთულ და დაუტვირთავ აქტივებად მოცემულია შემდეგ ცხრილში (‘000 ლარი):

აქტივის აღწერა	საბალანსო ღირებულება (ლარი '000)	იპოთეკა-გირავნობით დატვირთული ღირებულება	იპოთეკა-გირავნობით დაუტვირთავი ღირებულება
საინვესტიციო ქონება	91,502	91,502	-
სულ	**91,502**	**91,502**	**-**

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქტივების დაყოფა იპოთეკა-გირავნობით დატვირთულ და დაუტვირთავ აქტივებად მოცემულია შემდეგ ცხრილში (‘000 ლარი):

აქტივის აღწერა	საბალანსო ღირებულება (ლარი '000)	იპოთეკა-გირავნობით დატვირთული ღირებულება	იპოთეკა-გირავნობით დაუტვირთავი ღირებულება
საინვესტიციო ქონება	86,330	86,330	-
სულ	**86,330**	**86,330**	**-**

<u>ემიტენტის დამატებითი სასესხო საჭიროებების აღწერა:</u>

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

ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა

კომპანიის მიერ აღებულ სესხებზე მოქმედებს ფინანსური დათქმები, რომლებიც ვრცელდება მითითებული ინსტიტუტის მიმართ არსებულ ყველა სესხზე.

კომპანიას სასესხო ვალდებულებებზე დაწესებული კოვენანტების დაცვა ევალება ყოველკვარტლურად. მსესხებელი ვალდებულია, ყოველი კვარტლის დასრულებიდან 30 დღის ვადაში წარადგინოს ყოველკვარტლური ანგარიშგებები, რომლის საფუძველზეც ბანკი ჩაატარებს კოვენანტების მონიტორინგს. კოვენანტების კალკულაცია ხდება კვარტლურ მენეჯერულ ანგარიშგებებზე დაყრდნობით. პროსპექტში გამჟღავნებულის გარდა ემიტენტისთვის ცნობილი არ არის კოვენანტების დარღვევის სხვა შემთხვევა.

წლების მიხედვით ძირითადი ფინანსური კოვენანტები და შესაბამისი ფაქტობრივი მაჩვენებლები წარმოდგენილია ქვემოთ.

სს „თიბისი ბანკთან“ დადებული კონტრაქტის მიხედვით, „ემიტენტი“ ვალდებულია, რომ დაიცვას შემდეგი ფინანსური კოვენანტები:

● Debt/EBITDA კოეფიციენტი უნდა იყოს არაუმეტეს 6.5x მაჩვენებლისა

● DSCR კოეფიციენტი უნდა იყოს მინიმუმ 1.2x

კოვენანტების დათვლის მეთოდოლოგია:

Debt/EBITDA: ჯამური სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული EBITDA-სთან (საოპერაციო მოგება საპროცენტო ხარჯებისა და ამორტიზაციის გარეშე)

DSCR: EBITDA - განმეორებადი კაპიტალური დანახარჯები - დივიდენდი - მოგების გადასახადი შეფარდებული გრძელვადიან სესხებზე გადასახდელი ძირისა და პროცენტის ჯამზე

სს „პაშა ბანკი საქართველოსთან“ დადებული კონტრაქტის მიხედვით, „ემიტენტი“ ვალდებულია, რომ დაიცვას შემდეგი ფინანსური კოვენანტები:

● Debt/EBITDA კოეფიციენტი უნდა იყოს არაუმეტეს 6.5x მაჩვენებლისა

● DSCR კოეფიციენტი უნდა იყოს მინიმუმ 1.2x

● LTV კოეფიციენტი უნდა იყოს არაუმეტეს 70%-ისა

კოვენანტების დათვლის მეთოდოლოგია:

Debt/EBITDA: ჯამური სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული EBITDA-სთან

DSCR: EBITDA შეფარდებული გრაფიკით განსაზღვრული მთლიანი სასესხო ვალდებულებების გადახდასთან (ძირი და პროცენტი)

LTV: კონსოლიდირებული ფინანსური ვალდებულებები შეფარდებული საინვესტიციო ქონების ღირებულებასთან

ფინანსური შეზღუდვების დარღვევის შემთხვევაში, ბანკებს სხვა დანარჩენთან ერთად, უფლება აქვთ განახორციელონ გარკვეული ქმედებები, მათ შორის: კლიენტისთვის შეტყობინებით ცალმხრივად გაზარდონ საპროცენტო სარგებლის განაკვეთი მაქსიმუმ 2%-ით; თუ დარღვეული პირობები არ შესრულდება 30 კალენდარული დღის განმავლობაში, ან, დარღვევა მეორდება სისტემატურად, ბანკები იტოვებენ უფლებას, შეწყვიტონ ხელშეკრულების მოქმედება წერილობითი შეტყობინების მიწოდების გზით და უკან გამოითხოვონ სესხის თანხა ან მისი ნებისმიერი ნაწილი, მოითხოვონ მათ მიერ განსაზღვრული ოდენობის თანხის დეპონირება ბანკის მიერ მითითებულ ანგარიშზე კლიენტის ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად, გამოიყენონ (განახორციელონ) ძირითადი ხელშეკრულებ(ებ)ით ან/და დამატებითი ან/და ბანკთან დადებული ნებისმიერი ხელშეკრულებით/შეთანხმებით ბანკისთვის მინიჭებული სხვა უფლებები.

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

	ფაქტობრივი მონაცემი			აკმაყოფილებს (კი/არა)		
ფინანსური კოვენანტი	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
1. Debt / EBITDA (ლიმიტი: <=6.5x)	5.63x	7.30x	N/A	კი	არა	N/A
2. DSCR (ლიმიტი: >= 1.2x)	1.77x	0.28x	0.42	კი	არა	არა

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

	ფაქტობრივი მონაცემი		აკმაყოფილებს (კი/არა)	
ფინანსური კოვენანტი	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024
1. Debt / EBITDA (ლიმიტი: <=6.5x)	5.63x	7.30x	კი	არა
2. DSCR (ლიმიტი: >= 1.2x)	1.64x	2.00x	კი	კი
3. LTV (ლიმიტი: <= 70%)	68%	67%	კი	კი

2024 წლის ობლიგაციების ემისიის პროსპექტის მიხედვით კომპანიის ფინანსური კოვენანტები შესაბამისი პერიოდებისთვის წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

	ფაქტობრივი მონაცემი		აკმაყოფილებს (კი/არა)	
ფინანსური კოვენანტი	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024
1. Debt / EBITDA (ლიმიტი: <=6.5x)	5.63x	7.30x	კი	კი*
2. DSCR (ლიმიტი: >=1.2x)	1.64x	2.00x	კი	კი
3. LTV (ლიმიტი: <=70%)	68%	67%	კი	კი

**2024 წლის ემისიის პროსპექტის მიხედვით, ემიტენტს ზემოხსენებული კოვენანტების შესრულება ევალება შემდეგი პრინციპით: იმ შემთხვევაში, თუ ემიტენტი გადაწყვეტს დამატებითი სასესხო ვალდებულების აღებას, პრო-ფორმა ეფექტით, ამ სესხების გათვალისწინებით უნდა შეამოწმოს ობლიგაციების კოვენანტების შესრულება და თუ ვერ ხდება შეზღუდვების დაკმაყოფილება, კომპანიას ეკრძალება დამატებითი ვალდებულებების აღება. შესაბამისად, იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიას არ დაუმატებია სასესხო ვალდებულებები, სახეზე არ ყოფილა აღნიშნული კოვენანტის დარღვევა.*

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

	ფაქტობრივი მონაცემი	აკმაყოფილებს (კი/არა)
ფინანსური კოვენანტი	**31 დეკემბერი 2023**	**31 დეკემბერი 2023**
1. ბანკის წინაშე არსებული ფულადი ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (ლიმიტი: 1.2x)	1.22x	კი

ემიტენტის მხრიდან აღნიშნული სესხის ჩაფარვა მოხდა 2024 წელს.

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

სს „პაშა ბანკი საქართველოსთან“ დადებული სესხის ხელშეკრულების მიხედვით, „ემიტენტს“ ეკრძალება გაყიდოს ან გასცეს მოგება ან/და აქტივები, განაცხადოს და გადაიხადოს დივიდენდები, გასცეს სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე სესხის სრულ დაფარვამდე, და განახორციელის ნებისმიერი ინვესტიცია კაპიტალში, თუ აღნიშნული ტრანზაქციების შედეგად კომპანიის DSCR კოეფიციენტი ჩამოცდება 1.05x ნიშნულს.

ასევე, შპს „ჭავჭავაძის 64ბ-ს“ მიერ წინამდებარე პროსპექტით გამოშვებულ ობლიგაციებს აქვს ფინანსური კოვენანტები, კერძოდ:

- „კონსოლიდირებული ლევერიჯის კოეფიციენტი“ - არაუმეტეს 6.5:1-ისა.
- „სესხის მომსახურების კოეფიციენტი“ - არანაკლებ 1.2:1-ისა.
- LTV კოეფიციენტი - არაუმეტეს 85%-ისა.

დეტალური ინფორმაციისთვის, მათ შორის, ობლიგაციების კოვენანტების შესრულებისთვის პერიოდების მიხედვით, იხილეთ თავი „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები“ ან „ობლიგაციის პირობები, 4. დათქმები“.

2025 წლის და 2026 წლის მიმდინარე პერიოდის განმავლობაში არ მომხდარა კომპანიის მიერ სასესხო ვალდებულებებზე და ობლიგაციებზე ფინანსური ან/და არაფინანსური კოვენანტების დარღვევა.

2024 წელს კომპანიამ ვერ დაიცვა ბანკის მიერ დაწესებული Debt/EBITDA და DSCR კოეფიციენტების შენარჩუნების ვალდებულება. 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიამ მიაღწია შემდეგ შეთანხმებას ბანკებთან: იმ შემთხვევაში, თუკი 2024 წლის 31 დეკემბრის თარიღისათვის მოხდება საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების ფარგლებში გაცემული საკრედიტო პროდუქტების შესაბამის ხელშეკრულებებში ფინანსური შეზღუდვების და არაფინანსური შეზღუდვების პუნქტებით და მისი ქვეპუნქტებით განსაზღვრული პირობ(ებ)ის და/ან ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევა, ბანკები არ განახორციელებენ ზემოთ ნახსენები ხელშეკრულებების პირობ(ებ)ის და/ან ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევის შემთხვევაში განსაზღვრული უფლებების გამოყენებას. კომპანიას თითოეულ

დარღვევაზე მიღებული აქვს შესაბამისი ვეივერი, რომელიც ვრცელდება სრულად 2024 წელზე. იქიდან გამომდინარე, რომ ემიტენტმა მიიღო ვეივერები, დარღვევის გამო კომპანიის სასესხო ვალდებულებების მიმდინარე ვალდებულებებში გადატანა არ მომხდარა. ამასთან, ბანკს არ გამოუყენებია კომპანიისთვის საპროცენტო განაკვეთის გაზრდის უფლება.

2023 წელს ემიტენტმა ვერ დაიცვა ბანკის მიერ დაწესებული DSCR კოეფიციენტების შენარჩუნების ვალდებულება. 2024 წლის 16 აპრილს ემიტენტმა ბანკისგან მოიპოვა განთავისუფლების წერილი (waiver letter), რომლის მიხედვითაც, იმ შემთხვევაში, თუკი 2024 წლის 16 აპრილის ჩათვლით მოხდა საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების ფარგლებში გაცემული საკრედიტო პროდუქტების შესაბამის ხელშეკრულებებში ფინანსური შეზღუდვების და არაფინანსური შეზღუდვების პუნქტებით და მისი ქვეპუნქტებით განსაზღვრული პირობ(ებ)ის და/ან ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევა, ბანკი არ განახორციელებს ნახსენები ხელშეკრულებების პირობ(ებ)ის და/ან ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევის შემთხვევაში განსაზღვრული უფლებების გამოყენებას. ამასთან, ბანკს არ გამოუყენებია კომპანიისთვის საპროცენტო განაკვეთის გაზრდის უფლება. ასევე, არ მომხდარა ზემოხსენებული ვალდებულებების მოკლევადიან ვალდებულებებში გადატანა.

აღსანიშნავია, რომ წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციების გამოშვების ეფექტის გათვალისწინებით, ემიტენტი ვერ აკმაყოფილებს სს „პაშა ბანკთან“ დადებული სასესხო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ კოვენანტებს, მათ შორის, “Debt/EBITDA”-ს და LTV შეზღუდვებს. ემიტენტს სს „პაშა ბანკისგან“ მოპოვებული აქვს კომფორტის წერილი (comfort letter), რომლის მიხედვითაც წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციების ემისია არ გამოიწვევს სასესხო ხელშეკრულებით გაწერილი კოვენანტების დარღვევას.

კომპანიის კაპიტალი

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალი შედგება ორი ძირითადი ქვეპუნქტისგან: განთავსებული კაპიტალი და დაგროვილი ზარალი.

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის განთავსებული კაპიტალი წინა საანგარიშგებო წელთან შედარებით იმავე მაჩვენებელზე შენარჩუნდა და 38,654 ათასი ლარი შეადგინა.

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

“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 გაურკვევლობები, რომლებიც „კომპანიამ“არ ჩათვალა მნიშვნელოვნად ან არ არის მათ შესახებ ინფორმირებული და ნებისმიერმა ასეთმა რისკმა და გაურკვევლობამ 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, როგორიც საქართველოა:

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

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

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

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

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

ზრდაზე, მათ შორის საინვესტიციო კლიმატზე და კერძო ბიზნესის საქმიანობაზე. პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ და ეკონომიკური რეფორმების წარუმატებლობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რასაც ამასთანავე უარყოფითი გავლენა ექნება კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერირების შედეგებსა და განვითარების პერსპექტივაზე.

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

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

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

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

საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულია შემდეგი რეიტინგი:

- Fitch Ratings – BB (Stable Outlook) - ნოემბერი, 2025;
- Moody's – Ba2 (Negative Outlook) - ოქტომბერი, 2025;
- S&P Global Ratings – BB (Stable Outlook) - აგვისტო, 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 ევროში (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 6.2 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რაც წლიურად 38.4%-ით არის გაზრდილი. რეზერვების მიმდინარე დონე ადეკვატურ დონეზეა საქართველოს ეროვნული ბანკის შეფასებით. ზოგადად, რეზერვების მართვა 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 და 2024 წლის ბოლოს მთლიანი საერთაშორისო რეზერვები 4.4 მლრდ აშშ დოლარამდე შემცირდა. 2025 წლის განმავლობაში ლარის გაცვლითი კურსი აშშ დოლარის მიმართ 4.2% ით 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-დეკემბრის პერიოდში 2.4 მლრდ აშშ დოლარი შეიძინა, რომლითაც მთლიანი საერთაშორისო რეზერვების დონე რეკორდულ 6.2 მლრდ აშშ დოლარამდე გაიზარდა 2025 წლის დეკემბრის 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%, 2023 წელს 2.5%, 2024 წელს 1.1% და 2025 წელს 3.9% 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 შეინარჩნა. იყო პერიოდები, როცა ინფლაციის მაღალ დონეს მეტწილად საგარეო ფაქტორები განაპირობებდა, თუმცა იმ პერიოდებში მონეტარული პოლიტიკის გამკაცრება საქართველოს ეროვნული ბანკი გარკვეულწილად დაეხმარა ინფლაციის დონის მართვაში, მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს ეროვნული ბანკი უმეტესწილად მოთხოვნის ფაქტორებიდან ინფლაციაზე მომდინარე ზეწოლის შემთხვევაში რეაგირებს. ხოლო შემდეგ, როცა საშინაო ფაქტორების კონტრიბუცია გაიზარდა ინფლაციაში, გამკაცრებული მონეტარული პოლიტიკა მნიშვნელოვნად ეხმარებოდა საქართველოს ეროვნულ ბანკს ინფლაციის მიზნობრივ დონესთან დაბრუნებაში. 2023 წლის მარტიდან ინფლაციამ მკვეთრი შენელება დაიწყო, რომელიც მაისიდან ჩამოცდა 3.0%-იან მიზნობრივ დონეს და 2023 წლის დეკემბერში ინფლაციამ 0.4% შეადგინა. დაბალი ინფლაციური გარემო შენარჩუნდა 2024 წელსაც - საშუალო წლიურმა ინფლაციამ 1.1% შეადგინა 2024 წელს. ინფლაციის შემცირებაზე ძირითადად გავლენა ჰქონდა გლობალურ ბაზრებზე საკვების და ნავთობის ფასების კლებას, ასევე საერთაშორისო ტრანსპორტირების ღირებულების შემცირებას, ლარის გამყარებას, მკაცრ მონეტარულ პოლიტიკას და ფისკალური დეფიციტის შემცირებას. მას შემდეგ, რაც ინფლაცია მის მიზნობრივ დონეს ჩამოცდა, ეროვნულმა ბანკმა დაიწყო მონეტარული პოლიტიკის შერბილება და 2023 წლის მაისი 2024 წლის მაისის პერიოდში რეფინანსირების განაკვეთი ჯამურად 300 საბაზისო პუნქტით 8.00%-მდე შეამცირა. 2025 წლის მარტიდან სამომხმარებლო ფასების ინფლაციამ მიზნობრივ 3.0%-ს გადააჭარბა და 2025 წლის დეკემბერში 4.0% შეადგინა, რაზეც მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდა სურსათის და ჯანდაცვის კატეგორიებში შემავალი პროდუქტების ფასების ზრდებს. 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 ქვეყენაში ეკონომიკური ზრდის შემცირებას.

ასევე აღსანიშნავია, რომ ირანის ირგვლივ დაძაბულობის ესკალაციამ 2025 წლის შუა პერიოდში და 2026 წლის თებერვლის ბოლოდან გლობალურ ენერგეტიკულ ბაზრებზე არასტაბილურობა გაზარდა და რეგიონული სატრანსპორტო მარშრუტების ნაწილობრივი შეფერხება გამოიწვია. საქართველოს ეკონომიკას ირანთან პირდაპირი კავშირი შედარებით მცირე აქვს, თუმცა რისკები შეიძლება გაიზარდოს იმ შემთხვევაში, თუ არასტაბილურობა ახლო აღმოსავლეთის სხვა ქვეყნებზეც გავრცელდება. ასეთ სცენარში, მოსალოდნელია ახლო აღმოსავლეთის ქვეყნებიდან სავალუტო შემოდინებების შემცირება საქართველოში ექსპორტის, ტურიზმის, ფულადი გზავნილებისა და პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების არხებით. ეს, თავის მხრივ, უარყოფითად იმოქმედებს ეკონომიკურ აქტივობაზე და შეიძლება ზეწოლა მოახდინოს ლარის კურსზეც. ამასთან, ნავთობის ფასების ხანგრძლივმა ზრდამ, განსაკუთრებით ლარის შესაძლო გაუფასურებასთან ერთად, შესაძლოა ქვეყანაში ინფლაციური წნეხი მნიშვნელოვნად გააძლიეროს.

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 9.7% შეადგინა. 2025 წელს საქსტატის წინასწარ მონაცემებზე დაყრდნობით, საქართველოს ეკონომიკა 7.5%-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 სტაბილურია. ის, რომ სამომავლოდ ისევ დაიძაბოს სიტუაცია ამის ალბათობა ამ ეტაპზე შემცირებულია.

რუსეთის შეჭრამ უკრაინაში 2022 წლის თებერვალში არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონია გლობალურად. უკრაინაში მიმდინარე ომმა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და მოუტანა უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი არამხოლოდ ომში ჩართულ ქვეყნებს, არამედ რეგიონსა და გლობალურ ეკონომიკასაც. ომის დაწყებიდანვე ამერიკის შეერთებულმა შტატებმა და ევროკავშირმა რუსეთს არაერთი სანქცია დაუწესა, რომელთა მიზანიც რუსეთზე წნეხის გაზრდა იყო, რათა მას შეეჩერებინა საომარი მოქმედებები. ფართომასშტაბიანი სამხედრო კონფლიქტის უარყოფითი ეფექტები რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკებზე ნედლეულის ბაზრების, ვაჭრობისა და ფინანსური არხებით გამოვლინდა. ომის დაწყებასთან ერთად საწვავისა და საკვების ფასები გაიზარდა, რამაც კიდევ უფრო შეუწყო ხელი ისედაც მზარდი ინფლაციის კიდევ უფრო გაზრდას. ფასებზე არსებული გაზრდილი წნეხის პასუხად, დასავლური ცენტრალური ბანკები 2023 წლის ბოლომდე ახორციელებდნენ საპროცენტო განაკვეთების ზრდას, რამაც გაართულა გლობალური ფინანსური მდგომარეობა. რუსეთ-უკრაინის კონფლიქტის შემდგომი ესკალაცია, რაიმე დამატებითი სანქციები რუსეთზე, გაზრდილი გაურკვევლობის დონე, რეგიონის პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობის ზრდა და ნებისმიერი სამომავლო გაუარესება საქართველოსა და რუსეთს შორის არსებული ურთიერთობისა, შეიძლება გახდეს უარყოფითი ეფექტის მქონე საქართველოს პოლიტიკურ და ეკონომიკურ სტაბილურობაზე.

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

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

2.2. საქართველოს მეზობელი ბაზრების 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 წელს შემცირების ტენდენცია გაგრძელდა და აზერბაიჯანზე და სომხეთზე მოდიოდა საქართველოდან განხორციელებული ექსპორტის 9.6% და 7.9%, 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 წელს 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 15.0%-ს 2025 წელს. მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორია უკრაინაც, რომლის წილმაც 2021 წელს ექსპორტში - 7.2%, ხოლო იმპორტში - 4.5% შეადგინა. რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყებიდან საქართველოს სავაჭრო ბრუნვა უკრაინასთან მნიშვნელოვნად შემცირდა და საქართველოს ექსპორტმა უკრაინაში მთლიანი ექსპორტის 4.2% შეადგინა 2022 წელს, რომელიც 2023 წელს კიდევ შემცირდა 1.7%-მდე, 2024 წელს - 1.6%-მდე, ხოლო 2025 წელს 1.5%-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 შენელდა, 2024 წელს 4.1%-მდე, ხოლო 2025 წელს 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 ფარგლებში ხდება კაპიტალის ტიპების გამიჯვნა, საქმიანი წერილის ცნების შემოტანა, განიმარტება დირექტორსა და საწარმოს შორის არსებული ურთიერთობის სამართლებრივ ბუნება და ა.შ.

- **ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობა:** ასოცირების შეთანხმების ფარგლებში, ხდება ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის დაახლოება ევროკავშირის კანონმდებლობასთან. მაგალითისთვის, 2020 წელს ამოქმედდა მთელი რიგი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდების მარეგულირებელ ჩარჩოში, რომლებიც სწორედ ჰარმონიზაციის მიზანს ემსახურებოდა, მათ შორის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცდა წესი ინსაიდერული ვაჭრობის, ბაზრის მანიპულაციისა და ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი 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 უჩვეულო სირთულეები შეიძლება შეუქმნას კომპანიას და მის საქმიანობას. ახალი საგადასახადო კოდექსი 2011 წლის 1 იანვარს შევიდა ძალაში. საგადასახადო კოდექსის სხვადასხვა დებულების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით განსხვავებული აზრები არსებობს სახელმწიფო სამინისტროებსა და ორგანიზაციებს შორის და მათ შიგნითაც, მათ შორის საგადასახადო ორგანოებშიც, რაც ქმნის გაურკვევლობას, არათანმიმდევრულობას და კოლიზიურ შემთხვევებს. ამასთან, საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ წინასწარი საგადასახადო გადაწყვეტილების მიღებას გადასახადის გადამხდელების მიერ წამოჭრილ საგადასახადო საკითხებზე. მაშინ, როდესაც კომპანიას მიაჩნია, რომ კომპანია ამჟამად ასრულებს საგადასახადო კანონმდებლობას, შესაძლებელია, რომ სათანადო ორგანოებმა განსხვავებული პოზიცია დაიჭირონ მის ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით, რასაც შეუძლია გამოიწვიოს საგადასახადო კორექტირებები ან ჯარიმები. არსებობს იმის რისკიც, რომ რეგულარული საგადასახადო შემოწმებების შედეგად კომპანიას ჯარიმები და საურავები დაეკისროს.

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

2016 წლის მაისიდან ამოქმედდა ცვლილებები კორპორაციულ საშემოსავლო გადასახადთან დაკავშირებულ წესებში. დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ განაწილებული მოგება, რომელიც განისაზღვრება როგორც ფულადი ან არაფულადი დივიდენდი, განაწილებული მფლობელებს - კერძო პირებს ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებს - შორის - რეინვესტირებული მოგება აღარ იბეგრება. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული ცვლილება არ მოქმედებს ფინანსური სექტორის კომპანიებზე და მათთვის ძველი მეთოდით ხდება მოგების დაბეგვრა (დასაბეგრი მოგების 20%-ის ოდენობით). საგადასახადო კოდექსის ყველა მნიშვნელოვანი ცვლილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან.

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

საქართველოში ჯერ კიდევ შემუშავების პროცესშია საბაზრო ეკონომიკის სათანადო ფუნქციონირებისათვის საჭირო ადეკვატური სამართლებრივი ბაზა და სასამართლო სისტემა. ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში ამოქმედდა ან მნიშვნელოვნად შეიცვალა ფუნდამენტური სამოქალაქო, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და სხვა საბაზისო კანონმდებლობა. აღნიშნული კანონმდებლობის სიახლემ და საკანონმდებლო სისტემის სწრაფად განვითარებამ გამოიწვია ეჭვები კანონმდებლობის ხარისხსა და აღსრულებადობასთან დაკავშირებით, ასევე - გაურკვევლობა და არათანმიმდევრულობა მათ გამოყენებაში.

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

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

კომპანიასთან დაკავშირებულია „სტეიკჰოლდერების“ ფართო წრე, რომელშიც მოიაზრებიან შესაბამისი მარეგულირებელი ორგანოები, სახელმწიფო, მომხმარებლები და მომწოდებლები. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ

დააკმაყოფილებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს შესაძლოა დაექვემდებაროს სამართალწარმოების რისკს, რაც უარყოფითად აისახება მის რეპუტაციაზე და საოპერაციო საქმიანობაზე. პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის კომპანიას არ ჰქონია ისეთი სასამართლო დავები, რომლებიც მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებდნენ მის ფინანსურ მდგომარეობაზე თუ რეპუტაციაზე (მიმდინარე სასამართლო დავების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „სასამართლო დავები“), თუმცა, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ ასეთი დავები მომავალში არ წარმოიშვება.

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

„კომპანიის“ მფლობელობაშია ერთი აქტივი, რომელიც მდებარეობს ვაკეში, ჭავჭავაძის 64ა-ში. აღნიშნული აქტივი აგენერირებს „კომპანიის“ შემოსავლებისა და მოგების 100%-ს, შესაბამისად „ობლიგაციების“ ვალდებულებების გასტუმრება სრულად დამოკიდებულია ამ ერთი აქტივის ეკონომიკურ შედეგებზე. „კომპანიის“ ოპერაციების კონცენტრაცია ამ აქტივის გარშემო ზრდის მის მოწყვლადობას ისეთ რისკების მიმართ, რამაც შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს აქტივის ღირებულებასა და „კომპანიის“ ოპერაციულ მდგომარეობაზე. ასეთი რისკები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება: უშუალო სიახლოვეს მსგავსი ან უფრო მაღალი კლასის საოფისე ფართების მშენებლობას, რაც გაზრდის კონკურენციას და შესაძლოა ზეწოლა მოახდინოს საიჯარო განაკვეთებსა და დატვირთულობის მაჩვენებელზე; მიმდებარე ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებს (მათ შორის, გზის რეაბილიტაციას), რამაც შესაძლოა დროებით შეზღუდოს შენობასთან მისასვლელობა და შეამციროს მისი მიმზიდველობა მოიჯარეებისთვის; აგრეთვე სტიქიურ მოვლენებსა და სხვა ფორსმაჟორულ გარემოებებს (მათ შორის, მიწისძვრას, ხანძარს, წყალდიდობას), რომლებმაც შესაძლოა დააზიანოს შენობა ან შეაფერხოს მისი ექსპლუატაცია. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ დედაქალაქში გაქირავების ფასისა თუ დატვირთულობის მაჩვენებლის ვარდნის შემთხვევაში, შედეგების დაბალანსება ვერ მოხდება სხვა ან იმავე რეგიონში არსებული სხვა აქტივებით.

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

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

პროსპექტის მომზადების თარიღისათვის თბილისში ფუნქციონირებს 21 მაღალი კლასის ბიზნეს-ცენტრი. 2025 წელს ბიზნეს ცენტრების ჯამური გასაქირავებელი ფართები 3.8%-ით გაიზარდა და 358,000 კვ.მ. შეადგინა. ამავდროულად, ახალი ბიზნეს ცენტრების სამშენებლო ნებართვები ძირითადად ვაკესა და საბურთალოს რაიონში არის კონცენტრირებული, რაც საგრძნობლად გაზრდის ამ ტერიტორიაზე საოფისე ფართების მიწოდებას. ამ ტერიტორიაზე გაზრდილ კონკურენციას შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობაზე. 2028 წელს უკვე მოსალოდნელია საოფისე სივრცეების ჭარბი მოწოდება, ფასის დაკლება და ვაკანტორობის ზრდა. აღნიშნული თარიღი ემთხვევა „ობლიგაციების“ დაფარვის თარიღს. სექტორში მოსალოდნელ ტრენდებზე დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ „ინდუსტრიის აღწერის“ ქვეთავი.

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

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

ამის ისტორიული მაგალითია 2020-2021 წლები, როდესაც პანდემიამ მნიშნელოვანი ზეგავლენა იქონია ეკონომიკის თითქმის ყველა სექტორზე, მათ შორის უძრავ ქონებაზე. მთავრობის მიერ დაწესებულმა შეზღუდვებმა, დისტანციური მუშაობის პრაქტიკის ფართო გამოყენების დაწყებამ და, ასევე, არსებული და პოტენციური მოიჯარეების

გაუარესებულმა ფინანსურმა მდგომარეობამ მნიშვნელოვნად შეამცირა მოთხოვნა საოფისე სივრცეებზე. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - *„ინდუსტრიის აღწერა“.*

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

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

5.4. კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში, შესაბამისად ვალუტის კურსის ცვლილებებმა იქონია და შეიძლება მომავალშიც იქონიოს გავლენა „კომპანიაზე“

კომპანიის ნასესხები საშუალებები — ობლიგაციები და საბანკო სესხები — სრულად დენომინირებულია აშშ დოლარსა და ევროში. შედეგად, კომპანიას გააჩნია წმინდა მოკლე სავალუტო პოზიცია ორივე ვალუტაში: 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წმინდა სავალუტო პოზიცია შეადგენდა (24,028) ათას ლარს აშშ დოლარში და (32,253) ათას ლარს ევროში, ჯამურად — (56,281) ათას ლარს (2024: ჯამურად (58,933) ათასი ლარი).

საილუსტრაციოდ წარმოდგენილია ჯამური პროგრამიდან 13.2 მილიონი ევროს მოცულობის ობლიგაციების ევროში , ხოლო დანარჩენი ნაწილის დოლარში ემისიის ეფექტი, შესაბამისი ღია სავალუტო პოზიცია და მგრძნობელობა აშშ დოლართან მიმართებაში:

	დოლარი ლარში	ევრო ლარში	სულ
ფინანსური აქტივები			
მოთხოვნები მეიჯარეების მიმართ	149	133	**282**
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	433	30	**463**
ფული და ფულის ეკვივალენტი	1	1,789	**1,790**
სულ ფინანსური აქტივები	**583**	**1,952**	**2,535**
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	(2)	**(2)**
საიჯარო ვალდებულებები	-	(348)	**(348)**
ობლიგაციები და სესხები	(34,276)	(41,893)*	**(76,169)**
სულ ფინანსური ვალდებულებები	**(34,276)**	**(42,243)**	**(76,519)**
წმინდა სავალუტო პოზიცია	**(33,693)**	**(40,291)**	**(73,984)**

* არსებობს იმის ალბათობა, რომ პირველი ტრანშის გამოშვების შემდეგ კომპანიამ ბაზარზე არსებული მდგომარეობის / საჭიროებების მიხედვით შეცვალოს ვალუტების განაწილება / ჯამური პროგრამის ნაწილი განათავსოს დოლარში, რის შედეგადაც შეიძლება შეიცვალოს ზემოთ წარმოდგენილი ღია სავალუტო პოზიციის მაჩვენებლები.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის სავალუტო კურსის მერყეობის ეფექტი კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებებზე თითოეული პერიოდის ბოლოსთვის:

	31 დეკემბერი 2025 წ. პრო-ფორმა		31 დეკემბერი 2025 წ.		31 დეკემბერი 2024 წ.		31 დეკემბერი 2023 წ.	
	ზეგავლენა, მოგება (ზარალზე)	ზეგავლენა, საკუთარ კაპიტალზე	ზეგავლენა, მოგება (ზარალზე)	ზეგავლენა, საკუთარ კაპიტალზე	ზეგავლენა, მოგება (ზარალზე)	ზეგავლენა საკუთარ კაპიტალზე	ზეგავლენა, მოგება (ზარალზე)	ზეგავლენა საკუთარ კაპიტალზე
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით	(6,739)	-	(4,806)	-	(5,675)	-	(3)	-
აშშ დოლარის დასუსტება 20%-ით	6,739	-	4,806	-	5,675	-	3	-
ევროს გამყარება 20%-ით	(8,058)	-	(6,451)	-	(6,112)	-	(13,393)	-
ევროს დასუსტება 20%-ით	8,058	-	6,451	-	6,112	-	13,393	-

დამატებით, კომპანია ძირითად შემოსავალს იღებს ტენანტებზე გაქირავებული საოფისე ფართების იჯარიდან, საიდანაც დაახლოებით 86% დენომინირებულია ევროში და 14% — აშშ დოლარში, მაშინ როცა 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ვალდებულებები ორ ვალუტას შორის თითქმის თანაბრადაა გადანაწილებული (52.6% ევროში და 47.4% აშშ დოლარში). ამ შეუსაბამობის გამო, კომპანია ნაწილობრივ ექვემდებარება სავალუტო რისკს აშშ დოლარში დენომინირებული ვალდებულებების მომსახურებისას, და თუ წინამდებარე პროსპექტით გამოსაშვები ობლიგაციების მნიშვნელოვანი ნაწილი ასევე იქნება დენომინირებული აშშ დოლარში, კომპანია კვლავ დარჩება შემოსავლებისა და ვალდებულებების ვალუტულ სტრუქტურას შორის შეუსაბამობით გამოწვეული სავალუტო რისკის ქვეშ.

სავალუტო რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი ინფორმაციისთვის, მათ შორის პერიოდების მიხედვით კომპანიის ღია სავალუტო პოზიციის ჩაშლისთვის აქტივების და ვალდებულებების მიხედვით, იხილეთ „რისკის მართვის“ სექცია, ქვეთავი „სავალუტო რისკები“.

5.5 კომპანიის ზომისა და მასშტაბის კონკურენტებთან ანალიზი შეუძლებელია მონაცემების არ არსებობის გამო

საქართველოს საოფისე კომერციული უძრავი ქონების ბაზარზე კომპანია ერთ-ერთი უდიდესი მოთამაშეა. იქიდან გამომდინარე, რომ:

- ბაზარზე სხვა მოთამაშეების დიდი ნაწილი III ან IV კატეგორიის კომპანიებია და შესაბამისად, არ მოეთხოვებათ „ემიტენტის“ ზომის კომპანიებისთვის აუცილებელი დეტალური ფინანსური აუდიტი ან/და საჯაროდ ამ ინფორმაციის გამჟღავნება;
- ემიტენტების კონკურენტების ნაწილი საოფისე ფართების გაქირავების გარდა ეწევა სხვა საქმიანობებს, როგორიცაა ბინების გაყიდვა / სასტუმროს ოპერირება და ა.შ, ხოლო მათ ფინანსურ ანგარიშგებებზე დაყრდნობით ამ საქმიანობებთან დაკავშირებული ხარჯების/ აქტივების / ვალდებულებების გამოცალკევება შეუძლებელია;

კომპანიის ზომისა და მასშტაბის კონკურენტებთან ანალიზი შეუძლებელია მონაცემების არ არსებობის გამო. შესაბამისად, არსებობს იმის რისკი, რომ კომპანიის კონკურენტებთან ანალიზი არ იქნება სრულყოფილი.

6. საოპერაციო რისკები:

6.1. „კომპანიის“ შემოსავლები კონცენტრირებულია რამდენიმე მოიჯარეზე, ასევეც „კომპანიამ“ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარების კონტრაქტის პირობები, ან მის ძირითად მოიჯარეებს შესაძლოა შეექმნათ ფინანსური პრობლემები, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვნად უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობაზე;

„ემიტენტის“ შემოსავლების ძირითად წყაროს წარმოადგენს საოფისე ფართების გაქირავებით მიღებული შემოსავალი, რაც 2025 წლის აუდიტირებული ანგარიშის მიხედვით შეადგენს სრული შემოსავლის 90.7%-ს (2024: 99.1%). „ემიტენტის“ მოიჯარეების რაოდენობა შეადგენს 13-ს და მისი შემოსავლები კონცენტრირებულია ლიმიტირებული რაოდენობის მოიჯარეზე. უფრო კონკრეტულად ტოპ 3 მოიჯარეზე[15] მოდის გაქირავებული ჯამური საიჯარო ფართობის 57.1%.

„კომპანიის“ საიჯარო ფართობის კონცენტრაცია[16] ძირითად მოიჯარეებზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2024	31 დეკემბერი, 2025
ტოპ 1	23.7%	24.0%	24.0%
ტოპ 3	69.1%	57.8%	57.1%
ტოპ 5	70.9%	71.6%	71.6%

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

რაც შეეხება საიჯარო კონტრაქტების საშუალო ხანგრძლივობას, აღნიშნული ძირითადად მერყეობს 5 – 10 წლამდე შუალედში. გასათვალისწინებელია, რომ მიუხედავად საიჯარო კონტრაქტის ვადისა, არსებობს რისკი იმისა, რომ მოიჯარემ „კომპანიასთან“ ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ან აღარ გაუხანგრძლივოს კონტრაქტი ან დადგეს ფინანსური პრობლემების წინაშე. „ემიტენტი“ აღნიშნული რისკის მიტიგაციის მიზნით, ხელშეკრულების ფარგლებში მოიჯარეებისგან ითხოვს საავანსო თანხის გადახდას, რაც გულისხმობს საიჯარო ვადის ბოლო ექვსი თვის იჯარისა და მომსახურების საფასურის წინასწარ გადახდას. გარდა ამისა, მოიჯარეებთან დადებული ხელშეკრულებების უმეტესობით გათვალისწინებულია 5 წლიანი უწყვეტობის პერიოდი. თუ მოიჯარე ამ პერიოდის განმავლობაში ვადამდე შეწყვეტს ხელშეკრულებას, ის ვალდებულია ემიტენტს გადაუხადოს: (1) ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღიდან პირველი 3-5 წლის ვადის ამოწურვამდე დარჩენილი პერიოდის საიჯარო ქირა და მომსახურების გადასახადის სრული ოდენობა; (2) დამატებით 6 თვის საიჯარო ქირა და მომსახურების გადასახადი. მაგალითად, თუ კონტრაქტში ჩადებულია 5-წლიანი უწყვეტობის პერიოდი და მოიჯარემ კონტრაქტის დადებიდან 1 წელიწადში ის დაარღვია, იხდის დარჩენილი 4 წლის საიჯარო ქირას, 6 თვის საიჯარო ქირასა და მომსახურების გადასახადს.

მოიჯარეებთან გაფორმებული კონტრაქტების ნარჩენი ვადიანობა 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია შემდეგ ცხრილში (მოიჯარეები დალაგებულია ნაქირავები საიჯარო ფართის მიხედვით, კლებადობით):

რიგითობა საიჯარო ფართობის მიხედვით	წილი ჯამურ შემოსავლებში	კონტრაქტის ნარჩენი ვადიანობა, წელი
ტოპ 1	21.7%	1.0
ტოპ 2	18.0%	2.3
ტოპ 3	17.3%	2.7
ტოპ 4	10%-ზე ნაკლები	3.1
ტოპ 5	10%-ზე ნაკლები	2.0
ტოპ 6	10%-ზე ნაკლები	6.3

[15] 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

[16] შესაბამის მეიჯარეებზე გაქირავებული ფართობის შეფარდება წმინდა საიჯარო ფართთან

ტოპ 7	10%-ზე ნაკლები	1.2
ტოპ 8	10%-ზე ნაკლები	0.5
ტოპ 9	10%-ზე ნაკლები	1.3
ტოპ 10	10%-ზე ნაკლები	2.6
ტოპ 11	10%-ზე ნაკლები	9.6
ტოპ 12	10%-ზე ნაკლები	7.8
ტოპ 13	10%-ზე ნაკლები	4.0

აღსანიშნავია, რომ მიმდინარე მდგომარეობით:

- საიჯარო ფართის მიხედვით 1-ლ მოიჯარესთან მიმდინარეობს მოლაპარაკება ხელშეკრულების დამატებით 4 წლით პროლონგაციაზე;
- რიგით მე-7 მოიჯარესთან არსებულ ხელშეკრულებაში გაწერილია 1 წლიანი პროლონგაციის პირობა, შესაბამისად, მოსალოდნელია თანამშრომლობის კიდევ 1 წლით გაგრძელება;
- რიგით მე-8 მოიჯარესთან არსებული ხელშეკრულება გაგრძელდა 2031 წლის 1-ლ დეკემბრამდე;
- რიგით მე-9 მოიჯარესთან არსებული საიჯარო ხელშეკრულება გრძელდება 2028 წლის 1-ლ მაისამდე.

შესაბამისად, ემიტენტს აქვს მყარი მოლოდინი, რომ გადაგრძელდება ისეთ მოიჯარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები, რომელთა ვადიანობა 2025 წლის დეკემბრის მდგომარეობით იყო 2 წელზე ნაკლები.

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

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

დეტალური ინფორმაციისათვის იხილეთ - *„ძირითადი საქმიანობა“ – „კომპანიის მიმოხილვა“.*

6.3. კომპანიას თითქმის სრულად ათვისებული აქვს მთავარი ეკონომიკური საქმიანობიდან შემოსავლების გენერირების პოტენციალი;

ემიტენტის შემოსავლების ძირითადი წყაროა უძრავი ქონების იჯარით გაცემიდან მიღებული შემოსავალი. 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ემიტენტის საკუთრებაში არსებული ბიზნეს ცენტრი თითქმის სრულად არის დატვირთული, რაც ნიშნავს, რომ ემიტენტს ძირითადი ეკონომიკური საქმიანობიდან შემოსავლების გენერირების პოტენციალი თითქმის სრულად აქვს ათვისებული. შესაბამისად, ემიტენტის შემოსავლების მატერიალური ზრდა მოკლე და საშუალოვადიან პერიოდში შეზღუდულია და, არსებითად, დამოკიდებულია მხოლოდ საიჯარო ტარიფების გადახედვაზე.

6.4. პროსპექტით დაფარულ ფინანსურ პერიოდებზე კომპანია ვერ აკმაყოფილებდა კომერციულ ბანკებთან ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფინანსურ კოვენანტებს და არ არსებობს გარანტია, რომ კომპანია მომავალ პერიოდებზე შეასრულებს საკრედიტო ხელშეკრულებითა და „ობლიგაციების“ პირობებით გათვალისწინებულ კოვენანტებს, ან მოახერხებს გათავისუფლების წერილის (waiver letter) მოპოვებას;

2023 წელს სს „საქართველოს ბანკთან“ და სს „თიბისი ბანკთან“, ხოლო 2024 წელს სს „პაშა ბანკთან“ და სს „თიბისი ბანკთან“ ემიტენტი ვერ აკმაყოფილებდა საკრედიტო ხელშეკრულებებით განსაზღვრულ DSCR და Debt/EBITDA კოვენანტებს (აღნიშნული ხელშეკრულებებით გაცემული სესხების ძირისა და დარიცხული პროცენტის ჯამური მოცულობა: 31/12/2024: 23,124 ათასი ლარი; 31/12/2023: 67,144 ათასი ლარი), თუმცა აღნიშნულ დარღვევასთან დაკავშირებით, კომპანიას მიღებული აქვს გათავისუფლების წერილები (waiver letter). გათავისუფლების წერილები გაიცა სს „თიბისი ბანკის”, სს „პაშა ბანკი საქართველოს“ და სს „საქართველოს ბანკის“ გენერალური ხელშეკრულების ფარგლებში და უკავშირდებოდა იმავე პერიოდებში კოვენანტების შესრულებას.

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

6.5. იქიდან გამომდინარე, რომ პრო-ფორმა მაჩვენებლებით ემიტენტი ახლოს არის / ცდება ობლიგაციების პროსპექტით გაწერილი კოვენანტების ლიმიტებს, საჭიროების შემთხვევაში მას შესაძლოა შეეზღუდოს დამატებით დაფინანსებაზე წვდომა;

წინამდებარე პროსპექტით კომპანიას ეკრძალება დამატებითი სასესხო ვალდებულებების აღება იმ შემთხვევაში, თუ ვერ შეასრულებს LTV (<=85%), DSCR (>=1.2) და Debt/EBITDA (<=6.5) კოვენანტებს (დეტალურად კოვენანტების განხილვა იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ ქვეთავში 4. „დათქმები“).

უნდა აღინიშნოს, რომ კომპანია მოცემული ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული სახსრების ნაწილს (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „შეთავაზების მიზეზების და მოზიდული სახსრების გამოყენების“ ქვეთავი) იყენებს კაპიტალის შემცირებაში, რასაც უარყოფითი გავლენა აქვს ობლიგაციების კოვენანტების შესრულებაზე (პრო-ფორმა ეფექტებზე დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ „ფინანსური კოეფიციენტების“ ქვეთავი), კერძოდ, 2025 წლის პრო-ფორმა მაჩვენებლებით, კომპანიის LTV კოეფიციენტი 87%-ს აღწევს (ლიმიტი: <=85%), ხოლო ლევერიჯის კოეფიციენტი 7.15x-ია (ლიმიტი: <=6.5). შესაბამისად, იქიდან გამომდინარე, რომ ემიტენტს ეკრძალება დამატებითი „ვალდებულების“ აღება, თუ პრო-ფორმა ეფექტით ტრანზაქცია გამოიწვევს ზემოხსენებული ლიმიტების დარღვევას, ხოლო მიმდინარე მდგომარეობით აღნიშნული მაჩვენებლები უკვე ახლოს არის / ცდება პროსპექტით გაწერილ ლიმიტებს, არსებობს რისკი, რომ, საჭიროების შემთხვევაში, ემიტენტს შეეზღუდოს წვდომა დამატებით დაფინანსებაზე.

7. ინვესტიციებთან და ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკები

7.1. კომპანიის აქტივების უდიდესი ნაწილი განთავსებულია არალიკვიდურ უძრავ ქონებაში;

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

7.2. კომპანიას აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ და არადაკავშირებულ მხარეებზე და შესაძლოა შეიქმნას გაცემული სესხის უკან დაბრუნების რისკი. ასევე, აღსანიშნავია, რომ ობლიგაციების პირობები ნაწილობრივ ზღუდავს ემიტენტის მიერ აფილირებულ პირებთან ტრანზაქციების განხორციელებას;

„კომპანიას“ 2 დაკავშირებულ კომპანიაზე (შპს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძე, შპს რედიქსი) და 2 არადაკავშირებულ კომპანიაზე (შპს დი ემ ეს, შპს ვიპ სერვისი) გაცემული აქვს ლარში და დოლარში დენომინირებული მოკლევადიანი სესხები:

გაცემული მოკლევადიანი სესხები	31 დეკემბერი, 2023	31 დეკემბერი, 2024	31 დეკემბერი, 2025
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები ლარში	3,277	-	1,247
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები ევროში	131	-	-
სხვა გაცემული მოკლევადიანი სესხები ლარში	137	-	470
სხვა გაცემული მოკლევადიანი სესხები დოლარში	-	433	270
სხვა გაცემული მოკლევადიანი სესხები ევროში	322	30	-
სულ გაცემული მოკლევადიანი სესხები	**3,867**	**463**	**1,987**

გაცემულ სესხებზე დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავი, ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების სექცია. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ გაცემული სესხების მიზნობრიობა არ არის განსაზღვრული.

არსებობს რისკი, რომ გაცემული სესხები არ დაბრუნდეს და „კომპანიამ“ ამით იზარალოს. შედეგად შესაძლოა საფრთხე შეექმნას „ობლიგაციების“ მომსახურებას. აღსანიშნავია, რომ პროსპექტის მომზადების თარიღისათვის, აღნიშნული სესხების 65% დაფარულია და დამატებით გაცემულია სესხები შპს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძეზე. 2026 წლის 31 მარტის მდგომარეობით გაცემული სესხების ჯამური მოცულობა შეადგენს 2,058 ათას ლარს. დამატებით, უნდა აღინიშნოს, რომ პროსპექტში მოცემულ საანგარიშგებო პერიოდებზე გაცემულ სესხებზე გაუფასურების რეზერვი შეადგენს 0-ს. ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ „კომპანიას“ ობლიგაციების გამოშვების შემდეგომ დაწესებული ექნება გარკვეული შეზღუდვა სესხების გაცემაზე, რაც ამცირებს რისკს, „კომპანიას“ სესხის გაცემით შეექმნას ფინანსური პრობლემები.

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

ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ობლიგაციების პირობები მხოლოდ ნაწილობრივ ზღუდავს ემიტენტის მიერ აფილირებულ პირებთან ტრანზაქციების განხორციელებას. კერძოდ, 10%-მდე ღირებულების გასხვისების ტრანზაქციების შემთხვევაში ემიტენტს არ ეკისრება დამოუკიდებელი შემფასებლის წერილობითი დასკვნის წარდგენის და ობლიგაციონერების თანხმობის მოპოვების ან/და გასხვისების ტრანზაქციიდან მიღებული ფულადი სახსრების კონკრეტული მიზნობრიობით გამოყენების ვალდებულება, შესაბამისად, არსებობს რისკი, რომ აღნიშნული

გამონაკლისის ფარგლებში აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები არ იყოს სათანადოდ შეფასებული და კონტროლირებული, რაც ზრდის იმის ალბათობას, რომ ასეთი ტრანზაქციები არ შეესაბამებოდეს საბაზრო პირობებს და, საბოლოოდ, უარყოფითი გავლენა იქონიოს ემიტენტის ფინანსურ მდგომარეობასა და ობლიგაციონერთა ინტერესებზე. მეორე მხრივ, ემიტენტს შეუძლია გასცეს სესხები დაკავშირებულ და არადაკავშირებულ მხარეებზე, თუ პრო-ფორმა ეფექტით აკმაყოფილებს (ზ) აკრძალული გადახდების კოვენანტით გაწერილ 1.2x DSCR ლიმიტსა და სხვა შეზღუდვებს. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ კაპიტალის განაწილების ტრანზაქცია, რომელიც განსაზღვრულია ამ პროსპექტის მიზნობრიობით, გამონაკლისის სახით არის დაშვებული (carved-out) და არ შედის ობლიგაციების გამოშვების პირობების „აკრძალული გადახდების“ შეზღუდვის კალკულაციებში, რასაც უარყოფითი გავლენა ექნება კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე (ტრანზაქციის პრო-ფორმა ეფექტებზე დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების“ ქვეთავი).

შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ ობლიგაციების პირობები ნაწილობრივ ზღუდავენ აფილირებულ პირებთან ტრანზაქციების განხორციელებას, არსებობს რისკი, რომ კომპანიამ ზემოხსენებული ლიმიტების დაცვით განახორციელოს ტრანზაქციები და მათ უარყოფითი გავლენა ჰქონდეთ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და ობლიგაციონერთა ინტერესებზე.

7.4. კომპანიის საინვესტიციო ქონების ნაწილი დაგირავებულია კომერციული ბანკების სესხების სასარგებლოდ;

პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით ემიტენტის „წმინდა საიჯარო ფართობის“ 30% დაგირავებულია კომერციული ბანკის სასარგებლოდ, ხოლო მიწა განთავისუფლებულია უზრუნველყოფისგან. იმ შემთხვევაში, თუ ემიტენტი ვერ შეასრულებს შესაბამისი საკრედიტო ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრ ვალდებულებებს (მათ შორის, ფინანსური კოვენანტების დარღვევის ან გადახდისუუნარობის შემთხვევაში), უზრუნველყოფილ კრედიტორებს უფლება აქვთ მიმართონ დაგირავებული ქონების რეალიზაციას მათი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად. ასეთ შემთხვევაში, დაგირავებული აქტივებიდან მიღებული სახსრები, პირველ რიგში, მოხმარდება უზრუნველყოფილი კრედიტორების მოთხოვნების დაფარვას და მხოლოდ დარჩენილი ნაშთი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) იქნება ხელმისაწვდომი ემიტენტის სხვა კრედიტორებისთვის, მათ შორის ობლიგაციონერებისთვის. მეორე მხრივ, უნდა აღინიშნოს, რომ პროსპექტის „დათქმების“ მიხედვით ემიტენტს ეზღუდება მიწის და „წმინდა საიჯარო ფართობის“ მინიმუმ იმ წილის უზრუნველყოფაში დატვირთვა, რა წილიც უჭირავს ობლიგაციებს ჯამურ პროცენტიან ვალდებულებებში (საიჯარო ვალდებულებების გამოკლებით). აღსანიშნავია, რომ შეუძლებელია მიწის რეალიზაცია ან სხვაგვარი განკარგვა მასზე მდგარი შენობის კონტროლის გარეშე. შესაბამისად, თუ მოხდა ჯამური პროგრამის სრულად განთავსება, კომპანია გამოათავისუფლებს სრულ „წმინდა საიჯარო ფართობს“. თუმცა, იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიამ არ დაარეფინანსირა „პაშა ბანკისგან“ მიღებული სესხი ან/და სრულად ვერ გამოუშვა / განათავსა პროგრამის დარჩენილი მოცულობა (ჯამური 24 მილიონი ევროდან 7.2 მილიონი ევროს ლიმიტი განსაზღვრულია პაშა ბანკის სესხის რეფინანსირებისთვის, ხოლო დანარჩენი 16.8 მილიონი - კაპიტალის გატანის და არსებული ობლიგაციების რეფინანსირებისთვის) მას შეეძლება დატვირთოს ჯამური „წმინდა საიჯარო ფართობის“ უფრო დიდი ნაწილი, რამაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს ობლიგაციონერებზე.

8. „ობლიგაციების“ სრულად ვერ განთავსებასთან დაკავშირებული რისკები

8.1 კომპანიას გააჩნია ფუნქციონირებადობასთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, ვინაიდან თუ ვერ მოხერხდა „ობლიგაციების“ სრული განთავსება, „კომპანია“ შესაძლოა დადგეს ლიკვიდურობის რისკის წინაშე;

„კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უარყოფითია და წარმოადგენს -30,396 ათას ლარს. უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი ძირითადად განპირობებული იყო იმით, რომ კომპანიას 2026 წლის განმავლობაში უწევს ობლიგაციებისა და სესხების ვალდებულებების დაფარვა 42,214 ათასი ლარის ოდენობით. კომპანიის არსებული ფულადი საშუალებებისა და მომავალი ოპერირების შედეგად მიღებული ფულადი საშუალებები არ არის საკმარისი ამ ვალდებულების დასაფარად.

კომპანიის ხელმძვანელობა, მისი დამფუძნებელი და მისი მაკონტროლებელი პირები გეგმავენ შემდეგი ქმედებების განხორციელებას ამ ლიკვიდურობის პრობლემის დაძლევის მიზნით:

- კომპანია 2026 წლის აგვისტომდე გეგმავს 24 მილიონი ევროს მოცულობის ახალი ობლიგაციების გამოშვებასა და განთავსებას. როგორც ემისიის შესაბამის პროსპექტში იქნება გაწერილი, მოზიდული სახსრების ერთ-ერთი მიზანი არსებული ობლიგაციებით აღებული ვალდებულებების რეფინანსირება იქნება. აღნიშნული პროცესის უზრუნველსაყოფად, უკვე გაფორმებულია ხელშეკრულება ფასიანი ქაღალდების განთავსების აგენტთან;
- იმ შემთხვევაში, თუ ზემოაღნიშნული ემისია ვერ განხორციელდა, ან მოზიდული სახსრები არასაკმარისი აღმოჩნდა, კომპანიის მაკონტროლებელი პირები, დედაკომპანიის მეშვეობით, უზრუნველყოფენ კომპანიის კაპიტალის ზრდას მინიმუმ 8.5 მილიონი აშშ დოლარით, არსებული ობლიგაციებით ნაკისრი ვალდებულებების დაფარვის ვადამდე. ობლიგაციების დარჩენილი მოცულობის ჩაფარვა მოხდება კომპანიის საოპერაციო ფულადი სახსრებით / მომგებიანობით და იმ დროისთვის გაცემული სესხებიდან მიღებული გადახდებით. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, არ არსებობს რაიმე გარანტია, რომ დედა კომპანია შემოიტანს ზემოხსენებულ თანხას ლიკვიდობის რისკის აღმოსაფხვრელად. აღნიშნული თანხა საკმარისი იქნება კომპანიის ლიკვიდურობის პრობლემების დასაძლევად მომავალი 12 თვის განმავლობაში.

ხოლო თუ ვერ მოხერხდა მაკონტროლებელი პირების მიერ კაპიტალის ზრდა, შესაძლოა „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და ლიკვიდურობას შეექმნას საფრთხე.

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

8.2. „თუ ვერ მოხერხდა „ობლიგაციების“ სრული განთავსება, “კომპანიის“ გადახდისუუნარობის შემთხვევაში, “ობლიგაციონერებთან” მიმართებით უპირატესობა მიენიჭებათ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს“

„ობლიგაციებით“ ნაკისრი ვალდებულებები „კომპანიის“ არაუზრუნველყოფილი ვალდებულებებია. შესაბამისად, „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით „კომპანიისთვის“ წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი. მეორე მხრივ, „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ ემიტენტს დაწესებული აქვს შეზღუდვები ქონების დატვირთვაზე, კერძოდ, იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია გადაწყვეტს, პროსპექტის დამტკიცების შემდეგ დამატებით დატვირთოს არსებული საინვესტიციო ქონება (შეზღუდვა არ ვრცელდება სამომავლო აქტივებზე, მხოლოდ არსებული საინვესტიციო ქონების წმინდა საიჯარო ფართობის დატვირთვაზე), პრო-ფორმა ეფექტით დაუტვირთავი „წმინდა საიჯარო ფართობის“ შეფარდება „ჯამურ წმინდა საიჯარო ფართობთან“ არ უნდა იყოს ობლიგაციების ძირის ჯამური პროცენტიანი ვალდებულებების (გარდა საიჯარო ვალდებულებებისა) ძირთან შეფარდებაზე ნაკლები (დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ დათქმების სექცია, (მ) „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობის შეზღუდვა). ობლიგაციების პროსპექტის დამტკიცების მომენტისთვის კომპანიას გამოთავისუფლებული აქვს „წმინდა საიჯარო ფართობის“ 70% და მიწა (უნდა აღინიშნოს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიის მიწა არ არის დაგირავებული, ამ ქონებით შესაძლოა ვერ მოხდეს ობლიგაციონერთა მოთხოვნის დაკმაყოფილება, რადგან შეუძლებელია მიწის რეალიზაცია ან სხვაგვარი განკარგვა მასზე მდგარი შენობის კონტროლის გარეშე).

მიუხედავად ზემოხსენებულისა, პოტენციურმა ობლიგაციონერებმა უნდა გაითვალისწინონ, რომ შესაძლოა ვერ/არ მოხდეს „პროსპექტით“ განსაზღვრული არსებული სესხის რეფინანსირებისთვის გამოყენებული 7.2 მილიონი ევროს ლიმიტის გამოყენება და სესხების რეფინანსირება, რა შემთხვევაშიც „ემიტენტი“ ვერ შეძლებს არსებული უზრუნველყოფილი სესხის სრულად დაფარვას. ამ გარემოების დადგომის შემთხვევაში, უზრუნველყოფილ კრედიტორებს ენიჭებათ უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების, მათ შორის, „ობლიგაციონერების“, მიმართ (უზრუნველყოფილი კრედიტორების სასარგებლოდ დადებულ/არსებულ უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით). ამგვარად, „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით „კომპანიისთვის“ წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა გადახდისუუნარობის შემთხვევაში დაკმაყოფილდება კანონის საფუძველზე პრეფერენციული მოთხოვნების, პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნებისა და უზრუნველყოფილი კრედიტორების შემდგომ.

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

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

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილებების გამო. იმ შემთხვევაში, თუ ბაზარზე გაიზარდა საპროცენტო განაკვეთები, „კომპანიას“ გაეზრდება საპროცენტო ხარჯი, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. დეტალური ინფორმაცია ჯგუფის მიმდინარე სესხებზე წარმოდგენილია ქვეთავში *"კაპიტალიზაცია და დავალიანება".*

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

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

კომპანია საქმიანობას აფინანსებს უზრუნველყოფილი საბანკო სასესხო ვალდებულებებითა და ობლიგაციებით, რომელიც 2026 წლის 31 მაისის მდგომარეობით შეადგენდა 59,438 ათას ლარს (2025 წლის 31 დეკემბერი: 62,552 ათასი ლარი).

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

სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური და არაფინანსური დათქმები და მათი შესრულება პერიოდების მიხედვით შეგიძლიათ იხილოთ „კაპიტალიზაცია და დავალიანების“ ქვეთავში, „ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვის“ სექციაში.

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

“მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, განთავსებული კაპიტალის მუხლში მითითებული

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

- განთავსებული კაპიტალის შემცირებისას, განთავსებული კაპიტალის გამოთავისუფლებული ოდენობით დივიდენდის განაწილების შეზღუდვა განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;

- დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილების შეზღუდვა, თუ აღნიშნულის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;

- განთავსებული კაპიტალის შემცირების დასაშვებობა მხოლოდ განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არანაკლებ 6 თვის შემდეგ, თუ კრედიტორთა ის მოთხოვნები, რომლებიც განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებამდე წარმოიშვა, კომპანიამ დააკმაყოფილა ან უზრუნველყო, ან თუ სასამართლომ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა.

ვინაიდან კომპანიის განთავსებული კაპიტალი არ არის განსაზღვრული, ობლიგაციონერები ვერ ისარგებლებენ „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული დამატებითი საკანონმდებლო დაცვით განთავსებული კაპიტალის შემცირების წესსა და მისი შემცირების შედეგად დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით. უნდა აღინიშნოს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ობლიგაციების პირობები ნაწილობრივ ზღუდავს კომპანიის მიერ კაპიტალის გატანას / დივიდენდის განაწილებას, ამ პროსპექტით მოზიდული სახსრების ნაწილი მოხმარდება კაპიტალის გატანას, რაც გამონაკლისის სახით არის დაშვებული (carved-out) და არ შედის ობლიგაციების გამოშვების პირობების „აკრძალული გადახდების“ შეზღუდვის კალკულაციებში, რასაც უარყოფითი გავლენა ექნება კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე (ტრანზაქციის პრო-ფორმა ეფექტებზე დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების“ ქვეთავი).

9. ფინანსურ აღრიცხვიანობა/ანგარიშგებასთან დაკავშირებული რისკები:

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

იმისთვის რომ “კომპანიამ” უზრუნველყოს დროული, ზუსტი და უტყუარი ფინანსური ანგარიშგებების მომზადება, აუცილებელია შიდა ფინანსური და სააღრიცხვო კონტროლების და პროცედურების მუდმივი მონიტორინგი და შეფასება. საქართველოს ფასიანი ქაღალდების კანონის შესაბამისად კომპანიას - როგორც ანგარიშვალდებულ საწარმოს, შექმნილი აქვს აუდიტის კომიტეტი, რომელიც აკონტროლებს ემიტენტის ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობას და უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტიანობას. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ შეძლებს უზრუნველყოს გამჭვირვალე და უტყუარი შიდა მაკონტროლებელი პოლიტიკის გატარება, შესაძლოა ზიანი მიადგეს ფინანსური აღრიცხვა-ანაგარიშგების სიზუსტეს, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვანად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის სანდოობაზე ისევე როგორც, ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე.

10. საკადრო რისკები:

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

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

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

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

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

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დასაქმებული ჰყავს 16 თანამშრომელი. დასაქმებული მუშახელი აერთიანებს როგორც ხელმძღვანელებს, ისე საინჟინრო-ტექნიკურ მუშახელს და ა.შ. სამუშაო ძალა „კომპანიის“ არსებული საოპერაციო დონის ერთ-ერთი ძირითადი გამწევი ძალაა. შრომითმა დავებმა ან/და გაფიცვებმა შესაძლოა გამოიწვიოს „კომპანიის“ საქმიანობის შეფერხება, რაც მნიშვნელოვან მატერიალურ ზიანს მიაყენებს მის საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობას.

11. გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

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

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

ბუნებრივი სტიქიური უბედურებების, საგანგებო მდგომარეობებისა და პანდემიების შემთხვევები და სიმძიმე არაპროგნოზირებადია, შესაბამისად მიღებული ზარალის მოცულობა დამოკიდებულია მოვლენის მასშტაბსა და სიმწვავეზე. ბუნებრივი კატაკლიზმებით დაზიანებულმა „კომპანიის“ საინვესტიციო ქონებამ ან/და საგანგებო

მდგომარეობებისა და პანდემიების შედეგად დაწესებულმა შეზღუდვებმა შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეაფერხოს კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა, რასაც მატერიალური გავლენა ექნება კომპანიის ფინანსურ შედეგებზე.

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

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, „კომპანიის“ მფლობელობის ქვეშ არსებულ ერთადერთ აქტივს - ბიზნეს ცენტრს აქვს დაზღვევა ყველა რისკისგან (All Risk Property Insurance) სადაზღვევო კომპანია სს “ალდაგის“ მიერ. ჯამური სადაზღვევო თანხა შეადგენს 16.5 მილიონ აშშ დოლარს, რაც „კომპანიის“ ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულების მხოლოდ 48.5%-ს შეადგენს.

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

ხელშეკრულება ძალაშია 2026 წლის 22 ოქტომბრამდე. თანხის ანაზღაურების მოთხოვნის შემთხვევაში, მტკიცების ვალდებულება ექნება სს „ალდაგს“.

<u>შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები</u>

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, 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„ობლიგაციების” არსებული ფინანსური შეზღუდვები შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს და ვერ დაიცვას ინვესტორები.

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 10. „ობლიგაციონერების კრებები, ცვლილებები და უფლებებზე უარის თქმა“)

12.3 არ არსებობს გარანტია, რომ ობლიგაციები დაიშვება საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ.

კომპანია გეგმავს წინამდებარე პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციების ადგილობრივ საფონდო ბირჟაზე ლისტინგს და სავაჭროდ დაშვებას. თუმცა, არ არსებობს აბსოლუტური გარანტია, რომ აღნიშნული დაშვება მოხდება პროსპექტით გათვალისწინებულ ვადაში ან წარმატებით. ბირჟაზე დაშვების გადაწყვეტილებაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ბირჟის ლისტინგის წესების ცვლილებამ, ამ წესების განსხვავებულმა ინტერპრეტაციამ ბირჟის მხრიდან, მარეგულირებელი ორგანოების მიერ დაწესებულმა მოთხოვნებმა, ან კომპანიის კონტროლის მიღმა არსებულმა სხვა ფაქტორებმა. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად, საქართველოს საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებული თავისუფლად მიმოქცევადი ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებული პროცენტული შემოსავალი და კაპიტალის ნამატი გათავისუფლებულია საშემოსავლო და მოგების გადასახადისგან რეზიდენტი ფიზიკური პირებისთვის, ასევე არარეზიდენტი ფიზიკური და იურიდიული პირებისთვის. შესაბამისად, თუ ობლიგაციები არ დაიშვება ბირჟაზე, ან მოხდება მათი დელისტინგი, აღნიშნული საგადასახადო შეღავათი არ გავრცელდება ინვესტორებზე, რაც გამოიწვევს მათთვის ფაქტობრივი წმინდა უკუგების შემცირებას მოსალოდნელთან შედარებით.

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

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

12.5 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 პროცენტებსა და ძირითად თანხას გადაიხდის აშშ დოლარსა და ევროში. ეს წარმოშობს ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებულ გარკვეულ რისკებს, თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ძირითადად დენომინირებულია აშშ დოლარისგან ან ევროსგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში (ინვესტორის ვალუტაში). ეს მოიცავს იმის რისკსაც, რომ ვალუტის კონვერტაციის კურსები შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეიცვალოს (იგულისხმება ის ცვლილებებიც, რომლებიც შეიძლება გამოიწვიოს აშშ დოლარის ან/და ევროს დევალვაციამ ან ინვესტორის ვალუტის რევალვაციამ) და ასევე იმის რისკს, რომ ხელისუფლებამ, რომლის იურისდიქციაშიც არის კომპანიის ან ინვესტორის ვალუტა, შეიძლება დააწესოს ან შეცვალოს სავალუტო ოპერაციების რეგულირება. ინვესტორის ვალუტის გამყარება აშშ დოლარის ან/და ევროს მიმართებით შეამცირებს (i) ობლიგაციებზე ინვესტორის

ვალუტის ეკვივალენტურ შემოსავალს, (ii) ობლიგაციებზე გადასახდელი ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტური ძირითადი თანხის ოდენობას და (iii) ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტურ 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 ნაკლები პროცენტები ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან.

12.6 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 როგორც ემიტენტის დისკრეციით ობლიგაციების დაფარვის თარიღამდე 1 წლის განმავლობაში, ასევე ნებისმიერ დროს საგადასახადო გამოსყიდვის შემთხვევაში გამოშვების თარიღიდან ნებისმიერ დროს. ობლიგაციების გამოსყიდვასთან დაკავშირებული ინფორმაცია შეგიძლიათ იხილოთ ქვეთავში "ობლიგაციების შეთავაზების პირობები", "ობლიგაციების გამოსყიდვის და შეძენის" სექციაში.

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ობლიგაციების განაღდება (დაფარვა) ან გამოსყიდვა ობლიგაციების განაღდების (დაფარვის) თარიღამდე, ობლიგაციონერისთვის ჩნდება იმაზე ნაკლები შემოსავლის/მოგების მიღების რისკი, ვიდრე მოელოდა. ამავე 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 შეძენა".

13 ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები

13.1 *ობლიგაციების წარმოადგენს pari passu ფასიან ქაღალდებს, რაც ნიშნავს იმას, რომ ისინი თანაბარი უფლებებით და დაფარვის თანაბარი პრიორიტეტულობით სარგებლობენ.*

„ობლიგაციების გამოშვების პირობებში" მითითებული ფინანსური შეზღუდვების გათვალისწინებით, „კომპანიამ" დამატებით შეიძლება გამოუშვას ფასიანი ქაღალდები, ან/და იკისროს სხვა ვალდებულებები, რომლებიც რიგითობით გაუთანაბრდება „ობლიგაციებს" ან იქნება რიგითობით მასზე მაღლა. ნებისმიერმა ამგვარმა ფასიანი ქაღალდების გამოშვებამ ან/და სხვა ვალდებულების აღებამ 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.

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქტივების საბალანსო ღირებულების 88.9% წარმოადგენს კომერციული ბანკებისაგან მიღებული სესხების უზრუნველყოფას, შესაბამისად ობლიგაციონერებთან მიმართებით ბანკებს გააჩნიათ უპირატესი მოთხოვნა ემიტენტის აქტივებთან მიმართებით. აღსანიშნავია, რომ "ობლიგაციების გამოშვების პირობებში" გათვალისწინებულია კომპანიის მიერ სამომავლოდ აქტივების უზრუნველყოფაში ჩადების შეზღუდვები. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ “ობლიგაციების გამოშვების პირობები”, ქვეთავი 4 (მ).

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) კვარტლური; 3) ნახევარწლიური; 4) წლიური. 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 შეძენის 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 შესახებ კანონი“) ან რომელიმე შტატის კანონმდებლობის საფუძველზე. პოტენციურ ინვესტორებს არ შეეძლებათ ობლიგაციების შეთავაზება ან რეალიზაცია გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებიც თავისუფლდება აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების კანონის და რომელიმე შტატის ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობით გათვალისწინებული რეგისტრაციის მოთხოვნებისგან ან/და იმ ოპერაციებში, რომლებიც არ ექვემდებარება აღნიშნულ მოთხოვნებს. პოტენციური ინვესტორების ვალდებულებაა, უზრუნველყონ, რომ მათ მიერ ობლიგაციების შეთავაზება და რეალიზაცია 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;

„კომპანიამ“ შეიძლება ვერ უზრუნველყოს საკრედიტო ხელშეკრულებით ან ემისიის პროსპექტით გათვალისწინებული ფინანსური ან არა-ფინანსური დათქმების შესრულება.

ამასთან, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ „კომპანია“ შეძლებს დასტურის წერილების მიღებას შესაბამისი მხარეებისგან, და რომ კრედიტორები არ აამოქმედებენ სასესხო ხელშეკრულების და ობლიგაციების „პროსპექტის“ ფარგლებში გათვალისწინებულ სანქციებს, რაც შესაძლოა გამოიხატოს ახალი დაკრედიტების გაცემაზე უარის თქმაში, ჯარიმებისა და საურავების დარიცხვაში, არსებული საკრედიტო დავალიანებების დაუყოვნებლივ გადახდის მოთხოვნაში და სხვა. აღნიშნული სანქციების ამოქმედებამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო საქმიანობაზე.

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. მათ შორის, აღსანიშნავია, რომ თუ ემიტენტმა ჯამური აქტივების 10%-ზე მეტი ღირებულების აქტივების გასხვისება გადაწყვიტა (იმ შემთხვევაში, თუ აირჩევს არა ობლიგაციონერების დასტურის მოპოვების, არამედ ტრანზაქციიდან მიღებული ფულადი სახსრებით ლევერიჯის შემცირების გზას), კომპანიას ევალება მოცემული ტრანზაქციის სამართლიანი საბაზრო პირობებით განხორციელება, თუმცა, არ მოეთხოვება ზემოხსენებულის დასტურად დამოუკიდებელი შემფასებლის დასკვნის წარდგენა. აქედან გამომდინარე, არსებობს რისკი, რომ კომპანიამ არასაბაზრო პირობებით მოახდინოს აქტივის რეალიზაცია, რასაც ობლიგაციონერებზე შეიძლება ჰქონდეს მნიშვნელოვნად უარყოფითი გავლენა. გასათვალისწინებელია, რომ ზემოხსენებული კოვენანტის მიხედვით კომპანიამ აქტივების რეალიზაციიდან მიღებული თანხებით უნდა დაფაროს ვალდებულებები 365 დღის განმავლობაში.

თუმცა, ზემოხსენებული ფაქტორებიდან გამომდინარე არსებობს რისკი, რომ „ობლიგაციებით“ გაწერილი ფინანსური და არაფინანსური შეზღუდვები არ აღმოჩნდეს საკმარისი და ვერ დაიცვას ინვესტორები.

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. მათ შორის, ობლიგაციონერების მიერ დეფოლტის გამოცხადებისთვის საჭიროა ობლიგაციონერების 75%-ის დასტური და თუ კი ის არ იქნება მოპოვებული, უმცირესობაში აღმოჩენილი მფლობელები ვერ შეძლებენ დეფოლტის პროცესის დაწყებას.

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. ასეთ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ უმცირესობაში აღმოჩენილი მფლობელები ვალდებულნი იქნებიან დაეთანხმონ და იმოქმედონ უმრავლესობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად (იხილეთ პროსპექტის თავის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ ქვეპუნქტი 10. „ობლიგაციონერების“ კრებები, ცვლილებები და უფლებებზე უარის თქმა“).

მათ შორის, ობლიგაციების გამოშვების პირობების სექცია „9. დეფოლტის შემთხვევების“ მიხედვით, იმისთვის, რომ გამოცხადდეს დეფოლტი, საჭიროა ობლიგაციონერების 75%-ის დასტური. იმ შემთხვევაში, თუ ობლიგაციონერები ვერ მოიპოვებენ 75%-ის დასტურს, უმცირესობაში მფლობელები ვერ შეძლებენ დეფოლტის პროცესის დაწყებას, რაც მათ ნაკლებ ხელსაყრელ მდგომარეობაში ჩააყენებს.

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

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

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

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 ცენტრალური დეპოზიტარის ანგარიშზე გადარიცხვის გზით. ობლიგაციებთან დაკავშირებული გადასახდელების მიღებისას ობლიგაციონერი უნდა დაეყრდნოს დეპოზიტარის და, შესაბამის შემთხვევებში, შესაბამისი ანგარიშის მწარმოებლის ან „გადახდის და კალკულაციის

აგენტის“ მიერ დადგენილ პროცედურებს. კომპანია არ კისრულობს არანაირ პასუხისმგებლობას ამგვარი პირების ჩანაწერების სიზუსტეზე. ასევე აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ანგარიშსწორების დროს ემიტენტი პასუხისმგებლობას არ იღებს სხვა პირის მიერ დაშვებულ შეცდომაზე.

14.3 ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას.

ცალკეული ინვესტორების საინვესტიციო საქმიანობა ექვემდებარება ინვესტიციების კანონიერების მარეგულირებელ კანონმდებლობასა და ნორმატიულ აქტებს, ან ცალკეული უწყებების ზედამხედველობას ან რეგულირებას. ყველა პოტენციურმა ინვესტორმა კონსულტაციები უნდა გაიაროს საკუთარ იურიდიულ მრჩეველთან იმის გადასაწყვეტად, თუ რამდენად და რა მოცულობით (i) არის ობლიგაციები მათთვის კანონიერი კაპიტალდაბანდება, (ii) შეიძლება ობლიგაციების გამოყენება გირაოს სახით სხვადასხვა ტიპის კრედიტის უზრუნველსაყოფად და (iii) ეხება სხვა შეზღუდვები ობლიგაციების შეძენას ან დაგირავებას. ფინანსურმა ინსტიტუტებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ იურიდიულ მრჩევლებთან 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

შპს „ჭავჭავაძის 64ბ“-მა უზრუნველყო ქ. თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირის №64-ში მდებარე მრავალფუნქციური (ბიზნეს-ცენტრის) შენობის მშენებლობის დასრულება და ამჟამად ახორციელებს მის ოპერირებას. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ბიზნეს-ცენტრში არსებული ფართების იჯარით გაცემა და აღნიშნული საქმიანობიდან შემოსავლის მიღება.

საქართველოში არ არსებობს უძრავი ქონების გაქირავების საქმიანობასთან დაკავშირებით სპეციალური მომწესრიგებელი კანონმდებლობა. კომპანიის საქმიანობა რეგულირდება საქართველოს კანონით „მეწარმეთა შესახებ“, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, საქართველოს კანონით „საჯარო რეესტრის შესახებ“, აგრეთვე ,,შრომის უსაფრთოხების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონით და სხვა ნორმატიული აქტებით, რომელიც ასევე არეგულირებს სამეწარმეო საქმიანობის განმახორციელებელი კომპანიების აბსოლუტურ უმრავლესობას, როგორიცაა: საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 23 ივლისის დადგენილება №370-ით ,,სახანძრო უსაფრთხოების წესებისა და პირობების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე" და სხვა ნორმატიული აქტებით, რომლებიც არეგულირებს შრომის უსაფრთხოების, სახანძრო უსაფრთხოების, და სხვა დაკავშირებულ საკითხებს.

ბიზნეს-ცენტრის მშენებლობის ეტაპზე კომპანიის საქმიანობა, ზემოაღნიშნულ საკანონმდებლო აქტებთან ერთად, რეგულირდებოდა საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით, მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის დადგენილება № 255-ით, ტერიტორიებს გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისი დადგენილება № 261-ით და მშენებლობის სფეროში მოქმედი სხვა სამართლებრივი აქტებით.

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

ანგარიშვალდებული საწარმოსთან დაკავშირებული მოთხოვნები

კომპანია არის ანგარიშვალდებული საწარმო და ვალდებულია დაიცვას ქვემოთ ჩამოთვლილი მოთხოვნები.

<u>ანგარიშების წარმოება და ინფორმაციის საჯაროობა</u>

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

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

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

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

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

დამატებით, ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია გაასაჯაროოს:

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

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

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

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

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

<u>ინსაიდერული ვაჭრობის, ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნებისა და ბაზრის მანიპულაციასთან დაკავშირებული საკითხები</u>

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

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

ანტი-მონოპოლიური რეგულაციები

საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე ზედამხედველობას ახორციელებს 2014 წლის აპრილში დაფუძნებული კონკურენციის სააგენტო, დღესდღეობით მოქმედი როგორც საქართველოს კონკურენციისა და მომხმარებლის დაცვის სააგენტო, რომელიც დაარსდა კონკურენციის შესახებ საქართველოს კანონის (**„კონკურენციის შესახებ“ კანონი**) საფუძველზე. „კონკურენციის შესახებ“ კანონი აღწერს და განსაზღვრავს იმ ქმედებებს, რომლებიც შეუთავსებელია სამართლიან კონკურენციასთან შესაბამის ბაზარზე. კანონის მიზანია უზრუნველყოს სამართლიანი კონკურენცია შესაბამის ბაზარზე, სპეციალურად რეგულირებული სექტორების გამოკლებით (კანონის მოქმედება არ ვრცელდება ისეთ სექტორებზე, რომელთაც ჰყავთ თავიანთი მარეგულირებელი ორგანო, მაგ.: კომერციული ბანკები). კონკურენციის ცნების განმარტება კონკურენციის შესახებ კანონის მიხედვით არის შემდეგი: „ბაზარზე არსებულ და პოტენციურ ეკონომიკურ აგენტებს შორის უკეთესი პოზიციის დასაკავებლად არსებული კონკურენცია“. ამასთან დაკავშირებით, „კონკურენციის შესახებ“ კანონი გამოყოფს რამდენიმე სახის ქმედებას, რაც შეუთავსებლად ითვლება თავისუფალ კონკურენციასთან, კერძოდ: ა) დომინანტური პოზიციის ბოროტად გამოყენება; ბ) კონკურენციის შემზღუდველი ხელშეკრულება, გადაწყვეტილება კონკურენციის შეზღუდვაზე, შეთანხმებული ქმედება; გ) შემზღუდველი კონცენტრაცია (შერწყმა ან სხვა კონსოლიდაცია რაც იწვევს კონკურენციის შეზღუდვას); დ) არაკეთილსინდისიერი კონკურენცია; და ე) სახელმწიფო დახმარება.

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

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

დასაქმება

დამსაქმებლის რანგში, „კომპანია“ ვალდებულია დაიცვას ადგილობრივი შრომის კანონმდებლობით გათვალისწინებული მინიმალური სტანდარტები თანამშრომლების აყვანის, მათთან ხელშეკრულების შეწყვეტის და მათი დასაქმების ფარგლებში. ძირითადი შრომითი საკითხები საქართველოს ტერიტორიაზე რეგულირებულია საქართველოს შრომის კოდექსით. მოქმედი შრომის კოდექსი მიღებულ იქნა 2010 წლის 17 დეკემბერს. თუმცა, 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. 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 აანაზღაურონ ზეგანაკვეთური შრომის საათები. ზეგანაკვეთურად ითვლება ნებისმიერი დრო, რომელიც აღემატება კვირაში 40 საათს (ზოგიერთ კონკრეტულ შემთხვევაში დასაშვებია კვირაში 48 საათი). განსაკუთრებით აღსანიშნავია, რომ შრომის კოდექსი არ ახდენს დიფერენცირებას ე.წ. ადმინისტრაციაში მომუშავე თანამშრომლებსა და მუშა-ხელს შორის, ასევე სხვა თანამშრომლებისგან არ განასხვავებს მაღალი თანამდებობის პირებს, რომელთაც უკავიათ მენეჯერული პოზიციები, რაც შესაძლოა პრობლემატური იყოს გარკვეულ შემთხვევებში.

აღსანიშნავია, რომ შრომის კოდექსი არ ავალდებულებს დამსაქმებლებს უზრუნველყონ მათი თანამშრომლები ნებისმიერი სახის სადაზღვევო პაკეტით ან სხვა რაიმე სოციალური სარგებლით, ასევე არ ავალდებულებს მათ

მისცენ თანამშრომლებს ანაზღაურება ორსულობის და მშობიარობის გამო შვებულების დროს, თუმცა ორივეს შეთავაზება დამსაქმებლის მხრიდან ითვლება საუკეთესო პრაქტიკად. სხვა შემთხვევაში, დასაქმებულები უნდა დაეყრდნონ სახელმწიფოსგან მისაღებ ერთჯერად კომპენსაციას ორსულობის და მშობიარობის გამო შვებულების შემთხვევაში და საყოველთაო სახელწიფო დაზღვევას, რომელიც ლიმიტირებულ პაკეტს სთავაზობს მომხმარებლებს.

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

შრომის კოდექსის ცვლილებების პარალელურად მიღებულ იქნა ახალი კანონი შრომის ინსპექციის შესახებ, რომლის მიხედვითაც 2021 წლის 1 იანვრიდან შეიქმნა და ამოქმედდა სსიპ შრომის ინსპექცია. განსხვავებით მისი წინამორბედი საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დავის სამინისტროს შრომის ინსპექტირების დეპარტამენტისა, სსიპ შრომის ინსპექციის უფლებები პრაქტიკულად შეუზღუდავია და მოიცავს როგორც შრომის უსაფრთხოების, ისე შრომითი უფლებების სრული მონიტორინგის უფლებას თავისი აღსრულების მექანიზმებითა და სანქციების გამოყენების უფლების ჩათვლით.

შრომის უსაფრთხოება

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

ლიკვიდაციის წესები

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

1. საზოგადოების დაშლა

2. საზოგადოების ლიკვიდაცია
3. რეგისტრაციის გაუქმება

საზოგადოების დაშლა

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

საზოგადოების ლიკვიდაცია

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

საზოგადოების რეგისტრაციის გაუქმება

კანონის თანახმად, ვალდებულებების დაფარვის და დარჩენილი ქონების პარტნიორთა შორის ქონების სრულად განაწილება იწვევს ლიკვიდაციის დასრულებას, რაც საზოგადოების რეგისტრაციის გაუქმების წინაპირობაა. ისეთ შემთხვევაში, როდესაც რეგისტრაციის გაუქმების შემდეგ აღმოჩნდება, რომ საზოგადოებას დარჩა ქონება, ან აუცილებელია დამატებითი სალიკვიდაციო მოქმედებების განხორციელება, ხდება ლიკვიდაციის პროცესის განახლება და სასამართლო ნიშნავს ლიკვიდატორს ლიკვიდაციის პროცესის ბოლომდე მისაყვანად.

გადახდისუუნარობა

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

კომპანიის გადახდისუუნარობის შეფასება ხორციელდება იმის მიხედვით, თუ რამდენად შეუძლია იურიდიულ პირს მისი ვალდებულებების დაფარვა მათი შესრულების ვადის დადგომისას. გადახდისუუნარობის პროცედურები შეიძლება დაიწყოს, თუ მოვალე გადახდისუუნარო გახდება ან შესაძლოა გახდეს გადახდისუუნარო ახლო მომავალში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ადეკვატური ზომები იქნება მიღებული შესაძლო გადახდისუუნარობის თავიდან ასაცილებლად. გადახდისუუნარობის საქმისწარმოება შესაძლოა

დაიწყოს თავად კომპანიამ ან მისმა კრედიტორებმა, იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს მისი დაწყების კანონით განსაზღვრული წინაპირობები.

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

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

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

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

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

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 დაევალათ 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.

მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი

კომპანიაში არსებული კორპორატიული მართვის სტანდარტის მოკლე აღწერა

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

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის ემიტენტი შესაბამისობაშია „ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისთვის კორპორაციული მართვის კოდექსთან“.

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

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

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

პარტნიორთა საერთო კრება

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

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

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

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

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

- „კომპანიის“ საქმიანობის ძირითადი მიმართულებების განსაზღვრა და ბიზნესის მნიშნელოვანი ცვლილება;
- „ემიტენტის“ საწესდებო კაპიტალის ცვლილება;
- წესდებაში / პარტნიორთა შეთანხმებაში ცვლილებების შეტანა;
- ფინანსური ანგარიშების დამტკიცება;
- დივიდენდების განაწილება;
- აუდიტის არჩევა;
- ლიკვიდაციის ან რეორგანიზაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- „ემიტენტის“ მიერ იმ ქონების შეძენა, გასხვისება, გაცვლა, რომლის ღირებულება 100,000 აშშ დოლარს აღემატება;
- ნებისმიერ სხვა კომპანიაში აქციების/წილის შეძენა;
- სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების დანიშვნა და გათავისუფლება;
- „კომპანიის“ მიერ ნებისმიერი ოდენობის სესხის გაცემა;
- „კომპანიის“ ბიზნესის ან/და „კომპანიის“ კუთვნილი აქტივების სრულად ან ნაწილობრივ გასხვისება;
- ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულების აღება, რომლის ოდენობაც აღემატება 100,000 (ასი ათას) დოლარს ან/და ნებისმიერი სახის უზრუნველყოფის (გირავნობა/იპოთეკა/თავდებობა და სხვა) გაცემა;
- მეწარმეთა შესახებ კანონისა და წესდებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები.

სამეთვალყურეო საბჭო

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

სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომა ტარდება სულ მცირე წელიწადში ერთხელ. საბჭოს იწვევს და დღის წესრიგს განსაზღვრავს სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე (მისი არ ყოფნის შემთხვევაში - მოადგილე).

გადაუდებელი საჭიროების შემთხვევაში, შესაძლოა მოწვეულ იქნას სამეთვალყურეო საბჭოს რიგგარეშე სხდომა.

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

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

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

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

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

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

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

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

კომპანიები[17] რომელშიც მარინე ახვლედიანი წარმოადგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს „გრინ“ (ს/ნ 400003349).

ანა კაპანაძე არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოსა და მისი ქვე-კომიტეტის, აუდიტის კომიტეტის წევრი. ანას კომერციული უძრავი ქონების სფეროში 20 წლიანი გამოცდილება აქვს. 2011 წლიდან 2020 წლამდე იკავებდა შპს „რედიქსის“ ფინანსური დირექტორის მოადგილის პოზიციას, ხოლო 2020 წლიდან 2024 წლამდე ამავე კომპანიის ფინანსურ დირექტორს პოზიციას. 2024-2025 წლებში მუშაობდა სპს “ჯი-თექსის” აღმასრულებელი დირექტორის პოზიციაზე. შპს „რედიქსამდე“ ანა შპს „კალასის“ ფინანსური დირექტორის თანამდებობას იკავებდა. ანას მოპოვებული აქვს ბაკალავრის ხარისხი თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის, და გავლილი აქვს მაგისტრატურის კურსი ხარისხი მენეჯმენტის ევროპული უნივერსიტეტშის (ESM)-ის მიერ.

კომპანიები[18] რომელშიც ანა კაპანაძე წარმოადგენილია/წარმოდგენილი იყო - ასეთი არ არსებობს.

სოფიო ტიკარაძე არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოსა და მისი ქვე-კომიტეტის, აუდიტის კომიტეტის წევრი. ქალბატონ სოფიოს გამოცდილება ფინანსური მენეჯმენტის სფეროში 20 წელს აღემატება და მოიცავს ისეთ სექტორებს, როგორებიცაა უძრავი ქონება, აუდიტი, საფინანსო ინსტიტუტები, მშენებლობა, დისტრიბუცია და სერვისი. 2025 წლიდან იგი წარმოადგენს ფინანსური დირექტორს შპს „რედიქსში“, კომპანიას შემოუერთდა 2021 წლიდან. 2018-2021 წლებში სოფიო აუდიტ კომპანია „Nexia TA”-ში წარმოადგენდა უფროს მენეჯერს აღრიცხვისა და რეპორტინგის მიმართულებით, ხოლო 2014-2018 წლებში იკავებდა ფინანსური დირექტორის (დირექტორის მოადგილის) პოზიციას მიკროსაფინანსო კომპანია BIG-ში, 2014 წლამდე კი იკავებდა აღმასრულებელ პოზიციებს სხვადასხვა კომპანიებში.

კომპანიები[18] რომელშიც სოფიო ტიკარაძე წარმოადგენილია/წარმოდგენილი იყო - ასეთი არ არსებობს.

ქეთევან ამანათაშვილი არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და მისი ქვე-კომიტეტის, აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე. ქეთევანის გამოცდილება ფინანსურ სფეროში 15 წელს აღემატება. 2021 წლიდან იკავებს სასტუმრო „ბიოგრაფის“ მმართველი კომპანიის - შპს „ჰორეკა-2021“-ის და შპს "ხან ჰოსფითალითის" ფინანსური დირექტორის პოზიციას. მანამდე იკავებდა როგორც მთავარი ბუღალტრის, ისე შიდა აუდიტის პოზიციებს სხვადასხვა კომპანიებში. ქეთევანს მიღებული აქვს როგორც ბაკალავრის, ისე მაგისტრის ხარისხი თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისგან - ეკონომიკური ინფორმატიკისა და ბუღალტრული აღირცხვა და აუდიტის სპეციალობით. მინიჭებული აქვს აუდიტორის ლიცენცია #ზ5/563 საქართველოს პარლამენტთან არსებული საბჭოს მიერ. აგრეთვე, პროფესიონალი ბუღალტრის ლიცენზია ბუღალტერთა და აუდიტორთა ფედერაციის მიერ.

კომპანიები[18] რომელშიც ქეთევან ამანათაშვილი წარმოადგენილია/წარმოდგენილი იყო - შპს „ჰორეკა 2021“ (ს/ნ 405468701), შპს „ქეი აუდიტი“ (ს/ნ 406056413), შპს „ფინანსური ჯგუფი ელეკა“ (ს/ნ 400169063).

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

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

გიორგი მაისურაძე არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. იგი 2011 -2025 წლებში იკავებდა უფროსი იურისტის პოზიციას შპს „რედიქსში“, სადაც ჩართული იყო ყველა მნიშვნელოვან გარიგებაში. მანამდე, ამერიკის საელჩოში იკავებდა თარჯიმნისა და ზედამხედველის როლს, ხოლო 2010-2011 წლებში წარმოადგენდა დამოუკიდებელ ადვოკატს და კონსულტაციას გასცემდა სამოქალაქო და სამეწარმეო სამართლის, ასევე საერთაშორისო ბიზნეს სამართლის მიმართულებით. მანამდე კი VTB ბანკ საქართველოში იკავებდა უფროსი იურიდიული მრჩევლის თანამდებობას. 2006 წლამდე გიორგის სამუშაო გამოცდილება დაგროვებული აქვს გერმანიაში სხვადასხვა ფინანსურ ინსტიტუტსა და იურიდიულ ფირმაში. გიორგის დამთავრებული აქვს ფრანკფურტის იოჰან ვოლფგანგ ფონ გოეთეს სახელობის უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი.

ამჟამად ის მუშაობს დამოუკიდებელ იურიდიულ მრჩევლად და საკონსულტაციო მომსახურებას უწევს სამოქალაქო და კომერციულ სამართალში, ასევე საერთაშორისო ბიზნეს სამართალში.

კომპანიები[18] რომელშიც გიორგი მაისურაძე წარმოადგენილია/წარმოდგენილი იყო - „მომავალი თაობა - ზრუნვა და თანადგომა“ (ს/ნ 206290208), შპს „მაისურაძის საადვოკატო ბიურო“ (ს/ნ 206332404).

აუდიტის კომიტეტი

„ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9[1] მუხლის შესაბამისად, „ემიტენტს“, როგორც ანგარიშვალდებულ საწარმოს, მოეთხოვება შექმნას აუდიტის კომიტეტი სამეთვალყურეო საბჭოში, რომელიც დაკომპლექტებულია სამევალყურეო საბჭოს წევრებით და სულ მცირე 1 დამოუკიდებელი წევრით (რის მოთხოვნებსაც დამატებით ადგენს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის 57-ე მუხლი).

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

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

აუდიტის კომიტეტის ფუნქცია-მოვალეობები, მათ შორის, მოიცავს:

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

დირექტორთა საბჭო

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

დირექტორთა საბჭო ახორციელებს შემდეგ ფუნქციებს:

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

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

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

კომპანიები რომელშიც ანა მიქელაძე წარმოადგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს „ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის №1“ (ს/ნ 204504161), შპს „ავლაბრის გორა“ (ს/ნ 204560144), შპს „ბიზნეს ცენტრი ფოთში“ (ს/ნ 204557318), შპს „ბიზნეს ცენტრი ლეონიძეზე“ (ს/ნ 404890882), შპს „აღობილი“ (ს/ნ 405004720), შპს „გოგებაშვილის 30“ (ს/ნ 404925694), შპს „ლერმონტოვის 8“ (ს.ნ 204568529), შპს „საცხოვრებელი სახლი ავლაბარში“ (ს/ნ 404906777), შპს „პ &ნ“ (ს/ნ 204392424), შპს „ბიზნეს ცენტრი სანაპიროზე“ (ს/ნ 404518287), შპს „ბი ეს ვი“ (ს/ნ 205251653), შპს „ ტი ეს ვე“ (ს/ნ 205244797), შპს „გორგასლის 69“ (ს/ნ 205212633), შპს „ღვინის აღმართი“ (ს/ნ 204574326), შპს „ბიზნეს-ცენტრი მტკვრის სანაპიროზე“ (ს/ნ 205139857), შპს ,,სასტუმრო აპარტამენტები აბასთუმანში" (ს/ნ: 405798944), შპს ,,ჯორჯიან რიალ ისთეით ჰოლდინგი" (ს/ნ: 405549713), შპს ,,ლერმონტოვის 10" (ს/ნ: 405113737).

თანამშრომლები

„ემიტენტის“ თანამშრომელთა საშუალო რაოდენობა 2025 წელს 16-ს, ხოლო 2024 წელს 18-ს წარმოადგენდა. პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, „კომპანიაში“ დასაქმებულია 14 ადამიანი.

ინტერესთა კონფლიქტი

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

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

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

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

საჩივრის შესახებ განცხადება

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

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

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

კორპორატიული მმართველობა

“ემიტენტი” სრულად აკმაყოფილებს ყველა მოთხოვნას, რომელიც განსაზღვრულია „მეწარმეთა შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული კორპორატიულ მმართველობის მარეგულირებელ წესებში. დამატებით, 2021 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ბრძანებით გამოქვეყნდა კორპორაციული მართვის

კოდექსი, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს დაევალათ 2023 წლის წლიური ანგარიშგების თარიღისთვის. აღნიშნული კოდექსი კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შეასრულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“, რომლის მიზანია ხელი შეუწყოს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის ფართოდ გამოყენებას.

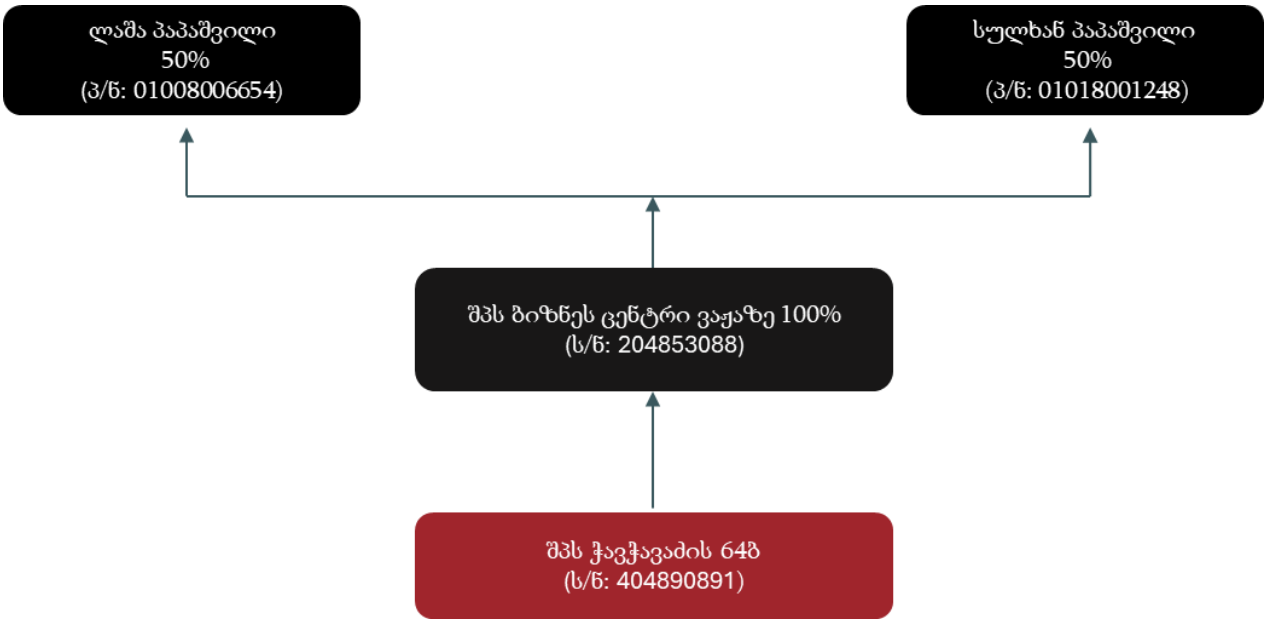
დივიდენდების პოლიტიკა

„კომპანიას“ არ აქვს განსაზღვრული დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა.

საბოლოო ბენეფიციარები

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

„ემიტენტის“ სადამფუძნებლო სტრუქტურა:



კომპანიას, პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის გატანილი აქვს განთავსებული კაპიტალი და მის მაგივრად შექმნილი აქვს დამატებითი შენატანი კაპიტალში[19], რომელიც მიმდინარე მდგომარეობით შეადგენს 38,654 ათას ლარს. „ემიტენტის“ არც ერთ პირდაპირ ან არაპირდაპირ მეწილეს არ აქვს ხმის უფლება, რომელიც განსხვავდება ამ წილების სხვა მფლობელების ხმის უფლებისგან.

პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის ემიტენტის საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან:

ლაშა პაპაშვილი - დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სამართალმცოდნეობის ფაკულტეტი 1993 წელს, მანჩესტერის უნივერსიტეტის ასპირანტურა, მოკლევადიანი კურსი 1999 წელს. 1993-1996 წლებში იკავებდა იურისტისა და საკრედიტო განყოფილების უფროსის თანამდებობას ბანკ „ენგურში“. 1996-1997 წლებში წარმოადგენდა ბანკ "რესპუბლიკის" ვაკის ფილიალის საკრედიტო განყოფილების უფროსს, 1997-1998 წლებში სამეთვალყურეო საბჭოს თავმდჯომარის მოადგილეს, 1998-2004 წლებში კი გამგეობის თავმჯდომარეს. 2007

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

წლიდან კომპანია "რედიქსის", შემდეგ კი "რედიქსჯგუფის" გენერალური დირექტორის როლს იკავებს; 2013 წლიდან ასევე იკავებდა ბანკი "რესპუბლიკას" სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის პოზიციას.

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები[20], რომლებშიც ბ-ნი ლაშა წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო:

N	სახელი/სახელწოდება	საიდენტიფიკაციო ნომერი	ფიზიკური პირი/იურიდიული პირი	კავშირის ტიპი
1	შპს პ & ნ	204392424	იურიდიული პირი	პარტნიორი
2	შპს ფინკომი	204515587	იურიდიული პირი	პარტნიორი
3	შპს ყვარლის მარანი 2011	441554499	იურიდიული პირი	პარტნიორი
4	შპს AG Logistics	404917916	იურიდიული პირი	პარტნიორი
5	შპს პაუერს ენტერპრაისი	204516210	იურიდიული პირი	პარტნიორი
6	შპს ექსტრიმ კლუბი	204513749	იურიდიული პირი	პარტნიორი
7	შპს ყვარლის ბაგა	441554051	იურიდიული პირი	პარტნიორი
8	შპს აღობილი	405004720	იურიდიული პირი	პარტნიორი/სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე
9	შპს ვაკისძირი	405150964	იურიდიული პირი	პარტნიორი
10	შპს სასტუმრო პოეტი	400335954	იურიდიული პირი	პარტნიორი
11	შპს ემფიჯი მითინგ ფოინთ ჯორჯია	405668558	იურიდიული პირი	პარტნიორი
12	უნივერსიტეტის განვითარების ფონდი	205201333	არასამეწარმეო იურიდიული პირი	სს ,,ბანკი რესპუბლიკას" ფონდი ,,ცისკარი"-ს წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი
13	ფონდი ცისკარი	205001086	იურიდიული პირი	დირექტორი
14	საქართველოს ბიზნეს ასოციაცია	205282781	არასამეწარმეო იურიდიული პირი	პირველი ვიცე-პრეზიდენტი
15	მერძეულ ფერმერთა ეროვნული ასოციაცია	405455680	არასამეწარმეო იურიდიული პირი	სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე
16	შპს ფერსთ გრუფ	405677110	იურიდიული პირი	პარტნიორი
17	შპს რედიქსი	205199186	იურიდიული პირი	დირექტორი/პარტნიორი
18	შპს სამეფო აბასთუმანი	204555356	იურიდიული პირი	პარტნიორი
19	სს „ჰეშ ბანკი“	405555359	იურიდიული პირი	სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე/აქციონერი
20	წავკისის ველის სამეზობლო	404474467	არასამეწარმეო იურიდიული პირი	მმართველი ორგანოს წევრი
21	შპს ლერმონტოვის 10	405113737	იურიდიული პირი	პარტნიორი
22	შპს ავლაბრის გორა	204560144	იურიდიული პირი	პარტნიორი
23	შპს ჭავჭავაძის 64ა	404890908	იურიდიული პირი	პარტნიორები
24	შპს ჯორჯიან რიალ ისთეით ჰოლდინგი	405549713	იურიდიული პირი	პარტნიორი
25	შპს ბიზნეს-ცენტრი მტკვრის სანაპიროზე	205139857	იურიდიული პირი	პარტნიორი
26	შპს ბიზნეს ცენტრი ფოთში	204557318	იურიდიული პირი	პარტნიორი
27	შპს ღვინის აღმართი	204574326	იურიდიული პირი	პარტნიორი

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

28	შპს ვაითბით ბროკერი	405753484	იურიდიული პირი	პარტნიორი
29	შპს ბიზნეს ცენტრი ვაჟაზე	204853088	იურიდიული პირი	პარტნიორი
30	შპს ბი ეს ვი	205251653	იურიდიული პირი	პარტნიორი
31	შპს ჭავჭავაძის 64	205212606	იურიდიული პირი	პარტნიორი
32	შპს გეოლოგები	204538722	იურიდიული პირი	პარტნიორი
33	შპს სოლოლაკის დეველოპმენტი	404930189	იურიდიული პირი	პარტნიორი
34	შპს საცხოვრებელი სახლი ავლაბარში	404906777	იურიდიული პირი	პარტნიორი
35	შპს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის №1	204504161	იურიდიული პირი	პარტნიორი
36	შპს ლერმონტოვის 8	204568529	იურიდიული პირი	პარტნიორი
37	შპს აღმაშენებლის 291ა	205212615	იურიდიული პირი	პარტნიორი
38	შპს ნადიკვარი	205186074	იურიდიული პირი	პარტნიორი
39	შპს მუზა 2002	204440989	იურიდიული პირი	პარტნიორი
40	შპს ვაითბით ჯორჯია	405520217	იურიდიული პირი	პარტნიორი
41	შპს ფეი უნიქარდი	404519455	იურიდიული პირი	პარტნიორი
42	შპს სამზეო ყვარელი	405748268	იურიდიული პირი	პარტნიორი

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

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები[21], რომლებშიც ბ-ნი სულხანი წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო:

N	სახელი/სახელწოდება	საიდენტიფიკაციო ნომერი	ფიზიკური პირი/იურიდიული პირი	კავშირის ტიპი
1	შპს ბელლევეი-ჯორჯია	400232841	იურიდიული პირი	პარტნიორი
2	შპს სამთამადნო პროექტების განვითარების საერთაშორისო ჯგუფი	205188722	იურიდიული პირი	პარტნიორი

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

3	შპს კოლორიტი	206079312	იურიდიული პირი	პარტნიორი
4	შპს დრომონი	215103509	იურიდიული პირი	პარტნიორი
5	შპს პრაიმ ბიზნეს ცენტრი	404483082	იურიდიული პირი	პარტნიორი
6	შპს ძველი სიღნაღი	204546615	იურიდიული პირი	პარტნიორი
7	შპს უნივერსალ ქარდ კორპორეიშენ	202461406	იურიდიული პირი	პარტნიორი
8	შპს შავი ზღვის აკვაკულტურის კომპანია	404498343	იურიდიული პირი	პარტნიორი
9	შპს ჰეპატოლოგიური კლინიკა ჰეპა	205093147	იურიდიული პირი	პარტნიორი
10	სს ჰეშ ბანკი	405555359	იურიდიული პირი	აქციონერი
11	შპს თერგი XXI	404409412	იურიდიული პირი	პარტნიორი
12	შპს წყლის რესურსების კომპანია	204970479	იურიდიული პირი	პარტნიორი
13	შპს პროსამიტ გრუპ	404808339	იურიდიული პირი	პარტნიორი
14	შპს წყლის სამყარო	405097265	იურიდიული პირი	პარტნიორი
15	შპს ბიზნეს ცენტრი ლეონიძეზე	404890882	იურიდიული პირი	პარტნიორი
16	შპს ბიზნეს ცენტრი სანაპიროზე	404518287	იურიდიული პირი	პარტნიორი
17	შპს ესკო	404538434	იურიდიული პირი	პარტნიორი
18	შპს აღობილი	405004720	იურიდიული პირი	პარტნიორი
19	შპს ზემელი-1	404559116	იურიდიული პირი	პარტნიორი
20	შპს ბლუმშარქს	405297520	იურიდიული პირი	პარტნიორი
21	შპს კორტები	202195793	იურიდიული პირი	პარტნიორი
22	შპს გალერეა სი ეიჩ 64	404573920	იურიდიული პირი	პარტნიორი
23	შპს ელ-ეს ცემენტი	404574411	იურიდიული პირი	პარტნიორი
24	შპს ისკაპ ლიმიტედი	400269151	იურიდიული პირი	პარტნიორი
25	შპს ჭიორა ჰესი	405265626	იურიდიული პირი	პარტნიორი
26	შპს ჯორჯიან ბიზნეს & ინვესტმენტ კონსალთინგ	205129742	იურიდიული პირი	პარტნიორი

27	შპს ქონექს ლიმითედი	404592874	იურიდიული პირი	პარტნიორი
28	შპს ინტერნეიშენალ ჯეოლოჯიქალ ენდ მაინინგ ქონსალთინგ ქომპანი	405367035	იურიდიული პირი	პარტნიორი
29	შპს ლარსი ფაუერ	404593105	იურიდიული პირი	პარტნიორი
30	შპს ვაითბით ბროკერი	405753484	იურიდიული პირი	პარტნიორი
31	შპს ავიალეტი	404620754	იურიდიული პირი	პარტნიორი
32	შპს პირველი	405147979	იურიდიული პირი	პარტნიორი
33	შპს ცენტრა თბილისის ტერმინალი	426541655	იურიდიული პირი	პარტნიორი
34	შპს ინტეგრავია	404633544	იურიდიული პირი	პარტნიორი
35	შპს თბილისის საინოვაციო ჯგუფი - სერვისები	404639138	იურიდიული პირი	პარტნიორი
36	შპს პროცედერი	405553823	იურიდიული პირი	პარტნიორი
37	შპს ტაბახმელა-ორბელიანების მამული	404657288	იურიდიული პირი	პარტნიორი
38	შპს გარდი საქართველო	405589297	იურიდიული პირი	პარტნიორი
39	შპს მოსაშვილი ფროფერთი	404660611	იურიდიული პირი	პარტნიორი
40	შპს ეფტრანსლაინ	405588207	იურიდიული პირი	პარტნიორი
41	შპს ბატერფილდი	405588190	იურიდიული პირი	პარტნიორი
42	შპს ჯი ბი აი სი - საწყობი	402274383	იურიდიული პირი	პარტნიორი
43	შპს რინიუბლ ჯორჯიან ენერჯი	404669391	იურიდიული პირი	პარტნიორი
44	შპს ინოვაციური მოდული	404676506	იურიდიული პირი	პარტნიორი
45	შპს რეალ პროპერთი მენეჯმენთ ჯორჯია	404678611	იურიდიული პირი	პარტნიორი
46	შპს ფოთი - ფალიაშვილის 16	404685907	იურიდიული პირი	პარტნიორი
47	შპს ნაროვანი ჰესი	404676711	იურიდიული პირი	პარტნიორი
48	შპს აღმაშენებელი 100	404679601	იურიდიული პირი	პარტნიორი
49	შპს თელიანი ქარი	404691320	იურიდიული პირი	პარტნიორი

50	შპს ჩერო ენერჯი-ვესტ	427736845	იურიდიული პირი	პარტნიორი
51	შპს ზემო ვინდ	404631387	იურიდიული პირი	პარტნიორი
52	Baldwin Gardens Limited	10949537	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
53	Beangreen Limited	9795645	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
54	Belleway Ltd	2013-00051	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
55	Berklay Property Holdings	1715135	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
56	Ethos Limited	2015-00083	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
57	Porchester Limited	2012-00209	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
58	Catalys Ltd	2015-00404	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
59	Greentree Holdings Ltd	2020-00041	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
60	Wind Energy Ltd	2022-00070	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
61	Global Parking Holdings Ltd	2106050	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
62	Elgreen Holding Incorporated	ICC20180357	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
63	Sheldon Corporation	DSO-FZCO-18773	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
64	SMG Holdings Limited	ICC20211260	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
65	Reliance Corporation	DSZO-FZSCO-18821	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
66	Sunrise Navigation	ICC2018357	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
67	Hanover Logistics	173308	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
68	Renewable Construction Limited	173795	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
69	Vorco Limited	425665	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
70	Bigonis Limited	426616	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
71	Sonitus		იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
72	Eastgate Co. Ltd	152427	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
73	Nanotree Ltd	428865	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები

74	Riviera International SA	127569	იურიდიული პირი	ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებული საწარმოები
75	შპს ლერმონტოვის 10	405113737	იურიდიული პირი	პარტნიორი
76	შპს ავლაბრის გორა	204560144	იურიდიული პირი	პარტნიორი
77	შპს ჭავჭავაძის 64ა	404890908	იურიდიული პირი	პარტნიორი
78	შპს ჯორჯიან რიალ ისთეით ჰოლდინგი	405549713	იურიდიული პირი	პარტნიორი
79	შპს ბიზნეს-ცენტრი მტკვრის სანაპიროზე	205139857	იურიდიული პირი	პარტნიორი
80	შპს ბიზნეს ცენტრი ფოთში	204557318	იურიდიული პირი	პარტნიორი
81	შპს ღვინის აღმართი	204574326	იურიდიული პირი	პარტნიორი
82	შპს მერკური 2024	404740143	იურიდიული პირი	პარტნიორი
83	შპს ბიზნეს ცენტრი ვაჟაზე	204853088	იურიდიული პირი	პარტნიორი
84	შპს ბი ეს ვი	205251653	იურიდიული პირი	პარტნიორი
85	შპს ჭავჭავაძის 64	205212606	იურიდიული პირი	პარტნიორეი
86	შპს გეოლოგები	204538722	იურიდიული პირი	პარტნიორი
87	შპს სოლოლაკის დეველოპმენტი	404930189	იურიდიული პირი	პარტნიორი
88	შპს საცხოვრებელი სახლი ავლაბარში	404906777	იურიდიული პირი	პარტნიორი
89	შპს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის №1	204504161	იურიდიული პირი	პარტნიორი
90	შპს ლერმონტოვის 8	204568529	იურიდიული პირი	პარტნიორი
91	შპს აღმაშენებლის 291ა	205212615	იურიდიული პირი	პარტნიორი
92	შპს ნადიკვარი	205186074	იურიდიული პირი	პარტნიორი
93	შპს მუზა 2002	204440989	იურიდიული პირი	პარტნიორი
94	შპს ვაითბით ჯორჯია	405520217	იურიდიული პირი	პარტნიორი
95	შპს ფეი უნიქარდი	404519455	იურიდიული პირი	პარტნიორი
96	შპს პლანეტა 2024	404740134	იურიდიული პირი	პარტნიორი
97	შპს აქვა ქსანი	404739994	იურიდიული პირი	პარტნიორი
98	შპს მაქს-2	405515447	იურიდიული პირი	პარტნიორი

99	შპს ლედფოკუსი	404732036	იურიდიული პირი	პარტნიორი

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

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

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

რედიქს ჯგუფი ასევე აერთიანებს შემდეგ სასტუმროებს:

- შპს „აღობილი“-ს საკუთრებაში არსებულ სასტუმროს Double Tree by Hilton, რომლის გახსნაც იგეგმება 2026 წლის ბოლოს;
- შპს „ჭავჭავაძის 64ა-ს“ საკუთრებაში არსებულ სასტუმროს Hilton Garden Inn. რომელიც მდებარეობს თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე;
- შპს „ძველი სიღნაღის“ საკუთრებაში არსებული სასტუმრო „კაბადონი“; (მდებარეობა _ კახეთი, სიღნაღი);
- შპს „სამზეო“-ს საკუთრებაში არსებული სასტუმრო „სამზეო“; (მდებარეობა _ თუშეთი, ომალო);
- შპს „გოგებაშვილის 30“-ს საკუთრებაში არსებული სასტუმრო „ლეპორტი“; (მდებარეობა _ ბათუმი);

ჯგუფი აგრო სექტორში აერთიანებს შემდეგ კომპანიებს:

- „ყვარლის ბაგა“, რომელიც ამიერკავკასიაში ყველაზე დიდი ფერმაა 2,700 მსხვილფეხა საქონლით. ფერმა გაშენებულია 29 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე და ასევე ფლობს 360 ჰექტარ სასოფლო სამეურნეო მიწებს ძროხებისთვის საჭირო სხვადასხვა საკვების მოსაყვანად;
- შპს „რძის ლაბორატორია“, რომელიც ამზადებს და ყიდის რძის ნაწარმს;
- შპს „ყვარლის მარანი 2011“ და სხვა.

ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

დაკავშირებულმა მხარეებმა შეიძლება დადონ ისეთი გარიგებები, როგორსაც არ დადებდნენ დაუკავშირებელი მხარეები და დაკავშირებულ მხარეებს შორის დადებული გარიგებები შეიძლება არ დაიდოს იმავე პირობებითა და თანხებით, როგორითაც დაიდებოდა გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის

2025 წლის 31 დეკემბრისთვის და დასრულებული წლისათვის კომპანიას დაკავშირებულ მხარეებთან ჰქონდა შემდეგი ოპერაციები და ბალანსები (‘000 ლარი):

	მაკონტროლებელი პირების მიერ კონტროლირებული კომპანიები	კომპანიების ძირითადი მენეჯმენტი
ნაშთები:		
მოთხოვნები მეიჯარეების მიმართ	205	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	1,247	-
საიჯარო ვალდებულებები	327	-
ოპერაციები:		
საიჯარო შემოსავალი	180	-
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	153	-
შემოსავალი კომუნალურის კომპენსაციიდან	6	-
წარმომადგენლობითი ხარჯი	1	-
ძირითადი საშუალების რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი	2	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	13,609	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხის დაბრუნება	12,313	-
საპროცენტო შემოსავალი	216	-
მიღებული პროცენტი	224	-
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებაზე	32	-
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	81	-
მოკლევადიანი სარგებელი – ხელფასები დირექტორატი (ხარჯი)	-	12

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის და დასრულებული წლისათვის კომპანიას დაკავშირებულ მხარეებთან ჰქონდა შემდეგი ოპერაციები და ბალანსები:

	მაკონტროლებელი პირების მიერ კონტროლირებული კომპანიები	კომპანიების ძირითადი მენეჯმენტი
ნაშთები:		
მოთხოვნები მეიჯარეების მიმართ	151	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1	-
საიჯარო ვალდებულებები	347	-
ოპერაციები:		
საიჯარო შემოსავალი	112	-
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	5	-
შემოსავალი კომუნალურის კომპენსაციიდან	8	-
წარმომადგენლობითი ხარჯი	2	-
ძირითადი საშუალების რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი	265	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	352	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხის დაბრუნება	3,730	-
საპროცენტო შემოსავალი	24	-
მიღებული პროცენტი	290	-
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებაზე	35	-
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	84	-
მოკლევადიანი სარგებელი – ხელფასები დირექტორატი (ხარჯი)	-	8

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

	დედა კომპანია	მაკონტროლებელი პირების მიერ კონტროლირებული კომპანიები	კომპანიების ძირითადი მენეჯმენტი	სხვა დაკავშირებული მხარეები
ნაშთები:				
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	-	46	-	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	3,408	-	-
საიჯარო ვალდებულებები	-	403	-	-
ოპერაციები:				
საიჯარო შემოსავალი	-	124	-	-
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	-	79	-	-
შემოსავალი კომუნალურის კომპენსაციიდან	-	8	-	-

გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	3,847	-	164
გაცემული მოკლევადიანი სესხის დაბრუნება	-	2,884	-	165
საპროცენტო შემოსავალი	-	399	-	3
მიღებული პროცენტი	-	150	-	3
სესხებიდან მიღებული თანხები	31	-	-	-
სესხის ძირის დაფარვა	31	-	-	-
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებაზე	-	29	-	-
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	-	54	-	-
მოკლევადიანი სარგებელი – ხელფასები დირექტორატი (ხარჯი)	-	-	9	-

მენეჯმენტის კომპენსაცია შედგებოდა შემდეგი მუხლებისგან:

	2025	2024	2023
ხელფასები	12	8	9

სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული დოკუმენტების ჩამონათვალი

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

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

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

მნიშვნელოვანი ინფორმაცია
განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

„კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს მინუს 30,396 ათას ლარს, კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად წარმოადგენს 0.26-სა და 0.21-ს. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი შეადგენდა მინუს 498 ათას ლარს, მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად 0.90 და 0.78.

უარყოფითი საბრუნავი კაპიტალი ძირითადად განპირობებულია იმით, რომ კომპანიის მიერ 2024 წლის 22 აგვისტოს გამოშვებული 10 მილიონი დოლარისა და 3 მილიონი ევროს ობლიგაციებს, აღებული სასესხო ვალდებულებების ნაწილთან ერთად, დარჩენილი აქვს 1 წელზე ნაკლები ვადიანობა. მას შემდეგ, რაც ახალი ობლიგაციებით მოხდება არსებული სასესხო ვალდებულებების / ობლიგაციების რეფინანსირება, მკვეთრად გაუმჯობესდება კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი და ლიკვიდურობის კოეფიციენტები.

იმ შემთხვევაში, თუ ზემოაღნიშნული ემისია ვერ განხორციელდა, ან მოზიდული სახსრები არასაკმარისი აღმოჩნდა, კომპანიის მაკონტროლებელი პირები, დედა კომპანიის მეშვეობით, უზრუნველყოფენ კომპანიის კაპიტალის ზრდას მინიმუმ 8.5 მილიონი აშშ დოლარით, არსებული ობლიგაციებით ნაკისრი ვალდებულებების დაფარვის ვადამდე. ობლიგაციების დარჩენილი მოცულობის დაფარვა მოხდება კომპანიის საოპერაციო ფულადი სახსრებით / მომგებიანობით და იმ დროისთვის გაცემული სესხებიდან მიღებული გადახდებით. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, არ არსებობს რაიმე გარანტია, რომ დედა კომპანია შემოიტანს ზემოხსენებულ თანხას ლიკვიდობის რისკის აღმოსაფხვრელად. აღნიშნული თანხა საკმარისი იქნება კომპანიის ლიკვიდურობის პრობლემების დასაძლევად მომავალი 12 თვის განმავლობაში.

ზემოხსენებული მაჩვენებლები პრო-ფორმა ეფექტით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

	2025 - პრო-ფორმა*
საბრუნავი კაპიტალი	6,072
მიმდინარე კოეფიციენტი	2.25
სწრაფი კოეფიციენტი	1.82

* იქიდან გამომდინარე, რომ ზემოთ წარმოდგენილ ორ პრო-ფორმა ქეისს შორის სხვაობა არის მხოლოდ საპროცენტო ხარჯი, ისეთი მაჩვენებლები, როგორიცაა მიმდინარე აქტივები და მიმდინარე ვალდებულებები, ორივე ქეისში ერთი და იგივე მონაცემს უტოლდება. შესაბამისად, ზემოხსენებული კოეფიციენტები არ იცვლება პრო-ფორმა სცენარის მიხედვით.

მონაწილე მხარეთა ინტერესის აღწერა შეთავაზებაში

შეთავაზებაში ჩართული პირი	როლი შეთავაზებაში	ინტერესის აღწერა	ინტერესთა კონფლიქტის აღწერა

სს „გალტ ენდ თაგარტი“	განთავსების აგენტი	წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის განთავსების აგენტია „გალტ ენდ თაგარტი“, შესაბამისად, მის ინტერესებშია ფასიანი ქაღალდების განთავსებაში და სანაცვლოდ, კომპანიასთან შეთანხმებული საზღაურის მიღება.	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, 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 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.

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

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

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

1) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს (i) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავში გათვალისწინებული პროცედურის ხარჯებს; (ii) გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას, და (iii) საქმის წარმოებასთან დაკავშირებულ ხარჯებს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში შრომითი ურთიერთობიდან წარმოქმნილი ხარჯები, ქონების მართვის ხარჯები, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯები);
2) სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ „ემიტენტის“ მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები;
3) კრედიტორთა ჯგუფები – შემდეგი თანამიმდევრობით:

a) პრეფერენციული მოთხოვნები - სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე გადასახდელი, 3 თვის ხელფასისა და შვებულების ხარჯების (გარდა მოვალის დირექტორებისა და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების, აგრეთვე მათი ოჯახის წევრების ხელფასისა და შვებულების ხარჯებისა) ასანაზღაურებელი თანხები, საწარმოო ტრავმის გამო გადასახდელი თანხები (თითოეული კრედიტორისთვის – არაუმეტეს 1 000 ლარის ოდენობით);
b) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები - სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე ბოლო 3 წლის შესაბამის საგადასახადო პერიოდზე წარმოშობილი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული არაპირდაპირი გადასახადების თანხები;
c) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის 104-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს;
d) მოთხოვნები, რომლებიც წარმოშობილია გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე არსებულ ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტებისა და ჯარიმების სახით, ადმინისტრაციული ჯარიმები და ადმინისტრაციული სამართალდარღვევებიდან გამომდინარე სხვა ფულადი ვალდებულებები, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად დარიცხული ჯარიმები და საურავები;
e) არაპრივილეგირებული მოთხოვნები; და
f) კორპორაციული ურთიერთობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები (დივიდენდის გადახდა, აქციათა გამოსყიდვა, შენატანის დაბრუნება).

1. ინფორმაცია, რომელიც ეხება შესათავაზებელ ფასიან ქაღალდებს

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

„ობლიგაციები“ წარმოადგენს „კომპანიის“ პირდაპირ, არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს, რომლებიც რიგითობით უთანაბრდება ერთმანეთს და „კომპანიის“ ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

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 წინასწარი პროსპექტის დამტკიცებიდან 12 თვის განმავლობაში და რომელსაც აზუსტებს შესაბამისი „პირობების დოკუმენტი“) „ობლიგაციები“ გაცემულია დემატერიალიზებული ფორმით, რომელთაგან თითოეულის ნომინალური ღირებულება შეადგენს 1,000 (ათასი) აშშ დოლარს ან 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 დაკმაყოფილდებიან მასიდან, როგორც არაუზრუნველყოფილი კრედიტორები. აღნიშნული 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 „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 2028 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 სს „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ ან/და სს „თბილისის საფონდო ბირჟის“ საბჭოს დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში. კომპანია აპირებს მიმართოს სს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ან/და სს „თბილისის საფონდო ბირჟას“, რათა ობლიგაციები დაშვებული იქნეს სავაჭროდ აღნიშნულ ბაზარზე. წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისათვის სს „საქართველოს საფონდო ბირჟა“ და სს „თბილისის საფონდო ბირჟა“ ითვლება ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზრად მხოლოდ ბირჟის A და B კატეგორიის სალისტინგო სეგმენტში.

„ობლიგაციების“ რეალიზაციის დაბეგვრა

„ობლიგაციების“ მიწოდებით მიღებული რეზიდენტი ფიზიკურის პირის, არარეზიდენტი ფიზიკური და იურიდიული პირის შემოსავალი (ზოგადად სარეალიზაციო და შეძენის ფასებს შორის დადებითი სხვაობა ამ ფასიან ქაღალდზე მიწოდების მომენტამდე დარიცხული და აუნაზღაურებელი პროცენტის გაუთვალისწინებლად საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში) განთავისუფლებულია საშემოსავლო და მოგების გადასახადისაგან (თუ ეს შემოსავალი არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას), იმის გათვალისწინებით, რომ „ობლიგაციები“ არის საქართველოში რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და „სებ“-ის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე (იგულისხმება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ან/და თბილისის საფონდო ბირჟაზე) სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდი.

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

(1) <u>„ობლიგაციის“ მფლობელი არარეზიდენტი იურიდიული პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა:</u>

არარეზიდენტი იურიდიული პირების მოგება (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) 15 პროცენტიანი გადასახადის განაკვეთით იბეგრება (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).

(2) <u>„ობლიგაციის“ მფლობელი არარეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა</u>

არარეზიდენტი ფიზიკური პირების შემოსავალი (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება 20 პროცენტიანი 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 „ობლიგაციონერებზე“, თუ ისინი ობლიგაციებს ფლობენ ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნით და არ იყენებენ მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

(3) <u>„ობლიგაციის“ მფლობელი რეზიდენტი იურიდიული პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა</u>

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).

(4) <u>„ობლიგაციის“ მფლობელი რეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა</u>

რეზიდენტი ფიზიკური პირების შემოსავალი (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება 20 პროცენტიანი 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.

საქართველოს რეზიდენტი იურიდიული პირი (გარდა საბანკო დაწესებულებისა, საკრედიტო კავშირისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა, სესხის გამცემი სუბიექტისა და სადაზღვევო ორგანიზაციისა) ვალდებულია „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებულ მოგებაზე გადაიხადოს მოგების გადასახადი 15%-იანი განაკვეთით მას შემდეგ, რაც გაანაწილებს მოგებას.

საბანკო დაწესებულების, საკრედიტო კავშირის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა და სესხის გამცემი სუბიექტის მიერ მიღებული პროცენტი შეიტანება ამ საწარმოების ერთობლივ შემოსავალში და გამოქვითვების შემდეგ დაიბეგრება მოგების გადასახადის 20%-იანი განაკვეთით.

2. საჯარო შეთავაზების პირობები

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

2.1.1. პირობები, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს შეთავაზება.

შეთავაზება უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს კანონმდებლობით და ამ „პროსპექტით“ გათვალისწინებულ პირობებს.

2.1.2. ემისიის/ შეთავაზების ჯამური ოდენობის საორიენტაციო მაჩვენებელი.

შეთავაზებული „ობლიგაციების“ მოცულობაა 24,000,000 ევრომდე, რომელთა გამოშვება განხორციელდება ერთი ან ერთზე მეტი ემისიით ევროში ან/და აშშ დოლარში.

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

„ობლიგაციების“ შეთავაზების და „პროსპექტის“ მოქმედების ვადა დაიწყება „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცების შემდეგ, ამავე პროსპექტის და რელევანტური „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებიდან და დასრულდება „საჯარო შეთავაზების პერიოდის“ დასრულების თარიღზე. „პროსპექტის“ მოქმედების ვადად განისაზღვრება „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცებიდან 12 თვე. აღნიშნული გულისხმობს პერიოდს, რომლის განმავლობაშიც ხორციელდება ან შესაძლებელია განხორციელდეს ემისიით განსაზღვრული „ობლიგაციების“ შეთავაზება. ამასთანავე, საჯარო შეთავაზების დასრულებად ჩაითვლება ფასიანი ქაღალდების შეთავაზების პერიოდის დასრულების თარიღი, რომელ თარიღადაც განისაზღვრება რომელიმე შემდეგი ფაქტის დადგომის თარიღი: ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების დვადის გასვლა; ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება; გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა. შეთავაზების პროცესი წარიმართება „ობლიგაციების გამოშვების პირობებში“ მითითებული წესის შესაბამისად / დაცვით.

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.

ამასთან, „ობლიგაციების“ შეთავაზება შესაძლებელია გაუქმდეს ან შეჩერდეს „კანონმდებლობის“ შესაბამისად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ დამტკიცებამდე და „ობლიგაციების“ გამოშვებამდე/განთავსებამდე, „ემიტენტს“ ნებისმიერ დროს აქვს უფლება, უარი განაცხადოს „ობლიგაციების“ გამოშვებაზე/განთავსებაზე და გააუქმოს შეთავაზება საკუთარი გადაწყვეტილებისამებრ, რის შესახებაც გონივრულ ვადაში მოხდება ინვესტორების ინფორმირება, შესაბამისი „განთავსების აგენტის“ მეშვეობით, ამ უკანასკნელის მიერ დადგენილი პროცედურის/პროცესის შესაბამისად.

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 „ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ 3.1.3(ა) („ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესი) 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 შეთავაზების დასრულების შესახებ განცხადების გაკეთებამდე ნებისმიერ დროს აქვთ „განთავსების აგენტისთვის“ გაგზავნილი ოფიციალური განაცხადის გაუქმების უფლება.

2.1.8. შეთავაზების შედეგების გასაჯაროების საშუალებებისა და დროის მითითება.

განთავსების ანგარიში საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარედგინება 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.

ამ „პროსპექტით“ წარმოდგენილი/შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევა არ არის შეზღუდული.

2.2.2. ფასიანი ქაღალდის შეძენაზე/გამოწერაზე განაცხადის განმახორციელებელი პირებისთვის მათზე განაწილებულ რაოდენობასთან დაკავშირებით შეტყობინების გაგზავნის პროცესი.

პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესის დასრულების შემდეგ, „განთავსების აგენტი“ გააკეთებს განცხადებას შეთავაზების დასრულებასთან დაკავშირებით და შეატყობინებს იმ ინვესტორებს (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად), რომელთა განაცხადები (მათ შორის, „ობლიგაციების“ რაოდენობის მხრივ კორექტირებული განაცხადები) დაკმაყოფილდა. ამგვარი შეტყობინება უნდა შეიცავდეს მითითებას „ობლიგაციებზე“ დასარიცხ საპროცენტო განაკვეთზე და იმ „ობლიგაციების“ რაოდენობაზე, რომელთა მიმართაც პოტენციური ინვესტორების შესყიდვის მოთხოვნები დაკმაყოფილდა. შეთავაზების დასრულების შესახებ განცხადების გაკეთებისთანავე, პოტენციური ინვესტორების ის განაცხადები, რომლებიც დაკმაყოფილდა, იქნება გამოუხმობადი და სავალდებულო ძალის მქონე ამგვარი ინვესტორებისათვის. ვაჭრობის დაწყება დაუშვებელია ამგვარი შეტყობინების მიღებამდე.

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

„ემიტენტისთვის“ ასეთი ინფორმაცია უცნობია.

3.3. ფასის დადგენა

3.3.1. ფასიანი ქაღალდების შეთავაზების ფასის მითითება, ინვესტორზე დაკისრებული ნებისმიერი ხარჯის ან გადასახადის დაკონკრეტებით.

„ობლიგაციების“ განთავსება მოხდება მხოლოდ ნომინალური ღირებულების 100%-ის ფასად. „ემიტენტი“ არ განიხილავს ფასიანი ქაღალდების სხვაგვარ განფასებას. თუმცა, იმ შემთხვევაში, თუ საბოლოო ფასი განსხვავებული იქნება აღნიშნული გაცხადებული ფასისაგან, ინვესტორს შეუძლია გააუქმოს შეძენაზე ან გამოწერაზე გაკეთებული განაცხადი საბოლოო ფასის გასაჯაროებიდან სულ მცირე 2 „სამუშაო დღის“ განმავლობაში.

3.3.2. შეთავაზების საბოლოო ფასის დადგენისა და ინვესტორებისთვის მიწოდების პროცესის აღწერა.

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

3.4. განთავსება

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

არ არის რელევანტური ამ ემისიისთვის.

3.4.2. ანგარიშსწორების აგენტის დასახელება და მისამართი/საკონტაქტო ინფორმაცია.

სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206)
მისამართი: ქ. თბილისი 0108, პუშკინის ქუჩა №3
ელ.ფოსტა: gt@gt.ge ; sales@gt.ge
ტელეფონი: (+995 32) 2 40 11 11

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

სს „გალტ ენდ ტაგარტი“:
სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206)
მისამართი: ქ. თბილისი 0108, პუშკინის ქუჩა №3
ელ.ფოსტა: gt@gt.ge; sales@gt.ge
ტელეფონი: (+995 32) 2 40 11 11

„ობლიგაციების“ განთავსების შედეგად „ემიტენტის“ მიერ მიღებული წმინდა სახსრები (განთავსების საკომისიოს გათვალისწინებით) იქნება არანაკლებ განთავსებული თანხის 98.5%-ისა.

„ობლიგაციების“ განთავსება ხდება „განთავსების აგენტთან“ 2026 წლის 9 თებერვალს გაფორმებული შეთანხმების წერილის საფუძველზე.

3.4.4. მითითება, თუ როდის ჩაითვლება განთავსების ხელშეკრულება შესრულებულად.

განთავსების ხელშეკრულება შესრულებულად ჩაითვლება „ობლიგაციების“ განთავსებასთან ერთად.

ობლიგაციების გამოშვების პირობები

„ობლიგაციებზე“ გავრცელდება შემდეგი პირობები:

„ემიტენტის“ პარტნიორებმა და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებმა 2026 წლის 15 მაისს მიიღეს გადაწყვეტილება ჯამურად 24,000,000 (ოცდაოთხი მილიონი) ევრომდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების ერთ ან რამდენიმე დამოუკიდებელ ემისიად გამოშვებასა და საჯარო შეთავაზების შესახებ. „ობლიგაციების“ საპროცენტო განაკვეთი და „დაფარვის თარიღი“ თითოეული ტრანშის შემთხვევაში განისაზღვრება შესაბამისი ტრანშის ემისიის „ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“.

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

„ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდა განხორციელდება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის შესახებ ხელშეკრულებისა“ და „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ შესაბამისად და მათში გათვალისწინებული წესის დაცვით. კალკულაციისა და გადახდის აგენტის მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება (შემდგომში - „**კალკულაციისა და გადახდის აგენტის შესახებ ხელშეკრულება**“) გაფორმებულია „კომპანიასა“ და სს „გალტ ენდ თაგარტს“ (შემდგომში - „**კალკულაციისა და გადახდის აგენტი**“), როგორც კალკულაციისა და გადახდის აგენტს შორის. თითოეული „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია გაეცნოს/შეისწავლოს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის შესახებ ხელშეკრულების“ ასლი, რომელიც ხელმისაწვდომი იქნება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მითითებულ მისამართზე (ასევე ელექტრონულად, „კალკულაციისა და გადახდის აგენტისა“ და „ემიტენტის“ „პროსპექტში“ მითითებული ელექტრონული ფოსტებიდან გამოთხოვის შემთხვევაში). შესაბამისად, ითვლება, რომ „ობლიგაციონერი“ სათანადოდ იქნა ინფორმირებული/გაეცნო „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის შესახებ ხელშეკრულებას“. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის შესახებ ხელშეკრულების“ პირობები გავრცელდება „ობლიგაციონერებზე“ და ექნება სავალდებულო ძალა მათთვის. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული შეთავაზების პირობები დამოუკიდებლად და ინდივიდუალურად მიემართება თითოეული კონკრეტული ემისიის ფარგლებში გამოშვებულ ობლიგაციებსა და მათ მფლობელებს. წინამდებარე პროსპექტსა და „კალკულაციისა და განდახდის აგენტის შესახებ ხელშეკრულებას“ შორის წინააღმდეგობის შემთხვევაში, უპირატესობა მიენიჭება პროსპექტს/პროსპექტის ჩანაწერებს.

საჯარო შეთავაზების პერიოდი: დროის მონაკვეთი „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცების შემდეგ, ამავე პროსპექტის და რელევანტური „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ფასიანი ქაღალდების შეძენა. ამასთანავე, შეთავაზების დასრულებად ჩაითვლება ფასიანი ქაღალდების შეთავაზების პერიოდის დასრულების თარიღი, რომელ თარიღადაც განისაზღვრება რომელიმე შემდეგი ფაქტის დადგომის თარიღი: ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების დვადის გასვლა; ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება; გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა.

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

1. ფორმა, ნომინალური ღირებულება და საკუთრების უფლება

(ა) **ფორმა და ნომინალური ღირებულება:**
„ობლიგაციები“ გამოშვებულია დემატერიალიზებული ფორმით, „ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე“ ჩანაწერის სახით. ერთი ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებაა: 1,000 (ერთი ათასი) ევრო ან აშშ დოლარი.

(ბ) **საკუთრების უფლება:**

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

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

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

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

(ა) „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცედურა

„ობლიგაციების“ შეთავაზებას „ემიტენტის“ სახელით და მასთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ახორციელებს „განთავსების აგენტი“. „ობლიგაციების“ საჯარო შეთავაზების დაწყებამდე, „ობლიგაციებით“ დაინტერესების მიზნით, „განთავსების აგენტს“ ან/და მის უფლებამოსილ შუამავალს/შუამავლებს უფლება აქვთ განახორციელონ საბაზრო ინტერესის შეფასება და ამ მიზნით ემისიის შესახებ ინფორმაცია გაუგზავნონ პოტენციურ ინვესტორებს კანონდმებლობით დაშვებულ ფარგლებში.

„საქართველოს ეროვნული ბანკის“ მიერ წინასწარი „პროსპექტის“ დამტკიცების შემდეგ „ემიტენტი“ ახდენს „ობლიგაციების“ საჯარო შეთავაზებას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. „ემიტენტი“, „განთავსების აგენტი“ 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“ (რომელიც წარმოადგენს დამტკიცებული წინასწარი „პროსპექტისა“ და საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტების ერთობლიობას) პოტენციურ ინვესტორებს მიეწოდებათ 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 დასვენების დღე, ამგვარი დღის წინა „სამუშაო დღე“ ჩაითვლება „ობლიგაციების“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის მიღების საბოლოო თარიღად.

„ობლიგაციების“ ნომინალურ ღირებულებაზე დასარიცხი პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი დგინდება პოტენციური ინვესტორებისათვის „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში, „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან/პირობებიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად). პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი უნდა იყოს შესაბამის წინასწარი „შეთავაზების პირობების დოკუმენტში“ (რომელიც მიეწოდება პოტენციურ ინვესტორების შეთავაზების პროცესში) მითითებული ზღვრის ფარგლებში. თითოეული საჯარო შეთავაზების ფარგლებში, დაუშვებელია შეთავაზების (Book-building-ის) დაწყება, წინასწარი „შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის წარდგენისა და აღნიშნული დოკუმენტის

გასაჯაროვების გარეშე. ამასთან, წინასწარი „შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ განსაზღვრულ ფარგლებში საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტში“ ასახვას.

თუ პოტენციური ინვესტორებისგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიღების („book-building“-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე, ვიდრე გათვალისწინებულია წინამდებარე „პროსპექტით“, პოტენციური ინვესტორების განაცხადების დაკმაყოფილება მოხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული რაოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, „ემიტენტის“ შეხედულებისამებრ. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი დაკმაყოფილდა მხოლოდ ნაწილობრივ, პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია, უარი განაცხადოს „ობლიგაციების“ შესყიდვის პროცესში მონაწილეობაზე ან გააგრძელოს მასში მონაწილეობა. ამგვარი გადაწყვეტილების თაობაზე „განთავსების აგენტს“ უნდა ეცნობოს ელექტრონული ფოსტის ან „განთავსების აგენტსა“/სხვა ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შუამავალსა და ინვესტორს შორის დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომუნიკაციის სხვა ფორმით, დაუყოვნებლივ (არაუგვიანეს მომდევნო „სამუშაო დღის“ 14.00 საათამდე (თბილისის დროით)) მას შემდეგ, რაც ინვესტორს ელექტრონული ფოსტის ან „განთავსების აგენტსა“/სხვა ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შუამავალსა და ინვესტორს შორის დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომუნიკაციის სხვა ფორმით ეცნობება მისი განაცხადის კორექტირების („ობლიგაციების“ ოდენობასთან მიმართებით) შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, „განთავსების აგენტი“ უფლებამოსილია, მისი შეხედულებისამებრ, კვლავ განიხილოს ინვესტორის საწყისი განაცხადი (მოთხოვნილი „ობლიგაციების“ სრულ ოდენობაზე), ან უარი განაცხადოს მასზე.

პოტენციური ინვესტორებისგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიღების („book-building“-ის) დასრულების შემდგომ „განთავსების აგენტი“ განაცხადებს შეთავაზების საბოლოო ოდენობის განსაზღვრის შესახებ და იმ ინვესტორებს, რომელთა შესყიდვის შესახებ განაცხადებიც (მათ შორის, შეცვლილი რაოდენობით) დაკმაყოფილდა, მიაწვდის შესაბამის შეტყობინებას (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად) ელექტრონული ფოსტის ან „განთავსების აგენტსა“/სხვა ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შუამავალსა და ინვესტორს შორის დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომუნიკაციის სხვა ფორმით. 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 აგენტი“ უფლებამოსილები არიან, მოახდინონ „ობლიგაციების“ განთავსება „გადავადებული განთავსების ფასით“ „გამოშვების თარიღიდან“ „საჯარო შეთავაზების პერიოდის“ დასრულების თარიღის ჩათვლით ნებისმიერ დროს, რომელიც განისაზღვრება „პირობების დოკუმენტით“. „ობლიგაციების“ გადავადებული განთავსება განხორციელდება „გადავადებული განთავსების ფასით“. პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ, გადავადებული განთავსების დროს „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.

„ხელმომწერი ინვესტორები“ და ის ინვესტორები, რომლებიც შეისყიდიან „ობლიგაციებს” „გადავადებული განთავსების თარიღამდე“ ან/და „გადავადებული განთავსების თარიღზე“ ან/და მას შემდეგ (შემდგომში ერთობლივად - „**ინვესტორ(ებ)ი**“), ვალდებულნი არიან შესაბამისი ოდენობის „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე „გამოშვების თარიღამდე“ ან „გადავადებული განთავსების თარიღამდე“ არანაკლებ 2 (ორი) „სამუშაო დღით“ ადრე. „ინვესტორებმა“ აღნიშნული საბროკერო ანგარიში უნდა გახსნან „განთავსების

აგენტთან“. ამავე ანგარიშზე მოხდება „ინვესტორის“ მიერ შესყიდული „ობლიგაციების“ მიწოდება „ემიტენტის“ მიერ შესაბამისად „გამოშვების თარიღზე“ ან „გადავადებული განთავსების თარიღზე“.

„ინვესტორს“ უფლება აქვს, დემატერიალიზებულ ფასიან ქაღალდებზე საკუთრებიდან გამომდინარე უფლებები განახორციელოს მხოლოდ იმ „ანგარიშის მწარმოებლის“ მიმართ, რომელთანაც ფლობს დემატერიალიზებულ ფასიან ქაღალდებს, ან „ცენტრალური დეპოზიტარის“ მიმართ, თუ „ინვესტორი“ დემატერიალიზებულ ფასიან ქაღალდებს პირდაპირ მასთან ფლობს. აღნიშნული წესიდან საგამონაკლისო შემთხვევები დადგენილია საქართველოს კანონით დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების ფლობის შესახებ.

ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, „ობლიგაციების“ განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილნი არიან ფლობდნენ „ობლიგაციებს“ სხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „ცენტრალურ დეპოზიტართან“, თუ „ობლიგაციონერი“ თავად წარმოადგენს „ცენტრალური დეპოზიტარის“ სისტემის მონაწილეს, „ფასიანი ქაღალდების ანგარიშ(ებ)ზე“ ჩანაწერის სახით.

„ემიტენტისთვის“ ჯერჯერობით არ არის ცნობილი, მიიღებს თუ არა შეთავაზებაში მონაწილეობას „ემიტენტის“ მენეჯმენტი, დირექტორთა ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ან/და მნიშვნელოვანი წილის მქონე აქციონერები (პარტნიორები). ასევე, „ემიტენტს“ არ აქვს ინფორმაცია ამ ქვეპუნქტის პირველი წინადადებით განსაზღვრული რომელიმე პირის შესახებ, რომელსაც სურს შეიძინოს შეთავაზების 5%-ზე (ხუთი) მეტი; ამავდროულად, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, „ემიტენტის“ მმართველობითი ფუნქციის მქონე პირებმა და მათთან დაკავშირებულმა პირებმა, თავის ან სხვა პირის სასარგებლოდ არ უნდა განახორციელონ გარიგებები ამ „ემიტენტის“ ფასიან ქაღალდებზე ან/და „ემიტენტის“ ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებულ სხვა ფინანსურ ინსტრუმენტებზე აღნიშნული „ემიტენტის“ მიერ კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნახევარი წლის ან წლიური ანგარიშგების გამოქვეყნებამდე სულ მცირე 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით ადრე.

(ზ) საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა

იმ შემთხვევაში, თუ „საჯარო შეთავაზების პერიოდში“ „ემიტენტი“ გადაწყვეტს, შეცვალოს „ობლიგაციების“ შესახებ ინფორმაცია, მან უნდა მიიღოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი აუცილებელი ზომები.

(გ) ობლიგაციების გასხვისება

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

„ობლიგაციების“ განთავსების შემდგომ „ემიტენტი“ მიზნად ისახავს, მიმართოს სს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ განაცხადით ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. სავაჭრო სისტემაში დაშვების თაობაზე სს „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ მხრიდან დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, შესაძლებელი გახდება „ობლიგაციებით“ გარიგებების დადება ამ საფონდო ბირჟაზე, აღნიშნული საფონდო ბირჟის წესებისა და „კანონმდებლობის“ მოთხოვნების შესაბამისად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ობლიგაციების“ სს „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ ოფიციალურ ლისტინგში დაშვების შესახებ გადაწყვეტილება არ საჭიროებს რაიმე ტიპის თანხმობას ან დამოწმებას „ობლიგაციონერების“ მიერ. „ემიტენტის“ მენეჯმენტის შეფასებით, სს „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ ლისტინგში დაშვებისთვის „კომპანია“ აკმაყოფილებს ყველა პირობას (საკუთარი კაპიტალის მოცულობა გამოშვებული ფასიანი ქაღალდების რაოდენობა და ა.შ).

„ობლიგაციები“ შესაძლოა გასხვისდეს მხოლოდ საქართველოს ტერიტორიაზე, „კანონმდებლობის“ შესაბამისად.

(დ) ფასის (კუპონის) დადგენა

პოტენციური ინვესტორებისათვის შეთავაზების საბოლოო მოცულობა (ანუ გამოსაშვები „ობლიგაციების“ რაოდენობა და მთლიანი ემისიის ღირებულება) და საპროცენტო სარგებლის (კუპონი) მაჩვენებელი დგინდება „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში, „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან / პირობებიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად) „ობლიგაციების“ „პირობების“ 2(ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული პროცედურის შესაბამისად.

(ე) განთავსება

„ემიტენტი“ ან/და „განთავსების აგენტი“ უფლებამოსილნი არიან, მოახდინონ „ობლიგაციების“ განთავსება „გადავადებული განთავსების ფასით” „გამოშვების თარიღიდან” „საჯარო შეთავაზების პერიოდის“ დასრულების თარიღის ჩათვლით. „ობლიგაციების“ გადავადებული განთავსება მოხდება „გადავადებული განთავსების ფასით“. ინვესტორებს შეუძლიათ გადავადებით გამოსაშვები „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ შესყიდვის შესახებ განაცხადის / შეტყობინების მიწოდებით ნებისმიერ „განთავსების აგენტთან“. „ობლიგაციების“ ყიდვის სურვილის შეტყობინება დასაშვებია ელექტრონული კომუნიკაციის ან/და „განთავსების აგენტის“ მიერ ნებადართული ნებისმიერი სხვა საშუალებებით.

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

„ობლიგაციების“ საჯარო შეთავაზების დასრულებიდან ან „ობლიგაციების“ სრულად განთავსებიდან, რომელი გარემოებაც უფრო ადრე დადგება, 1 (ერთი) თვის ვადაში „ემიტენტი“ საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგენს და გაასაჯაროვებს ინფორმაციას შეთავაზების და განთავსების შედეგების შესახებ.

(ვ) ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე

„ემიტენტი“ მიზნად ისახავს, „ობლიგაციების“ განთავსების შემდგომ მიმართოს სს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ან/და სს „თბილისის საფონდო ბირჟას“ განაცხადით „ობლიგაციების“ სავაჭრო სისტემასა და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. სს „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ ან/და სს „თბილისის საფონდო ბირჟის“ მხრიდან დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, შესაძლებელი გახდება შესაბამის საფონდო ბირჟაზე „ობლიგაციებით“ ვაჭრობა, აღნიშნული საფონდო ბირჟის წესებისა და “კანონმდებლობის” შესაბამისად.

3. სტატუსი

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

4. დათქმები

(ა) საქმიანობის ცვლილება:

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

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

(i) „ემიტენტმა“ უნდა მიიღოს გონივრულად აუცილებელი ზომა, და უნდა უზრუნველყოს, რომ მისი ყველა „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ მიიღებს გონივრულად აუცილებელ ზომას, რათა უზრუნველყოს მისი/მათი, როგორც სამეწარმეო იურიდიული პირ(ებ)ის, განგრძობადი არსებობა (გარდა „პირობების“ 4(გ) ქვეპუნქტით („შერწყმა“) გათვალისწინებული შემთხვევებისა) და ბიზნეს საქმიანობა და ყველა იმ მნიშვნელოვანი ინტელექტუალური საკუთრების, ისევე როგორც - ყველა საჭირო ნებართვის, ლიცენზიის, თანხმობის და უფლებამოსილების, რაც დაკავშირებულია ან/და აუცილებელია მისი (მათი) საქმიანობის შეუფერხებლად განხორციელებისათვის.

(ii) „ემიტენტმა“ უნდა მიიღოს გონივრულად აუცილებელი ზომა, რათა მოიპოვოს ან/და შეინარჩუნოს ყველა ის უფლებამოსილება, ნებართვა, ლიცენზია და განახორციელოს და უზრუნველყოს ყველა იმ საჭირო პროცედურების განხორციელება, რაც საქართველოს კანონმდებლობით სავალდებულოა „ობლიგაციებით“ ნაკისრი მისი ვალდებულებების კანონიერად შესრულებისათვის და საქართველოში „ობლიგაციების“ კანონიერების, ნამდვილობის, აღსრულებადობისა და საქართველოს სასამართლოებში მტკიცებულებად დასაშვებობისათვის.

(გ) შერწყმა:

I. „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს, რომ იმ ობლიგაციონერების წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) ობლიგაციების გადაუხდელი ძირითადი თანხის 75%-ს (სამოცდათხუთმეტი პროცენტი), არ განახორციელოს შემდეგი: (გ.I.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან (გ.I.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონსოლიდაცია ან შერწყმა, და ამ მიზნით „ემიტენტის“ მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, საკუთრების უფლებით გადაცემა, ან იმგვარი განკარგვა, რაც სცდება ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობის ფარგლებს; გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სრულდება ქვემოთ მითითებული ყველა პირობა თანადროულად:

(i) ზემოთხსენებული (გ.I.1) ან (გ.I.2) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციის შემდეგ დაუყოვნებლივ:
(ა) რეორგანიზაციის შედეგად ჩამოყალიბებული „პირი“ ან ქონების მიმღები (შემდგომში „სამართალმემკვიდრე“) არის კვლავ „ემიტენტი“, ან თუ ამგვარი „პირი“ არ არის „ემიტენტი“, მაშინ ეს „სამართალმემკვიდრე“ ცალსახად გადაიკისრებს „ობლიგაციებიდან“ და „ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობიდან“ გამომდინარე ყველა უფლებასა და ვალდებულებას იმ ფორმითა და შინაარსით და იმ აუცილებელი პირობების/სტანდარტების გათვალისწინებით, რაც საჭიროა ამგვარი უფლებებისა და ვალდებულებების „სამართალმემკვიდრისთვის“ გადაკისრების ნამდვილობისთვის.
(ბ) „სამართალმემკვიდრე“ (თუ ის არ არის „ემიტენტი“) უნდა ინარჩუნებდეს ან იყოს „ემიტენტის“ უფლებამონაცვლე ყველა მნიშვნელოვან სამთავრობო ნებართვასთან, ლიცენზიასთან, თანხმობასთან და უფლებამოსილებასთან მიმართებაში და უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა სახის მნიშვნელოვან მარეგულირებელ მოთხოვნას იმ იურისდიქციაში, სადაც ის ოპერირებს; და
(ii) არცერთი „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ არ დამდგარა, და არ დადგება ამგვარი რეორგანიზაციის ან მსგავსი ტრანზაქციის შედეგად; და
(iii) ზემოხსენებულ (გ.I.1) ან (გ.I.2) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ გამოიწვევს „არსებითად საზიანო შედეგს“.

II. „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს, რომ იმ ობლიგაციონერების, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) ობლიგაციების გადაუხდელი ძირითადი თანხის 75%-ს (სამოცდათხუთმეტი

პროცენტი), წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, მისმა „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ არ განახორციელოს შემდეგი: (გ.II.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქნის სახით) ან რაიმე სხვა კორპორაციული ცვლილება; (გ.II.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონსოლიდაცია ან შერწყმა და ამ მიზნით „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა; გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სრულდება ქვემოთ მითითებული ყველა პირობა თანადროულად:

(i) ზემოთხსენებული (გ.II.1) ან (გ.II.2) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციის შემდეგ დაუყოვნებლივ:
(ა) რეორგანიზაციის შედეგად ჩამოყალიბებული „პირი“ ან ქონების მიმღები (შემდგომში „სამართალმემკვიდრე“) არის კვლავ „მნიშვნელოვანი შვილობილი“;
(ბ) „სამართალმემკვიდრე“ (თუ ის არ არის “მნიშვნელოვანი შვილობილი“) უნდა ინარჩუნებდეს ან იყოს შესაბამისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ უფლებამონაცვლე ყველა მნიშვნელოვან სამთავრობო ნებართვასთან, ლიცენზიასთან, თანხმობასთან და უფლებამოსილებასთან მიმართებაში და უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა სახის მნიშვნელოვან მარეგულირებელ მოთხოვნას იმ იურისდიქციაში, სადაც ის ოპერირებს; და

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

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

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

IV. განურჩევლად ზემოთქმულისა, წინამდებარე პუნქტი 4(გ) არ შეეხება (i) „ემიტენტის“ ან/და მისი ნებისმიერი „შვილობილის“ ქონების ლიზინგით ან/და იჯარით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან (ii) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სეკიურიტიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებული დაფინანსებას ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, სადაც ყველა ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან იმ პირობით, რომ ამგვარი აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება და შემოსავლების ღირებულების ჯამური ოდენობა, არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ემიტენტის“ „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების“ 10%-ს (ათ პროცენტს).

(დ) გასხვისება:

(I) „პირობების“ სხვა დებულებების შეუზღუდავად და გათვალისწინებით, „ემიტენტი“ არც თავად და არც რომელიმე მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ საშუალებით, „ემიტენტის“/“მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობის ფარგლებს მიღმა არ გაყიდის ან გაასხვისებს მის აქტივებს ან შემოსავლებს, მთლიანად ან ნაწილობრივ, ერთი ან რამოდენიმე (დაკავშირებული ან დამოუკიდებელი) ტრანზაქციით სხვა რომელიმე „პირზე“ (“**გასხვისების ტრანზაქცია**”).

(II) აღნიშნული შეზღუდვა არ შეეხება იმ შემთხვევებს, როდესაც კმაყოფილდება რომელიმე შემდეგი პირობა:

(ა) “გასხვისების ტრანზაქციის” შედეგად გასხვისებული აქტივების ან/და შემოსავლის მიმღები მხარე არის თავად „ემიტენტი“; ან

(ბ) შესაბამისი "გასხვისების ტრანზაქციისა" და „წინასწარი პროსპექტის" დამტკიცების თარიღიდან ამ "გასხვისების ტრანზაქციის" განხორციელებამდე არსებული "გასხვისების ტრანზაქციების" ჯამური ღირებულება, გამოთვლილი/დადგენილი მათი "სამართლიანი საბაზრო ღირებულებ(ებ)ის" გათვალისწინებით/მიხედვით არ აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის" „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების" შესაბამისად მომზადებული „კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების" თანახმად დადგენილი „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების" 10%-ს (ათი პროცენტი) და ტრანზაქცია განხორციელდება „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით".

(III) იმ შემთხვევაში, თუ "გასხვისების" ტრანზაქციისა და „წინასწარი პროსპექტის" დამტკიცების თარიღიდან ამ "გასხვისების ტრანზაქციის" განხორციელებამდე არსებული "გასხვისების ტრანზაქციების" ჯამური ღირებულება, გამოთვლილი/დადგენილი მათი "სამართლიანი საბაზრო ღირებულებ(ებ)ის" გათვალისწინებით/მიხედვით აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის" „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების" შესაბამისად მომზადებული „კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების" თანახმად დადგენილი „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების" 10%-ს (ათი პროცენტი), „ემიტენტი" იღებს ვალდებულებას:

(ა) ასეთი "გასხვისების ტრანზაქციის" განხორციელებამდე, "გასხვისების ტრანზაქციის" განხორციელების (მათ შორის, "გასხვისების ტრანზაქციის" კონკრეტული კომერციული პირობებით განხორციელების) თაობაზე „პირობებით" დადგენილი წესების დაცვით მოიპოვოს წერილობითი თანხმობა თანხმობის გაცემის თარიღისთვის „ობლიგაციების" ჯამური ნომინალური ღირებულების 75%-ის (სამოცდათხუთმეტი პროცენტი) „ობლიგაციონერებისგან"; ან

(ბ) "გასხვისების ტრანზაქცია" განახორციელოს „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით", "გასხვისების ტრანზაქციის" ფარგლებში მისაღები საზღაურის სულ მცირე 90% (ოთხმოცდაათი პროცენტი) მიიღოს ფულადი სახსრების სახით "გასხვისების ტრანზაციის" განხორციელებიდან 365 (სამას სამოცდახუთი) კალენდარული დღის განმავლობაში და "გასხვისების ტრანზაქციის" განხორციელებიდან 365 (სამას სამოცდახუთი) კალენდარული დღის განმავლობაში "გასხვისების ტრანზაქციის" ფარგლებში მიღებული ფულადი სახსრები სრულად გამოიყენოს „ემიტენტის" ამ დროისათვის არსებული ნებისმიერი პროცენტიანი ვალდებულების (გარდა საიჯარო ვალდებულებებისა) შემცირების მიზნით, თუმცა, ამასთან, იმ დათქმით, რომ ნებისმიერი ასეთი ვალდებულების შემცირების ფარგლებში ასევე მოხდება „ობლიგაციებიდან" გამომდინარე ძირი თანხის (ნომინალური ღირებულების) შემცირება იმ პროპორციით, რა პროპორციითაც ამ დროისათვის მონაწილეობს „ობლიგაციები" „ემიტენტის" ჯამურ პროცენტიან ვალდებულებებში (გარდა საიჯარო ვალდებულებებისა). წინამდებარე დ(III)(ბ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, „ემიტენტი" „ობლიგაციების" ძირ თანხას შეამცირებს ყველა „ობლიგაციონერისგან" *pro rata* მოცულობით „ობლიგაციების" გამოსყიდვის გზით, რის თაობაზეც „პირობების" მე-13 მუხლით („*შეტყობინებები*") დადგენილი წესით მოახდენს „ობლიგაციონერთა" შეტყობინებას/ინფორმირებას; „ემიტენტის" აღნიშნული შეტყობინება გაიგზავნება გამოსყიდვის თარიღამდე მინიმუმ 10 (ათი) კალენდარული დღით ადრე და უნდა მოიცავდეს, სულ მცირე, ინფორმაციას გამოსყიდვის ფასის, გამოსყიდვის თარიღისა და ანგარიშსწორების თარიღის შესახებ. იმ შემთხვევაში, თუ *pro rata* განაწილება ტექნიკურად შეუძლებელია, გამოსასყიდი „ობლიგაციების" განაწილება განხორციელდება „ემიტენტის" მიერ განსაზღვრული გონივრული და სამართლიანი მეთოდოლოგიის საფუძველზე, შესაბამისი პრაქტიკის გათვალისწინებით.

(IV) წინამდებარე დ(II)(ა) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პირობების დაცვით/ფარგლებში განხორციელებული "გასხვისების ტრანზაქცია/ტრანზაქციები" არ გაითვალისწინება დ(II)(ბ) და დ(III) ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ კალკულაციაში (არ მიეთვლება ისეთი "გასხვისების ტრანზაქციების" ჯამურ ღირებულებას, რომელთა ჯამური ღირებულებაც უნდა შეფასდეს მითითებულ 10%-იან (ათი პროცენტი) ზღვართან).

(V) წინამდებარე 4(დ) პუნქტით გათვალისწინებული 10%-იანი (ათი პროცენტი) ზღვრის კალკულაციის მიზნებისათვის, კალკულაციაში გასათვალისწინებელი „გასხვისების ტრანზაქციის/ტრანზაქციების" ღირებულება დადგენილი/დათვლილი უნდა იქნას მათი „სამართლიანი საბაზრო ღირებულების" გათვალისწინებით/მიხედვით, განურჩევლად იმისა, წინამდებარე 4(დ) პუნქტის შესაბამისად „ემიტენტს" აქვს თუ არა კალკულაციაში გასათვალისწინებელი რომელიმე „გასხვისების ტრანზაქციის" „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებისგან" განსხვავებული ღირებულებით განხორციელების უფლებამოსილება .

(VI) დამატებით, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, წინამდებარე 4."დ" პუნქტით გათვალისწინებული დათქმა („გასხვისება") არ ვრცელდება „ემიტენტის" მიერ სესხ(ებ)ის გაცემაზე.

(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/არიან „ემიტენტთან“ ან მის „მნიშვნელოვან შვილობილთან“ „აფილირებული პირ(ებ)ი“.

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

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

(ა) „ჯგუფის“ წევრის მიერ ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში გაფორმებული შრომითი ხელშეკრულება, რომელიც შეესაბამება „ჯგუფის“ ამგვარი წევრის წარსულში განხორციელებულ პრაქტიკას;
(ბ) გონივრული ოდენობით ანაზღაურების გადახდა მმართველი ორგანოების წევრებისათვის, რომლებიც „ემიტენტთან“ ან მის „მნიშვნელოვან შვილობილთან“ სხვაგვარად „აფილირებული პირები“ არ არიან;
(გ) „ემიტენტის“ ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი დამფუძნებლის/პარტნიორისგან„ემიტენტისათვის“ ჩვეული საქმიანობის დასაფინანსებლად გაცემული ნებისმიერი სესხი ან დაფინანსების სხვა საშუალება, რომელიც მიღებულია საბაზრო პირობებით;

(ვ) გადასახადების გადახდა და სხვა მოთხოვნები:
„ემიტენტმა“ და მისმა „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ დროულად უნდა გადაიხადონ „გადასახადები“, რომელიც ეკისრებათ მათ (შემოსავალზე, მოგებაზე, ქონებაზე და ა.შ.), იმ პირობით, რომ „ემიტენტს“ ან მის „მნიშვნელოვან შვილობილს“ ამ „პროსპექტის“ მიზნებისათვის არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა „გადასახადების“ გადაუხდელობაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ (ა) დაკისრებული თანხის ოდენობა ან დაკისრების მართებულობა კეთილსინდისიერად არის გასაჩივრებული სამართლებრივი წესით ან/და ამ თანხაზე შექმნილია ადეკვატური რეზერვი „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ ან სხვა მოთხოვნების შესაბამისად, ან (ბ) ამგვარი „გადასახადების“ თანხა, სხვა დარიცხულ „გადასახადებთან“ ან სხვა მსგავს მოთხოვნებთან ერთად არ აღემატება “მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების” 1.0%-ს (ერთ პროცენტს).

(ზ) აკრძალული გადახდები:
(I) „ემიტენტი“ არ დაუშვებს და ასევე უზრუნველყოფს, რომ არცერთმა მისმა „შვილობილმა“ არ დაუშვას, შემდეგი:
(ზ.1) განაცხადოს დივიდენდების გაცემის თაობაზე, ან გასცეს დივიდენდი ფულადი ან სხვა სახით, ან მოახდინოს მსგავსი განაწილება (მათ შორის, აქციების გამოსყიდვის სახით, ან ნებისმიერი ფორმით კაპიტალის შემცირების ან სხვა სახით) თავის კაპიტალთან დაკავშირებით, გარდა „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ სასარგებლოდ

დივიდენდების გაცემისა და მათი განაწილებისა (ხოლო, თუ „შვილობილი“ არ არის „ემიტენტის“ 100%-იანი „შვილობილი“, სხვა პარტნიორების სასარგებლოდაც მათი წილის პროპორციულად); ან

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

(ზ.3) გასცეს სესხები

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

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

(ii) ამგვარი გადახდის გათვალისწინებით, პრო-ფორმა ეფექტით, „სესხის მომსახურების კოეფიციენტი“ ჩამოცდება 1.2x მაჩვენებელს.

(iii) ამგვარი „აკრძალული გადახდის“ და 2025 წლის 31 დეკემბერის შემდგომ განხორციელებულ ყველა სხვა „აკრძალული გადახდის“ თანხობრივი მოცულობების ჯამი (რისი გამოთვლის მიზნებისთვისაც, გაცემული სესხების ნაწილში, გათვალისწინებული უნდა იყოს კალკულაციის მომენტისათვის დაუფარავი/მიუღებელი მოცულობა (შესაბამისი ძირი თანხისა და კალკულაციის მომენტისათვის დარიცხული, თუმცა დაუფარავი/მიუღებელი საპროცენტო სარგებლის გათვალისწინებით)), აღემატება შემდეგი ორი კომპონენტის ჯამს:

(ა) „ემიტენტის“ ინდივიდუალური წმინდა მოგების 100%-ს (ასი პროცენტი) იმ პერიოდისათვის, რომელიც იწყება 2025 წლის 31 დეკემბერს და სრულდება უკანასკნელი განვლილი ფინანსური წლის, ან 6 (ექვსი) თვიანი ფინანსური პერიოდის ბოლო დღეს; და

(ბ) „ემიტენტის“ მიერ 2025 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ წილების გამოშვებიდან ან რეალიზაციიდან და ამავე პერიოდში „ემიტენტის“ ნებისმიერი „ვალდებულების“ კაპიტალში კონვერტაციიდან ან წილების გაცვლიდან მიღებული წმინდა შემოსავლების 100%-ს (ასი პროცენტი).

ყოველგვარი ეჭვის 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 დაკმაყოფილდება „პირობების“ 4(ე), 4(ზ), 4(თ)(I)(ბ) და 4(თ)(I)(გ) ქვეპუნქტები.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ემიტენტის“ მიერ სესხის „აფილირებულ პირ(ებ)ზე“ გაცემის შემთხვევაში, წინამდებარე 4(ზ) ქვეპუნქტთან ერთად ამ/ასეთი ტრანზაქციის მიმართ იმოქმედებს ასევე 4(ე) ქვეპუნქტიც (*„აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები“*).

(II) ზემორე (ზ)(I) პირობა არ გავრცელდება „გამოშვების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში და „ობლიგაციების“ სრულ დაფარვამდე განხორციელებულ ისეთ კაპიტალის გატანაზე / დისტრიბუციაზე, რომლის/რომელთა ჯამური მოცულობა არ აღემატება იმ მოცულობას, რა მოცულობის ლიმიტიც იქნება დარჩენილი „პროსპექტის“ პროგრამული ლიმიტის ფარგლებში, „ემიტენტის“ მიერ 2024 წლის 22 აგვისტოს გამოშვებული ობლიგაციების (10 მილიონი აშშ დოლარისა (ISIN GE 2700604897) და 3 მილიონი ევროს (ISIN GE 2700604889) მოცულობით) სრული რეფინანსირებისთვის საჭირო მოცულობისა და სს „პაშა ბანკთან“ 2024 წელს გაფორმებული საკრედიტო მომსახურებაზე გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე სს „პაშა ბანკის“ წინაშე არსებული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის გამიზნული მოცულობის (7.2 მილიონი ევრო) გამოკლებით, თუმცა, იმ პირობით და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ (1) ნებისმიერი ამგვარი გადახდის (კაპიტალის გატანის/დისტრიბუციის) განხორციელების დროისთვის არ დამდგარა და გრძელდება, ან ამ გადახდის (კაპიტალის გატანის/დისტრიბუციის) განხორციელების შემთხვევაში არ დადგება „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, და, ამასთანავე, (2) კაპიტალის გატანის/დისტრიბუციის სახით „აკრძალული გადახდა“ ხორციელდება „პროსპექტის“ საფუძველზე გამოშვებული და განთავსებული „ობლიგაციებიდან“ მიღებული/მოზიდული სახსრების გამოყენებით.

(თ) ვალდებულება :

I. „ემიტენტს“ ეკრძალება, იკისროს, ან სხვა სახით, თავად ან მისმა „შვილობილებმა“, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, შექმნან, აიღონ, გამოუშვან, იკისრონ, გარანტია გასცენ ან სხვა მხრივ პირდაპირ ან არაპირდაპირ იკისრონ

პირობითი ან სხვა ტიპის (შემდგომში ერთობლივად, „აღება“) ნებისმიერი სახის „ვალდებულება“ (მათ შორის, „შეძენილი ვალდებულება“) ან გამოუშვან „დისკვალიფიცირებული აქციები“ და, „ემიტენტმა“ არ უნდა, და არ უნდა მისცეს ნება რომელიმე მის „შვილობილს“, გამოუშვას „პრივილეგირებული აქციები“, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამგვარი „ვალდებულების“ „აღება“ არ გამოიწვევს (პრო-ფორმა საფუძველზე) „აღების“ უშუალო წინა თარიღის მდგომარეობით, უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ ან „ნახევარწლიური ფისკალური პერიოდისთვის“, რომელზეც მომზადებული და ხელმისაწვდომია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები, ქვემოთმოცემული არცერთი ლიმიტის გადაჭარბებას:

ა) „კონსოლიდირებული ლევერიჯის კოეფიციენტი“ - არაუმეტეს 6.5:1 კოეფიციენტისა.
ბ) „სესხის მომსახურების კოეფიციენტი - არანაკლებ 1.2:1 კოეფიციენტისა.
გ) LTV კოეფიციენტი - არაუმეტეს 85%-ისა.

II. „პირობების“ 4(თ)(I)(ა), და 4(თ)(I)(ბ) და 4(თ)(I)(გ) ქვეპუნქტებში მითითებული კოეფიციენტების კალკულაცია მოხდება 6 (ექვსი) თვეში ერთხელ, ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული კოეფიციენტის მნიშვნელისთვის, და ბ) ქვეპუნქტით განსაზღვრული კოეფიციენტისთვის - უკანასკნელ 12-თვიან (თორმეტთვიან) პერიოდზე. აღნიშნული ფინანსური კოეფიციენტების არსებითად იდენტური ფაქტობრივი მაჩვენებლები გამოთვლილი და გამჟღავნებულია წინამდებარე „პროსპექტის“ „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების“ თავში.

III. „პირობების“ 4(თ)(I)(ა) და 4(თ)(I)(ბ) ქვეპუნქტებში მითითებული კოეფიციენტების შესაბამისი მაჩვენებლების კალკულაცია უნდა განხორციელდეს შესაბამისი პერიოდისთვის „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ (IFRS) შესაბამისად მომზადებული წლიური (FY) ან ნახევარწლიური (HY) ფინანსური ანგარიშგებების საფუძველზე. თუკი კოეფიციენტები გამოითვლება წლის ბოლოსთვის, ასეთ შემთხვევაში უნდა მოხდეს აუდიტირებული ფინანსური მონაცემების გამოყენება. თუკი „კომპანია“ კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით არ მოამზადებს რომელიმე, კონსოლიდირებულ ან ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებს IFRS-ის შესაბამისად არაარსებით სხვაობებისდა გამო, ასეთ შემთხვევაში, კოეფიციენტების გამოსათვლელად მოხდება კანონმდებლობით მოთხოვნილი რომელიმე, ინდივიდუალური ან კონსოლიდირებული ანგარიშგების მონაცემების გამოყენება.

IV. „პირობების“ 4(თ)(I)(ბ) ქვეპუნქტში მითითებული კოეფიციენტების შესაბამისი მაჩვენებლების კალკულაცია უნდა მოხდეს „ემიტენტიდან“ ფულისა და ფულადი სახსრების შვილობილ კომპანიაში გადატანამდე, იმ დაშვებით, რომ ასეთი ტრანზაქცია შესრულებულია (ანუ ასეთი ტრანზაქციის შესრულების ეფექტის გათვალისწინებით), რომელიც გამოაკლდება „პირობების“ 4(თ)(I)(ბ) ქვეპუნქტის მრიცხველს. თუ აღნიშნული კოეფიციენტი გაცდება „პირობების“ 4(თ)(I)(ბ) პუნქტში აღწერილ ლიმიტს, „კომპანიას“ ეკრძალება მსგავსი ტრანზაქციის განხორციელება.

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

(ი) ინფორმაციის გამჟღავნება:

I. „ემიტენტი“ კისრულობს ვალდებულებას:

(ა) ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 მაისისა, გამოაქვეყნოს IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული, „აუდიტორის“ მიერ დადასტურებული წლიური ფინანსურ ანგარიშგება;
(ბ) ყოველი ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 30 აგვისტოსი, გამოაქვეყნოს IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული განვლილი 6 (ექვსი) თვის არააუდირებული შუალედური ფინანსური ანგარიშგება.
(გ) დაიცვას „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობით“ განსაზღვრული სხვა მიმდინარე თუ პერიოდული საანგარიშგებო ვალდებულებები.

II. ამ მუხლის მე-4(ი)(I) პუნქტის მიზნებისთვის, ჩაითვლება, რომ „ემიტენტმა“ ობლიგაციონერებს მიაწოდა შესაბამისი ინფორმაცია, თუკი აღნიშნულ ინფორმაცია გასაჯაროვდება კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით;

III. თუ ან „ობლიგაციონერები“ რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან “ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) გადაუხდელი „ობლიგაციების“ 51%-ზე (ორმოცდათერთმეტი პროცენტი) მეტს, გონივრულობის ფარგლებში ჩათვლიან, რომ დადგა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, მათ შეუძლიათ „ემიტენტისაგან“ წერილობით მოითხოვონ, და „ემიტენტი“ ვალდებულია „ობლიგაციონერებს“ დაუყოვნებლივ მიაწოდოს ინფორმაცია, რაც პირდაპირ უკავშირდება აღნიშნულ „დეფოლტის შემთხვევას“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევას“. წერილობით მოთხოვნა შესაძლოა წარმოდგენილ იქნეს „ობლიგაციონერების“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლის“ მიერ ხელმოწერილი ერთი დოკუმენტის, ან რამდენიმე ერთნაირი შინაარსის მქონე დოკუმენტის სახით. ამგვარი მოთხოვნა შესაძლოა ასევე მიღებულ იქნას „ობლიგაციონერთა“ კრების გადაწყვეტილების სახით.

(კ) დაზღვევა:

„ემიტენტი“ უზრუნველყოფს თავისი და მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილების“ უძრავი ქონების დაზღვევას, გარდა მიწისა, „ემიტენტისა“ და შესაბამისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ შეხედულებით კარგი რეპუტაციის მქონე მზღვეველებთან დაზიანებისა და განადგურების რისკისაგან იმ ფარგლებში, რომელშიც ჩვეულებრივ ახდენენ დაზღვევას მსგავსი ქონებისა და მდგომარეობის მქონე კომპანიები საქართველოში.

(ლ) კანონთან შესაბამისობა:

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

(მ) „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობის შეზღუდვა:

(I) „ობლიგაციების“ სრულად დაფარვამდე „ემიტენტმა“ არ უნდა განახორციელოს „წმინდა საიჯარო ფართობზე“ „ნებადართული უზრუნველყოფის“ გარდა რაიმე „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობა რაიმე „ვალდებულების“ უზრუნველსაყოფად. აღნიშნული პირობისაგან გამონაკლისს წარმოადგენს შემდეგი შემთხვევები:

(ა) ისეთი შემთხვევა, როდესაც ამგვარი „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობა, პრო-ფორმა ეფექტით, არ გამოიწვევს შემდეგი დათქმის დარღვევას:
“A” მეტი ან ტოლია “B”-სი, სადაც:
- “A” არის „ემიტენტის“ „წმინდა საიჯარო ფართობის“ ის ნაწილი, რომელზეც არ ვრცელდება „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, შეფარდებული ჯამურ „წმინდა საიჯარო ფართობთან“;
- “B” არის კალკულაციის დროისთვის „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე ვალდებულებები (რომელშიც ამ კალკულაციის მიზნებისთვის არ შედის „ობლიგაციებზე“ დარიცხული საპროცენტო სარგებელი (კუპონი)), შეფარდებული შემდეგი სამი კომპონენტის ჯამთან: (1) ბოლო „ფისკალური პერიოდისთვის“ IFRS-ის

შესაბამისად მომზადებული „ემიტენტის“ „კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების“ მიხედვით არსებული პროცენტიანი ვალდებულებები (რომელშიც ამ კალკულაციის მიზნებისათვის არ გაითვალისწინება/არ შედის ასეთ ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტი და „ემიტენტის“ საიჯარო ვალდებულებები) იმ მოცულობით, რა მოცულობაც კალკულაციის თარიღისთვის არ არის შესრულებული/დაფარული, (2) ბოლო „ფისკალური პერიოდისთვის“ IFRS-ის შესაბამისად „ემიტენტის“ „კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების“ მომზადების შემდგომ პერიოდში „ემიტენტის“ მიერ აღებული ნებისმიერი და ყველა პროცენტიანი ვალდებულება (რომელშიც არ გაითვალისწინება/არ შედის ასეთ ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტი და „ემიტენტის“ საიჯარო ვალდებულებები) იმ მოცულობით, რა მოცულობაც კალკულაციის თარიღისთვის არ არის დაფარული/შესრულებული, და (3) კალკულაციის თარიღის მდგომარეობით „ემიტენტის“ მიერ აღებული ნებისმიერი და ყველა არასაბალანსო ვალდებულება იმ მოცულობით, რა მოცულობაც კალკულაციის თარიღისთვის არ არის დაფარული/შესრულებული;

(ბ) ისეთი შემთხვევა, როდესაც „ემიტენტი“ განახორციელებს „წმინდა საიჯარო ფართობიდან“ რომელიმე საკადასტრო კოდის მქონე ფართ(ებ)ის/ქონებ(ებ)ის „უზრუნველყოფის ღონისძიებად“ გამოყენებას „წმინდა საიჯარო ფართობში“ შემავალი ნებისმიერი ისეთი ქონების სანაცვლოდ, რომელზეც „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცების თარიღისთვის უკვე ვრცელდება „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, თუმცა იმ დათქმით, რომ ამგვარი ჩანაცვლებ(ებ)ით, პრო-ფორმა ეფექტით, „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცების დროისთვის არსებულ მდგომარეობასთან შედარებით არ გაიზრდება „წმინდა საიჯარო ფართობის“ ის კვადრატულობა, რომელზეც ვრცელდება „უზრუნველყოფის ღონისძიება“.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად: (i) „ემიტენტი“ ვალდებულია (მ)(I)(ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული მაჩვენებლების შემოწმება/კალკულაცია მოახდინოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ „ემიტენტი“ გეგმავს „წმინდა საიჯარო ფართობზე“ ნებისმიერი „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობას, და, ამ შემთხვევაში, (მ)(I)(ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული მაჩვენებლების შემოწმება/კალკულაცია „ემიტენტის“ მიერ უნდა მოხდეს ამგვარი „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობამდე, პრო-ფორმა ეფექტით; (ii) სხვა შემთხვევაში „ემიტენტს“ არ აქვს (მ)(I)(ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული მაჩვენებლების შემოწმების/კალკულაციის ვალდებულება, ხოლო (მ)(I)(ბ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჩანაცვლების შემთხვევა არცერთ შემთხვევაში არ იწვევს (მ)(I)(ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული მაჩვენებლების შემოწმების/კალკულაციის ვალდებულებას.

(II) განურჩევლად ნებისმიერი სხვა ჩანაწერისა, „ემიტენტმა“ არცერთ შემთხვევაში, არცერთი პირის სასარგებლოდ და არანაირი მიზნით/საფუძვლით, არ უნდა განახორციელოს „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობა იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განთავსებულია „საინვესტიციო ქონება“, ან/და მიწის ნაკვეთზე, რომელიც იქნება წარმოშობილი ასეთი მიწის ნაკვეთის გაერთიანების ან/და დაყოფის შედეგად.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, (მ)(I) და (მ)(II) ქვეპუნქტები ეხება ისეთ შემთხვევებს, როდესაც „ემიტენტი“ აფორმებს ისეთ შეთანხმებას ან/და დოკუმენტს (მაგალითისთვის, იპოთეკა და სხვა), რომლის საფუძველზეც ხდება „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობა.

(III) „ობლიგაციების“ სრულად დაფარვამდე „ემიტენტმა“ არ უნდა დაუშვას „წმინდა საიჯარო ფართობზე“ რაიმე სხვა „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობა ან/და არსებობა გარდა „ნებადართული უზრუნველყოფებისა“ და იმ „უზრუნველყოფის ღონისძიებებისა“, რომლებიც დაშვებულია (მ)(I)(ა) ან/და (მ)(I)(ბ) ქვეპუნქტით.

(IV) „ემიტენტმა“ არ უნდა დაუშვას „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობა ან/და არსებობა იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განთავსებულია „საინვესტიციო ქონება“, ან/და მიწის ნაკვეთზე, რომელიც იქნება წარმოშობილი ასეთი მიწის ნაკვეთის გაერთიანების ან/და დაყოფის შედეგად გარდა „ნებადართული უზრუნველყოფისა“ და იმ „უზრუნველყოფის ღონისძიებებისა“, რომლებიც დაშვებულია (მ)(I)(ა) ან/და (მ)(I)(ბ) ქვეპუნქტით.

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 შესაბამისი ემისიის/ტრანშის „საბოლოო შეთავაზების პირობების“ დოკუმენტის მიხედვით. „საბოლოო შეთავაზების პირობების“ დოკუმენტით დადგენილი პროცენტი შესაბამისობაში იქნება შესაბამისი ემისიის/ტრანშის „წინასწარი შეთავაზების პირობების“ დოკუმენტთან.

„ობლიგაციების“ გამოშვების დეტალური პირობები, როგორიცაა 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 ჩაუთვლელად), და ყოველი შემდგომი პერიოდი წინა „პროცენტის გადახდის თარიღიდან“ (ამ თარიღის ჩათვლით) მომდევნო „პროცენტის გადახდის თარიღამდე“ (ამ თარიღის ჩაუთვლელად) მიიჩნევა „საპროცენტო პერიოდად“.

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

თუ გადახდის თარიღი ემთხვევა არასამუშაო დღეს, გადახდა განხორციელდება მომდევნო “სამუშაო დღეს”, დამატებითი საპროცენტო სარგებლის დარიცხვის გარეშე.

6. ობლიგაციების გამოსყიდვა და შეძენა

(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 შემოთავაზებაზე „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, შეძენილი ან გაუქმებული, „ობლიგაციების“ გამოსყიდვა მოხდება „შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ განსაზღვრულ დაზუსტებულ თარიღში, ძირი თანხის (ნომინალის) გადახდით.

(ბ) გამოსყიდვის ოფცია (Call Option):

„ემიტენტი“ უფლებამოსილია, „ობლიგაციები“-ს „დაფარვის თარიღამდე“ ბოლო 1 (ერთი) წლიან პერიოდში, ნებისმიერ დროს, ერთ ან მეტ ჯერზე, საკუთარი შეხედულებისამებრ, განახორციელოს „ობლიგაციების“ სრული ან ნაწილობრივი ვადამდე გამოსყიდვა „ობლიგაციონერთა“ თანხმობის გარეშე, რა შემთხვევაშიც „ობლიგაციონერებს“ უნდა აცნობოს აღნიშნულის თაობაზე გამოსყიდვის თარიღამდე არანაკლებ 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით ადრე, წინამდებარე „პირობებით“ განსაზღვრული წესის დაცვით გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით. ასეთი შეტყობინება, სულ მცირე, უნდა შეიცავდეს: გამოსყიდვის თარიღს; გამოსასყიდი „ობლიგაციების“ მოცულობას; გამოსყიდვის ფასს; გამოსყიდვის თარიღისთვის დარიცხული და გადაუხდელი საპროცენტო სარგებლის ოდენობას ან მისი განსაზღვრის წესს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). ამასთან, „ობლიგაციების“ სრული ან ნაწილობრივი ვადამდე გამოსყიდვა განხორციელდება შემდეგი პირობებით:

- თუ ვადამდე გამოსყიდვა განხორციელდება „ობლიგაციების“ საბოლოო დაფარვის თარიღამდე 1 (ერთი) წლით ან ნაკლები ვადით ადრე გამოსყიდვის ფასი განისაზღვრება შესაბამისი „ობლიგაციების“ ნომინალური ღირებულების 101%-ით, გამოსყიდვის თარიღისთვის დარიცხული და გადაუხდელი საპროცენტო სარგებლის დამატებით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);
- თუ ვადამდე გამოსყიდვა განხორციელდება „ობლიგაციების“ საბოლოო დაფარვის თარიღამდე 6 (ექვსი) თვით ან ნაკლები ვადით ადრე გამოსყიდვის ფასი განისაზღვრება შესაბამისი „ობლიგაციების“ ნომინალური ღირებულების 100.5%-ს, გამოსყიდვის თარიღისთვის დარიცხული და გადაუხდელი საპროცენტო სარგებლის დამატებით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);
- თუ ვადამდე გამოსყიდვა განხორციელდება „ობლიგაციების“ საბოლოო დაფარვის თარიღამდე 3 (სამი) თვით ან ნაკლები ვადით ადრე გამოსყიდვის ფასი განისაზღვრება შესაბამისი „ობლიგაციების“ ნომინალური ღირებულების 100%-ს, გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი საპროცენტო სარგებლის დამატებით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

„ემიტენტი“ უფლებამოსილია განახორციელოს „ობლიგაციების“ როგორც სრული, ისე ნაწილობრივი ვადამდე გამოსყიდვა. ვადამდე ნაწილობრივი გამოსყიდვის შემთხვევაში, გამოსყიდვა მოხდება ყველა „ობლიგაციონერისგან“ და გამოსასყიდი „ობლიგაციების“ განაწილება „ობლიგაციონერებს“ შორის განხორციელდება პროპორციული (pro rata) განაწილების პრინციპის შესაბამისად, თითოეული „ობლიგაციონერის“ მფლობელობაში არსებული „ობლიგაციების“ რაოდენობის პროპორციულად. თუ pro rata განაწილება ტექნიკურად შეუძლებელია, გამოსასყიდი „ობლიგაციების“ განაწილება განხორციელდება „ემიტენტის“ მიერ განსაზღვრული გონივრული და სამართლიანი მეთოდოლოგიის საფუძველზე შესაბამისი პრაქტიკის გათვალისწინებით.

(გ) მიყიდვის ოფცია (Put option) კონტროლის ცვლილების შემთხვევაში

„ემიტენტი“-ს „კონტროლის ცვლილების“ შემთხვევაში, თითოეულ „ობლიგაციონერს“ უფლება აქვს მოსთხოვოს, ხოლო „ემიტენტს” აქვს ვალდებულება განახორციელოს „ობლიგაციონერების“ საკუთრებაში არსებული „ობლიგაციების“ სრული ან ნაწილობრივი გამოსყიდვა („მიყიდვის ოფცია“). „მიყიდვის ოფციის“ ფარგლებში თითოეული „ობლიგაციის“ ფასად განისაზღვრება „ობლიგაციის“ ნომინალური ღირებულების 100%-ისა (ასი პროცენტი) და ანგარიშსწორების თარიღისათვის „ობლიგაციაზე“ დარიცხული და გადაუხდელი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) საპროცენტო სარგებლის (კუპონის) ჯამი.

წინამდებარე პუნქტის მიზნებისათვის, „კონტროლის ცვლილებად“ ჩაითვლება შემთხვევა, როდესაც საბოლოო ბენეფიციარი ფიზიკური პირი ან პირები, რომლებიც „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცების თარიღისათვის არაპირდაპირ ფლობენ წილებს „კომპანიის“ კაპიტალში (წარმოადგენენ საბოლოო ბენეფიციარ მესაკუთრეებს), შეწყვეტენ „ემიტენტის“ კაპიტალის 50%-ზე მეტი წილის ფლობას ან სხვაგვარად, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, შეწყვეტენ „ემიტენტის“ კონტროლს.

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება „კონტროლის ცვლილება“, „ემიტენტი“ ვალდებულია აღნიშნულის შესახებ აცნობოს „ობლიგაციონერებს“, შესაბამისი ტრანზაქცი(ებ)ის განხორციელებიდან (შესაბამის ორგანოში/დაწესებულებაში

ცვლილების რეგისტრაციიდან) არაუმეტეს 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში, „პირობების“ მე-14 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად წერილობითი შეტყობინების მიწოდების გზით („კონტროლის ცვლილების შეტყობინება“).

თითოეული „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია „კონტროლის ცვლილების შეტყობინების“ მიღებიდან 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის ვადაში წერილობით აცნობოს „ემიტენტს“ „მიყიდვის ოფციის“ გამოყენების სურვილის შესახებ და მოსთხოვოს მის საკუთრებაში არსებული „ობლიგაციების“ მის შეტყობინებაში მითითებული რაოდენობის გამოსყიდვა. „ობლიგაციონერის“ მიერ „მიყიდვის ოფციის“ გამოყენების შემთხვევაში, „ემიტენტის“ მიერ შესაბამისი თანხის ჩარიცხვა/ანგარიშსწორება განხორციელდება „მიყიდვის ოფციის“ გამოყენების შესახებ „ობლიგაციონერის“ შეტყობინების „ემიტენტის“ მიერ მიღებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში.

(დ) გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით:

„ემიტენტის“ შეხედულებით, „ობლიგაციების“ ვადამდე გამოსყიდვა შესაძლოა მოხდეს სრული ოდენობით (მაგრამ არა ნაწილობრივ), „ობლიგაციონერების“ და „ანგარიშის მწარმოებლებისთვის“ არანაკლებ 30 (ოცდაათი) და არაუმეტეს 60 (სამოცი) კალენდარული დღით ადრე გაგზავნილი გამოუთხოვადი შეტყობინების გაგზავნითა და ძირითადი თანხის (გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხულ საპროცენტო სარგებელთან ერთად) გადახდით, იმ შემთხვევაში, თუ: (ბ.1) შეტყობინების გაგზავნამდე „ემიტენტს“ წერილობით დაუდასტურეს „ობლიგაციონერთა“ იმ უმრავლესობამ, რომლებიც არიან განთავსებული „ობლიგაციების“ ნომინალური ღირებულების არანაკლებ 50%-ის მესაკუთრეები, რომ მათ ან/და „ემიტენტს“ 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.

(ე) 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) და 4.ი III ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მიზნით, ან „ობლიგაციონერთა კრების“ კვორუმის დადგენის მიზნით.

7. ანგარიშსწორება და გადახდები

(ა) ანგარიშსწორება:

„ობლიგაციების“ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გაანგარიშება მოხდება შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 3 (სამი) „სამუშაო დღით“ ადრე, თბილისი დროით 19:00 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 უზრუნველჰყონ „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 უზრუნველჰყოფს ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.

1. 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.

2. 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 ნაკლული თანხა გადაანაწილოს „ობლიგაციონერებს“ შორის მათი წილის პროპორციულად.

3. 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, შესაბამის გადახდის დღეს, დღის 12:00 საათამდე „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ საბროკერო ანგარიშზე განათავსოს შესაბამისი თანხები აშშ დოლარში ან ევროში (შესაბამისი „ობლიგაციების“ დენომინაციის გათვალისწინებით) და მისცეს „კალკულაციისა და გადახის აგენტს“ დავალება აღნიშნული თანხსების გადარიცხვაზე. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ უფლებამოსილია, მაგრამ არა ვალდებული, „ემიტენტის“ მიერ „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ საბანკო ანგარიშზე საკმარისი თანხების განთავსების შემთხვევაში, შესაბამისი დავალების გარეშე მოახდინოს ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებული ვადამოსული გადასახდელების (საპროცენტო სარგებლის ან/და ძირი თანხის) გადარიცხვა „დეპოზიტარის“ მიერ „კალკულაციისა და გადახდის აგენტისთვის“ მიწოდებულ „ანგარიშის მწარმოებელთა“ ანგარიშებზე, მათ სახელზე არსებული ფასიანი ქაღალდების პროპორციულად, რის შესახებაც ინფორმაციას მიაწოდებს „დეპოზიტარს“; ხოლო, „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მითითების შესაბამისად, „ემიტენტის“ მიერ „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ საბანკო ანგარიშზე საკმარისი თანხის 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 აშშ დოლარის ან/და ევროს 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 კანონმდებლობისა ან/და სხვა კანონების, მარეგულირებელი ნორმებისა და სხვა კანონქვემდებარე აქტების დაცვით.

(ე) გადახდის დაგვიანება / არასამუშაო დღეები:

„ობლიგაციონერი“ ვერ მოითხოვს პროცენტის, ჯარიმის ან მსგავსი გადასახდელის დაკისრებას ნებისმიერი გადასახდელის დაგვიანებით გადახდისთვის იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი გადასახდელის გადახდის თარიღი არ ემთხვევა „სამუშაო დღეს“. ვადამოსული გადასახდელის გადახდა მოხდება მომდევნო „სამუშაო დღეს“.

8. დაბეგვრა

„ემიტენტის“ მიერ ან მისი სახელით „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხისა და საპროცენტო განაკვეთის გადახდა მოხდება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული „გადასახადების“ გადახდის წყაროსთან დაკავების შემდეგ.დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვის ქვეთავი, სექცია 1.8. ინფორმაცია ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებული შემოსავლების დაბეგვრის შესახებ.

9. დეფოლტის შემთხვევები

თუ დადგება და გრძელდება ნებისმიერი ქვემოთ მოყვანილი შემთხვევა (შემდგომში „დეფოლტის შემთხვევა“), „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილნი არიან, „ობლიგაციონერთა“ კრების „სპეციალური გადაწყვეტილების“ სახით გამოაცხადონ „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მოთხოვნები ვადამოსულად და „ობლიგაციები“ დაუყოვნებლივ გახდება ვადამოსული, და დაექვემდებარება გადახდას ძირითადი თანხის 100%-ით, დარიცხულ და გადაუხდელ სარგებელთან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ერთად. „დეფოლტის შემთხვევებია“:

I. **გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა:** „ემიტენტმა“ არ განახორციელა ნებისმიერი „ობლიგაციის“ ძირითადი თანხის ან/და დარიცხული სარგებლის თანხის სრულად გადახდა და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდა შესაბამისი გადახდის თარიღიდან 5 „სამუშაო დღის“ განმავლობაში; ან

II. **სხვა ვალდებულებების დარღვევა:** „ემიტენტმა“ არ შეასრულა „პროსპექტით“ ნაკისრი ერთი ან რამდენიმე ვალდებულება (გარდა „პირობების“ 9(I) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებისა), მათ შორის, შეუზღუდავად, თუმცა არა მხოლოდ, არ შეასრულა/დაარღვია „პროსპექტში“ გათვალისწინებული *„შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენების“* ქვეთავით განსაზღვრული/ნაკისრი ვალდებულებები „ობლიგაციების“ გამოშვებიდან/განთავსებიდან მოზიდული სახსრების გამოყენების მიზნობრიობასთან ან/და მათი გამოყენების რიგითობასთან დაკავშირებით, და ამგვარი დარღვევა „ობლიგაციონერების“ „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე (i) არ ექვემდებარება გამოსწორებას; ან (ii) ექვემდებარება გამოსწორებას, მაგრამ არ გამოსწორდა ამგვარი დარღვევის შესახებ „ობლიგაციონერების“ მიერ „ემიტენტისათვის“ მიწოდებული შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში; ან

III. **ჯვარედინი დეფოლტი:** (i) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ნებისმიერი სხვა არსებული ან სამომავლო „ვალდებულება“ ნასესხებ ან მოზიდულ თანხებთან მიმართებით ხდება (ან შესაძლებელია გახდეს) ვადამოსული მისი გადახდის დადგენილ თარიღამდე ნებისმიერი დეფოლტის (აღწერილობის მიუხედავად) მიზეზით; ან (ii) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიერ ნებისმიერი ამგვარი „ვალდებულება“ არ არის გადახდილი გადახდის თარიღზე ან (გარემოებების გათვალისწინებით) ნებისმიერი თავდაპირველად მოქმედი საშეღავათო პერიოდის განმავლობაში; ან (iii) „ემიტენტი“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ დადგენილ თარიღზე ვერ იხდის ნებისმიერ თანხას, რომელიც მის მიერ გადასახდელია ნებისმიერი არსებული ან სამომავლო „გარანტიის“ შესაბამისად, ნებისმიერ „ვალდებულებასთან“ დაკავშირებით. წინამდებარე 9(III) პუნქტით გათვალისწინებული ჯვარედინი დეფოლტის შემთხვევა დადგება იმ შემთხვევაში, თუ „პირობების“ 9(III) ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი ამგვარი შეუსრულებელი „ვალდებულებ(ებ)ი“ შეუსრულებლად რჩება 6 თვიანი პერიოდის განმავლობაში და აღემატება 4,000,000 დოლარს; ან

IV. **გადახდისუუნაროობა და ლიკვიდაცია:**

i. რომელიმე შემდეგი მოვლენის დადგომა: (ა) „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ მიზნად ისახავს, ადასტურებს ან თანხმდება მისი ლიკვიდაციის ან გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყებას ან მისთვის სალიკვიდაციო კომისიის, დროებითი მმართველის ან მსგავსი პირის დანიშვნას; (ბ) „ემიტენტის“ ან რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ განცხადების წარდგენა ნებისმიერ სასამართლოში ან საარბიტრაჟო ფორუმში ან რომელიმე „სააგენტოს“ წინაშე, რომლითაც მოთხოვნილია მისი გაკოტრება, გადახდისუუნაროობა, 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 დაწესება; (დ) „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ კრედიტორთა კრების მოწვევა მორიგების განხილვის მიზნით; ან (ე) საქართველოში ან საქართველოს ნებისმიერი „სააგენტოს“ მიერ „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ ნებისმიერი სასამართლოს გარეშე ლიკვიდაციის დაწყება ან ანალოგიური აქტის/ქმედების განხორციელება; ან

ii. „ემიტენტი“ ან მისი ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილი“: (ა) არ შესწევს უნარი გადაიხადოს ვადამოსული ვალები დროულად; ან (ბ) პასუხის გაცემით ან სხვაგვარად თანხმდება მის წინააღმდეგ არანებაყოფლობითი გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყებაზე და ამ მიზნით მისი ან მისი ქონების მნიშვნელოვანი ნაწილის მმართველის დანიშვნაზე; ან (გ) კომპეტენტური იურისდიქციის „სააგენტო“ ან სასამართლო გამოაცხადებს „ემიტენტს“ გადახდისუუნაროდ ან გაკოტრებულად, ან გამოიტანს ბრძანებას ან განჩინებას

არანებაყოფლობითი გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყებაზე ან „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ან მისი/მათი ქონების მნიშვნელოვანი ნაწილის მმართველის დანიშვნაზე; ან

iii. „ემიტენტის“ პარტნიორებიდაამტკიცებენ „ემიტენტის“ ლიკვიდაციის ან რეგისტრაციის გაუქმების რაიმე გეგმას; ან

V. **შეუსრულებელი გადაწყვეტილებები, სამთავრობო ან სასამართლო ღონისძიებები:** თანხის დაკისრებასთან ან გადახდევინებასთან დაკავშირებით სასამართლოს ან სხვა სათანადოდ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ წინააღმდეგ გამოტანილი შეუსრულებელი საბოლოო/კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებების, განჩინებების ან ბრძანებების ჯამური ღირებულება აღემატება 4,000,000 აშშ დოლარს ან მის ეკვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში/ვალუტებში, ან ნებისმიერი ამგვარი შეუსრულებელი საბოლოო/კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, განჩინება ან ბრძანება გამოიწვევს (ა) „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ხელმძღვანელობის სრულ ან ნაწილობრივ გადაყენებას, ან „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიერ საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების სრულ ან ნაწილობრივ შეზღუდვას; ან (ბ) „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ კაპიტალის (სრულად ან მისი უმეტესობის), ან მისი შემოსავლების ან აქტივების სრულად ან ნებისმიერი ნაწილის (რომლის საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს „მთლიანი საკუთარი კაპიტალის“ 20%-ს (ოციპროცენტი) ან მეტს) დაყადაღებას, ნაციონალიზაციას, ექსპროპრიაციას, ან იძულებით გასხვისებას; ან

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

VII. **სააღსრულებო წარმოება:** „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მთლიანი ქონების, საქმიანობის, შემოსავლების ან აქტივების, ან მათი არსებითი ნაწილის, მიმართ დაიწყო ნებისმიერი სააღსრულებო წარმოება ან გადავიდა უზრუნველყოფილი პირის საკუთრებაში ან გასხვისდა მის მიერ; ან

VIII. **უფლებამოსილება და თანხმობები:** „ემიტენტმა“ არ განხორციელა, არ შეასრულა ან არ მიიღო ნებისმიერი ქმედება, პირობა ან ზომა (მათ შორის, არ მოიპოვა ნებისმიერი აუცილებელი თანხმობა, განკარგულება, დამტკიცება, ავტორიზაცია (უფლებამოსილება), გამონაკლისი (შეღავათი), წარდგენა, ლიცენზია, ბრძანება, ჩანაწერი, რეგისტრაცია ან სხვა უფლებამოსილება, ან ხელი არ შეუწყო მათ მოპოვებას), რომლის განხორციელება, შესრულება ან მიღება ნებისმიერ დროს აუცილებელი იყო, რათა (i) „ემიტენტმა“ კანონიერად შეძლოს თავისი არსებითი (მატერიალური) უფლებების განხორციელება, და „ობლიგაციებისა“ და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე გადახდის ვალდებულებების შესრულება, წინამდებარე „პირობების“ მე-4 პუნქტიდან („დათქმები“) და „ობლიგაციებისა“ და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე სხვა არსებითი (მატერიალური) ვალდებულებების შესრულება, და (ii) უზრუნველყოფილი იყოს აღნიშნული ვალდებულებების სავალდებულო ძალა (ნამდვილობა) და აღსრულებადობა; ან

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

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

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

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

(ა) „ობლიგაციონერების“ კრებები

„ობლიგაციონერთა“ მიერ წინამდებარე „პროსპექტის“ საფუძველზე გამოშვებულ და განთავსებულ „ობლიგაციებთან“ ან/და „პროსპექტის“ პირობებთან ან/და წინამდებარე 10(ა) პუნქტით გათვალისწინებულ რომელიმე კატეგორიის საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება „ობლიგაციონერთა“ „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ ან „სპეციალური გადაწყვეტილების“ სახით. აღნიშნული ტიპის გადაწყვეტილებებს დაქვემდებარებული საკითხების კატეგორიები, კრების გადაწყვეტილებაუნარიანობისათვის საჭირო კვორუმი და გადაწყვეტილებათა მისაღებად საჭირო ხმათა რაოდენობები განისაზღვრება წინამდებარე 10(ა) პუნქტით.

„ობლიგაციონერთა“ კრებაზე მიღებული ნებისმიერი კატეგორიის გადაწყვეტილება („ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“ ან/და „სპეციალური გადაწყვეტილება“) და „ობლიგაციონერების“ მიერ ხელმოწერილი წერილობითი გადაწყვეტილებით შემდგარი ნებისმიერი კატეგორიის გადაწყვეტილება („ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“ ან/და „სპეციალური გადაწყვეტილება“), ძალაში შედის „პირობების“ მე-13 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად ამგვარი გადაწყვეტილების „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე საჯაროდ გამოქვეყნების შემდეგ. „ობლიგაციონერთა“ მიერ მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება უნდა გაეგზავნოს „ემიტენტს“, ხოლო „ემიტენტი“ ვალდებულია დაუყოვნებლივ, თუმცა არაუგვიანეს 2 (ორი) „სამუშაო დღის“ ვადაში უზრუნველყოს ასეთი გადაწყვეტილების „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნება. ნებისმიერი მიზეზით გადაწყვეტილების „ემიტენტის“ ვებგვერდზე გამოუქვეყნებლობის შემთხვევაში, ასეთი გადაწყვეტილება ძალაში შესულად ჩაითვლება „ემიტენტისთვის“ გადაწყვეტილების მიწოდებიდან 2 (ორი) „სამუშაო დღის“ გასვლის შემდეგ.

„ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“:

„ობლიგაციონერების“ ნებისმიერი გადაწყვეტილება, მოთხოვნა, თანხმობა ან/და „ობლიგაციონერების“ „პირობებში“ ხსენებული ნებისმიერი სხვა ქმედება/გადაწყვეტილება, რომელიც არ კვალიფიცირდება „სპეციალურ გადაწყვეტილებად“, მიიღება შესაბამის კრებაზე დამსწრე ხმათა არანაკლებ 51% უმრავლესობით (შემდგომში - „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“). ამგვარი გადაწყვეტილების მისაღებად კრების მოწვევის უფლება გააჩნიათ „ემიტენტს“ ან/და კრების მოწვევის დროისთვის დაუფარავი „ობლიგაციების“ ძირი ოდენობის არანაკლებ 10%-ის მესაკუთრე „ობლიგაციონერებს“ (ან/და მათი სახელით მოქმედ „ანგარიშის მწარმოებლებს“). „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეული კრების კვორუმს წარმოადგენს ორი ან მეტი პირი, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს განსახილველ დროს დაუფარავი „ობლიგაციების“ საერთო ძირი ოდენობის 50%- ზე მეტს, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ მიმართ - ორ ან მეტ პირს, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს „ობლიგაციონერს“, მიუხედავად საკუთრებაში არსებული ან წარმოდგენილი „ობლიგაციების“ ძირი თანხისა. ნებისმიერი სათანადოდ მიღებული „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“ მბოჭავია „ობლიგაციონერებისთვის“ (მიუხედავად იმისა, ესწრებოდნენ თუ არა ისინი კრებას, რომელზეც მიღებულ იქნა ასეთი გადაწყვეტილება).

დაუფარავი „ობლიგაციების“ 51%-ის ან მეტის მესაკუთრე „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მათი წარმომადგენლის მიერ ხელმოწერილი წერილობითი გადაწყვეტილება ძალაში შევა ისევე, როგორც „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“. გადაწყვეტილების ინიციირების თაობაზე უნდა ეცნობოთ „ობლიგაციონერებს“ კრების მოწვევისთვის დადგენილ ვადებში. შეტყობინებას თან უნდა დაერთოს გადაწყვეტილების პროექტი და იგი უნდა გაეგზავნოს ყველა „ობლიგაციონერს“ „პირობების“ მე-14 პუნქტით („შეტყობინებები“) დადგენილი წესით. ამგვარი გადაწყვეტილება წერილობითი ფორმით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტით, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ (ან მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლების) მიერ. წინამდებარე შემთხვევებში გადაწყვეტილება მიიღება კრების მოწვევის გარეშე და, შესაბამისად, მასზე არ ვრცელდება კრების მოწვევასთან დაკავშირებული ნორმები (გარდა შეტყობინების ვადებისა). ამასთან, აღნიშნული გულისხმობს, რომ „ობლიგაციონერები“ ინფორმირებული იქნებიან წერილობით გადასაწყვეტი საკითხების შესახებ, თუმცა მათ შესაძლოა, (ა) საკუთარი შეხედულებისამებრ, არ მიიღონ მონაწილეობა გადაწყვეტილების მიღების პროცესში და არ დააფიქსირონ საკუთარი პოზიცია მითითებულ ვადებში; ან (ბ) მათმა ხმამ ვერ იქონიოს გავლენა „ჩვეულებრივ გადაწყვეტილებაზე“.

„სპეციალური გადაწყვეტილება“:

ქვემორე (i)-(xi) ქვეპუნქტებში მითითებულ საკითხებთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება საჭიროებს სათანადოდ მოწვეულ კრებაზე დამსწრე ხმების 75%-ით გადაწყვეტილების მიღებას (შემდგომში - „სპეციალური გადაწყვეტილება“). შემდეგი საკითხები უნდა იქნას გადაწყვეტილი „სპეციალური გადაწყვეტილებით“:

(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 „საპროცენტო სარგებლის“ განაკვეთის / 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 კვორუმის ან „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად საჭირო ხმების ოდენობის ცვლილება;
(viii) წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისი „დეფოლტის შემთხვევების“ განსაზღვრების ცვლილება;
(ix) „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადება;
(x) წინამდებარე „პირობებში“ ამ პუნქტის შესაბამისად ცვლილებების და დამატებების შეტანაზე თანხმობის მიცემა ან/და „ემიტენტის“ კონკრეტულ ტრანზაქციაზე, რომელიც იზღუდება/აკრძალულია „პირობებით“ გათვალისწინებული დათქმებით/კოვენანტებით, თანხმობის მიცემა;
(xi) სხვა ნებისმიერი და ყველა ისეთი საკითხი, რომელსაც გავლენა აქვს „ობლიგაციონერების“ ინტერესზე.

ამგვარი გადაწყვეტილების მისაღებად კრების მოწვევის უფლება გააჩნიათ „ემიტენტს“ ან/და კრების მოწვევის დროისთვის დაუფარავი „ობლიგაციების“ ძირი ოდენობის არანაკლებ 10%-ის მესაკუთრე „ობლიგაციონერებს“ (ან/და მათი სახელით მოქმედ „ანგარიშის მწარმოებლებს“). „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეული ნებისმიერი თავდაპირველი კრების კვორუმს წარმოადგენს ორი ან მეტი პირი, რომელიც განხილვის დროისთვის ან წარმოადგენენ დაუფარავი „ობლიგაციების“ ძირი თანხის არანაკლებ ორ მესამედს, ან „განმეორებით კრებაზე“ - არანაკლებ ერთ მესამედს. ნებისმიერი სათანადოდ მიღებული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ მბოჭავია „ობლიგაციონერებისთვის“ (მიუხედავად იმისა, ესწრებოდნენ თუ არა ისინი კრებას, რომელზეც მიღებულ იქნა ასეთი გადაწყვეტილება).

დაუფარავი „ობლიგაციების“ 75%-ის ან მეტის მესაკუთრე „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მათი წარმომადგენლის მიერ ხელმოწერილი წერილობითი გადაწყვეტილება ძალაში შევა ისევე, როგორც „სპეციალური გადაწყვეტილება“. გადაწყვეტილების ინიციირების თაობაზე უნდა ეცნობოთ „ობლიგაციონერებს“ კრების მოწვევისთვის დადგენილ ვადებში. შეტყობინებას თან უნდა დაერთოს გადაწყვეტილების პროექტი და იგი უნდა გაეგზავნოს ყველა „ობლიგაციონერს“ „პირობების“ მე-14 პუნქტით („შეტყობინებები“) დადგენილი წესით. ამგვარი გადაწყვეტილება

წერილობითი ფორმით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტით, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ (ან მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლების) მიერ. წინამდებარე შემთხვევებში გადაწყვეტილება მიიღება კრების მოწვევის გარეშე და, შესაბამისად, მასზე არ ვრცელდება კრების მოწვევასთან დაკავშირებული ნორმები (გარდა შეტყობინების ვადებისა). ამასთან, აღნიშნული გულისხმობს, რომ „ობლიგაციონერები“ ინფორმირებული იქნებიან წერილობით გადასაწყვეტი საკითხების შესახებ, თუმცა მათ შესაძლოა, (ა) საკუთარი შეხედულებისამებრ, არ მიიღონ მონაწილეობა გადაწყვეტილების მიღების პროცესში და არ დააფიქსირონ საკუთარი პოზიცია მითითებულ ვადებში; ან (ბ) მათმა ხმამ ვერ იქონიოს გავლენა „სპეციალურ გადაწყვეტილებაზე“.

(ბ) „ობლიგაციონერთა“ კრების მოწვევა და ჩატარება:

„ემიტენტს“ ან/და იმ „ობლიგაციონერებს“, რომლებიც ერთობლივად არიან „ობლიგაციების“ დაუფარავი ძირი თანხის სულ მცირე 10%-ის მესაკუთრე (შემდგომში - „კრების მოწვევის ინიციატორი“) შეუძლიათ ნებისმიერ დროს მოიწვიონ კრება. „კრების მოწვევის ინიციატორმა“ „ობლიგაციონერებს“ ან/და „ემიტენტს“ უნდა გაუგზავნოს შეტყობინება სულ მცირე 14 (თოთხმეტი) „სამუშაო დღით“ ადრე. შეტყობინება უნდა იქნას გაგზავნილი „პირობების“ მე-14 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად. შეტყობინებაში უნდა მიეთითოს კრების ჩატარების დღე, დრო და ადგილი. კრებაზე დასწრების უფლება აქვს „ემიტენტს“ ან/და მის წარმომადგენელს.

კრებაზე წარმოდგენილი „ობლიგაციონერები“ ან აგენტები აირჩევენ თავმჯდომარეს ერთმანეთიდან ან, წინააღმდეგ შემთხვევაში, „ემიტენტი“ დანიშნავს თავმჯდომარეს. 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 იმ შემთხვევაში, თუ საკითხის განხილვის დაწყებისას კვორუმი არ არის შემდგარი. თუ კრებისთვის დანიშნული დროიდან 15 წუთის გასვლის შემდეგ არ არის კვორუმი შემდგარი, კრება უნდა დაიშალოს. ნებისმიერ შემთხვევაში, კრება უნდა გადაიდოს იმ თარიღამდე და იმ დროსა და ადგილას, რომელსაც გადაწყვეტს თავმჯდომარე და რომელიც არ უნდა იყოს 14 (თოთხმეტი) „სამუშაო დღეზე“ ადრე და 42 (ორმოცდაორი) „სამუშაო დღეზე“ გვიან.

(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 იმ დროისათვის დაუფარავი „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/განმეორების 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 „ობლიგაციაზე“, რომლის მესაკუთრეც არის ან წარმოადგენს (ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში). პირი, რომელსაც აქვს ერთზე (ერთი) მეტი ხმა, არ არის ვალდებული გამოიყენოს ან მისცეს ყველა ხმა ერთგვაროვნად. ხმების თანაბარი რაოდენობის შემთხვევაში, როგორც ხელის აწევის ისე ფარული კენჭისყრის შემთხვევაში, თავმჯდომარეს აქვს გადამწყვეტი ხმა იმ სხვა ხმებზე დამატებით, რომელიც მას შეიძლება ჰქონდეს.

ყველა კრების მიმდინარეობის და მასზე მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ უნდა შედგეს ოქმი და თუ იგი საჭიროებს კრების ან შემდეგი წარმატებული კრების თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერას, მიჩნეული 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 შესაბამისი პროცედურები სათანადოდ განხორციელებულად.

„ემიტენტი“ ვალდებულია შეატყობინოს „ობლიგაციონერებს“ „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე ნებისმიერი გადაწყვეტილების (გარდა „ობლიგაციების“ პირობების ან/და „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული უფლებების ნებისმიერი ცვლილების შემთხვევისა), მიღების შესახებ „პირობების“ მე-13 მუხლის („შეტყობინებები“) შესაბამისად 14 (თოთხმეტი) „სამუშაო დღის“ განმავლობაში, მაგრამ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს გადაწყვეტილების ბათილობას. „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

„დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებასთან დაკავშირებით „პირობების“ შესაბამისად მიღებული „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე, თითოეული „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია „ემიტენტის“ მიმართ დაიწყოს აღსრულების პროცესი და აღსრულებისთვის საჭირო ღონისძიებები განახორციელოს როგორც ერთიანი წარმოების ფარგლებში, ისე დამოუკიდებლად, თითოეული „ობლიგაციონერის" მიერ დამოუკიდებლად წამოწყებული წარმოების ფარგლებში. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, თითოეული „ობლიგაციონერი“ აცნობიერებს და ეთანხმება, რომ „დეფოლტის შემთხვევა“ შეიძლება გამოცხადდეს მხოლოდ „პირობების“ შესაბამისად მიღებული „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე და არც ერთი „ობლიგაციონერი“ არ არის უფლებამოსილი ინდივიდუალურად გამოაცხადოს „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „სპეციალური გადაწყვეტილების“ გარეშე ინდივიდუალურად განახორციელოს რაიმე სახის მოთხოვნა, ქმედება ან სააღსრულებო ღონისძიება „ემიტენტის“ წინააღმდეგ/მიმართოს რაიმე ღონისძიებას. ამასთან, სააღსრულებო პროცესის წამოწყება არ უნდა მოხდეს „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებასთან დაკავშირებით „პირობების“ შესაბამისად მიღებული „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ძალაში შესვლიდან 30 (ოცდაათი) „სამუშაო დღის“ განმავლობაში, რა ვადაშიც „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, გაასაჩივროს აღნიშნული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ წინამდებარე „პროსპექტით“ განსაზღვრულ დავების განმხილველ ორგანოში.

12. პუნქტის ბათილობა

„პირობების“ ნებისმიერი დებულების ბათილობა ან ძალის დაკარგვა არ მოახდენს გავლენას „პირობების“ სხვა დებულებებზე. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე „პირობების“ რომელიმე დებულების ფარგლები ფართოა რის შედეგადაც დაუშვებელია მისი აღსრულება, ეს დებულება იქნება აღსრულებული იმ მაქსიმალური ხარისხით და ფარგლებით, რამდენადაც ეს დასაშვებია კანონით.

13. შეტყობინებები

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციონერებს“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლების“ უნდა მიეწოდოთ ან შეტყობინების გამოქვეყნებით (მათ შორის, შეუზღუდავად, „ემიტენტის“ ან შესაბამისი საფონდო ბირჟის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების გზით), ან წინამდებარე „პროსპექტში“ მითითებულ „ობლიგაციების“ „ანგარიშის მწარმოებლის“ ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე შეტყობინების გაგზავნის გზით.

იმ შემთხვევაში, თუ ხდება შეტყობინების მიწოდება გამოქვეყნების ან შესაბამის ელ-ფოსტაზე გაგზავნის გზით, ნებისმიერი მსგავსი შეტყობინება ჩაითვლება სათანადოდ მიწოდებულად მისი გამოქვეყნების ან მისი ელ-ფოსტით

გაგზავნის თარიღზე, ან, თუკი შეტყობინების გამოქვეყნება ან ელ-ფოსტაზე გაგზავნა მოხდა ერთ ჯერზე მეტად, შეტყობინება სათანადოდ მიწოდებულად ჩაითვლება - მისი პირველად გასაჯაროების ან ელ-ფოსტაზე პირველად გაგზავნის თარიღზე. იმ შემთხვევაში, თუ ხდება შეტყობინების მიწოდება მისამართზე გაგზავნის გზით, ნებისმიერი მსგავსი შეტყობინება ჩაითვლება სათანადოდ მიწოდებულად მისი გაგზავნის თარიღიდან მე-4 „სამუშაო დღეს".

„ობლიგაციონერებმა" შეტყობინება უნდა გაუგზავნონ „ანგარიშის მწარმოებელს" წინამდებარე „პროსპექტში" მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, თუ "ანგარიშის მწარმოებელი" „ობლიგაციების" მფლობელს წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებენ.

ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ამ პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინების მატერიალური სახით შესაბამის მისამართზე გაგზავნის შემთხვევაში, შეტყობინება ითვლება სათანადო წესით გაგზავნილად და იგი არ საჭიროებს დამატებით ელ-ფოსტით მეშვეობით გაგზავნას.

რეგულირებადი ინფორმაციის გასაჯაროების მიზნით გამოყენებულ იქნება კანონმდებლობით განსაზღვრული რომელიმე საჯარო წყარო (https://reportal.ge/; https://gse.ge/; სსიპ – საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, „ემიტენტის" ვებ-გვერდი), რომლებზეც განხორციელდება რეგულირებადი ინფორმაციის გამოქვეყნება, მათ შორის, სებ-ის გამჭვირვალობის წესის (181/04) მე-9 მუხლით დადგენილი ვალდებულებების შესრულება:

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

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

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

დ) ინფორმაცია საერთო კრების ადგილის, დროის, დღის წესრიგისა და საერთო კრებაში მონაწილეობის მიღების უფლების შესახებ.

ე) „ემიტენტი" რეგულირებადი ინფორმაციის სხვადასხვა ტიპებისთვის, შესაბამისად გეგმავს ქვემოთ ჩამოთვლილი წყაროების გამოყენებას, რომლის ცვილების შემთხვევაში შესაბამისად უზრუნველყოფს „ობლიგაციონერთა" ინფორმირებას:

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

ე.2) სხვაინფორმაცია საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ შემთხვევებში: „ემიტენტის" ან სს „საქართველოს საფონდო ბირჟის" ვებ-გვერდი;

ე.3) კრებებთან/გადაწყვეტილებებთან და სხვა მსგავს საკითხებთან დაკავშირებული ინფორმაცია: სსიპ – საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე.

14. ტერმინთა განმარტება

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

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

„აფილირებული პირი" რომელიმე კონკრეტულ „პირთან" მიმართებით არის (ა) ნებისმიერი სხვა „პირი", რომელიც პირდაპირ ან ირიბად არის დაკავშირებული მასთან, რომელიც აკონტროლებს ან კონტროლდება პირდაპირ ან ირიბად ამ კონკრეტული „პირის" მიერ ან იმყოფება ამ „პირთან" ერთად საერთო კონტროლის ქვეშ, ან (ბ) ნებისმიერი სხვა „პირი", რომელიც არის ამ კონკრეტული „პირის" დირექტორი ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი ან ოფიცერი.

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

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

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

„სამართლიანი საბაზრო ღირებულება“ ოპერაციასთან მიმართებით არის ის ღირებულება, რომელიც მიღებული იქნებოდა დაუკავშირებელ პირებს შორის განხორციელებული კომერციული ოპერაციისას ინფორმირებულ და დაინტერესებულ გამყიდველსა (რომელზეც არავითარი იძულება ან ზეწოლა გასხვისებაზე არ ხორციელდება) და ასევე ინფორმირებულ და დაინტერესებულ მყიდველს (რომელზეც არავითარი იძულება ან ზეწოლა ყიდვაზე არ ხორციელდება) შორის.

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

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

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

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

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

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

I. ამ „პირის“ მიერ თანხების სესხების შედეგად წარმოქმნილი ყველა დავალიანება/ვალდებულებას,

II. ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რაც გამომდინარეობს ობლიგაციებიდან,თამასუქებიდან ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტებიდან,

III. ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რომელიც გამომდინარეობს აკრედიტივებიდან ან მსგავსი ინსტრუმენტებიდან (მათ შორის, ასანაზღაურებელი ვალდებულებები), მისი ჩვეული ბიზნეს- საქმიანობის ფარგლებში გამოშვებული ნებისმიერი აკრედიტივის, გარანტიის ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტის გამოკლებით,.

IV. ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას ქონების, აქტივების ან მომსახურების გადავადებული და გადაუხდელი სარეალიზაციო ფასის გადახდასთან დაკავშირებით, რომელიც არ მოიცავს „ემიტენტის“ ჩვეულ ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული სავაჭრო და სხვა 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 ნებიმიერი სავალუტო ან საპროცენტო განაკვეთის ჰეჯირების ხელშეკრულებიდან, და

IX. ნებისმიერი სხვა ოპერაციის (მათ შორის, ნებისმიერი ფორვარდული ყიდვის ან გაყიდვის ხელშეკრულებების) ფარგლებში მოზიდული თანხას, რაც ეკონომიკური ან კომერციული შინაარსით სესხის იდენტურია,

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

წმინდა ფინანსური დავალიანება ნებისმიერ პირისათვის განსაზღვრის თარიღში ნიშნავს (დუპლიკაციის გარეშე) დავალიანებას გამოკლებული ხელზე არსებული ფული.

„კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება“ ყოველ ჯერზე გულისხმობს “ემიტენტის” კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და შესაბამის ფინანსურ მაჩვენებლებს ყველა იმ პერიოდისთვის, როდესაც “ემიტენტს” ჰყავს შვილობილი საწარმო და ამზადებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას IFRS-ის მოთხოვნების შესაბამისად, ხოლო ნებისმიერი და ყველა იმ პერიოდისთვის, როდესაც ემიტენტს არ ჰყავს შვილობილი საწარმო და არ ამზადებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას IFRS-ის მოთხოვნების შესაბამისად, გულისხმობს „ემიტენტის“ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

„კონსოლიდირებული ლევერიჯი" ნიშნავს, კონკრეტულ „პირებთან“ მიმართებაში და ნებისმიერ შეფასების თარიღში, თანხას, რომელიც უტოლდება (დუბლირების გარეშე) ამ კონკრეტული „პირისა“ და მისი „შვილობილების“ (ა)„ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად გამოთვლილ “ვალდებულებას“, ასეთი „პირის“ ბოლო ხელმისაწვდომი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად.

„კონსოლიდირებული ლევერიჯის კოეფიციენტი" ნიშნავს, ნებისმიერ კონკრეტულ „პირთან“ მიმართებაში და დადგენის ნებისმიერ თარიღში, ასეთი „პირის“ „კონსოლიდირებული ლევერიჯის“ თანაფარდობას ამ თარიღში ამ „პირის“ „კონსოლიდირებულ EBITDA-სთან“, რომელიც დათვლილია უკანასკნელი 12 თვისთვის (Last Twelve Month), მითითებული „პირის“ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე (მომზადებული„ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად) დაყრდნობით, რომელიც საჯაროდ ხელმისაწვდომია, ზუსტად იმ თარიღამდე, რომელზეც ასეთი დამატებითი „ვალდებულება“ იქნა აღებული, „დისკვალიფიცირებული აქციები“ ან „პრივილეგირებული აქციები“ იქნა გამოშვებული. იმ შემთხვევაში, თუ მითითებული „პირი“ ან მისი რომელიმე „შვილობილი“ ახორციელებს, აიღებს გარანტიას, გასცემს, ანაზღაურებს, ყიდულობს, გამოისყიდის ან სხვაგვარად ანაზღაურებს რაიმე „ვალდებულებას“ან გასცემს, ყიდულობს ან გამოისყიდის „პრივილეგირებულ აქციებს“ იმ პერიოდის დაწყების შემდეგ, რომლისთვისაც ხდება „კონსოლიდირებული EBITDA-ს“ გამოთვლა და იმ თარიღზე ან თარიღამდე, რომლის დროსაც ხდება „კონსოლიდირებული ლევერიჯის კოეფიციენტის“ გაანგარიშება (შემდგომში „გაანგარიშების თარიღი“), მაშინ „კონსოლიდირებული ლევერიჯის კოეფიციენტი“ გამოითვლება შემდგომ ჩამოთვლილისთვის პროფორმა ეფექტის მიცემით - ამგვარი “ვალდებულების“ წარმოშობის, მიღების, გარანტიის, დაფარვის, გამოსყიდვის ან სხვაგვარად დაფარვის, ან „პრივილეგირებული აქციების“ გამოსყიდვის და მისგან მიღებული შემოსავლების ისე ასახვით, თითქოს ეს მოხდა შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის დასაწყისში.
ამის გარდა, „კონსოლიდირებული ლევერიჯის კოეფიციენტის“ დათვლის მიზნებისთვის:
(ა) კონკრეტული „პირის“ ან ნებისმიერი მისი „შვილობილის“ მიერ განხორციელებული ბიზნესების ან აქტივების შესყიდვები, მათ შორის შერწყმის, კონსოლიდაციის, გაერთიანების ან სხვა ბიზნეს კომბინაციების გზით და ნებისმიერი დაკავშირებული ფინანსური ტრანზაქციის ჩათვლით შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში ან ამ საანგარიშო პერიოდის შემდგომ, თუმცა არაუგვიანეს “გაანგარიშების თარიღისა“ (მისი ჩათვლით) განხორციელდება პროფორმა ეფექტით, თითქოს აღნიშნული განხორციელებულიყო აღნიშნული საანგარიშო პერიოდის პირველ დღეს და „კონსოლიდირებული EBITDA“ და „კონსოლიდირებული ლევერიჯი“ ასეთი საანგარიშო პერიოდისთვის გამოითვლება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად, პრო-ფორმა საფუძველზე;
(ბ) „კონსოლიდირებული EBITDA“-ს ნაწილი, რომელიც „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მიეკუთვნება შეწყვეტილ ოპერაციებს და ოპერაციები ან ბიზნესები (და მასში საკუთრების ინტერესები), რომლებიც განკარგულ იქნა „გაანგარიშების თარიღამდე“ - გამორიცხული იქნება;
(გ) ნებისმიერი „პირი“, რომელიც წარმოადგენდა „შვილობილს” „გაანგარიშების თარიღზე“, ამ მთელი საანგარიშო პერიოდის მანძილზე ჩაითვლება „შვილობილად“;
(დ) ნებისმიერი „პირი“, რომელიც არ წარმოადგენდა „შვილობილს” „გაანგარიშების თარიღზე“, ამ მთელი საანგარიშო პერიოდის მანძილზე არ ჩაითვლება „შვილობილად“. ამ განმარტებისა და „კონსოლიდირებული EBITDA-ს” და „კონსოლიდირებული მოგების“ განმარტებების მიზნებისათვის, პროფორმა გამოთვლები განხორციელდება კეთილსინდისიერად, „ემიტენტის“ მიერ განსაზღრული პასუხისმგებელი ფინანსური ან ბუღალტერის მიერ.

„სესხის მომსახურების კოეფიციენტი“ - ნიშნავს შემდეგი მონაცემების თანაფარდობას:
მრიცხველი: 4(თ)(II) ქვეპუნქტით განსაზღვრული პერიოდისთვის (უკანასკნელი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში), „კონსოლიდირებულ EBITDA“-ს დამატებული ცვლილება სამუშაო კაპიტალში[22], დაკლებული ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შესყიდვისთვის გადახდილი თანხები, დამატებული ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაყიდვიდან მიღებული თანხები, დაკლებული გაცემული სესხები, დაკლებული გაცემული დივიდენდები, დამატებული მიღებული სესხები, დამატებული კაპიტალის ზრდა/შემცირება.

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

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

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

"ფინანსური ხარჯები" ნიშნავს „განსაზღვრული პერიოდისთვის" (უკანასკნელი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში) შემდეგი მუხლების ჯამს: „ვალდებულებიდან" გამომდინარე პროცენტი, საკომისიო, წინსწრების საკომისიო, პრემიუმი და სხვა ფინანსური გადასახადი, რომელიც არის გადახდილი „განსაზღვრული პერიოდისთვის", მათ შორის:
a) ითვალისწინებს ფინანსური იჯარის საპროცენტო (მაგრამ არა ძირი) გადასახადს;
b) ითვალისწინებს ნებისმიერი სახის საკომისიოს, მოსაკრებელს, დისკაუნტსა და სხვა ფინანსურ გადასახადებს, რომელიც გადასახდელია მსესხებლის მიერ (და გამოკლებული ნებისმიერი ასეთი თანხები, რომლებიც გადასახდელია მსესხებლის სასარგებლოდ) საპროცენტო განაკვეთის ჰეჯირების ხელშეკრულების ფარგლებში;
c) ითვალისწინებს მსესხებლის მიერ სუბორდინირებულ სესხზე გადახდილ ნებისმიერი პროცენტის ან სხვა ფინანსურ გადახდებს;

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

„LTV კოეფიციენტი" ნიშნავს „კონსოლიდირებული ლევერიჯის" შეფარდება საინვესტიციო ქონების ღირებულებასთან.

„საინვესტიციო ქონების ღირებულება" ნიშნავს „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების" (IFRS) შესაბამისად მომზადებულ უახლეს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ საინვესტიციო ქონების ღირებულებას, ხოლო საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ, არსებობის შემთხვევაში, დამოუკიდებელი შემფასებლის შეფასების ანგარიშით განსაზღვრულ ღირებულებას. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, საინვესტიციო ქონების ღირებულება განისაზღვრება დღგ-ის გარეშე.

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

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

„მნიშვნელოვანი შვილობილი" არის „ემიტენტის" ნებისმიერი „შვილობილი":

- რომლის შემოსავლები უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისათვის" შეადგენდა „ჯგუფის" კონსოლიდირებული შემოსავლების 5%-ზე მეტს, ან რომელიც უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდის" დასრულებისას ფლობდა „ჯგუფის" კონსოლიდირებული მთლიანი აქტივებიდან 5%-ზე მეტს (უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისათვის" „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების" შესაბამისად მომზადებული „ემიტენტის" კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების მიხედვით); ან

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

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

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

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

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

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

„პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ ნიშნავს იმგვარ მოვლენას ან გარემოებას, რომელიც შეტყობინების გაგზავნის/მიღების, დროის გასვლის და/ან სერტიფიკატის/ცნობის გაცემის საფუძველზე ჩაითვლება „დეფოლტის შემთხვევად“.

„წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“ განისაზღვრება საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2020 წლის 07 ოქტომბრის №179/04 ბრძანებით დამტკიცებული „ფასიანი ქაღალდების საჯარო შეთავაზებისა და განთავსების ანგარიშის წარდგენის წესის“ შესაბამისად, მასში დროდადრო შეტანილი ცვლილებების გათვალისწინებით.

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

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

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

„არსებითად საზიანო შედეგი“ ნიშნავს არსებითად უარყოფით ცვლილებას ან არსებითად უარყოფით გავლენას: (ა) „ემიტენტის“ ან „ჯგუფის“ ბიზნესზე, ოპერაციათა შედეგებზე, ქონებაზე, (ფინანსურ თუ სხვაგვარ) მდგომარეობაზე ან პერსპექტივებზე; (ბ) „ემიტენტის“ უნარზე, შეასრულოს თავისი ვალდებულებები „ობლიგაციების“ ან „ხელშეკრულების“ შესაბამისად; ან (გ) „ობლიგაციების“ ან „ხელშეკრულების“ ნამდვილობაზე ან აღსრულებადობაზე;

„მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივები“ ნიშნავს ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით და განსაზღვრის თარიღისთვის, აღნიშნული „პირის“ და მისი კონსოლიდირებული „შვილობილების“ კონსოლიდირებულ ჯამურ აქტივებს, როგორც წარმოდგენილია აღნიშნული „პირის“ მიერ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ მიხედვით მომზადებულ და გამჟღავნებულ უახლეს ხელმისაწვდომ კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

„სააქციო კაპიტალი“ არის ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით ნიშნავს ასეთი „პირის“, ან ასეთი „პირის“ საწესდებო კაპიტალთან, კაპიტალთან ან/და წილთან/აქციებთან დაკავშირებულ, არსებულ ან მომავალში გამოშვებულ, ნებისმიერ და ყველა წილს/აქციას, უფლებას, შენატანს, შესყიდვის უფლებას, გარანტიას/ვარანტს, ოფციას ან კაპიტალთან დაკავშირებულ სხვა ტიპის უფლებას (ან ნებისმიერი ზემოაღნიშნულის ნებისმიერ ეკვივალენტს (დასახელების მიუხედავად));

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

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

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

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

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

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

„დაფარვის თარიღი“ ნიშნავს საბოლოო დაფარვის თარიღს, როცა „ემიტენტმა“ უნდა დაფაროს „ობლიგაციები“ მათი ძირითადი თანხისა და მათზე დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდით, და რომელიც განისაზღვრება „პირობების დოკუმენტით“;
„ფასიანი ქაღალდების ანგარიში“ – ანგარიში (გარდა „ემიტენტის“ ანგარიშისა), რომელსაც „ანგარიშის მწარმოებელი“ აწარმოებს და რომელზედაც ხორციელდება „ობლიგაციების“ დაკრედიტება ან დადებეტება;

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

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

„ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობა“ ნიშნავს „კანონმდებლობით“ გათვალისწინებულ იმ საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს, რომლებიც ეხება, აწესრიგებს და არეგულირებს ფასიანი ქაღალდების გამოშვებასთან, განთავსებასთან, მიმოქცევასთან დაკავშირებულ ან/და სხვა მსგავს საკითხებს.

„საინვესტიციო ქონება“ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით: 01.14.11.002.036 განთავსებულ შენობა-ნაგებობას.

„წმინდა საინჯარო ფართობი“ გულისხმობს ქვემოთ მოცემული საკადასტრო კოდების მქონე ფართების/ქონებ(ებ)ის ქვემორე ცხრილში მითითებულ კვ.მ. მოცულობებს, რომლებიც იქნება გამოყენებული „პირობების“ 4(მ) მუხლით (*„„უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობის შეზღუდვა“*) გათვალისწინებული კალკულაციის მიზნით:

#	საკადასტრო კოდები	კვ.მ
1	01.14.11.002.036.01.05.500	141.30
2	01.14.11.002.036.01.04.001ა	504.40
3	01.14.11.002.036.01.04.519	642.00
4	01.14.11.002.036.01.04.003ა	652.10
5	01.14.11.002.036.01.04.518	667.20
6	01.14.11.002.036.01.04.005ა	677.70
7	01.14.11.002.036.01.04.006ა	690.00
8	01.14.11.002.036.01.04.007	695.20
9	01.14.11.002.036.01.04.008	693.70
10	01.14.11.002.036.01.04.009	705.90
11	01.14.11.002.036.01.04.513	712.60
12	01.14.11.002.036.01.04.011	714.00
13	01.14.11.002.036.01.04.012	701.50
14	01.14.11.002.036.01.04.013	700.00
15	01.14.11.002.036.01.04.014	700.40
16	01.14.11.002.036.01.04.015	698.80
17	01.14.11.002.036.01.04.016	696.40
18	01.14.11.002.036.01.04.017	692.80
19	01.14.11.002.036.01.04.018	681.50
20	01.14.11.002.036.01.04.522	862.12
სულ		**13,229.62**

„საჯარო შეთავაზების პერიოდი“ ნიშნავს დროის მონაკვეთს „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცების შემდეგ, ამავე პროსპექტის და რელევანტური „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ფასიანი ქაღალდების შეძენა.

„შეთავაზების დასრულების თარიღი“ არის ფასიანი ქაღალდების შეთავაზების პერიოდის დასრულების თარიღი, რომელ თარიღადაც განისაზღვრება რომელიმე შემდეგი ფაქტის დადგომის თარიღი: ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების დვადის გასვლა; ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება; გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა.

„პროსპექტი“ ნიშნავს წინამდებარე პროსპექტს, მათ შორის, შეუზღუდავად, „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ ქვეთავს.

„წინასწარი პროსპექტი“ და **„საბოლოო პროსპექტი“** განისაზღვრება/განიმარტება „კანონმდებლობით“ მინიჭებული მნიშვნელობით.

„ნებადართული უზრუნველყოფა“ არის:
(ა) „წინასწარი პროსპექტის“ საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცების თარიღისთვის „ემიტენტის ქონებაზე წარმოშობილი/არსებული „უზრუნველყოფის ღონისძიება“.

(ზ) კანონის მოქმედების საფუძველზე და ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში წარმოშობილი ნებისმიერი საგადასახადო და სხვა არა-ნებაყოფლობითი უზრუნველყოფის ღონისძიებები.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ტერმინებს, რომლებიც „პირობების“ წინამდებარე ქვეთავში არ არის განმარტებული, გააჩნიათ „კანონმდებლობით“ მინიჭებული მნიშვნელობა.

15. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და იურისდიქცია

(ა) მარეგულირებელი კანონმდებლობა: „პროსპექტი“ და „ობლიგაციები“, ასევე მათგან გამომდინარე ან მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი არასახელშეკრულებო ვალდებულება, წესრიგდება და განიმარტება საქართველოს კანონდებლობის შესაბამისად.

(ბ) იურისდიქცია: საქართველოს სასამართლოებს გააჩნიათ ექსკლუზიური კომპეტენცია „პროსპექტთან“ ან „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით წარმოშობილ ნებისმიერ დავაზე (მათ შორის ნებისმიერ სარჩელზე, დავაზე ან შეუთანხმებლობაზე „პროსპექტის“ ან/და „ობლიგაციების“ გამოშვებასთან, მოქმედების შეწყვეტასთან ან ნამდვილობასთან დაკავშირებით, ან „პროსპექტიდან“ ან „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე ნებისმიერ არასახელშეკრულებო ვალდებულებებთან.

ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში

ქვემოთ მოცემული ინფორმაცია წარმოადგენს ობლიგაციებთან დაკავშირებული ძირითადი საგადასახადო საკითხების ზოგად აღწერას. შესაბამისად, აღნიშნული არ წარმოადგენს ობლიგაციებთან დაკავშირებული საგადასახადო საკითხებისა ამომწურავ შეფასებას. ობლიგაციების პოტენციურმა შემძენებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ საგადასახადო მრჩევლებთან 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) პროცენტიანი განაკვეთით. გარდა ამისა, ზემოთ მითითებული გადახდის წყაროსთან დაბეგრილი საპროცენტო შემოსავალი არ ჩაითვლება მიმღები რეზიდენტი ფიზიკური პირის ერთობლივ შემოსავალში.

საქართველოს რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ ობლიგაციებდან პროცენტის სახით მიღებული შემოსავალი იბეგრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად, მოგების განაწილებისას (15%-იანი განაკვეთით).

ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი რეზიდენტი და არარეზიდენტი ფიზიკური და არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის გათავისუფლებულია წყაროსთან გადასახადის დაკავებისგან და ის არ ჩაითვლება ობლიგაციის მფლობელის ერთობლივ შემოსავალში, თუ ობლიგაციები გამოშვებულია რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 2028 წლის 1 იანვრამდე საჯარო შეთავაზების გზით და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე არის სავაჭროდ დაშვებული (საქართველოს საფონდო ბირჟის 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 შეღავათიანი დაბეგვრის რეჟიმი გააჩნიათ და საქართველოს მთავრობის მიერ აღიარებულნი არიან ოფშორულ იურისდიქციებად, დაიბეგრება 15 პროცენტიანი 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 პროცენტიანი გადასახადის განაკვეთით იბეგრება (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 პროცენტიანი 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 საშემოსავლო 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 „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 პროცენტიანი განაკვეთით თუ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის საშუალებით, ის იქნება პასუხისმგებელი წყაროსთან შესაბამისი გადასახადების დაკავებაზე.

გამონაკლისები შეიძლება გავრცელდეს „ობლიგაციონერებზე“, 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.