

## შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„ლოპოტა“

(საიდენტიფიკაციო ნომერი: 431176817)

ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი

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

აღნიშნული დოკუმენტი განსაზღვრავს 1,000,000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების ფიქსირებული სარგებლის მქონე კუპონური ობლიგაციების შეთავაზების პირობებს. განაღდება (დაფარვის) ვადა: გამოშვებიდან 12 თვის შემდეგ. თითოეული ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებაა 1,000 აშშ დოლარი. ობლიგაციების გამოშვების თარიღია 2026 წლის 15 აპრილი.

ფასიანი ქაღალდის დასახელება:	შპს „ლოპოტას“ („ემიტენტი“, „კომპანია“) არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები („ობლიგაციები“)
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „ლოპოტა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 431176817) მისამართი: საქართველო, თელავის რაიონი, სოფელი ნაფარეული, ელ.ფოსტა: <a href="mailto:INFO@LOPOTARESORT.COM">INFO@LOPOTARESORT.COM</a> ვებ-გვერდი: <a href="http://lopotaresort.com">lopotaresort.com</a> ტელ.: +995 32 2 400 400
განთავსების აგენტის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204929961) მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7 ტელ.: (+995 32) 227 27 97 ელ.ფოსტა: <a href="mailto:info@tbccapital.ge">info@tbccapital.ge</a> ვებ-გვერდი: <a href="https://www.tbccapital.ge/ge">https://www.tbccapital.ge/ge</a>
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	საქართველოს ეროვნული ბანკი 0114 თბილისი, საქართველო, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1 ტელ.: (+995 32) 240 64 06 ელ.ფოსტა: <a href="mailto:info@nbg.gov.ge">info@nbg.gov.ge</a> ვებ-გვერდი: <a href="http://www.nbg.gov.ge">www.nbg.gov.ge</a>
ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის ნომერი	GE 2700505391 - 1 - 01
ემისიის საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი ISIN	GE 2700505391
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი:	3 აპრილი, 2026 წელი.
პროსპექტის მოქმედების ვადა	წინასწარი პროსპექტის დამტკიცებიდან 12 თვე

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

ბელმოწერილია მხს „ლოჯიკას“ სახელით

ბელმოწერი:

სახელი: ვალერი ჩეხერია

თანამდებობა: სამეთვალყურეო სამსახურის თავმჯდომარე

ბელმოწერა:

თარიღი:

  
7 აპრილი 2026

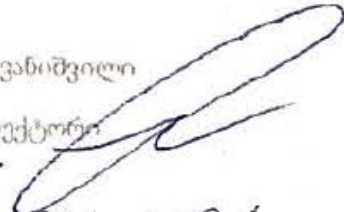
ბელმოწერი:

სახელი: გიორგი ქვენიშვილი

თანამდებობა: დირექტორი

ბელმოწერა:

თარიღი:

  
07.04.2026

ბელმოწერილია მხს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით

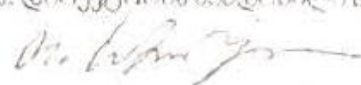
ბელმოწერი:

სახელი: თინა სიმონიშვილი

თანამდებობა: დირექტორის მხედობილი პირი

ბელმოწერა:

თარიღი:

  
7 აპრილი 2026

**ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ**

**ობლიგაციების ძირითადი მახასიათებლები:**

ობლიგაციების საპროცენტო განაკვეთი (კუპონი)	ობლიგაციების საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება მისი ნომინალური ღირებულებიდან და შეადგენს წლიურად 7.75%-ს.
ობლიგაციების ამორტიზაციის პირობები	ობლიგაციების ძირი თანხის გადახდა სრულად მოხდება ობლიგაციების დაფარვის თარიღში.
სარგებლის (პროცენტის) დარიცხვა და გადახდა	ობლიგაციებს პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების განაღდებას (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 360 დღის საფუძველზე (30/360 ISMA). ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება წელიწადში ოთხჯერ, 15 ივლისს, 15 ოქტომბერს, 15 იანვარს და 15 აპრილს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2026 წლის 15 ივლისს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ობლიგაციებთან დაკავშირებული უფლებები და შეზღუდვები	„ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ განსაზღვრულის გარდა, პროსპექტით არ არის გათვალისწინებული ობლიგაციებთან დაკავშირებული რაიმე განსაკუთრებული უფლებები და შეზღუდვები.
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა	“ობლიგაციების” პირველადი განთავსება და მეორად ბაზარზე გადაცემა/გასხვისება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობით, რომ (ა) თითოეულ ობლიგაციონერს პირველადი განთავსების ან/და მეორად ბაზარზე გადაცემის/გასხვისების შედეგად საკუთრებაში ექნება არანაკლებ 40 (ორმოცი) „ობლიგაცია“ იმ „ანგარიშის მწარმოებელთან“, რომლის მეშვეობითაც ხორციელდება ტრანზაქცია. შესაბამისად, დაუშვებელია ისეთი ტრანზაქცია, რომლის შედეგადაც „ობლიგაციონერს“ მფლობელობაში ექნება/დარჩება 40 (ორმოცი) „ობლიგაციაზე“ ნაკლები ტრანზაქციის განმახორციელებელ „ანგარიშის მწარმოებელთან“, გარდა სრულად გასხვისების შემთხვევისა, როდესაც მყიდველი ინვესტორის საკუთრებაში გადადის ან რჩება 40-ზე მეტი „ობლიგაცია“ და (ბ) აკრძალულია „ობლიგაციების“ თანასაკუთრება, ე.ი. ერთი „ობლიგაცია“ შესაძლოა განთავსდეს მხოლოდ ერთ „ინვესტორზე“.
გამოსყიდვის ოფცია	„ემიტენტს“ გააჩნია გამოსყიდვის ოფცია (Call Option):  „ემიტენტს“ არ ექნება ობლიგაციების გამოსყიდვის უფლება ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან 12 (თორმეტი) თვის მანძილზე. გამოშვების თარიღიდან 12 (თორმეტი) თვის შემდეგ, ნებისმიერ დროს „ემიტენტს“ უფლება ექნება გამოისყიდოს ობლიგაციები გამოსყიდვის ფასად, რომელიც შეადგენს ნომინალური ღირებულების 100.50%-ს 12 თვის შემდეგ. გამოსყიდვის შემთხვევაში, ობლიგაციების გამოსყიდვა მოხდება სრულად ან ნაწილობრივ (იხილეთ პროსპექტის თავი „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ – 7 (გ.) ქვეპუნქტი „გამოსყიდვის ოფცია“).
ემიტენტის / ობლიგაციების საკრედიტო რეიტინგი	„ემიტენტს“ არ აქვს მინიჭებული საკრედიტო რეიტინგი.
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხის და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება - 2027 წლის 15 აპრილს.

ცენტრალური დეპოზიტარის საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ: 204935400) მისამართი: თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის 71. მე-10 ბლოკი ტელეფონი: (+995 32) 2 50 02 11 ელ. ფოსტა: <a href="mailto:info@gcsd.ge">info@gcsd.ge</a>
სავაჭროდ დაშვება	„ემიტენტმა“ შესაძლოა ობლიგაციების განთავსების შემდგომ განაცხადით მიმართოს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ან/და „თბილისის საფონდო ბირჟას“ ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე.  მენეჯმენტის შეფასებით, ბირჟის ლისტინგში დაშვებისთვის „კომპანია“ აკმაყოფილებს ყველა პირობას (საკუთარი კაპიტალის მოცულობა გამოშვებული ფასიანი ქაღალდების რაოდენობა და ა.შ).  საქართველოს საფონდო ბირჟის ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე: <a href="#">GSE   Listing Rules</a>  თბილისის საფონდო ბირჟის ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე: <a href="#">TSE Listing Rules</a>
ობლიგაციების კლასი და სტატუსი	ობლიგაციები წარმოადგენს „კომპანიის“ არაუზრუნველყოფილ, არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. ყველა ობლიგაციას აქვს თანაბარი, იდენტური სამართლებრივი სტატუსი, ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე.
დივიდენდების პოლიტიკა	გთხოვთ, გაეცნოთ კომპანიის დივიდენდის გაცემის პოლიტიკას, რომელიც აღწერილია პროსპექტის ქვეთავში - „დივიდენდის პოლიტიკა“.

**ინფორმაცია შეთავაზების შესახებ:**

შეთავაზება	1,000,000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით 15 აპრილი, 2027 წელი.
ობლიგაციების განთავსების მინიმალური მოცულობა	40 ობლიგაცია
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი).
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	1,000 (ათასი) აშშ დოლარი.
ობლიგაციების რაოდენობა	1,000 (ათასი) ცალი.
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	1,000,000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარი.
გამოშვების ფასი	ობლიგაციის ნომინალური ღირებულების 100%.
ემისიის დამტკიცების შესახებ სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომის ოქმი, აქციონერისა და დირექტორატის გადაწყვეტილებები	ობლიგაციების ემისია ავტორიზებულ იქნა 2026 წლის 31 მარტს პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებით.
ობლიგაციის გამოშვების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება 2026 წლის 15 აპრილს.
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების თარიღი	ნებისმიერი თარიღი ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, როდესაც ხდება ობლიგაციის განთავსება გადავადებული განთავსების ფასით.
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების ფასი	ობლიგაციების ნომინალურ ღირებულებას დამატებული ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების გადავადებულ განთავსების თარიღამდე დარიცხული სარგებელი.
შეთავაზების პერიოდის თარიღი	დროის მონაკვეთი „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცებიდან „შეთავაზების დასრულების თარიღამდე“.
შეთავაზების დასრულების თარიღი	შეთავაზების პერიოდის დასრულების თარიღად განისაზღვრება ისეთი თარიღი, რომელზეც დადგება ერთ-ერთი შემდეგი ფაქტი: ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების ვადის გასვლა; ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება; გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა.
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2027 წლის 15 აპრილს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.

<p>ფასიანი ქაღალდების რეგისტრაცია კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუნარიანობის/გაკოტრების შემთხვევაში</p>	<p>„ემიტენტის“ გადახდისუნარიანობის/ გაკოტრების შემთხვევაში, ობლიგაციონერები ჩაითვლებიან არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებად და დაკმაყოფილებიან გადახდისუნარიანობის მასიდან, როგორც არაუზრუნველყოფილი კრედიტორები. „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რეგისტრაცია შემდეგია:</p> <p>ა) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; და საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს, ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს);</p> <p>ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუნარიანობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ მოვალის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები;</p> <p>გ) პრეფერენციული მოთხოვნები;</p> <p>დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები;</p> <p>ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუნარიანობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ (არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების) კატეგორიას მიეკუთვნება ობლიგაციონერთა მოთხოვნები.</p> <p>დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ ვრცლად „პროსპექტის“ ქვეთავებში „ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ რომლებიც სპეციფიურია შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისთვის“ და „ინფორმაცია ფასიანი ქაღალდების კაპიტალის სტრუქტურაში ცვლილებებისა და გადახდისუნარიანობის/ გაკოტრების შემთხვევის შესახებ“ „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის 104-ე და 105-ე მუხლები.</p>
<p>კალკულაციის და გადახდის აგენტი</p>	<p>შპს „თიბისი კაპიტალი“ (ს/ნ: 204929961)</p>
<p>დეფოლტი</p>	<p>თუ ადგილი ექნება „დეფოლტის შემთხვევას“ ობლიგაციონერებს შეუძლიათ პროსპექტით განსაზღვრული პირობებით მიმდინარე მოთხოვნები გამოაცხადონ ვადამოსულად და მოითხოვონ „ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა</p>

	(იხილეთ პროსპექტის თავი „ <i>ობლიგაციების გამოშვების პირობები</i> “ – 10 ქვეპუნქტი „ <i>დეფოლტის შემთხვევები</i> “).
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება	„ემიტენტი“ შეთავაზებიდან მიღებულ წმინდა სახსრებს სრულად გამოიყენებს სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის; დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ სექცია „ <i>შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება</i> “.
წმინდა სახსრები	გამოშვებული ობლიგაციების სრულად განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციებიდან მიღებული წმინდა სახსრები (მართვის, განთავსების საკომისიოების და ლისტინგის ხარჯების გამოკლების შემდეგ, თუმცა სხვა ხარჯების გამოკლებამდე) არ იქნება გამოშვებული ობლიგაციების მთლიანი ნომინალური ღირებულების 98.5%-ზე ნაკლები.
რეალიზაციის და გასხვისების შეზღუდვები	ობლიგაციების შეთავაზება მოხდება მხოლოდ საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა.
იურისდიქცია	„პროსპექტიდან“ გამომდინარე და მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა გადაწყდება საქართველოს საერთო სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით, წინამდებარე „პროსპექტით“ განსაზღვრული წესით.
ობლიგაციების განთავსების ხელშეკრულების ძირითადი პირობები	ხელშეკრულება ავალდებულებს განთავსების აგენტს უზრუნველყოს ობლიგაციების განთავსება მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე. განთავსების აგენტის მოვალეობაა დაეხმაროს „ემიტენტს“ ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტების მომზადებაში (მათ შორის ობლიგაციების ემისიის პროსპექტი), შეასრულოს განთავსების აგენტის ფუნქცია და „კომპანიას“ გაუწიოს ობლიგაციების გამოშვებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები.
განთავსების საკომისიო	განთავსებასა და შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა საკომისიოები არ აღემატება განთავსებული ობლიგაციების 1.5%-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

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც აფილირებულია განთავსების აგენტთან (განთავსების აგენტი სს „თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანიაა). ამავდროულად, განთავსების აგენტს და სს „თიბისი ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულებას (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) საერთო მენეჯმენტი მართავს. აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტსა და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტსა და სს „თიბისი 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 „თიბისი ბანკს“, ასევე ყველა ინვესტორს მოექცეს თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;

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

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

დამტკიცებულია საქართველოს  
ეროვნული ბანკის მიერ:

დამტკიცების თარიღი:

Ekaterine  
Mikabadze  
01017014956

Digitaly signed by  
Ekaterine  
Mikabadze  
Date: 2026.04.08  
17:27:47

8 აპრილი, 2026 წელი



## შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ლოპოტა“

(საიდენტიფიკაციო ნომერი: 431176817)

### არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციების ემისიის პროგრამის პროსპექტი

20,000,000 (ოცი მილიონ) დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების პირდაპირი, არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი, გამოსყიდვის უფლების მქონე ობლიგაციები (შემდგომში „ობლიგაციები“), გამოშვებული ერთი ან რამდენიმე ემისიით. თითოეული ემისიისთვის (ყოველი ემისიის ფარგლებში „ობლიგაციების“ გამოშვების თარიღი დაზუსტდება შესაბამის შეთავაზების დოკუმენტში) თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) ერთეული შესაბამის ვალუტაში; შესაბამისი ემისიის ვალუტა დაზუსტდება მისი „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ და შესაძლოა იყოს ერთ-ერთი შემდეგთაგანი: ევრო ან აშშ დოლარი. ევროსა და აშშ დოლარის ობლიგაციების ემისია მოხდება ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებად. თითოეული ემისიისთვის ფასი შეადგენს ნომინალური ღირებულების 100%-ს (ასი პროცენტი); ობლიგაციების გამოშვების დეტალური პირობები, როგორცაა 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) კვარტალური; გ) ნახევარწლიური; ვადიანობა განისაზღვრება როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: 1) 1 წლიანი; 2) 2 წლიანი; 3) 3 წლიანი; 4) 4 წლიანი; 5) 5 წლიანი.

ობლიგაციების ნომინალურ ღირებულებაზე დასარიცხი პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი დგინდება პოტენციური ინვესტორებისათვის ობლიგაციების შეთავაზების პროცესში, ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან / პირობებიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად). პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი უნდა იყოს შესაბამის „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტში“ (რომელიც მიეწოდება პოტენციურ ინვესტორებს შეთავაზების პროცესში) მითითებული ზღვრის ფარგლებში. თითოეული საჯარო შეთავაზების ფარგლებში, დაუშვებელია შეთავაზების (Book-building-ის) დაწყება, „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის წარდგენისა და აღნიშნული დოკუმენტის გასაჯაროების გარეშე. ამასთან, წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით განსაზღვრულ ფარგლებში საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ საბოლოო პროსპექტში ასახვას.

შპს „ლოპოტა“ (შემდგომში „კომპანია“, „ლოპოტა“ ან „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, რომელსაც შეეძლო მნიშვნელოვანი გავლენა მოეხდინა ინფორმაციის უტყუარობასა და სისრულეზე.

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 „ლოპოტა“ (სსნ: 431176817)

პასუხისმგებელი პირის განცხადება

პასუხისმგებელი პირი აცხადებს, რომ: „ემიხის პროსპექტით წარმოდგენილ ინფორმაციაში შესულია მისთვის ცნობილი ყველა არსებითი ფაქტი და მისი შეფასებით ადგილი არ ჰქონია ისეთი ინფორმაციის გასაუქვებას, რაც გავლენას მოახდენდა პროსპექტის შინაარსზე“.

ჯელსიწერილია შპს „ლოპოტას“ სახელით:

ხელმოწერილი:

სახელი: ვალერი ჩუხერია

თანამდებობა: სამეთვალყურეო სამსახურის თავმჯდომარე


ხელმოწერა: 

თარიღი: 31.03.2026

ხელმოწერილი:

სახელი: გიორგი ქვეანიშვილი

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა: 31.03.2026 

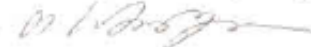
თარიღი:

ჯელსიწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ხელმოწერილი:

სახელი: თინა სიმონიშვილი

თანამდებობა: დირექტორის მინდობილი პირი

ხელმოწერა: 

თარიღი: 31.03.2026

## მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ინვესტორთათვის:

**ამ დოკუმენტის კითხვის გაგრძელებამდე, პოტენციური ინვესტორი ჯერ უნდა გაეცნოს წინამდებარე დათქმას.**

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

### **პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:**

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

### **პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:**

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

მოცემული შეთავაზების მიზნებისთვის, განთავსების და კალკულაციისა და გადახდის აგენტი მოქმედებს ექსკლუზიურად „ემიტენტისთვის“, ის არ წარმოადგენს არცერთ სხვა პირს მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით და არ მიიჩნევს არცერთ სხვა პირს (მიუხედავად იმისა, ამგვარ პირს მიღებული აქვს თუ არა წინამდებარე პროსპექტი) თავის კლიენტად მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, განთავსების და კალკულაციისა და გადახდის აგენტი არ არის ვალდებული გაუწიოს ვინმეს, გარდა „კომპანიისა“, მომსახურება ან მისცეს რჩევა შეთავაზებასთან ან წინამდებარე დოკუმენტში მითითებულ რაიმე ოპერაციასთან ან გარიგებასთან დაკავშირებით.

წინამდებარე პროსპექტი არ წარმოადგენს და ვერ იქნება გამოყენებული შეთავაზების მიზნით 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 (i) განთავსების აგენტს - შპს „თიბისი კაპიტალს“: (ს/ნ 204929961), მის: საქართველო, თბილისი 0102, მარჯანიშვილის N7, ტელ: (+995 32) 277-27-33; ელ-ფოსტა: [info@tbccapital.ge](mailto:info@tbccapital.ge) (შემდგომში „განთავსების აგენტი“) და (ii) „ემიტენტს“ - შპს „ლოპოტა“, რომ ინვესტორი (ა) იმყოფება ამერიკის შეერთებული შტატების ფარგლებს გარეთ და არ არის ამერიკის მოქალაქე (აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის „S“ რეგულაციით განსაზღვრული მნიშვნელობით) და (ბ) იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, და (გ) 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 პირი არ იქნება რაიმე სახით ვალდებული ან პასუხისმგებელი (i) ელექტრონული და ნაბეჭდი ფორმატით გავრცელებული პროსპექტის ვარიანტებს შორის არსებულ რაიმე სხვაობაზე ან/და კომპიუტერული პროგრამის ვირუსებისაგან ან (ii) სხვა დამაზიანებელი ელემენტებისაგან დაცვაზე, რაც შესაძლოა გამოწვეულ იქნას ელექტრონული ფორმატით დოკუმენტების მიწოდებით განპირობებული ცვლილებით მათი გადაგზავნის პროცესში. პროსპექტზე წვდომის განხორციელებით, ინვესტორი თანხმობას აცხადებს მის ელექტრონული ფორმით მიღებაზე.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, უპირატესობა ენიჭება „საქართველოს ეროვნული ბანკის“ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებულ/გასაჯაროებულ პროსპექტს.

პროსპექტის წარდგენიდან მის დამტკიცებამდე „კომპანიის“ ოპერაციებში არსებითი (მატერიალური) ცვლილება არ მომხდარა.

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: 2026.04.03  
15:47:28

3 აპრილი, 2026 წელი.

## სარჩევი

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა .....	9
შესავალი .....	9
ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ .....	12
კომპანიის სტრატეგია.....	14
მოკლე ინფორმაცია სექტორთან დაკავშირებით .....	14
ემიტენტის ორგანიზაციული სტრუქტურა.....	16
ემიტენტის მენეჯმენტი და ჯგუფის ძირითადი მმართველი გუნდი.....	16
ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები.....	18
ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები .....	21
მიღებული სახსრების გამოყენება.....	29
მოკლე ინფორმაცია ემიტენტის ბიზნესისა და შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი მატერიალური რისკ ფაქტორების შესახებ .....	30
რისკის ფაქტორები .....	33
1. ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ემიტენტის საქმიანობისთვის.....	36
2. ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ რომლებიც სპეციფიურია ინდუსტრიასა და ეკონომიკისათვის.....	44
3. ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ რომლებიც სპეციფიურია შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისთვის.....	55
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება.....	60
ძირითადი საქმიანობა.....	60
კომპანიის მიმოხილვა და ისტორია .....	61
მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა.....	64
ორგანიზაციული სტრუქტურა.....	66
ძირითადი მომხმარებლები და მომწოდებლები.....	67
მნიშვნელოვანი კონტრაქტები .....	67
სტრატეგია და ამოცანები.....	68
ბიზნეს პროცესისა და ხარისხის კონტროლის პროცედურები .....	70
კომპანიის საქმიანობაში გამოყენებული რესურსები და ტექნოლოგიები .....	71
მარკეტინგული პროგრამა .....	72

ინვესტიციები.....	74
სასამართლო დავები.....	75
დაზღვევა .....	75
კონკურენტული პოზიცია .....	75
ინდუსტრიის აღწერა .....	76
საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა.....	88
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	89
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....	97
კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება.....	106
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	107
ფინანსური რისკების მართვა.....	110
კაპიტალიზაცია და დავალიანება.....	114
მარეგულირებელი გარემო .....	121
მარეგულირებელი კანონმდებლობის აღწერა .....	121
ზოგადი მიმოხილვა .....	121
ანგარიშვალდებულ საწარმოსთან დაკავშირებული მოთხოვნები.....	121
კონკურენციის არამართლზომიერი შეზღუდვის ამკრძალავი რეგულაციები .....	122
შრომითი რეგულაციები .....	123
შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების მართვის წესები .....	124
გადახდისუუნარობის შესახებ კანონმდებლობა .....	124
მომხმარებელთა უფლებები .....	125
მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი.....	126
საერთო კრება (პარტნიორთა კრება).....	126
სამეთვალყურეო საბჭო .....	130
აუდიტის კომიტეტი .....	132
ხელმძღვანელი ორგანო .....	133
დივიდენდების პოლიტიკა .....	134
თანამშრომლები .....	134
ანაზღაურება და ბენეფიტები .....	134
ინტერესთა კონფლიქტზე განაცხადი.....	134
საჩივრის შესახებ განცხადება .....	134
დაკავშირებული მხარის გარიგებები .....	135

სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული დოკუმენტების ჩამონათვალი .....	135
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა.....	137
ობლიგაციების გამოშვების პირობები .....	147

**პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა**

**შესავალი**

ფასიანი ქალაქის დასახელება:	შპს „ლოპოტა“ არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „ლოპოტა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 431176817) <b>მისამართი:</b> საქართველო, თელავის რაიონი, სოფელი ნაფარეული <b>ელ.ფოსტა:</b> <a href="mailto:INFO@LOPOTARESORT.COM">INFO@LOPOTARESORT.COM</a> <b>ვებ-გვერდი:</b> <a href="http://lopotaresort.com">lopotaresort.com</a> <b>ტელ.:</b> +995 32 2 400 400
განთავსების აგენტის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204929961) <b>მისამართი:</b> ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7 <b>ელ. ფოსტა:</b> <a href="mailto:info@tbccapital.ge">info@tbccapital.ge</a> <b>ვებ-გვერდი:</b> <a href="http://www.tbccapital.ge">www.tbccapital.ge</a> <b>ტელ.:</b> +995 32 227 27 33
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	საქართველოს ეროვნული ბანკი <b>მისამართი:</b> 0114 თბილისი, საქართველო, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1 <b>ელფოსტა:</b> <a href="mailto:info@nbg.gov.ge">info@nbg.gov.ge</a> <b>ვებ-გვერდი:</b> <a href="http://www.nbg.gov.ge">www.nbg.gov.ge</a> <b>ტელ.:</b> (995 32) 240 6406
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი:	3 აპრილი, 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, 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 ქალაქებში;

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 ქალაქების ბაზრის კანონმდებლობის შესაბამისად, პროსპექტში წარმოდგენილი ინფორმაცია უნდა იყოს ამომწურავი, ასახავდეს კომპანიასთან, მის საქმიანობასთან, გამოსაშვებ ფასიან ქალაქებთან დაკავშირებულ ყველა არსებით ინფორმაციას, იყოს გადმოცემული მოკლედ, გასაგები ენით და იძლეოდეს მისი მარტივად გაანალიზების საშუალებას. კომპანიის ან/და განთავსების აგენტის მიერ შეთავაზებასა და განთავსებასთან

დაკავშირებით მოწოდებული რაიმე/ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია არ არის გამიზნული ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდებასთან დაკავშირებული რისკების სრულფასოვნად ან დამოუკიდებლად შეფასებისათვის. ყველა ინვესტორმა თავად უნდა შეაფასოს შესაბამისი პოტენციური რისკები. გარდა ამისა, ინვესტორმა შესაძლოა დაკარგოს მთლიანი ინვესტირებული თანხა ან მისი ნაწილი.

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

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

არც „კომპანია“ და არც განთავსების აგენტი არ აკეთებენ არანაირ განცხადებას და არ იძლევიან რაიმე გარანტიას ობლიგაციების პოტენციური ან ფაქტური მყიდველების მიმართ, ამ უკანასკნელთა მიერ „ობლიგაციებში“ ინვესტირების კანონიერების შესახებ რომელიმე საინვესტიციო ან მსგავსი კანონმდებლობის მიხედვით, რომელსაც ექვემდებარება ან შესაძლოა დაექვემდებაროს ამგვარი მყიდველი.

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

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

### **გაფრთხილება**

ობლიგაციების ემისიის პროსპექტი მარტივი დოკუმენტი არ არის და შესაძლებელია რთული იყოს ინვესტორისთვის ამ პროსპექტით შეთავაზებული პროდუქტის სწორად აღქმა და შეფასება. ნებისმიერი საინვესტიციო გადაწყვეტილებების მიღებისას ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ საკუთარ ანალიზს „კომპანიასთან“, „ობლიგაციებთან“, შემთავაზებულ 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 (ქართული ლარი ან აშშ დოლარი) განსხვავდება იმ ვალუტისაგან, რომელშიც ინვესტიციებს იზიდავს ან ახორციელებს პოტენციური ინვესტორი;
- IV. შეეძლოს „ობლიგაციების“ შეთავაზების პირობების სრულყოფილი გაგება და ის უნდა იცნობდეს შესაბამისი ფინანსური ბაზრის მახასიათებლებს;
- V. გააჩნდეს შესაძლებლობა შეაფასოს (თავად ან ფინანსური მრჩევლის დახმარებით) ეკონომიკური, საპროცენტო განაკვეთის და სხვა ფაქტორების შესაძლო განვითარების სცენარები, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს მის ინვესტიციებზე და შესაბამისი რისკის აღების შესაძლებლობაზე.

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

### **პასუხისმგებელი პირის განცხადება**

პასუხისმგებელი პირი აცხადებს, მესამე მხარის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის გამოყენებისას, 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

„კომპანიის“ იურიდიული და კომერციული დასახელება არის შპს „ლოპოტა“, სამართლებრივი ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომერი: 431176817, იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი: საქართველო, თელავის რაიონი, სოფელი ნაფარეული, რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო, მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა, დაარსების თარიღი: 2016 წლის 27 დეკემბერი.

სასტუმრო კომპლექსი ლოპოტა ადგილობრივ და საერთაშორისო მომხმარებლებს მომსახურებას უწევს 2008 წლიდან. 2016 წლამდე კომპლექსი წარმოადგენდა საოჯახო სასტუმროს და მისი ოპერირება ხდებოდა სხვა იურიდიული პირის ფორმით. 2016 წლის 27 დეკემბერს დაფუძნდა შპს „ლოპოტა“, რომელმაც საოპერაციო საქმიანობა დაიწყო 2017 წლის მარტიდან.

კომპანია ადგილობრივ და საერთაშორისო მომხმარებლებს სთავაზობს სამ ძირითად პროდუქტს/სერვისს, რაც მოიცავს სასტუმრო ნომრების გაქირავებას, კვებისა და სასმელების მომსახურებას, გასართობ და სარელაქსაციო აქტივობებს.

კომპანია წარმოადგენს ერთ-ერთ წამყვან ქართულ სასტუმრო ბრენდს, ემსახურება როგორც ინდივიდუალურ, ასევე კორპორატიულ მომხმარებლებს, მის ძირითად კონკურენტულ უპირატესობას წარმოადგენს კომპლექსის მულტიფუნქციურობა, მომსახურების მაღალი ხარისხი და ის უნიკალური, ქართულ ტრადიციებსა და კულტურაზე დაფუძნებული გამოცდილება რასაც ადგილობრივი და უცხოელი დამსვენებელი კომპლექსის სტუმრობისას იღებს.

სასტუმროს ოთახების საშუალო წლიური დატვირთულობის მაჩვენებლები და გაქირავებული ნომრების რაოდენობა პერიოდების მიხედვით მოცემულია ცხრილში:

	სექტემბერი 2025*	2024	2023
დატვირთულობის მაჩვენებელი	48%	52%	55%
გაქირავებული ნომრების რაოდენობა	57,091	52,989	46,453

\*მაჩვენებლები მოცემულია ბოლო 12 თვის მონაცემებზე დაყრდნობით

სასტუმროს ნომრის საშუალო დღიური ღირებულება (ADR) პერიოდებისა და ვალუტების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში (აშშ დოლარსა და ლარში):

	სექტემბერი 2025*	2024	2023
ADR (აშშ დოლარში)	\$ 176	\$ 153	\$ 141
ADR (ლარში)	₾ 480	₾ 430	₾ 380

\*ADR მოცემულია ბოლო 12 თვის მონაცემებზე დაყრდნობით

## კომპანიის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა:

### 2008-2012 წლები

2008 წელს დაარსდა სასტუმრო „ლოპოტა ლეიქ რიზორტი“, რომელიც თავდაპირველად ფუნქციონირებდა როგორც მცირე საოჯახო ტიპის სასტუმრო კომპლექსი, ამ წლებში აშენდა პირველი სასტუმრო შენობა და ტბის მიმდებარედ მოხდა მცირე ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

### 2013-2016 წლები

2016 წლის 27 დეკემბერს დაფუძნდა შპს „ლოპოტა“, როგორც დამოუკიდებელი იურიდიული პირი და სასტუმროს საოპერაციო საქმიანობის მმართველი. კომპლექსის განვითარებაში მნიშვნელოვანი როლი ჰქონდა „საპარტნიორო ფონდის“ ჩართულობას, რის შედეგადაც განხორციელდა ლოპოტას კომპლექსის განვითარების მეორე ფაზა, რომელიც მოიცავდა:

- 84-ოთახიანი ახალი კორპუსის მშენებლობას;
- ადმინისტრაციული შენობისა;
- ღია და დახურულ აუზებს;
- 600-მდე სტუმარზე გათვლილ შვედურ რესტორანს.

## 2017 წელი

2017 წლიდან სასტუმრო კომპლექსი გადავიდა სრულ საოპერაციო ფაზაში, ასევე აშენდა დამატებითი საცხოვრებელი კორპუსი და განახლდა საერთო ინფრასტრუქტურა (რესტორნები, აუზი, რეკრეაციული ზონა).

## 2018 წელი

2018 წელს სასტუმრო კომპლექსს დაემატა ახალი საცხოვრებელი ბლოკი და სპა ცენტრი, გაფართოვდა კვების ობიექტები და ტექნიკური ინფრასტრუქტურა, კომპლექსის განუყოფელ ნაწილად იქცა „მატო ბუერა“ და მისი მეღვინეობა.

ასევე, კომპანიამ დაწერა მენეჯერული აღრიცხვის სისტემა, რამაც მნიშვნელოვნად გააუმჯობესა ფინანსური გამჭვირვალობა, ხარჯების კონტროლი და საოპერაციო ანალიზი.

## 2020 წელი

COVID-19-ის პანდემიამ დროებით გამოიწვია ოპერაციების შემცირება, თუმცა კომპანიამ მოახერხა საქმიანობის შენარჩუნება შიდა ტურიზმზე ფოკუსირებით, ამავ პერიოდში კომპანიამ მოახერხა საოპერაციო ხარჯების ოპტიმიზაცია.

## 2021 წელი

განხორციელდა დამატებითი ინვესტიცია, აშენდა ახალი 51 ნომრიანი კორპუსი, აზიური რესტორანი და სპორტული ინფრასტრუქტურა.

## 2022-2024 წლები

სასტუმროს ინფრასტრუქტურა გაიზარდა 311 ნომრამდე, მნიშვნელოვნად გაიზარდა უცხოელი სტუმრების წილი კომპლექსის მომხმარებლებში, განახლდა 2017 წლამდე აშენებული სასტუმრო კორპუსები. კომპანიამ გააძლიერა საოპერაციო მენეჯმენტი და შეიმუშავა KPI-სა და ანალიტიკურ ანგარიშგებაზე დაფუძნებული მართვის სისტემა.

## 2025 წელი

2025 წელს დასრულდა ახალი (მე-16) კორპუსის მშენებლობა, სრულად განახლდა 2018 წელს აშენებული ნომრები და ყველა მათგანი გახდა პრემიუმ კლასის, აგრეთვე კომპანიამ განახორციელა მნიშვნელოვანი ტექნოლოგიური და საოპერაციო განახლებები:

- განახლდა სასტუმროს საოპერაციო მართვის პროგრამა;
- დაინერგა 'Task Manager' სისტემა, რომელიც აერთიანებს დავალებების განაწილებას, შესრულების მონიტორინგსა და დეპარტამენტების შიდა კომუნიკაციას;
- დაიწყო ახალი პროექტის - 'Lopota Event Hall'-ის დიზაინისა და მშენებლობის ფაზა, რომელიც მიზნად ისახავს 700 სტუმარზე გათვლილი მრავალფუნქციური სალონისმიებო ცენტრის შექმნას;
- მნიშვნელოვნად გაიზარდა კორპორატიული ტურიზმის სეგმენტის წილი კომპანიის შემოსავლებში.

გარდა ამისა, მოხდა ორგანიზაციული სტრუქტურის რეორგანიზაცია, შპს ლოპოტას (ს/ნ: 431165240) შპს ლოპოტა ტურს სერვისის (ს/ნ: 431165972) და შპს ლოპოტა ინვესტიმენტის (ს/ნ: 431176808) შერწყმის შედეგად შეიქმნა კომპანია შპს „ლოპოტა“ (ს/ნ: 431176817) - ობლიგაციების ემიტენტი.

## კომპანიის სტრატეგია

შპს „ლოპოტა“ საკუთარ ბიზნესს ავითარებს სტრუქტურირებული გეგმით, რომელიც ეფუძნება სასტუმრო ინდუსტრიის გლობალურ ტენდენციებს, რეგიონალურ ეკონომიკურ დინამიკასა და მდგრადი განვითარების პრინციპებს.

კომპანიის მოკლევადიანი სტრატეგია მიზნად ისახავს საოპერაციო ეფექტურობის, ტექნოლოგიური ინტეგრაციისა და ფინანსური სტაბილურობის გაძლიერებას, მომხმარებლის გამოცდილებისა გაუმჯობესებისა და გარემოსდაცვითი პასუხისმგებლობის ზრდასთან ერთად. კომპანიის მოკლევადიანი სტრატეგიისა და ამოცანების მთავარი მიმართულებებია:

1. ბიზნეს ტურიზმის სეგმენტის გაფართოება
2. მომსახურების ხარისხის სტანდარტიზაცია
3. მდგრადი განვითარების სტრატეგიის მომზადება
4. ციფრული ტრანსფორმაცია და კომუნიკაციის მოდერნიზაცია

კომპანიის გრძელვადიანი სტრატეგია ორიენტირებულია რეგიონალურ გაფართოებაზე, ESG სტანდარტების დანერგვასა და ინოვაციურ ტექნოლოგიებზე (ხელოვნური ინტელექტის ინტეგრაციაზე):

1. სასტუმრო ბრენდის გაფართოება რეგიონალურ დონეზე
2. ინოვაციური ტექნოლოგიები და ხელოვნურ ინტელექტზე დაფუძნებული ანალიტიკა
3. მდგრადი განვითარების სტრატეგიის სრული ინტეგრაცია
4. ფინანსური მდგრადობა და შემოსავლის დივერსიფიცირება

კომპანიის სტრატეგიის ნაწილია შეინარჩუნოს მაღალი სოციალური კორპორატიული პასუხისმგებლობის კულტურა და აქტიურად ჩაერთოს სხვადასხვა კორპორაციული სოციალური პასუხისმგებლობის (CSR) პროექტებში. კომპანიის საქმიანობა ემყარება პრინციპს მდგრადი და პასუხისმგებლიანი ბიზნესის ოპერირებით, წვლილი შეიტანოს ქვეყნის მდგრად განვითარებაში.

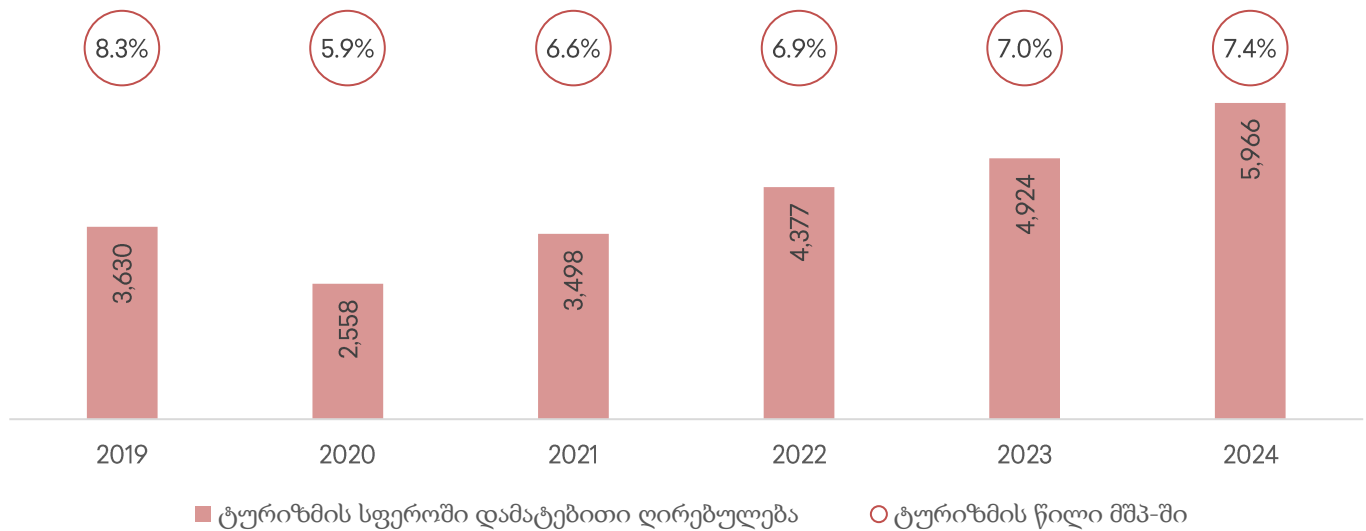
## მოკლე ინფორმაცია სექტორთან დაკავშირებით

საქართველოს ტურიზმის სექტორმა მნიშვნელოვანი ზრდა განიცადა 2015-2019 წლებში. საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობა სტაბილურად იზრდებოდა მანამ, სანამ ინდუსტრია 2020 წელს პანდემიის დაწყების შემდეგ უპრეცედენტო გამოწვევების წინაშე აღმოჩნდა, რაც განპირობებული იყო საზღვრების ჩაკეტვით და საერთაშორისო მიმოსვლის თითქმის სრულად შეჩერებით. შედეგად, საქართველოს ტურიზმის ინდუსტრიამ მნიშვნელოვანი დანაკარგები განიცადა: 2020 წელს საერთაშორისო ვიზიტორების რიცხვი შემცირდა 80.4%-ით (წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია), ხოლო ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები 83.4%-ით.

ტურიზმის სფეროში დამატებითი ღირებულება (რაც გულისხმობს ტურიზმის სექტორში შექმნილ მთლიან ღირებულებას) პანდემიიდან გამოწვეული შემცირებიდან სწრაფად აღდგა და 2020 წელს 2.6 მლრდ ლარიდან, 2024 წელს 6 მლრდ ლარამდე გაიზარდა.

მიუხედავად იმისა, რომ ტურიზმის წილმა მშპ-ში 2019 წელს პიკს (8.4%) მიაღწია და სრულად არ აღდგენილა, მისი წილი კვლავ მაღალია და 7-7.4% ფარგლებში მერყეობს, რაც ადასტურებს, რომ ტურიზმი საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთ ძირითად მამოძრავებელ ძალად რჩება.

## გრაფიკი #1. ტურიზმის სფეროში დამატებითი ღირებულება და წილი მშპ-ში, მლნ ლარი



წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

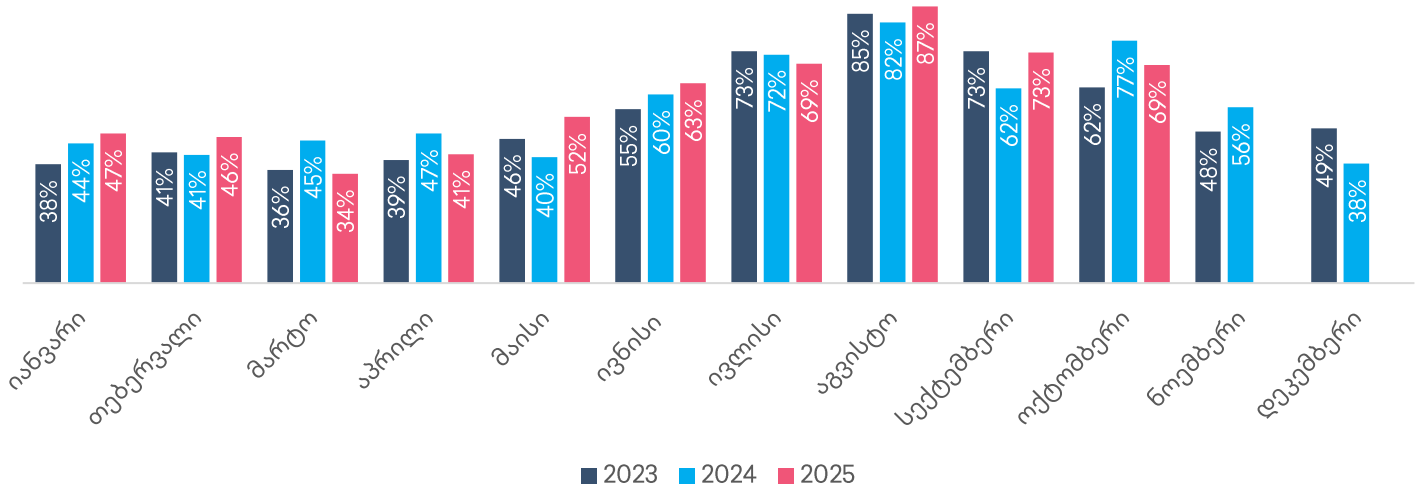
2025 წლის მესამე კვარტალში დიდ ბრენდირებულ სასტუმროებში დატვირთულობის მაჩვენებელი გაუმჯობესდა. დატვირთულობა 2024 წლის სექტემბერთან შედარებით 4 პროცენტული პუნქტით გაიზარდა. 2025 წლის პირველ 10 თვეში საშუალო დატვირთულობის დონემ 58%-ს მიაღწია, რაც წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით თითქმის იგივე დონეზეა და მხოლოდ ერთი პროცენტული პუნქტით გაიზარდა.

დიდ, ბრენდირებულ სასტუმროებში ნომრის დღიური საშუალო ღირებულება 2025 წლის პირველ ნახევარში თითქმის ყოველ თვე შემცირებული იყო წინა წელთან შედარებით, თუმცა სექტემბერში და ოქტომბერში წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით ფასები გაიზარდა 4%-ით და 7%-ით, შესაბამისად.

ფასებზე და დატვირთულობაზე გავლენას ახდენს ბაზარზე ახალი მიწოდება, რაც უნდა დასტაბილურდეს ტურისტების პროპორციული ზრდის ფარგლებში.

ასევე, უნდა აღინიშნოს, რომ ვიზიტორთა დიდი ნაწილი კვლავ ფასებისადმი მგრძობიარე რეგიონული ბაზრებიდან მოდის, რაც ზღუდავს ბრენდირებული სასტუმროების მიერ ფასების გაზრდის შესაძლებლობას კონკურენტუნარიანობის დაკარგვის გარეშე.

**გრაფიკი #2. საშუალო დატვირთულობა მაღალბიუჯეტურ სასტუმროებში რეგიონებში**



წყარო: თიბისი კაპიტალი

### ემიტენტის ორგანიზაციული სტრუქტურა

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის კომპანიის ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან: მიხეილ ნაცვლიშვილი (15.00%-იანი წილით), ელენე მაისურაძე (28.33%-იანი წილით), ეკატერინე ბატიაშვილი (28.33%-იანი წილით) და ანა მაისურაძე (28.33%-იანი წილით).

კომპანია ფლობს 100.00%-იან წილს შპს „ლოპოტა დეველოპმენტში“ (ს/ნ: 431179805). შპს „ლოპოტა დეველოპმენტს“ პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით საქმიანობა და ოპერაციები არ აქვს, ასევე არ ფლობს აქტივებს.

2025 წლის 9 ივნისის ჩათვლით, შპს „ლოპოტას“ (ს/ნ 431176817) 100%-იანი წილის მფლობელი იყო შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“, ხოლო შპს „ლოპოტა ინვესტმენტის“ მფლობელი იყო:

- შპს ლოპოტა ტურ სერვისი (ს/ნ: 431165972) – 70.00% წილის მფლობელი
- შპს ლოპოტა (ს/ნ: 431165240) - 30.00% წილის მფლობელი

რეორგანიზაციის შედეგად მოხდა შპს ლოპოტას (ს/ნ: 431165240) შპს ლოპოტა ტურ სერვისის (ს/ნ: 431165972) და შპს ლოპოტა ინვესტმენტის (ს/ნ: 431176808) შერწყმა შპს „ლოპოტა“-სთან (ს/ნ: 431176817) – „ემიტენტი“, რეორგანიზაციის შედეგად ფუნქციონირება გააგრძელა მხოლოდ აღნიშულმა კომპანიამ, შპს ლოპოტამ (ს/ნ: 431176817).

2008 წლიდან 2016 წლამდე სასტუმრო კომპლექსის ტერიტორიაზე ოპერირებდა შპს „ლოპოტა ტურ სერვისი“ (ს/ნ: 431165972), რომელმაც 2016 წელს „საქართველოს განვითარების ფონდთან (ს/ნ: 404404550) (წარსულში „საქართველოს საპარტნიორო ფონდი“) ერთად დაარსა შპს ლოპოტა ინვესტმენტს (ს/ნ: 431176808), ამ კომპანიამ დაარსა შპს „ლოპოტა“ (ს/ნ: 431165240). შპს ლოპოტა ინვესტმენტის დაარსების მიზანს წარმოადგენდა „საქართველოს განვითარების ფონდის“ მიერ ინვესტიციის განხორციელება შპს „ლოპოტაში“, მოგვიანებით, საქართველოს საპარტნიორო ფონდს ჩადებული ინვესტიცია კომპანიამ საბანკო სესხის საშუალებით დაუბრუნა და წილი გამოისყიდა, კანონდებლობის დაცვით კი მოხდა კომპანიების, შპს „ლოპოტას“ (ს/ნ: 431165240), შპს „ლოპოტა ტურ სერვისის“ (ს/ნ: 431165972), შპს „ლოპოტა ინვესტმენტის“ (ს/ნ: 431176808) შერწყმა შპს ლოპოტასთან (ს/ნ: 431176817), შერწყმამდე შპს „ლოპოტა ტურ სერვისი“ და შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ საოპერაციო საქმიანობას არ ახორციელებდნენ.

### ემიტენტის მენეჯმენტი და ჯგუფის ძირითადი მმართველი გუნდი

საზოგადოების ხელმძღვანელობისა და წარმომადგენლობის უფლება აქვს დირექტორს. დირექტორი ვალდებულია იმოქმედოს საზოგადოების პარტნიორების და სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილების შესაბამისად, წესდებით და კანონმდებლობით განსაზღვრული საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში.

დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ პროსპექტის ქვეთავი: „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“.

**დირექტორის ამოცანები და კომპეტენციებია:**

- › დირექტორი საზოგადოების საქმეებს უნდა გაუძღვეს კეთილსინდისიერად, იგი უნდა მოქმედებდეს იმ რწმენით, რომ ეს მოქმედება ყველაზე ხელსაყრელია საზოგადოებისათვის. თუ იგი ჯეროვნად არ შეასრულებს აღნიშნულ მოვალეობას, პასუხს აგებს საზოგადოების წინაშე წარმოშობილი ზიანისთვის პირადად, მთელი თავისი ქონებით, პირდაპირ და უშუალოდ.
- › დირექტორის ხელმძღვანელობის უფლება გულისხმობს უფლებამოსილების ფარგლებში საზოგადოების სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებას. დირექტორი უფლებამოსილია მინდობილობის გარეშე დამოუკიდებლად იმოქმედოს საზოგადოების სახელით და წარმოადგინოს საზოგადოება მესამე პირებთან ურთიერთობაში. დირექტორის ხელმძღვანელობითი და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება შესაძლებელია შეიზღუდოს მხოლოდ პარტნიორთა გადაწყვეტილებით.

პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის ხელმძღვანელი ორგანოს წევრი არის აღმასრულებელი დირექტორი - გიორგი ქევანიშვილი.

## ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ცხრილში შეჯამებულია „კომპანიის“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ძირითადი ინდიკატორები, რომლებიც 2023 და 2024 წლებისათვის ეფუძნება „აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს“, ხოლო 2024 და 2025 წლების 9 თვის მდგომარეობით - 2024 და 2025 წლების “9 თვის არააუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს“. აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია „ფასს“-ის (IFRS) შესაბამისად. 2023 და 2024 მომზადებული წლიური აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებებისათვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის **არამოდიფიცირებული მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აბზაცით**. „ემიტენტის“ არააუდიტირებული შემოკლებული შუალედური ფინანსური ანგარიშგება 2025 წლის 30 სექტემბერს და 2024 წლის 30 სექტემბერს დასრულებული პერიოდებისთვის მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტის ბასს 34 შუალედური ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისად და წაკითხულ უნდა იქნას „კომპანიის“ 2024 წლის 31 დეკემბერს და 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებებთან („ბოლო წლიური ფინანსური ანგარიშგება“) ერთად, რომელიც ატვირთულია ვებ გვერდზე: [reportal.ge](http://reportal.ge)

### მნიშვნელოვან გარემოებათა აბზაცი

კომპანიას მიღებულ სესხებზე გააჩნია ფინანსური და არაფინანსური შეზღუდვები, რომელთა გარკვეული ნაწილი ვერ შეასრულა 2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ფინანსურ და არაფინანსურ შეზღუდვებთან დაკავშირებით მეტი დეტალისთვის იხილეთ: „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.

ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და დამატებითი დეტალები იხილეთ „საოპერაციო და ფინანსურ მიმოხილვაში“.

პროსპექტში აღწერილი ინფორმაციის გარდა, 2025 წლის 30 სექტემბრის შემდეგ და პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე არ მომხდარა სხვა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც შეიძლება მატერიალური იყოს „ემიტენტის“ გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად.

## შერჩეული ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

### სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება\*

	2023	2024	2024 9 თვე	2025 9 თვე
(ათასი ლარი)	აუდიტი- რებული	აუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული
ამონაგები	33,999	43,063	35,595	40,529
საოპერაციო ხარჯები	(22,643)	(29,165)	(20,789)	(24,220)
ცვეთა და ამორტიზაცია	5,084	5,783	4,994	5,486
სხვა შემოსავალი	240	718	154	624
<b>საოპერაციო მოგება</b>	<b>6,512</b>	<b>8,833</b>	<b>9,967</b>	<b>11,447</b>
<b>საოპერაციო მოგების მარჟა</b>	<b>19.2%</b>	<b>20.5%</b>	<b>28.0%</b>	<b>28.2%</b>
ფინანსური და სხვა ხარჯები	(6,189)	(5,370)	(5,303)	(9,883)
<b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</b>	<b>323</b>	<b>3,463</b>	<b>4,664</b>	<b>1,564</b>

\*სრული 2024 და 2023 წლებისთვის გამოყენებულია აუდიტირებული რიცხვები, თუმცა გარკვეული ველები წარმოადგენს აუდიტირებულ რეპორტში წარმოდგენილი ველების გაერთიანებას / ჯამს, შედეგად აუდიტირებულ ანგარიშგებასთან შედარებით შეცვლილია წარდგენის ფორმატი.

მომგებიანობის მაჩვენებლები

	2023	2024	2024 9 თვე	2025 9 თვე
(ათასი ლარი)	აუდიტი- რებული	აუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული
ამონაგები	33,999	43,063	35,595	40,529
<b>საოპერაციო მოგება</b>	<b>6,512</b>	<b>8,833</b>	<b>9,967</b>	<b>11,447</b>
მინუს: სხვა შემოსავალი*	240	718	154	624
პლუს: ცვეთა და ამორტიზაცია	5,084	5,783	4,994	5,486
<b>EBITDA</b>	<b>11,357</b>	<b>13,898</b>	<b>14,807</b>	<b>16,308</b>
<b>EBITDA მარჟა</b>	<b>33.4%</b>	<b>32.3%</b>	<b>41.6%</b>	<b>40.2%</b>

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2024	30 სექტემბერი 2025
(ათასი ლარი)	აუდიტირებული	აუდიტირებული	არააუდიტირებული
<b>აქტივები</b>			
გრძელვადიანი აქტივები	104,119	116,225	121,422
მოკლევადიანი აქტივები	4,776	4,766	9,745
<b>სულ აქტივები</b>	<b>108,895</b>	<b>120,991</b>	<b>131,167</b>
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>33,455</b>	<b>36,918</b>	<b>38,482</b>
<b>ვალდებულებები</b>			
გრძელვადიანი ვალდებულებები	65,759	76,649	81,773
მოკლევადიანი ვალდებულებები	9,681	7,424	10,912
<b>სულ ვალდებულებები</b>	<b>75,440</b>	<b>84,073</b>	<b>92,686</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>108,895</b>	<b>120,991</b>	<b>131,167</b>

ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2024	30 სექტემბერი 2024	30 სექტემბერი 2025
(ათასი ლარი)	აუდიტი- რებული	აუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	3,507	9,385	10,761	11,313
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(18,904)	(15,702)	(12,822)	(10,448)
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	15,393	8,033	6,353	3,114
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	<b>303</b>	<b>192</b>	<b>192</b>	<b>1,788</b>
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/(შემცირება)	(5)	1,716	4,292	3,980
სავალუტო კურსის ცვლილების ეფექტი ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(106)	(120)	(13)	61
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	<b>192</b>	<b>1,788</b>	<b>4,471</b>	<b>5,829</b>

**კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება**

	საწესდებო კაპიტალი*	გაუნაწილებელი მოგება	სხვა რეზერვები	სულ
<b>ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>24,989</b>	<b>4,535</b>	<b>3,608</b>	<b>33,132</b>
წლის სრული შემოსავალი	-	323	-	323
<b>ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>24,989</b>	<b>4,859</b>	<b>3,608</b>	<b>33,455</b>
წლის სრული შემოსავალი	-	3,463	-	3,463
<b>ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>24,989</b>	<b>8,321</b>	<b>3,608</b>	<b>36,918</b>
<b>ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>24,989</b>	<b>4,859</b>	<b>3,608</b>	<b>33,455</b>
წლის სრული შემოსავალი	-	4,664	-	4,664
<b>ნაშთი 2024 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით</b>	<b>24,989</b>	<b>9,522</b>	<b>3,608</b>	<b>38,119</b>
<b>ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>24,989</b>	<b>8,321</b>	<b>3,608</b>	<b>36,918</b>
წლის სრული შემოსავალი	-	1,564	-	1,564
<b>ნაშთი 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით</b>	<b>24,989</b>	<b>9,885</b>	<b>3,608</b>	<b>38,482</b>

\*„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას/ჯგუფს არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“; რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ საწესდებო კაპიტალთან დაკავშირებული რისკი - 1.17

**საბრუნავი კაპიტალი**

„კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) და მიმდინარე კოეფიციენტი წარმოდგენილია ცხრილში:

	31 დეკ 2023	31 დეკ 2024	30 სექ 2024	30 სექ 2025
საბრუნავი კაპიტალი (ათასი ლარი)	(4,904)	(2,658)	470	(1,167)
მიმდინარე კოეფიციენტი	0.49 x	0.64 x	1.06x	0.89 x

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმდინარე კოეფიციენტი შეადგენს 0.89x-ს. მოკლევადიანი აქტივები შეადგენს 9,745 ათას ლარს, ხოლო მოკლევადიანი ვალდებულებები შეადგენს 10,912 ათას ლარს, საიდანაც 6,587 ათასი ლარი არის გრძელვადიანი მიღებული სესხების მიმდინარე ნაწილი, დაბალსეზონურ პერიოდებში კომპანია მოკლევადიანი სესხების სახით დამატებით იღებს ვალდებულებებს ლიკვიდობის დასაფინანსებლად, რასაც მაღალსეზონურ პერიოდებში ფარავს, კომპანიის შემოსავლები მაღალ-სეზონურ პერიოდში საკმარისია გაზრდილი საოპერაციო ხარჯების და მოკლევადიანი ვალდებულებების მომსახურებისთვის. ობლიგაციების გამოშვების შემთხვევაში კომპანიას არ მოუწევს ძირითადი თანხის გადახდა პროგრამით გათვალისწინებული თანხის ექვივალენტ სესხებზე და გაიუმჯობესებს ლიკვიდურობას.

„ემიტენტი“ „ობლიგაციების“ გამოშვებიდან მოზიდულ წმინდა სახსრებს სრულად გამოიყენებს სასესხო ვალდებულებების ნაწილობრივი რეფინანსირებისთვის;

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

„ობლიგაციებით“ მოზიდული სახსრების მიზნობრიობის გათვალისწინებით კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი და მიმდინარე კოეფიციენტი, „ობლიგაციების“ გამოშვების შედეგად გაუმჯობესდება:

	30 სექ 2025 პრო-ფორმა*
საბრუნავი კაპიტალი (ათასი ლარი)	1,690
მიმდინარე კოეფიციენტი	1.21x

\*საბრუნავი კაპიტალის პრო-ფორმა მაჩვენებლის დათვლისას გაითვალისწინება მიმდინარე აქტივების შენარჩუნება 9,745 ლარის ოდენობით, ხოლო მიმდინარე ვალდებულებების შემცირება 2,857 ლარით, რადგან პროპორციული გაანგარიშებით, აღნიშნული წარმოადგენს 20,000,000 დოლარის ან მისი ექვივალენტის გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილს.

კომპანიას 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით ბანკებისგან მიღებული აქვს მხოლოდ გრძელვადიანი სესხები და ემისიის საშუალებით მოზიდული 20,000,000 დოლარით ან მისი ექვივალენტი ფულადი სახსრებით დაფარავს აღნიშნული გრძელვადიანი სესხების ნაწილს. მიმდინარე სასესხო ვალდებულებებში გათვალისწინებულია მხოლოდ გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი, რადგან კომპანიას მოკლევადიანი ვალდებულებები არ აქვს. შესაბამისად, ემისიის შედეგად პროპორციულად შემცირდება გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი (რომელიც 2025 წლის 30 სექტემბრისთვის ჯამურად 6,587 ლარს შეადგენს), რის შედეგადაც მიმდინარე კოეფიციენტი, პრო-ფორმა ბაზისზე გაუმჯობესდება 1.21x-მდე, ხოლო საბრუნავი კაპიტალი გაიზრდება 1,690 ათას ლარამდე.

„ბოლო საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში, და/ან პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე არ მომხდარა მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც მატერიალური იქნება ემიტენტის გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად;“

**ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები**

ქვემოთ წარმოდგენილი კოეფიციენტები 2024 და 2023 წლებზე დათვლილია აუდიტირებული რიცხვების გამოყენებით, ხოლო 2025 წლის 9 თვის ანგარიშგების რიცხვები აღებულია არააუდიტირებული მენეჯერული ანგარიშგებებიდან. არააუდიტირებული 9 თვის ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია „ფასს“-ის (IFRS) შესაბამისად. ფინანსური კოეფიციენტები დათვლილი და წარმოდგენილია პროსპექტის მიმართ არსებული მინიმალური საზედამხებდევლო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად და არ წარმოადგენს აუდიტირებული ანგარიშგებების ნაწილს.

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

	2023	2024	30 სექ 2025 LTM
<b>1 ფინანსური ლევერიჯისა და სესხის მომსახურების კოეფიციენტები</b>			
1.1 სასესხო ვალდებულებების კაპიტალთან თანაფარდობა	2.2	2.2	2.3
1.2 სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან	6.4	5.9	5.8
1.3 წმინდა სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან	6.4	5.7	5.4
1.4 მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	66.6%	67.3%	67.7%
1.5 პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)	1.0	1.2	1.2
<b>2 მომგებიანობის კოეფიციენტები</b>			

2.1	უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA)	0.3%	3.0%	0.3%
2.2	უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE)	1.0%	9.8%	0.9%
2.3	ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (ROCE)	6.9%	7.6%	7.8%
2.4	EBITDA მარჟა	33.4%	32.3%	32.1%
2.5	საოპერაციო მოგების მარჟა	18.4%	18.8%	19.0%
2.6	წმინდა მოგების მარჟა	1.0%	8.0%	0.8%

### 3 ლიკვიდურობის კოეფიციენტები

3.1	ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	11.6%	36.5%	64.7%
3.2	მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	49.3%	64.2%	89.3%
3.3	საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი	36.2%	126.4%	91.1%
3.4	სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL Based)	0.88	1.31	1.09

### 4 საოპერაციო კოეფიციენტები

4.1	საშუალო დღიური ფასი (ADR)	385.2	437.2	487.3
4.2	დატვირთულობის კოეფიციენტი	55.0%	52.0%	47.6%
4.3	ერთი დაკავებული ნომრის ხარჯი	284.1	334.8	355.3
4.4	შემოსავალი ერთ ხელმისაწვდომ ნომერზე	211.9	227.3	231.8

### 5 ობლიგაციების კოვენანტი

5.1	წმინდა სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან (" $\leq 6.0x$ ")* სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი	6.4	5.7	5.4
5.2	(DSCR, PL Based) (" $\geq 1.2x$ ")**	0.9	1.3	1.1

\*იმ შემთხვევაში, თუ არ სრულდება კოეფიციენტი „წმინდა სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან  $\leq 6.0x$ -ზე“ ემიტენტს ან/და „ემიტენტის“ „შვილობილ კომპანიებს“ ეკრძალებათ აიღონ ან სხვა სახით გახდნენ ვალდებული ნებისმიერი სახის „ფინანსურ ვალდებულებაზე“. დეტალები იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-5 პუნქტში „დათქმები“;

\*\*იმ შემთხვევაში, თუ არ სრულდება კოეფიციენტი „DSCR, PL Based  $\geq 1.2x$ -ზე, ემიტენტს (და ასევე უნდა უზრუნველყოს, რომ მის „შვილობილებს“) ეკრძალებათ გასცენ დივიდენდი, მათ შორის ფარული დივიდენდის ფორმით (ხელფასის ან სხვა ანალოგიური გადახდის გზით), ან სხვაგვარად მოახდინონ ნებისმიერი სახის განაწილება. დეტალები იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-5 პუნქტში „დათქმები“;

#### ზოგადი შენიშვნები:

- საოპერაციო მოგება - ამონაგებს პლუს სხვა შემოსავალი, მინუს მარაგის ხარჯი, მინუს ხელფასი და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი, მინუს ცვეთა და ამორტიზაცია, მინუს სხვა ხარჯები;
- EBITDA - საოპერაციო მოგებას მინუს სხვა შემოსავალი, პლუს ცვეთა და ამორტიზაცია;
- EBIT – EBITDA-ს მინუს ცვეთა და ამორტიზაცია;

#### მატერიალური ცვლილებების აღწერა კოეფიციენტებში:

- წმინდა სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, წმინდა სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან შეფარდების მაჩვენებელი (ბოლო 12 თვის მდგომარეობით) შეადგენს 5.4-ს და 2024 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელთან მიმართებით გაუმჯობესდა 0.3-ით (2024: 5.7), ხოლო 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაუმჯობესდა 1.0-ით. აღნიშნული

გაუმჯობესება გამოწვეულია კომპანიის EBITDA-ს ზრდით, რაც 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი) შეადგენს 15,400 ათას ლარს და 2024 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 10.8%-ით (1,501 ათასი ლარით), ხოლო 2023 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 35.6%-ით (4,043 ათასი ლარით), დამატებით, ისტორიულად კომპანიას 9 თვის მდგომარეობით უფრო მეტი ფული და ფულის ეკვივალენტები აქვს, ვიდრე დეკემბრის მდგომარეობით, 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით ფული და ფულის ეკვივალენტები შეადგენს 5,829 ათას ლარს, რაც 2024 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელზე 226,0%-ით (4,041 ათასი ლარით) მეტია, ხოლო 2024 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით ფული და ფულის ეკვივალენტები შეადგენდა 4,471 ათას ლარს, რაც 2024 წლის დეკემბრის მაჩვენებელზე 150.0%-ით (2,683 ათასი ლარით) მეტია, აღნიშნული მიზეზის გამო წლის ბოლო მდგომარეობით შესაძლოა წმინდა სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან ფარდობის კოეფიციენტი იყოს უფრო მაღალი ვიდრე 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით.

#### ➤ პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR) (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი) შეადგენს 1.21x-ს და 2024 წლის სრული წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 0.0233-ით, რაც გამოწვეულია EBIT-ის ზრდით, ბოლო 12 თვის EBIT-მა, 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, შეადგინა 9,125 ათასი ლარი, რაც 2024 წლის სრული წლის მაჩვენებელზე 12.4%-ით (1,010 ათასი ლარით) მეტია, ამავდროულად გაიზარდა ჯამურად დარიცხული პროცენტი, რამაც შეადგინა 7,537 ათასი ლარი. აღნიშნული ზრდა უკავშირდება მიღებულ სესხებზე დარიცხული პროცენტის ზრდას, რამაც შეადგინა 7,374 ათასი ლარი და 2024 წლის სრული წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 10.2%-ით (684 ათასი ლარით).

2024 წლის მდგომარეობით, ICR შეადგენს 1.19x-ს და 2023 წელთან მიმართებით გაიზარდა 0.16x-ით, აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია EBIT-ის ზრდით, რამაც შეადგინა 8,115 ათასი ლარი და 2023 წელთან მიმართებით გაიზარდა 29.4%-ით (1,843 ათასი ლარით), ამავდროულად ჯამურად დარიცხული პროცენტი გაიზარდა და შეადგინა 6,831 ათასი ლარი, აღნიშნული ზრდა უკავშირდება მიღებულ სესხებზე დარიცხული პროცენტის ზრდას, რამაც შეადგინა 6,689 ათასი ლარი და გაიზარდა 11.7%-ით (700 ათასი ლარით).

2023 წლის მდგომარეობით, ICR შეადგენს 1.03x-ს და 2022 წელთან მიმართებით შემცირდა 0.8133-ით, აღნიშნული შემცირება უკავშირდება EBIT-ის შემცირებას, EBIT-მა 2023 წელს შეადგინა 6,272 ათასი ლარი და 2022 წელთან შემცირდა 13.5%-ით (976 ათასი ლარით), და ჯამურად დარიცხული პროცენტის ზრდას, ჯამურად დარიცხულმა პროცენტმა შეადგინა 6,105 ათასი ლარი და გაიზარდა 55.0%-ით (2,165 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია მიღებულ სესხებზე დარიცხული პროცენტის ზრდით, რამაც შეადგინა 5,989 ათასი ლარი და 2022 წელთან მიმართებით გაიზარდა 57.5%-ით (2,187 ათასი ლარით).

#### ➤ უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA)

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA) (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი) შეადგენს 0.3%-ს და 2024 წლის მაჩვენებელთან შედარებით შემცირდა 2.7 პპ-ით (2024: 3.0%), ხოლო 2023 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით არ შეცვლილა (2023: 0.3%). აღნიშნული შემცირება გამოწვეულია 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით (ბოლო 12 თვის მაჩვენებლის), წლის სრული შემოსავლის შემცირებით, რამაც შეადგინა 363 ათასი ლარი და 2024 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით შემცირდა 89.5%-ით (3,100 ათასი ლარით), (2024: 3,463 ათასი ლარი).

#### ➤ უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE)

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE) (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი) შეადგენს 0.9%-ს და 2024 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით შემცირდა 8.9 პპ-ით (2024: 9.8%), ხოლო 2023 წელთან მიმართებით შემცირდა 0.1%-ით (2023: 1.0%). აღნიშნული შემცირება გამოწვეულია 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით (ბოლო 12 თვის მაჩვენებლის), წლის სრული შემოსავლის შემცირებით, რამაც შეადგინა 363 ათასი ლარი და 2024 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით შემცირდა 89.5%-ით (3,100 ათასი ლარით), (2024: 3,463 ათასი ლარი).

› **წმინდა მოგების მარჟა**

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, წმინდა მოგების მარჟა (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი) შეადგენს 0.8%-ს და 2024 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით შემცირდა 7.2 პპ-ით (2024: 8.0%), ხოლო 2023 წელთან მიმართებით შემცირდა 0.2%-ით (2023: 1.0%). აღნიშნული შემცირება გამოწვეულია 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით (ბოლო 12 თვის მაჩვენებლის), წლის სრული შემოსავლის შემცირებით, რამაც შეადგინა 363 ათასი ლარი და 2024 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით შემცირდა 89.5%-ით (3,100 ათასი ლარით), (2024: 3,463 ათასი ლარი).

› **ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები**

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ლიკვიდური აქტივების შეფარდება მოკლევადიან ვალდებულებებთან შეადგენს 64.7%-ს და 2024 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 28.2 პპ-ით (2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 36.5%), ხოლო 2023 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 53.2 პპ-ით (2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 11.6%). აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია ლიკვიდური აქტივების ზრდით, (მაღალი სეზონის ბოლოს ბუნებრივია დიდი რაოდენობით ფულის და ფულის ეკვივალენტების აკუმულირება, რომელიც გაიზარდება დაბალ სეზონზე. ასევე, დაგეგმილია წლიური ბონუსის გაცემა და EBRD-ის სესხის 3 თვის პროცენტის დაფარვა. შესაბამისად, ზრდა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში დეკემბერთან მიმართებით უკავშირდება სეზონურობას და კომპანიის შიდა-პოლიტიკას, წლის ბოლო კვარტალში ხდება სხვადასხვა გადახდები, რის გამოც ფული და ფულის ეკვივალენტები შედარებით ნაკლებია ვიდრე სექტემბრის მდგომარეობით), ლიკვიდურმა აქტივებმა 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით შეადგინა 7,061 ათასი ლარი, რაც მოიცავს ფულს და ფულის ეკვივალენტებს და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, ფული და ფულის ეკვივალენტები შეადგენს 5,829 ათას ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 226.0%-ით (4,041 ათასი ლარით), ხოლო 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 2934.7%-ით (5,637 ათასი ლარით), ხოლო სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით შეადგენს 1,232 ათას ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 34.0%-ით (312 ათასი ლარით), ხოლო 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 33.0%-ით (306 ათასი ლარით). კომპანიას წლის ბოლო, დეკემბრის მდგომარეობით, დაბალი სეზონის გამო აქვს ლიკვიდურობის დეფიციტი, რასაც სტანდარტულად ავსებს მოკლევადიანი სესხების აღებით, აღნიშნული მოკლევადიანი სესხების დაფარვა შემდგომში ხდება მაღალ სეზონზე. ობლიგაციების გამოშვებით კომპანია დამატებით გააუმჯობესებს ლიკვიდურობას, რადგან გრძლევადიანი სესხების რეფინანსირების გამო პროპორციულად შეუმცირდება გრძლევადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი.

› **საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი**

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი), კომპანიის საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი შეადგენს 91.1%-ს და 2024 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელთან მიმართებით შემცირდა 35.3 პპ-ით, (2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 126.4%) ხოლო 2023 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 54.8%-ით (2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 36.2%). 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით აღნიშნული მაჩვენებლის შემცირება გამოწვეულია მოკლევადიანი ვალდებულებების ზრდით, მოკლევადიანი ვალდებულებები მოიცავს მიღებულ სესხებს, საიჯარო ვალდებულებებსა და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს, და შეადგენს 10,912 ათას ლარს, 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 47.0%-ით (3,488 ათასი ლარით). 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი შეადგენდა 126.4%-ს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 90.2 პპ-ით (2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 36.2%), აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადების ზრდით და მოკლევადიანი ვალდებულებების შემცირებით. წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები 2024 წლის განმავლობაში შეადგენდა 9,385 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 167.6%-ით (5,877 ათასი ლარით), ხოლო მოკლევადიანი ვალდებულებები შეადგენდა 7,424 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით შემცირდა 23.3%-ით (2,256 ათასი ლარით).

› **სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL Based)**

აღნიშნული მაჩვენებელი წარმოადგენს ობლიგაციის კოვენანტს ( $\geq 1.20x$ ), 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი) სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი შეადგენს 1.09x-ს და 2024

წელთან მიმართებით შემცირებულია 0.22x-ით, აღნიშნული შემცირება უკავშირდება სასესხო ვალდებულებების მომსახურების ზრდას, რამაც 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით შეადგინა 14,132 ათასი ლარი და 2024 წლის სრული წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 33.0%-ით (3,510 ათასი ლარით), რაც გამოწვეულია, გადახდილი პროცენტის ზრდით, რამაც შეადგინა 7,369 ათასი ლარი და გაიზარდა 10.6%-ით (706 ათასი ლარით). და სესხის დაფარვის ზრდით, რამაც შეადგინა 6,460 ათასი ლარი და გაიზარდა 80.7%-ით (2,886 ათასი ლარით). 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით, სასესხო ვალდებულებები გაზრდილია 9.0%-ით (7,356 ათასი ლარით).

2024 წლის მდგომარეობით, სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL Based) შეადგენს 1.31x-ს, და 2023 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაზრდილია 0.43x-ით. აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია EBITDA-ს ზრდით, რამაც შეადგინა 13,898 ათასი ლარი და გაიზარდა 22.4%-ით (2,541 ათასი ლარით) და სასესხო ვალდებულების მომსახურების შემცირებით, რამაც შეადგინა 10,622 ათასი ლარი და შემცირდა 17.7%-ით (2,284 ათასი ლარით). აღნიშნული შემცირება გამოწვეულია სესხის დაფარვების შემცირებით, რამაც შეადგინა 3,574 ათასი ლარი და შემცირდა 45.1%-ით (2,932 ათასი ლარით).

2023 წლის მდგომარეობით, სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL Based) შეადგენს 0.88x-ს და 2022 წელთან მიმართებით შემცირდა 0.34x-ით, აღნიშნული შემცირება გამოწვეულია EBITDA-ს შემცირებით, რამაც შეადგინა 11,357 ათასი ლარი და 2022 წელთან მიმართებით შემცირდა 8.3%-ით (1,027 ათასი ლარით), და სასესხო ვალდებულების მომსახურების ზრდით, რამაც შეადგინა 12,906 ათასი ლარი და გაიზარდა 27.5%-ით (2,781 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა მეტწილად გამოწვეულია გადახდილი პროცენტის ზრდით, რამაც შეადგინა 6,230 ათასი ლარი და გაიზარდა 64.2%-ით (2,436 ათასი ლარით).

#### საშუალო დღიური ფასი (ADR)

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი), კომპანიის საშუალო დღიური ფასი (ADR) შეადგენს 487 ლარს და 2024 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 11.5%-ით (50 ლარით), ხოლო 2023 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 26.5%-ით (102 ლარით). აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია ოთახის გაქირავებიდან მიღებული შემოსავლების ზრდით (არ მოიცავს ოთახის საუზმით მომსახურებასაც), რამაც 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი) შეადგინა 26,314 ათასი ლარი და 2024 წელთან მიმართებით გაიზარდა 13.6%-ით (3,149 ათასი ლარით), ხოლო 2023 წელთან მიმართებით გაიზარდა 46.8%-ით (8,386 ათასი ლარით). გასათვალისწინებელია რომ 2024 წლის მაისიდან კომპანიის ოთახების რაოდენობა გაიზარდა 231-დან 311-მდე.

#### ძირითადი კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია

1. ფინანსური ლევერიჯისა და სესხის მომსახურების კოეფიციენტების გაანგარიშების მეთოდოლოგია:
  - 1.1 სასესხო ვალდებულებების კაპიტალთან თანაფარდობა: პერიოდის ბოლოს არსებული სესხებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი გაყოფილი პერიოდის ბოლოს არსებულ კაპიტალზე;
  - 1.2 სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან თანაფარდობა: პერიოდის ბოლოს არსებული სესხებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი გაყოფილი EBITDA-ზე (2025 წლის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის EBITDA);
  - 1.3 წმინდა სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან თანაფარდობა: პერიოდის ბოლოს არსებული სესხებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამს გამოკლებული ფული და ფულის ეკვივალენტები - გაყოფილი EBITDA-ზე (2025 წლის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის EBITDA);
  - 1.4 მთლიანი ვალის კოეფიციენტი: პერიოდის ბოლოს არსებული სესხებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი გაყოფილი პერიოდის ბოლოს არსებულ მთლიან აქტივებზე;
  - 1.5 პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR): პერიოდის EBIT / პერიოდის ფინანსური ხარჯი (2025 წლის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის მაჩვენებლები);

2. **მომგებიანობის კოეფიციენტების გაანგარიშების მეთოდოლოგია:**
  - 2.1 **უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე:** პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო აქტივებზე (2025 წლის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის მთლიანი სრული შემოსავალი);
  - 2.2 **უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე:** პერიოდის მთლიანი სრული შემოსავალი გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო კაპიტალზე (2025 წლის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის მთლიანი სრული შემოსავალი);
  - 2.3 **ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (ROCE):** პერიოდის EBIT გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო ჯამური აქტივებისა და საშუალო მოკლევადიანი ვალდებულებების სხვაობაზე;
  - 2.4 **EBITDA მარჟა:** EBITDA გაყოფილი ამონაგებზე (2025 წლის შემთხვევაში აღებული ბოლო 12 თვის EBITDA და ამონაგები);
  - 2.5 **საოპერაციო მოგების მარჟა:** პერიოდის EBIT / ამონაგებზე (2025 წლის შემთხვევაში აღებული ბოლო 12 თვის EBIT და ამონაგები);
  - 2.6 **წმინდა მოგების მარჟა:** პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგება გაყოფილი ამონაგებზე (2025 წლის შემთხვევაში აღებული ბოლო 12 თვის წმინდა მოგება და ამონაგები);
  
3. **ლიკვიდურობის კოეფიციენტების გაანგარიშების მეთოდოლოგია:**
  - 3.1 **ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები:** პერიოდის ბოლოს არსებული ფული და ფულის ეკვივალენტების და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ჯამი გაყოფილი მოკლევადიან ვალდებულებებზე;
  - 3.2 **მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი:** პერიოდის ბოლოს არსებული მოკლევადიანი აქტივები გაყოფილი მოკლევადიან ვალდებულებებზე.
  - 3.3 **საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი:** პერიოდის წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური წლის საშუალო მოკლევადიან ვალდებულებებზე (2025 წლის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან).
  - 3.4 **სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL based) -** პერიოდის EBITDA / (მიღებულ სესხებსა და საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტის გადახდა, პლუს მიღებულ სესხებზე და საიჯარო ვალდებულებებზე ძირის გადახდა) (2025 წლის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის მაჩვენებლები);
  
4. **საოპერაციო კოეფიციენტების გაანგარიშების მეთოდოლოგია:**
  - 4.1 **საშუალო დღიური ფასი (ADR) -** პერიოდის განმავლობაში ჯამურად სასტუმროს ნომრების მიერ დაგენერირებული ამონაგების (საუზმის კვების მომსახურების გამოკლებით) თანაფარდობა პერიოდის განმავლობაში სასტუმროს დაკავებული ნომრების რაოდენობასთან;
  - 4.2 **დატვირთულობის კოეფიციენტი -** პერიოდის განმავლობაში ჯამურად დაკავებული (გაქირავებული) ოთახების რაოდენობის თანაფარდობა სულ ამავე პერიოდში ხელმისაწვდომი, გასაქირავებელი ოთახების რაოდენობასთან;
  - 4.3 **ერთი დაკავებული ნომრის ხარჯი -** პერიოდის განმავლობაში საოპერაციო ხარჯების (ხელფასი და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი, სხვა ხარჯები) თანაფარდობა ჯამურად დაკავებული (გაქირავებული) ოთახების რაოდენობასთან;
  - 4.4 **შემოსავალი ერთ ხელმისაწვდომ ნომერზე -** საშუალო დღიური ფასისა და დატვირთულობის კოეფიციენტის ნამრავლი
  
5. **ობლიგაციის კოვენანტი:**
  - 5.1 **წმინდა სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან თანაფარდობა:** პერიოდის ბოლოს არსებული სესხებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამს გამოკლებული ფული და ფულის ეკვივალენტები - გაყოფილი EBITDA-ზე (2025 წლის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის EBITDA);
  - 5.2 **სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL based) -** პერიოდის EBITDA / (მიღებულ სესხებსა და საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტის გადახდა, პლუს მიღებულ სესხებზე და საიჯარო ვალდებულებებზე ძირის გადახდა) (2025 წლის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის მაჩვენებლები);

**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](#). კომპანია ოპერირებს სასტუმროების ინდუსტრიაში, ანალიზის პროცესში გამოყენებული სექტორი არის Hotels. სარეიტინგო სააგენტო აღნიშნავს, რომ მოცემულ სექტორში ყველაზე ხშირად კომპანიები 'BB'/'B' კატეგორიაში ხვდებიან. ხარისხობრივი და სხვა კომპონენტების გათვალისწინებით, „კომპანიის“ საკრედიტო რეიტინგი მოსალოდნელია, რომ იქნება შედარებით ნაკლები, უფრო ზუსტად კი, არაუმეტეს ქვეყნის რეიტინგისა. ქვემოთ წარმოდგენილი ანალიზი არ მოისაზრებს იმას, რომ „კომპანია“ განეკუთვნება იმ რეიტინგს, რომელიც ქვემოთ გაზიარებული კოეფიციენტების შედეგად მიიღება. ასევე, გასათვალისწინებელია, რომ საკრედიტო სააგენტოები ძირითადად ყურადღებას ამახვილებენ კომპანიების საპროგნოზო მონაცემებზე, ხოლო შემოთავაზებული ანალიზი დაყრდნობილია მხოლოდ ისტორიულ შედეგებზე.

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

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

ქვემოთ მოცემულია ბმულები, რომლებიც აქტიურად იყო გამოყენებული ანალიზის პროცესში:

1. [მეთოდოლოგია](#)
2. [სექტორი](#) (გვ. 35-38)

	სასტუმრო ლაპოტა					"Fitch Ratings" სასტუმროს ინდუსტრიის რეიტინგის მეთოდოლოგია, სტანდარტი 'b'-დან 'bbb'-მდე კომპანიებისთვის			
	საინდიკაციო რეიტინგი	პრო-ფორმა	30 სექ 2025 (LTM)	პრო-ფორმა	30 სექ 2025 (LTM)	31 დეკ 2024			
	30 სექ 2025	30 სექ 2025				ccc	b	bb	bbb
EBITDAR Margin	<b>b</b>	<b>b</b>	32.1%	32.1%	32.3%	$x \leq 15\%$	$15\% \leq x < 25\%$	$25\% \leq x < 35\%$	$35\% \leq x < 45\%$
EBITDAR Leverage	<b>b</b>	<b>b</b>	5.8	5.8	5.9	$7.5x \leq x$	$5.5x < x \leq 7.5x$	$4.5x < x \leq 5.5x$	$3.5x < x \leq 4.5x$
EBITDAR Net Leverage	<b>b</b>	<b>b</b>	5.4	5.4	5.7	$7.0x < x$	$5.0x < x \leq 7.0x$	$4.0x < x \leq 5.0x$	$3.0x < x \leq 4.0x$
EBIT Margin	<b>bbb</b>	<b>bbb</b>	19.0%	19.0%	18.8%	$x \leq 1\%$	$1\% < x \leq 5\%$	$5\% < x \leq 15\%$	$15\% < x \leq 25\%$
FCF Margin	<b>ccc</b>	<b>ccc</b>	-7.6%	-7.6%	-15.0%	$x \leq -5\%$	$-5\% < x \leq -1\%$	$-1\% < x \leq 0\%$	$0\% < x \leq 1\%$
(CFO - Capex) / Debt	<b>ccc</b>	<b>ccc</b>	-4.1%	-4.9%	-8.0%	$x \leq 0\%$	$0\% < x \leq 2.5\%$	$2.5\% < x \leq 7.5\%$	$7.5\% < x \leq 12.5\%$
EBITDAR Fixed-Charge Coverage	<b>bbb</b>	<b>bbb</b>	2.01	2.01	1.97	$x < 1.0x$	$x \approx 1.0x$	$1.0x < x \leq 1.5x$	$1.5x < x \leq 2.5x$

Unencumbered Assets to Unsecured Debt	aa	b	n/a	1.58	n/a	x < 1.0x	1.0x ≤ x < 1.5x	1.5x ≤ x < 1.8x	1.8x ≤ x < 2.0x
Liquidity	ccc	ccc	-0.31	-0.31	-0.98	No near-term prospect of recovery in liquidity score above 1.0x	x < 1.0x	x ≈ 1.0x	x ≥ 1.25x

**კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:\***

- **EBITDAR Margin:** EBITDAR გაყოფილი შემოსავლებზე;
- **EBITDAR Leverage:** საკრედიტო ვალდებულებები (მოიცავს კაპიტალიზირებულ საიჯარო ვალდებულებებსაც) გაყოფილი EBITDAR-ს დამატებული სტაბილური დივიდენდები მიღებული დაკავშირებული კომპანიებიდან, მინუს დივიდენდები გადახდილი მინორიტარებზე;
- **EBITDAR Net Leverage:** წმინდა საკრედიტო ვალდებულებები (მოიცავს კაპიტალიზირებულ საიჯარო ვალდებულებებსაც) შეფარდებული EBITDAR-ს დამატებული სტაბილური დივიდენდები მიღებული დაკავშირებული კომპანიებიდან, მინუს დივიდენდები გადახდილი მინორიტარებზე;
- **EBIT Margin:** EBIT შეფარდებული შემოსავლებთან;
- **FCF Margin:** FCF შეფარდებული შემოსავლებთან;
- **(CFO – Capex) / Debt:** ოპერაციებიდან მიღებულ ფულად ნაკადებს (CFO) გამოკლებული კაპიტალური დანახარჯები (Capex) გაყოფილი საკრედიტო ვალდებულებებზე;
- **EBITDAR Fixed – Charge Coverage:** EBITDAR -ს დამატებული ასოცირებული საწარმოებიდან და კაპიტალის მეთოდით აღრიცხული ინვესტიციებიდან მიღებული რეგულარული დივიდენდები, მინუს არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე მიკუთვნილი დივიდენდი) გაყოფილი (გადახდილ პროცენტებს დამატებული კაპიტალიზებული საიჯარო აქტივების სავარაუდო ხარჯი);
- **Unencumbered Assets to Unsecured Debt:** უზრუნველყოფისაგან თავისუფალი აქტივების თანაფარდობა არაუზრუნველყოფილსაკრედიტო ვალდებულებებზე;
- **Liquidity:** FCF - ს დამატებული ხელმისაწვდომი (არა-შეზღუდული) ფულადი სახსრები დამატებული დამტკიცებული საკრედიტო ხაზების აუთვისებელი ნაწილი) გაყოფილი მოკლევადიან საკრედიტო ვალდებულებებზე;
- **EBIT:** საერთო მოგებას გამოკლებული საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები/საოპერაციო ხარჯები, გამოკლებული კვლევისა და განვითარების ხარჯები, გამოკლებული უიმედო ვალების რეზერვი, გამოკლებული აქტივების ცვეთა, გამოკლებული არამატერიალური აქტივების ამორტიზაცია, გამოკლებული იჯარით აღებული აქტივების ცვეთა, გამოკლებული საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, გამოკლებული სხვა ცვეთა და ამორტიზაცია (რომელიც გამორიცხულია საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯებიდან), გამოკლებული აქტივების გაუფასურება რომელიც ასახულია EBITDA-ში, გამოკლებული საოპერაციო საქმიანობის დაწყებამდე არსებული ხარჯები, გამოკლებული სარეგულაციო მოსაკრებლები, დამატებული სხვა საოპერაციო შემოსავალი (ხარჯები), გამოკლებული სეკურიტიზაციის ამორტიზაცია;
- **EBITDA:** EBIT-ს დამატებული ერთჯერადი და არარეკურსირებადი მუხლების კორექტირება, დამატებული ცვეთა და ამორტიზაცია (რაც იჯარასთან არ არის დაკავშირებული) და ანალიტიკოსის მიერ განხორციელებული კორექტირებები EBITDA-ზე;
- **EBITDAR:** EBITDA-ს დამატებული კაპიტალიზებული იჯარით აღებული აქტივების სავარაუდო იჯარის ხარჯი;
- **FFO:** CFO-ს გამოკლებული Fitch-ის განსაზღვრებით ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში (რაც მოიცავს: დებიტორული დავალიანების ცვლილებას, სავაჭრო კრედიტორული დავალიანების ცვლილებას, მარაგების ცვლილებას, დაგროვილი ხარჯების ცვლილებას და საბრუნავი კაპიტალის სხვა ცვლილებებს);
- **CFO:** FFO - ს გამოკლებული ცვლილება საბრუნავ კაპიტალში (Change in Working Capital);
- **FCF:** CFO-ს გამოკლებული კაპიტალური დანახარჯები და გაცემული დივიდენდები, პლიუს არასაოპერაციო და ერთჯერადი ფულადი ნაკადები ბიზნესის აკვიზიციამდე, ბიზნესის გასხვისებამდე, აქციების გამოსყიდვამდე/სპეციალურ დივიდენდებამდე;
- **Debt:** მთლიანი უზრუნველყოფილ საკრედიტო ვალდებულებებს დამატებული, არაუზრუნველყოფილი საკრედიტო ვალდებულებები, დამატებული მთლიანი სუბორდინირებული ვალი, დამატებული პრივილეგირებული აქციები, დამატებული მოკლევადიანი არარეკურსირებადი საკრედიტო ვალდებულებები, დამატებული გრძელვადიანი არარეკურსირებადი საკრედიტო ვალდებულებები, დამატებული სეკურიტიზაციის საკრედიტო ვალდებულებები, დამატებული საკრედიტო ვალდებულებების ჰეჯირებისთვის გამოყენებული წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტებიდან წარმოშობილი წმინდა აქტივები/ვალდებულებები,

დამატებული სხვა გარესაბალანსო საკრედიტო ვალდებულებები და გამოკლებული კაპიტალად აღიარებული კომპონენტი

- **Net Debt:** საკრედიტო ვალდებულებებს გამოკლებული ხელმისაწვდომი (არა-შეზღუდული) ფული;

*\*კოეფიციენტების გამოთვლისას ზოგიერთი კომპონენტი რაც გათვალისწინებულია კალკულაციებში, შესაძლოა კომპანიისთვის წარმოადგენდეს ნოლს.*

მნიშვნელოვანია, რომ არსებული საინდიკაციო კოეფიციენტები, რომლებიც საკრედიტო რეიტინგის განსაზღვრაში იღებს მონაწილეობას, განკუთვნილია ბევრად უფრო დიდი მასშტაბის მქონე სასტუმროებზე, რომელთა ოთახების რაოდენობაც, რამდენიმე ათასეულს შეადგენს. უნდა აღინიშნოს, რომ არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ კომპანიას მომავალშიც შეეძლება აღნიშნული მაჩვენებლების გაუმჯობესება ან მათი შენარჩუნება საკრედიტო რისკის მისაღებ დონეზე. Fitch-ის ინდუსტრიის საშუალო მონაცემები მოიცავს განვითარებულ ქვეყნებსაც და არ არის მხოლოდ განვითარებად ბაზრებზე, მათ შორის საქართველოს ბაზარზე მორგებული. ასევე აღსანიშნავია, რომ არსებული შედარება სარეიტინგო კომპანია Fitch-ის ინდუსტრიის სტანდარტებთან მოიცავს მხოლოდ რაოდენობრივ ანალიზს. კომპანიის პოტენციური საკრედიტო რეიტინგის განსაზღვრა არ უნდა მოხდეს მხოლოდ ამ ანალიზზე დაყრდნობით. სარეიტინგო კომპანიები რეიტინგის მინიჭებისას ითვალისწინებენ მრავალი ფაქტორის ერთობლიობას, მათ შორის: ქვეყნის რეიტინგი, კომპანიის კორპორაციული სტრუქტურა, ბიზნეს პროცესების გამართულობა და ა.შ

**საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით გაანგარიშებული ფინანსური კოეფიციენტების აღწერა**

**FCF Margin (თავისუფალი ფულადი ნაკადების მარჟა):**

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის თავისუფალი ფულადი ნაკადების მარჟა შეადგენს -15.0%-ს, ხოლო 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით -7.6%-ს. კომპანიას აღნიშნული კოეფიციენტები აქვს უარყოფითი და საკრედიტო სააგენტოს შეფასების მიხედვით ვარდება 'ccc' კატეგორიაში, აღნიშნული გამოწვეულია შემდეგით, პერიოდის განმავლობაში ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები ნაკლებია კაპიტალურ დანახარჯებზე. კომპანიამ 2024 წელს და 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით (ბოლო 12 თვის განმავლობაში) გასწია 15,862 ათასი ლარისა და 13,599 ათასი ლარის კაპიტალური დანახარჯები, ამ პერიოდში კომპლექსის ტერიტორიაზე დასრულდა სხვადასხვა შენობა-ნაგებობების და რეკრეაციული სივრცეების მშენებლობა.

**Liquidity (ლიკვიდურობა)**

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ლიკვიდურობა შეადგენს -0.98x-ს, ხოლო 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი) გაუმჯობესდა 0.31x-მდე. კომპანიას ჰქონდა უარყოფითი ლიკვიდურობა მოკლევადიან ვალდებულებებზე დამოკიდებულობის და უარყოფითი თავისუფალი ფულადი ნაკადების (Fitch მეთოდოლოგიით გაანგარიშებული) გამო, რაც 2025 წლის 30 სექტემბრის მიხედვით შეიცვალა და გაუმჯობესდა. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, თავისუფალმა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა -6,477 ათასი ლარი, არა-შეზღუდულმა ფულადმა სახსრებმა 1,788 ათასი ლარი, ხოლო მოკლევადიანმა ვალდებულებებმა 4,765 ათასი ლარი. 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი), თავისუფალმა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა -3,661 ათასი ლარი, არა-შეზღუდულმა ფულადმა სახსრებმა 5,829 ათასი ლარი, ხოლო მოკლევადიანმა ვალდებულებებმა 6,996 ათასი ლარი.

**მიღებული სახსრების გამოყენება**

“ემიტენტი” „ობლიგაციების“ გამოშვებიდან მოზიდულ წმინდა სახსრებს გამოიყენებს სასესხო ვალდებულებების ნაწილობრივად რეფინანსირებისთვის. დეტალური ინფორმაცია „ობლიგაციების“ გამოშვებიდან მიღებული სახსრების გამოყენების შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ თავში - „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება.“

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

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

### **მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ემიტენტის საქმიანობისთვის**

- 1. ემიტენტი დამოკიდებულია იმ მოვლენებზე, რომლებიც უარყოფითად აისახება შიდა ან საერთაშორისო მოგზაურობაზე;*
- 2. ჯგუფი ექვემდებარება სასტუმრო ინდუსტრიის მიწოდებისა და მოთხოვნის ციკლის რისკებს;*
- 3. სასტუმროს ინდუსტრია არის ძლიერ კონკურენტული და ემიტენტის მხრიდან ეფექტური კონკურენციის ნაკლებობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ბიზნესზე, საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე;*
- 4. კომპანიის სასტუმრო მომსახურების შემოსავლები ექვემდებარება სეზონურ რყევებს;*
- 5. ემიტენტი საოპერაციო საქმიანობას ახორციელებს მხოლოდ ერთ რეგიონში ერთი სასტუმროს ფარგლებში, რის შედეგადაც კომპანიის შემოსავლები და ფინანსური შედეგები მთლიანად არის დამოკიდებული აღნიშნული ობიექტის წარმატებასა და შეუფერხებელ ფუნქციონირებაზე. კომპანიას არ გააჩნია საქმიანობის გეოგრაფიული დივერსიფიკაცია ან შემოსავლების ალტერნატიული წყაროები, რაც ზრდის კომპანიის მოწყვლადობას ისეთი გარემოებების მიმართ, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად ზეგავლენას ახდენენ კონკრეტული ობიექტის ოპერირებაზე;*
- 6. ვალუტის კურსის ცვლილებებმა იქონია და შესაძლოა მომავალშიც იქონიოს გავლენა „კომპანიაზე“;*
- 7. „კომპანია“ დგას საპროცენტო განაკვეთის რისკის წინაშე, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ფინანსურ ხარჯებსა და შესაბამისად, მის საოპერაციო შედეგებზე;*

8. კომპანიის ლიკვიდობასთან დაკავშირებული რისკები;
9. კომპანიის მთლიანი აქტივების ჭარბი მოცულობა დაგირავებულია საკრედიტო ინსტიტუტების სასარგებლოდ, ხოლო კომპანიის გადახდისუნარიობის შემთხვევაში, „ობლიგაციონერებთან“ მიმართებით უპირატესობა მიენიჭებათ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს;
10. კომპანიას აქვს განვითარებისა და გაფართოების შესაძლებლობის შეზღუდვის რისკი მაღალი ლევერიჯისა და სესხის მომსახურების დაბალი მაჩვენებლების გათვალისწინებით, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს მისი ზრდის ტემპსა და კონკურენტუნარიანობაზე;
11. ვინაიდან კომპანია მხოლოდ საქართველოში ოპერირებს, ცვლილებებმა საქართველოს ეკონომიკაში მის საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს;
12. პოტენციური დეფოლტის შემთხვევაში არსებობს რისკი შეიცვალოს კომპანიის კონტროლი;
13. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;
14. პროსპექტში ნაჩვენებია პერიოდების განმავლობაში „ემიტენტს“ დარღვეული აქვს სესხებზე ფინანსური კოვენანტები და შესაძლოა მომავალშიც დაერღვევს გარკვეული კოვენანტები;
15. „ობლიგაციების“ არსებული ფინანსური შეზღუდვები შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს და ვერ დაიცვას ინვესტორები;

**ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტში ჩართული მესამე პირები ან ექსპერტები:**

„ემიტენტის“ 2024 და 2023 ფინანსური წლების აუდიტორი: შპს „ბიდიო აუდიტი“ (ს/ნ 205145403), მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ილ. ჭავჭავაძის გამზირი, №34, სართული 8 ტელ: +995 (32) 254 58 45, ვებ-გვერდი: <https://www.bdo.ge/ka-ge/home-ge>

პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა „კომპანიის“ ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

**შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული პირები:**

„ემიტენტის“ განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: შპს „თიბისი კაპიტალი“, ს/ნ: 204929961; ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7; იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N11; ელ.ფოსტა: [info@tbccapital.ge](mailto:info@tbccapital.ge); ტელ.: (+995 32) 227 27 33; ვებ-გვერდი: [tbccapital.ge](http://tbccapital.ge);

შპს „თიბისი კაპიტალი“ („განთავსების აგენტი“), მომსახურების ხელშეკრულების შესაბამისად, შეუთანხმდა „კომპანიას“, რომ დაეხმარება მას „ობლიგაციების“ განთავსებაში, არაგარანტირებული (Best Effort) საფუძვლით, საუკეთესო ძალისხმევით გამოყენებით.

„ემიტენტის“ დეპოზიტარი: სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ 204935400), მისამართი: თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის 71. მე-10 ბლოკი, ტელ.: +995 32 250 02 11. ვებ-გვერდი: [gcsd.ge](http://gcsd.ge)

**ინვესტორებზე დაწესებული შესაძლო გადასახადები**

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

## შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტი

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც ავილირებულია განთავსების აგენტთან (განთავსების აგენტი სს „თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანიაა). ამავდროულად, განთავსების აგენტს და სს „თიბისი ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულებას (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) საერთო მენეჯმენტი მართავს. აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტსა და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტსა და სს „თიბისი 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 „თიბისი 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,

## სარეგისტრაციო დოკუმენტი

### დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი

შპს „ლოპოტა“ (ს/ნ: 431176817)

### პასუხისმგებელი პირის განცხადება

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

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

**„ემიტენტის“ 2024 და 2023 ფინანსური წლების აუდიტორი:** შპს „ბიდიო აუდიტი“ (ს/ნ 205145403), მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ილ. ჭავჭავაძის გამზირი, №34, სართული 8 ტელ: +995 (32) 254 58 45, ვებ-გვერდი: <https://www.bdo.ge/ka-ge/home-ge>

*პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა „კომპანიის“ ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.*

### ემიტენტის საკრედიტო რეიტინგი:

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

საილუსტრაციოდ, Fitch Ratings-ის (ერთ-ერთი გლობალური სარეიტინგო კომპანია) მეთოდოლოგიის მიხედვით დათვლილი შერჩეული კოეფიციენტების ნახვა შეგიძლიათ პროსპექტის ქვეთავში: *ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით*

## შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული პირები:

„ემიტენტის“ განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: შპს „თიბისი კაპიტალი“, ს/ნ: 204929961; ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7; იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N11; ელ.ფოსტა: [info@tbccapital.ge](mailto:info@tbccapital.ge); ტელ.: (+995 32) 227 27 33; ვებ-გვერდი: [tbccapital.ge](http://tbccapital.ge);

„ემიტენტის“ დეპოზიტარი: სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ 204935400), მისამართი: თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის 71. მე-10 ბლოკი, ტელ.: +995 32 250 02 11. ვებ-გვერდი: [gcsd.ge](http://gcsd.ge)

## გამოყენებული წყაროები

პროსპექტში გამოყენებული ძირითადი წყაროებია:

- “ემიტენტის“ აუდიტირებული წლიური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფას“, IFRS) შესაბამისად 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისათვის („აუდიტირებული კონსოლიდირებული წლიური ფინანსური ანგარიშგება და მმართველობის ანგარიშგება“) ([www.reportal.ge](http://www.reportal.ge))
- „ემიტენტის“ ვებ-გვერდი (<https://lopotaresort.com/>)
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური (<http://www.geostat.ge/>)
- საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია (<https://gnta.ge/>)
- საქართველოს ეროვნული ბანკი ([www.nbg.ge](http://www.nbg.ge))
- ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახური (<https://saras.gov.ge/>)
- შპს თიბისი კაპიტალი [კვლევები | TBC Capital](http://www.tbccapital.ge)
- კომპანიის წესდება NAPR-ის სისტემაში განაცხადის ნომერი: B25174137
- ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან - განაცხადის ნომერი: B25174137
- საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტო Fitch Ratings-ის კორპორაციული სარეიტინგო მეთოდოლოგია და სექტორების შეფასების მეთოდოლოგია:
  - [მეთოდოლოგია](#)
  - [სექტორი](#) (გვ. 35-38)

## რისკის ფაქტორები

ობლიგაციებში ინვესტიცია გარკვეულ რისკებს გულისხმობს. ინვესტიციაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე, ობლიგაციების პოტენციურმა მყიდველებმა ყურადღებით უნდა წაიკითხონ ეს პროსპექტი. პროსპექტში მოწოდებული სხვა ინფორმაციის გარდა, პოტენციურმა ინვესტორებმა, ობლიგაციებში ინვესტირებამდე, საფუძვლიანად უნდა შეისწავლონ, საკუთარი ფინანსური მდგომარეობისა და საინვესტიციო მიზნების გათვალისწინებით, ქვემოთ

აღწერილი რისკები. ქვემოთ აღწერილ ნებისმიერ რისკს შეიძლება ჰქონდეს არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე, ასევე - ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებაზე. აღნიშნულმა რისკებმა, ერთობლივად თუ ცალ-ცალკე, შეიძლება მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის შესაძლებლობაზე, დაფაროს ობლიგაციების ძირითადი თანხა, ასევე ობლიგაციებთან დაკავშირებით დარიცხული პროცენტი და სხვა თანხები. გარდა ამისა, ქვემოთ აღწერილია რისკის ფაქტორები, რომლებიც მნიშვნელოვანია ობლიგაციებთან დაკავშირებული საბაზრო რისკების შესაფასებლად, რამაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებაზე. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას მიაჩნია, რომ ქვემოთ აღწერილი რისკის ფაქტორები წარმოადგენს ობლიგაციებში ინვესტირებასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკებს, შეიძლება წარმოიშვას დამატებითი რისკები და გაურკვეველობები, რომლებიც კომპანიამ არ მიიჩნია მნიშვნელოვნად ან არ იცის მათი არსებობის შესახებ. ნებისმიერმა ასეთმა რისკმა, გაურკვეველობამ ან შემთხვევამ შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე და ქვემოთ აღწერილის მსგავსი უარყოფითი შედეგი ჰქონდეს. შესაბამისად, ობლიგაციების ფლობის ქვემოთ აღწერილი რისკები ამომწურავია.

- 1. ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ემიტენტის საქმიანობისთვის**
  - 1.1 ემიტენტი დამოკიდებულია იმ მოვლენებზე, რომლებიც უარყოფითად აისახება შიდა ან საერთაშორისო მოგზაურობაზე;**
  - 1.2 ჯგუფი ექვემდებარება სასტუმრო ინდუსტრიის მიწოდებისა და მოთხოვნის ციკლის რისკებს;**
  - 1.3 სასტუმროს ინდუსტრია არის ძლიერ კონკურენტული და ემიტენტის მხრიდან ეფექტური კონკურენციის ნაკლებობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ბიზნესზე, საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე;**
  - 1.4 სასტუმროს ჯავშნების ნაწილი მოდის ონლაინ ტურისტულ სააგენტოებსა და შუამავლებზე. იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი სააგენტოები უფრო დიდ წილს დაიკავებენ ჯავშნებში, ვიდრე პირდაპირი დაჯავშნა და თუ კონკურენტები მომხმარებლებს უფრო ხელსაყრელ პირობებს შესთავაზებენ, ამან შეიძლება ირიბად უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის სასტუმროების შედეგებზე;**
  - 1.5 კომპანიის საქმიანობაში გამოყენებული რესურსებისა და ტექნოლოგიების გაუმართაობამ შესაძლოა გამოიწვიოს საოპერაციო პროცესების შეფერხება და უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის დატვირთულობაზე;**
  - 1.6 კომპანიის სასტუმრო მომსახურების შემოსავლები ექვემდებარება სეზონურ რყევებს;**
  - 1.7 ჯგუფი დამოკიდებულია თავისი ბრენდის რეპუტაციისა და ინტელექტუალური საკუთრების უფლებების დაცვაზე;**
  - 1.8 ემიტენტი საოპერაციო საქმიანობას ახორციელებს მხოლოდ ერთ რეგიონში ერთი სასტუმროს ფარგლებში, რის შედეგადაც კომპანიის შემოსავლები და ფინანსური შედეგები მთლიანად არის დამოკიდებული აღნიშნული ობიექტის წარმატებასა და შეუფერხებელ ფუნქციონირებაზე. კომპანიას არ გააჩნია საქმიანობის გეოგრაფიული დივერსიფიკაცია ან შემოსავლების ალტერნატიული წყაროები, რაც ზრდის კომპანიის მოწყვლადობას ისეთი გარემოებების მიმართ, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად ზეგავლენას ახდენენ კონკრეტული ობიექტის ოპერირებაზე;**
  - 1.9 ვალუტის კურსის ცვლილებებმა იქონია და შესაძლოა მომავალშიც იქონიოს გავლენა „კომპანიაზე“;**
  - 1.10 კომპანიის ლიკვიდობასთან დაკავშირებული რისკები;**
  - 1.11 „კომპანიის მთლიანი აქტივების ჭარბი მოცულობა დაგირავებულია საკრედიტო ინსტიტუტების სასარგებლოდ, ხოლო კომპანიის გადახდისუნარიობის შემთხვევაში, „ობლიგაციონერებთან“ მიმართებით უპირატესობა მიენიჭებათ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს;**
  - 1.12 პოტენციური დეფოლტის შემთხვევაში არსებობს რისკი შეიცვალოს კომპანიის კონტროლი;**
  - 1.13 „კომპანია“ დგას საპროცენტო განაკვეთის რისკის წინაშე, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ფინანსურ ხარჯებსა და შესაბამისად, მის საოპერაციო შედეგებზე;**

- 1.14 იმ შემთხვევაში, თუ „კომპანია“ ვერ უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის პროცესების ეფექტურ სისტემას, შესაძლოა ზიანი მიადგეს ფინანსური აღრიცხვა-ანგარიშგების სიზუსტეს;
- 1.15 კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე შესაძლოა შეაფერხოს „კომპანიის“ განვითარება და ეფექტური ფუნქციონირება;
- 1.16 შრომითმა დავებმა და მუშახელის გაფიცებებმა შესაძლოა შეაფერხოს „კომპანიის“ ოპერირება და შესაბამისად, უარყოფითად აისახოს მის საოპერაციო შედეგებზე;
- 1.17 „კომპანიის“ განთავსებული კაპიტალი არ არის განსაზღვრული და მასზე არ გავრცელდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეზღუდვები, მათ შორის, დივიდენდის განაწილებასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით;
- 1.18 პროსპექტში ნაჩვენები პერიოდების განმავლობაში „ემიტენტს“ დარღვეული აქვს სესხებზე ფინანსური კოვენანტები და შესაძლოა მომავალშიც დაერღვევს გარკვეული კოვენანტები;
- 1.19 კომპანიას აქვს განვითარებისა და გაფართოების შესაძლებლობის შეზღუდვის რისკი მაღალი ლევერიჯისა და სესხის მომსახურების დაბალი მაჩვენებლების გათვალისწინებით რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს მისი ზრდის ტემპსა და კონკურენტუნარიანობაზე;

- 2. ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ რომლებიც სპეციფიურია ინდუსტრიასა და ეკონომიკისთვის
  - 2.1 პოლიტიკური და სამთავრობო არასტაბილურობა საქართველოში მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას მოახდენს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე;
  - 2.2 არსებობს დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებას, როგორც საქართველოა;
  - 2.3 კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის არასტაბილურობამ აშშ დოლართან/სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით;
  - 2.4 ვინაიდან კომპანია მხოლოდ საქართველოში ოპერირებს, ცვლილებებმა საქართველოს ეკონომიკაში მის საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს;
  - 2.5 რეგიონულმა დამაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე;
  - 2.6 საქართველოს მეზობელი ბაზრების მკვეთრ დასუსტებას შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკაზე;
  - 2.7 შესაძლოა თავი იჩინოს გამოწვევებმა, რომლებიც დაკავშირებული იქნება საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციით, რასაც თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმება მოითხოვს.
  - 2.8 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;
  - 2.9 საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვეველობამ, მათ შორის საქართველოში სახელმწიფოს ნებისმიერმა თვითნებურმა ან არათანმიმდევრულმა მომავალმა ქმედებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება ზიანი მიაყენოს კომპანიის ბიზნესს.
  - 2.10 კომპანია შესაძლოა დაექვემდებაროს სამართალწარმოების რისკს მისი კლიენტების, კრედიტორებისა და მარეგულირებლის მხრიდან;
  - 2.11 „კომპანია“ ობლიგაციების გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შემდეგ გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო, შესაბამისად, დაექვემდებარება დამატებით რეგულაციებს ანგარიშგებებს/რეპორტირების წარდგენის კუთხით;

2.12 ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე;

2.13 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;

**3. ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ რომლებიც სპეციფიურია შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისთვის**

3.1.1 ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს;

3.1.2 ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;

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

3.2.1 „ობლიგაციები“ წარმოადგენს *pari passu* ფასიან ქაღალდებს;

3.2.2 არსებობს „ობლიგაციების“ ძირის და პროცენტის დაფარვის რისკი;

3.2.3 ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;

3.2.4 „ობლიგაციებს“ სარგებელი ერიცხებათ ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით;

3.2.5 ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებსა და ინსტრუმენტის რაოდენობრივი გასხვისების შეზღუდვას;

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

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

3.2.8 ობლიგაციებს გააჩნია გამოსყიდვის ოფცია (*call option*), რაც გარკვეული რისკების მატარებელია ინვესტორთათვის;

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

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

3.3.2 ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;

3.3.3 ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ

**1. ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ემიტენტის საქმიანობისთვის**

**საბაზრო და საოპერაციო რისკები:**

**1.1. ემიტენტი დამოკიდებულია იმ მოვლენებზე, რომლებიც უარყოფითად აისახება შიდა ან საერთაშორისო მოგზაურობაზე**

ემიტენტის ოთახების ტარიფებსა და დაკავებულობის დონეებზე შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს მოვლენებმა, რომლებიც ამცირებს შიდა ან საერთაშორისო მოგზაურობებს, როგორებიცაა: ტერორისტული/ომის რეალური ან

საფრთხის შემცველი აქტები, პანდემიები, მოგზაურობასთან დაკავშირებული ავარიები და ინდუსტრიული ქმედებები, ტრანსპორტირებისა და საწვავის ხარჯების გაზრდა და ბუნებრივი კატასტროფები, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს მსოფლიოს მასშტაბით მოგზაურობის შემცირება, ან სხვა ადგილობრივმა ფაქტორებმა, რომლებიც გავლენას ახდენენ ცალკეულ სასტუმროებზე. (დეტალური ინფორმაცია კომპანიის ადგილობრივი და საერთაშორისო ვიზიტორების განაწილების შესახებ იხილეთ ქვეთავში *“ძირითადი ბაზრები, სტუმარმასპინძლობის სექტორის მიმოხილვა”*) ასეთი მოვლენების შედეგად სასტუმროს ნომრებზე მოთხოვნის შემცირებამ შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ შედეგებზე.

### **1.2. ჯგუფი ექვემდებარება სასტუმრო ინდუსტრიის მიწოდებისა და მოთხოვნის ციკლის რისკებს**

ინდუსტრიამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ემიტენტის საოპერაციო შედეგებზე სიმძლავრითა (ოთახების რაოდენობის მიხედვით) და დაბალი მოთხოვნით, რაც განპირობებულია სასტუმროთა ციკლური ბუნებით ან დაგეგმილ და რეალურ საოპერაციო პირობებს შორის განსხვავებებით. ოთახების ტარიფებისა და დატვირთულობის დონის შემცირება უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის საოპერაციო შედეგებზე. კომპანიის საქმიანობა დამოკიდებულია სასტუმრო ინდუსტრიის მიწოდებისა და მოთხოვნის დინამიკაზე, რომელიც ხასიათდება მკვეთრი ციკლურობით. ინდუსტრიაში ახალი სასტუმროების გახსნა და ნომრების რაოდენობის ზრდა იწვევს კონკურენციის გამძაფრებას, რის შედეგადაც კომპანიას შეიძლება გაუჭირდეს დაგეგმილი ტარიფებისა და დატვირთულობის დონის შენარჩუნება. ამასთან, ტურისტული ნაკადების შემცირება, რომელიც შეიძლება გამოწვეული იყოს მაკროეკონომიკური გაუარესებით, პოლიტიკური ან გეოპოლიტიკური არასტაბილურობით, სეზონურობით, სამოგზაურო ხარჯების ზრდით ან სხვა გარე ფაქტორებით, უარყოფითად აისახება ნომრებზე მოთხოვნაზე.

აღნიშნული პირობების შედეგად კომპანიას შესაძლოა დასჭირდეს ნომრების ტარიფების დაკლება ან ოპერირება დაბალი დატვირთულობით, მაშინ როდესაც საოპერაციო ხარჯების მნიშვნელოვანი ნაწილი ფიქსირებულია. დამატებით, დაგეგმილ და რეალურ საოპერაციო მაჩვენებლებს შორის არსებულმა განსხვავებამ შეიძლება მნიშვნელოვნად შეამციროს კომპანიის შემოსავლები, მომგებიანობა და საერთო ფინანსური შედეგები.

### **1.3. სასტუმროს ინდუსტრია არის ძლიერ კონკურენტული და ემიტენტის მხრიდან ეფექტური კონკურენციის ნაკლებობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ბიზნესზე, საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე**

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

დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ პროსპექტის ქვეთავი: „ინდუსტრიის აღწერა“ და „კონკურენტული პოზიცია“

### **1.4. სასტუმროს ჯავშნების ნაწილი მოდის ონლაინ ტურისტულ სააგენტოებსა და შუამავლებზე. იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი სააგენტოები უფრო დიდ წილს დაიკავენ ჯავშნებში, ვიდრე პირდაპირი დაჯავშნა და თუ კონკურენტები მომხმარებლებს უფრო ხელსაყრელ პირობებს შესთავაზებენ, ამან შეიძლება ირიბად უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის სასტუმროების შედეგებზე**

სასტუმროს ჯავშნების ნაწილი მოდის საერთაშორისო, რეგიონულ და ადგილობრივ ტურისტულ სააგენტოებზე, რომლებთანაც კომპანიას აქვს გრძელვადიანი კონტრაქტები. ამასთან, კონცენტრაციის რისკის შემცირების მიზნით, კომპანიას ამგვარი კონტრაქტები დადებული აქვს არაერთ სააგენტოსთან. ეს შესაძლოა მხარეები სასტუმროებს

სთავაზობენ სერვისების ფართო სპექტრს. ზოგიერთ შუამავალს აქვს ძლიერი მარკეტინგული ბიუჯეტი და მიზნად ისახავს მომხმარებლებში ბრენდის ცნობადობის გაზრდასა და ლოიალობის შექმნას. იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული კომპანიები გააგრძელებენ ბაზრის წილის მოპოვებას, მათ შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ ემიტენტის მომგებიანობაზე და შეასუსტონ პირდაპირი დაჯავშნის არხები. ამგვარად, ისინი შეძლებენ გაზარდონ საკომისიოს განაკვეთები და მოილაპარაკონ კონტრაქტის სხვა მათთვის ხელსაყრელ პირობებზე. ნეგატიურმა მიმოხილვებმა და გამოხმაურებამ ონლაინ სამოგზაურო პორტალებზე შეიძლება გამოიწვიოს ის, რომ მომხმარებლებმა აირჩიონ კონკურენტების სერვისები. გარდა ამისა, კონკურენტებს შეუძლიათ აწარმოონ მოლაპარაკებები უკეთესი ან უფრო ხელსაყრელი პირობებით ასეთ ონლაინ ტურისტულ აგენტებთან და შუამავლებთან, რაც გავლენას მოახდენს ემიტენტის ჯავშნებზე ამ არხებიდან, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ბიზნესზე და საოპერაციო შედეგებზე.

### **1.5 კომპანიის საქმიანობაში გამოყენებული რესურსებისა და ტექნოლოგიების გაუმართაობამ შესაძლოა გამოიწვიოს საოპერაციო პროცესების შეფერხება და უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის დატვირთულობაზე**

კომპანია იყენებს სხვადასხვა საოპერაციო ტექნოლოგიურ სისტემებს, კერძოდ სასტუმრო საოპერაციო მართვის სისტემას (Opera Cloud PMS), რესტორნის მენეჯმენტის სისტემას (MC & MICROS), დავალებების მენეჯმენტის სისტემას (Task Manager), ხელოვნურ ინტელექტზე დაფუძნებულ შემოსავლის მენეჯმენტის სისტემას (Dynamic Pricing Engine), სისტემები უკავშირდება სასტუმროს საოპერაციო მართვის სისტემას და უზრუნველყოფს საოპერაციო პროცესების უწყვეტობასა და გამართულობას. აღნიშნული პროგრამების ტექნიკურმა გაუმართაობამ შესაძლოა გამოიწვიოს საოპერაციო პროცესების შეფერხება და მომსახურების ხარისხის გაუარესება, რაც შესაძლოა უარყოფითად აისახოს კომპანიის დატვირთულობაზე.

### **1.6 კომპანიის სასტუმრო მომსახურების შემოსავლები ექვემდებარება სეზონურ რყევებს**

სასტუმრო ინდუსტრია სეზონური ხასიათისაა, განსაკუთრებით იმ რეგიონში, რომელშიც ოპერირებს ემიტენტი. მისი დატვირთულობის მაჩვენებლები და შემოსავლები ზოგადად საშუალოზე დაბალია ნოემბრიდან თებერვლის ჩათვლით.

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

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

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

### **1.7 ჯგუფი დამოკიდებულია თავისი ბრენდის რეპუტაციისა და ინტელექტუალური საკუთრების უფლებების დაცვაზე**

ემიტენტის ბრენდის იმიჯი და რეპუტაცია უმნიშვნელოვანესია მისი ბიზნესისთვის. ნებისმიერმა მოვლენამ, რომელიც არსებითად აზიანებს ბრენდის რეპუტაციას და/ან მის მიმზიდველობას, შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ამ ბრენდის ღირებულებაზე და შემდგომ შესაბამისი ბიზნესის შემოსავალზე. გარდა ამისა, ბრენდების ღირებულებაზე გავლენას ახდენს რიგი სხვა ფაქტორები, რომელთაგან ზოგიერთი შეიძლება იყოს ემიტენტის კონტროლს მიღმა, მათ შორის: მომხმარებელთა პრეფერენციები და აღქმა ან სხვა ფაქტორები, რომლებიც გავლენას ახდენენ მომხმარებელთა სურვილზე შეიძინონ სერვისი და მომსახურება, ნებისმიერი ფაქტორის ჩათვლით, რომელიც უარყოფითად მოქმედებს ამ ბრენდის რეპუტაციაზე. ბიზნესისთვის ბრენდის აღიარების მნიშვნელობის გათვალისწინებით, ემიტენტმა დიდი ძალისხმევა ჩადო ინტელექტუალური საკუთრების დაცვაში, სავაჭრო ნიშნებისა და დომენის სახელების რეგისტრაციის ჩათვლით (იხილეთ ქვეთავი „კომპანიის საქმიანობაში გამოყენებული რესურსები და ტექნოლოგიები“) თუმცა, კონტროლი და კანონები ცვალებადია. ნებისმიერმა ფართოდ გავრცელებულმა დარღვევამ, მითვისებამ ან კონტროლის შესუსტებამ შეიძლება არსებითად ზიანი მიაყენოს ბრენდის ღირებულებას და მის უნარს განავითაროს ბიზნესი.

**1.8 ემიტენტი საოპერაციო საქმიანობას ახორციელებს მხოლოდ ერთ რეგიონში ერთი სასტუმროს ფარგლებში, რის შედეგადაც კომპანიის შემოსავლები და ფინანსური შედეგები მთლიანად არის დამოკიდებული აღნიშნული ობიექტის წარმატებასა და შეუფერხებელ ფუნქციონირებაზე. კომპანიას არ გააჩნია საქმიანობის გეოგრაფიული დივერსიფიკაცია ან შემოსავლების ალტერნატიული წყაროები, რაც ზრდის კომპანიის მოწყვლადობას ისეთი გარემოებების მიმართ, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად ზეგავლენას ახდენენ კონკრეტული ობიექტის ოპერირებაზე.**

კომპანია საოპერაციო საქმიანობას ახორციელებს მხოლოდ კახეთის რეგიონში, ერთი სასტუმრო კომპლექსის ფარგლებში, კომპანიის შემოსავლები და ფინანსური მდგომარეობა სრულად არის დამოკიდებული აღნიშნული ობიექტის წარმატებულ ოპერირებასა და უწყვეტ ფუნქციონირებაზე, შესაბამისად კომპანიის საქმიანობის გეოგრაფიული დივერსიფიკაციისა და შემოსავლების ალტერნატიული წყაროების არარსებობა, მნიშვნელოვნად ზრდის კომპანიის მოწყვლადობას ისეთი გარემოებების მიმართ, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად ახდენს ზეგავლენას სასტუმროს საქმიანობასა და ოპერირებაზე. მიუხედავად იმისა, რომ კახეთის რეგიონი წარმოადგენს ტურისტულად აქტიურ ლოკაციას და ხასიათდება მაღალი მოთხოვნით, არსებობს რისკი, რომ ბაზარზე ახალი, მსგავსი კონცეფციისა და პოზიციონირების სასტუმროების გამოჩენის შემთხვევაში გაზრდილი კონკურენცია უარყოფითად აისახება კომპანიის მოთხოვნაზე, დატვირთულობის დონეზე, ფასების პოლიტიკასა და მომგებიანობაზე. ამასთან არსებობს რისკი რომ კახეთის რეგიონმა დროთა განმავლობაში დაკარგოს მიმზიდველობა როგორც შიდა, ასევე საერთაშორისო ტურისტებისთვის, მათ შორის მაკროეკონომიკური ფაქტორების, ტურისტული ნაკადების ცვლილების, ინფრასტრუქტურული განვითარების შეზღუდვების ან მომხმარებელთა პრეფერენციების ცვლილებების შედეგად.

**ინვესტიციებთან და ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკები**

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

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, ბოლო 12 თვის განმავლობაში კომპანიის მომხმარებლების 59.1%-ს შეადგენდა უცხოელი მომხმარებელი. მომსახურების ღირებულება უმეტესად დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში, საერთაშორისო ვიზიტორების მაღალი წილის გათვალისწინებით, არსებობს უცხოურ ვალუტაზე დამოკიდებულების რისკი, ლარის გამყარება და მონეტარული პოლიტიკის ცვლილებები პირდაპირ მოქმედებს ფასებსა და ნაღდი ფულის კონვერტირებაზე და შესაძლოა უარყოფითად აისახოს კომპანიის ლიკვიდურობასა და მომგებიანობაზე. კომპანიის წმინდა სავალუტო პოზიცია დოლარში არის უარყოფითი - 16,666 ათასი ლარი და ევროში არის უარყოფითი - 44,314 ათასი ლარი. რაც გამოწვეულია იმით რომ კომპანიას აქვს დიდი რაოდენობით მიღებული სესხები დოლარსა და ევროში. კომპანია არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის, დოლარში არსებულ სესხებს ემსახურება მოხმარებლებისგან მიღებული ამონაგებით, რომელთა დიდი ნაწილი დოლარშია დენომინირებული, ხოლო ევროში არსებული უარყოფითი პოზიცია წარმოადგენს დამატებით რისკს კომპანიისთვის, რადგან კომპანია არ იყენებს ჰეჯირების ინსტრუმენტებს და არ იღებს შემოსავლებს ევროში, დამატებით, კომპანიისთვის გამოწვევას წარმოადგენს ბოლო დროს ლარის გაუფასურება ევროსთან მიმართებით, 2025 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ლარის და ევროს

ოფიციალური გაცვლითი კურსი შეადგენდა 2.93-ს, ხოლო 2026 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით 3.16-ს, ასევე ევროსა და დოლარის კურსის ვოლატილობა და დოლარის გაუფასურება ევროსთან მიმართებით, (რადგან კომპანია შემოსავლის დიდ ნაწილს იღებს დოლარში, ხოლო სესხების ნაწილი აქვს ევროში), 2025 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ევროსა და დოლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსი შეადგენდა 1.03-ს, ხოლო 2026 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით 1.17-ს.

ასევე, კომპანიის მომხმარებლების მნიშვნელოვან წილს ადგილობრივი მოქალაქეები (2025 წლის სექტემბრის მდგომარეობით, ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი: 40.1%) წარმოადგენენ, ვინაიდან კომპანიას შემოსავლები აქვს დოლარში, ხოლო ადგილობრივი მომხმარებლებისთვის მსყიდველუნარიანობა მეტწილად განსაზღვრულია ლარში, კომპანიისთვის დამატებით გამოწვევას წარმოადგენს დოლარისა და ლარის კურსის ვოლატილობა, რამაც შესაძლებელია უარყოფითად იმოქმედოს მოთხოვნაზე. 2025 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, დოლარისა და ლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსი შეადგენდა 2.81-ს, ხოლო 2026 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით 2.70-ს.

ასევე, მნიშვნელოვანია ის ფაქტიც, რომ კომპანიის მომხმარებლების 59.9%-ს წარმოადგენენ უცხოელი მოქალაქეები (მაგ. საუდი არაბეთი, ისრაელი, რუსეთი და სხვა), რომელთა მსყიდველუნარიანობა ასევე არ არის განსაზღვრული დოლარში, არამედ მათი ქვეყნის ეროვნულ ვალუტაში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დოლარისა და ზემოთხსენებული ქვეყნების ეროვნული ვალუტის კურსის ვოლატილობამ ასევე უარყოფითი გავლენა შეიძლება იქონიოს სასტუმროს მიმართ მოთხოვნაზე და შესაბამისად ემიტენტის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

ისტორიულად, სავალუტო კურსის რყევებს კომპანიის მოგება-ზარალზე ჰქონდა მნიშვნელოვანი გავლენა. კერძოდ, კომპანიის წმინდა ფინანსური ხარჯები იზრდებოდა მიღებულ სესხებთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობის ხარჯით, 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი) აღნიშნულმა ხარჯმა შეადგინა 2,549 ათასი ლარი, 2024 წლის განმავლობაში 133 ათასი ლარი, ხოლო 2023 წლის განმავლობაში 1,477 ათასი ლარი. დამატებით, 2023 და 2024 წლებში, კომპანიის განსაკუთრებულ აქტივებზე დაკავშირებული პროცენტმა და საკურსო სხვაობამ შეადგინა 1,551 ათასი ლარი და 1,537 ათასი ლარი, შესაბამისად, რის ხარჯზეც კომპანიის მომგებიანობა გაიზარდა, მომავალში შესაძლებელია ვედარ მოხდეს აღნიშნული საკურსო სხვაობების კაპიტალიზირება, რაც დამატებით გააუარესებს კომპანიის მომგებიანობას.

სავალუტო რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ „ფინანსური რისკების მართვა“ სექცია, ქვეთავი „სავალუტო რისკი“.

### ***1.10 კომპანიის ლიკვიდობასთან დაკავშირებული რისკები;***

კომპანიის მისი აქტივების სტრუქტურიდან გამომდინარე აქვს შეზღუდული ლიკვიდურობა, კომპანიის აქტივების დიდი ნაწილი წარმოდგენილია ნაკლებად ლიკვიდური უძრავი ქონებით, მათ შორის იმ უძრავი ქონებებით, რომლებიც უშუალოდ გამოიყენება საოპერაციო საქმიანობაში, შესაბამისად კომპანიას არ აქვს საშუალება მოკლე ვადაში შექმნას საკმარისი ლიკვიდური რესურსი გაუთვალისწინებელი ფინანსური საჭიროებების, ხარჯების ზრდის ან შემოსავლების დროებით შემცირების შემთხვევაში. კომპანიის ლიკვიდური აქტივების შეზღუდული მოცულობა და კომპანიის სეზონურობა ზრდის რისკს, რომ კომპანიას არ ჰქონდეს საკმარისი სამუშაო კაპიტალი მიმდინარე საოპერაციო ხარჯების, მოკლევადიანი ფინანსური ვალდებულებების, მათ შორის სესხების მომსახურების და სხვა მიმდინარე გადასახდელების დროულად დაფარვისთვის. აღნიშნული რისკი განსაკუთრებით მაღალია დაბალი სეზონურობის პერიოდში. ამასთან, არ არსებობს გარანტია რომ კომპანიას ექნება წვდომა დამატებით დაფინანსებაზე, მათ შორის საბანკო სესხებზე, იმ შემთხვევაში თუ ლიკვიდობის დეფიციტი წარმოიშვება. კომპანიის ლიკვიდობასთან დაკავშირებით ფინანსური მაჩვენებლები შეგიძლიათ იხილოთ ქვეთავში „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები“.

### **საბანკო ვალდებულებებთან დაკავშირებული რისკები:**

**1.11 კომპანიის მთლიანი აქტივების ჭარბი მოცულობა დაგირავებულია საკრედიტო ინსტიტუტების სასარგებლოდ, ხოლო კომპანიის გადახდისუნარობის შემთხვევაში, „ობლიგაციონერებთან“ მიმართებით უპირატესობა მიენიჭებათ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს;**

„ობლიგაციებით“ ნაკისრი ვალდებულებები „კომპანიის“ არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს განეკუთვნება. შესაბამისად, „ობლიგაციებთან დაკავშირებით „კომპანიისთვის“ წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი. ამასთან, წინამდებარე პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, არსებული კრედიტორების სასარგებლოდ, უფლებრივად დატვირთულია „კომპანიის“ ძირითადი საშუალებები 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით ჯამური აქტივების 90.9%. „კომპანია“ ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებულ სახსრებს გამოიყენებს საბანკო სესხების ნაწილობრივი რეფინანსირებისთვის და „ობლიგაციების“ გამოშვების შემდგომ „ემიტენტს“ დარჩება საბანკო დავალიანება, შესაბამისად, არსებული კრედიტორების სასარგებლოდ კვლავ იქნება უფლებრივად დატვირთული შესაბამისი ქონება. დეტალებისთვის იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“. ამგვარად, „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით, „კომპანიისთვის“ წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა გადახდისუნარობის შემთხვევაში დაკმაყოფილდება კანონის საფუძველზე პრეფერენციული მოთხოვნების, მათ შორის, პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნების შემდგომ, ხოლო დატვირთული აქტივების რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხით უპირატესად შესაბამისი აქტივებით უზრუნველყოფილი კრედიტორები დაკმაყოფილდებიან.

*დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ პროსპექტის ქვეთავი „უზრუნველყოფა“*

**1.12 პოტენციური დეფოლტის შემთხვევაში არსებობს რისკი შეიცვალოს კომპანიის კონტროლი**

კომპანიის საბანკო ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, პარტნიორების — ეკატერინე ბატიაშვილის (28.33%), ანა მაისურაძის (28.33%), ელენე მაისურაძის (28.33%) და მიხეილ ნაცვლიშვილის (15.00%) — კუთვნილი წილები სრულად არის დაგირავებული საბანკო სესხების სასარგებლოდ.

საბანკო ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევის ან დეფოლტის დადგომის შემთხვევაში, გამსესხებელ ბანკს უფლება ექნება განახორციელოს უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაცია კანონმდებლობითა და შესაბამისი ხელშეკრულებებით დადგენილი წესით. აღნიშნულმა გარემოებამ შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის საკუთრების სტრუქტურისა და კონტროლის ცვლილება, მათ შორის საკონტროლო პაკეტის გადაცემა მესამე პირზე. აღსანიშნავია, რომ გამსესხებლებს კოვენანტების დარღვევიდან გამომდინარე წარსულში ჰქონდათ აღნიშნული ოფციის გამოყენების საშუალება.

კომპანიის კონტროლის ცვლილებამ შესაძლოა არსებითად იმოქმედოს კომპანიის სტრატეგიულ მიმართულებაზე, მართვის მოდელზე, ბიზნეს-გადაწყვეტილებებზე და ფინანსურ პოლიტიკაზე, რაც თავის მხრივ შეიძლება უარყოფითად აისახოს კომპანიის ოპერაციულ შედეგებსა და მისი ვალდებულებების შესრულების უნარზე, მათ შორის ობლიგაციებიდან გამომდინარე ვალდებულებებზე.

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

პროსპექტის დამტკიცების მომენტისათვის, „ემიტენტის“ სასესხო ვალდებულებები კომერციულ ბანკებთან ძირითადად დენომინირებულია ევროსა და დოლარში. კომერციული ბანკებისგან ევროში დენომინირებული სესხების საპროცენტო განაკვეთი არის ცვლადი და მიბმულია EURIBOR-ზე, ხოლო დოლარში დენომინირებული სესხების საპროცენტო განაკვეთი მიბმულია Term Soft-ზე. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილებების გამო. იმ შემთხვევაში, თუ ბაზარზე გაიზარდა საპროცენტო განაკვეთები, „კომპანიას“ გაეზარდება საპროცენტო ხარჯი, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. დეტალური ინფორმაცია „ჯგუფის“ მიმდინარე სესხებზე წარმოდგენილია ქვეთავში "კაპიტალიზაცია და დავალიანება".

**ფინანსურ აღრიცხვიანობა/ანგარიშგებასთან დაკავშირებული რისკები:**

**1.14 იმ შემთხვევაში, თუ „კომპანია“ ვერ უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის პროცესების ეფექტურ სისტემას, შესაძლოა ზიანი მიაღდგეს ფინანსური აღრიცხვა-ანგარიშგების სიზუსტეს;**

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

**საკადრო რისკები**

**1.15 კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე შესაძლოა შეაფერხოს „კომპანიის“ განვითარება და ეფექტური ფუნქციონირება;**

„კომპანიის“ წარმატება ნაწილობრივ დამოკიდებულია მის უნარზე, განაგრძოს კვალიფიციური და გამოცდილი პერსონალის მოზიდვა, შენარჩუნება და მოტივირება. „კომპანია“ ეყრდნობა თავის ხელმძღვანელ რგოლს - სტრატეგიისა და ყოველდღიური ოპერაციების განხორციელებისას. იმ შემთხვევაში, თუ „კომპანია“ ვერ შეინარჩუნებს გამოცდილ, ქმედითუნარიან და სანდო პერსონალს, განსაკუთრებით მაღალი და საშუალო რგოლის ხელმძღვანელებს შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაციით, ან ზრდის ტემპის შესაბამისად ვერ განსაზღვრავს და დაიქირავებს საჭირო რაოდენობით კვალიფიციურ და პროფესიონალ პერსონალს, შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს მის ფინანსურ მდგომარეობაზე, ბიზნესზე, ოპერაციების შედეგებზე ან პერსპექტივაზე.

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

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

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, „კომპანიას“ დასაქმებული ჰყავს 529 თანამშრომელი. თანამშრომელთა რაოდენობა მოიცავს მომსახურე პერსონალს, სამზარეულოს თანამშრომლებს და ბექ ოფისს. სამუშაო ძალა „კომპანიის“ არსებული საოპერაციო დონის ერთ-ერთი ძირითადი გამწევი ძალაა. შრომითმა დავებმა ან/და გაფიცებმა შესაძლოა გამოიწვიოს „კომპანიის“ საქმიანობის შეფერხება, რაც მნიშვნელოვან მატერიალურ ზიანს მიაყენებს მის საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობას.

**საწესდებო კაპიტალთან დაკავშირებული რისკი**

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

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

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

### **საკრედიტო ხელშეკრულებებთან და ფინანსურ დათქმებთან დაკავშირებული რისკი**

#### ***1.18 პროსპექტში ნაჩვენები პერიოდების განმავლობაში „ემიტენტს“ დარღვეული აქვს სესხებზე ფინანსური კოვენანტები და შესაძლოა მომავალშიც დაერღვევს გარკვეული კოვენანტები;***

„კომპანიამ“ ან მისმა შვილობილმა შეიძლება ვერ უზრუნველყოს საკრედიტო ხელშეკრულებით ან ემისიის პროსპექტით გათვალისწინებული ფინანსური ან არა-ფინანსური დათქმების შესრულება. ამასთან, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ „კომპანია“ შეძლებს დასტურის წერილების მიღებას შესაბამისი მხარეებისგან, და რომ კრედიტორები არ ამოქმედებენ სასესხო ხელშეკრულების და ობლიგაციების „პროსპექტის“ ფარგლებში გათვალისწინებულ სანქციებს, რაც შესაძლოა გამოიხატოს ახალი დაკრედიტების გაცემაზე უარის თქმაში, ჯარიმებისა და საურავების დარიცხვაში, არსებული საკრედიტო დავალიანებების დაუყოვნებლივ გადახდის მოთხოვნაში და სხვა. აღნიშნული სანქციების ამოქმედებამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო საქმიანობაზე. პროსპექტში ნაჩვენები პერიოდის განმავლობაში „ემიტენტს“ დარღვეული აქვს რამდენიმე სესხზე ფინანსური კოვენანტი. კოვენანტდარღვეული სესხების მოცლობა 2025 წლის 31 დეკემბრის, 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 87,479 ათას ლარს, 66,290 ათას ლარს და 71,379 ათას ლარს. „ემიტენტს“ სამივე პერიოდის კოვენანტის დარღვევაზე მიღებული აქვს პატიების წერილი, შესაბამისი საანგარიშგებო წლებისთვის, რომლის მიხედვითაც ბანკებმა არ ითხოვეს დარღვეულ პერიოდზე სესხების ვადაზე ადრე დაფარვა ფინანსური და არაფინანსური პირობების დაუკმაყოფილებლობიდან გამომდინარე. მიღებული პატიების წერილიდან გამომდინარე, კომპანიის სესხები ბალანსზე გრძელვადიან ვალდებულებებშია გათვალისწინებული.

*ფინანსურ შეზღუდვებთან დაკავშირებით დეტალები შეგიძლიათ იხილოთ სექციაში: „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.*

### **კომპანიის სამომავლო განვითარებასთან დაკავშირებული რისკი**

#### ***1.19 კომპანიას აქვს განვითარებისა და გაფართოების შესაძლებლობის შეზღუდვის რისკი მაღალი ლევერიჯისა***

**და სესხის მომსახურების დაბალი მაჩვენებლების გათვალისწინებით რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს მისი ზრდის ტემპსა და კონკურენტუნარიანობაზე;**

კომპანიამ, განვითარების და გაფართოების ფარგლებში, წარსულ წლებში გასწია მნიშვნელოვანი კაპიტალური დანახარჯები, კერძოდ 2023 წელს 18,924 ათასი ლარის ოდენობით, 2024 წელს 15,862 ათასი ლარის ოდენობით, 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი): 13,599 ათასი ლარის ოდენობით, აღნიშნული კაპიტალური დანახარჯები ემსახურებოდა სასტუმრო ნომრების 231-დან 311-მდე ზრდას, ყველა არსებული სასტუმრო ნომრის პრემიუმ კატეგორიის ნომრად გადაკეთებას, სასტუმროს ტერიტორიაზე დამატებითი მოედნების და სხვადასხვა შენობების განთავსებას.

შესაბამისად კომპანიის განვითარების სტრატეგია მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული კაპიტალური ინვესტიციების განხორციელებაზე. წარსულ პერიოდში აღნიშნული ინვესტიციები მეტწილად დაფინანსდა დამატებითი სასესხო რესურსებით. ვინაიდან კომპანიის წმინდა სასესხო ვალდებულებების/EBITDA-სთან თანაფარდობის მაჩვენებელი შეადგენს (2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი): 5.4x-ს, და ახლოს არის ობლიგაციებით და საბანკო ვალდებულებებით განსაზღვრულ კოვენანტთან (6.0x), ასევე სესხის მომსახურების მაჩვენებლები (მათ შორის DSCR (P&L Based და ICR) ისტორიულად ხასიათდებოდა ვოლატულობით და გარკვეულ პერიოდებში იყო კოვენანტებით გათვალისწინებულ მაჩვენებელზე დაბალი, დამატებით, იმის გათვალისწინებით რომ ლიკვიდობის ანალიზი (Fitch მეთოდოლოგიის მიხედვით), რომელიც არ ითვალისწინებს ახალი სესხების მოზიდვის ეფექტს, აჩვენებს რომ კაპიტალური ხარჯების დაფინანსება მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული ფინანსური რესურსების წელმისაწვდომობაზე, შედეგად, არსებული მაჩვენებლებისა და ობლიგაციების და სასესხო ვალდებულებების პირობების მიხედვით, კომპანიას შესაძლოა შეეზღუდოს ხელმისაწვდომობა დამატებით საკრედიტო რესურსებზე, რის გამოც ვერ განახორციელოს არსებული აქტივების განახლებისთვის აუცილებელი კაპიტალური დანახარჯები, ასევე შეეზღუდოს დამატებით განვითარების/გაფართოების პროექტების განხორციელების შესაძლებლობა, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ზრდის ტემპზე, კონკურენტუნარიანობაზე, მოთხოვნასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

**2. ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ რომლებიც სპეციფიურია ინდუსტრიასა და ეკონომიკისათვის**

**2.1 პოლიტიკური და სამთავრობო არასტაბილურობა საქართველოში მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას მოახდენს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე.**

1991 წელს ყოფილი საბჭოთა კავშირიდან დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ საქართველომ მნიშვნელოვანი პოლიტიკური ტრანსფორმაცია განიცადა ფედერალური სოციალისტური სახელმწიფოს შემადგენლობაში მყოფი რესპუბლიკიდან დამოუკიდებელ, სუვერენულ დემოკრატიამდე.

საქართველო არაერთი გამოწვევის წინაშე დგას, რომელთაგან ერთ-ერთი შემდგომი ეკონომიკური და პოლიტიკური რეფორმების გატარება და სტაბილური შიდა პოლიტიკური ვითარების უზრუნველყოფაა, რომლის დაზიანებაც, ლარის კურსის მერყეობისა და კაპიტალის გადინების რისკის მატერიალიზების მნიშვნელოვანი კატალიზატორი შეიძლება გახდეს. ბიზნესისა და ინვესტორებისთვის ხელსაყრელი რეფორმების გატარება შესაძლოა აღარ გაგრძელდეს ან პროცესმა უკუსვლა განიცადოს; ასევე, ასეთი რეფორმები და ეკონომიკური ზრდა შესაძლოა შეფერხდეს რაიმე ისეთი ცვლილებით, რომელიც ქვეყნის ხელისუფლების ქმედუნარიანობასა თუ სტაბილურობაზე იქონიებს გავლენას, ან/და პრეზიდენტის, პარლამენტისა თუ სხვა ინსტიტუტების მიერ სარეფორმო პოლიტიკის გატარებაზე უარის თქმის შედეგად.

2010, 2013 და 2018 წლებში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა ცვლილებები საქართველოს კონსტიტუციაში, რომლებიც ითვალისწინებდა პარლამენტის მმართველობითი უფლებამოსილების გაფართოებას, საქართველოს პრემიერ-მინისტრის უფლებამოსილებების გაზრდას და პრეზიდენტის ფუნქციების მნიშვნელოვან შეკვეცას. საქართველოს პარლამენტის, პრეზიდენტის ან პრემიერ-მინისტრის უფლებამოსილებების ნებისმიერმა შემდგომმა

ცვლილებამ შესაძლოა შეამციროს ნდობა ხსენებული ინსტიტუტების მიმართ ან სხვაგვარი უარყოფითი შედეგი მოუტანოს პოლიტიკურ კლიმატს საქართველოში.

2020 წლის ოქტომბერ-ნოემბერში (პარლამენტის არჩევნები მოიცავდა 31 ოქტომბერს ჩატარებულ I ტურს და 21 ნოემბერს გამართულ II ტურს) ჩატარებულ საპარლამენტო არჩევნებში ქართულმა ოცნებამ 150 წევრიან პარლამენტში მიიღო 90 მანდატი და უმრავლესობა დააკომპლექტა, თუმცა ოპოზიციური სპექტრი პარლამენტში არ შევიდა და საპროტესტო რეჟიმში გადავიდა. პოლიტიკური დამაბულობის გასანიტრალეზებად ორმხრივ მოლაპარაკებებში აქტიურად იყვნენ ჩართული ევროკავშირისა და აშშ-ს წარმომადგენლები, რომელთაც მიაღწიეს შეთანხმებას და 2021 წლის გვიან გაზაფხულზე პარლამენტში ყველა პარტია შევიდა. მოკლევადიანმა პოლიტიკურმა კრიზისმა, რომელიც 2020 წლის ნოემბრიდან დაიწყო გარკვეული გავლენა იქონია ეკონომიკურ და საინვესტიციო აქტივობაზე. ამასთან, 2021 წლის ივლისში პრესის წარმომადგენლებზე თავდასხმამ და მმართველი პარტიის მიერ ევროკავშირის ეგიდით გაფორმებული 2021 წლის 19 აპრილის ხელშეკრულებიდან გასვლამ პოლიტიკური ვითარება კვლავ დაძაბა.

საზოგადოების მნიშვნელოვანი ნაწილის პროტესტი მოჰყვა 2024 წლის გაზაფხულზე, საქართველოს პარლამენტის მიერ „უცხოური გავლენის გამჭვირვალობის შესახებ“ კანონის მიღებას. ამას თან დაერთო ოპოზიციის მიერ ოქტომბრის საპარლამენტო არჩევნების გაყალბებულად გამოცხადება და ოთხი ოპოზიციური პარტიიდან სამის მიერ მანდატებზე უარის თქმა, 28 ნოემბერს კი ხელისუფლების მიერ ევროკავშირში გაწევრიანების მოლაპარაკებების 2028 წლის ბოლომდე შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცხადება, რასაც მასობრივი საპროტესტო აქციები და პროტესტის მონაწილეთა და საპოლიციო ძალებს შორის დაპირისპირება მოჰყვა. პოლიტიკური დამაბულობისა და არჩევნებთან დაკავშირებული ნეგატიური მოლოდინებით გამოწვეული დეპოზიტების უცხოურ ვალუტაში მასობრივი კონვერტაციების ფონზე, წლის განმავლობაში ეროვნულმა ბანკმა უცხოური ვალუტის რეზერვებიდან 917 მილიონი აშშ დოლარი გაყიდა, თუმცა ნოემბერ-დეკემბერში უკვე ადგილი ჰქონდა ეროვნული ბანკის მიერ რეზერვების შესავსებად სავალუტო ბაზარზე აშშ დოლარის შესყიდვას. ამასთან, განსაკუთრებით 2024 წლის ბოლოსა და 2025 წლის დასაწყისში, ზემოხსენებული პროცესების გარკვეული უარყოფითი გავლენა აშკარა იყო ადგილობრივ ეკონომიკურ აქტივობასა და ტურისტულ შემოდინებებზეც. მიუხედავად იმისა, რომ პოლიტიკური გარემო დამაბული დარჩა, ეკონომიკა წლის განმავლობაში მეტწილად დაუბრუნდა გრძელვადიან ტენდენციებს. ამასთან, იმ ფონზე, რომ ანტისამთავრობო პროტესტი და ხელისუფლების მხრიდან შემდგომი საკანონმდებლო ცვლილებების ინიცირება კვლავ გრძელდება, რასაც თან დაერთო საკონსტიტუციო სასამართლოსთვის ოპოზიციური პარტიების აკრძალვის თხოვნით მიმართვა, პოლიტიკურ გარემოში გაურკვეველობა ჯერაც ნარჩუნდება. შესაბამისად, ნებისმიერმა შემდგომმა პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკურ განვითარებაზე, მათ შორის საინვესტიციო კლიმატსა და კერძო ბიზნესის საქმიანობაზე.

## ***2.2 არსებობს დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებას, როგორც საქართველოა.***

ინვესტორებმა, რომლებიც ინვესტიციას ახორციელებენ ისეთ განვითარებად ბაზრებში როგორც საქართველოა, უნდა გაითვალისწინონ, რომ ამგვარი ბაზრები, განვითარებულ ბაზრებთან შედარებით, უფრო მაღალი რისკებით ხასიათდება. მათ შორისაა მნიშვნელოვანი სამართლებრივი, ეკონომიკური და პოლიტიკური რისკები. აღნიშნული მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება, ბაზარზე არსებული ეკონომიკური მდგომარეობის ცვალებადობის სიხშირით. ამასთან, განვითარებადი ბაზრებისთვის დამახასიათებელია შეზღუდული ლიკვიდურობა, ვიწრო საექსპორტო ბაზა, მიმდინარე ოპერაციების ანგარიშის დეფიციტი და ხშირი ცვლილებები პოლიტიკურ, ეკონომიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და მარეგულირებელ სფეროში. განვითარებადი ბაზრები სწრაფად იცვლება და ისინი განსაკუთრებით დაუცველი არიან საბაზრო პირობებისა და მსოფლიოს ნებისმიერ ადგილას მომხდარი ეკონომიკური კრიზისების წინაშე.

გარდა ამისა, საერთაშორისო ინვესტორების რეაქცია მოვლენებთან დაკავშირებით ზოგჯერ „ჯაჭვური ეფექტი“ 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, 2007-2008 წლების გლობალური ფინანსური კრიზისის, კოვიდ-19-ის

პანდემიის, რუსეთ-უკრაინის ომის შემდეგ და შესაძლებელია, რომ ქვეყანამ მსგავსი უარყოფითი ზეგავლენა მომავალშიც განიცადოს.

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

პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის, საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულია შემდეგი რეიტინგი, 2025 წლის 15 დეკემბრის მდგომარეობით:

- Fitch Ratings – BB (Stable Outlook);
- Moody's – Ba2 (Negative Outlook);
- S&P Global Ratings – BB (Stable Outlook);

### ***2.3 კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის არასტაბილურობამ აშშ დოლართან/სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით.***

მიუხედავად იმისა, რომ ლარი სრულად კონვერტირებადი ვალუტაა, მისი საქართველოს ფარგლებს გარეთ კონვერტირებისთვის საერთოდ არ არსებობს სავალუტო ბაზარი. საქართველოში არსებობს ბაზარი ლარის სხვა ვალუტებში კონვერტირებისთვის, მაგრამ მისი მოცულობა მეტ-ნაკლებად შეზღუდულია.

წლების მანძილზე ლარის კურსი აშშ დოლარსა და ევროსთან მიმართებით მნიშვნელოვნად იცვლებოდა როგორც საგარეო შოკების, ასევე სეზონური ფაქტორების გამო. ამ კუთხით, ლარისათვის საკმაოდ მნიშვნელოვანია თავად ევრო-დოლარის წყვილის დინამიკაც. საგარეო ფაქტორებიდან ასევე აღსანიშნავია: 2008-2009 წლების გლობალური ფინანსური კრიზისი, 2015 წლის ნავთობის და ინდუსტრიული საქონლის ფასების გლობალური შოკი, რომელმაც გლობალურად ევროს შესუსტება და ძლიერი აშშ დოლარის ფაზაში გადასვლა განაპირობა, 2019 წელს რუსეთის მიერ პირდაპირი საჭაერო ფრენების აკრძალვა, 2020-2021 წლებში კორონავირუსის პანდემიით გამოწვეული პრობლემები (რა დროსაც გაცვლითმა კურსმა ისტორიულ მაქსიმუმს, 1 ევროზე 4.18 ლარს, 1 აშშ დოლარზე კი 3.48 ლარს მიაღწია), 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 ევროსთან 9.1%-ით, დოლართან მიმართებით კი 12.8%-ით გაუფასურდა და 1 ევროს ღირებულებამ 3.74 ლარი, 1 დოლარის ღირებულებამ კი 3.40 ლარი შეადგინა. 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, ევროსთან 17.7%-ით, ხოლო აშშ დოლართან მიმართებით წლიურად 12.8%-ით გაიზარდა.

ლარის კურსზე ასევე დადებითი გავლენა ჰქონდა საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ მკაცრი მონეტარული პოლიტიკის გატარებას, რაც გამოიხატა 2022 წლის განმავლობაში რეფინანსირების განაკვეთის 11.0%-მდე გაზრდით. ამასთან, მკვეთრად გაზრდილი სავალუტო შემოდინებების ფონზე, ეროვნულმა ბანკმა რეზერვები შეავსო - 2022 წლის განმავლობაში სებ-ის წმინდა სავალუტო შესყიდვამ 564.5 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა. რეზერვების შევსება მაღალი საგარეო შემოდინებების პირობებში გაგრძელდა 2023 წელსაც - საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა სავალუტო ბაზარზე 1,474 მლნ აშშ დოლარი შეისყიდა, ხოლო გაყიდა 194.9 მლნ აშშ დოლარი, რის შედეგადაც ეროვნული ბანკის საერთაშორისო რეზერვები წლიურად კიდევ 2.2%-ით, რეკორდულ 5.0 მლრდ აშშ დოლარამდე გაიზარდა. პოლიტიკურად დამაბული 2024 წლის განმავლობაში, ლარის მიმართ გაუარესებული მოლოდინებით გამოწვეული დეპოზიტების ეროვნულიდან უცხოურ ვალუტაში მოცულობითი კონვერტაციების ფონზე, ეროვნულ ბანკს კურსის ჭარბი მერყეობის შესარბილებლად სავალუტო რეზერვებიდან 917.4 მილიონი აშშ დოლარის გაყიდვა მოუწია, რომლის დიდი ნაწილიც საპარლამენტო არჩევნების წინ - სექტემბერ-ოქტომბერში განახორციელა. ამავდროულად, სებ-მა წლის განმავლობაში ბაზრისგან შეისყიდა 486.3 მილიონი აშშ დოლარი. 2024 წლის დეკემბრის მდგომარეობით ინტერვენციების შედეგად ეროვნული ბანკის მთლიანი საერთაშორისო რეზერვები წინა წელთან შედარებით 11.2%-ით, 4.4 მილიარდ აშშ დოლარამდე შემცირდა და საერთაშორისო სავალუტო ფონდის (IMF) შეფასებით, ადეკვატურობის ზღვარს ჩამოსცდა. რეზერვების შესავსებად, ეროვნული ბანკი გასული წლის ნოემბერ-დეკემბერში უცხოური ვალუტის შესყიდვას დაუბრუნდა, პოლიტიკური დამაბულობის მომატების ფონზე კი, ლარი აშშ დოლართან მიმართებით

წლიურად 4.4%-ით გაუფასურდა. შიდაპოლიტიკური გარემოს შედარებითი სტაბილიზაციის, გაუმჯობესებული საგარეო შემოდინებებისა და გლობალურად გაუფასურებული აშშ დოლარის ფონზე, 2025 წლის მარტიდან სებ-მა მნიშვნელოვნად გაზარდა სავალუტო შესყიდვების მასშტაბი და ბაზარზე დამატებით დაახლოებით 2.4 მილიარდი აშშ დოლარი შეიძინა, რის შედეგადაც მთლიანი რეზერვების მოცულობამ ისტორიულ მაქსიმუმს მიაღწია და, წლის ბოლოსთვის 6.2 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა. რეზერვების მოცულობა წლიურად 38.4%-ით გაიზარდა და IMF-ის შეფასებით, უკვე ნოემბერში მიაღწია ადეკვატურობის ზღვრის 100%-ს. ამასთან, 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ლარის კურსი დოლართან მიმართებით წლიურად 4.1%-ით გამყარდა.

გარდა რეზერვებისა, ლარის ნებისმიერი არასტაბილურობა დამოკიდებულია არაერთ პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ფაქტორზე, მათ შორის, ეროვნული ბანკის მხრიდან ინფლაციის კონტროლზე. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის (შემდგომში „საქსტატი“) შეფასებით, საქართველოში სამომხმარებლო ფასების საშუალო წლიური ინფლაცია 2020 წელს 5.2% იყო, 2021 წელს 9.6%, 2022 წელს 11.9%, 2023 წელს 2.5%, ხოლო 2024 წლის განმავლობაში საშუალო წლიურმა ინფლაციამ 1.1% შეადგინა. საკვებ პროდუქტებსა და ენერგომატარებლებზე გლობალურად გავრდილი 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 2021 წლის მაისიდან 2022 წლის მარტის ჩათვლით პერიოდში, ჯამურად 300 საბაზისო პუნქტით 11.0%-მდე გაზარდა. 2022 წლის დასაწყისიდან, 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 ეროვნულმა ბანკმა მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთი 11.0%-იან ნიშნულზე 2023 წლის მაისამდე შეინარჩუნა. იყო პერიოდები, როცა ინფლაციის მაღალ დონეს მეტწილად საგარეო ფაქტორები განაპირობებდა, თუმცა იმ პერიოდებში მონეტარული პოლიტიკის გამკაცრება სებ-ს გარკვეულწილად დაეხმარა ინფლაციის დონის მართვაში. ხოლო საშინაო ფაქტორების კონტრიბუციის ზრდასთან ერთად, გამკაცრებული მონეტარული პოლიტიკა და სტაბილურად მყარი ლარი მნიშვნელოვნად ეხმარებოდა სებ-ს ინფლაციის მიზნობრივ დონესთან დაბრუნებაში. 2023 წლის მარტიდან ინფლაციამ მკვეთრი შენელება დაიწყო, რომელიც მაისიდან ჩამოსცდა 3.0%-იან მიზნობრივ დონეს და 2023 წლის დეკემბერში წლიურმა ინფლაციამ 0.4% შეადგინა. ინფლაციის შემცირებაზე ძირითადად გავლენა ჰქონდა გლობალურ ბაზრებზე საკვების და ნავთობის ფასების კლებას, ასევე საერთაშორისო ტრანსპორტირების ღირებულების შემცირებას, ლარის გამყარებას, მკაცრ მონეტარულ პოლიტიკასა და ფისკალური დეფიციტის შემცირებას. მას შემდეგ, რაც ინფლაცია მის მიზნობრივ დონეს ჩამოსცდა, ეროვნულმა ბანკმა დაიწყო მონეტარული პოლიტიკის შერბილება და 2023 წლის მაისიდან 2024 წლის ივნისამდე პერიოდში რეფინანსირების განაკვეთი ჯამურად 3.00 პროცენტული პუნქტით 8.00%-მდე შეამცირა, რის შემდეგაც განაკვეთს უცვლელად ინარჩუნებს. 2024 წლის მეორე ნახევრიდან, წინა წლის დაბალი საბაზო ეფექტისა და ძირითადად ცუდი მოსავლით გამოწვეული ადგილობრივი ინფლაციური წნეხის ფონზე, ინფლაციამ კვლავ ზრდა დაიწყო, და 2025 წლის დეკემბრის მდგომარეობით 4.0%-ს უტოლდება, წლის განმავლობაში კი საშუალოდ 3.9%-ს გაუტოლდა, რაც სებ-ის სამიზნე 3%-იან ნიშნულს გარკვეულწილად აღემატება. 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.

#### ***2.4 ვინაიდან კომპანია მხოლოდ საქართველოში ოპერირებს, ცვლილებებმა საქართველოს ეკონომიკაში მის საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს.***

კომპანია ოპერაციებს საქართველოში აწარმოებს და მთელი მისი შემოსავლები საქართველოდანაა. 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 სერვისებზე მომხმარებლის მოთხოვნაზე.

კოვიდ-19 პანდემიიდან მომდინარე კრიზისმა მნიშვნელოვანი ნეგატიური გავლენა მოახდინა საქართველოს ეკონომიკაზე, რაც მნიშვნელოვნად შეეხო ტურიზმის სექტორს, რომლის წილი საქართველოს ეკონომიკაში საგრძნობლად მაღალია. საქსტატის წინასწარი 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 - 3.7%-ით. 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 ქვეყნისშიდა ეკონომიკური აქტივობის დონე, ზრდის მაჩვენებლებმა გაუმჯობესება დაიწყო. ტურიზმმა სტაბილური ტემპით დაიწყო აღდგენა ექსპორტის ზრდის პარალელურად, რაც, თავის მხრივ, ნედლეულზე მომატებული ფასებითა და მზარდი რეექსპორტით იყო განპირობებული. ადგილობრივ ბაზარზე ერთობლივი მოთხოვნა მყარი იყო, რასაც ხელს უწყობდა მთლიანი საკრედიტო პორტფელის ჯანსაღი ზრდა და ფისკალური დანახარჯები. საქსტატის მონაცემებზე დაყრდნობით, რეალური მშპ-ის წლიურმა ზრდამ 2022 წელს 11.0% შეადგინა, რაც ძირითადად რეკორდულად მაღალმა სავალუტო შემოდინებებმა განაპირობა. ამ შემოდინებების გარკვეული ნაწილი უკავშირდება რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყებიდან მიგრანტების მიერ კაპიტალის რეალოკაციას რეგიონში და მათ შორის საქართველოშიც. ზედიზედ ორწლიანი ორნიშნა ზრდის შემდეგ, სტაბილური საგარეო შემოდინებებისა და ინფლაციის სწრაფად შემცირების ფონზე, 2023 წელს ეკონომიკური ზრდა შედარებით ნორმალისა და 7.8%-მდე, ხოლო 2024 წელს, მეტწილად კრედიტით დაფინანსებული შიდა მოხმარებისა და ტურიზმის ხარჯზე, რეალური მთლიანი შიდა პროდუქტი კვლავ მნიშვნელოვნად, წლიურად 9.7%-ით გაიზარდა. შიდაპოლიტიკურმა დამაბულობამ 2024 წლის ბოლოსა და 2025 წლის დასაწყისში ზომიერი გავლენა იქონია ადგილობრივ აქტივობასა და საგარეო შემოდინებებზე, თუმცა დაახლოებით 2025 წლის მარტიდან, ხარჯვის დინამიკაში მკვეთრი გაუმჯობესება შეინიშნება, ეკონომიკური ზრდა კი, საქსტატის წინასწარი მონაცემებით, კვლავ მაღალი რჩება და პირველ თერთმეტ თვეში საშუალოდ 7.5%-ს უტოლდება.

ამ ფონზე, 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, ეკონომიკური ზრდაზე უარყოფითად მოქმედებს ხშირი პოლიტიკური არასტაბილურობა, რამაც 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. არასტაბილურობა გლობალურმა ეკონომიკურმა გარემომ შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი პოლიტიკური და მაკროეკონომიკური რეფორმები მსოფლიო მასშტაბით, რაც, თავის მხრივ, მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს საქართველოს ეკონომიკაზე, რაც შესაბამისად უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

## ***2.5 რეგიონულმა დამაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე.***

საქართველო რუსეთს, აზერბაიჯანს, სომხეთსა და თურქეთს ესაზღვრება და ამ ქვეყნებთან მჭიდრო ეკონომიკური ურთიერთობები აქვს. გარდა ამისა, ქვეყნის საერთაშორისოდ აღიარებულ საზღვრებში მოქცეულია რუსეთის მიერ ოკუპირებული ორი სეპარატისტული ტერიტორია - აფხაზეთი და ცხინვალის რეგიონი (ე.წ. სამხრეთ ოსეთი). რეგიონსა და თითოეულ მოსაზღვრე ქვეყანაში პოლიტიკურმა დამაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, „კომპანიაზე“.

„გაყინულ“ კონფლიქტებს სამხრეთ კავკასიის რეგიონში დამაბულობის კერების პერიოდული გაჩენა ახასიათებთ, რაც დაბავს პოლიტიკურ გარემოს და გამოიხატება, მათ შორის, დიპლომატიური ურთიერთობების არარსებობაში საქართველოსა და რუსეთის ფედერაციას, ანდაც სომხეთსა და აზერბაიჯანს შორის. კონფლიქტები ძირითადად ეთნიკური ხასიათისაა და ჯერ კიდევ საბჭოთა კავშირის დაშლამდე იღებს სათავეს. 1990-იან წლებში აფხაზეთსა და ცხინვალის რეგიონში მიმდინარე კონფლიქტებსა და საომარ მოქმედებებში რუსეთის არაპირდაპირი ჩართულობის შემდეგ, საქართველოს ნატოსა (ჩრდილო ატლანტიკური ხელშეკრულების ორგანიზაცია) და ევროკავშირში

ინტეგრაციისკენ მისწრაფებამ ქვეყნებს შორის დამაბულობის ახალი კერა გააჩინა, ვინაიდან რუსეთი ღიად ეწინააღმდეგებოდა გეოპოლიტიკური სურათის შეცვლას აღმოსავლეთ ევროპაში. პოლიტიკური ურთიერთობების დამაბულის ფონზე, 2006 წელს რუსეთმა საქართველოს სავაჭრო ემბარგო დაუწესა, 2008 წლის აგვისტოში კი რუსეთის ჯარების მიერ საქართველოს საერთაშორისოდ აღიარებული საზღვრების გადმოკვეთას ორ ქვეყანას შორის 5 დღიანი ომი მოჰყვა. ამავდროულად, რუსეთმა დამოუკიდებელ სახელმწიფოებად აღიარა აფხაზეთი და ე.წ სამხრეთ ოსეთი და საკუთარი ჯარები განალაგა მათ ტერიტორიაზე. ამას ოკუპირებული ტერიტორიების საზღვრების ჩაკეტვა და ცხინვალის რეგიონის შემთხვევაში ე.წ მცოცავი ოკუპაცია მოჰყვა, პერიოდულად ფიქსირდება ე.წ მესაზღვრეების მიერ საზღვრის მიმდებარე ტერიტორიაზე მცხოვრები საქართველოს მოქალაქეების გატაცებისა და წამების შემთხვევები.

თბილისში მიმდინარე მასობრივი ანტი-რუსული დემონსტრაციების ფონზე 2019 წლის 8 ივლისიდან რუსეთიდან საქართველოს მიმართულებით პირდაპირი საჰაერო ფრენები აიკრძალა, რამაც მნიშვნელოვნად დააზარალა ტურიზმის სექტორი. 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. რუსეთსა და საქართველოს შორის პირდაპირი ფრენები 2023 წლის მაისში აღდგა. 2022 წელს, უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ, საქართველო შეუერთდა რუსეთზე დაწესებულ საერთაშორისო სანქციებს, თუმცა ხელისუფლებას არ შემოუღია დამატებითი შეზღუდვები, იმ მოტივით რომ ადგილობრივი ეკონომიკური სანქციები თავად საქართველოს ეკონომიკას დააზარალებდა.

შიდაპოლიტიკური კრიზისი, ოკუპირებულ ტერიტორიებსა და რუსეთთან ურთიერთობაში კვლავ არსებული დამაბულობა, საგარეო პოლიტიკური კურსის გარშემო არსებული ბუნდოვანება, რუსეთ-უკრაინის ომისა და მისი შესაძლო დასრულების შემდეგ გეოპოლიტიკური და ეკონომიკური ცვლილებების მოლოდინი კვლავ მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს და პოტენციურ საფრთხეებსაც წარმოქმნის საქართველოს და ზოგადად რეგიონის ეკონომიკური სტაბილურობისა და ბიზნეს და საინვესტიციო გარემოსათვის.

2022 წლის თებერვალში რუსეთის უკრაინაში შეჭრა საყურადღებო რისკის წყაროს წარმოადგენს საქართველოსთვის ეკონომიკური კუთხითაც. ამ ომმა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და დიდი ეკონომიკური ზარალი მიაყენა არამხოლოდ ომში ჩართული ქვეყნების ეკონომიკებს, არამედ - რეგიონსა და მსოფლიოს. ფართომასშტაბიანმა სამხედრო კონფლიქტმა და რუსეთისთვის დაწესებულმა თანმდევა დასავლურმა სანქციებმა რეგიონული და გლობალური ეკონომიკა ნედლეულის ბაზრების, ვაჭრობისა და ფინანსური არხების გავლით დააზარალა. ომის დაწყებასთან ერთად საწვავისა და საკვების ფასები გაიზარდა, რამაც კიდევ უფრო შეუწყო ხელი ისედაც მზარდი ინფლაციის კიდევ უფრო გაზრდას. ფასებზე გაზრდილი წნეხის პასუხად, დასავლურმა ცენტრალურმა ბანკებმა გაზარდეს საპროცენტო განაკვეთები, რამაც გლობალური ფინანსური მდგომარეობა კიდევ უფრო დაამძიმა. გლობალური ვითარება შედარებით დასტაბილურდა 2024 წელს, როდესაც შემცირებული ინფლაცია საერთაშორისო ბაზრებზე საპროცენტო განაკვეთების შემცირების დაწყების მიზეზი გახდა. საქართველო ღია ეკონომიკაა, რომელიც ჩართულია გლობალურ და რეგიონულ ეკონომიკურ პროცესებში. ამ ფონზე, ქვეყნის ეკონომიკურ ზრდაზე პოზიტიურად აისახა სავაჭრო და მიგრაციული ნაკადების გადანაცვლება. გასულ წლებში მიგრაციის ეფექტის მნიშვნელოვანი დადებითი კონტრიბუციის ფონზე, რაიმე მიზეზით მიგრანტების მასობრივი გადინების შემთხვევაში ქვეყანაში ბიზნეს და ეკონომიკური გარემოს გაუარესების რისკი წარმოიქმნება. თუმცა, მეორე მხრივ, კონფლიქტის სწრაფი მოგვარების შემთხვევაში, რუსეთისა და უკრაინის ეკონომიკური აქტივობის აღდგენას დადებითი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზეც.

საქართველოს ეკონომიკისთვის რისკის მატარებელია სომხეთსა და აზერბაიჯანს შორის არსებული დამაბული პოლიტიკური ურთიერთობაც. მთიანი ყარაბაღის კონფლიქტი აქტიურ დაპირისპირებებში გადაიზარდა 2016 და 2020 წლებში. 2023 წლის სექტემბერში, ფართომასშტაბიანი საომარი მოქმედებები აზერბაიჯანის მიერ მთიანი ყარაბაღის რეგიონზე სრული კონტროლის აღდგენით დასრულდა, რასაც 100,000-მდე ეთნიკურად სომეხი მოქალაქის მიერ რეგიონის დატოვება და სომხეთში გადასახლება მოჰყვა. დღეისთვის სომხეთი აღიარებს აზერბაიჯანის ტერიტორიულ მთლიანობას მთიანი ყარაბაღის რეგიონის ჩათვლით და კონფლიქტის განახლების რისკი შემცირებულია, თუმცა სომხეთ-აზერბაიჯანის საზღვრის გარშემო შეუთანხმებლობა კვლავ რჩება დამაბულობის წყაროდ.

ამასთან, აღსანიშნავია 2023 წლის ოქტომბერში დაწყებული ისრაელ-პალესტინის კონფლიქტი და 2025 წლის ივნისში გამწვავებული ირან-ისრაელის დაპირისპირება ახლო აღმოსავლეთში, რომლის ფართომასშტაბიან ომში გადაზრდის რისკი შემცირებულია, თუმცა ესკალაციის ცალკეული შემთხვევები რეგიონში დამაბულ ვითარებას კვლავ ინაჩუნებს. მსგავსი რისკის რეალიზებამ შესაძლოა გამოიწვიოს საერთაშორისო ბაზრებზე სურსათის, ნავთობის და სხვა

ნედლეულის ფასების ზრდა, სატვირთო გადაზიდვების შეფერხება, შეანელოს მსოფლიო სავაჭრო ბრუნვა და გაზარდოს გლობალური რეცესიის ალბათობა. საქართველოს ეკონომიკაზე ამ პროცესების პირდაპირი და არაპირდაპირი ეფექტები არსებითად უარყოფითი შესაძლოა აღმოჩნდეს – გამოიწვიოს ინფლაციის დაჩქარება, ლარის გაუფასურება, ფისკალური და ფინანსური მაჩვენებლების გაუარესება და საბოლოოდ ეკონომიკური ზრდის შემცირება.

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

- რუსეთთან საქართველოს 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 ბაზრებზე;
- რეგიონის ქვეყნებს შორის ურთიერთობების მნიშვნელოვანი გაუარესება;
- რეგიონის ქვეყნებში ეკონომიკური და ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება.

## ***2.6 საქართველოს მეზობელი ბაზრების მკვეთრ დასუსტებას შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკაზე.***

მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს ეკონომიკა დივერსიფიცირებულია და არ იკვეთება მნიშვნელოვანი დამოკიდებულება მხოლოდ ერთ რომელიმე სავაჭრო პარტნიორზე, როგორც ღია ეკონომიკა, საქართველო მოწყვლადია გლობალური, განსაკუთრებით კი უშუალო სამეზობლოსა და მახლობელ რეგიონში არსებული შესაძლო ფინანსური, პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობის მიმართ, რასაც შეუძლია გაზარდოს ინფლაციური წნეხი, უარყოფითად იმოქმედოს ქვეყანაში ინვესტიციებზე, საგარეო შემოდინებებსა და ლარის გაცვლით კურსზე და შეაფერხოს ეკონომიკური ზრდა.

უშუალო მეზობლები - აზერბაიჯანი და სომხეთი ისტორიულად წარმოადგენდა ორ უდიდეს ბაზარს საქართველოს ექსპორტისათვის. საქსტატის მიხედვით, მათი წილი საქართველოს მთლიან ექსპორტში, 2023 წელს შეადგენდა 14.2%-სა და 12.9%-ს, 2024 წელს 11.0%-სა და 9.4%-ს, 2025 წელს კი 9.6%-სა და 7.6%-ს, შესაბამისად. ბოლო წლებში, ორ მეზობელ სახელმწიფოში ეკონომიკური ვითარება განსხვავებულად განვითარდა. საქართველოს მსგავსად, მიგრაციული და კაპიტალის ნაკადის შედინებამ, სომხეთის ეკონომიკის ზრდას დამატებითი ბიძგი მისცა და 2022 წელს სომხური დრამის დაახლოებით 22.4%-ით გამყარება გამოიწვია აშშ დოლარის მიმართ. დრამი 2023 წელს, გაზარდილი გეოპოლიტიკური რისკების ფონზე 2.8%-ით გაუფასურდა, 2024 წლის განმავლობაში კი კვლავ აღიდგინა პოზიცია და დაახლოებით 2.1%-ით გამყარდა. ამის საპირსპიროდ, აზერბაიჯანის ეკონომიკა, 2020 წლიდან კერძო პირებისთვის დახურული სახმელეთო საზღვრის ფონზე, მნიშვნელოვნად დამოკიდებული დარჩა ნავთობის ინდუსტრიაზე. მათ შორის გლობალური სასაქონლო ბაზრის მერყეობის გავლენით, აზერბაიჯანის ეკონომიკური ზრდა ბოლო წლებში შედარებით სუსტი იყო და 2023 წელს 1.4%, 2024 წელს კი 4.1% შეადგინა.

საქართველოს ერთ-ერთ უმსხვილეს სავაჭრო პარტნიორად რჩება რუსეთიც. საქსტატის მიხედვით, რუსეთის წილი მთლიან ექსპორტში 2023 წელს 10.8%-ს, 2024 წელს 10.4%-ს, 2025 წელს კი 10.34%-ს, ხოლო საქართველოს იმპორტში 2023 წელს 11.2%-ს, 2024 წელს 10.9%-ს, 2025 წელს კი 10.5%-ს შეადგენდა. მსოფლიო სავალუტო ფონდის (IMF) შეფასებით 2022 წელს რუსეთის ეკონომიკა 1.2%-ით შემცირდა. ფონდისავე შეფასებით, რუსეთის ეკონომიკა დაახლოებით 3.6%-ით გაიზარდა 2023 წელს და მსგავსი ტემპი შეინარჩუნა 2024 წელსაც, თუმცა პოზიტიური ზრდა მნიშვნელოვნად განაპირობა სამხედრო სექტორის მაღალმა კონტრიბუციამ, რომელზე გაწეულმა საბიუჯეტო ხარჯებმაც 2023 წელს რუსეთის მთლიანი შიდა პროდუქტის 5.8%-ს მიაღწია. მერყეობას ინარჩუნებს რუსული რუბლიც, რომელიც ენერგომატარებლებზე დასავლური სანქციების შედეგად საბიუჯეტო შემოსავლების შემცირების ფონზე აშშ

დოლართან მიმართებით 2023 წელს 22%-ით გაუფასურდა, 2024 წელს კი კურსის ვარდნამ თითქმის 19%-ს მიაღწია. ამის საპირსპიროდ, აშშ დოლარის გლობალურად დასუსტებისა და რუსეთსა და დასავლურ ქვეყნებს შორის ურთიერთობის გაუმჯობესების მოლოდინების ფონზე, 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რუსული რუბლი დოლართან მიმართებით 40.4%-ით გამყარდა, რაც ერთი მხრივ ნაწილობრივ ამაცირებს გაზრდილ ინფლაციურ წნეხს რუსეთში, თუმცა, მეორე მხრივ, ნავთობზე საერთაშორისო ფასების კლების გათვალისწინებით, დამატებითი დარტყმა ნავთობის ექსპორტზე დამოკიდებული ეკონომიკასთვის.

საქართველოს იმპორტის უდიდეს წყაროდ რჩება თურქეთი. საქსტატის მიხედვით 2023 წელს თურქეთის წილი საქონლის მთლიან იმპორტში 16.5%-ს, 2024 წელს 16.3%-ს, ხოლო 2025 წელს 15.0%-ს შეადგენდა. სოლიდური ეკონომიკური ზრდის ტემპის შენარჩუნების მიუხედავად, ბოლო წლებში თურქეთის მთავრობის არატრადიციულმა მაკროეკონომიკურმა პოლიტიკამ ქვეყანაში ჰიპერინფლაციური გარემო შექმნა და მნიშვნელოვანი დარტყმა მიაყენა თურქული ლირის მიმართ სანდობასა და, შესაბამისად, გაცვლით კურსს. ლირა აშშ დოლართან მიმართებით 2019 წლის ბოლოდან 2023 წლის ბოლოსთვის თითქმის 400%-ით გაუფასურდა. 2023 წლიდან მეტად ტრადიციული მაკროეკონომიკური პოლიტიკის აღდგენისა და თურქეთის ეროვნული ბანკის მიერ მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთის 8.5%-დან 50.0%-მდე გაზრდის მიუხედავად, ლირის გაუფასურება 2024 წელსაც გაგრძელდა და დოლართან მიმართებით ღირებულების 16.3% დაკარგა. მაღალი საპროცენტო განაკვეთებისა და ინფლაციის ფონზე, 2024 წელს გამოიკვეთა ეკონომიკური ზრდის შედარებით შესუსტებაც, რომელიც მსოფლიო სავალუტო ფონდის შეფასებით 2023 წელს დაფიქსირებული 5.1%-დან 3%-მდე შემცირდა.

უშუალო სამეზობლოს გარდა, საქართველოს უმთავრესი სავაჭრო პარტნიორი ევროკავშირია, რასაც 2014 წელს ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი ვაჭრობის შეთანხმების (DCFTA) გაფორმებამაც შეუწყო ხელი. ევროკავშირზე 2023 წელს საქართველოს მთელი სასაქონლო იმპორტის 24.5%, ხოლო ექსპორტის 11.6% მოდიოდა, 2024 წელს 27.2% და 8.7%, 2025 წელს კი 25.4% და 12.0%, შესაბამისად. ევროკავშირის წილი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ქვეყანაში ფულადი შემოდინებების ისეთ წყაროებში როგორცაა ფულადი გზავნილები და ტურიზმი. ევროკავშირიდან მიღებული გზავნილების წილი 2023 წელს საქართველოში გადმორიცხული თანხების 31.5%-ს, 2024 წელს 42.9%-ს, 2025 წელს კი 44.8%-ს შეადგენდა. ეროვნული ბანკის შეფასებით, ტურიზმიდან მიღებულ შემოსავლებში ევროკავშირის წილი 2023 წელს 13.3%-ს, 2024 წელს 12.9%-ს, 2025 წლის პირველ ცხრა თვეში კი 14.2%-ს გაუტოლდა.

რეგიონის ქვეყნებზე მნიშვნელოვანი დამოკიდებულება და ამ ქვეყნებში შესაძლო პოლიტიკური და ეკონომიკური გამოწვევები საქართველოს შემდგომი ეკონომიკური ზრდისათვის პოტენციურ დაბრკოლებებს წარმოადგენს. მსგავსი გამოწვევების შედეგად შესაძლოა შემცირდეს საქართველოს სავაჭრო ბრუნვა, ქვეყანაში განხორციელებულ უცხოურ ინვესტიციები და დაზიანდეს ზოგადი ეკონომიკური სტაბილურობა. თავის მხრივ, მსგავსი განვითარება უარყოფითად იმოქმედებს „კომპანიის“ საქმიანობაზე, შეამცირებს რა მომხმარებელთა მოთხოვნასა და შემოსავლებს, გაზრდის საოპერაციო ხარჯებს, გააუარესებს ზოგად ბიზნესგარემოს ქვეყანაში და სხვ.

***2.7 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 და ამოქმედდა ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცე ევროკავშირთან, რაც ითვალისწინებს ევროკავშირთან ორმხრივი ვაჭრობის ლიბერალიზაციას. მოსალოდნელია, რომ ევროკავშირთან გაფორმებული ასოცირების შესახებ შეთანხმების განხორციელება წარმოქმნის ახალ შესაძლებლობებს ბიზნესისათვის, თუმცა შესაძლოა გამოწვევებიც შექმნას საწარმოებისათვის, საოჯახო მეურნეობებისა და სახელმწიფოსათვის. ევროკავშირთან ხელმოწერილი ასოცირების შესახებ შეთანხმებისა და თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმების

განხორციელებისათვის საჭიროა, რომ საქართველომ მოახდინოს თავისი კანონმდებლობის შესაბამისობის დამყარება ევროკავშირის სავაჭრო და სექტორულ კანონმდებლობასთან, რაც გამოწვევებთან იქნება 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 02 აგვისტოს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის ახალი რედაქცია („ახალი მეწარმეთა კანონი“), რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის 01 იანვრიდან. განახლებული კანონმდებლობა მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს 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:** ევროასოციაციის ხელშეკრულების ფარგლებში ხდება ფასიანი ქაღალდებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის დაახლოება ევროპის კანონმდებლობასთან. მაგალითისთვის, 2020 წელს ძალაში შევიდა მთელი რიგი საკანონმდებლო ცვლილებები, რომლებიც სწორედ ევროპის კანონმდებლობასთან დაახლოების მიზანს ემსახურებოდა, მათ შორის: წესი ინსაიდერული ინფორმაციის გამოყენებით ვაჭრობის, ბაზრის მანიპულაციისა და ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნების აკრძალვის შესახებ, ასევე შესაბამისი საკანონმდებლო ცვლილებით დაიხვეწა საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტების გამჭვირვალობის ჩარჩო. განისაზღვრა მოთხოვნები მათ მიერ პერიოდული თუ მიმდინარე ანგარიშგებების წარდგენასა და გამოქვეყნებასთან დაკავშირებით.

გარდა ამისა, რაც საქართველო 2000 წელს ვაჭრობის მსოფლიო ორგანიზაციის წევრი გახდა, იგი თანდათანობით ახდენდა თავისი სავაჭრო სფეროს კანონმდებლობის ჰარმონიზაციას ევროკავშირის ნორმებსა და პრაქტიკასთან. ბოლოდროინდელი ცვლილებები რეგულირებაში მოიცავს შრომის კოდექსში 2013 წელს შეტანილ ცვლილებებს, რომლებიც მიზნად ისახავდა საქართველოს შრომის სფეროში არსებული რეგულაციების დაახლოებას ევროკავშირთან ხელმოწერილი ასოციაციის შესახებ შეთანხმებისა და თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმების საფუძველზე ნაკისრ ვალდებულებებთან. აღნიშნული ცვლილებები დამსაქმებლებისგან მოითხოვდა ზეგანაკვეთურად ნამუშევარი საათების ანაზღაურებას, გაზრდილ კომპენსაციას სამსახურიდან გათავისუფლებისას (ერთიდან ორი თვის ხელფასის ოდენობით), მუშაკთა გაძლიერებულ უფლებებს დამსაქმებლების გადაწყვეტილებათა სასამართლოში გასაჩივრებისთვის, სამსახურიდან გათავისუფლების აკრძალვას მკაფიო მიზეზის გარეშე და 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 ასოციაციის შესახებ 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, რეგულირების სფეროში მოსალოდნელი ცვლილებების შედეგად კომპანიას შესაძლოა მოეთხოვოს მისი პოლიტიკისა და პროცედურების შეცვლა კანონებსა და რეგულაციებში შეტანილ ნებისმიერ ცვლილებებთან შესაბამისობის დასამყარებლად. მაგალითად, კომპანიამ ცვლილებები შეიტანა თავის შრომით ხელშეკრულებებში, რათა აესახა შრომის კოდექსში შეტანილი ზემოხსენებული ცვლილებები. კომპანია ელის, რომ მოხდება კიდევ ახალი ცვლილებები, თუმცა მას არ შეუძლია იმის პროგნოზირება, თუ რამხელა ზეგავლენას მოახდენს მასზე ეს ცვლილებები ან რამდენად შეძლებს შესაბამისობის დამყარებას ნებისმიერ ასეთ ცვლილებებთან.

*2.8 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.*

საქართველოში პირველი საგადასახადო კოდექსი 1997 წელს იქნა მიღებული, ხოლო ამჟამად მოქმედი საგადასახადო კოდექსი 2010 წელსაა მიღებული და ძალაში 2011 წლის 1 იანვრიდან შევიდა. შედეგად, საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის აღსრულების გაცილებით უფრო მოკლე გამოცდილება გააჩნია ვიდრე განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის მქონე ქვეყნებს, სადაც საგადასახადო კანონმდებლობის პრაქტიკა ათწლეულების და ზოგიერთ შემთხვევაში საუკუნეების განმავლობაში ჩამოყალიბდა. აღნიშნული ფაქტი წარმოშობს გამოწვევებს კომპანიების მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვასთან დაკავშირებით, რამდენადაც აღნიშნული მოთხოვნები ხშირად გაუგებარია და არსებობს მათი სხვადასხვანაირი ინტერპრეტაციის შესაძლებლობა. შესაბამისად, კომპანიებისთვის არსებობს იმის რისკი, რომ საგადასახადო კანონმდებლობის მოთხოვნების დასაცავად მათ მიერ განხორციელებულ ქმედებებს საგადასახადო ორგანოები ჩათვლიან არასათანადოდ.

გარდა ამისა, საგადასახადო კანონმდებლობაში შედის ცვლილებები და შესწორებები, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს უჩვეულო სირთულეები „კომპანიისა“ და მისი ბიზნესისთვის. ახალი საგადასახადო კოდექსი ძალაში შევიდა 2011 წლის 1 იანვარს. 2017 წლის 1 იანვრიდან ამოქმედდა ე. წ. „ესტონური მოდელი“, რომლის საფუძველზეც საწარმოები გათავისუფლდნენ მოგების გადასახადისგან გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ისინი ახორციელებენ დივიდენდის გაცემას. უნდა აღინიშნოს, რომ ამ ეტაპისთვის „ესტონური მოდელი“ არ ვრცელდება საფინანსო სექტორზე. ამასთან, შეიცვალა „დღგ“-ს გადახდასთან დაკავშირებული რეგულაციები, მათ შორის, დამატებული ღირებულების გადასახადით დაბეგრის ობიექტი გახდა ავანსები (გარდა გრძელვადიანი რეგულარული მომსახურების ფარგლებში გადახდილი ავანსებისა).

2018 წლის 1 იანვარს ძალაში შევიდა ცვლილებები საგადასახადო კანონში საჯარო შეთავაზების გზით ბირჟაზე დაშვებული ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებული საპროცენტო შემოსავლის დაბეგრასთან დაკავშირებით. კერძოდ, საგადასახადო კოდექსის 82-ე მუხლის თანახმად საშემოსავლო გადასახადით დაბეგრისაგან თავისუფლდება 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 და რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 2023 წლის 1 იანვრამდე (რომელიც 2022 წლის ბოლოს გაგრძელდა 2026 წლის 1 იანვრამდე) საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდიდან პროცენტის სახით მიღებული შემოსავალი. ამასთან, კოდექსის 99-ე მუხლის თანახმად მოგების გადასახადისგან თავისუფლდება არარეზიდენტის მიერ 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, რომელიც არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას და არარეზიდენტის მიერ რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 2026 წლის 1 იანვრამდე საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდიდან პროცენტის სახით მიღებული შემოსავალი, რომელიც არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას.

2030 წლის დეკემბრამდე „ეკონომიკური თავისუფლების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის თანახმად, ახალი საერთო-სახელმწიფოებრივი გადასახადის (გარდა აქციზისა) შემოღება ან არსებული გადასახადების განაკვეთების გაზრდა (ზოგიერთი გამონაკლისი შემთხვევის გარდა) შესაძლებელია მხოლოდ რეფერენდუმის გზით. თუმცა, საქართველო საპარლამენტო დემოკრატიის მქონე ქვეყანაა და ხელისუფლების ცვლილებამ შეიძლება საგადასახადო პოლიტიკის შეცვლა გამოიწვიოს. ამგვარი ცვლილებები შეიძლება მოიცავდეს გადასახადის განაკვეთის ზრდას, გადასახადების ადმინისტრირების ახალი ფორმების შემოღებას, არსებული შეღავათების გაუქმებას და სხვა. საგადასახადო კანონმდებლობაში ან სამთავრობო პოლიტიკაში ნებისმიერმა ამგვარმა ცვლილებამ შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს.

2022 წლის დეკემბერში დაკორექტირდა კორპორაციული დაბეგრის მოდელი, რომელიც ეხება ფინანსურ ინსტიტუტებს და ძალაში შევიდა 2023 წლიდან. წინა საგადასახადო მოდელი, რომელიც ეფექტური იყო 2022 ფისკალური წლისათვის, მოიაზრებდა 15%-იან მოგების საგადასახადო განაკვეთს, რომელიც ერიცხებოდა ბანკების დასაბეგრ მოგებას (სხვაობა კალენდარული წლის განმავლობაში მიღებულ ერთობლივ შემოსავალსა და საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული გამოქვითვების თანხებს შორის). ბანკებისთვის არსებული კორპორაციული გადასახადი გაიზარდა 15%-დან 20%-მდე და ძალაში შევიდა 2023 წლის დასაბეგრი შემოსავლისთვის.

„კომპანია“ თვლის, რომ ის ამჟამად და წარსულშიც სრულად იცავდა საგადასახადო კანონმდებლობის მოთხოვნებს, თუმცა არსებობს შესაძლებლობა, რომ საგადასახადო ორგანოები განსხვავებულ ინტერპრეტაციას მისცემენ კანონმდებლობის მოთხოვნებს, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს „კომპანიაზე“ გადასახადების ან ჯარიმების დაკისრება. არსებობს ასევე იმის რისკი, რომ „კომპანიას“ შესაძლებელია ჯარიმები და საურავები დაეკისროს რეგულარული საგადასახადო შემოწმების შედეგად.

ამასთან, საგადასახადო კანონმდებლობა და მთავრობის საგადასახადო პოლიტიკა შეიძლება შეიცვალოს მომავალში, მათ შორის, მთავრობის ცვლილების შედეგად. ამგვარმა ცვლილებებმა შეიძლება მოიცვას ახალი გადასახადების დაწესება ან გადასახადების გაზრდა „კომპანიის“ ან „კომპანიის“ კლიენტების მიმართ, რამაც შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე.

**2.9 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. მხოლოდ ახლახანს ამოქმედდა რამდენიმე ფუნდამენტური სამოქალაქო, საგადასახადო და ადმინისტრაციული კანონი. (მაგალითად სისხლის სამართლის ნაფიც მსაჯულთა ინსტიტუტის ამოქმედება, იურიდიული პირისთვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის დაკისრება, მოგების გადასახადის ესტონური მოდელი). აღნიშნული კანონმდებლობის ახლახან მიღებამ და საკანონმდებლო სისტემის სწრაფად განვითარებამ გამოიწვია ეჭვები კანონების ხარისხში და აღსრულების საკითხში, ასევე გაურკვევლობა და არათანმიმდევრულობა მათ გამოყენებაში. გარდა ამისა, საქართველოს სასამართლო სისტემა განიცდის პროფესიონალთა ნაკლებობას და ამ სისტემაში სერიოზული რეფორმები მიმდინარეობს. მოსამართლეებსა და სასამართლოებს საქართველოში ზოგადად ნაკლები გამოცდილება აქვთ ბიზნესისა და კორპორატიული სამართლის სფეროში, ვიდრე სხვა ქვეყნებში, კერძოდ, ევროპის ქვეყნებში და ამერიკის შეერთებულ შტატებში. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლოა მნიშვნელოვანი საზიანო ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფინანსურ მდგომარეობასა და საქმიანობის შედეგებზე.

**2.10 კომპანია შესაძლოა დაექვემდებაროს სამართალწარმოების რისკს მისი კლიენტების, კრედიტორებისა და მარეგულირებლის მხრიდან.**

კომპანიასთან დაკავშირებულია „სტიქიკოლდერების“ ფართო წრე, რომელშიც მოიაზრებიან შესაბამისი მარეგულირებელი ორგანოები, სახელმწიფო, კლიენტები და კრედიტორები. 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.

**2.11 „კომპანია“ ობლიგაციების გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შემდეგ გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო, შესაბამისად, დაექვემდებარება დამატებით რეგულაციებს/რეპორტირების წარდგენის კუთხით.**

კომპანია წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციების გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შემდეგ „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით („ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონი“) გათვალისწინებული ანგარიშვალდებული საწარმო გახდება. ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი აწესებს გარკვეული თანხმობების აღებისა და გამჭვირვალობის მოთხოვნებს ანგარიშვალდებული საწარმოებსთვის და აწესებს ანგარიშგების კონკრეტულ ვალდებულებებს. ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს, გამოაქვეყნოს ან/და მისი ფასიანი ქაღალდების რეგისტრირებულ მფლობელებს მიაწოდოს წლიური, ნახევარი წლის და მიმდინარე ანგარიშები. თუ ობლიგაციები ივაჭრება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე,

აღნიშნული ინფორმაცია უნდა გადაეცეს საქართველოს საფონდო ბირჟასაც. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია ანგარიშვალდებულ საწარმოს მოსახოვოს დამატებითი ინფორმაცია.

დაინტერესებულ პირებთან გარიგებების დამტკიცების და ანგარიშგების მოთხოვნები კომპანიისათვის გახდება დამატებითი ტვირთი და შესაძლოა გავლენა იქონიოს მისი საქმიანობის ეფექტურობაზე. ამასთან, გარკვეულ შემთხვევებში, შესაბამისი თანხმობის არარსებობამ შეიძლება გამოიწვიოს გარიგების გაუქმება.

დამატებით ინფორმაცია მოცემულია პროსპექტის თავში - „ანგარიშვალდებულ საწარმო“.

### ***2.12 ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე.***

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

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

### ***2.13 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.

## **3. ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ რომლებიც სპეციფიურია შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისთვის**

### ***3.1 ობლიგაციების საბაზრო ფასთან, ლიკვიდურობასთან და სარგებელთან დაკავშირებული რისკები:***

#### ***3.1.1 ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს;***

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

ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი განვითარდება, არანაირი გარანტია არ არსებობს იმისა, რომ საქართველოში თუ სხვაგან განვითარებული მოვლენები არ გამოიწვევს ბაზარზე რყევებს ან ეს რყევები უარყოფით გავლენას არ მოახდენს ლიკვიდურობასა თუ ობლიგაციების ფასზე ან/და ეკონომიკური და საბაზრო პირობები რაიმე სხვა სახის უარყოფით გავლენას არ მოახდენს. თუ ობლიგაციებით ვაჭრობა მათი პირველადი გამოშვების შემდეგ ხდება, შესაძლოა ისინი შეთავაზების ფასთან შედარებით დისკონტირებულ ფასად გაიყიდოს იმ მომენტისათვის არსებული საპროცენტო განაკვეთის, მსგავსი ობლიგაციების ბაზრის, ზოგადი ეკონომიკური პირობების, კომპანიის ფინანსური პირობების ან სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც შესაძლოა არ ექვემდებარებოდეს კომპანიის კონტროლს

### **3.1.2 ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;**

არ არსებობს იმის გარანტია, რომ ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი განვითარდება. არც იმის გარანტია არსებობს, რომ განვითარების შემთხვევაში ამგვარი ბაზარი შენარჩუნდება. თუ ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი არ განვითარდება ან განვითარდება და არ შენარჩუნდება, ამან შესაძლოა არსებითად უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციების ბაზარზე ან სავაჭრო ფასსა და ლიკვიდურობაზე ბევრი ფაქტორის გამო, რომელთა გარკვეული ნაწილი შესაძლოა არ ექვემდებარებოდეს კომპანიის კონტროლს. თუ ობლიგაციებით ვაჭრობა მათი პირველადი გამოშვების შემდეგ ხდება, შესაძლოა ისინი გაიყიდოს შეთავაზების ფასთან შედარებით დისკონტირებულ ფასად იმ მომენტისათვის არსებული საპროცენტო განაკვეთის, მსგავსი ობლიგაციების ბაზრის, ზოგადი ეკონომიკური პირობებისა და კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით. მიუხედავად იმისა, რომ უცხოური ვალუტით დენომინირებული ობლიგაციების სეგმენტის მეორადი ბაზრის მაჩვენებელი ლარით დენომინირებულს მნიშვნელოვნად აჭარბებს, აქტიური სავაჭრო ბაზარი ობლიგაციებით სავაჭროდ შესაძლოა არ არსებობდეს, მითუმეტეს ისეთ განვითარებად ეკონომიკებში როგორც საქართველოა.

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

კომპანია ობლიგაციებზე საპროცენტო სარგებელსა და ძირითად თანხას გადაიხდის ევროში ან დოლარში. ეს წარმოშობს ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებულ გარკვეულ რისკებს, თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ან/და შემოსავალი ძირითადად დენომინირებულია ობლიგაციების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში („ინვესტორის ვალუტა“). ეს მოიცავს იმის რისკსაც, რომ ვალუტის კონვერტაციის კურსები შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეიცვალოს (იგულისხმება ის ცვლილებებიც, რომლებიც შეიძლება გამოიწვიოს ლარის დეველვაციამ ან ინვესტორის ვალუტის რეველვაციამ) და ასევე იმის რისკს, რომ ხელისუფლებამ, რომლის იურისდიქციაშიც არის კომპანიის ან ინვესტორის ვალუტა, შეიძლება დააწესოს ან შეცვალოს სავალუტო ოპერაციების რეგულირება. ინვესტორის ვალუტის გამყარება ევროსთან მიმართებით შეამცირებს (i) ობლიგაციებზე ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტურ შემოსავალს, (ii) ობლიგაციებზე გადასახდელი ძირითადი თანხის ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტურ ოდენობას და (iii) ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტურად ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებას. ხელისუფლებამ და ფისკალურმა/ფულად-საკრედიტო სისტემაზე პასუხისმგებელმა ორგანოებმა შეიძლება დააწესონ (მსგავსი გამოცდილება არსებობს სხვა ქვეყნებშიც) სავალუტო ოპერაციების იმგვარი რეგულირება, რომელიც უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს შესაბამის გაცვლით კურსზე. შედეგად, ინვესტორებმა ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ იმაზე ნაკლები საპროცენტო სარგებელი ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან.

## **3.2 ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:**

### **3.2.1 „ობლიგაციები“ წარმოადგენს *pari passu* ფასიან ქაღალდებს;**

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

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

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

### **3.2.3 ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;**

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

### **3.2.4 „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 დოკუმენტი“ და შესაძლოა იყოს ერთ-ერთ შემდეგთაგანი : 1) ყოველთვიური; 2) კვარტლური; 3) ნახევარწლიური;) მიუხედავად იმისა, რომ ამ ფაქტორს ინვესტორისთვის მოაქვს სტაბილურობა და მას საშუალებას აძლევს უკეთესად განჭვრიტოს სამომავლოდ მისაღები სახსრები, არსებობს გარკვეული რისკები, რაც ობლიგაციონერებმა უნდა გაითვალისწინონ: თუ ბაზარზე მოხდა საპროცენტო განაკვეთების ზრდა, მაშინ ინვესტორებმა შეიძლება იმაზე ნაკლები შემოსავალი მიიღონ, ვიდრე ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფასიანი ქაღალდების შეძენის შემთხვევაში მიიღებდნენ. გასათვალისწინებელია, რომ ამ

შემთხვევაში ობლიგაციონერებს შესაძლოა გაუჭირდეთ „ობლიგაციების“ მეორად ბაზარზე გადაყიდვა ზარალის მიღების გარეშე, ვინაიდან ინვესტორები დაინტერესებულნი იქნებიან ბაზარზე იმ მომენტში არსებული მაღალგანაკვეთიანი ფასიანი ქაღალდებით.

### **3.2.5 ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებსა და ინსტრუმენტის რაოდენობრივი გასხვისების შეზღუდვას;**

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 შესთავაზებლად. პირები, რომელთა მფლობელობაშიც აღმოჩნდება წინამდებარე პროსპექტი და პოტენციური ინვესტორები ვალდებული არიან, თავად მოიპოვონ ინფორმაცია ამგვარი აკრძალვების შესახებ და უზრუნველყონ, რომ მათ მიერ ობლიგაციების შეთავაზება და გასხვისება საქართველოს ფარგლებს გარეთ აკმაყოფილებდეს ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობის მოთხოვნებს შესაბამის იურისდიქციაში. ობლიგაციები არ ყოფილა და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ის 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის (US Securities Act of 1933) (შემდგომში „აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების კანონი“) ან აშშ-ს რომელიმე შტატის კანონმდებლობის საფუძველზე. შესაბამისად, პოტენციურ ინვესტორებს არ შეეძლებათ ობლიგაციების შეთავაზება ან რეალიზაცია გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებიც თავისუფლდება აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების კანონის ან რომელიმე შტატის ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობით გათვალისწინებული რეგისტრაციის მოთხოვნებისგან ან/და იმ ოპერაციებისა, რომლებიც არ ექვემდებარება ამგვარ მოთხოვნებს. პოტენციური ინვესტორების ვალდებულებაა, უზრუნველყონ, რომ მათ მიერ ობლიგაციების შეთავაზება და რეალიზაცია ამერიკის შეერთებულ შტატებსა თუ სხვა ქვეყნებში აკმაყოფილებდეს ფასიანი ქაღალდების შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

დამატებით, ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება შეზღუდვას, კერძოდ, „ობლიგაციების“ პირველადი განთავსება და მეორად ბაზარზე გადაცემა/გასხვისება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობით, რომ (ა) თითოეულ ობლიგაციონერს პირველადი განთავსების ან/და მეორად ბაზარზე გადაცემის/გასხვისების შედეგად საკუთრებაში ექნება არანაკლებ 40 (ორმოცი) „ობლიგაცია“ იმ „ანგარიშის მწარმოებელთან“, რომლის მეშვეობითაც ხორციელდება ტრანზაქცია. შესაბამისად, დაუშვებელია ისეთი ტრანზაქცია, რომლის შედეგადაც „ობლიგაციონერს“ მფლობელობაში ექნება/დარჩება 40 (ორმოცი) „ობლიგაციაზე“ ნაკლები ტრანზაქციის განმახორციელებელ „ანგარიშის მწარმოებელთან“, გარდა სრულად გასხვისების შემთხვევისა, როდესაც მყიდველი ინვესტორის საკუთრებაში გადადის ან რჩება 40-ზე მეტი „ობლიგაცია“ და (ბ) აკრძალულია „ობლიგაციების“ თანასაკუთრება, ე.ი. ერთი „ობლიგაცია“ შესაძლოა განთავსდეს მხოლოდ ერთ „ინვესტორზე“.

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

არსებული ფინანსური დათქმები და შემზღუდავი პირობები შეიძლება არ აღმოჩნდეს საკმარისი იმისათვის, რომ ობლიგაციებში ინვესტიციები დაცული იყოს და შედეგად, ინვესტორებმა შეიძლება საერთოდ ვერ მიიღონ ან მიიღონ იმაზე ნაკლები ძირი თანხა ან პროცენტი, რასაც მოელოდნენ. ინფორმაცია ობლიგაციების ფინანსურ შეზღუდვებთან დაკავშირებით შეგიძლიათ იხილოთ სექციაში: „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“.

### **3.2.8 მომავალში ობლიგაციების პირობები შეიძლება შეიცვალოს ან უარი ითქვას ობლიგაციების პირობების დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე;**

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

**3.2.9 ობლიგაციებს გააჩნია გამოსყიდვის ოფცია (call option), რაც გარკვეული რისკების მატარებელია ინვესტორთათვის;**

ობლიგაციებს აქვთ გამოსყიდვის ოფცია, რაც გულისხმობს, რომ კომპანიის მხრიდან აღნიშნული ოფციის გამოყენების შემთხვევაში, ობლიგაციონერები მიიღებენ პროსპექტის პირობებით განსაზღვრულ ფასს (ობლიგაციების პირობების (ა) პუნქტი - ობლიგაციების განადგება და გამოსყიდვა) - ობლიგაციების ვადაზე ადრე გამოსყიდვა), რაც შესაძლოა იყოს ნაკლები, ვიდრე ობლიგაციონერები მიიღებდნენ ობლიგაციების დაფარვის ვადამდე ფლობის/სრული ხანდაზმის შემთხვევაში. არსებობს რისკი, რომ ბაზარზე საპროცენტო განაკვეთის შემცირების შემთხვევაში, კომპანიამ აღნიშნული ოფცია გამოიყენოს. ასეთ შემთხვევაში, ობლიგაციონერებს უფრო მცირე საპროცენტო განაკვეთების პირობებში მოუწევთ თანხების რეინვესტირება, რაც გულისხმობს, რომ ისინი ნაკლებ უკუგებას მიიღებენ თავიანთ ინვესტორებულ თანხებზე, ვიდრე მიიღებდნენ ობლიგაციების დაფარვის ვადამდე ფლობის/სრულის ხანდაზმის შემთხვევაში.

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

**3.3.1 საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციებზე, მათ შორის საქართველოს 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.

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

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

**3.3.3 ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;**

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

**3.3.4 ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;**

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

### **შეთავაზების მიზნები და მოზიდული სახსრების გამოყენება**

„ემიტენტი“ გეგმავს ჯამურად 20,000,000 დოლარამდე ან მისი ექვივალენტი ევროში ნომინალური ღირებულების „ობლიგაციების“ გამოშვებას, საიდანაც მიღებული წმინდა სახსრები იქნება არანაკლებ მოზიდული სახსრების 98.5%-ისა.

„ემიტენტი“ „ობლიგაციების“ გამოშვებიდან მოზიდულ წმინდა სახსრებს გამოიყენებს სასესხო ვალდებულებების ნაწილობრივ რეფინანსირებისთვის.

სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირების შედეგად „კომპანია“ მოელის მცირე ცვლილებას საპროცენტო ხარჯის კუთხით, რადგან „ობლიგაციების“ კუპონის განაკვეთი შესაძლოა განსხვავდებოდეს რეფინანსირებული ვალდებულებების განაკვეთისგან, თუმცა აღნიშნული ეფექტის შეფასება პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის შეუძლებელია. ამასთან, სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირების შედეგად „ემიტენტის“ დაფინანსების სტრუქტურაში შესაძლოა შეიცვალოს განაწილება ვალუტების მიხედვით.

დეტალური ინფორმაცია „ემიტენტის“ კაპიტალიზაციასა და დავალიანების შესახებ წარმოდგენილია ქვეთავში „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.

### **ძირითადი საქმიანობა**

„კომპანიის“ იურიდიული და კომერციული დასახელება არის შპს „ლოპოტა“, სამართლებრივი ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომერი: 431176817, იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი: საქართველო, თელავის რაიონი, სოფელი ნაფარეული, რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო, მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა, დაარსების თარიღი: 2016 წლის 27 დეკემბერი.

**კომპანიის საკონტაქტო ინფორმაცია:**

ელ. ფოსტა: [INFO@LOPOTARESORT.COM](mailto:INFO@LOPOTARESORT.COM)

ვებ-გვერდი: [lopotaresort.com](http://lopotaresort.com)

ტელეფონი: +995 32 2 400 400

### კომპანიის მიმოხილვა და ისტორია

სასტუმრო კომპლექსი ლოპოტა ადგილობრივ და საერთაშორისო მომხმარებლებს მომსახურებას უწევს 2008 წლიდან. 2016 წლამდე კომპლექსი წარმოადგენდა საოჯახო სასტუმროს და მისი ოპერირება ხდებოდა სხვა იურიდიული პირის ფორმით, კერძოდ შპს „ლოპოტა ტურ სერვისის (ს/ნ: 431165972) ფორმით. . 2016 წლის 27 დეკემბერს დაფუძნდა შპს „ლოპოტა“ (ს/ნ: 431165240), რომელიც დააფუძნა შპს „ლოპოტა ინვესტმენტმა“ (ს/ნ: 431176808), შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ დააფუძნეს შპს „ლოპოტა ტურ სერვისმა“ და „საქართველოს განვითარების ფონდმა“. შპს ლოპოტამ საოპერაციო საქმიანობა დაიწყო 2017 წლის მარტიდან.

კომპანია ადგილობრივ და საერთაშორისო მომხმარებლებს სთავაზობს სამ ძირითად პროდუქტს/სერვისს, რაც მოიცავს სასტუმრო ნომრების გაქირავებას, კვებისა და სასმელების მომსახურებას, გასართობ და სარელაქსაციო აქტივობებს, კერძოდ კი შემდეგ სერვისებს:

- 311 სხვადასხვა კატეგორიის სასტუმროს ნომრებს;
- სპა და გამაჯანსაღებელ ცენტრებს;
- 7 ღია აუზს;
- სხვადასხვა სპორტულ აქტივობებს, მათ შორის: სპორტულ დარბაზებს, ყინულის მოედანს, ჩოგბურთის კორტებს, კალათბურთის მოედანს, ფეხბურთის მოედანს;
- მულტინაციონალური სამზარეულოს მქონე რესტორნებს, მათ შორის: ქართულ, აზიურ, იტალიურ, ევროპულ და შვედურ რესტორნებს;
- ჯაზ-კლუბს, ბარს, ღია ბუნგალოებს;
- სათავგადასავლო და საცხენოსნო ზონებს;
- კომპლექსის საკუთრებაში მყოფ ვენახებსა და ღვინის მარანს;

კომპანიის შემოსავლების გადანაწილება ძირითადი სერვისების/პროდუქტების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში:

შემოსავლის ტიპი (ლარი)	2025 9 თვე	% წილი შემოსავალში	2024	წილი % შემოსავალში
სასტუმროს ნომრების გაქირავება*	25,083,542	61.9%	28,290,644	65.7%
კვებით და სასმელით მომსახურება	12,217,524	30.1%	12,646,489	29.4%
გასართობი და სარელაქსაციო აქტივობები	2,695,271	6.7%	1,538,003	3.6%
სხვა	532,235	1.3%	588,229	1.4%
<b>სულ</b>	<b>40,528,572</b>	<b>100.0%</b>	<b>43,063,365</b>	<b>100%</b>

*\*ამონაგები სასტუმროს ნომრების გაქირავებიდან მოიცავს საუზმის კვების მომსახურებასაც*

აღნიშნული პროდუქტების/სერვისების გაყიდვა ხდება სხვადასხვა არხების საშუალებით, კერძოდ:

- ტურისტულ კომპანიებთან თანამშრომლობით;
- პირდაპირი კორპორატიული გაყიდვებით, როგორც ქვეყნის შიგნით, ისე მის გარეთ;
- სატელეფონო გაყიდვებით;
- ინტერნეტ გაყიდვებით - (კომპანია იყენებს რამდენიმე პლატფორმას, მათ შორის: Booking.com, Expedia, Web Direct);

კომპანია წარმოადგენს ერთ-ერთ წამყვან ქართულ სასტუმრო ბრენდს, ემსახურება როგორც ინდივიდუალურ, ასევე კორპორატიულ მომხმარებლებს, მის ძირითად კონკურენტულ უპირატესობას წარმოადგენს კომპლექსის მულტიფუნქციურობა, მომსახურების მაღალი ხარისხი და ის უნიკალური, ქართულ ტრადიციებსა და კულტურაზე დაფუძნებული გამოცდილება რასაც ადგილობრივი და უცხოელი დამსვენებელი კომპლექსის სტუმრობისას იღებს.

სასტუმროს ოთახების საშუალო წლიური დატვირთულობის მაჩვენებლები და გაქირავებული ნომრების რაოდენობა პერიოდების მიხედვით მოცემულია ცხრილში:

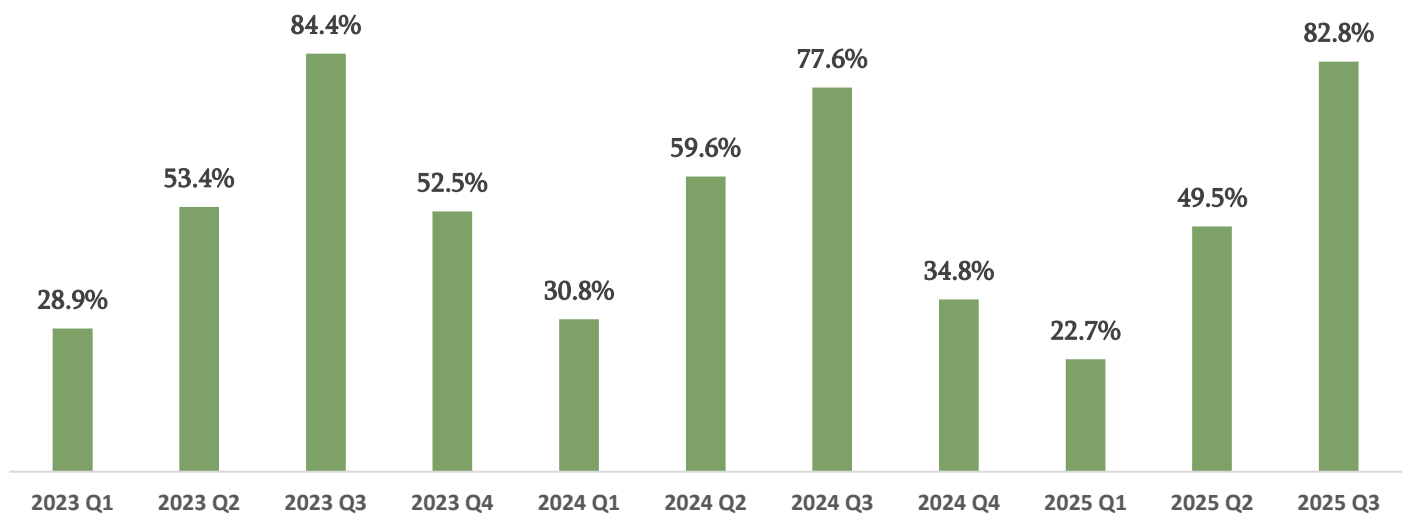
	სექტემბერი 2025*	2024	2023
დატვირთულობის მაჩვენებელი	48%	52%	55%
გაქირავებული ნომრების რაოდენობა	57,091	52,989	46,453
ოთახების რაოდენობა	311	311	231

\*მაჩვენებლები მოცემულია ბოლო 12 თვის მონაცემებზე დაყრდნობით

სასტუმრო კომპლექსის გეოგრაფიულ მდებარეობისა და კლიმატურ პირობების, ასევე ტურიზმის ციკლურ ხასიათიდან გამომდინარე კომპანია საქმიანობა ხასიათდება სეზონურობით. სეზონურობა მნიშვნელოვნად განსაზღვრავს შემოსავლების დინამიკასა და საოპერაციო პროცესებს.

სასტუმროს ოთახების საშუალო წლიური დატვირთულობის მაჩვენებლები კვარტლების მიხედვით 2023-2025 წლებში იხილეთ გრაფიკზე:

გრაფიკი #3 სასტუმრო ოთახების საშუალო წლიური დატვირთულობის მაჩვენებლები



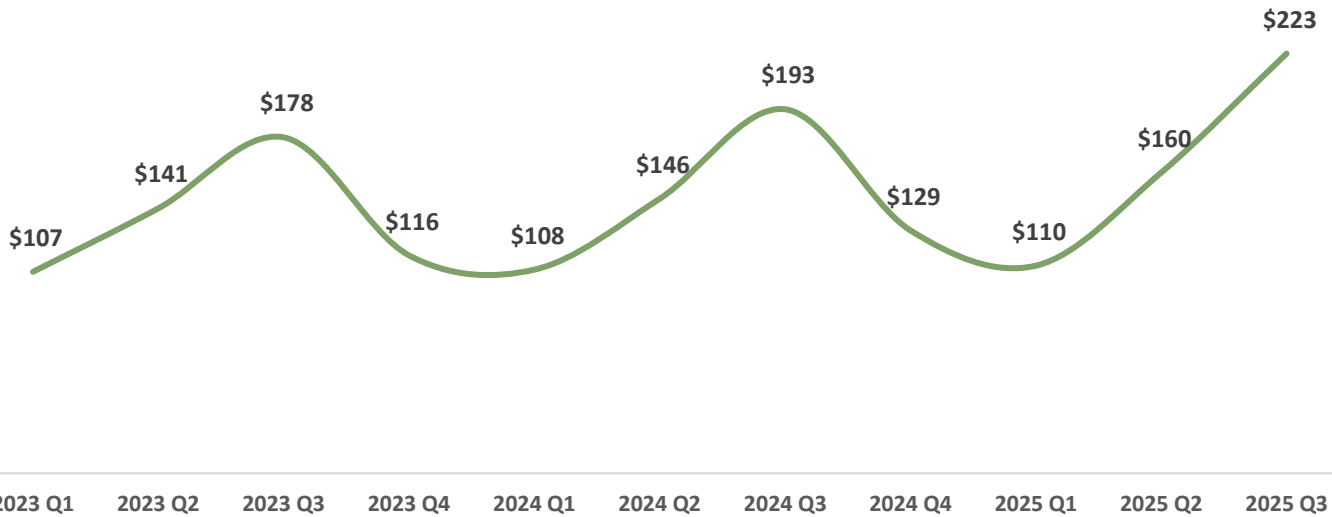
სასტუმროს ნომრის საშუალო დღიური ღირებულება (ADR) პერიოდებისა და ვალუტების მიხედვით მოცემულია შემდეგ ცხრილში (აშშ დოლარსა და ლარში):

	სექტემბერი 2025*	2024	2023
ADR (აშშ დოლარში)	\$ 176	\$ 153	\$ 141
ADR (ლარში)	₾ 480	₾ 430	₾ 380

\*ADR მოცემულია ბოლო 12 თვის მონაცემებზე დაყრდნობით

სასტუმროს საშუალო დღიური ფასი ერთ ნომერზე (ADR) აშშ დოლარში კვარტლების მიხედვით 2023-2025 წლებში იხილეთ გრაფიკზე:

გრაფიკი #4 სასტუმროს საშუალო დღიური ფასი (ADR) აშშ დოლარში



### სასტუმროს სეზონურობა

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ხასიათდება სეზონურობით, რაც დაკავშირებულია როგორც სასტუმრო კომპლექსის გეოგრაფიულ მდებარეობასა და კლიმატურ პირობებთან, ასევე ტურიზმის ციკლურ ხასიათთან. ბიზნესის სეზონურობა მნიშვნელოვნად განსაზღვრავს შემოსავლების დინამიკასა და საოპერაციო პროცესებს.

#### სეზონურობის ძირითადი მახასიათებლები:

- **მაღალი სეზონი** - ივნისიდან სექტემბრის ჩათვლით, აღნიშნულ პერიოდში კომპანია იღებს შემოსავლის უდიდეს ნაწილს, ოთახების დატვირთვის მაჩვენებელი (**Occupancy Rate**), მერყეობს **77%-85%**-ის ფარგლებში და მიღებული შემოსავლის წილი წლიური შემოსავლის დაახლოებით **60%-65%**-ს შეადგენს. აღნიშნული მაღალი აქტივობა განპირობებულია ხელსაყრელი ამინდით, ტურისტული აქტივობების სიმრავლითა და საერთაშორისო ვიზიტორების გაზრდილი რაოდენობით.
- **შუალედური სეზონი** - მარტი, აპრილი, მაისი და ოქტომბერი - აღნიშნულ თვეებში სასტუმრო კომპლექსი მეტად ორიენტირებულია კორპორატიული ღონისძიებების, ტრენინგებისა და ადგილობრივი ტურისტების მასპინძლობაზე, აღნიშნული თვეებში კომპანია იღებს წლიური შემოსავლის დაახლოებით **25%-30%**-ს.
- **დაბალი სეზონი** - ნოემბრიდან თებერვლის ჩათვლით - აღნიშნულ პერიოდში მცირდება სტუმართა ნაკადები, რის ფონზეც სასტუმრო კომპლექსი ამცირებს საოპერაციო დატვირთვას, თუმცა აქტიურად ინარჩუნებს MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions) სეგმენტს, სპა და ველნეს სერვისებს. ასევე შიდა ტურიზმის აქტივობებს (საშობაო და ახალი წლის პაკეტები). აღნიშნულ პერიოდში შემოსავლის წილი შეადგენს წლიური შემოსავლის დაახლოებით **10%-15%**-ს.

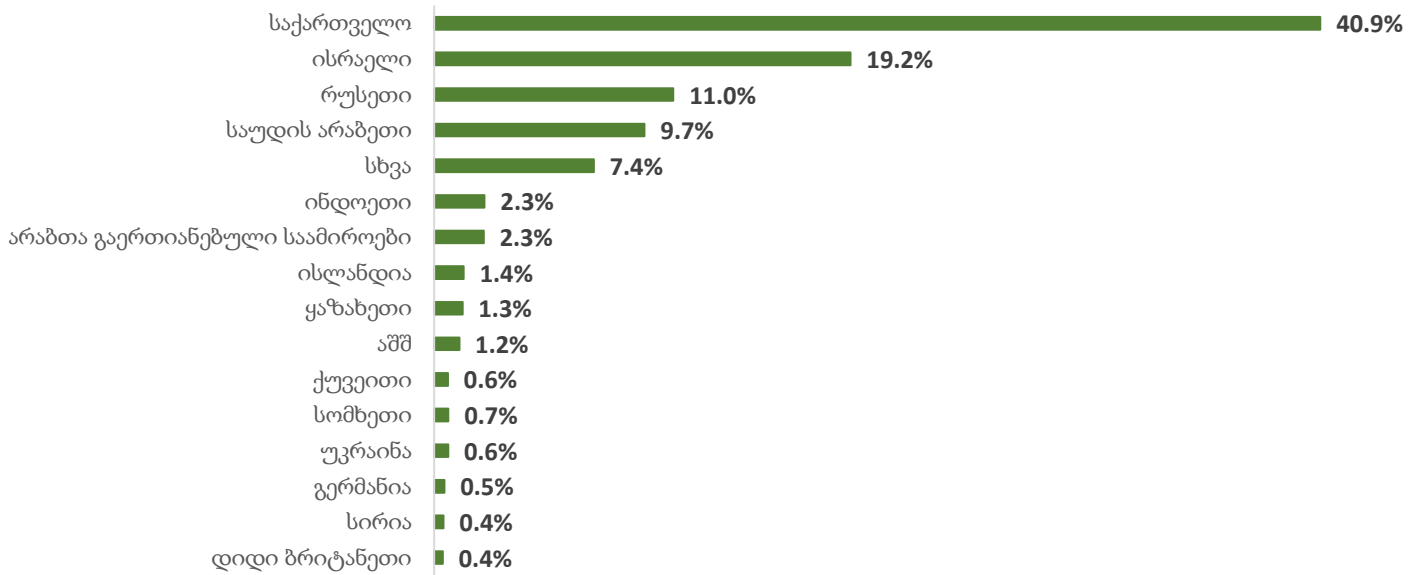
#### სტრატეგიული მართვა სეზონურობის პირობებში:

სეზონურობის მართვის მიზნობრიობით, კომპანია აქვს დივერსიფიცირებული საოპერაციო პოლიტიკა, რაც მოიცავს:

- დაბალ სეზონზე კორპორატიული სეგმენტისა და ღონისძიებების წახალისებას;
- სპეციალური შეთავაზებების დანერგვას ადგილობრივი მომხმარებლებისთვის;
- სეზონური ციკლის შესაბამისად საოპერაციო ხარჯების მოქნილ მართვას;
- ახალი სერვისების დანერგვას, რაც შეამცირებს სეზონურობის გავლენას და უზრუნველყოფს სტაბილურ შემოსავლიანობას მთელი წლის განმავლობაში;

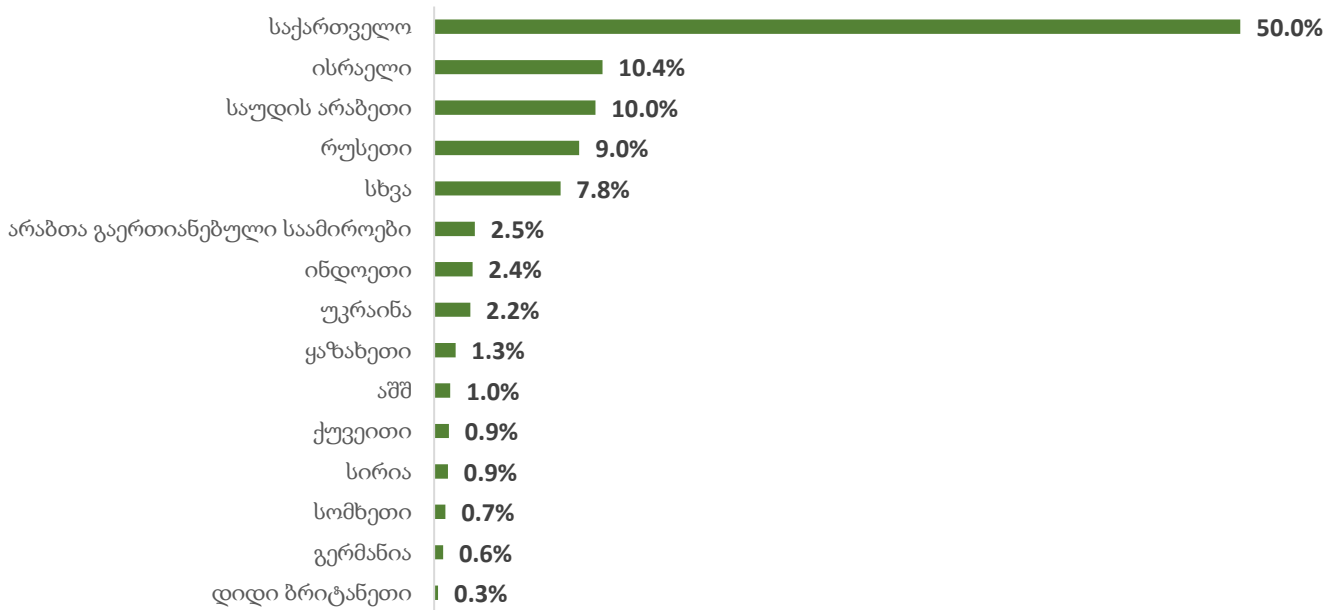
კომპანიის მიერ გაქირავებული ნომრების გადანაწილება 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, ბოლო 12 თვის მონაცემებით, ეროვნულების მიხედვით მოცემულია შემდეგ გრაფიკზე:

გრაფიკი #5 კომპანიის გაქირავებული ნომრების გადანწილება ეროვნებების მიხედვით (2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი)



კომპანიის მიერ გაქირავებული ნომრების გადანაწილება 2024 წლის განმავლობაში ეროვნებების მიხედვით მოცემულია შემდეგ გრაფიკზე:

გრაფიკი #6 კომპანიის გაქირავებული ნომრების გადანაწილება ეროვნებების მიხედვით (2024 წლის განმავლობაში)



### მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა

#### 2008-2012 წლები

2008 წელს დაარსდა სასტუმრო „ლოპოტა ლეიქ რიზორტი“, რომელიც თავდაპირველად ფუნქციონირებდა როგორც მცირე საოჯახო ტიპის სასტუმრო კომპლექსი, ამ წლებში აშენდა პირველი სასტუმრო შენობა და ტბის მიმდებარედ მოხდა მცირე ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

## 2013-2016 წლები

2016 წლის 27 დეკემბერს დაფუძნდა შპს „ლოპოტა“, როგორც დამოუკიდებელი იურიდიული პირი და სასტუმროს საოპერაციო საქმიანობის მმართველი. კომპლექსის განვითარებაში მნიშვნელოვანი როლი ჰქონდა „საპარტნიორო ფონდის“ ჩართულობას, რის შემდეგაც განხორციელდა ლოპოტას კომპლექსის განვითარების მეორე ფაზა, რომელიც მოიცავდა:

- 84-ოთახიანი ახალი კორპუსის მშენებლობას;
- ადმინისტრაციული შენობისა;
- ღია და დახურულ აუზებს;
- 600-მდე სტუმარზე გათვლილ შვედურ რესტორანს.

## 2017 წელი

2017 წლიდან სასტუმრო კომპლექსი გადავიდა სრულ საოპერაციო ფაზაში, ასევე აშენდა დამატებითი საცხოვრებელი კორპუსი და განახლდა საერთო ინფრასტრუქტურა (რესტორნები, აუზი, რეკრეაციული ზონა).

## 2018 წელი

2018 წელს სასტუმრო კომპლექსს დაემატა ახალი საცხოვრებელი ბლოკი და სპა ცენტრი, გაფართოვდა კვების ობიექტები და ტექნიკური ინფრასტრუქტურა, კომპლექსის განუყოფელ ნაწილად იქცა „მატო ბუერა“ და მისი მეღვინეობა.

ასევე, კომპანიამ დაწერა მენეჯერული აღრიცხვის სისტემა, რამაც მნიშვნელოვნად გააუმჯობესა ფინანსური გამჭვირვალობა, ხარჯების კონტროლი და საოპერაციო ანალიზი.

## 2020 წელი

COVID-19-ის პანდემიამ დროებით გამოიწვია ოპერაციების შემცირება, თუმცა კომპანიამ მოახერხა საქმიანობის შენარჩუნება შიდა ტურიზმზე ფოკუსირებით, ამავე პერიოდში კომპანიამ მოახერხა საოპერაციო ხარჯების ოპტიმიზაცია.

## 2021 წელი

განხორციელდა დამატებითი ინვესტიცია, აშენდა ახალი 51 ნომრიანი კორპუსი, აზიური რესტორანი და სპორტული ინფრასტრუქტურა.

## 2022-2024 წლები

სასტუმროს ინფრასტრუქტურა გაიზარდა 311 ნომრამდე, მნიშვნელოვნად გაიზარდა უცხოელი სტუმრების წილი კომპლექსის მომხმარებლებში, განახლდა 2017 წლამდე აშენებული სასტუმრო კორპუსები. კომპანიამ გააძლიერა საოპერაციო მენეჯმენტი და შეიმუშავა KPI-სა და ანალიტიკურ ანგარიშგებაზე დაფუძნებული მართვის სისტემა.

## 2025 წელი

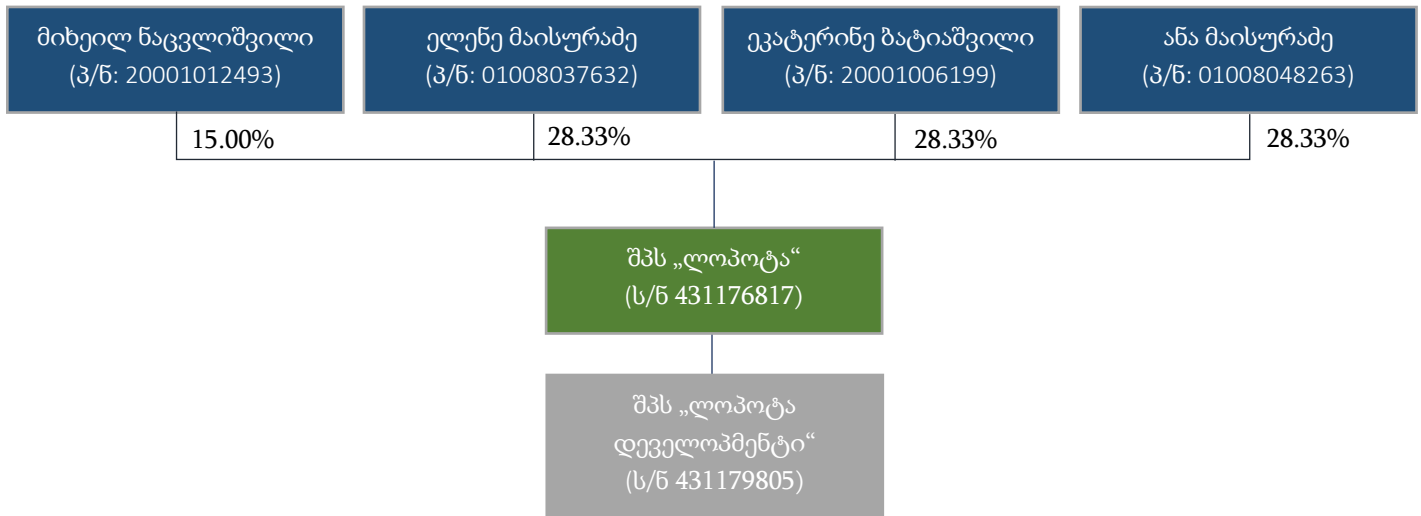
2025 წელს დასრულდა ახალი (მე-16) კორპუსის მშენებლობა, სრულად განახლდა 2018 წელს აშენებული ნომრები და ყველა მათგანი გახდა პრემიუმ კლასის, აგრეთვე კომპანიამ განახორციელა მნიშვნელოვანი ტექნოლოგიური და საოპერაციო განახლებები:

- განახლდა სასტუმროს საოპერაციო მართვის პროგრამა;
- დაინერგა 'Task Manager' სისტემა, რომელიც აერთიანებს დავალებების განაწილებას, შესრულების მონიტორინგსა და დეპარტამენტების შიდა კომუნიკაციას;
- დაიწყო ახალი პროექტის - 'Lopota Event Hall'-ის დიზაინისა და მშენებლობის ფაზა, რომელიც მიზნად ისახავს 700 სტუმარზე გათვლილი მრავალფუნქციური საღონისძიებო ცენტრის შექმნას;
- მნიშვნელოვნად გაიზარდა კორპორატიული ტურიზმის სეგმენტის წილი კომპანიის შემოსავლებში.

გარდა ამისა, მოხდა ორგანიზაციული სტრუქტურის რეორგანიზაცია, შპს ლოპოტას (ს/ნ: 431165240) შპს ლოპოტა ტურს სერვისის (ს/ნ: 431165972) და შპს ლოპოტა ინვესტმენტის (ს/ნ: 431176808) შერწყმის შედეგად შეიქმნა კომპანია შპს „ლოპოტა“ (ს/ნ: 431176817) - ობლიგაციების ემიტენტი.

### ორგანიზაციული სტრუქტურა

ემიტენტის ორგანიზაციული სტრუქტურა პროსპექტის შედგენისთვის შემდეგნაირად გამოიყურება:



პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის კომპანიის ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან: მიხეილ ნაცვლიშვილი (15.00%-იანი წილით), ელენე მაისურაძე (28.33%-იანი წილით), ეკატერინე ბატიაშვილი (28.33%-იანი წილით) და ანა მაისურაძე (28.33%-იანი წილით).

კომპანია ფლობს 100.00%-იან წილს შპს „ლოპოტა დეველოპმენტსში“ (ს/ნ: 431179805). შპს „ლოპოტა დეველოპმენტს“ პროსპექტის შედგენის მდგომარეობით საქმიანობა და ოპერაციები არ აქვს, ასევე არ ფლობს აქტივებს.

2025 წლის 9 ივნისის ჩათვლით, შპს „ლოპოტას“ 100%-იანი წილის მფლობელი იყო შპს „ლოპოტა ინვესტმენტს“, ხოლო შპს „ლოპოტა ინვესტმენტის“ მფლობელი იყო:

- შპს ლოპოტა ტურ სერვისი (ს/ნ: 431165972) – 70.00% წილის მფლობელი
- შპს ლოპოტა (ს/ნ: 431165240) - 30.00% წილის მფლობელი

რეორგანიზაციის შემდეგ მოხდა შპს ლოპოტას (ს/ნ: 431165240) შპს ლოპოტა ტურს სერვისის (ს/ნ: 431165972) და შპს ლოპოტა ინვესტმენტის (ს/ნ: 431176808) შერწყმა შპს „ლოპოტა“-სთან (ს/ნ: 431176817) – „ემიტენტი“, რეორგანიზაციის შემდეგ ფუნქციონირება გააგრძელა მხოლოდ აღნიშულმა კომპანიამ, შპს ლოპოტამ (ს/ნ: 431176817).

**ძირითადი მომხმარებლები და მომწოდებლები**

კომპანია ოპერირებს ისეთ ბაზარზე, სადაც შემოსავლები და შესყიდვები განაწილებულია მომხმარებელთა და მიმწოდებელთა ფართო ქსელზე. კომპანიის ბიზნესმოდელი მიზნად ისახავს დივერსიფიცირებულ ურთიერთობებს და ერთ კონკრეტულ კონტრაგენტზე დამოკიდებულების შემცირებას, რათა მიაღწიოს ფინანსურ მდგრადობას.

› **მომწოდებლები:**

კომპანიის ერთ-ერთი სერვისია მომხმარებლის საჭმელით და სასმელით მომსახურება, ამ მიზნით კომპანია აქტიურად თანამშრომლობს რეგიონულ ფერმერებთან და მცირე მეწარმეებთან, კომპანიის მთავარი მომწოდებლები და პროდუქტის ტიპებია:

1. ადგილობრივი ფერმერები - ბოსტნეული, ხილი, ხორცი, რძის პროდუქტები (სეზონური კონტრაქტებით).
2. ადგილობრივი მწარმოებლები - პურ-ცომეული, კვერცხი, თაფლი და სხვა დამუშავებული პროდუქტები.

რაც შეეხება სასტუმროს ოპერირებისთვის საჭირო სხვა მასალებს (ტექნიკური ინვენტარი, ტექსტილი, პირსახოცები, სახარჯი მასალები), კომპანია მათ იღებს როგორც ადგილობრივი მომწოდებლებისგან, ასევე პირდაპირი იმპორტის გზით შემდეგი ქვეყნებიდან (იტალია, გერმანია, თურქეთი, ჩინეთი).

› **მომხმარებლები:**

კომპანია შემოსავლებს იღებს სამი ძირითადი სეგმენტიდან:

1. ინდივიდუალური სტუმრები - ადგილობრივი და საერთაშორისო ტურისტები, რომლებიც ახორციელებენ ჯავშანს ადგილზე ან სხვა არხებით.
2. კორპორატიული მომხმარებლები - კერძო კომპანიები, საერთაშორისო ორგანიზაციები და სახელმწიფო სტრუქტურები, რომლებიც სარგებლობენ საკონფერენციო და განთავსების სერვისებით.
3. სააგენტოები და ტუროპერატორები - კომპანიის ადგილობრივი და საერთაშორისო პარტნიორები, რომლებიც მართავენ ჯგუფურ ტურებსა და ღონისძიებებს.

2024 წლის განმავლობაში კომპანიის ინდივიდუალური და კორპორატიული სტუმრების წილი შემოსავალსა და საერთო მოგებაში იხილეთ ცხრილში:

მომხმარებელი	წილი შემოსავალში %	წილი საერთო მოგებაში %
ინდივიდუალური	81%	88%
კორპორატიული	19%	12%

2023–2025 წლების მიხედვით, კომპანიას არ ჰყავს ცალკეული მომხმარებელი ან მიმწოდებელი 10%-ზე მეტი წილით, თავისი ბიზნეს სპეციფიკიდან გამომდინარე.

**მნიშვნელოვანი კონტრაქტები**

კომპანიის მომხმარებლების პორტფელი დივერსიფიცირებულია და მეტწილად ინდივიდუალურ მომხმარებლებზე არის დამოკიდებული, ბიზნეს სპეციფიკიდან გამომდინარე კომპანიას არ აქვს მნიშვნელოვანი კონტრაქტები გარდა ტბის ტერიტორიის იჯარის ხელშეკრულებისა, რომელიც გაფორმებულია 49 წლით და დარჩენილი ვადიანობა არის 32

წელი, მეიჯარე არის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო. გარდა ამისა სასტუმრო კომპლექსის ტერიტორია დაზღვეულია, იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი „დაზღვევა“.

## ლიცენზიები და პატენტები

შპს „ლოპოტა“ წარმოადგენს ბრენდულად დაცულ აქტივს, რომელიც ფლობს საკუთრებაში რეგისტრირებულ სავაჭრო ნიშნებს:

- კომპანიის სახელწოდებას;
- კომპანიის ლოგოს;
- ღვინის წარმოების ნიშანს - „მატო ბურა“;

## სტრატეგია და ამოცანები

შპს „ლოპოტა“ საკუთარ ბიზნესს ავითარებს სტრუქტურირებული გეგმით, რომელიც ეფუძნება სასტუმრო ინდუსტრიის გლობალურ ტენდენციებს, რეგიონალურ ეკონომიკურ დინამიკასა და მდგრადი განვითარების პრინციპებს.

კომპანიის მოკლევადიანი სტრატეგია მიზნად ისახავს საოპერაციო ეფექტურობის, ტექნოლოგიური ინტეგრაციისა და ფინანსური სტაბილურობის გაძლიერებას, მომხმარებლის გამოცდილებისა გაუმჯობესებისა და გარემოსდაცვითი პასუხისმგებლობის ზრდასთან ერთად. კომპანიის მოკლევადიანი სტრატეგიისა და ამოცანების მთავარი მიმართულებებია:

### 1. ბიზნეს ტურიზმის სეგმენტის გაფართოება

- „Lopota Event Hall“-ის გახსნა, დამსვენებლების წილში კორპორატიული სეგმენტის ზრდა;
- ახალ აუდიტორიაზე გასვლა;
- ახალი კორპორატიული პაკეტების დანერგვა საერთაშორისო ორგანიზაციებისთვის;

### 2. მომსახურების ხარისხის სტანდარტიზაცია

- ოპერაციული პროტოკოლების სრულყოფა HACCP-ის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, რაც უზრუნველყოფს მომსახურების უსაფრთხოებასა და ხარისხის მაღალ სტანდარტს;
- თანამშრომელთა განვითარების სისტემური მოდელის დანერგვა, რომელიც მოიცავს ტრენინგებს, შეფასების მექანიზმებსა და განვითარების ინდივიდუალურ გეგმებს;
- საერთაშორისო პრაქტიკაზე დაფუძნებული მომსახურების კულტურის დანერგვა, რაც გააძლიერებს ბრენდის რეპუტაციასა და გაზრდის მომხმარებელთა ლოიალურობას;

### 3. მდგრადი განვითარების სტრატეგიის მომზადება

- 2026 წლისთვის კომპანიას დაგეგმილი აქვს პირველი „მდგრადობის გზამკვლევის“ (“Sustainability Roadmap”) შექმნა, რომელიც მოიცავს გარემოსდაცვითი, სოციალურ და მმართველობით (ESG) მიზნებს;
- აღნიშნული გზამკვლევის შექმნის მიზანია 2027 წელს კომპანიამ წარადგინოს საერთაშორისო ფორმატით (CSRD / GRI) განსაზღვრული ‘ESG’ ანგარიშგება, რაც გაზრდის კომპანიის გამჭვირვალობას;

### 4. ციფრული ტრანსფორმაცია და კომუნიკაციის მოდერნიზაცია

- 2026 წლიდან კომპანიას დაგეგმილი აქვს ახალი ვებ-გვერდის ამოქმედება თანამედროვე UX დიზაინით, ონლაინ დაჯავშნის მოდულითა და მომხმარებელთან ურთიერთობის მენეჯმენტის (CRM) ანალიტიკით, კომპანიას მოლოდინი აქვს რომ ეს გაზრდის პირდაპირი გაყიდვების წილს და გააუმჯობესებს მომხმარებელთან პირდაპირი ურთიერთობის ხარისხს.

კომპანიის გრძელვადიანი სტრატეგია ორიენტირებულია რეგიონალურ გაფართოებაზე, ESG სტანდარტების დანერგვასა და ინოვაციურ ტექნოლოგიებზე (ხელოვნური ინტელექტის ინტეგრაციაზე):

### 1. სასტუმრო ბრენდის გაფართოება რეგიონალურ დონეზე

- გულისხმობს ახალი პრემიუმ სასტუმროების გახსნას საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში, კომპანიის არსებული ოპერაციული მოდელის გამოყენებით;

## 2. ინოვაციური ტექნოლოგიები და ხელოვნურ ინტელექტზე დაფუძნებული ანალიტიკა

- ხელოვნურ ინტელექტზე დაფუძნებული წინასწარი ანალიტიკა საოპერაციო და ფინანსური პროგნოზირებისთვის, რაც გულისხმობს მოთხოვნის სეზონურობის, შემოსავლების დინამიკის და რესურსების გამოყენების ოპტიმიზაციას;
- სტუმრის ქცევის ანალიტიკა - მომხმარებელთა სეგმენტაცია, მათი წინასწარი საჭიროებების ამოცნობა და შეთავაზებების პერსონალიზაცია;
- სტუმართან კომუნიკაციისთვის (ნომრის დაჯავშნა, ოთახის სერვისი, ინფორმაციის მიწოდება მრავალენოვან ფორმატში) ხელოვნური ინტელექტის ჩათბობებისა და ვირტუალური ასისტენტების დანერგვა;

## 3. მდგრადი განვითარების სტრატეგიის სრული ინტეგრაცია

- ESG მართვის საბჭოს (კომიტეტის) ჩამოყალიბება;
- გარემოზე ზემოქმედების შემცირება, რაც გულისხმობს ენერგოეფექტურობის ზრდას, ნარჩენების გადამუშავებას და სიმწვანეზე დაფუძნებულ შესყიდვებს;
- “Green Key” სერტიფიკატის მიღება;
- შენობების სერტიფიცირება - BREEAM/EDGE/LEED;
- ESG პროფილის ინვესტორების მოზიდვა მწვანე პროექტებისა და რეგიონალური განვითარების ხელშეწყობისთვის;
- თანამშრომელთა კეთილდღეობის პროგრამების გაუმჯობესება;

## 4. ფინანსური მდგრადობა და შემოსავლის დივერსიფიცირება

- შემოსავლების დივერსიფიცირებისთვის კომპანიას სურს **MICE** სეგმენტის, ასევე ღვინის ტურიზმისა და ველნეს სეგმენტების განვითარება, რაც კომპანიას საშუალებას მისცემს ნაკლებად სეზონურ თვეებში გაზარდოს დატვირთულობა და მოიზიდოს სტუმართა ახალი კატეგორიები;
- კომპანიას მიზნობრივი მარკეტინგული პროგრამებით და პარტნიორული ქსელის გაფართოებით - საერთაშორისო ტუროპერატორებთან, კორპორატიულ კლიენტებთან და სპეციალიზებულ პლატფორმებთან თანამშრომლობის გზით დაგეგმილი აქვს ახალი ბაზრების და აუდიტორიის ათვისება;
- კულტურული ღონისძიებების, ველნეს ტურების, ღვინის მარშრუტების და სხვა პოპულარული ტურისტული მიმართულებებით კომპანიას სურს შექმნას კომპლექსური შეთავაზებები და პაკეტები;

კომპანიის სტრატეგიის ნაწილია შეინარჩუნოს მაღალი სოციალური კორპორატიული პასუხისმგებლობის კულტურა და აქტიურად ჩაერთოს სხვადასხვა კორპორაციული სოციალური პასუხისმგებლობის (CSR) პროექტებში. კომპანიის საქმიანობა ემყარება პრინციპს მდგრადი და პასუხისმგებლიანი ბიზნესის ოპერირებით, წვლილი შეიტანოს ქვეყნის მდგრად განვითარებაში.

კომპანია მიზნად ისახავს გარემოსდაცვითი, სოციალური და ეკონომიკური მდგრადობის შენარჩუნებას, კერძოდ:

### გარემოსდაცვითი პასუხისმგებლობა

- კომპანიის მიერ მოხმარებული ენერჯის დაახლოებით 20% წარმოიქმნება განახლებადი ენერჯის წყაროებიდან, მზის პანელების მეშვეობით;
- სასტუმროს ტერიტორიაზე ფუნქციონირებადი ტრანსპორტის 85% არის ელექტრო, რაც ამცირებს ნახშირბადის ემისიას და ხელს უწყობს მწვანე მობილობის განვითარებას;
- სასტუმროს შენობების 70% ენერგოეფექტურია, აღჭურვილია თანამედროვე გათბობისა და გაგრილების სისტემებით, რაც მნიშვნელოვნად ამცირებს ენერგომოხმარებას;
- სასტუმროს ტერიტორიაზე გამოყენებული ნათურების 100% არის LED ტიპის, რაც ამცირებს ენერჯის დანახარჯებსა და ზრდის ეკოლოგიურ ეფექტურობას;
- სასტუმროს ტერიტორიაზე მუდმივად მიმდინარეობს ხე-მცენარეების განახლება და გამწვანების პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს ბიომრავალფეროვნების შენარჩუნებასა და ლანდშაფტის ეკოლოგიურ გაძლიერებას;

- დაზიანებული ელექტრო მოწყობილობები მუშავდება ლიცენზირებული კომპანიის მიერ, მავნე ნივთიერებათა მართვის სტანდარტების სრული დაცვით;
- კომპანია ფლობს საკუთარი წარმოების ბიოღვინოს - „შატო ბუერა“, რომელიც დამზადებულია ორგანული მეთოდებითა და წარმოადგენს „მწვანე ეკონომიკის“ მნიშვნელოვან მიმართულებას;

## სოციალური პასუხისმგებლობა

- კომპანია ახორციელებს სოციალურ პროექტებს, რაც გულისხმობს რეგიონული ფერმერების მხარდაჭერას, ადგილობრივი მოსახლეობის დასაქმებას, ახალგაზრდული პრაქტიკული პროგრამების განხორციელებასა და ადგილობრივი თემების ეკონომიკური გაძლიერების ხელშეწყობას;
- კომპანია ყოველწლიურად ატარებს თანამშრომელთა კმაყოფილების კვლევას, მიღებული შედეგების საფუძველზე უმჯობესდება შიდა კომუნიკაცია, სამუშაო პირობები და განვითარების სტრუქტურა;
- კომპანია ზრუნავს დასაქმებულთა უწყვეტ პროფესიულ განათარებაზე, ლიდერული უნარებისა და ფინანსური განათლების განვითარებაზე, გარდა ამისა კომპანიის შიგნით ჩამოყალიბებულია თანამშრომელთა სამოტივაციო პროგრამები, რაც მოიცავს სეზონურ ჯილდოებს, გუნდის აღიარების სისტემასა და შიდა პროგრამებს, რომლებიც ემსახურება თანამშრომელთა მოტივაციასა და ერთიანობის კულტურის გაძლიერებას;

კომპანია საკუთარ პასუხისმგებლობას ხედავს როგორც არა მხოლოდ ტურისტული კომპლექსი, არამედ მდგრადი ბიზნესის ეკოსისტემის მონაწილე, რომელიც აერთიანებს გარემოს დაცვას, სოციალურ პროგრესსა და ეკონომიკურ ზრდას. კომპანიის მიზანია გარემოსდაცვითი და სოციალური სტანდარტების მუდმივი გაუმჯობესება, მომხმარებელთა და თანამშრომელთა კეთილდღეობის უზრუნველყოფა და მდგრად განვითარებაში აქტიური წვლილის შეტანა.

## ბიზნეს პროცესისა და ხარისხის კონტროლის პროცედურები

კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა ეფუძნება პროცესებსა და შედეგებზე ორიენტირებულ მართვასა და ხარისხის კონტროლის მექანიზმებს, კომპანიაში ჩამოყალიბებულია პროცესი, რომელიც მოიცავს რესურსების შესყიდვას, შიდა განაწილებას, სერვისის მიწოდებას, ხარისხის კონტროლს და უკუკავშირის მართვას.

ბიზნეს პროცესის ძირითადი ეტაპებია:

### 1. შესყიდვა და მომზადება

- შესყიდვები ხორციელდება MC (მატერიალების კონტროლის) პროგრამის მეშვეობით;
- პროდუქციის მიღებისას მოწმდება ხარისხი, ვარგისიანობის ვადა, ტემპერატურა და შენახვის პირობები.

### 2. შიდა განაწილება

- შესყიდული რესურსები ნაწილდება სხვადასხვა დეპარტამენტებზე;
- კომპანიის რესურსების კონტროლის პროგრამა აკონტროლებს მარაგების მოძრაობას, ნაშთებსა და უსაფრთხოების მინიმალურ დონეს;
- კომპანიაში არსებული ტექნიკური განყოფილება გარკვეული პერიოდულობით ახორციელებს პრევენციულ ტექნიკურ შემოწმებას აღჭურვილობაზე;

### 3. სერვისის მიწოდება

- კომპანიის ყველა დეპარტამენტი საქმიანობს SOPs (სტანდარტული საოპერაციო პროცედურების) მიხედვით;
- სასტუმრო კომპლექსის რესტორნები ფუნქციონირებენ HACCP-ის სტანდარტის შესაბამისად, რაც არის საკვების უსაფრთხოების საერთაშორისო სისტემა, რომელიც პროდუქტის მიღებიდან მის მომზადებამდე მოიცავს ყველა კრიტიკულ წერტილს;
- სამზარეულოში დანიშნული არის პასუხისმგებელი თანამშრომელი, რომელიც ყოველდღიურად ახორციელებს მარაგების ვადიანობის კონტროლს, ტემპერატურის და FIFO პრინციპის დაცვის (First in – First Out) მონიტორინგს;
- კვების განყოფილებაში ასევე მოქმედებს საკვების უსაფრთხოების ჟურნალი, სადაც ფიქსირდება ყველა შემოწმების შედეგი;

### 4. შიდა ხარისხის კონტროლი

- კომპლექსის მასშტაბით ტარდება ყოველკვირეული შიდა მონიტორინგი ოთახი სისუფთავის, კვების უსაფრთხოების, ტექნიკური მდგომარეობის, პერსონალის მომსახურების სტანდარტების კონტროლის მიზნით. არსებული შენიშვნები ავტომატურად გარდაიქმნება დავალებებად, რისი აღსრულებაც კონტროლდება შესაბამისი დეპარტამენტის ხელმძღვანელის მიერ;

#### 5. მომხმარებელთა უკუკავშირი და რეპუტაციის მენეჯმენტი

- კომპანია მომხმარებლისგან უკუკავშირს იღებს სასტუმროს საოპერაციო მართვის პროგრამის (Opera PMS) მოდულით, ასევე სხვადასხვა პლატფორმების (TripAdvisor, Google Reviews, TrustYou) მეშვეობით;
- კომპანია თანამშრომლობს TrustYou-სთან, მსოფლიოს ერთ-ერთ წამყვან სტუმართა უკუკავშირისა და რეპუტაციის მართვის პლატფორმასთან, რომელიც აღიარებულია როგორც ერთ-ერთი ყველაზე სანდრო პროგრამა სასტუმროებისა და ტურიზმის ინდუსტრიისთვის. აღნიშნული პროგრამა სხვადასხვა არხებიდან ახდენს მონაცემთა ინტეგრაციას და ქმნის სტუმართა კმაყოფილების ინდექსს, “TrustScore”-ს, რაც კომპანიას საშუალებას აძლევს მუდმივად აკონტროლოს მომსახურების ხარისხი და მომხმარებელთა კმაყოფილება;
- მომხმარებელთა უკუკავშირი კლასიფიცირდება თემატურად (სისუფთავის, კვების, მომსახურე პერსონალის, ინფრასტრუქტურის, მომსახურების ღირებულების მიხედვით) და მისი მონიტორინგი ხდება ყოველთვიურად, შეფასებები კი იგზავნება შესაბამის დეპარტამენტებში სამომავლო გაუმჯობესების მიზნით;
- სტუმართა კმაყოფილების საშუალო მაჩვენებელი (GSS – Guest Satisfaction Score) აღირიცხება ყოველთვიურად და აისახება მენეჯერულ ანგარიშგებაში;

#### 6. გაუმჯობესების ციკლი

- ყოველთვიურად კომპანიის შიგნით ტარდება სერვისის განხილვის შეხვედრა, სადაც განიხილება ფინანსური, საოპერაციო და ხარისხის მაჩვენებლები;
- გამოიყენება PDCA (Plan-Do-Check-Act) ციკლი - რაც გულისხმობს კომპანიის ოპერაციების უწყვეტ გაუმჯობესებას საერთაშორისო სტანდარტის პრინციპით.

### კომპანიის საქმიანობაში გამოყენებული რესურსები და ტექნოლოგიები

შპს „ლოპოტას“ ძირითადი საოპერაციო რესურსები მოიცავს სამ ძირითად კატეგორიას:

1. საკვები და სასმელი პროდუქტები (Food & Beverage);
2. სასტუმროების სახარჯი მასალები და ინვენტარი;
3. ენერგეტიკული და ტექნიკური რესურსები;

კომპანიისთვის განსაკუთრებულად მნიშვნელოვანია ოპერაციული პროცესების ციფრული ტრანსფორმაცია და მონაცემებზე დაფუძნებული მართვა. ბოლო წლების განმავლობაში კომპანიამ დაწერა ახალი ტექნოლოგიური სისტემები, რომლებიც მოიცავს სასტუმროს მართვის, ოპერაციული კონტროლისა და შემოსავლების ანალიტიკის პროგრამულ პლატფორმებს:

#### სასტუმროს საოპერაციო მართვის სისტემა (Opera Cloud PMS)

2025 წლიდან კომპანია იყენებს მსოფლიოს წამყვანი სასტუმროების საოპერაციო მართვის პროგრამას, Opera Cloud PMS (Property Management System)-ს, რომლითაც კომპანიამ ჩაანაცვლა Fidelio PMS სისტემა. სისტემა აერთიანებს ყველა საოპერაციო პროცესს ერთ პლატფორმაში, მათ შორის:

- სტუმრების ჯავშნის მართვა;
- სხვადასხვა ოპერაციები (ვიზიტორთა პროფილები, ანგარიშგება, Check-in/Check-out-ის მართვა)
- გაყიდვების არხების სინქრონიზაცია (სხვადასხვა ვებ-პლატფორმების, მათ შორის: Booking, Expedia, Web Direct).
- სისტემა უზრუნველყოფს მონაცემთა ცენტრალიზაციასა და ანალიტიკურ ანგარიშგებას რეალურ დროში, რაც ამცირებს ოპერაციულ რისკებს და ზრდის ეფექტიანობას.

#### MC & MICROS სისტემა (რესტორნის მენეჯმენტი)

- MC (მატერიალების კონტროლი) - არის პროგრამული მოდელი რომელიც გამოიყენება მარაგების, შესყიდვებისა და საწყობის მართვისთვის. სისტემა აკონტროლებს ინგრედიენტების დანახარჯებს, საკვების

თვითღირებულებას და მინიმალური მარაგების დონის ავტომატურ აღდგენას, ასევე უზრუნველყოფს ღირებულების კონტროლს (F&B Cost Control).

- **Micros POS (გაყიდვების წერტილი)** - არის პროგრამული მოდელი, რომელიც ინტეგრირებულია სასტუმროს საოპერაციო მართვის სისტემასთან (Opera-სთან) და MC სისტემასთან, უზრუნველყოფს რომ მონაცემები რეალურ დროში გადავიდეს საოპერაციო მართვის სისტემაში, რაც აუმჯობესებს ფინანსურ ანგარიშგებას და თითოეული დეპარტამენტის ჭრილში იძლევა ზუსტი მომგებიანობის ანალიზის საშუალებას, აღნიშნული პროგრამა გამოიყენება სასტუმრო კომპლექსის ყველა რესტორანში, ბარსა და ღონისძიების სივრცეში.

### **Task Manager (დავალბების მენეჯმენტის) სისტემა**

კომპანიამ 2025 წელს დაანერგა Task Manager სისტემა, რაც წარმოადგენს შიდა საოპერაციო პროცესების მენეჯმენტის ციფრულ ინსტრუმენტს და აერთიანებს დავალბების მართვას ყველა დეპარტამენტში (დასუფთავება, ტექნიკური მომსახურება, F&B, მისაღები სივრცე). აღნიშნული სისტემა უზრუნველყოფს დავალბების ავტომატურ განაწილებას და შესრულების სტატუსის მონიტორინგს, რაც ემსახურება შიდა კომუნიკაციის გამარტივებას და დროის ეფექტურად მართვას.

### **ბუღალტრული და ფინანსური აღრიცხვის სისტემა (ინფო-ბუღალტერი)**

კომპანია იყენებს ადაპტირებულ ბუღალტრულ პროგრამას „ინფო-ბუღალტერი“, რომელიც ინტეგრირებულია სასტუმროს მართვის ოპერაციულ სისტემებთან (Opera, MC). აღნიშნული პროგრამა მოიცავს:

- ფინანსურ აღრიცხვას (IFRS-ის სტანდარტების მიხედვით);
- აქტივებისა და ვალდებულებების აღრიცხვას;
- ანალიტიკურ ანგარიშგებებს დეპარტამენტების მიხედვით;

პროგრამის მიზანია უზრუნველყოს ფინანსური ინფორმაციის გაჭვირვალობა და საოპერაციო ანგარიშგების ავტომატიზაცია, შეამციროს ადამიანური შეცდომები.

### **ხელოვნურ ინტელექტზე დაფუძნებული შემოსავლის მენეჯმენტის სისტემა (Dynamic Pricing Engine)**

კომპანია 2025 წლიდან იყენებს ხელოვნურ ინტელექტზე დაფუძნებულ ფასების მართვის მოდულს (Revenue Management System), რომელიც სრულად ინტეგრირდება სასტუმროს საოპერაციო მართვის სისტემასთან. პროგრამა იყენებს მანქანური სწავლების ალგორითმებს, რომლებიც:

- აგროვებენ ბაზრის მონაცემებს სხვა კონკურენტი სასტუმროებიდან;
- აანალიზებენ არსებული მოთხოვნის დონეს, სეზონურობასა და მომხმარებლის ქცევას;
- ქმნიან ოპტიმალურ ფასდადების სტრატეგიას თითოეული კატეგორიის ოთახისთვის რეალურ დროში;

აღნიშნული პროგრამა წარმოადგენს კომპანიის ერთ-ერთი სტრატეგიულ მიმართულებას, ხელოვნურ ინტელექტზე დაფუძნებული ანალიტიკის ინტეგრაციას გადაწყვეტილების მიღების პროცესში.

### **მარკეტინგული პროგრამა**

კომპანია ყოველწლიურად ანახლებს მარკეტინგულ პროგრამას სტრატეგიული გეგმების დოკუმენტის ფარგლებში, ყოველის წლის ბოლოს ხდება გრძელვადიანი მიზნებისა და დაგეგმილი/შესრულებული აქტივობების გადახედვა, შედეგების შეფასება და მოდიფიცირება, მომდევნო წლის სტრატეგიულ დოკუმენტზე მუშაობა, სტრატეგიული მიზნების, ამოცანების, ინდიკატორებისა და აქტივობების განსაზღვრა. კომპანია აღნიშნულ სტრატეგიულ დოკუმენტს ითვალისწინებს როგორც მომდევნო წლის ბიუჯეტის დამტკიცებისას, ასევე ყოველთვიურად, მარკეტინგულ კამპანიებზე მუშაობისას.

კომპანია მომხმარებელთა საცალო სეგმენტს ყოფს შიდა და უცხოურ აუდიტორიად და მარკეტინგულ პროგრამას ორივე აუდიტორიისთვის განსხვავებულად ამუშავებს.

შიდა ტურიზმისთვის დამუშავებული მარკეტინგული პროგრამა თავისმხრივ იყოფა სხვადასხვა მახასიათებლების მიხედვით, მაგალითად იმ ოჯახებისთვის რომლებიც კომპლექსს ბავშვებთან ერთად სტუმრობენ, შემუშავებულია მათ საჭიროებებზე მორგებული პროგრამა, ახალგაზრდებისთვის განკუთვნილ კამპანიებში აქცენტირება ხდება კომპლექსში მათთვის საინტერესო აქტივობებზე, ლოიალური მომხმარებლებისთვის შერჩეულია განსხვავებული საკომუნიკაციო გზები, ხოლო კორპორატიული სეგმენტისთვის ასევე სრულიად განსხვავებული კამპანიები, რომლებიც მოიცავს ღონისძიების გასამართად სასტუმრო კომპლექსის სხვადასხვა სივრცეების შეთავაზებას.

რაც შეეხება უცხოურ აუდიტორიას, კომპანია მათ ყოფს 2 ნაწილად:

- **ძირითადი ბაზრები** - საიდანაც კომპანია იღებს სტუმრებს და მათი სტიმულირებისთვის სთავაზობს დამატებით შემახსენებელ, შეთავაზებებით სავსე კამპანიებს;
- **პოტენციური ბაზრები** - რომელსაც კომპანია ავლენს სხვადასხვა სტატისტიკური და გლობალური შეფასებების ფონზე და მათი მიმართულებით ამუშავებს ცნობადობის ასამაღლებელ კამპანიებს;

კომპანიისთვის მნიშვნელოვანი მარკეტინგული მიმართულებაა სხვადასხვა ყოველწლიური ღონისძიებების ორგანიზება, მათ შორის: რთველის ფესტივალი, კერამიკის საერთაშორისო სიმპოზიუმი, ჩოგბურთის სამოყვარულო ტურნირი „ლოპოტას თასი“, ჰელოუინის დღესასწაულის აღნიშვნა, ლოპოტას ტბისპირა სოფლის გახსნა, ახალი წლის სადღესასწაულო პროგრამა და ზაფხულის სეზონის გახსნა.

წლის განმავლობაში ხშირია სხვა, შედარებით მცირე მასშტაბის ღონისძიებებიც, მაგალითისთვის ლოპოტა ჯაზ-კლუბი ყოველ კვირაში იღებს სტუმრებს ცოცხალი მუსიკის საღამოებზე.

კომპანიის მარკეტინგის გუნდის მიერ დაგეგმილი ძირითადი კამპანიები მიმდინარეობს სხვადასხვა ციფრულ პლატფორმებზე, სადაც კომპანია აქვეყნებს განსხვავებული ტიპის ინფორმაციას, მათ შორის:

- **Meta (Facebook/Instagram)** - ქვეყნების, დემოგრაფიისა და ინტერესების მიხედვით ბანერული, შეტყობინების და პოსტების კამპანიები;
- **Google** - საძიებო ველის კამპანიები, ბანერული რეკლამები და Google-ს პლატფორმებზე კომპანიის რეკლამები;
- **Mail** - ძირითადად შიდა ტურიზმზე და ლოიალურ აუდიტორიაზე გათვლილი პერსონალური მეილ კამპანიები;

კომპანიის მარკეტინგული პროგრამა მოიაზრებს ლოიალურ მომხმარებლებთან პერსონალურ კომუნიკაციას, მათ პირადად ემსახურება პერსონალური მენეჯერი და აწვდის როგორც შეთავაზებებს, ასევე ინფორმაციას დაგეგმილ ღონისძიებებთან დაკავშირებით.

რაც შეეხება მარკეტინგული პროგრამის სხვა მიმართულებებს:

- **სატელევიზიო მიმართულება** - კომპანია აღნიშნულ მიმართულებას ხშირ შემთხვევაში იყენებს დაგეგმილი ღონისძიებების გაშუქების მიზნით;
- **ბეჭდური/ონლაინ მედია** - კომპანია პერიოდულად მასპინძლობს უცხოელ ბლოგერებსა და ჟურნალისტებს, რომლებიც წარმოადგენენ გავლენიან საერთაშორისო გამოცემებს და ფართო აუდიტორიას აცნობენ სასტუმრო კომპლექსსა და საქართველოში მიღებული გამოცდილების შესახებ;
- **საძიებო პლატფორმები** - კომპანია ცდილობს სასტუმროს საძიებო პლატფორმებზე თვალსაჩინოდ წარმოაჩინოს კომპლექსი და განიხილოს მომხმარებლის გამოხმაურებები და უკუკავშირი;
- **კვლევა** - კომპანია ყოველ სტუმარს უგზავნის კვლევის კითხვარს, ყოველთვიურად აანალიზებს კითხვარის შედეგებს და იღებს შესაბამის გადაწყვეტილებებს;

კომპანიის მარკეტინგული კამპანიები თანხვედრაშია სტრატეგიულ მიზნებთან, გათვლილია განსხვავებულ სეგმენტებსა და აუდიტორიებზე, მორგებულია კომპანიის სერვისებზე. მარკეტინგული პროგრამების აღსრულების გზები მრავალმხრივია, თუმცა კომპანია ცდილობს აქცენტი ციფრულ მიმართულებებზე გააკეთოს.

## ინვესტიციები

კომპანიამ ბოლო წლებში განხორციელა მნიშვნელოვანი მატერიალური ინვესტიციები, რომლებიც მიზნად ისახავდა სასტუმრო ინფრასტრუქტურის განახლებას, მომსახურების ხარისხის ზრდასა და ტურისტული შეთავაზებების დივერსიფიკაციას.

კერძოდ, 2025 წელს განხორციელდა სტრატეგიული კაპიტალური ინვესტიცია, რომელიც მოიცავდა: სასტუმროს 80 ნომრის სრულ რენოვაციას და პრემიუმ კლასის ნომრებად გადაკეთებას, თანამედროვე დიზაინის, ენერგოეფექტური მასალებისა და ინფრასტრუქტურის გამოყენებით. აღნიშნული გააუმჯობესებს სტუმართა გამოცდილებასა და შემოსავლის სტრუქტურას. პროექტის სრულმა ინვესტიციამ შეადგინა 3.2 მილიონი აშშ დოლარი და სრულად დაფინანსდა სესხით ადგილობრივი კომერციული ბანკისგან.

დამატებით, კომპანიის რესურსებით განხორციელდა ადმინისტრაციული შენობის ინტერიერის სრული განახლება, ჯამურმა ინვესტიციამ შეადგინა 0.5 მლნ ლარი.

2024 წელს განხორციელდა ისტორიულად კომპანიის ერთ-ერთი ყველაზე მსხვილი საინვესტიციო პროექტი, რომელიც მოიცავდა:

- ახალი, მე-16 სასტუმრო შენობის აშენებას, 80 ნომრითა და 3 საკონფერენციო დარბაზით, აუზითა და ბუნგალოთი;
- აკვაპარკის მოწყობას კომპლექსის ტერიტორიაზე;
- ახალი გასართობ-კულტურული სივრცის - “Lopota Jazz Club”-ის გახსნას;

პროექტის ჯამურმა ინვესტიციამ შეადგინა 10 მილიონი აშშ დოლარი, დაფინანსება განხორციელდა EBRD-ის თანადაფინანსებითა და ადგილობრივი კომერციული ბანკის სესხით. აღნიშნულმა ინვესტიციამ მნიშვნელოვნად გაზარდა კომპლექსის საერთაშორისო ტურისტული მიმზიდველობა და გააფართოვა მომსახურების პორტფელი.

კომპანიამ 2023-2024 წლებში შპს ლოპოტა დეველოპმენტისგან გამოისყიდა ქონებები, შპს ლოპოტასა და შპს დეველოპმენტს შორის იყო გაფორმებული სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც შპს ლოპოტა, უნაზღაურებდა შპს ლოპოტა დეველოპმენტს მშენებლობის თანხას, ამ ოპერაციის მიზანი იყო საოპერაციო საქმიანობიდან სამშენებლო სამუშაოების გამიჯვნა. აღნიშნული პროექტები დასრულებულია და ყველა ობიექტი ფუნქციონირებს, ამ ქონებებზე კომპანია არ გეგმავს დამატებით ინვესტიციას.

## სამომავლო ინვესტიციები

2025 წელს დასრულდა სასტუმრო კომპლექსის მნიშვნელოვანი ინფრასტრუქტურული და სამშენებლო პროექტები, ამ დროისთვის არ მიმდინარეობს ახალი კაპიტალური პროექტები.

არქიტექტურული პროექტირების ეტაპზეა მასშტაბური პროექტი “Lopota Event Hall” - რომელიც განთავსდება სასტუმრო კომპლექსის ტერიტორიაზე და მიზნად ისახავს როგორც ადგილობრივი, ასევე საერთაშორისო მასშტაბის ღონისძიებების მასპინძლობას. პროექტის მიზანია გააფართოვოს კომპანიის მომსახურების სპექტრი MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions) მიმართულებით და გაზარდოს კორპორატიული ტურიზმის წილი კომპანიის შემოსავლებში.

აღნიშნული პროექტის ძირითადი მახასიათებლებია:

- თანამედროვე მულტიფუნქციური დარბაზი, სადაც შესაძლებელი იქნება სარესტორნო წყობით 700 ადამიანის, ხოლო საკონფერენციო წყობით 1,200 ადამიანის განთავსება;
- დარბაზი სრულად აღჭურვილი იქნება საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად - განათება, აკუსტიკა და სასცენო ინფრასტრუქტურა;
- მოემსახურება კონფერენციებს, ფორუმებს, გამოფენებსა და ქორწილებს;
- გათვალისწინებული იქნება ენერგოეფექტური და ESG (გარემოსდაცვითი, სოციალური და მმართველობითი) სტანდარტების ინტეგრაცია.

ამჟამად მიმდინარეობს არქიტექტურული პროექტირების სამუშაოები, პროექტის დასრულების სავარაუდო ვადაა 2027 წლის მეორე ნახევარი, რის შემდეგაც დაგეგმილია სრული კომერციული ოპერირება. დაგეგმილია, რომ პროექტის ღირებულება შეადგენს 6 მლნ აშშ დოლარს და განიხილება რომ დაფინანსდეს საბანაკო სესხით.

**სასამართლო დავები**

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

**დაზღვევა**

კომპანიის ქონება და საქმიანობა დაზღვეულია ქონებისა და ბიზნესის უწყვეტობის დაზღვევით, აღნიშნულის მიზანია კომპანიის ქონებრივი ინტერესების დაცვა ქონების დაკარგვის, დაზიანების ან განადგურების შემთხვევაში, ასევე ოპერაციების დროებით შეჩერებასთან დაკავშირებული ფინანსური დანაკარგების მინიმიზაცია.

ქონების დაზღვევის ხელშეკრულებით კომპანიას დაცული აქვს როგორც უძრავი (შენობა-ნაგებობები, არქიტექტურული და კონსტრუქციული ელემენტები, საინჟინრო ინფრასტრუქტურის კომპონენტები) ასევე მოძრავი ქონება (მანქანა-დანადგარები და ტექნიკური აღჭურვილობა, ელექტრონული ტექნიკა და ხელსაწყოები, ავეჯი, ინვენტარი და შიდა მოპირკეთება, ნედლეული საქონელი და სასაქონლო-მატერიალური მარაგები).

კომპანიის რისკების დაზღვევის ხელშეკრულება მოიცავს A, B, C და D კატეგორიის რისკებს, რაც გულისხმობს ფართო მოცულობის დაცვას ქონებრივი დაზიანებების, ინციდენტების, ხანძრის, წყლის ზიანის, ბუნებრივი მოვლენების და სხვა შემთხვევებისგან.

კომპანიის ბიზნესის უწყვეტობის დაზღვევა წარმოადგენს დაზღვევის ხელშეკრულების დამატებით კომპონენტს, რაც იცავს კომპანიას იმ ფინანსური ზარალისგან, რომელიც წარმოიშობება სასტუმროს ოპერაციების დროებითი შეჩერებით ან შეფერხებით. აღნიშნული დაზღვევა უზრუნველყოფს რომ კომპანიამ საოპერაციო რისკების მიუხედავად შეინარჩუნოს ფინანსური სტაბილურობა, ეს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია მაღალ სეზონურ პერიოდში, როცა სასტუმროს ოპერაციების შეფერხება პირდაპირ ისახება შემოსავლებზე.

**კონკურენტული პოზიცია**

საქართველოს სასტუმრო ბაზარი გამოირჩევა მაღალი კონკურენციით.სასტუმრო ლოპოტა მდებარეობს კახეთში, თელავის რაიონში, სოფელ ნაფარეულში, კომპანია მთავარ კონკურენტებად მოიაზრებს პრემიუმ კატეგორიის სასტუმროებს, რომლებიც ემსახურებიან კომპანიის მსგავს სამიზნე სეგმენტებს. ასეთია შპს „წინანდლის მამულები“ (Radisson Collection Tsinandali Estate) და შპს „ამბასადორი კაჭრეთში“ (Ambassadori Kachreti Golf Resort).

ცხრილში მოცემულია აღნიშნული სასტუმროებისთვის 2025 წლის ნოემბრის მდგომარეობით, მომხმარებელთა მიერ მინიჭებული რეიტინგები ავტორიტეტულ ვებ-გვერდზე:

სასტუმრო	Booking.com რეიტინგი (1-10 შკალა)
შპს „ლოპოტა“ (Lopota Lake Resort&Spa)	9.4
შპს წინანდლის მამულები (Radisson Collection Tsinandali Estate)	9.2
შპს „ამბასადორი კაჭრეთში“ (Ambassadori Kachreti Golf Resort)	8.8

ცხრილში მოცემულია „ემიტენტის“ ძირითადი ფინანსური და საოპერაციო ინფორმაციის შედარება ბაზარზე არსებულ სხვა სასტუმროებთან.

ფინანსური მონაცემების შედარება (ათასი ლარი)	შპს "ლოპოტა"	შპს "წინანდლის მამულები"	შპს "ამბასადორი კაჭრეთში"
	2024 წელი	2024 წელი	2024 წელი
	კონსოლიდ.	ინდივიდ.	ინდივიდ.
<b>მოგება - ზარალი</b>			
შემოსავალი	43,063	22,568	17,864
EBITDA	13,898	3,801	(1,623)
<b>ფინანსური მდგომარეობა</b>			
ჯამური აქტივები	120,991	78,180	10,826
ჯამური ვალდებულებები	84,073	37,294	4,968
კაპიტალი	36,918	40,886	5,858

ფინანსური კოეფიციენტები			
EBITDA მარჟა	32.3%	16.6%	-9.1%
სესხები/EBITDA	5.9x	9.3x	-1.3x
ჯამური სასესხო ვალდებულებების მთლიან კაპიტალთან თანაფარდობა	2.2x	0.9x	0.4x

საოპერაციო კოეფიციენტები			
ოთახების რაოდენობა	311	124	n/a
ოთახების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის წილი მთლიან შემოსავალში	65.7%	37.3%	52.5%
ADR	430 ლარი	362 ლარი	n/a
დატვირთულობის მაჩვენებელი	52%	51%	n/a

წყარო: Reportal

როგორც ცხრილიდან ჩანს, კომპანიას კონკურენტებთან შედარებით აქვს მაღალი შემოსავლები და EBITDA მარჟა, ასევე დამაკმაყოფილებელი ფინანსური და საოპერაციო კოეფიციენტები. კომპანია ინარჩუნებს მაღალ უტილიზაციის მაჩვენებელს და ADR-ს.

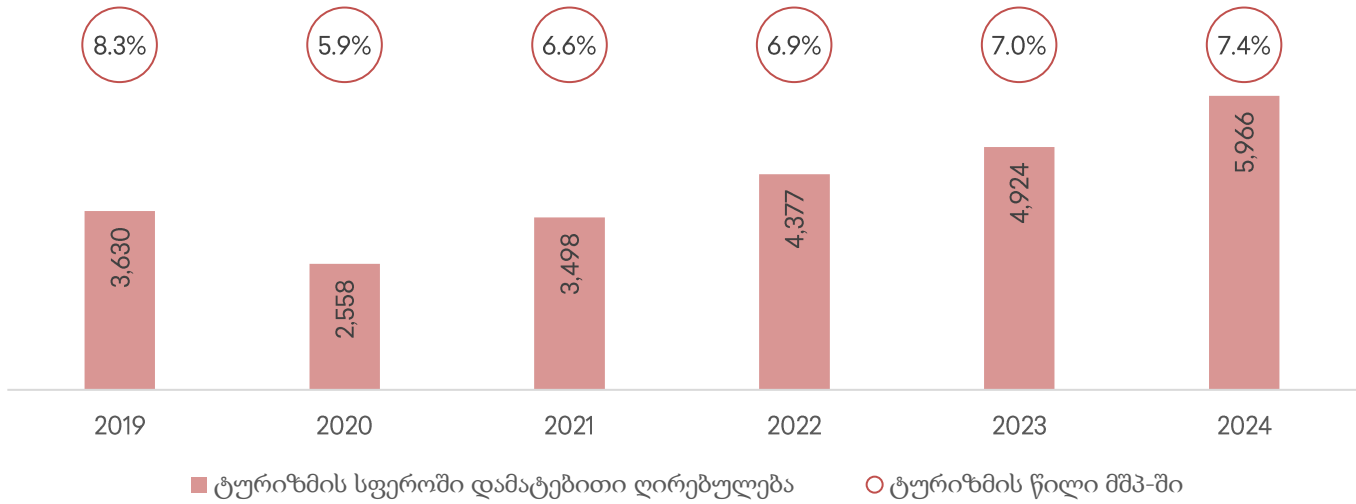
### ინდუსტრიის აღწერა

საქართველოს ტურიზმის სექტორმა მნიშვნელოვანი ზრდა განიცადა 2015-2019 წლებში. საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობა სტაბილურად იზრდებოდა მანამ, სანამ ინდუსტრია 2020 წელს პანდემიის დაწყების შემდეგ ტურიზმის სექტორი უპრეცედენტო გამოწვევების წინაშე აღმოჩნდა, რაც განპირობებული იყო საზღვრების ჩაკეტვით და საერთაშორისო მიმოსვლის თითქმის სრულად შეჩერებით. შედეგად, საქართველოს ტურიზმის ინდუსტრიამ მნიშვნელოვანი დანაკარგები განიცადა: 2020 წელს საერთაშორისო ვიზიტორების რიცხვი შემცირდა 80.4%-ით (წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია), ხოლო ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები 83.4%-ით.

ტურიზმის სფეროში დამატებითი ღირებულება (რაც გულისხმობს ტურიზმის სექტორში შექმნილ მთლიან ღირებულებას) პანდემიიდან გამოწვეული შემცირებიდან სწრაფად აღდგა და 2020 წელს 2.6 მლრდ ლარიდან, 2024 წელს 6 მლრდ ლარამდე გაიზარდა.

მიუხედავად იმისა, რომ ტურიზმის წილმა ნომინალურ მშპ-ში 2019 წელს პიკს (8.4%) მიაღწია და სრულად არ აღდგენილა, მისი წილი კვლავ მაღალია და 7-7.4% ფარგლებში მერყეობს, რაც ადასტურებს, რომ ტურიზმი საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთ ძირითად მამოძრავებელ ძალად რჩება.

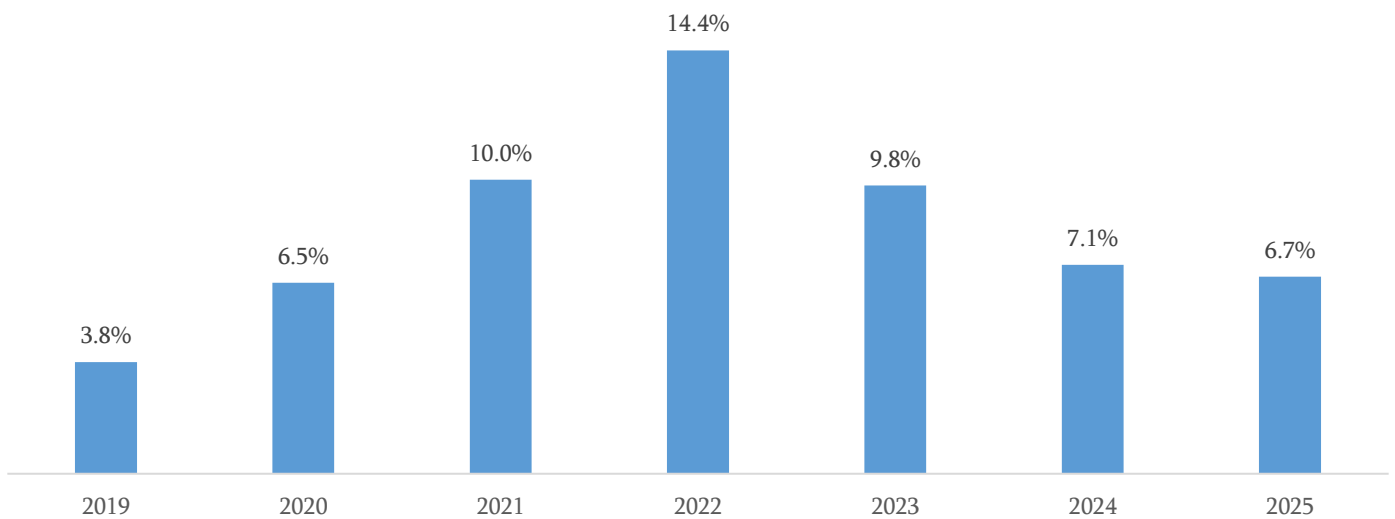
**გრაფიკი #7. ტურიზმის სფეროში დამატებითი ღირებულება და წილი მშპ-ში, მლნ ლარი**



*წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია*

სასტუმროებისა და რესტორნების სფეროში ინფლაცია 2019–2022 წლებში მკვეთრად დაჩქარდა და 3.8%-დან 14.4%-მდე გაიზარდა, რაც პანდემიით გამოწვეულ მიწოდების შეფერხებებს, გახსნის შემდგომ მოთხოვნის სწრაფ აღდგენას, შრომითი რესურსების დეფიციტს და საკვებისა და ენერჯის ფასების ზრდას უკავშირდება. 2023 წლიდან ინფლაცია თანდათან შენედა და 2025 წელს 6.7%-ს მიაღწია. მიუხედავად კლების ტენდენციისა, რაც ხარჯვითი ზეწოლის ნაწილობრივ შემცირებასა და მიწოდების ჯაჭვების ნორმალიზაციას მიუთითებს, ინფლაცია პანდემიამდე არსებულ დონეს კვლავ მნიშვნელოვნად აღემატება.

**გრაფიკი #8. ინფლაციის მაჩვენებელი სასტუმროების, კაფეების და რესტორნების შემთხვევაში**

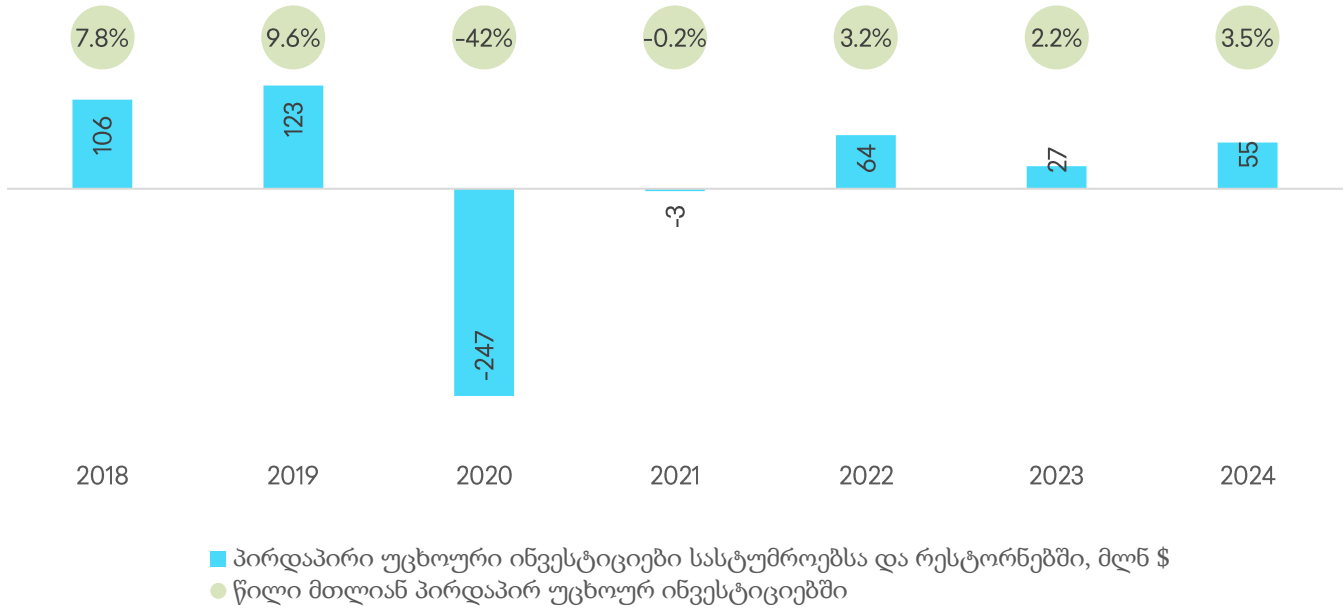


*წყარო: საქსტატი*

სასტუმროებისა და რესტორნების ინდუსტრიაში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები 2020 წლის მკვეთრი ვარდნის შემდეგ (-248 მლნ დოლარი) ნელა, თუმცა პოზიტიურად აღდგა. 2021 წლიდან ინვესტიციები თანდათან დასტაბილურდა და 2024 წელს 55 მლნ დოლარს მიაღწია.

მიუხედავად ამისა, სექტორის წილი მთლიან FDI-ში კვლავ დაბალია (2-3.5%), რაც მიუთითებს, რომ მიუხედავად ინვესტორთა ნდობის ზრდისა, ინდუსტრია ჯერ კიდევ ვერ დაუბრუნდა პანდემიამდელ საინვესტიციო დინამიკას.

**გრაფიკი #9 პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები სასტუმროებსა და რესტორნებში, მლნ \$ (აშშ დოლარი)**



წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია, საქსტატი

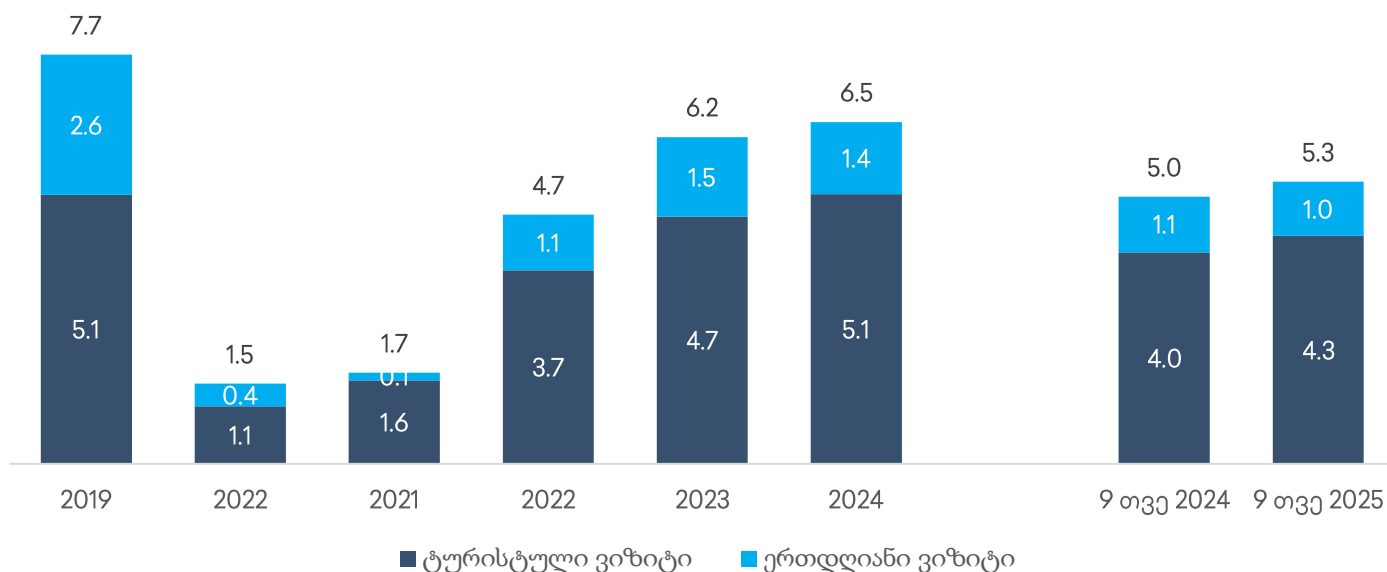
2025 წლის პირველ ცხრა თვეში საერთაშორისო ვიზიტები 5.6%-ით გაიზარდა წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით და 5.3 მილიონს მიაღწია. მხოლოდ მესამე კვარტალში საერთაშორისო ვიზიტების რაოდენობამ 2.6 მილიონი შეადგინა, რაც წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით 6.8%-ით ზრდას წარმოადგენს. მიუხედავად იმისა, რომ ტურისტული ვიზიტების რაოდენობა გაიზარდა, ერთდღიანი ვიზიტები 2025 წლის პირველი ცხრა თვის განმავლობაში წლიურად 3%-ით შემცირდა.

2025 წლის პირველ ცხრა თვეში საერთაშორისო ვიზიტორებში ყველაზე დიდი წილი რუსეთის მოქალაქეებზე მოვიდა - ისინი მთლიანი ვიზიტების 23%-ს შეადგენდნენ. თურქეთი მეორე ადგილზე იყო 18%-იანი წილით, ხოლო სომხეთი მესამე ადგილზე - 14%-ით.

აღსანიშნავია, რომ აზერბაიჯანთან ჩაკეტილი სახმელეთო საზღვრის გამო, ამ ქვეყნიდან ვიზიტორთა რაოდენობა კვლავ დაბალ ნიშნულზე რჩება. შედეგად, ისრაელი მეოთხე ადგილზე გადავიდა და მთლიანი ვიზიტების 6%-ს შეადგენს, ხოლო აზერბაიჯანი მეხუთე ადგილზეა 4%-იანი წილით.

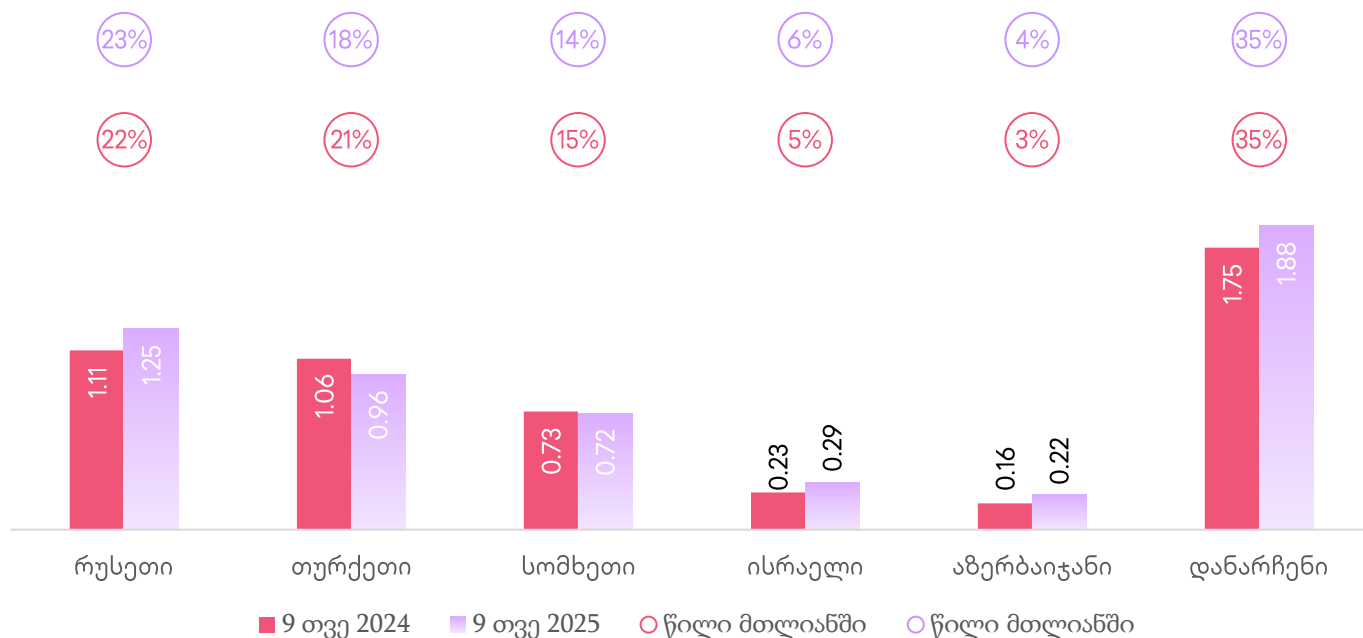
რუსეთიდან ვიზიტების რაოდენობა 12%-ით გაიზარდა, მაშინ როდესაც თურქეთიდან (-9%) და სომხეთიდან (-2%) ვიზიტები შემცირდა. მიუხედავად ახლო აღმოსავლეთში არსებული კონფლიქტისა და აზერბაიჯანთან დახურული სახმელეთო საზღვრისა, ისრაელიდან (+28%) და აზერბაიჯანიდან (+35%) ვიზიტების რაოდენობა მაინც გაიზარდა.

**გრაფიკი #10. საერთაშორისო ვიზიტები ტიპების მიხედვით (მლნ. ვიზიტი)**



წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

**გრაფიკი #11. საერთაშორისო ვიზიტები ქვეყნების მიხედვით (მლნ. ვიზიტი)**



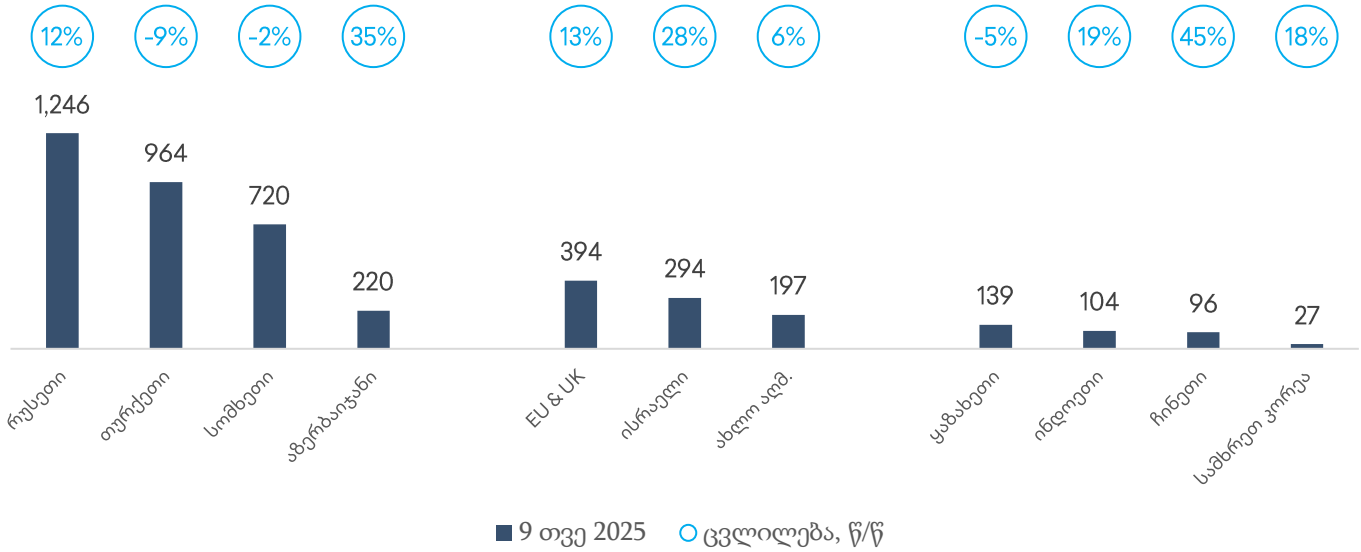
წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

მიუხედავად იმისა, რომ ცალკეული ევროპული ქვეყნები საერთაშორისო ვიზიტების რაოდენობით საქართველოს მეზობელ ქვეყნებს ჩამორჩება, მთლიანობაში ევროკავშირის ქვეყნებმა და გაერთიანებულმა სამეფომ 2025 წლის პირველ ცხრა თვეში ვიზიტების 7.4% შეადგინეს, რითაც ისრაელსა და აზერბაიჯანს გადაასწრეს.

ევროკავშირისა და გაერთიანებული სამეფოს ქვეყნებიდან ყველაზე დიდი წილი გერმანიაზე (16.7%), პოლონეთზე (16.3%) და გაერთიანებულ სამეფოზე (8.7%) მოდის. აღსანიშნავია, რომ 2025 წელს ვიზიტების რაოდენობა გაიზარდა ყველა წამყვანი ევროპული ქვეყნიდან, რაც საქართველოს მზარდ პოპულარობას უსვამს ხაზს, მიუხედავად არსებული პოლიტიკური წნეხებისა.

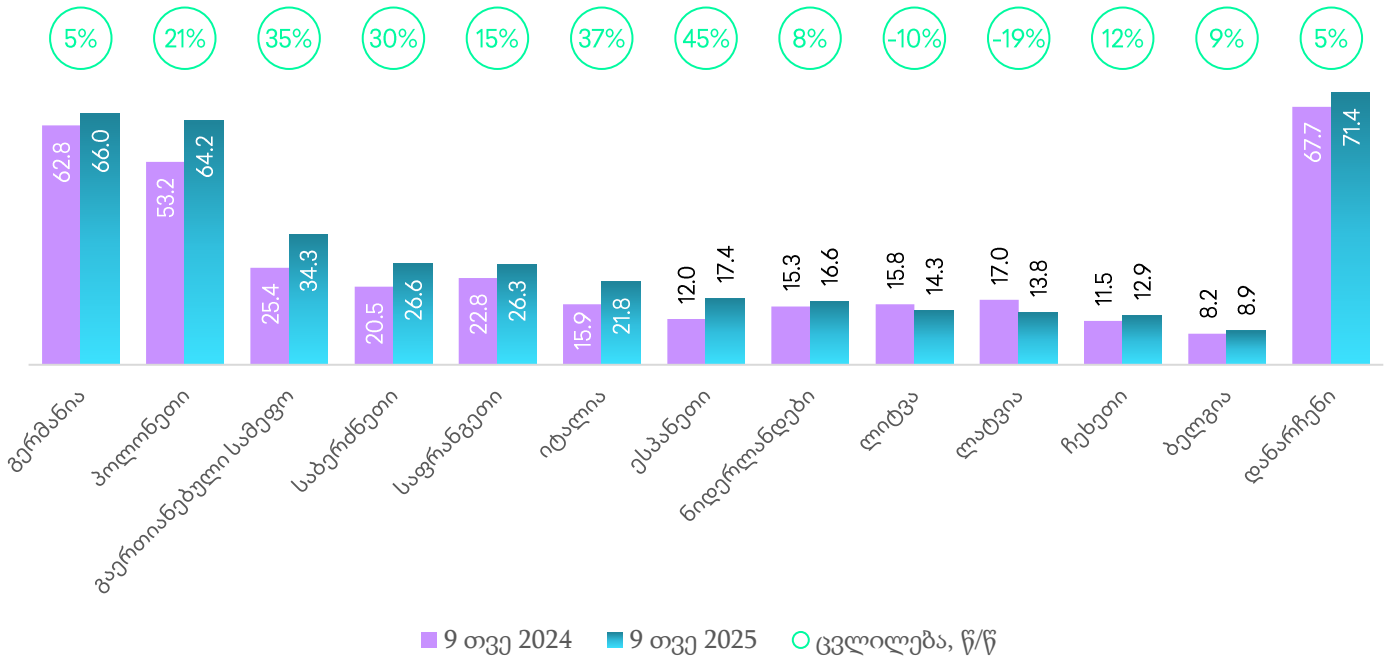
ყაზახეთიდან ვიზიტები 2025 წლის პირველ ცხრა თვეში 5%-ით შემცირდა. ინდოეთიდან, უკრაინიდან და ჩინეთიდან ვიზიტები, 19%, 14% და 45%-ით გაიზარდა, შესაბამისად.

**გრაფიკი #12. საერთაშორისო ვიზიტები შერჩეული რეგიონებიდან (1000 ვიზიტი)**



წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

**გრაფიკი #13. საერთაშორისო ვიზიტები ევროკავშირის ქვეყნებიდან და გაერთიანებული სამეფოდან (1000 ვიზიტი)**

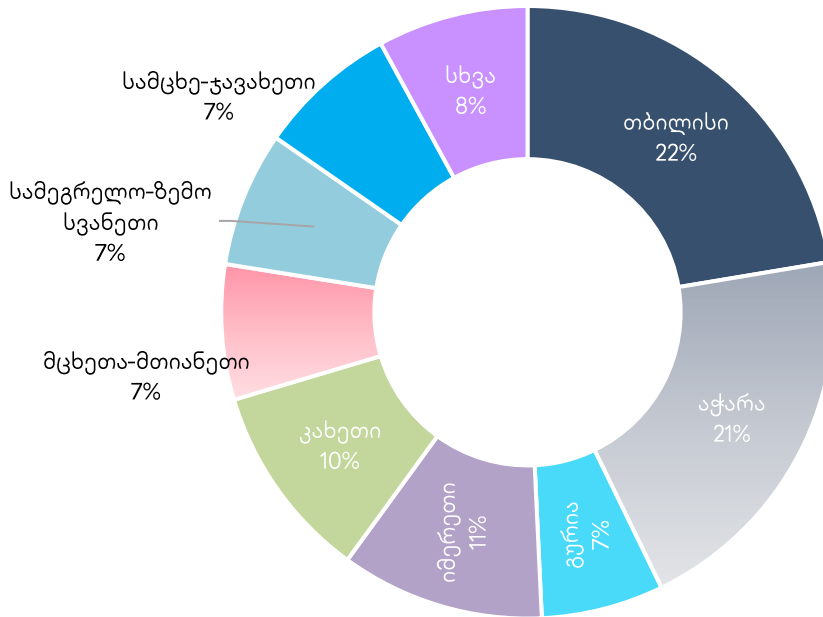


წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

**გრაფიკი #14. განთავსების ობიექტების რაოდენობა რეგიონების მიხედვით, 2024 სრული წლის მდგომარეობით**

საქართველოში განთავსების ობიექტები ძირითადად თბილისსა (22%) და აჭარაშია (21%) კონცენტრირებული, რაც მიუთითებს დედაქალაქისა და აჭარის, როგორც ქვეყნის მთავარი ტურისტული ცენტრების დომინირებას. მათ მოჰყვება იმერეთის (11%) და კახეთის (10%) რეგიონული ცენტრები. გურიასა (7%) და სხვა რეგიონებში შედარებით

დაბალია განთავსების ობიექტების რაოდენობა, ეს ხაზს უსვამს სტუმართმოყვარეობის ინფრასტრუქტურის არათანაბარ განაწილებას, რაც მიუთითებს განვითარების მნიშვნელოვან შესაძლებლობებზე ძირითადი ტურისტული დერეფნების გარეთ.



წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

საქართველოში 2025-2029 წლებში განთავსების ობიექტების მნიშვნელოვანი ზრდაა დაგეგმილი, ქვეყნის მასშტაბით პროგნოზირებულია განთავსების ობიექტებში საწოლი ადგილების 34%-იანი ზრდა. ყველაზე ძლიერი ზრდა მცხეთა-მთიანეთშია დაგეგმილი (112%), რაც სავარაუდოდ ყაზბეგსა და მიმდებარე მთიან ადგილებში ტურიზმის ზრდით არის განპირობებული. თბილისში (73%), სამცხე-ჯავახეთში (47%), აჭარაში (38%) და კახეთში (38%) ასევე ძლიერი ზრდებია დაგეგმილი, რაც ასახავს ძირითად ტურისტულ ცენტრებში მდგრად მოთხოვნას.

ასევე, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ 2025-2029 წლებში დაგეგმილ სასტუმროებში საწოლი ადგილების 15%-ს ბრენდული სასტუმროების ნომრები წარმოადგენენ. რაც შეეხება კახეთის რეგიონს, მთლიანი მიწოდება 3, 056 საწოლი ადგილით იზრდება, საიდანაც მხოლოდ 200 საწოლია ბრენდულ სასტუმროში განთავსებული.

**ცხრილი. არსებულ და დაგეგმილ განთავსების ობიექტებში ოთახების და საწოლების რაოდენობა**

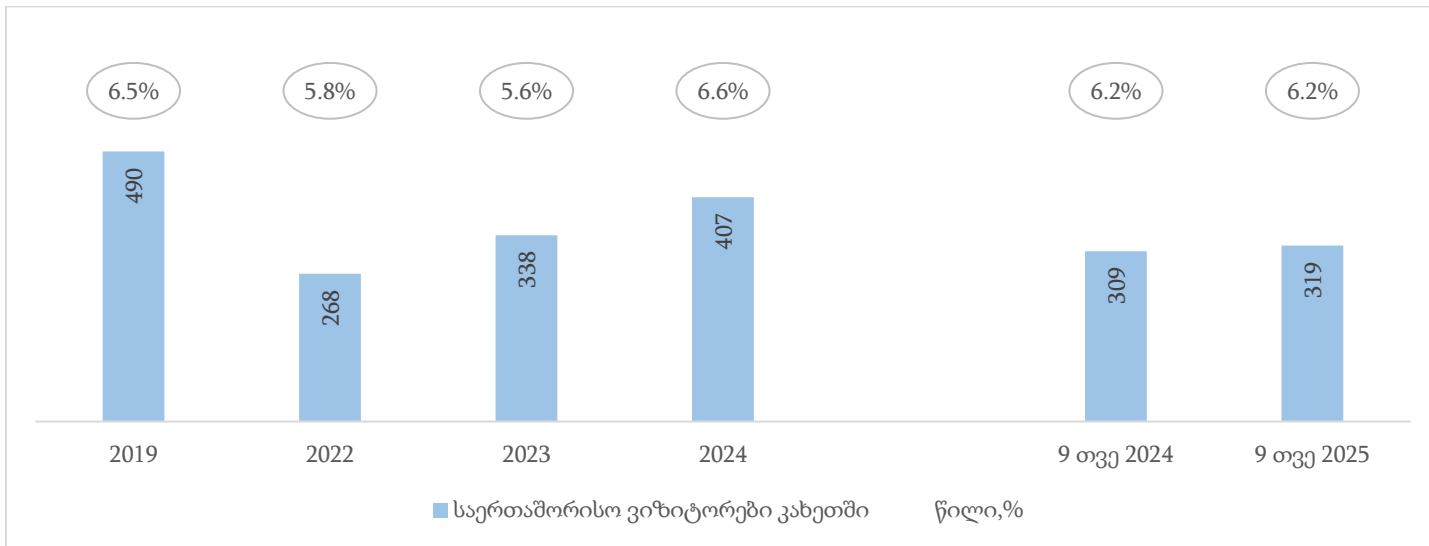
რეგიონი	ოთახების რაოდენობა	საწოლი ადგილები განთავსების ობიექტებში	საწოლი ადგილები მშენებარე განთავსების ობიექტებში (2025-2029 წლებში)	საწოლი ადგილების ზრდა
საქართველო	51,201	113,470	38,812	34%
აჭარა	15,191	31,280	11,770	38%
თბილისი	15,095	33,068	1,762	5%
სამცხე-ჯავახეთი	3,886	9,283	5,862	63%
კახეთი	3,484	7,995	1,920	24%
იმერეთი	3,483	7,590	3,056	40%
გურია	3,027	7,996	6,986	87%
მცხეთა-მთიანეთი	2,645	6,230	356	6%
სამეგრელო-ზემო სვანეთი	2,074	4,349	1,734	40%
ქვემო ქართლი	904	2,064	4,343	210%
შიდა ქართლი	735	1,998	270	14%
რაჭა-ლეჩხუმი, ქვემო სვანეთი	677	1,617	753	47%

წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

კახეთში საერთაშორისო ვიზიტებმა ძლიერი და თანმიმდევრული ზრდის ტენდენცია აჩვენა და +52%-ით გაიზარდა, 2022 წელს 268 000 ვიზიტორიდან 2024 წელს 407 000 ვიზიტორამდე. კახეთის რეგიონში წილი საერთაშორისო მოგზაურების მთლიან რაოდენობაშიც გაიზარდა, 2022 და 2023 წლებში 5.8% და 5.6%-დან - 2024 წელს 6.6%-მდე, რაც ნიშნავს კახეთის, როგორც ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ტურისტული დანიშნულების ადგილის, პოზიციების გაძლიერებას. თუმცა, უნდა აღინიშნოს რომ საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობა კახეთში ჯერ კიდევ ჩამორჩება პანდემიანდელ დონეს.

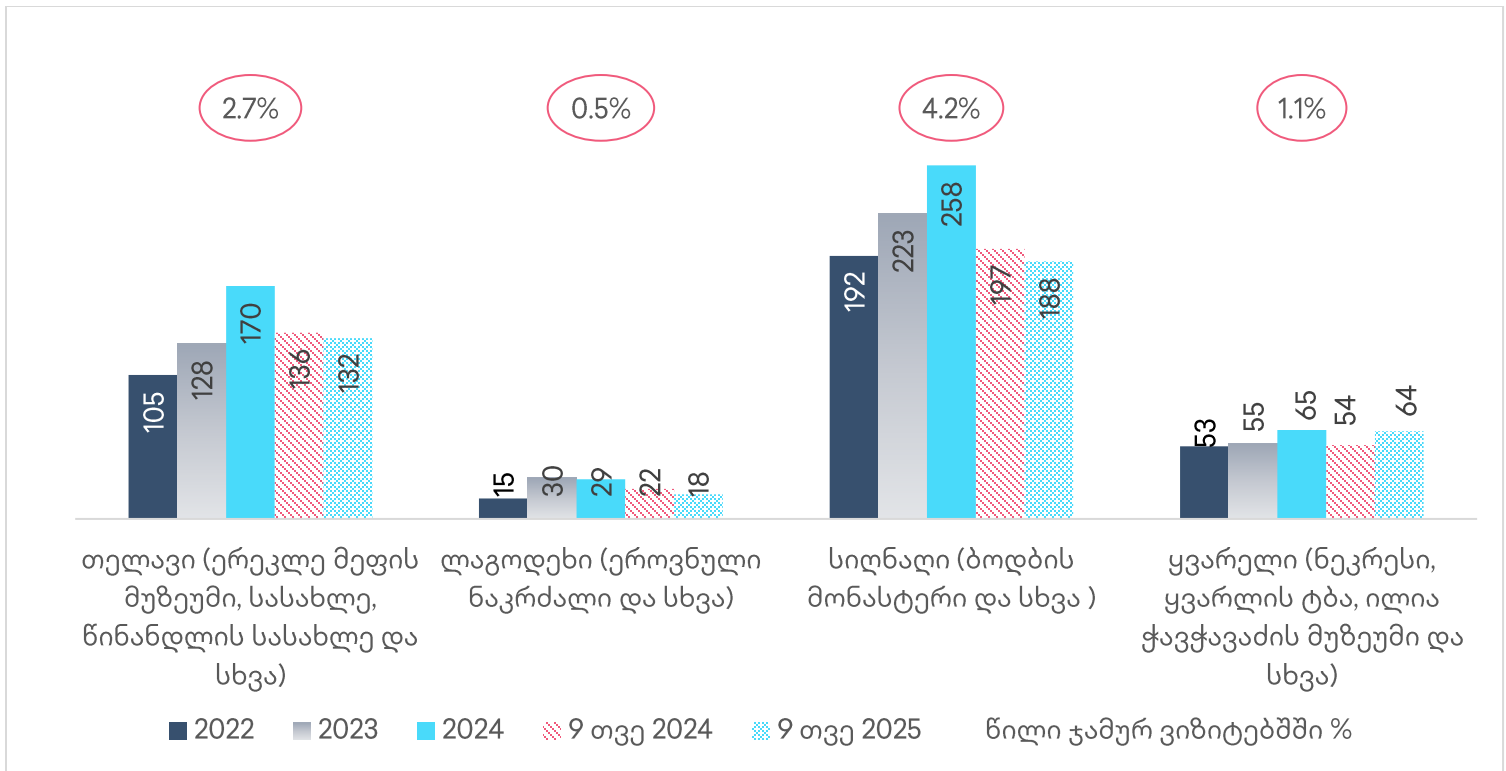
**გრაფიკი #15. საერთაშორისო ვიზიტორები კახეთის რეგიონში (1000 ვიზიტი)**



წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

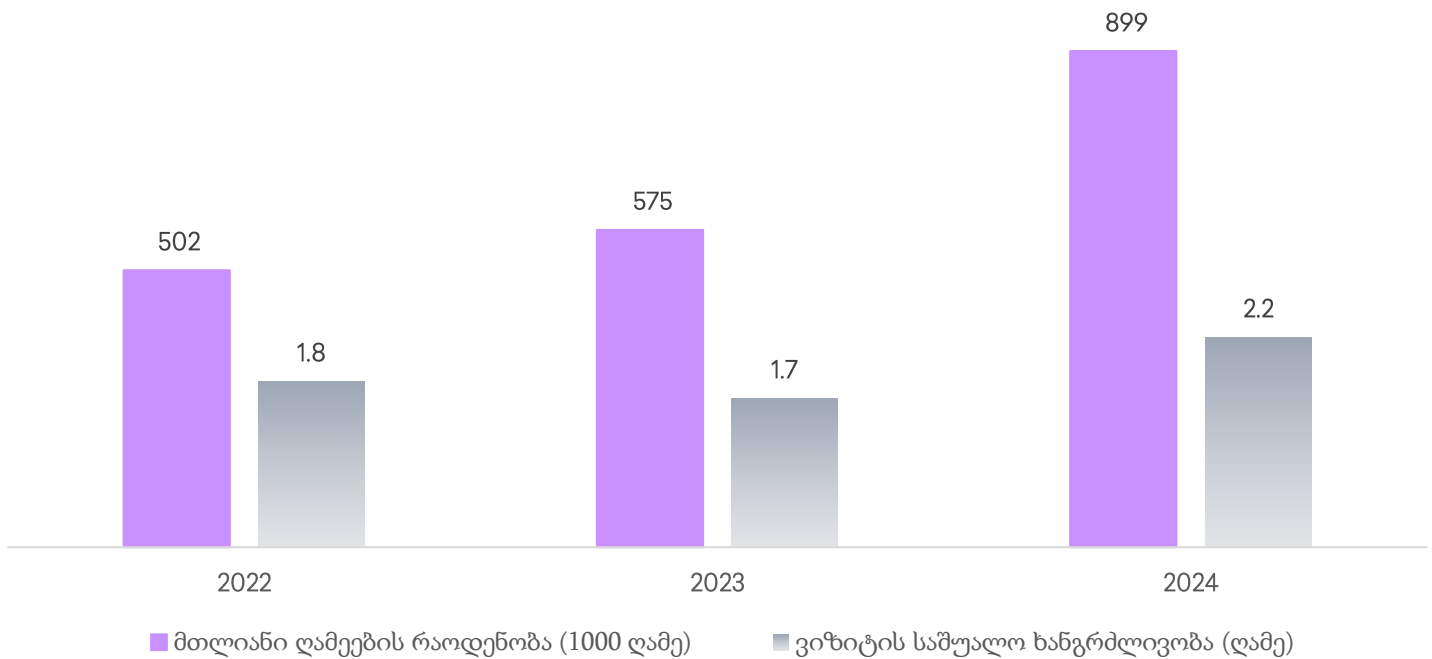
სიღნაღი კახეთში ყველაზე მონახულებადი ადგილია, რომელმაც 2024 წელს 258 ათასი საერთაშორისო ვიზიტორი მიიზიდა, რაც გაცილებით აღემატება თელავის მაჩვენებელს. მისი წილი საერთაშორისო მოგზაურობის ვიზიტების 4.2%-ს შეადგენს რაც მას რეგიონის წამყვან ტურისტულ ცენტრად აქცევს. თელავი, რომელიც კულტურული და გეოგრაფიული ცენტრია, მეორე ადგილზეა 170 ათასი ვიზიტორით, რაც ძლიერ, მაგრამ შედარებით დაბალ მოთხოვნას ასახავს. ისეთი ადგილები, როგორიცაა ნეკრესი/ყვარლის ტბა და ლაგოდეხი, ნიშურ სეგმენტებს იზიდავს, რაც ტურისტული ნაკადების დივერსიფიცირებულ, მაგრამ არათანაბარ განაწილებას აჩვენებს.

**გრაფიკი #16. საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ მონახულებული ადგილები კახეთის რეგიონში(1000 ვიზიტი)**



წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

გრაფიკი #17. კახეთის რეგიონში გათვლილი მთლიანი ღამეების რაოდენობა და ვიზიტის საშუალო ხანგრძლივობა



წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

საერთაშორისო მოგზაურების მიერ გატარებული დამეების საერთო რაოდენობა კახეთის რეგიონში 2022 წლის 502 000-დან 2024 წელს 899 000-მდე გაიზარდა, რაც ორი წლის განმავლობაში 79%-იან ზრდას წარმოადგენს. ამავდროულად, ერთ ვიზიტორზე დამეების საშუალო რაოდენობა 2022 წლის 1.8 დამიდან 2024 წელს 2.2 დამემდე გაიზარდა, რაც მიუთითებს მოკლე ერთ დღიანი მოგზაურობებიდან უფრო ხანგრძლივ პერიოდიან ვიზიტებზე გადასვლაზე.

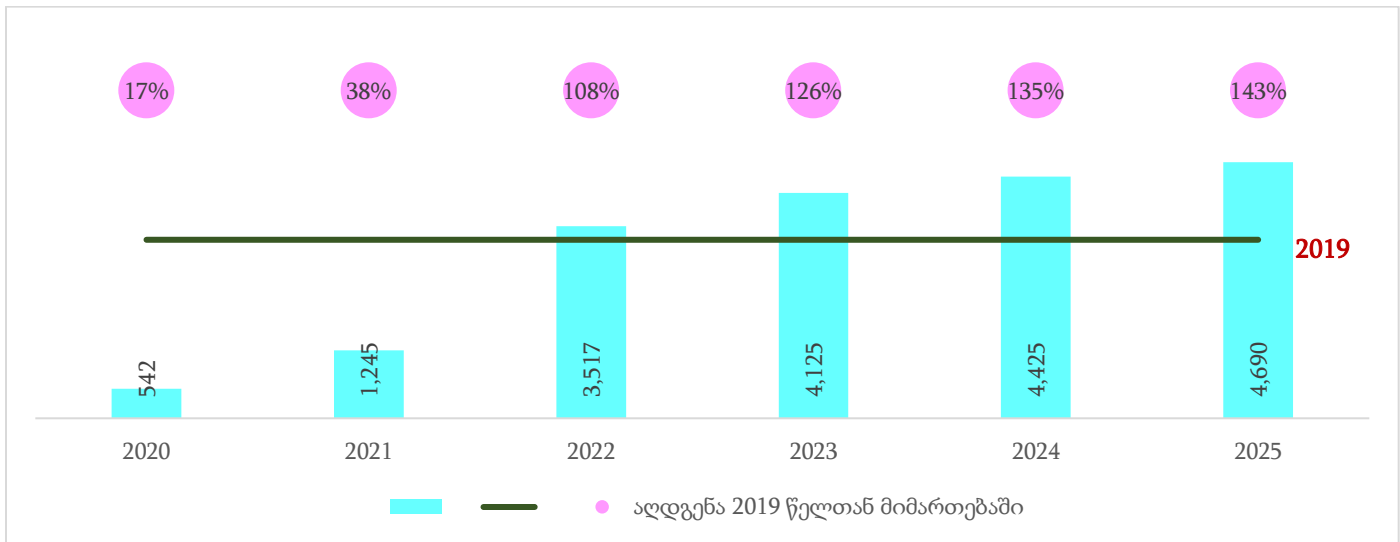
უფრო ხანგრძლივი ვიზიტები, როგორც წესი, კორელაციაშია თითო ვიზიტორზე უფრო მაღალ ხარჯებთან, საშუალო და ზედა დონის საცხოვრებლებზე გაზრდილ მოთხოვნასთან და ტურიზმის სარგებლის უფრო ფართო განაწილებასთან მცირე ქალაქებსა და სოფლებში.

საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებული შემოსავლები პანდემიამდე დონეს 2022 წელზე დაუბრუნდა და მას შემდეგ ზრდას განაგრძობს. 2023 წლიდან ტურიზმზე და საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებულ შემოსავლებზე მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია რუსეთ-უკრაინის ომმა, თუმცა ეს ეფექტი უკვე მიღვევადია და ზრდა დასტაბილურდა.

2025 წელს საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებულმა შემოსავალმა 4,690 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა და წლიურად 6%-ით გაიზარდა.

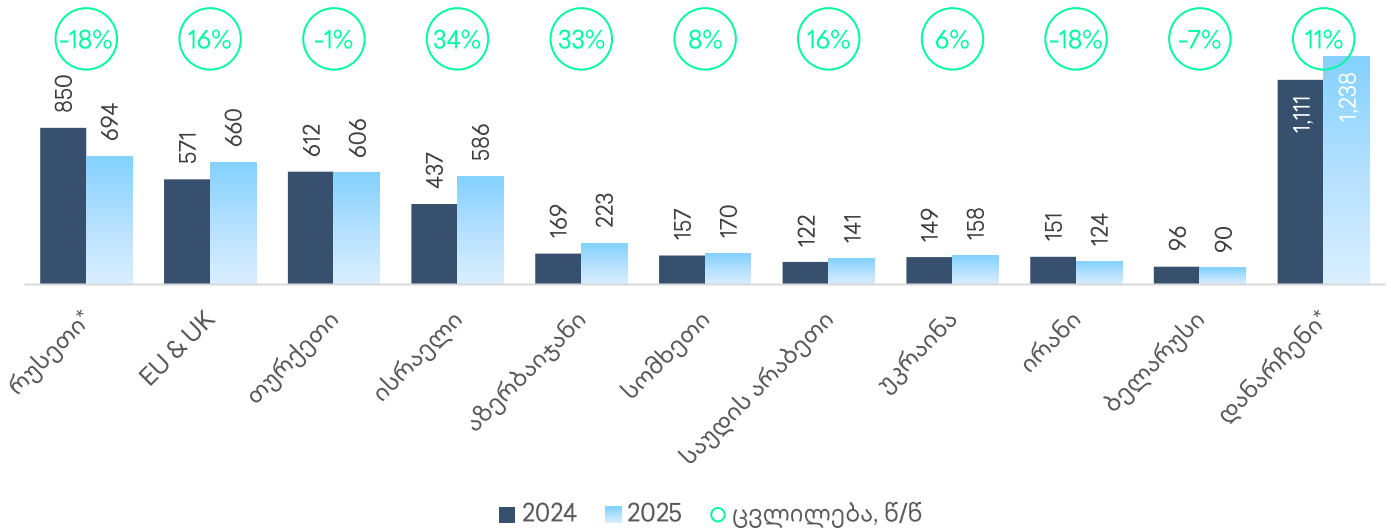
შემოსავლები რუსი ტურისტებისგან კვლავ ყველაზე დიდია. რუსმა ვიზიტორებმა მხოლოდ 2025 წელს კვარტალში 694 მილიონი აშშ დოლარი დახარჯეს, ხოლო პირველ ცხრა თვეში 560.3 მილიონი აშშ დოლარი, რაც ამ პერიოდის საერთო შემოსავლის 14.8%-ია. რუსეთის შემდეგ ყველაზე ახლოს, ხარჯვით ევროკავშირი და გაერთიანებული სამეფო არიან, რეგიონი, რომელიც საერთო ვიზიტების რაოდენობის მიხედვით მხოლოდ მეოთხე ადგილზეა, თუმცა შემოსავლებში მეორე ადგილს იკავებს, 660 მილიონი აშშ დოლარით. აღსანიშნავია, რომ 2025 წელს რუსეთიდან მიღებული შემოსავალი 18%-ით შემცირდა, ხოლო ევროკავშირისა და გაერთიანებული სამეფოდან - 16%-ით გაიზარდა. ეს მიუთითებს, რომ რუსი ტურისტები შედარებით ნაკლებ თანხას ხარჯავენ, ვიდრე წინა წლის შესაბამის პერიოდში. ასევე მნიშვნელოვანია, რომ მიუხედავად საერთო ვიზიტების შედარებით მცირე რაოდენობისა, ისრაელმა და საუდის არაბეთმა ტურიზმის საერთო შემოსავალში, 12.5% და 3.4% წილი შეადგინა, შესაბამისად.

**გრაფიკი #18 შემოსავლები საერთაშორისო მოგზაურობიდან (მლნ. აშშ დოლარი)**



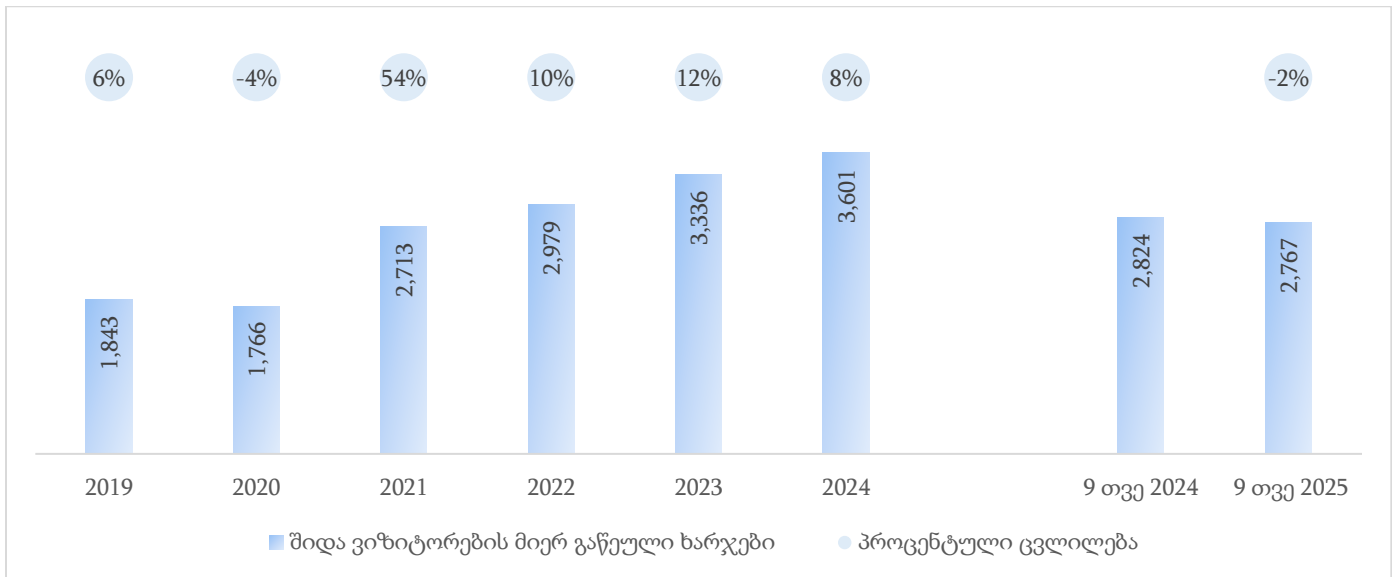
წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

**გრაფიკი #19 შემოსავლების განაწილება ქვეყნების მიხედვით (მლნ. აშშ დოლარი)**



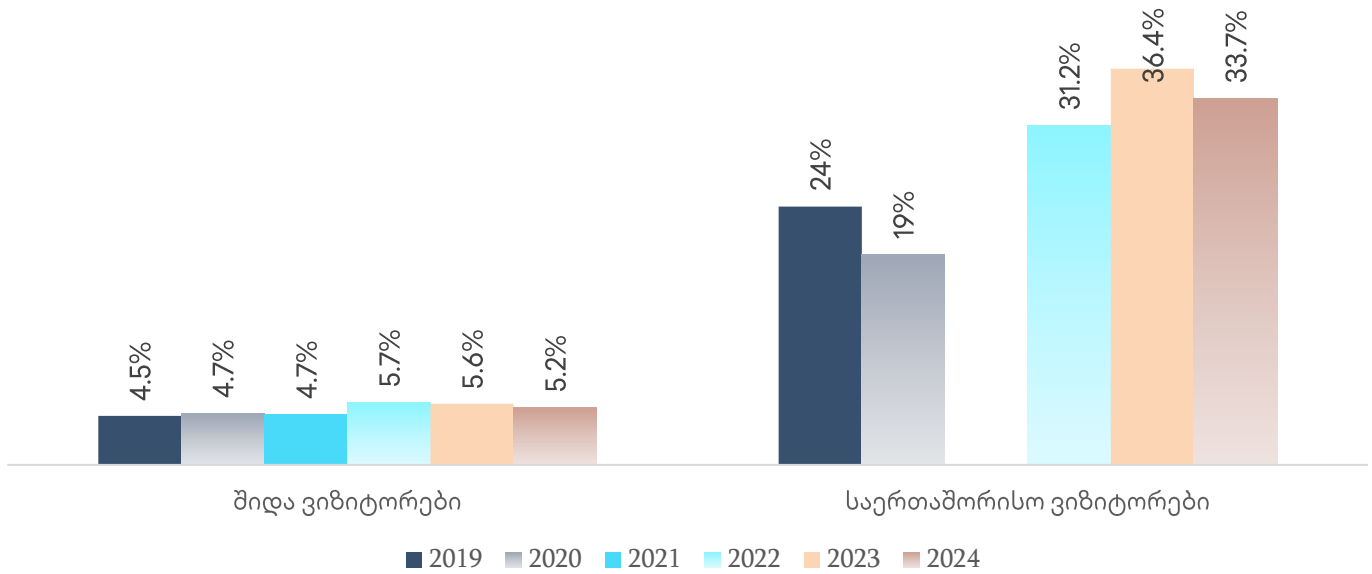
წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი; \*შენიშვნა: ბელარუსის, უკრაინის და რუსეთის მოქალაქეები, რომლებიც საქართველოში ცხოვრობენ 1 წელზე მეტი დროით, საერთაშორისო სავალუტო ფონდის მეთოდოლოგიის მიხედვით, ითვლებიან საქართველოს რეზიდენტებად და მათ მიერ გაწეული ხარჯები არ შედის საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებულ შემოსავლებში.

### გრაფიკი #20 ადგილობრივი ვიზიტორების დანახარჯები, მლნ ლარი



შიდა ვიზიტორების მიერ გაწეული დანახარჯების უდიდესი ნაწილი - დაახლოებით 35% მოდის საყიდლებზე, ხოლო მეორე ადგილი უჭირავს საკვებს და სასმელს, დაახლოებით 25%. შიდა ვიზიტორები თავიანთი მთლიანი დანახარჯების მცირე და სტაბილურ წილს (დაახლოებით 4.5-7.2%) მუდმივად ხარჯავენ განთავსების საშუალებებზე, რაც მიუთითებს, რომ შიდა მოგზაურობის უმეტესობა ხანმოკლეა, და ხშირად მეგობრებთან და ოჯახის წევრებთან დარჩენას გულისხმობს. ამის საპირისპიროდ, საერთაშორისო ვიზიტორები თავიანთი დანახარჯის გაცილებით დიდ წილს ხარჯავენ განთავსების საშუალებებზე - 2019 წლის 24%-დან 2022-2024 წლებში 31-36%-მდე აღწევს. მიუხედავად იმისა რომ 2024 წელს განთავსების საშუალებების წილი მთლიან დანახარჯებში უმნიშვნელოდ მცირდება, აბსოლუტურ რიცხვებში ზრდა ფიქსირდება.

**გრაფიკი #21 განთავსების საშუალებებზე გაწეული ხარჯების წილი მთლიან დანახარჯებში**

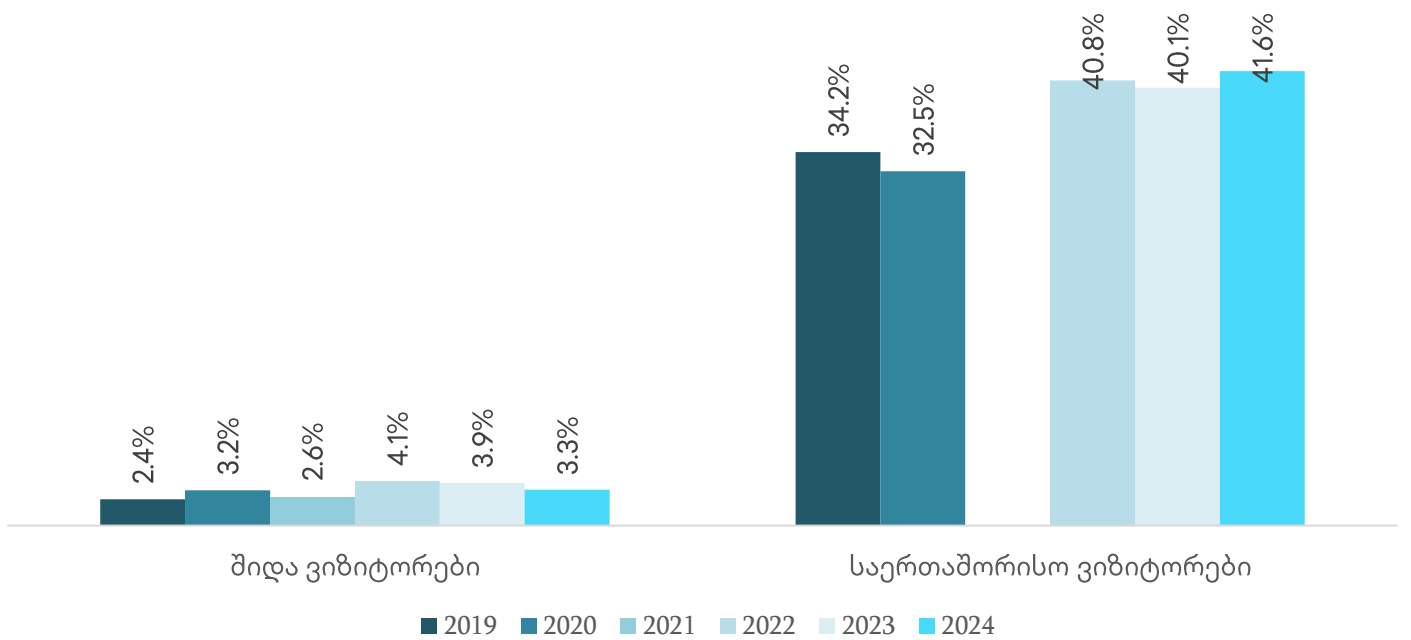


წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

შიდა მოგზაურობაში დომინირებს დაბალფასიანი ან არაფორმალური განთავსების საშუალებები, როგორცაა ნათესავეებთან, მეგობრებთან ან საკუთარ სახლში დარჩენა. შიდა ტურისტები სასტუმროებში ღამეების მხოლოდ მცირე ნაწილს - დაახლოებით 2-4%-ს ატარებენ.

ამის საპირისპიროდ, საერთაშორისო ტურისტები, სასტუმროებში გაცილებით ბევრ ღამეს ათევენ, რაც 2019 წლის 34%-დან 2022–2024 წლებში დაახლოებით 40–42%-მდე გაიზარდა. ეს ასახავს უცხოელ ვიზიტორებს შორის ფორმალურ განთავსებაზე უფრო დიდ დამოკიდებულებას, უფრო ხანგრძლივი პერიოდით დარჩენას და ხარჯვის უფრო მაღალ ტენდენციებს.

**გრაფიკი #22 განთავსების საშუალებებში გათეულ ღამეებში სასტუმროში გათეული ღამეების წილი**



წყარო: საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

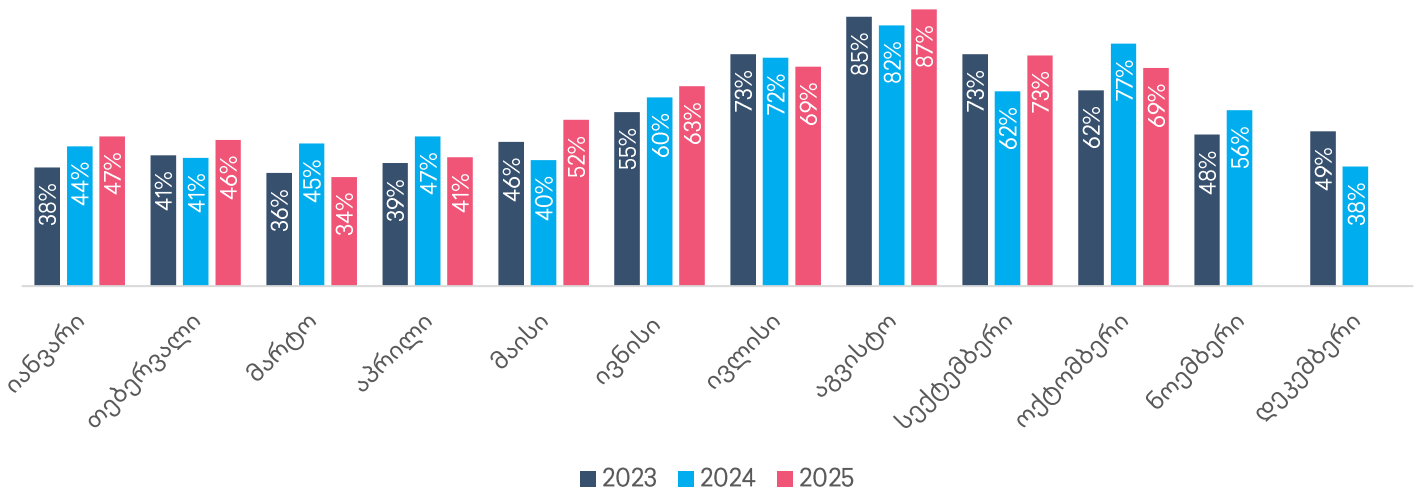
2025 წლის მესამე კვარტალში დიდ ბრენდირებულ სასტუმროებში დატვირთულობის მაჩვენებელი გაუმჯობესდა. დატვირთულობა 2024 წლის სექტემბერთან შედარებით 4 პროცენტული პუნქტით გაიზარდა. 2025 წლის პირველ 10 თვეში საშუალო დატვირთულობის დონემ 58%-ს მიაღწია, რაც წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით თითქმის იგივე დონეზეა და მხოლოდ ერთი პროცენტული პუნქტით გაიზარდა.

დიდ, ბრენდირებულ სასტუმროებში ნომრის დღიური საშუალო ღირებულება 2025 წლის პირველ ნახევარში თითქმის ყოველ თვე შემცირებული იყო წინა წელთან შედარებით, თუმცა სექტემბერში და ოქტომბერში წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით ფასები გაიზარდა 4%-ით და 7%-ით, შესაბამისად.

ფასები მაღალბიუჯეტურ სასტუმროებში, ან იგივე დონეზე ნარჩუნდება ან მცირედით ჩამორჩება 2023 წლის დონეს. ფასებზე და დატვირთულობაზე გავლენას ახდენს ბაზარზე ახალი მიწოდება, რაც უნდა დასტაბილურდეს ტურისტების პროპორციული ზრდის ფარგლებში.

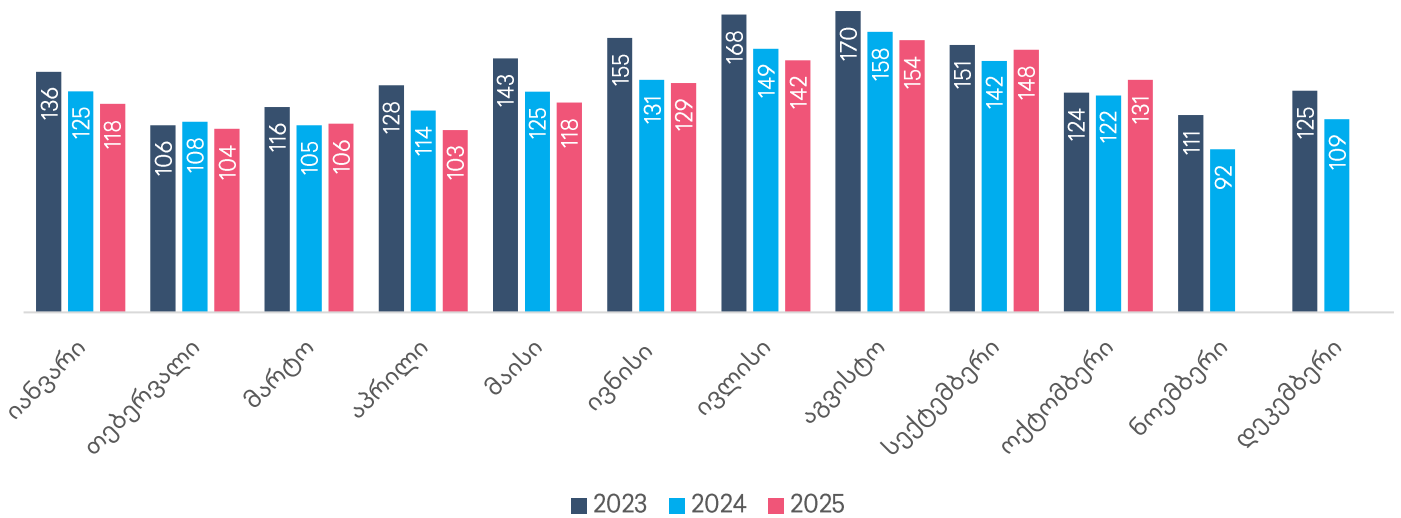
ასევე, უნდა აღინიშნოს, რომ ვიზიტორთა დიდი ნაწილი კვლავ ფასებისადმი მგრძობიარე რეგიონული ბაზრებიდან მოდის, რაც ზღუდავს ბრენდირებული სასტუმროების მიერ ფასების გაზრდის შესაძლებლობას კონკურენტუნარიანობის დაკარგვის გარეშე, თუმცა იმატებს ვიზიტორთა რაოდენობა მაღალმხარჯველიანი ქვეყნებიდანაც, რაც გაზრდის მოთხოვნას მაღალბიუჯეტურ სასტუმროებზე რაც აისახება ფასების სტაბილურ ზრდაში.

**გრაფიკი #23 საშუალო დატვირთულობა მაღალბიუჯეტურ სასტუმროებში რეგიონებში**



წყარო: თიბისი კაპიტალი

**გრაფიკი #24 სასტუმროს ნომრის საშუალო ღირებულება მაღალბიუჯეტურ სასტუმროებში რეგიონში, აშშ დოლარი (დღგ-ს გარეშე)\***



წყარო: თიბისი კაპიტალიზაციის მონაცემები არ მოიცავს თბილისს

### საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა

„კომპანიის“ კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობისა და ოპერაციების შედეგების მიმოხილვა და ანალიზი მოიცავს 2025 და 2024 წლების არაუდიტირებულ კონსოლიდირებულ 9 თვის ფინანსურ ანგარიშგებაში გამჟღავნებულ მონაცემებსა და სრული წლის აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს 2024 და 2023 წლებისთვის. 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. 2023 და 2024 წლებისთვის მომზადებული წლიური აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის არამოდიფიცირებული მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აბზაცი.

#### მნიშვნელოვან გარემოებათა აბზაცი

ჯგუფის 2024 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არსებითად არ განსხვავდება კომპანიის 2024 წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებისგან და შესაბამისად, კონსოლიდირებული ანგარიშგება გამოხატავს კომპანიის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას. კომპანიის აუდიტორის მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე.

#### ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი

„ემიტენტის“ აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება 2024 და 2023 წლებისათვის მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფასს-ების) შესაბამისად. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ჯგუფი ოპერაციებს აღრიცხავს და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას ამზადებს ქართულ ლარში (ლარი), კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხები არ არის დამრგვალებული, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული. ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

„ემიტენტის“ არააუდიტირებული შემოკლებული 9 თვის ფინანსური ანგარიშგება 2025 წლის 30 სექტემბერსა და 2024 წლის 30 სექტემბერს დასრულებული პერიოდებისთვის მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტის ბასს 34 შესაბამისად და წაკითხულ უნდა იქნას „კომპანიის“ 2024 წლის 31 დეკემბერს და 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებებთან („ბოლო წლიური ფინანსური ანგარიშგება“) ერთად, რომელიც ატვირთულია ვებ გვერდზე: [reportal.ge](http://reportal.ge)

**მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება**

	2023	2024	2024 9 თვე	2025 9 თვე
<i>(ათასი ლარი)</i>	აუდიტი- რებული	აუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული
ამონაგები	33,999	43,063	35,595	40,529
სხვა შემოსავალი	240	718	154	624
მარაგის ხარჯი	(6,341)	(7,170)	(5,741)	(5,799)
ხელფასი და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	(9,669)	(13,597)	(9,420)	(11,898)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(5,084)	(5,783)	(4,994)	(5,486)
სხვა ხარჯები	(6,632)	(8,398)	(5,628)	(6,523)
<b>საოპერაციო მოგება</b>	<b>6,512</b>	<b>8,833</b>	<b>9,967</b>	<b>11,447</b>
ფინანსური ხარჯი, წმინდა	(6,081)	(5,256)	(5,290)	(9,944)
კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული წმინდა				
ზარალი	(108)	(114)	(13)	61
<b>წლის სრული შემოსავალი</b>	<b>323</b>	<b>3,463</b>	<b>4,664</b>	<b>1,564</b>

**ამონაგები**

კომპანიის ამონაგები შედგება სხვადასხვა მომსახურების მიწოდებიდან მიღებული ამონაგებისგან. აღნიშნულ სხვადასხვა მომსახურებებში შედისასატუმრო ოთახების გაქირავება (ამონაგები ოთახების გაქირავებიდან ასევე მოიცავს საუზმის კვების მომსახურებასაც), საჭმელის და სასმელის მიწოდება, გასართობი და სარელაქსაციო აქტივობებიდა სხვა მომსახურება. ცხრილში მოცემული ყველა პერიოდისთვის, ამონაგების 60%-70% მიიღება ოთახების გაქირავებიდან, ამონაგების დაახლოებით 30% მიიღება საჭმელი და სასმელის მიწოდებისგან, ხოლო გასართობი, სარელაქსაციო აქტივობებისგან და სხვა ტიპის შემოსავალი შეადგენს ამონაგების 5%-10%-მდე.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, 9 თვის განმავლობაში კომპანიის ამონაგებმა შეადგინა 40,529 ათასი ლარი და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 13.9%-ით (4,933 ათასი ლარით). აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია ამონაგების ზრდით ოთახების მომსახურებიდან (ოთახის მომსახურება რაც მოიცავს საუზმის კვების მომსახურებასაც), გასართობი და სარელაქსაციო აქტივობებისა და საჭმელით და სასმელით მომსახურების ამონაგების ზრდით. კომპანიის ამონაგების ზრდა მეტწილად უკავშირდება შემოსავლის ზრდას საჭმელისა და სასმელის მომსახურებიდან, რომელიც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 20.7%-ით (2,092 ათასი ლარით) და შეადგინა 12,218 ათასი ლარი, რომელიც დაკავშირებულია 2025 წელს ახალი ჯაზ კლუბის გახსნასთან და რესტორნებში ფასების ზრდასთან. შემოსავალი ოთახების მომსახურებიდან გაიზარდა 5.4%-ით (1,291 ათასი ლარით) და შეადგინა 25,084 ათასი ლარი, რაც გარკვეულ წილად გამოიწვია საშუალო დღიური ტარიფის (ADR) ზრდამ (2025

წლის 9 თვე: 508 ლარი; 2024 წლის 9 თვე: 448 ლარი), (თავისმხრივ საშუალო დღიური ტარიფის ზრდა გამოწვეულია შემდეგი გარემოებებით: მოთხოვნის ზრდის შესაბამისად კომპანიამ ზაფხულის სეზონზე გაზარდა ფასი, ფასის ზრდის რაციონალი იყო AI-ზე დაფუძნებული შემოსავლის მართვის სისტემა, რომელიც კომპანიამ დანერგა 2025 წელს, აღნიშნული სისტემის საშუალებით, როცა ბაზარზე მოთხოვნა მაღალია და სხვა კონკურენტი სასტუმროები ზრდიან ფასს, კომპანიაც ზრდის ფასს. გარდა ამისა, რენოვაციის შემდეგ სასტუმროს ყველა ნომერი გახდა პრემიუმ კატეგორიის და ამანაც იმოქმედა ფასის ზრდაზე), ხოლო შემოსავალი გასართობი და სარელაქსაციო აქტივობებიდან გაიზარდა 121.0%-ით (1,476 ათასი ლარით) და შეადგინა 2,695 ათასი ლარი.

2024 წლის განმავლობაში, კომპანიის ამონაგები 2023 წელთან მიმართებით გაიზარდა 26.7%-ით (9,064 ათასი ლარით) და შეადგინა 43,063 ათასი ლარი. აღნიშნული ზრდის მთავარი მიზეზი იყო ამონაგების ზრდა ოთახების მომსახურებიდან, რომელიც 2023 წელთან მიმართებით გაიზარდა 32.8%-ით (6,991 ათასი ლარით) და შეადგინა 28,291 ათასი ლარი. აღნიშნული ზრდა უკავშირდება როგორც სასტუმროს ოთახების რაოდენობის ზრდას (2024 წლის მაისიდან რაოდენობა გაიზარდა 231 ნომრიდან 311 ნომრამდე), ასევე საშუალო დღიური ტარიფის (ADR)-ის ზრდას (2024 წელს - 431 ლარი; 2023 წელს - 380 ლარი). ამონაგები საჭმელის და სასმელის მომსახურებიდან 2024 წლის განმავლობაში 2023 წელთან შედარებით გაიზარდა 16.4%-ით (1,781 ათასი ლარით) და შეადგინა 12,646 ათასი ლარი (ჯამური ამონაგების 29.4%). ამონაგები გასართობი და სარელაქსაციო აქტივობებიდან 2024 წლის განმავლობაში გაიზარდა 22.3%-ით (281 ათასი ლარით) და შეადგინა 1,538 ათასი ლარი (ჯამური ამონაგების 3.6%). ამონაგები სხვა მომსახურებიდან 2024 წლის განმავლობაში 2023 წელთან მიმართებით გაიზარდა 2.0%-ით (12 ათასი ლარით) და შეადგინა 588 ათასი ლარი (ჯამური ამონაგების 1.4%).

2023 წლის განმავლობაში, კომპანიის ამონაგები 2022 წელთან მიმართებით გაიზარდა 5.3%-ით (1,701 ათასი ლარით) და შეადგინა 33,999 ათასი ლარი. ამონაგები ოთახების მომსახურებიდან 2022 წელთან მიმართებით გაიზარდა 3.9%-ით (801 ათასი ლარით) და შეადგინა 21,300 ათასი ლარი. ამონაგები საჭმელის და სასმელის მომსახურებიდან 2023 წლის განმავლობაში 2022 წელთან შედარებით გაიზარდა 9.5%-ით (939 ათასი ლარით) და შეადგინა 10,865 ათასი ლარი. ამონაგები გასართობი და სარელაქსაციო აქტივობებიდან 2023 წლის განმავლობაში შემცირდა 10.4%-ით (146 ათასი ლარით) და შეადგინა 1,257 ათასი ლარი, აღნიშნული შემცირება გამოწვეულია სასტუმროს სტუმრების სეგმენტის ცვლილებით. ამონაგები სხვა მომსახურებიდან 2023 წლის განმავლობაში 2022 წელთან მიმართებით გაიზარდა 23.0%-ით (108 ათასი ლარით) და შეადგინა 576 ათასი ლარი.

**ამონაგების ჩაშლა მომსახურების მიხედვით:**

	2023	2024	2024 9 თვე	2025 9 თვე
(ათასი ლარი)	აუდიტი- რებული	აუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული
ოთახები*	21,300	28,291	23,792	25,084
საჭმელი და სასმელი	10,865	12,646	10,126	13,604
გასართობი და სარელაქსაციო აქტივობები	1,257	1,538	1,219	2,1309
სხვა	576	588	458	532
<b>სულ</b>	<b>33,999</b>	<b>43,063</b>	<b>35,595</b>	<b>40,529</b>

**სხვა შემოსავალი**

კომპანიის სხვა შემოსავალი მოიცავს გრანტიდან მიღებულ შემოსავალს, მეორადი აქტივების გაყიდვიდან მიღებული მოგებას და სხვა შემოსავალს.

მცირე ბიზნესის დახმარების პროგრამის ფარგლებში ჯგუფმა ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკისგან (შემდგომში EBRD), მიიღო გრანტი 125,000 ევროს ოდენობით. გრანტი მიღებულია შემდეგი პროგრამის ფარგლებში - Skills in Business Competency Framework Business Methodology, როლის მიზანია ახალ თანამშრომელთა აყვანის, შენარჩუნებისა და სამუშაო გამოცდილებაზე დაფუძნებული გადამზადების უნარ-ჩვევების შექმნა. ჯგუფს არ გააჩნია მიღებული გრანტის უკან დაბრუნების ვალდებულება. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს შესრულებული აქვს გრანტის პირობით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 9 თვის სხვა შემოსავლამა შეადგინა 624 ათასი ლარი და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 304.6%-ით (470 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა ძირითადად გამოწვეულია გრანტიდან მიღებული შემოსავლით, რამაც 2025 წლის 9 თვის განმავლობაში 395 ათასი ლარი შეადგინა. კომპანიამ აღნიშნული გრანტი მცირე ბიზნესის დახმარების პროგრამის ფარგლებში ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკისგან (EBRD) მიიღო.

2024 წლის განმავლობაში კომპანიის სხვა შემოსავალმა შეადგინა 718 ათასი ლარი და 2023 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 198.9%-ით (477,810 ათასი ლარით). მსგავსი მასშტაბური ზრდა ძირითადად EBRD-სგან მიღებულმა გრანტმა გამოიწვია, რაც 367 ათას ლარს შეადგენდა. გარდა EBRD-ის გრანტისა 2024 წელს კომპანიამ მიიღო 315 ათასი ლარის შემოსავალი მეორადი აქტივების გაყიდვიდან და სხვა ტიპის საქმიანობიდან, რაც 2023 წელთან მიმართებით 13.9%-იანი ზრდაა (38,454 ლარი).

2023 წლის განმავლობაში კომპანიის სხვა შემოსავლებმა შეადგინა 240 ათასი ლარი, საიდანაც მეორადი აქტივების გაყიდვიდან მიღებულმა მოგებამ შეადგინა 128 ათასი ლარი, ხოლო სხვა შემოსავლებმა 148 ათასი ლარი.

**სხვა შემოსავლების ჩაშლა იხილეთ ცხრილში:**

	2023	2024	2024 9 თვე	2025 9 თვე
(ათასი ლარი)	აუდიტი- რებული	აუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული
შემოსავალი მიღებული გრანტიდან*	-	367	-	395
მეორადი აქტივების გაყიდვიდან მიღებული მოგება	128	182	32	194
სხვა	112	169	122	36
<b>სულ</b>	<b>240*</b>	<b>718*</b>	<b>154</b>	<b>624</b>

\*2023 და 2024 წლებისთვის სხვა შემოსავლის მაჩვენებელი არ ემთხვევა 2024 წლის აუდიტებული ფინანსური ანგარიშგების სხვა შემოსავლების ჩაშლის შენიშვნას, პროსპექტში აღნიშნული მაჩვენებლები წარმოდგენილია სწორად.

**მარაგის ხარჯი**

კომპანიის მარაგის ხარჯი მოიცავს საკვები და სასმელის შესყიდვას, ასევე სამშენებლო მასალების შესყიდვას პერიოდული სარემონტო სამუშაოებისთვის, სტუმრებისთვის განკუთვნილი და სხვა ტიპის მარაგების შესყიდვას.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, 9 თვის განმავლობაში მარაგის შესყიდვის ხარჯმა შეადგინა 5,799 ათასი ლარი და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 1.0%-ით (58 ათასი ლარით). მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიის შემოსავლები 2025 წლის 9 თვის მდგომარეობით გაზრდილია, მარაგის ხარჯი აბსოლუტურ მნიშვნელობაში შენარჩუნებულია, რადგან კომპანიამ მოახერხა ხარჯების ოპტიმიზება, თუმცა გაზარდა რესტორანში ფასები. კომპანიის მარაგების ხარჯები ძირითადად მოიცავს საკვებისა და სასმელის შეძენას, ასევე სასტუმროს ნომრების სახარჯი მასალებისა შეძენას.

2024 წლის განმავლობაში კომპანიის მარაგის ხარჯი შეადგენდა 7,170 ათას ლარს და 2023 წელთან მიმართებით გაიზარდა 13.1%-ით (829 ათასი ლარით). აღნიშნული ზრდა მეტწილად გამოწვეულია სასტუმრო ნომრებისთვის სახარჯი მასალების ზრდით, ასევე გაზრდილია საკვებისა და სასმელის ხარჯებიც.

2023 წლის განმავლობაში კომპანიის მარაგის ხარჯი შეადგენდა (6,341) ათას ლარს და 2022 წელთან მიმართებით გაიზარდა 11.8%-ით (669 ათასი ლარით). აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია საკვებისა და სასმელის ხარჯების ზრდითა და სასტუმროს ნომრებისთვის სახარჯი მასალების ზრდით.

**ხელფასი და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი**

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, 9 თვის განმავლობაში ხელფასმა და თანამშრომელთა სხვა სარგებელმა შეადგინა 11,898 ათასი ლარი და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 26.3%-ით (2,479 ათასი

ლარიტ). პერიოდის განმავლობაში შემოსავლის ზრდამ გამოიწვია ხელფასების ზრდა, ასევე საყურადღებოა ხელფასისა და თანამშრომელთა სხვა სარგებლის შეფარდება კომპანიის ამონაგებთან, რომელიც 2025 წლის 9 თვის მდგომარეობით, შეადგენდა 29.4%-ს, რაც 2.9 პპ-ით მეტია 2024 წლის ანალოგიური პერიოდის მაჩვენებელზე (2024 წლის 9 თვის მდგომარეობით: 26.5%). 2025 წლის 9 თვის განმავლობაში ხელფასების ზრდა განპირობებულია კომპანიის ხელფასების პოლიტიკის ცვლილებით - იმისთვის, რომ დააკმაყოფილოს საბაზრო მოთხოვნა გაზრდილი კონკურენციის ფარგლებში.

2024 წლის განმავლობაში ხელფასმა და თანამშრომელთა სხვა სარგებლის ხარჯმა შეადგინა 13,597 ათასი ლარი და 2023 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 40.6%-ით (3,928 ათასი ლარით), 2024 წელს ხელფასისა და თანამშრომელთა სხვა სარგებლის შეფარდება კომპანიის ამონაგებთან შეადგენდა 31.6%-ს, რაც 3.2 პპ-ით მეტია 2023 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით (2023: 28.4%). ხელფასების ზრდა გამოწვეულია როგორც გაზრდილი კონკურენციიდან გამომდინარე, ასევე წლიური ბონუსის ზრდის ხარჯზე.

2023 წლის განმავლობაში ხელფასმა და თანამშრომელთა სხვა სარგებლის ხარჯმა შეადგინა 9,669 ათასი ლარი და 2022 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 10.9%-ით (947 ათასი ლარით). 2023 წელს ხელფასისა და თანამშრომელთა სხვა სარგებლის შეფარდება კომპანიის ამონაგებთან შეადგენდა 28.4%-ს, რაც 1.4 პპ-ით მეტია 2022 წლის მაჩვენებელზე (2022: 27.0%). ხელფასების ზრდა გამოწვეულია გაზრდილი კონკურენციიდან გამომდინარე.

## **სხვა ხარჯები**

კომპანიის სხვა ხარჯები მოიცავს ადმინისტრაციულ ხარჯებს, რომლებშიც შედის კომუნალური, მომხმარებლის მოზიდვის, საგადასახადო (გარდა მოგების გადასახადისა), რეკლამის, ღონისძიებების ორგანიზების და სხვადასხვა ტიპის საოპერაციო ხარჯები.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, 9 თვის განმავლობაში კომპანიის სხვა ხარჯებმა შეადგინა 6,523 ათასი ლარი და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 15.9%-ით (895 ათასი ლარით). აღნიშნული ზრდა მეტწილად გამოწვეულია მომხმარებლების მოზიდვის ხარჯის ზრდით, რამაც 2025 წლის 9 თვის განმავლობაში შეადგინა (1,290) ათასი ლარი და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 35.2%-ით (336 ათასი ლარით). პერიოდის განმავლობაში საოპერაციო ხარჯების ზრდა დამოკიდებულია შემოსავლის ზრდაზე, ასევე საყურადღებოა 2025 წლის 9 თვის განმავლობაში სხვა ხარჯების შეფარდება კომპანიის ამონაგებთან, რომელიც შეადგენდა 16.1%-ს და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 0.3 პპ-ით. (2024 წლის 9 თვის განმავლობაში: 15.8%)

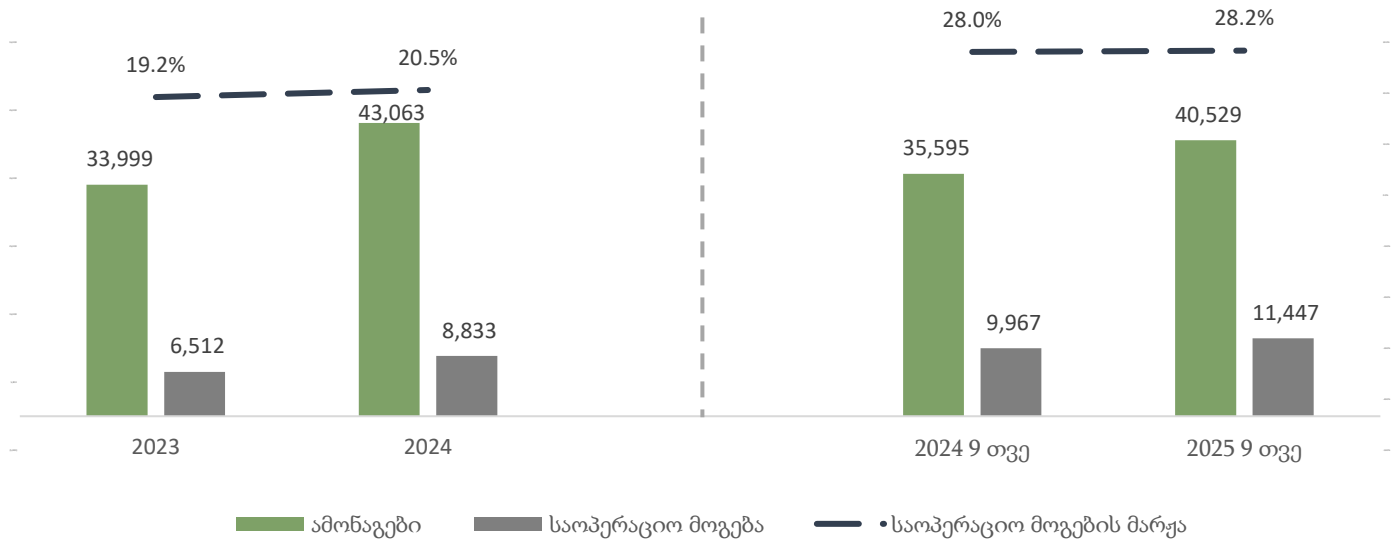
2024 წლის განმავლობაში კომპანიის სხვა ხარჯებმა შეადგინა 8,398 ათასი ლარი და 26.6%-ით (1,766 ათასი ლარით) გაიზარდა 2023 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით. აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია კომუნალური ხარჯისა და მომხმარებელთა მოზიდვის ხარჯის ზრდით. კომუნალური ხარჯი 2024 წლის განმავლობაში შეადგენდა 1,700 ათას ლარს და 13.5%-ით (203 ათასი ლარით) გაიზარდა 2023 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით. მომხმარებლის მოზიდვის ხარჯი 2024 წლის განმავლობაში შეადგენდა 1,173 ათას ლარს და 2023 წლის მაჩვენებელთან შედარებით გაიზარდა 70.6%-ით (485 ათასი ლარით). 2024 წლის განმავლობაში სხვა ხარჯების შეფარდება კომპანიის ამონაგებთან შეადგენდა 19.5%-ს და 2023 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით (19.5%) არ შეცვლილა.

2023 წლის განმავლობაში კომპანიის სხვა ხარჯებმა შეადგინა (6,632) ათასი ლარი და 20.2%-ით (1,113 ათასი ლარით) გაიზარდა 2022 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით. აღნიშნული ზრდა მეტწილად გამოწვეულია საგადასახადო ხარჯის (გარდა მოგების გადასახადისა) ზრდით, რომელიც 2023 წლის განმავლობაში შეადგენდა (729) ათას ლარს და 366.3%-ით (573 ათასი ლარით) გაიზარდა 2022 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით. 2024 წლის განმავლობაში სხვა ხარჯების შეფარდება კომპანიის ამონაგებთან შეადგენდა 19.5%-ს და 2.4 პპ-ით გაიზარდა 2022 წლის მაჩვენებელთან შედარებით (2022: 17.1%).

**დეტალური ჩაშლა იხილეთ ცხრილში:**

	2023	2024	2024 9 თვე	2025 9 თვე
<i>(ათასი ლარი)</i>	აუდიტირებული	აუდიტირებული	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული
კომუნალური ხარჯი	(1,497)	(1,700)	(1,231)	(1,349)
მომხმარებლების მოზიდვის ხარჯი	(688)	(1,173)	(954)	(1,290)
საგადასახადო ხარჯი, გარდა მოგების გადასახადისა	(729)	(915)	(44)	(47)
რეკლამის ხარჯი	(622)	(829)	(592)	(648)
ლონისძიებების ორგანიზების ხარჯი	(407)	(654)	(420)	(575)
შეკეთება და რემონტი	(490)	(593)	(428)	(484)
ტრანსპორტირება	(481)	(569)	(422)	(505)
ბანკის საკომისიო	(329)	(474)	(388)	(458)
სამეურნეო ხარჯები	(312)	(455)	(400)	(379)
პროფესიული მომსახურება*	(190)	(276)	(215)	(316)
მოკლევადიანი იჯარები	(126)	(232)	(201)	(212)
კომუნიკაციის ხარჯები	(101)	(117)	(88)	(102)
სხვა	(660)	(412)	(245)	(156)
<b>სულ</b>	<b>(6,632)</b>	<b>(8,398)</b>	<b>(5,628)</b>	<b>(6,523)</b>

**გრადივი #25 კომპანიის ამონაგები, საოპერაციო მოგება\* და საოპერაციო მოგების მარჟა:**



\*საოპერაციო მოგება არის კომპანიის ამონაგებს პლუს სხვა შემოსავალი, მინუს მარაგის ხარჯი, მინუს ხელფასი და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი, მინუს ცვეთა და ამორტიზაცია, მინუს სხვა ხარჯები.

**EBITDA**

კომპანიის EBITDA გულისხმობს საოპერაციო მოგებას მინუს სხვა შემოსავალი და პლუს ცვეთა და ამორტიზაცია.

**დეტალური ჩაშლა იხილეთ ცხრილში:**

	2023	2024	2024 9 თვე	2025 9 თვე
<i>(ათასი ლარი)</i>	აუდიტირებული	აუდიტირებული	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული
ამონაგები	33,999	43,063	35,595	40,529
<b>საოპერაციო მოგება</b>	<b>6,512</b>	<b>8,833</b>	<b>9,967</b>	<b>11,447</b>
მინუს: სხვა შემოსავალი	240	718	154	624
პლუს: ცვეთა და ამორტიზაცია	5,084	5,783	4,994	5,486
<b>EBITDA</b>	<b>11,357</b>	<b>13,898</b>	<b>14,807</b>	<b>16,308</b>

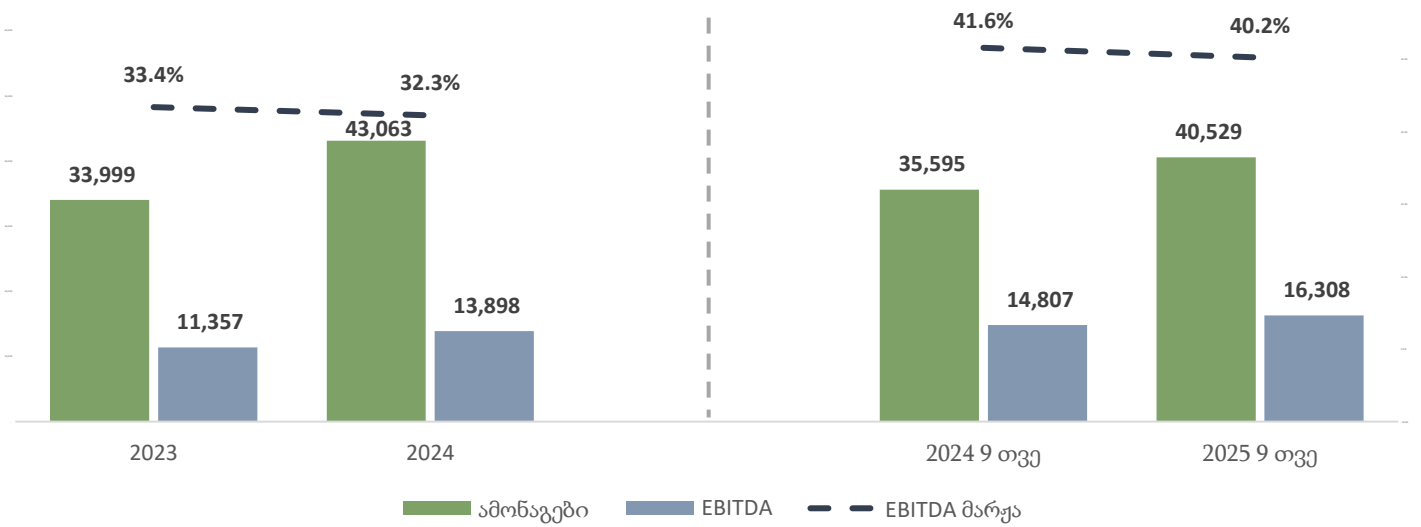
<b>EBITDA მარჟა</b>	<b>33.4%</b>	<b>32.3%</b>	<b>41.6%</b>	<b>40.2%</b>
---------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, 9 თვის განმავლობაში, კომპანიის EBITDA-მ შეადგინა 16,308 ათასი ლარი და 10.1%-ით (1,501 ათასი ლარით) გაიზარდა 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით. აღნიშნული გამოწვეულია კომპანიის ამონაგების ზრდით. 2025 წლის 9 თვის განმავლობაში კომპანიის EBITDA მარჟამ შეადგინა 40.2% და 2024 წლის ანალოგიური პერიოდის მაჩვენებელთან მიმართებით შემცირდა 1.4 პპ-ით (2024 წლის 9 თვე: 41.6%), რაც გამოწვეულია ხელფასისა და თანამშრომელთა სხვა სარგებელის ზრდით. 2024 წლის სრულ წელთან მიმართებით, EBITDA მარჟა გაზრდილია 9.3%-ით, აღნიშნული სხვაობა გამოწვეულია შემდეგი ფაქტორებით: სასტუმროს სეზონურობიდან გამომდინარე წლის მეოთხე კვარტალი დაბალსეზონურია და დატვირთულობაც დაბალია, 2024 წლის მეოთხე კვარტალში დატვირთულობამ შეადგინა 34.8%, მეორე და მესამე კვარტალში კი 59.6% და 77.6%, ამ პერიოდში დატვირთულობის შემცირების მიუხედავად კომპანიას მაინც აქვს გარკვეული საოპერაციო ხარჯები, რაც ამცირებს EBITDA მარჟას.

2024 წლის განმავლობაში კომპანიის EBITDA-მ შეადგინა 13,898 ათასი ლარი და 22.4%-ით (2,541 ათასი ლარით) გაიზარდა 2023 წელთან მიმართებით. აღნიშნული ზრდის მთავარი მიზეზია კომპანიის ამონაგების ზრდა, კომპანიის ამონაგებმა 2024 წლის განმავლობაში შეადგინა 43,063 ათასი ლარი და 26.7%-ით (9,064 ათასი ლარით) გაიზარდა 2023 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით. 2024 წლის განმავლობაში EBITDA მარჟამ შეადგინა 32.3% და 1.1 პპ-ით შემცირდა 2023 წელთან მიმართებით (2023: 33.4%).

2023 წლის განმავლობაში კომპანიის EBITDA-მ შეადგინა 11,357 ათასი ლარი და 8.3%-ით (1,027 ათასი ლარით) შემცირდა 2022 წელთან მიმართებით. აღნიშნული შემცირების მიზეზია საოპერაციო მოგების შემცირება, კომპანიის საოპერაციო მოგება 2023 წელს შეადგენდა 6,512 ათას ლარს და 2022 წელთან მიმართებით შემცირდა 13.7%-ით (1,036 ათასი ლარით), რაც გამოწვეულია საოპერაციო ხარჯების ზრდით, კერძოდ ხელფასი და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი 2023 წელს გაიზარდა 10.9%-ით (947 ათასი ლარით), კომპანიის სხვა ხარჯები კი გაიზარდა 20.2%-ით (1,113 ათასი ლარით), სხვა ხარჯებიდან 2023 წელს განსაკუთრებულად გაიზარდა საგადასახადო ხარჯი (გარდა მოგების გადასახადისა), შეადგინა 729 ათასი ლარი და 2022 წელთან მიმართებით გაიზარდა 366.3%-ით (573 ათასი ლარით). 2023 წლის განმავლობაში კომპანიის EBITDA მარჟამ შეადგინა 33.4% და 4.9 პპ-ით გაუარესდა 2022 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით (2022: 38.3%).

**გრაფიკი #26. კომპანიის ამონაგები, EBITDA და EBITDA მარჟა:**



**ცვეთა და ამორტიზაცია**

ცვეთა და ამორტიზაცია მოიცავს ცვეთის ხარჯს ძირითად საშუალებებსა და აქტივების გამოყენების უფლებაზე.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, 9 თვის განმავლობაში კომპანიის ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯმა შეადგინა 5,486 ათასი ლარი და 9.8%-ით (492 ათასი ლარით) გაიზარდა 2024 წლის ანალოგიური პერიოდის მაჩვენებელთან მიმართებით. ცვეთის ხარჯმა ძირითად საშუალებებზე შეადგინა 5,645 ათასი ლარი, საიდანაც 1,696 ლარი შენობა-ნაგებობების, 2,478 ათასი ლარი აღჭურვილობისა და ინვენტარის და 1,189 ათასი ლარი სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯია, აქტივების გამოყენების უფლებაზე ცვეთის ხარჯმა შეადგინა 123 ათასი ლარი.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წლის განმავლობაში კომპანიის ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯმა შეადგინა 5,783 ათასი ლარი და 13.7%-ით (699 ათასი ლარით) გაიზარდა 2023 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით. ცვეთის ხარჯმა ძირითად საშუალებებზე შეადგინა 5,645 ათასი ლარი, საიდანაც 1,700 ლარი შენობა-ნაგებობების, 2,565 ათასი ლარი აღჭურვილობისა და ინვენტარის და 1,380 ათასი ლარი სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯია, აქტივების გამოყენების უფლებაზე ცვეთის ხარჯმა შეადგინა 142 ათასი ლარი.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წლის განმავლობაში კომპანიის ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯმა შეადგინა 5,084 ათასი ლარი და 1.0%-ით (51 ათასი ლარით) შემცირდა 2022 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით. ცვეთის ხარჯმა ძირითად საშუალებებზე შეადგინა 5,021 ათასი ლარი, საიდანაც 1,427 ლარი შენობა-ნაგებობების, 2,519 ათასი ლარი აღჭურვილობისა და ინვენტარის და 1,076 ათასი ლარი სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯია, აქტივების გამოყენების უფლებაზე ცვეთის ხარჯმა შეადგინა 95 ათასი ლარი.

## ფინანსური ხარჯი, წმინდა

კომპანიის წმინდა ფინანსური ხარჯი მოიცავს მიღებულ სესხებზე დარიცხული პროცენტის ხარჯს, საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტის ხარჯს, მიღებულ სესხებთან დაკავშირებულ საკურსო სხვაობას, საიჯარო ვალდებულებებთან დაკავშირებულ საკურსო სხვაობას, განსაკუთრებულ აქტივებზე დაკაპიტალიზირებულ პროცენტსა და საკურსო სხვაობას და მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე დარიცხულ საპროცენტო შემოსავალს.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, 9 თვის განმავლობაში კომპანიის წმინდა ფინანსურმა ხარჯმა შეადგინა 9,944 ათასი ლარი და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 88.0%-ით (4,653 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა უმეტესად გამოწვეულია მიღებულ სესხებთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობის ხარჯის ზრდით, რამაც 2025 წლის 9 თვის განმავლობაში შეადგინა 4,119 ათასი ლარი და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 141.8%-ით (2,416 ათასი ლარით). კომპანიას მიღებული სესხების დიდი ნაწილი აქვს უცხოურ ვალუტაში, შესაბამისად ლარის გაუფასურება უცხოურ ვალუტასთან მიმართებით იწვევს საკურსო სხვაობის ხარჯის ზრდას (დამატებით იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი *კაპიტალიზაცია და დავალიანება*), გარდა ამისა, 2023 და 2024 წლებში მშენებლობების მიმდინარეობის პროცესში, მიღებული სესხის დარიცხული პროცენტი IFRS-ის მიხედვით კაპიტალიზდებოდა, მშენებლობის დასრულების შემდეგ კი სრულად გადავიდა ფინანსურ ხარჯში. აღნიშნული მუხლის ზრდა ასევე გამოიწვია მიღებულ სესხებზე დარიცხული პროცენტის ხარჯის ზრდამ, რამაც 2025 წლის 9 თვის განმავლობაში შეადგინა 5,729 ათასი ლარი და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 13.6%-ით (684 ათასი ლარით).

2024 წლის განმავლობაში კომპანიის წმინდა ფინანსურმა ხარჯმა შეადგინა 5,256 ათასი ლარი და 2023 წელთან მიმართებით შემცირდა 13.6%-ით (825 ათასი ლარით), წმინდა ფინანსური ხარჯის შემცირება გამოიწვია მიღებულ სესხებთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობის ხარჯის შემცირებამ, რამაც 2024 წელს შეადგინა 133 ათასი ლარი, 2023 წელთან მიმართებით 91.0%-ით (1,344 ათასი ლარით) ნაკლები. კომპანიას მიღებული სესხების დიდი ნაწილი აქვს უცხოურ ვალუტაში, შესაბამისად ლარის გაუფასურება უცხოურ ვალუტასთან მიმართებით იწვევს საკურსო სხვაობის ხარჯის ზრდას (დამატებით იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი *კაპიტალიზაცია და დავალიანება*), მიღებულ სესხებზე დარიცხულის პროცენტის ხარჯმა 2024 წლის განმავლობაში შეადგინა 6,689 ათასი ლარი, რაც 2023 წლის მაჩვენებელზე 11.7%-ით (700 ათასი ლარით) მეტია. აღნიშნული ზრდა გამოიწვია კომპანიის მიღებული სესხების ზრდამ, მიღებულმა

სესხებმა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგინა 80,098 ათასი ლარი, რაც 2023 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელზე 12.2%-ით (8,719 ათასი ლარით) მეტია.

2023 წლის განმავლობაში კომპანიის წმინდა ფინანსურმა ხარჯმა შეადგინა 6,081 ათასი ლარი, 2022 წელს კომპანიას ჰქონდა წმინდა ფინანსური შემოსავალი 6,939 ათასი ლარის ოდენობით. პერიოდების განმავლობაში აღნიშნულ მუხლში სხვაობა, 13,020 ათასი ლარი, გამოწვეულია შემდეგი ფაქტორებით: 2022 წელს კომპანიას ჰქონდა მიღებულ სესხებთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობის შემოსავალი 10,661 ათასი ლარის ოდენობით, 2023 წელს კი კომპანიას მსგავსი შემოსავალი არ ჰქონია, კომპანიას მიღებული სესხების დიდი ნაწილი აქვს უცხოურ ვალუტაში, შესაბამისად ლარის გაუფასურება უცხოურ ვალუტასთან მიმართებით იწვევს საკურსო სხვაობის ხარჯის ზრდას (დამატებით იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი *კაპიტალიზაცია და დავალიანება*). გარდა ამისა, 2023 წლის განმავლობაში მიღებულ სესხებზე დარიცხული პროცენტის ხარჯმა შეადგინა 5,989 ათასი ლარი, რაც 57.5%-ით (2,187 ათასი ლარით) მეტია 2022 წლის მაჩვენებელზე. აღნიშნული ხარჯის ზრდა გამოწვეულია მიღებული სესხების ზრდით, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას ჰქონდა 71,379 ათასი ლარის მიღებული სესხები, რაც 2022 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელზე 31.1%-ით (16,913 ათასი ლარით) მეტია.

წმინდა ფინანსური ხარჯი წლების მიხედვით იხილეთ ცხრილში:

	2023	2024	2024 9 თვე	2025 9 თვე
<i>(ათასი ლარი)</i>	აუდიტი- რებული	აუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული
მიღებულ სესხებზე დარიცხული პროცენტი	(5,989)	(6,689)	(5,044)	(5,729)
საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტი	(115)	(141)	(100)	(122)
მიღებულ სესხებთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობა	(1,477)	(133)	(1,704)	(4,119)
საიჯარო ვალდებულებებთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობა	(50)	-	(38)	(81)
<b>სულ ფინანსური ხარჯი სესხის პროცენტისა და საკურსო სხვაობის კაპიტალიზაციამდე</b>	<b>(7,632)</b>	<b>(6,964)</b>	<b>(6,886)</b>	<b>(10,052)</b>
განსაკუთრებულ აქტივზე დაკაპიტალიზირებული პროცენტი და საკურსო სხვაობა	1,551	1,537	1,537	-
	<b>(6,081)</b>	<b>(5,427)</b>	<b>(5,349)</b>	<b>(10,052)</b>
მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი	-	110	59	108
საიჯარო ვალდებულებებთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობა	-	60	-	-
მიღებულ სესხებთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობა	-	-	-	-
<b>ფინანსური ხარჯი, წმინდა</b>	<b>(6,081)</b>	<b>(5,256)</b>	<b>(5,290)</b>	<b>(9,944)</b>

### წლის სრული შემოსავალი

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 9 თვის სრულმა შემოსავალმა შეადგინა 1,564 ათასი ლარი, რაც 66.5%-ით (3,100 ათასი ლარით) ნაკლებია 2024 წლის ანალოგიური პერიოდის მაჩვენებელზე. აღნიშნული შემცირება გამოწვეულია წმინდა ფინანსური ხარჯების ზრდით. 2025 წლის 9 თვის განმავლობაში კომპანიის წმინდა მოგების მარჟამ შეადგინა 3.9%, რაც 9.2 პპ-ით ნაკლებია 2024 წლის ანალოგიური პერიოდის მაჩვენებელზე (2024 წლის 9 თვის განმავლობაში: 13.1%).

2024 წლის განმავლობაში კომპანიის წლის სრულმა შემოსავალმა შეადგინა 3,463 ათასი ლარი, რაც 971.0%-ით (3,139 ათასი ლარით) მეტია 2023 წლის მაჩვენებელზე. აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია კომპანიის ამონაგების და საოპერაციო მოგების ზრდით, ასევე წმინდა ფინანსური ხარჯის შემცირებით. 2024 წელს კომპანიის წმინდა მოგების მარჟამ შეადგინა 8.0%, რაც 7.0 პპ-ით მეტია 2023 წლის მაჩვენებელზე (2023: 1.0%).

2023 წლის განმავლობაში კომპანიის წლის სრულმა შემოსავალმა შეადგინა 323 ათასი ლარი, რაც 2022 წელთან მიმართებით 97.7%-იანი (14,039 ათასი ლარი) შემცირებაა. აღნიშნული შემცირება გამოწვეულია წმინდა ფინანსური

ხარჯებით, 2022 წელს კომპანიას ჰქონდა წმინდა ფინანსური შემოსავალი 6,939 ათასი ლარის ოდენობით, რაც გამოწვეული იყო მიღებულ სესხებთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსავლით, ხოლო 2023 წელს კომპანიას ჰქონდა წმინდა ფინანსური ხარჯი 6,081 ათასი ლარის ოდენობით. წმინდა მოგების მარჟამ 2023 წელს შეადგინა 1.0%, რაც 43.5 პპ-ით ნაკლებია 2022 წლის მაჩვენებელზე. (2022: 44.5%)

**ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება**

(ათასი ლარი)	31 დეკემბერი 2023 აუდიტი- რებული	31 დეკემბერი 2024 აუდიტი- რებული	30 სექტემბერი 2025 არააუდიტი- რებული
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>			
ძირითადი საშუალებები	98,126	112,642	119,272
აქტივების გამოყენების უფლება	1,354	1,610	1,528
არამატერიალური აქტივები	190	301	376
გრძელვადიანი აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები	4,449	1,671	246
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>104,119</b>	<b>116,225</b>	<b>121,422</b>
<b>მოკლევადიანი აქტივები</b>			
მარაგები	3,658	2,049	2,208
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	926	920	1,232
საგადასახადო აქტივი	-	8	476
ფული და ფულის ეკვივალენტები	192	1,788	5,829
<b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>	<b>4,776</b>	<b>4,766</b>	<b>9,745</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>108,895</b>	<b>120,991</b>	<b>131,167</b>
<b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>			
<b>კაპიტალი</b>			
საწესდებო კაპიტალი*	24,989	24,989	24,989
გაუნაწილებელი მოგება	4,859	8,321	9,885
სხვა რეზერვები	3,608	3,608	3,608
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>33,455</b>	<b>36,918</b>	<b>38,482</b>
<b>ვალდებულებები</b>			
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>			
მიღებული სესხები	64,830	75,575	80,982
საიჯარო ვალდებულებები	929	1,074	792
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>65,759</b>	<b>76,649</b>	<b>81,773</b>
<b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>			
მიღებული სესხები	6,549	4,523	6,587
საიჯარო ვალდებულებები	192	242	409
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,900	2,659	3,916
საგადასახადო ვალდებულებები	39	-	-
<b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>	<b>9,681</b>	<b>7,424</b>	<b>10,912</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>	<b>75,440</b>	<b>84,073</b>	<b>92,686</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>108,895</b>	<b>120,991</b>	<b>131,167</b>

\*„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას/ჯგუფს არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ეკვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში

წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ საწესდებო კაპიტალთან დაკავშირებული რისკი - 1.17

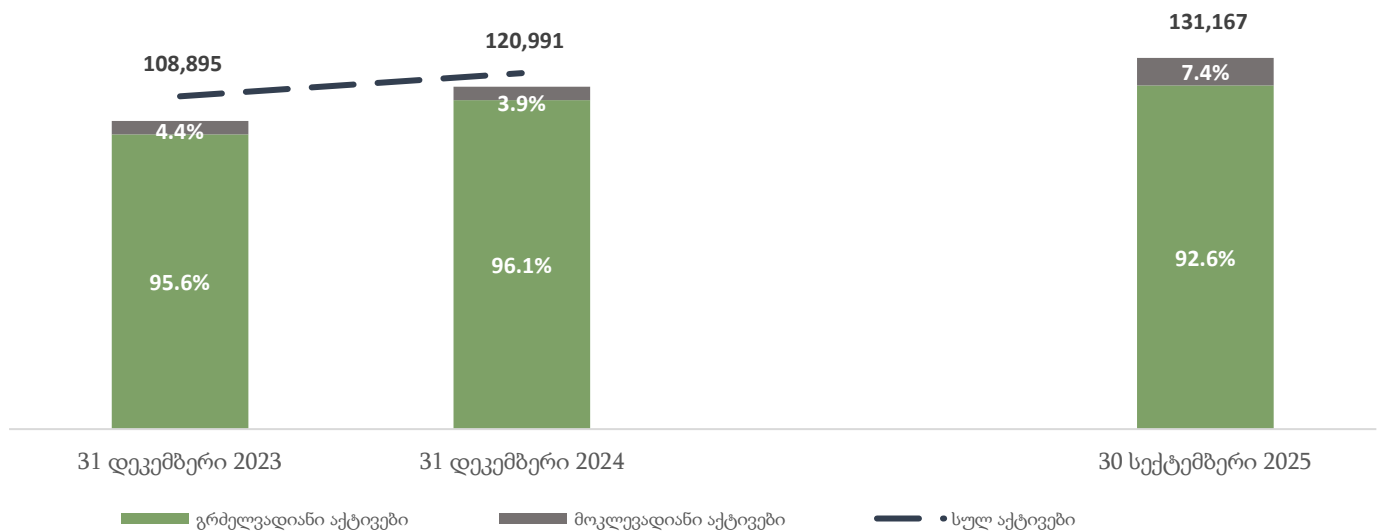
## აქტივები

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ჯამური აქტივები შეადგენს 131,167 ათას ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 8.4%-ით (10,177 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია ძირითადი საშუალებების და ფულის და ფულის ეკვივალენტების ზრდით. 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივების 92.6%-ს (121,422 ათას ლარს) შეადგენს გრძელვადიანი აქტივები, ხოლო 7.4%-ს (9,745 ათას ლარს) შეადგენს მოკლევადიანი აქტივები.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ჯამური აქტივები შეადგენს 120,991 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 11.1%-ით (12,096 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია ძირითადი საშუალებების ზრდით. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივების 96.1%-ს (116,225 ათას ლარს) შეადგენს გრძელვადიანი აქტივები, ხოლო 3.9%-ს (4,766 ათას ლარს) შეადგენს მოკლევადიანი აქტივები.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ჯამური აქტივები შეადგენს 108,895 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 19.5%-ით (17,757 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია ძირითადი საშუალებების ზრდით, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივების 95.6%-ს (104,119 ათას ლარს) შეადგენს გრძელვადიანი აქტივები, ხოლო 4.4%-ს (4,776 ათას ლარს) შეადგენს მოკლევადიანი აქტივები.

### გრაფიკი #27. კომპანიის აქტივების ჩაშლა



## გრძელვადიანი აქტივები

### ძირითადი საშუალებები

კომპანიის გრძელვადიანი აქტივების მნიშვნელოვანი წილი უკავია ძირითად საშუალებებს, რომელიც მოიცავს მიწას, შენობა-ნაგებობებს, დაუმთავრებელ მშენებლობას, აღჭურვილობას და ინვენტარს და სხვა ძირითად საშუალებებს.

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება ისტორიულ ღირებულებას, დაგროვილ ცვეთასა და გაუფასურების ზარალს შორის სხვაობის თანხით. ცვეთა ერიცხება აღნიშნულ აქტივთა ჯგუფს, მთლიანად მათი სასარგებლო ვადის განმავლობაში. ჯგუფი იყენებს ცვეთის წრფივი დარიცხვის მეთოდს ძირითადი საშუალებების ყველა ჯგუფისათვის.

**ძირითადი საშუალებების ჯგუფების სასარგებლო მომსახურების ვადები იხილეთ ცხრილში:**

	სასარგებლო მომსახურების ვადა (წელი)
შენობა-ნაგებობები	20-40
აღჭურვილობა და ინვენტარი	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5-7
სხვა	5-15
მიწა	არ ერიცხება ცვეთა
დაუმთავრებელი მშენებლობა	არ ერიცხება ცვეთა

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება შეადგენს 119,272 ათას ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 5.9%-ით (6,629 ათასი ლარით). აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია შენობა-ნაგებობების საბალანსო ღირებულების ზრდით, რაც გაიზარდა 5.7%-ით (3,917 ათასი ლარით). ასევე, აღჭურვილობისა და ინვენტარის საბალანსო ღირებულება გაიზარდა 35.7%-ით (3,419 ათასი ლარით). 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები შეადგენს ჯამური აქტივების 90.9%-ს.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება შეადგენს 112,642 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 14.8%-ით (14,516 ათასი ლარით). კომპანიას ჰქონდა 11,442 ათასი ლარის ოდენობის შემოსვლა დაუმთავრებელ მშენებლობაში, ამ პერიოდში მიმდინარეობდა სასტუმროს კორპუსის, ჯაზ-კლუბის, აკვაპარკის, აუზის, ბუნგალოს და სამრეცხაო შენობის მშენებლობის პროცესი, შესაბამისად დაუმთავრებელ მშენებლობაში შემოსვლები და შიდა გადაადგილებები უკავშირდება ამ შენობა-ნაგებობებს. გარდა ამისა აღჭურვილობის და ინვენტარის საბალანსო ღირებულება გაიზარდა 55.5%-ით (3,422 ათასი ლარით), სხვა ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება გაიზარდა 54.8%-ით (1,729 ათასი ლარით). 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები შეადგენს ჯამური აქტივების 93.1%-ს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება შეადგენს 98,126 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 16.5%-ით (13,934 ათასი ლარით). აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია შემოსვლებით დაუმთავრებელ მშენებლობაში, კერძოდ დაუმთავრებელ მშენებლობაში 2023 წლის განმავლობაში იყო 11,442 ათასი ლარის შემოსვლა, განსაკუთრებულ აქტივზე კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯების, შიდა გადაადგილების და გასვლების გათვალისწინებით დაუმთავრებელი მშენებლობა 2023 წლის მანძილზე გაიზარდა 499.2%-ით (13,994 ათასი ლარით) და შეადგინა 16,797 ათასი ლარი. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები შეადგენს ჯამური აქტივების 90.1%-ს.

**დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ცხრილში:**

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობა-ნაგებობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	აღჭურვილობა და ინვენტარი	სხვა	სულ
<b>2022 წლის 31 დეკემბერი</b>	<b>28,132</b>	<b>48,589</b>	<b>2,803</b>	<b>15,169</b>	<b>7,013</b>	<b>101,707</b>
შემოსვლა	-	945	14,078	2,078	783	17,883
განსაკუთრებულ აქტივზე კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	-	-	1,551	-	-	1,551
შიდა გადაადგილება	-	1,634	(1,634)	-	-	-
გასვლა	-	(589)	-	(202)	(33)	(824)

<b>2023 წლის 31 დეკემბერი</b>	<b>28,132</b>	<b>50,579</b>	<b>16,797</b>	<b>17,045</b>	<b>7,763</b>	<b>120,316</b>
შემოსვლა	-	686	11,442	5,914	513	18,556
განსაკუთრებულ აქტივზე კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	-	-	1,537	-	-	1,537
შიდა გადაადგილება	-	25,794	(28,395)	-	2,601	-
აქტივის გამოყენების უფლებიდან გადმოტანილი აქტივების ისტორიული ღირებულება	-	-	-	394	-	394
გასვლა	-	(7)	-	(922)	(110)	(1,039)
<b>2024 წლის 31 დეკემბერი</b>	<b>28,132</b>	<b>77,052</b>	<b>1,383</b>	<b>22,431</b>	<b>10,766</b>	<b>139,764</b>
შემოსვლა	-	1,901	3,522	5,906	678	12,007
განსაკუთრებულ აქტივზე კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	-	-	-	-	-	-
შიდა გადაადგილება	-	3,712	(3,734)	-	22	(0)
აქტივის გამოყენების უფლებიდან გადმოტანილი აქტივების ისტორიული ღირებულება	-	-	-	-	-	-
გასვლა	-	-	-	(388)	(29)	(417)
<b>2025 წლის 30 სექტემბერი</b>	<b>28,132</b>	<b>82,664</b>	<b>1,171</b>	<b>27,949</b>	<b>11,437</b>	<b>151,353</b>
<b>დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება</b>						
<b>2021 წლის 31 დეკემბერი</b>	-	<b>(4,101)</b>	-	<b>(6,728)</b>	<b>(2,768)</b>	<b>(13,596)</b>
ცვეთა	-	(1,313)	-	(2,481)	(1,172)	(4,966)
გასული ძირითადი საშუალებების დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	663	386	1,049
<b>2022 წლის 31 დეკემბერი</b>	-	<b>(5,414)</b>	-	<b>(8,546)</b>	<b>(3,554)</b>	<b>(17,514)</b>
ცვეთა	-	(1,427)	-	(2,519)	(1,076)	(5,021)
გასული ძირითადი საშუალებების დაგროვილი ცვეთა	-	141	-	183	22	345
<b>2023 წლის 31 დეკემბერი</b>	-	<b>(6,700)</b>	-	<b>(10,882)</b>	<b>(4,607)</b>	<b>(22,190)</b>
ცვეთა	-	(1,700)	-	(2,565)	(1,380)	(5,645)
აქტივის გამოყენების უფლებიდან გადმოტანილი აქტივების დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	(153)	-	(153)
გასული ძირითადი საშუალებების დაგროვილი ცვეთა	-	7	-	753	106	866
<b>2024 წლის 31 დეკემბერი</b>	-	<b>(8,394)</b>	-	<b>(12,847)</b>	<b>(5,882)</b>	<b>(27,122)</b>
ცვეთა	-	(1,696)	-	(2,478)	(1,189)	(5,363)
აქტივის გამოყენების უფლებიდან გადმოტანილი აქტივების დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	-	-	-
გასული ძირითადი საშუალებების დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	380	23	403
<b>2025 წლის 30 სექტემბერი</b>	-	<b>(10,090)</b>	-	<b>(14,945)</b>	<b>(7,047)</b>	<b>(32,082)</b>
<b>წმინდა საბალანსო ღირებულება</b>						
<b>2022 წლის 31 დეკემბერი</b>	<b>28,132</b>	<b>43,175</b>	<b>2,803</b>	<b>6,623</b>	<b>3,460</b>	<b>84,193</b>
<b>2023 წლის 31 დეკემბერი</b>	<b>28,132</b>	<b>43,878</b>	<b>16,797</b>	<b>6,163</b>	<b>3,156</b>	<b>98,126</b>
<b>2024 წლის 31 დეკემბერი</b>	<b>28,132</b>	<b>68,658</b>	<b>1,383</b>	<b>9,585</b>	<b>4,884</b>	<b>112,642</b>
<b>2025 წლის 30 სექტემბერი</b>	<b>28,132</b>	<b>72,575</b>	<b>1,171</b>	<b>13,004</b>	<b>4,389</b>	<b>119,272</b>

### აქტივების გამოყენების უფლება

კომპანიის აქტივების გამოყენების უფლება მოიცავს უფლებებს შენობებზე, ტბასა და მიწაზე და აღჭურვილობასა და ინვენტარზე. კომპანია ქირაობს ტბას და მიწას, რომელიც განთავსებულია სასტუმრო კომპლექსის ტერიტორიაზე. ორივე აქტივის იჯარის ღირებულება არის ფიქსირებული, იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა ტბის და მიწის შემთხვევაში განსაზღვრულია - 46 და 49 წლით, შესაბამისად. ასევე, ჯგუფს ფინანსური იჯარით აქვს აღებული მზის პანელები და რესტორნის აღჭურვილობა.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივების გამოყენების უფლების ღირებულება შეადგენს 1,528 ათას ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით შემცირდა 5.1%-ით (82 ათასი ლარით), აღნიშნული შემცირება

გამოწვეულია აქტივების გამოყენების უფლების ცვეთით. 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით აქტივების გამოყენების უფლება შეადგენს ჯამური აქტივების 1.2%-ს.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივების გამოყენების უფლების ღირებულება შეადგენს 1,610 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაზრდილია 19.0%-ით (257 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია აღჭურვილობისა და ინვენტარის ზრდით, აღჭურვილობა და ინვენტარი 2024 წლის განმავლობაში გაიზარდა 24.8%-ით (257 ათასი ლარით). 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აქტივების გამოყენების უფლება შეადგენს ჯამური აქტივების 1.3%-ს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივების გამოყენების უფლების ღირებულება შეადგენს 1,354 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაზრდილია 3.3%-ით (44 ათასი ლარით). 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აქტივების გამოყენების უფლება შეადგენს ჯამური აქტივების 1.2%-ს.

### **გრძელვადიანი აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები**

გრძელვადიანი აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები მოიცავს სასტუმროს გაფართოების პროცესში გადახილ ავანსებს ავეჯის, ინვენტარის და სამშენებლო კომპანიის მომსახურების ღირებულებისთვის.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, გრძელვადიანი აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები შეადგენს 246 ათას ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით შემცირდა 85.3%-ით (1,426 ათასი ლარით).

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გრძელვადიანი აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები შეადგენს 1,671 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით შემცირდა 62.4%-ით (2,777 ათასი ლარით).

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გრძელვადიანი აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები შეადგენს 4,449 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 71.7%-ით (1,858 ათასი ლარით).

### **მოკლევადიანი აქტივები**

#### **მარაგები**

კომპანიის მარაგები მოიცავს საკვებს და სასმელს, სამშენებლო მასალებს, სტუმრებისთვის განკუთვნილ მარაგებსა და სხვა მარაგებს.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით კომპანიის მარაგები შეადგენს 2,208 ათას ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაზრდილია 7.7%-ით (159 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია საკვები და სასმელი მარაგების ზრდით, რაც 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით შეადგენს 1,372 ათას ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 10.1%-ით (126 ათასი ლარით). 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, მარაგები შეადგენს ჯამური აქტივების 1.7%-ს.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მარაგები შეადგენს 2,049 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით შემცირებულია 44.0%-ით (1,608 ათასი ლარით), აღნიშნული შემცირება გამოწვეულია სამშენებლო მასალების შემცირებით, რაც 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 259 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელთან მიმართებით შემცირდა 86.4%-ით (1,652 ათასი ლარით). 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მარაგები შეადგენს ჯამური აქტივების 1.7%-ს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მარაგები შეადგენს 3,658 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაზრდილია 94.9%-ით (1,781 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია სამშენებლო მასალების

ზრდით, რაც 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 1,912 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელთან მიმართებით გაზრდილია 433.8%-ით (1,554 ათასი ლარით). 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მარაგები შეადგენს ჯამური აქტივების 3.4%-ს.

**დეტალური ჩაშლა იხილეთ ცხრილში:**

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2024	30 სექტემბერი 2025
<i>(ათასი ლარი)</i>	აუდიტი- რეზული	აუდიტი- რეზული	არააუდიტი- რეზული
საკვები და სასმელი	1,218	1,246	1,372
სამშენებლო მასალები	1,912	259	259
სტუმრებისთვის განკუთვნილი მარაგები	393	427	478
სხვა	135	117	100
<b>სულ</b>	<b>3,658</b>	<b>2,049</b>	<b>2,208</b>

**სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები**

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები მოიცავს ფინანსურ და არაფინანსურ მოთხოვნებს. ფინანსური მოთხოვნები მოიცავს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, ხოლო არაფინანსური მოთხოვნები მოიცავს გადახდილ ავანსებსა და მოთხოვნებს საწარმოს პერსონალის მიმართ.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეადგენს 1,232 ათას ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 34.0%-ით (312 ათასი ლარით). 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეადგენს ჯამური აქტივების 0.9%-ს.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეადგენს 920 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით შემცირდა 0.7%-ით (6 ათასი ლარით). 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეადგენს ჯამური აქტივების 0.8%-ს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეადგენს 926 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით შემცირდა 62.6%-ით (357 ათასი ლარით). 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეადგენს ჯამური აქტივების 0.9%-ს.

**დეტალური ჩაშლა იხილეთ ცხრილში:**

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2024	30 სექტემბერი 2025
<i>(ათასი ლარი)</i>	აუდიტი- რეზული	აუდიტი- რეზული	არააუდიტი- რეზული
<b>ფინანსური მოთხოვნები</b>			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	771	577	511
<b>არაფინანსური მოთხოვნები</b>			
გადახდილი ავანსები	154	343	715
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ	2	1	6
<b>სულ არაფინანსური მოთხოვნები</b>	<b>155</b>	<b>343</b>	<b>722</b>
<b>სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები</b>	<b>926</b>	<b>920</b>	<b>1,232</b>

## **ფული და ფულის ეკვივალენტები**

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე ეროვნულ და უცხოურ ვალუტაში, ნაღდ ფულს ეროვნულ ვალუტაში და ფულს გზაში.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები შეადგენს 5,829 ათას ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 226.0%-ით (4,041 ათასი ლარით). ფული და ფულის ეკვივალენტები 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით შეადგენს ჯამური აქტივების 4.4%-ს. მაღალი სეზონის ბოლოს ბუნებრივია დიდი რაოდენობით ფულის და ფულის ეკვივალენტების აკუმულირება, რომელიც გაიხარჯება დაბალ სეზონზე. ასევე, დაგეგმილია წლიური ბონუსის გაცემა და EBRD-ის სესხის 3 თვის პროცენტის დაფარვა. შესაბამისად, ზრდა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში დეკემბერთან მიმართებით უკავშირდება სეზონურობას და კომპანიის შიდა-პოლიტიკას, წლის ბოლო კვარტალში ხდება სხვადასხვა გადახდები, რის გამოც ფული და ფულის ეკვივალენტები შედარებით ნაკლებია ვიდრე სექტემბრის მდგომარეობით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები შეადგენს 1,788 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 831.0%-ით (1,596 ათასი ლარით). ფული და ფულის ეკვივალენტები 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს ჯამური აქტივების 1.5%-ს. კომპანიას 2024 წლის დეკემბრის მდგომარეობით აკუმულირებული ქონდა თანხები წლიური ბონუსის გასაცემად.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები შეადგენს 192 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით შემცირდა 36.6%-ით (111 ათასი ლარით). ფული და ფულის ეკვივალენტები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს ჯამური აქტივების 0.2%-ს.

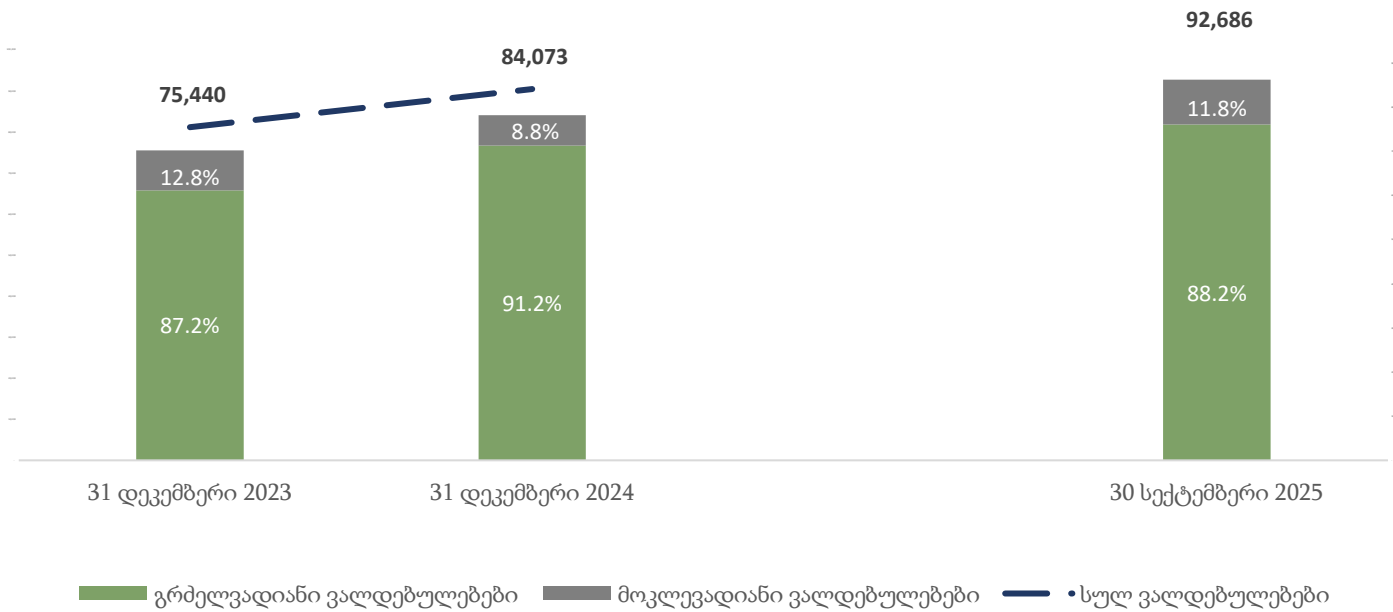
## **ვალდებულებები**

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ჯამური ვალდებულებები შეადგენს 92,686 ათას ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 10.2%-ით (8,613 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია მიღებული სესხების ზრდით. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ვალდებულებების 88.2%-ს (81,773 ათას ლარს) შეადგენს გრძელვადიანი ვალდებულებები, ხოლო 11.8%-ს (10,912 ათას ლარს) მოკლევადიანი ვალდებულებები.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ვალდებულებები შეადგენს 84,073 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 11.4%-ით (8,633 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია მიღებული სესხების ზრდით. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ვალდებულებების 91.2%-ს (76,649 ათას ლარს) შეადგენს გრძელვადიანი ვალდებულებები, ხოლო 8.8%-ს (7,424 ათას ლარს) მოკლევადიანი ვალდებულებები.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ვალდებულებები შეადგენს 75,440 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 30.1%-ით (17,434 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია მიღებული სესხების ზრდით. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ვალდებულებების 87.2%-ს (65,759 ათას ლარს) შეადგენს გრძელვადიანი ვალდებულებები, ხოლო 8.8%-ს (7,424 ათას ლარს) მოკლევადიანი ვალდებულებები.

## **გრაფიკი #28. კომპანიის ვალდებულებების ჩაშლა**



**მიღებული სესხები**

კომპანიის მიერ მიღებული სესხები დენომინირებულია ევროში, აშშ დოლარსა და ლარში. კომპანიას სესხები მიღებული აქვს საბრუნავი კაპიტალისა და კაპიტალური დანახარჯების დასაფინანსებლად. მიღებული სესხების საბალანსო ღირებულება შეესაბამება მათ რეალურ ღირებულებას.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიღებული სესხები შეადგენს 87,589 ათას ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაზრდილია 9.3%-ით (7,470 ათასი ლარით). აღნიშნული ზრდა მეტწილად გამოწვეულია კურსთაშორისი სხვაობის უარყოფითი ეფექტით, რამაც შეადგინა 4,119 ათასი ლარი და დარიცხულ პროცენტით (5,729 ათასი ლარი). 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით კომპანიის გრძელვადიანი მიღებული სესხები შეადგენს მიღებული სესხების 92.5%-ს (80,982 ათას ლარს), ხოლო მოკლევადიანი სესხები შეადგენს 7.5%-ს (6,587 ათას ლარს). მიღებული სესხები შეადგენს ჯამური ვალდებულებების 94.5%-ს.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიღებული სესხები შეადგენს 80,098 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაზრდილია 12.2%-ით (8,719 ათასი ლარით). აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია კომპანიის მიერ დამატებით სესხების მიღებით 1,896 ათას ლარის ოდენობით, ასევე კურსთაშორისი სხვაობის ეფექტით (133 ათასი ლარის ოდენობით) და დარიცხული პროცენტის ზრდით (6,689 ათასი ლარის ოდენობით). 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის გრძელვადიანი მიღებული სესხები შეადგენს მიღებული სესხების 94.4%-ს (75,575 ათას ლარს), ხოლო მოკლევადიანი სესხები შეადგენს 5.6%-ს (4,523 ათას ლარს). მიღებული სესხები შეადგენს ჯამური ვალდებულებების 95.3%-ს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიღებული სესხები შეადგენს 71,379 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაზრდილია 31.1%-ით (16,913 ათასი ლარით). აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია კომპანიის მიერ დამატებითი სესხების მიღებით 9,447 ათასი ლარის ოდენობით, ასევე კურსთაშორისი სხვაობის ეფექტით (1,477 ათასი ლარის ოდენობით) და დარიცხული პროცენტის ზრდით (5,989 ათასი ლარის ოდენობით). აღნიშნული სესხების მიღება უკავშირდება საბრუნავი კაპიტალისა და კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსებას. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის გრძელვადიანი მიღებული სესხები შეადგენს მიღებული სესხების 87.2%-ს

(64,830 ათას ლარს), ხოლო მოკლევადიანი სესხები შეადგენს 12.8%-ს (6,549 ათას ლარს). მიღებული სესხები შეადგენს ჯამური ვალდებულებების 94.6%-ს.

*დეტალური ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“*

### **საიჯარო ვალდებულებები**

კომპანიას იჯარით აღებული აქვს სასტუმროს ტერიტორიაზე განთავსებული ტბა და მიწა, ასევე მზის პანელები და რესტორნის აღჭურვილობა. საიჯარო ვალდებულებები აღიარებულია მომავალი საიჯარო გადასახდელების ზღვრული სასახო განაკვეთის დისკონტირებული ღირებულებით. ტბის იჯარის ხელშეკრულება გაფორმებულია 49 წლით, დარჩენილი ვადიანობა აღნიშნულ ხელშეკრულებაზე არის 32 წელი.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, საიჯარო ვალდებულებები შეადგენს 1,201 ათასი ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით შემცირდა 8.7%-ით (115 ათასი ლარით). აღნიშნული შემცირება გამოწვეულია საიჯარო გადასახდელებით, რამაც შეადგინა (359) ათასი ლარი, საპროცენტო ხარჯმა შეადგინა 122 ათასი ლარი, ახალი საიჯარო ვალდებულებების შემოსვლებმა 41 ათასი ლარი, ხოლო საკურსო სხვაობამ საიჯარო ვალდებულებები შეადგენს ჯამური ვალდებულების 1.3%-ს.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საიჯარო ვალდებულებები შეადგენს 1,316 ათასი ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაზრდილია 17.4%-ით (195 ათასი ლარით) აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია ახალი საიჯარო ვალდებულებების შემოსვლებით, რამაც შეადგინა 640 ათასი ლარი და საპროცენტო ხარჯით, რამაც შეადგინა 141 ათასი ლარი, საიჯარო გადასახდელებმა კი შეადგინა (526) ათასი ლარი. საიჯარო ვალდებულებები შეადგენს ჯამური ვალდებულების 1.6%-ს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საიჯარო ვალდებულებები შეადგენს 1,121 ათასი ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაზრდილია 1.8%-ით (20 ათასი ლარით). აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია ახალი საიჯარო ვალდებულებების შემოსვლებით, რამაც შეადგინა 139 ათასი ლარი, საპროცენტო ხარჯით, რამაც შეადგინა 115 ათასი ლარი და საკურსო სხვაობით, რამაც შეადგინა 50 ათასი ლარი, საიჯარო გადასახდელებმა კი შეადგინა (285) ათასი ლარი. საიჯარო ვალდებულებები შეადგენს ჯამური ვალდებულების 1.5%-ს.

### **სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები**

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მოიცავს ფინანსურ ვალდებულებებს: სავაჭრო ვალდებულებები, გადასახდელი ხელფასები, სხვა ვალდებულებები (წარმოადგენს ძირითადი საშუალებების შესყიდვის შედეგად წარმოქმნილ ვალდებულებას) და არაფინანსურ ვალდებულებებს: მიღებულ ავანსებს.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შეადგენს 3,916 ათას ლარს და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 47.3%-ით (1,257 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა მეტწილად გამოწვეულია მიღებული ავანსების ზრდით, რამაც 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით შეადგინა 1,615 ათასი ლარი და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 103.2%-ით (820 ათასი ლარით), ასევე გადასახდელი ხელფასების ზრდით რამაც 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით შეადგინა 1,456 ათასი ლარი და 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 48.6%-ით (476 ათასი ლარით). სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შეადგენს ჯამური ვალდებულებების 4.2%-ს.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შეადგენს 2,659 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით შემცირდა 8.3%-ით (241 ათასი ლარით), აღნიშნული შემცირება გამოწვეულია

სავაჭრო ვალდებულებებისა და სხვა ვალდებულებების (ძირითადი საშუალებების შესყიდვის ვალდებულებების) შემცირებით. სავაჭრო ვალდებულებები 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 778 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით შემცირდა 29.2%-ით (322 ათასი ლარით), სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შეადგენს ჯამური ვალდებულებების 3.2%-ს.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შეადგენს 2,900 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 3.8%-ით (461 ათასი ლარით), აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია სავაჭრო ვალდებულებების, სხვა ვალდებულებებისა და მიღებული ავანსების ზრდით. სავაჭრო ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 1,100 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 33.8%-ით (278 ათასი ლარით), სხვა ვალდებულებები (ძირითადი საშუალებების შესყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ვალდებულებები) შეადგენს 680 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 22.0%-ით (123 ათასი ლარით), ხოლო მიღებული ავანსები შეადგენს 719 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაიზარდა 40.7%-ით (208 ათასი ლარით). სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შეადგენს ჯამური ვალდებულებების 3.8%-ს.

**დეტალური ჩაშლა იხილეთ ცხრილში:**

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2024	30 სექტემბერი 2025
(ათასი ლარი)	აუდიტი- რებული	აუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული
<b>ფინანსური ვალდებულებები</b>			
სავაჭრო ვალდებულებები	1,100	778	845
გადასახდელი ხელფასები	402	980	1,456
სხვა ვალდებულებები	680	106	-
<b>ფინანსური ვალდებულებები</b>	<b>2,182</b>	<b>1,864</b>	<b>2,301</b>
<b>არაფინანსური ვალდებულებები</b>			
მიღებული ავანსები	719	795	1,615
<b>არაფინანსური ვალდებულებები</b>	<b>719</b>	<b>795</b>	<b>1,615</b>
<b>სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები</b>	<b>2,900</b>	<b>2,659</b>	<b>3,916</b>

**კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება**

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, კომპანიის სამართლებრივი ფორმა არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, ხოლო მისი მფლობელები არიან ფიზიკური პირები: მიხეილ ნაცვლიშვილი (15.00%), ელენე მაისურაძე (28.33%), ეკატერინე ბატიაშვილი (28.33%) და ანა მაისურაძე (28.33%). 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მთლიანი კაპიტალი შეადგენს 38,482 ათას ლარს და შედგება საწესდებო კაპიტალისგან, გაუნაწილებელი მოგებისგან და სხვა რეზერვებისგან. სხვა რეზერვები მოიცავს 2017 წელს, კომპანიის მიერ საბანკო სესხით „საქართველოს განვითარების ფონდის (ს/ნ: 404404550), (წარსულში: „საქართველოს საპარტნიორო ფონდი“) მიმართ ვალდებულების გადაფარვისას წარმოშობილ საკურსო სხვაობას, რაც კლასიფიცირდა სხვა რეზერვებში (აღნიშნული ვალდებულება უკავშირდებოდა საქართველოს განვითარების ფონდის ინვესტიციას, კერძოდ შპს ლოპოტა ტურ სერვისმა (ს/ნ: 431165972) და საქართველოს განვითარების ფონდმა 2016 წელს დაარსეს შპს ლოპოტა ინვესტმენტი (ს/ნ: 431176808), რომელმაც დაარსა შპს ლოპოტა (ს/ნ: 431165240). 2025 წელს რეორგანიზაციის შედეგად მოხდა შპს ლოპოტას (ს/ნ: 431165240), შპს ლოპოტა ტურს სერვისის (ს/ნ: 431165972) და შპს ლოპოტა ინვესტმენტის (ს/ნ: 431176808), შერწყმა შპს ლოპოტასთან (ს/ნ: 431176817). შერწყმის შედეგად ფუნქციონირება გააგრძელა - შპს „ლოპოტამ“ (ს/ნ: 431176817) - რომელიც აღნიშნული ობლიგაციების ემიტენტია.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, 2024 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით მთლიანი კაპიტალი გაიზარდა 1,564 ათასი ლარით, რაც გამოწვეულია გაუნაწილებელი მოგების ზრდით, კომპანიას 2025 წლის განმავლობაში დივიდენდი არ გაუნაწილება.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მთლიანი კაპიტალი შეადგენს 36,918 ათას ლარს და 2023 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაზრდილია 3,463 ათასი ლარით, აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია გაუნაწილებელი მოგების ზრდით, კომპანიას 2024 წლის განმავლობაში დივიდენდი არ გაუნაწილება.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მთლიანი კაპიტალი შეადგენს 33,455 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით გაზრდილია 323 ათასი ლარით, აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია გაუნაწილებელი მოგების ზრდით, კომპანიას 2023 წლის განმავლობაში დივიდენდი არ გაუნაწილება.

**საკუთარი კაპიტალის ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება**

	საწესდებო კაპიტალი*	გაუნაწილებელი მოგება	სხვა რეზერვები	სულ
<b>31 დეკემბერი 2022</b>	<b>24,989</b>	<b>4,535</b>	<b>3,608</b>	<b>33,132</b>
წლის სრული შემოსავალი	-	323	-	323
<b>31 დეკემბერი 2023</b>	<b>24,989</b>	<b>4,859</b>	<b>3,608</b>	<b>33,455</b>
წლის სრული შემოსავალი	-	4,664	-	4,664
<b>30 სექტემბერი 2024</b>	<b>24,989</b>	<b>9,522</b>	<b>3,608</b>	<b>38,119</b>
<b>31 დეკემბერი 2023</b>	<b>24,989</b>	<b>4,859</b>	<b>3,608</b>	<b>33,455</b>
წლის სრული შემოსავალი	-	3,463	-	3,463
<b>31 დეკემბერი 2024</b>	<b>24,989</b>	<b>8,321</b>	<b>3,608</b>	<b>36,918</b>
წლის სრული შემოსავალი	-	1,564	-	1,564
<b>30 სექტემბერი 2025</b>	<b>24,989</b>	<b>9,885</b>	<b>3,608</b>	<b>38,482</b>

\* „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას/ჯგუფს არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ საწესდებო კაპიტალთან დაკავშირებული რისკი - 1.17

**ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება**

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2024	30 სექტემბერი 2024	30 სექტემბერი 2025
(ათასი ლარი)	აუდიტი- რებული	აუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>				
მოგება დაბეგვრამდე	323	3,463	4,664	1,564
კორექტირებები:	-	-	-	-
ცვტა და ამორტიზაცია	5,084	5,783	4,994	5,486
ფინანსური ხარჯი	6,081	5,427	5,349	10,052
ფინანსური შემოსავალი	-	(171)	(59)	(108)
ძირითადი საშუალებების გასვლიდან მიღებული (მოგება)/ზარალი, წმინდა	11	(11)	(32)	(194)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი	108	114	13	(61)
ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან მიღებული მოგება	-	-	-	-
გადახდილი ავანსების გაუფასურების კომპენსაცია	-	-	-	-

საიჯარო გადასახდელთან დაკავშირებული კოვიდ-19

შეღავათი

	-	-	-	-
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე</b>	<b>11,608</b>	<b>14,606</b>	<b>14,928</b>	<b>16,738</b>
მარაგების შემცირება/(ზრდა)	(1,781)	1,608	1,552	(159)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შემცირება/(ზრდა)	(354)	10	(537)	(312)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	118	(240)	266	1,257
საგადასახადო ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)	146	(47)	(362)	(468)
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების შემდეგ</b>	<b>9,738</b>	<b>15,937</b>	<b>15,847</b>	<b>17,056</b>
მიღებული პროცენტი	-	110	59	108
გადახდილი პროცენტი	(6,230)	(6,663)	(5,145)	(5,851)
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>	<b>3,507</b>	<b>9,385</b>	<b>10,761</b>	<b>11,313</b>
<b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>				
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(18,954)	(15,679)	(13,103)	(10,501)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა	20	160	18	128
არამატერიალური აქტივების (შეძენა)/გაყიდვა	30	(183)	263	(75)
მიღებული პროცენტი	-	-	-	-
<b>საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>	<b>(18,904)</b>	<b>(15,702)</b>	<b>(12,822)</b>	<b>(10,448)</b>
<b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>				
სესხის დაფარვა	(6,506)	(3,574)	(3,408)	(6,294)
სესხის მიღება	22,068	11,992	10,081	9,645
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	(169)	(385)	(319)	(237)
<b>საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები</b>	<b>15,393</b>	<b>8,033</b>	<b>6,353</b>	<b>3,114</b>
<b>ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/(შემცირება ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში</b>	<b>(5)</b>	<b>1,716</b>	<b>4,292</b>	<b>3,980</b>
სავალუტო კურსის ცვლილების ეფექტი ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	303	192	192	1,788
სავალუტო კურსის ცვლილების ეფექტი ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(106)	(120)	(13)	61
<b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს</b>	<b>192</b>	<b>1,788</b>	<b>4,471</b>	<b>5,829</b>

**ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან**

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, 9 თვის განმავლობაში საოპერაციო შედეგებმა საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე შეადგინა 16,738 ათასი ლარი და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 12.1%-ით (1,810 ათასი ლარით). საბრუნავ კაპიტალში 2025 წლის 9 თვის განმავლობაში დაფიქსირდა ცვლილებები, კერძოდ ამ პერიოდში მარაგები გაიზარდა 159 ათასი ლარით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები გაიზარდა 312 ათასი ლარით, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები გაიზარდა 1,257 ათასი ლარით და საგადასახადო ვალდებულებები შემცირდა 468 ათასი ლარით, შედეგად, ფულადმა ნაკადებმა საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების შემდეგ შეადგინა 17,056 ათასი ლარი და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 7.6%-ით (1,210 ათასი ლარით).

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, 9 თვის განმავლობაში წმინდა ფულადმა ნაკადებმა საოპერაციო საქმიანობიდან შეადგინა 11,313 ათასი ლარი და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 5.1%-ით (553 ათასი ლარით).

2024 წლის განმავლობაში საოპერაციო შედეგებმა საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე შეადგინა 14,606 ათასი ლარი და 2023 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით გაიზარდა 25.8%-ით (2,997 ათასი ლარით). საბრუნავ კაპიტალში 2024 წლის განმავლობაში დაფიქსირდა ცვლილებები, კერძოდ მარაგები შემცირდა 1,608 ათასი ლარით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შემცირდა 10 ათასი ლარით, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები შემცირდა 240 ათასი ლარით და საგადასახადო ვალდებულებები შემცირდა 47 ათასი ლარით. შედეგად, ფულადმა ნაკადებმა საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების შემდეგ, შეადგინა 15,937 ათასი ლარი და 2023 წელთან მიმართებით გაიზარდა 63.7%-ით (6,200 ათასი ლარით).

2024 წლის განმავლობაში წმინდა ფულადმა ნაკადებმა საოპერაციო საქმიანობიდან შეადგინა 9,385 ათასი ლარი და 2023 წელთან მიმართებით გაიზარდა 167.6%-ით (5,877 ათასი ლარით).

2023 წლის განმავლობაში საოპერაციო შედეგებმა საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე შეადგინა 11,608 ათასი ლარი და 2022 წელთან მიმართებით შემცირდა 7.5%-ით (936 ათასი ლარით). საბრუნავ კაპიტალში 2023 წლის განმავლობაში დაფიქსირდა შემდეგი ცვლილებები: მარაგები გაიზარდა 1,781 ათასი ლარით, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები გაიზარდა 354 ათასი ლარით, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები გაიზარდა 118 ათასი ლარით და საგადასახადო ვალდებულებები გაიზარდა 146 ათასი ლარით. შედეგად, ფულადმა ნაკადებმა საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებების შემდეგ შეადგინა 9,738 ათასი და 2022 წელთან მიმართებით შემცირდა 23.3%-ით (2,963 ათასი ლარით).

2023 წლის განმავლობაში წმინდა ფულადმა ნაკადებმა საოპერაციო საქმიანობიდან შეადგინა 3,507 ათასი ლარი და 2022 წელთან მიმართებით შემცირდა 60.6%-ით (5,399 ათასი ლარით).

### **ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან**

საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობა მეტწილად უკავშირდება ძირითადი საშუალებების შეძენას. ინვესტირება ძირითად საშუალებებში უკავშირდება კომპანიის განითარებას და ოპერაციების გაფართოებას და აუცილებელია ამონაგების შემდგომი ზრდისთვის.

2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, 9 თვის განმავლობაში წმინდა ფულადი სახსრების გასავალი საინვესტიციო საქმიანობიდან შეადგენს (10,448) ათას ლარს და 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით შემცირდა 18.5%-ით (2,374 ათასი ლარით), აღნიშნული შემცირება უკავშირდება შეძენილი ძირითადი საშუალებების შემცირებას. ძირითადი საშუალებების შეძენა უკავშირდებოდა სასტუმრო კორპუსის, ჯაზ-კლუბის და ჩოგბურთის კორტების აშენებას.

2024 წლის განმავლობაში, წმინდა ფულადი სახსრების გასავალმა საინვესტიციო საქმიანობიდან შეადგინა (15,702) ათასი ლარი და 2023 წელთან მიმართებით შემცირდა 16.9%-ით (3,203 ათასი ლარით). აღნიშნული შემცირება უკავშირდება შეძენილი ძირითადი საშუალებების შემცირებას. ძირითადი საშუალებების შეძენა უკავშირდებოდა სასტუმრო კორპუსის, ჯაზ-კლუბის და ჩოგბურთის კორტების აშენებას.

2023 წლის განმავლობაში, წმინდა ფულადი სახსრების გასავალმა საინვესტიციო საქმიანობიდან შეადგინა (18,904) ათასი ლარი და 2022 წელთან მიმართებით გაიზარდა 64.3%-ით (7,400 ათასი ლარით). აღნიშნული ზრდა დაკავშირებულია ძირითადი საშუალებების შეძენასთან, კომპანიამ 2023 წლის განმავლობაში შეძინა 18,954 ათასი ლარის ღირებულების ძირითადი საშუალებები, რაც 2022 წელთან შედარებით 63.0%-ით (7,326 ათასი ლარით) მეტია. ძირითადი საშუალებების შეძენა უკავშირდებოდა სასტუმრო ნომრების რენოვაციას, ახალი სასტუმრო კორპუსების მშენებლობას, საკონფერენციო და გასართობი სივრცეების მოწყობას.

### **ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან**

2025 წლის 9 თვის განმავლობაში, კომპანიამ მიიღო 9,645 ათასი ლარის სესხები, დაფარა 6,294 ათასი ლარის სესხები და 237 ათასი ლარის საიჯარო ვალდებულებები, აღნიშნული სესხები კომპანიამ გამოიყენა საბრუნავი კაპიტალის და კაპიტალური დანახარჯების დასაფინანსებლად. ჯამურად, საფინანსო საქმიანობიდან მიღებულმა წმინდა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა 3,114 ათასი ლარი, რაც 2024 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით 51.0%-ით (3,239 ათასი ლარით) ნაკლებია.

2024 წლის განმავლობაში, კომპანიამ მიიღო 11,992 ათასი ლარის სესხები, დაფარა 3,574 ათასი ლარის სესხები და 385 ათასი ლარის საიჯარო ვალდებულებები, აღნიშნული სესხები კომპანიამ გამოიყენა საბრუნავი კაპიტალის და კაპიტალური დანახარჯების დასაფინანსებლად. ჯამურად, საფინანსო საქმიანობიდან მიღებულმა წმინდა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა 8,033 ათასი ლარი, რაც 2023 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით 47.8%-ით (7,360 ათასი ლარით) ნაკლებია.

2023 წლის განმავლობაში, კომპანიამ მიიღო 22,068 ათასი ლარის სესხები, დაფარა 6,506 ათასი ლარის სესხები და 169 ათასი ლარის საიჯარო ვალდებულებები, აღნიშნული სესხები კომპანიამ გამოიყენა საბრუნავი კაპიტალის და კაპიტალური დანახარჯების დასაფინანსებლად. ჯამურად, საფინანსო საქმიანობიდან მიღებულმა წმინდა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა 15,393 ათასი ლარი, რაც 2022 წლის ანალოგიურ პერიოდთან მიმართებით 465.5%-ით (12,671 ათასი ლარით) მეტია.

### ფინანსური რისკების მართვა

კომპანიის საქმიანობისთვის რისკი თანდაყოლილი მოვლენაა, თუმცა მისი მართვა შესაძლებელია რეგულარული ღონისძიებებით, როგორცაა რისკების გამოვლენა, შეფასება და ყოველდღიური მონიტორინგი, რის შედეგადაც დგინდება რისკების ლიმიტი და იქმნება კონტროლის მექანიზმები.

კომპანია, თავისი საქმიანობის მანძილზე დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი
- საპროცენტო რისკი
- სავალუტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი

### საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების დაუფარავობის შემთხვევაში. კომპანიის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. კომპანიის საკრედიტო რისკი, ძირითადად განპირობებულია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებიდან და ფული და ფულის ეკვივალენტებიდან (გარდა ნაღდი ფულისა).

კომპანია საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს დებიტორული დავალიანების დაფარვის კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. კომპანია საკრედიტო რისკების მართვას ახორციელებს მომხმარებლებთან საავანსო ანგარიშსწორების სისტემის დანერგვით. საკრედიტო რისკის სამართავად კომპანია ასევე აკონტროლებს ვადაგადაცილების სტატუსს. განიხილავს მომხმარებელი იურიდიული პირია თუ ფიზიკური. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს (გარდა ნაღდი ფულისა).

დებიტორების რაოდენობიდან გამომდინარე, 2024 და 2023 წლების საანგარიშგებო წლისთვის დებიტორული დავალიანების ხანდაზმულობის ანალიზი კომპანიამ გააკეთა ინდივიდუალურად. კომპანიამ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ინდივიდუალურად შეაფასა დებიტორების გაუფასურების ნიშნები, რის შედეგადაც საკრედიტო ზარალების არსებითი მოცულობა არ გამოვლენილა, ამიტომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი არ შეუქმნია.

### ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს სესხების გასტუმრება და სხვა ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის ხელმძღვანელობა ახორციელებს სისტემატურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელიც წარმოადგენს აქტივებისა და ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილს.

კომპანია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით და განსაზღვრავს სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს.

ლიკვიდურობის ანალიზი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წლამდე	1-5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
<b>ფინანსური ვალდებულებები</b>				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,900	-	-	1,900
მიღებული სესხები	11,610	51,364	65,757	128,731
საიჯარო ვალდებულებები	40	159	1,479	1,677
<b>ფინანსური ვალდებულებები, სულ</b>	<b>13,549</b>	<b>51,523</b>	<b>67,236</b>	<b>132,308</b>

ლიკვიდურობის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წლამდე	1-5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
<b>ფინანსური ვალდებულებები</b>				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,076	-	-	2,076
მიღებული სესხები	12,721	59,171	28,560	100,452
საიჯარო ვალდებულებები	347	1,016	1,518	2,882
<b>ფინანსური ვალდებულებები, სულ</b>	<b>15,144</b>	<b>60,188</b>	<b>30,079</b>	<b>105,410</b>

კომპანიის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მას გააჩნია საკმარისი ლიკვიდობა რომ შეასრულოს მიმდინარე ვალდებულებები.

### სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი განისაზღვრება როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება მერყევი იქნება სავალუტო კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას გააჩნია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარკვეული ოპერაციები. კომპანია არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის. უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

(ათასი ლარი)	ლარი	დოლარი	ევრო	31 დეკემბერი 2024
<b>ფინანსური აქტივები</b>				
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	577	-	-	577
ფული და ფულის ეკვივალენტები	866	18	904	1,788
<b>ფინანსური აქტივები, სულ</b>	<b>1,443</b>	<b>18</b>	<b>904</b>	<b>2,365</b>
<b>ფინანსური ვალდებულებები</b>				
მიღებული სესხები	10,742	16,843	52,513	80,098
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,864	-	-	1,864
საიჯარო ვალდებულებები	319	-	996	1,316

<b>ფინანსური ვალდებულებები, სულ</b>	<b>12,925</b>	<b>16,843</b>	<b>53,510</b>	<b>83,278</b>
<b>წმინდა სავალუტო პოზიცია</b>	<b>(11,482)</b>	<b>(16,825)</b>	<b>(52,606)</b>	

<i>(ათასი ლარი)</i>	<b>ლარი</b>	<b>დოლარი</b>	<b>ევრო</b>	<b>31 დეკემბერი 2023</b>
<b>ფინანსური აქტივები</b>				
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	771	-	-	771
ფული და ფულის ეკვივალენტები	188	4	-	192
<b>ფინანსური აქტივები, სულ</b>	<b>959</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>963</b>

<b>ფინანსური ვალდებულებები</b>				
მიღებული სესხები	11,373	16,649	43,357	71,379
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,005	21	155	2,182
საიჯარო ვალდებულებები	320	-	801	1,121
<b>ფინანსური ვალდებულებები, სულ</b>	<b>13,698</b>	<b>16,670</b>	<b>44,314</b>	<b>74,682</b>

<b>წმინდა სავალუტო პოზიცია</b>	<b>(12,739)</b>	<b>(16,666)</b>	<b>(44,314)</b>	
--------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	--

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის მგრძობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძობელობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ. მგრძობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატულ დაუფარავ ფულად მუხლებს და აკორექტირებს მათ გადაფასებას პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით.

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების ეფექტი შემდეგია

<i>(ათასი ლარი)</i>	<b>ლარი/დოლარი 20%</b>	<b>ლარი/დოლარი - 20%</b>	<b>ლარი/ევრო 20%</b>	<b>ლარი/ევრო -20%</b>
მოგება/(ზარალი)	(3,365)	3,365	(10,521)	10,521

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების ეფექტი შემდეგია

<i>(ათასი ლარი)</i>	<b>ლარი/დოლარი 20%</b>	<b>ლარი/დოლარი - 20%</b>	<b>ლარი/ევრო 20%</b>	<b>ლარი/ევრო -20%</b>
მოგება/(ზარალი)	(3,333)	3,333	(8,863)	8,863

### საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. კომპანია დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხები.

ქვემოთ წარმოდგენილი მგრძობელობის ანალიზი ჩატარდა 2024 და 2023 წლის საანგარიშგებო პერიოდების ბოლოსთვის. ანალიზი მომზადდა იმის დაშვებით, რომ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის დაუფარავი ვალდებულების თანხა მთელი წლის განმავლობაში დაუფარავი იყო. 100 საბაზისო ერთეულის გაზრდა (100 საბაზისო ერთეული შეესაბამება 1 პროცენტთან ცვლილებას) ან შემცირება ხდება საპროცენტო განაკვეთის რისკის შიდა ანგარიშგებისას უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობისთვის და წარმოადგენს ხელმძღვანელობის მიერ საპროცენტო განაკვეთების შესაძლო ცვლილების შეფასებას, გონივრულობის ფარგლებში:

	31 დეკემბერი 2023		31 დეკემბერი 2024	
	პროცენტის ზრდა 1%-ით	პროცენტის შემცირება 1%-ით	პროცენტის ზრდა 1%-ით	პროცენტის შემცირება 1%-ით
მოგება/(ზარალი)	(714)	714	801	(801)

ზემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს ერთი ცვლადის ცვლილებას იმ დაშვებით, რომ სხვა ცვლადები დარჩება უცვლელი.

**კაპიტალიზაცია და დავალიანება**

ქვემოთ ცხრილში წარმოდგენილია ინფორმაცია „კომპანიის“ კაპიტალიზაციისა და დავალიანების შესახებ 2025 წლის 31 დეკემბრის, 2025 წლის 30 სექტემბრის, 2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

(ათასი ლარი)	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2025	30 სექტემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ობლიგაციების ეფექტი*					
	არააუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული	არააუდიტი- რებული	აუდიტი- რებული	აუდიტი- რებული
<b>დავალიანება</b>					
მიღებული სესხები	87,413	87,413	87,568	80,098	71,379
საიჯარო ვალდებულებები	1,101	1,101	1,201	1,316	1,121
<b>სულ დავალიანება</b>	<b>88,514</b>	<b>88,514</b>	<b>88,769</b>	<b>81,414</b>	<b>72,500</b>
<b>საკუთარი კაპიტალი</b>					
საწესდებო კაპიტალი**		24,989	24,989	24,989	24,989
გაუნაწილებელი მოგება		5,617	9,885	8,321	4,859
სხვა რეზერვები		3,608	3,608	3,608	3,608
<b>სულ საკუთარი კაპიტალი</b>		<b>34,214</b>	<b>38,482</b>	<b>36,918</b>	<b>33,455</b>
<b>სულ კაპიტალიზაცია და დავალიანება</b>		<b>122,728</b>	<b>127,251</b>	<b>118,332</b>	<b>105,956</b>
<b>გარე საბალანსო ვალდებულებები***</b>		11	6	211	678

\*ობლიგაციების ეფექტი

\*\*„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას/ჯგუფს არ აქვს შექმნილი „საწესდებო კაპიტალი“, რომელიც აღნიშნულ კანონში განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ექვივალენტური ტერმინია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, საწესდებო კაპიტალის მუხლში მითითებული თანხა წარმოადგენს „დამატებით შენატანს კაპიტალში“ და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ საწესდებო კაპიტალთან დაკავშირებული რისკი - 1.17

\*\*\*გარე საბალანსო ვალდებულებები მოიცავს გაცემულ გარანტიებს, აღნიშნული გარანტიები არ მიემართება სესხებს, (2023-24 წლებში არსებული გარანტიები წარმოდგენილია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსგან შესყიდულ მიწაზე, 2025 წლის განმავლობაში წარმოდგენილი გარანტიები არის ავანსის გარანტია გაცემული სსიპ ახალგაზრდობის სააგენტოზე. (პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის კომპანიას გარე საბალანსო ვალდებულებები არ გააჩნია)

**დავალიანება**

„კომპანია“ თავისი საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში აქტიურად იყენებს საკრედიტო ინსტრუმენტებს კაპიტალური დანახარჯების დასაფინანსებლად, საბრუნავი კაპიტალისა და ლიკვიდურობის სამართავად. მოამგალ პერიოდებში „კომპანია“ გააგრძელებს საკუთარი საოპერაციო საქმიანობის შედეგად მიღებული ფულადი სახსრებისა და საკრედიტო ინსტრუმენტების გამოყენებას თავისი საქმიანობის დასაფინანსებლად.

ემიტენტის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

გამსესხებელი	ვალუტა	პროცენტი	საწყისი თარიღი	საბოლოო თარიღი	გადახდის გრაფიკი*	ძირითადი თანხა	დარიცხული პროცენტი	უზრუნველყოფა (კი/არა)
სს თიბისი ბანკი	EUR	8.6%	04/02/202	04/02/2036	არასტანდარტული , სეზონური	29,225	41	კი
სს თიბისი ბანკი	GEL	TIBR+3.3%	04/02/202	04/02/2036	არასტანდარტული , სეზონური	2,694	5	კი
სს თიბისი ბანკი	USD	9.7%	04/10/202	04/02/2036	არასტანდარტული , სეზონური	15,289	24	კი

სს თიბისი ბანკი	EUR	7.0%	05/23/202	4	03/31/2033	არასტანდარტული , სეზონური	19,732	23	კი
სს თიბისი ბანკი	GEL	TIBR 3M+3.3%	05/23/202	4	03/31/2033	არასტანდარტული , სეზონური	7,347	14	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	8.5%	06/17/202	4	06/17/2036	არასტანდარტული , სეზონური	3,108	4	კი
სს თიბისი ბანკი*	EUR	8.5%	11/26/202	4	11/25/2033	არასტანდარტული , სეზონური	9,958	14	კი
სს თიბისი ლიზინგი	GEL							58	
<b>სულ მიღებული სესხები</b>							<b>87,354</b>	<b>183</b>	

არასტანდარტული, სეზონური გრაფიკი გულისხმობს სესხის ძირითადი თანხის გადახდას მხოლოდ აპრილიდან-ოქტომბრამდე პერიოდში, დანარჩენ პერიოდებში კი კომპანია ფარავს მხოლოდ პროცენტის გადასახადს.

**ემიტენტის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა 2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით:**

გამსესხებელი	ვალუტა	პროცენტი	საწყისი თარიღი	საბოლოო თარიღი	გადახდის გრაფიკი	ძირითად ი თანხა	დარიცხული პროცენტი	უზრუნველყო ფა (კი/არა)
სს თიბისი ბანკი	EUR	8.6%	04/02/2024	04/02/2036	არასტანდარტული , სეზონური	29,310	11	კი
სს თიბისი ბანკი	GEL	TIBR+3.3%	04/02/2024	04/02/2036	არასტანდარტული , სეზონური	2,700	1	კი
სს თიბისი ბანკი	USD	9.7%	04/10/2024	04/02/2036	არასტანდარტული , სეზონური	15,407	6	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	7.0%	05/23/2024	03/31/2033	არასტანდარტული , სეზონური	19,734	6	კი
სს თიბისი ბანკი	GEL	TIBR 3M+3.3%	05/23/2024	03/31/2033	არასტანდარტული , სეზონური	7,348	4	კი
სს თიბისი ბანკი*	EUR	8.5%	06/17/2024	06/17/2036	არასტანდარტული , სეზონური	3,108	1	კი
სს თიბისი ბანკი*	EUR	8.5%	11/26/2024	11/25/2033	არასტანდარტული , სეზონური	9,844	4	კი
სს თიბისი ლიზინგი							85	
<b>სულ მიღებული სესხები</b>						<b>87,451</b>	<b>117</b>	

არასტანდარტული, სეზონური გრაფიკი გულისხმობს სესხის ძირითადი თანხის გადახდას მხოლოდ აპრილიდან-ოქტომბრამდე პერიოდში, დანარჩენ პერიოდებში კი კომპანია ფარავს მხოლოდ პროცენტის გადასახადს.

**ემიტენტის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:**

გამსესხებელი	ვალ უტა	პროცენტი	საწყისი თარიღი	საბოლოო თარიღი	გადახდის გრაფიკი	ძირითად ი თანხა	დარიცხული პროცენტი	უზრუნველყო ფა (კი/არა)
სს თიბისი ბანკი	EUR	8.6%	04/02/2024	04/02/2036	არასტანდარტული, სეზონური	28,509	41	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	7.0%	05/23/2024	03/31/2033	არასტანდარტული, სეზონური	19,635	19	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	8.5%	06/17/2024	06/17/2036	არასტანდარტული, სეზონური	2,692	4	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	8.5%	11/26/2024	11/25/2033	არასტანდარტული, სეზონური	1,678	2	კი
სს თიბისი ბანკი	GEL	TIBR+3.3%	04/02/2024	04/02/2036	არასტანდარტული, სეზონური	2,824	6	კი
სს თიბისი ბანკი	GEL	TIBR 3M+3.3%	05/23/2024	03/31/2033	არასტანდარტული, სეზონური	7,800	12	კი

სს თიბისი ბანკი	USD	9.7%	04/10/2024	04/02/2036	არასტანდარტული, სეზონური	16,756	29	კი
სს თიბისი ლიზინგი							90	
<b>სულ</b>						<b>79,894</b>	<b>204</b>	

არასტანდარტული, სეზონური გრაფიკი გულისხმობს სესხის ძირი თანხის გადახდას მხოლოდ აპრილიდან-ოქტომბრამდე პერიოდში, დანარჩენ პერიოდებში კი კომპანია ფარავს მხოლოდ პროცენტის გადასახადს.

**ემიტენტის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:**

გამსესხებელი	ვალუტა	პროცენტი	საწყისი თარიღი	საბოლოო თარიღი	გადახდის გრაფიკი	ძირითადი თანხა	დარიცხული პროცენტი	უზრუნველყოფა (კი/არა)
სს თიბისი ბანკი	EUR	7.5%	11/21/2019	10/25/2028	არასტანდარტული, სეზონური	607	1	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	7.5%	02/06/2020	10/04/2030	არასტანდარტული, სეზონური	4,294	3	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	7.5%	02/26/2020	10/04/2030	არასტანდარტული, სეზონური	15,296	13	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	7.5%	05/19/2020	10/25/2028	არასტანდარტული, სეზონური	166	0	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	7.5%	10/28/2020	10/27/2035	არასტანდარტული, სეზონური	4,642	4	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	7.5%	12/30/2020	10/25/2028	არასტანდარტული, სეზონური	506	1	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	7.5%	06/09/2021	09/25/2030	არასტანდარტული, სეზონური	774	1	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	7.5%	12/03/2021	09/26/2028	არასტანდარტული, სეზონური	2,709	2	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	7.5%	02/18/2022	01/25/2034	არასტანდარტული, სეზონური	1,105	1	კი
სს თიბისი ბანკი	EUR	7.5%	01/10/2023	12/29/2031	არასტანდარტული, სეზონური	13,260	8	კი
სს თიბისი ბანკი	GEL	12.1%	11/18/2022	11/17/2029	არასტანდარტული, სეზონური	2,911	10	კი
სს თიბისი ბანკი	GEL	11.8%	12/30/2022	12/29/2031	არასტანდარტული, სეზონური	7,791	9	კი
სს თიბისი ბანკი	GEL	11.8%	12/27/2023	10/27/2024	არასტანდარტული, სეზონური	600	1	კი
სს თიბისი ბანკი	USD	9.3%	11/22/2019	10/25/2028	არასტანდარტული, სეზონური	615	1	კი
სს თიბისი ბანკი	USD	9.3%	02/26/2020	10/04/2030	არასტანდარტული, სეზონური	15,586	26	კი
სს თიბისი ბანკი	USD	9.3%	12/30/2020	10/25/2028	არასტანდარტული, სეზონური	448	1	კი
<b>სულ</b>						<b>71,310</b>	<b>69</b>	

არასტანდარტული, სეზონური გრაფიკი გულისხმობს სესხის ძირი თანხის გადახდას მხოლოდ აპრილიდან-ოქტომბრამდე პერიოდში, დანარჩენ პერიოდებში კი კომპანია ფარავს მხოლოდ პროცენტის გადასახადს.

**EBRD-სგან მიღებული სესხები 2025 წლის 30 ნოემბრის, 2025 წლის 30 სექტემბრის, 2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:**

(ათასი ლარი)	31 დეკემბერი 2025	30 სექტემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
EBRD-სგან მიღებული სესხები	13,388	13,541	13,718	-
სინდიცირებული სესხი ბაზისბანკთან	4,475	4,496	4,890	-

თიბისი ბანკისგან მიღებული სესხების ნაწილი დასინდიცირებულია ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკთან (EBRD). აღნიშნულ სესხებზე კომპანიას განსაზღვრული აქვს კოვენანტები, რომლებიც მიმოხილულია სექციაში „ფინანსური და არაფინანსური კოვენანტები“. აღნიშნული სესხები არის გათვალისწინებული ემიტენტის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლაში.

### უზრუნველყოფა

კომპანიის სესხები უზრუნველყოფილია არსებული და სამომავლო ძირითადი საშუალებებით, არამატერიალური აქტივებითა და მარაგებით. ცხრილში წარმოდგენილია კონსოლიდირებული აქტივების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც წარმოადგენდნენ „კომპანიის“ სესხების უზრუნველყოფას:

**ინფორმაცია კომპანიის აქტივების უზრუნველყოფის შესახებ:**

აქტივის ტიპი	უზრუნველყოფის მოცულობა 30 სექტ 2025 მდგომარეობით (ათასი ლარი)	უზრუნველყოფის მოცულობა 30 ნოემბ. 2025 მდგომარეობით (ათასი ლარი)
ძირითადი საშუალებები	119,272	119,401
<b>სულ</b>	<b>119,272</b>	<b>119,401</b>

ემისიის საშუალებით მოზიდული სახსრებით საბანკო ვალდებულებების რეფინანსირების შემდეგ არ მოხდება უზრუნველყოფის გამოთავისუფლება, რადგან კომპანიის უძრავი ქონების დიდი ნაწილი არის ერთ საკადასტრო კოდზე და ბანკები

აღსანიშნავია, რომ ემიტენტის რეორგანიზაციამდე მიღებული სესხების უზრუნველყოფას წარმოადგენდა შპს „ლოპოტას“ წილები, ასევე ჯგუფის დაკავშირებული საწარმოების - შპს „ლოპოტა ტურ სერვისი“, შპს „ლოპოტა ინვესტმენტის“ წილები. ასევე, შპს „ლოპოტა ტურ სერვისის“ სავაჭრო ფართი, შპს „ლოპოტას“ საოფისე ფართი, სასოფლო-სამეურნეო ფართი, სავაჭრო ფართი, ძირითადი საშუალებები, საწარმოო ფართი. ასევე, გიორგი მაისურაძის სამართალ მემკვიდრეების (ეკატერინე ბატიაშვილი, ელენე და ანა მაისურაძე) და მიხეილ ნაცვლიშვილის წილები შპს „ლოპოტა ინვესტმენტში“. ასევე, უზრუნველყოფის საგანს წარმოადგენდა არსებული და სამომავლოდ შესაძენი არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.

რეორგანიზაციის შემდეგ მიღებული სესხების უზრუნველყოფას წარმოადგენს შპს „ლოპოტას“ წილები და შპს „ლოპოტას“ საკუთრებაში არსებული საოფისე ფართი, სასოფლო-სამეურნეო ფართი, სავაჭრო ფართი, ძირითადი საშუალებები, საწარმოო ფართი. ასევე, უზრუნველყოფის საგანს წარმოადგენს არსებული და სამომავლოდ შესაძენი არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.

### ფინანსური და არაფინანსური კოვენანტები:

**ბანკისგან მიღებულ სესხებზე ფინანსური კოვენანტები:**

(ათასი ლარი)	2025	კოვენანტი 2024	2023	კოვენანტის შესრულება (კი/არა)		
				2025 (დეკ; სექ; ივნ; მარ)	2024 (დეკ; ივნ)	2023 (დეკ; ივნ)
Debt/EBITDA	<= 6.5x	<= 6.5x	<= 6.5x	(კი, კი, კი, n/a)	(არა, კი)	(კი, კი)
Opex/Sales	<= 60%	<= 60%	<= 60%	(კი, კი, კი, n/a)	(კი, კი)	(კი, კი)
DSCR (P&L Based)	>= 1.2x	>= 1.2x	>= 1.2x	(არა, არა, კი, n/a)	(კი, კი)	(არა, კი)
DSCR (CFADS)	>= 1.2x	>= 1.2x	>= 1.2x	(არა, კი, არა, n/a)	(არა, არა)	(არა, არა)
ICR	>= 2.0x	>= 2.0x	>= 2.0x	(კი, არა, არა, n/a)	(არა, არა)	(არა, კი)
DSCR*	>= 1.1x	>= 1.1x	n.a	(არა, კი, არა, კი)	n.a	n.a
Net Debt/EBITDA*	<= 6.5x	<= 6.5x	n.a	(კი, კი, არა, კი)	n.a	n.a

\*აღნიშნული წარმოადგენს EBRD-თან გაფორმებული ხელშეკრულების კოვენანტებს, რომელთა დაცვის ვალდებულება ემიტენტს აქვს მუდმივად, ხოლო მონიტორინგი ხდება ყოველ კვარტალურად, დანარჩენი კოვენანტების მონიტორინგი ხდება ყოველი საანგარიშგებო წლის ივნისში და დეკემბერში.

(ათასი ლარი)	31	30	30 ივნისი	31 მარტი	31	30 ივნისი	31 დეკემბერი	30 ივნისი
	დეკემბერი	სექტემბერი			დეკემბერი			
	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2023	2023
<b>კოვენანტის შესრულება</b>								
Debt/EBITDA	6.14x	5.92x	6.06x	n.a	6.75x	5.35x	6.19x	5.17x
Opex/Sales	28%	35%	30%	n.a	35%	26%	31%	27%
DSCR (P&L Based)	1.04x*	1.03x	1.27x	n.a	1.20x	1.26x	0.90x	1.36x
DSCR (CFADS)	1.07x*	1.20x	0.96x	n.a	1.18x	1.05x	1.02x	1.12x
ICR	2.02x	1.82x**	1.56x	n.a	1.77x	1.94x	1.83x	2.71x
DSCR	1.04x*	1.13x	1.00x	1.17x	n.a	n.a	n.a	n.a
Net Debt/EBITDA	5.5x	4.90x	6.70x	6.24x	n.a	n.a	n.a	n.a

\*2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დარღვეული აქვს (DSCR P&L Based, DSCR (CFADS) და DSCR) კოვენანტები, პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის კომპანიას მოპოვებული აქვს პატიების წერილი.

\*\*2025 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, კომპანიას დარღვეული აქვს ICR კოვენანტი. ვინაიდან კომპანიამ აღნიშნული კოვენანტი შეასრულა 31 დეკემბრის მდგომარეობით, პატიების წერილი არ მიუღია (თუ კომპანია მომდევნო პერიოდში აკმაყოფილებს კოვენანტს, წარსულ პერიოდზე კოვენანტის დარღვევა არ წარმოადგენს დეფოლტის საფუძველს და არ აძლევს კრედიტორს შესაბამისი ტრიგერის გააქტიურების უფლებას), ხოლო იმ კოვენანტებზე რომლებიც 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ისევ დარღვეულია, კომპანიას პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის მოპოვებული აქვს პატიების წერილი.

**ფინანსური კოვენანტების დათვლის მეთოდოლოგია:\***

- Debt/EBITDA** - კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები გაყოფილი EBITDA-ზე;
- Opex/Sales** - კომპანიის საოპერაციო ხარჯების (ცვლად ხარჯებს პლუს ფიქსირებული ხარჯები) შეფარდება კომპანიის ამონაგებთან;
- DSCR (P&L Based)** – (EBITDA მინუს Maintenance Capex (or FF&E Reserve) მინუს დივიდენდი მინუს მოგების გადასახადი) შეფარდებული (გრძელვადიან სესხებზე გადასახდელი ძირი და პროცენტი, პლუს მოკლევადიან სესხებზე გადასახდელი პროცენტი, პლუს ლიზინგი);
- DSCR (CFADS)** – (EBITDA მინუს ცვლილება საბრუნავ კაპიტალში მინუს Maintenance Capex (or FF&E Reserve) მინუს დივიდენდი მინუს მოგების გადასახადი) შეფარდებული (გრძელვადიან სესხებზე გადასახდელი ძირი და პროცენტი, პლუს მოკლევადიან სესხებზე გადასახდელი პროცენტი, პლუს ლიზინგი);
- ICR** – (EBITDA მინუს Maintenance Capex (Or FF&E Reserve) შეფარდებული კომპანიის მიერ პერიოდის მანძილზე გადასახდელ საპროცენტო ხარჯებთან;
- Net Debt/EBITDA** - კომპანიის წმინდა ფინანსური ვალდებულებები გაყოფილი EBITDA-ზე;
- DSCR** - ჯამური ფულადი ნაკადები გაყოფილი შესაბამის პერიოდში გადასახდელ ვალდებულებებზე. ფულადი ნაკადები დაითვლება შემდეგნაირად: წმინდა მოგება გადასახადის შემდეგ, დამატებული გადახდილი პროცენტები, დამატებული არაფულადი ხარჯები და დამატებული/გამოკლებული საბრუნავი კაპიტალის ცვლილება

*\*ზანკი ყველა ფინანსურ კოვენანტს ითვლის კომპანიის კონსოლიდირებულ მენეჯერულ ფინანსებზე დაყრდნობით. ვალდებულებებში გათვალისწინებულია სესხის როგორც ათვისებული ასევე ასათვისებელი ნაწილი.*

## ბანკისგან მიღებულ სესხებზე არაფინანსური კოვენანტები:

- › **ბიზნესის შენარჩუნება და უწყვეტობა:** მსესხებელი ვალდებულია შეინარჩუნოს თავისი კორპორატიული არსებობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მიიღოს და შეინარჩუნოს ყველა საჭირო ლიცენზია და ნებართვა;
- › **გარემოსა და სოციალური დაცვის უზრუნველყოფა:** მსესხებელი ვალდებულია განახორციელოს პროექტები გარემოსდაცვითი და სოციალური რეგულაციების შესაბამისად;
- › **დაზღვევა:** მსესხებელი ვალდებულია შეინარჩუნოს ზარალის, ზიანისა და პასუხისმგებლობის დაზღვევა, იმ ფორმით და იმ სადაზღვევო კომპანიებთან, რომლებიც დამაკმაყოფილებელია ბანკისთვის;
- › **ბუღალტრული აღრიცხვა:** მსესხებელი ვალდებულია:
  - (i) აწარმოოს IFRS-ის შესაბამისი აღრიცხვიანობა, რომელიც ობიექტურად ასახავს მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციებს;
  - (ii) კომპანიის აუდიტორად შეინარჩუნოს დამოუკიდებელი აუდიტორი;
- › **უზრუნველყოფა:** მსესხებელი ვალდებულია:
  - (i) შექმნას, სრულყოს, შეინარჩუნოს და საჭიროების შემთხვევაში განაახლოს უზრუნველყოფა ბანკისთვის მისაღები ფორმითა და წესით;
  - (ii) მსესხებელი ვალდებულია ნებისმიერ დროს უზრუნველყოს რომ სესხისა და უზრუნველყოფის ღირებულების თანაფარდობა (LTV) არ აღემატებოდეს 60%-ს;
- › **დივიდენდები:** მსესხებელს ეკრძალება გასცეს დივიდენდები იმ შემთხვევაში თუ არ კმაყოფილდება სესხის მომსახურების კოფიციენტი, რომლის კალკულაციისასაც გაითვალისწინება გადახდილი დივიდენდები. აღნიშნული შეზღუდვის მიუხედავად, მსესხებელს უფლება აქვს 2024 31 დეკემბერს დასრულებული ფინანსური წლის განმავლობაში გასცეს 1.35 მლნ ლარის დივიდენდები, შემდგომ წლებში კი წლიურად 10%-ით გაზრდის შესაძლებლობით;
- › **კაპიტალური ხარჯები:** მსესხებელს ეკრძალება გასწიოს კაპიტალურ ხარჯები (გარდა იმ ხარჯებისა, რომლებიც აუცილებელია ჯგუფის ოპერაციების შენარჩუნებისთვის, რემონტისთვის ან ჩანაცვლებისთვის), თუ სრულ შესაბამისობაში არ არის სესხის მომსახურების ფინანსურ კოვენანტთან;
- › **ლიზინგი:** მსესხებელს ეკრძალება შევიდეს სალიზინგო ხელშეკრულებაში გარდა იმ შემთხვევებისა როდესაც დაცულია წმინდა ლევერიჯის კოვენანტი;
- › **ვალდებულებები:** მსესხებელს ეკრძალება აიღოს ან იკისროს ფინანსური ვალდებულებები გარდა იმ შემთხვევისა როდესაც დაცულია Net Debt/EBITDA კოვენანტი 6.0x (2027 წლის 31 დეკემბრიდან 5.0x);
- › **გირავნობები:** მსესხებელი არ შექმნის და არ დაუშვებს რაიმე გირავნობის არსებობას მის რომელი აქტივზე, გარდა შემდეგი შემთხვევებისა:
  - (i) უზრუნველყოფა;
  - (ii) პირველი რიგის გირავნობა მსესხებლის ნებისმიერ აქტივზე, რომელიც წარმოადგენს უზრუნველყოფის საგანს პარალელური ბანკის ვადიანი სესხის ფარგლებში, იმ პირობით, რო მასეთი გირავნობა ნებისმიერ დროს იქნება pari passu (თანაბარი პრიორიტეტის მქონე), ბანკის პირველი რიგის გირავნობასთან, რომელიც გათვალისწინებულია უზრუნველყოფის დოკუმენტებით;
  - (iii) პირველი რიგის გირავნობა მსესხებლის ნებისმიერ აქტივზე, რომელიც წარმოადგენს უზრუნველყოფის საგანს, მსესხებლის ვალის უზრუნველსაყოფად, იმ პირობით, რომ სესხისა და უზრუნველყოფის ღირებულების თანაფარდობა (LTV) ნებისმიერ დროს არ აღემატება 60%-ს. ასეთი ნებისმიერი პირველი რიგის გირავნობა ნებისმიერ დროს იქნება pari passu ბანკის პირველი რიგის გირავნობასთან, რომელიც გათვალისწინებულია უზრუნველყოფის დოკუმენტებით;

- **გაშლილი მკლავის პრინციპი:** მსესხებელს ეკრძალება ნებისმიერი გარიგების განხორციელება პირებთან, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეს ხდება ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, სტანდარტული კომერციული პირობებით და გაშლილი მკლავის პრინციპით;
- **მესამე მხარის ჩართულობა:** მსესხებელს ეკრძალება ისეთი ხელშეკრულების გაფორმება, რომლის შედეგადაც:
  - (i) მისი შემოსავლები ან მოგება შეიძლება გაზიარებულ იქნეს მესამე პირებთან;
  - (ii) ან მათი ბიზნესი და ოპერაციები იმართებოდეს მესამე პირის მიერ;
- **ინვესტიციები:** მსესხებელს ეკრძალება შვილობილი კომპანიის შექმნა ან ყოლა (გარდა არსებული შვილობილი კომპანიისა), ასევე ნებისმიერი სახის მსგავსი ტიპის ინვესტიციის განხორციელება;
- **ბიზნესის და კაპიტალის ცვლილება:**
  - (i) მსესხებელს ეკრძალება საკუთარი ბიზნესის ან ოპერაციების ბუნების შეცვლა;
  - (ii) მსესხებელს ეკრძალება საკუთარი კაპიტალის ცვლილება (გარდა გაზრდისა), მათ შორის საწესდებო კაპიტალის შეცვლა;
- **აქტივების გაყიდვა:** მსესხებელს ეკრძალება გაყიდოს, გადასცეს ან სხვაგვარად განკარგოს საკუთარი აქტივები;
- **შერწყმა:** მსესხებელს ეკრძალება განახორციელოს ან დაუშვას შერწყმა, კონსოლიდაცია ან რეორგანიზაცია;
- **თაღლითობა და კორუფცია:** მსესხებელს ეკრძალება და ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ მისი ოფიცრები, დირექტორები, უფლებამოსილი თანამშრომლები, აფილირებული პირები, აგენტები ან წარმომადგენლები არ ჩაერთვებიან აკრძალულ ქმედებებში;

**კოვენანტების დარღვევის შესახებ ინფორმაცია:**

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არღვევდა ფინანსური ინსტიტუტებიდან მიღებული სესხების გარკვეულ შეზღუდვებს - აღნიშნული სესხების ღირებულება შეადგენდა 87,479 ათას ლარს.

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია არღვევდა ფინანსური ინსტიტუტებიდან მიღებული სესხების გარკვეულ შეზღუდვებს. აღნიშნული სესხების ღირებულებას შეადგენდა 66,290 ათას ლარს და 71,379 ათას ლარს, შესაბამისად.

„ემიტენტს“ 2025 წლის 31 დეკემბრის, 2024 წლის 31 დეკემბრის, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიღებული აქვს პატიების წერილები კოვენანტების დარღვევაზე, რომლის მიხედვითაც ბანკებმა არ ითხოვეს დარღვეულ პერიოდზე სესხების ვადაზე ადრე დაფარვა. მიღებული პატიების წერილიდან გამომდინარე, კომპანიის სესხები ბალანსზე გრძელვადიან ვალდებულებებშია წარმოდგენილი.

**„ემიტენტის“ განცხადებები**

ემიტენტის განცხადებით გარდა ობლიგაციებით მოზიდული წმინდა სახსრებისა, რომელთაც გამოიყენებს სასესხო ვალდებულებების ნაწილობრივი რეფინანსირებისთვის, დამატებით გეგმავს 6 მილიონი აშშ დოლარის საბანკო სესხის მოზიდვას, რათა დააფინანსოს Lopota Event Hall-ის პროექტი, რომელიც ჯერ არქიტექტორული პროექტირების ეტაპზეა, ამის გარდა, , პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის არსებული ინფორმაციით კომპანიას არ გააჩნია დაზუსტებული ინფორმაცია ან/და შეფასება სხვა სამომავლო დაფინანსების საჭიროებასთან დაკავშირებით.

**მარეგულირებელი გარემო**  
**მარეგულირებელი კანონმდებლობის აღწერა**

**ზოგადი მიმოხილვა**

შპს „ლოპოტა“ („ლოპოტა“ ან „კომპანია“) ქართული სასტუმროებისა და რეზორტული ტიპის დასასვენებელი კომპლექსების ბაზარზე თავდაპირველად შემოვიდა 2008 წელს განსხვავებული იურიდიული კომპანიის სახით, 7 ნომრიანი სასტუმროს ოპერირებით, ხოლო მოგვიანებით სივრცეს შეემატა სასტუმროს ახალი შენობები. 2016 წლიდან, არსებული იურიდიული ფორმით, კახეთში, ლოპოტას ტბის გარშემო ამჟამად 16 კორპუსი დგას სტანდარტული, ნახევრად ლუქსი და ლუქსი, ჯამში 311 ნომრით. ლოპოტა რეზორტის დასასვენებელ კომპლექსს შეუძლია უმასპინძლოს ასობით სტუმარს. „ლოპოტა“ ექვევს ზოგადი საკანონმდებლო მოთხოვნების, მათ შორის, მომხმარებელთა უფლებების დაცვის, შრომითი რეგულაციების და „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესების ქვეშ, რომელიც ქვემოთ იქნება განხილული.

**ძირითადი მარეგულირებელი წესების (არასრული) ჩამონათვალი**

1. საქართველოს ორგანული კანონი „შრომის კოდექსი“;
2. საქართველოს კანონი „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“;
3. კანონი „დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების ფლობის შესახებ“;
4. საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“;
5. „მომხმარებელთა უფლებების დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
6. საქართველოს კანონი „კონკურენციის შესახებ“;
7. საქართველოს ორგანული კანონი „შრომის უსაფრთხოების შესახებ“;
8. საქართველოს კანონი „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დავმაყოფილების შესახებ“

**ანგარიშვალდებულ საწარმოსთან დაკავშირებული მოთხოვნები**

„ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად „ლოპოტა“ წარმოადგენს ფასიანი ქაღალდების ემიტენტ ანგარიშვალდებულ საწარმოს. საქართველოს ეროვნული ბანკი ანგარიშვალდებულ საწარმოს უდგენს ინფორმაციისა და წლიური ანგარიშგების წარდგენის მოთხოვნებს.

**შეთავაზების გაკეთება**

„ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ კანონში საჯარო შეთავაზებად განისაზღვრება ისეთი წინადადება, რომელიც ემიტენტის სახელით ფასიანი ქაღალდების პირდაპირ ან არაპირდაპირ გაყიდვას ეხება და რომელიც წარედგინება არა ნაკლებ 100 პირს, ან წინასწარ განუსაზღვრელი რაოდენობის პირთა ჯგუფს. საჯარო შეთავაზებისთვის განკუთვნილი ფასიანი ქაღალდების ემისიის პროსპექტის დასამტკიცებლად ემიტენტი სავალდებულოდ მიმართავს საქართველოს ეროვნულ ბანკს.

საჯარო ფასიანი ქაღალდები საქართველოში უნდა გამოიშვას და აღირიცხოს დემატერიალიზებულ ფორმაში, ცენტრალური დეპოზიტარის სისტემაში.

„დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების ფლობის შესახებ“ კანონის თანახმად, დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების მიღება და გადაცემა ხდება ანგარიშის მფლობელის ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე არსებული დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების დაკრედიტებით ან დადებულებით.

ანგარიშის მწარმოებელს შეუძლია დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდები ფლობდეს როგორც საკუთარი, ისე მესამე პირის სასარგებლოდ, ცენტრალურ დეპოზიტარში გახსნილ ანგარიშებზე პირდაპირ ან სხვა ანგარიშის მწარმოებლების მეშვეობით, არაპირდაპირ.

ემიტენტი ვალდებულია დემატერიალიზებულ ფასიან ქაღალდზე დივიდენდის, პროცენტისა და ძირითადი თანხის გადახდის მიზნით შესაბამისი თანხა ხელმისაწვდომი გახადოს წინასწარ განსაზღვრულ საბანკო ანგარიშზე. მას შემდეგ, რაც მითითებული თანხა ხელმისაწვდომი გახდება, ემიტენტი თავისუფლდება შესაბამისი ვალდებულებისგან, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ყადაღის ან სხვა ვალდებულების უზრუნველყოფის ღონისძიების გამო აღნიშნული თანხის გამოყენება შეუძლებელი გახდება.

## კორპორაციული მმართველობა, ანგარიშგება და ინფორმაციის საჯაროობა

საქართველოს ეროვნული ბანკი ადგენს საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტის კორპორაციული მართვისა და ანგარიშგების წარმოების განსხვავებულ ან/და დამატებით მოთხოვნებს.

კორპორაციული მმართველობისა და აღნიშნულ პროცესში გამჭვირვალობის უზრუნველყოფის ფარგლებში, „კომპანია“ ვალდებულია სამეთვალყურეო საბჭოში შექმნას აუდიტის კომიტეტი, რომელმაც უნდა გააკონტროლოს ემიტენტის ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობა, უზრუნველყოს შიდა კონტროლის სისტემის ეფექტიანობა და შიდა აუდიტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დამოუკიდებლობა და წარმართოს აუდიტორთან ურთიერთობა. ამასთან ანგარიშვალდებული საწარმოს აქციონერს უფლება აქვს, მიიღოს ინფორმაცია ანგარიშვალდებული საწარმოს დირექტორების ან დირექტორთა საბჭოს წევრებისა და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების მიერ საწარმოდან მიღებული ხელფასისა და სხვა შემოსავლების შესახებ.

ანგარიშგების ვალდებულების ფარგლებში, „კომპანია“ ვალდებულია მოამზადოს, საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს და გამოაქვეყნოს წლიური და ნახევარწლიური ანგარიში, რომელიც რელევანტურ საანგარიშო პერიოდში უნდა მოიცავდეს - აუდიტორის მიერ დადასტურებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, მმართველობის ანგარიშგებას და პასუხისმგებელი პირების განცხადებას ანგარიშგებების შინაარსის სისწორესა და სისრულეზე.

„კომპანია“ გეგმავს, რომ შუალედურ ანგარიშგებას წარადგენს ემისიიდან 3 სამუშაო დღის განმავლობაში.

### კონკურენციის არამართლზომიერი შეზღუდვის ამკრძალავი რეგულაციები

თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის არამართლზომიერი შეზღუდვისგან დაცვის პრინციპების დაცვაზე ზედამხედველობას ახორციელებს საქართველოს კონკურენციისა და მომხმარებლის დაცვის სააგენტო („კონკურენციის სააგენტო“) და საქართველოს ეროვნული ბანკი „კონკურენციის შესახებ“ საქართველოს კანონის („კონკურენციის შესახებ კანონი“) საფუძველზე.

„კონკურენციის შესახებ კანონის“ ძირითად მიზანს წარმოადგენს, მათ შორის, ეკონომიკური აგენტების საქმიანობაში თანასწორუფლებიანობის პრინციპების დაცვა, ბაზარზე ეკონომიკური აგენტის თავისუფალი დაშვებისთვის სათანადო პირობების შექმნის უზრუნველყოფა, „კომპანიის“ მიერ კონკურენციის არამართლზომიერი შეზღუდვის დაუშვებლობა, კერძოდ, დომინანტური მდგომარეობის ბოროტად გამოყენების, კონკურენციის შემზღუდველი ხელშეკრულების, გადაწყვეტილებისა და შეთანხმებული ქმედების აკრძალვა და იმ კონცენტრაციის დაუშვებლობა, რომელიც არსებითად ზღუდავს ეფექტიან კონკურენციას.

კონკურენციის შესახებ კანონი „კონკურენციის“ სააგენტოს ანიჭებს უფლებამოსილებას საჭიროების შემთხვევაში შეაფასოს „კომპანიის“ (ან „კომპანიის“ და სხვა ეკონომიკური აგენტების) დომინანტური მდგომარეობა ბაზარზე და, აღნიშნულის დადგენის შემთხვევაში, კრძალავს დომინანტური მდგომარეობის ბოროტად გამოყენებას.

„კონკურენციის სააგენტოს“ უფლებამოსილებებში ასევე შედის „კომპანიის“ მიერ სხვა ეკონომიკურ აგენტებთან ისეთი შეთანხმების დადების შეფასება, რამაც შეიძლება პირდაპირ ან არაპირდაპირ შეზღუდოს ბაზარზე კონკურენცია. აღნიშნულის მიზნებისთვის, კონკურენციის შეზღუდვა შეიძლება გულისხმობდეს არასამართლიანი ფასის ან სხვა სავაჭრო პირობების პირდაპირ ან არაპირდაპირ დადგენას, წარმოების, ბაზრის ან ტექნოლოგიური განვითარების მომხმარებლის ინტერესების საზიანოდ შეზღუდვას, ბაზრების ან მიწოდების წყაროების მომხმარებლის, ტერიტორიული ან სხვა ნიშნით განაწილებას და გარიგების დასაღებად მხარისთვის ისეთი დამატებითი პირობების დადგენას/ვალდებულების დაკისრებას, რომელსაც გარიგების საგანთან საგნობრივი და კომერციული კავშირი არ აქვს.

„კონკურენციის სააგენტო“ უფლებამოსილია მითითებული წესის დარღვევის შემთხვევაში „კომპანიას“ დააკისროს ჯარიმა, რომლის ოდენობაც არ აღემატება წინა ფინანსური წლის განმავლობაში „კომპანიის“ ერთობლივი შემოსავლის 5%-ს.

## **შრომითი რეგულაციები**

„ლოპოტა“ როგორც დამსაქმებელი ასევე ექცევა შრომის შესახებ კანონმდებლობის რიგი რეგულაციების ქვეშ. საქართველოს ორგანული კანონი საქართველოს შრომის კოდექსი („**შრომის კოდექსი**“) დამსაქმებელს უწესებს მოთხოვნებს, რომელიც სავალდებულოდ შესასრულებელია. შრომითი კანონმდებლობის დაცვას ზედამხედველობას უწევს შრომის ინსპექციის სამსახური, რომელიც ქვემოთ მითითებული მინიმალური ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში უფლებამოსილია გაუწიოს მონიტორინგი სამუშაო პირობებს და, საჭიროების შემთხვევაში, დააწესოს შესაბამისი სანქციები ადმინისტრაციული სახდელის დაკისრების სახით.

## **შრომითი ურთიერთობის ვადა და სამუშაო საათები**

იმ შემთხვევაში თუ შრომითი ურთიერთობა მხარეთა შორის გაგრძელდება 1 თვეზე მეტი ვადით, „შრომის კოდექსი“ დამსაქმებელს ავალდებულებს შრომითი ხელშეკრულების წერილობითი ფორმით გაფორმებას. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების ვადა 30 თვეზე მეტია, მიიჩნევა, რომ მხარეთა შორის გაფორმებულია უვადო შრომითი ხელშეკრულება. „ლოპოტა“, როგორც დამსაქმებელი უფლებამოსილია დასაქმებულს დაუწესოს გამოსაცდელი ვადა ერთჯერადად, მაქსიმუმ 6 თვის განმავლობაში. შრომის კოდექსი ასევე უშვებს არა ანაზღაურებად სტაჟირებასაც. „შრომის კოდექსით“ დაწესებული მაქსიმალური სამუშაო დრო წარმოადგენს 40 საათს, ხოლო სამუშაო დღეებს/ცვლებს შორის დასაქმებულის უწყვეტი დასვენების ხანგრძლივობა არ უნდა იყოს 12 საათზე ნაკლები.

„შრომის კოდექსი“ ასევე უშვებს ზეგანაკვეთური სამუშაოს შესაძლებლობასაც. ზეგანაკვეთური სამუშაო ანაზღაურდება შრომის ანაზღაურების საათობრივი განაკვეთის გაზრდილი ოდენობით, რომელზეც დამსაქმებელი და დასაქმებული შეთანხმდებიან ინდივიდუალურად.

კოდექსი ასევე განსაზღვრავს მძიმე, მავნე ან საშიშპირობებიან სამუშაო პირობებში დასაქმებული პირების სამუშაო დროებს. ასეთ შემთხვევაში დასაქმებული პირისათვის 24 საათის განმავლობაში ღამის სამუშაოზე მაქსიმალური სამუშაო დრო არ უნდა აღემატებოდეს 8 საათს.

## **შვებულება**

დასაქმებულს ასევე აქვს საკანონმდებლო მინიმუმით დადგენილი ანაზღაურებადი შვებულება - წელიწადში 24 სამუშაო დღე, და ანაზღაურებადი შვებულება - 15 კალენდარული დღე და დამატებითი ანაზღაურებადი შვებულება - წელიწადში 10 კალენდარული დღე.

## **შრომითი ურთიერთობის შეჩერება/შეწყვეტა**

„შრომის კოდექსი“ ასევე არეგულირებს შრომითი ურთიერთობის შეჩერებას და შეწყვეტას. ასეთი საფუძვლებია, *მათ შორის*, გაფიცვა, ლოკაუტი, შვებულება ან/და პროფესიული გადამზადება. შრომითი ურთიერთობის შეწყვეტა შესაძლებელია განხორციელდეს, მათ შორის, მხარეთა წერილობითი შეთანხმების, შრომითი ხელშეკრულების ვადის გასვლის, დასაქმებულის კვალიფიკაციის სამუშაოსთან შეუსაბამობის საფუძვლით. რიგ შემთხვევებში კი დასაქმებული ვალდებულია 1 თვით ადრე გააფრთხილოს დასაქმებული შრომითი ურთიერთობის შეწყვეტასთან დაკავშირებით.

## **შრომის უსაფრთხოება**

შრომის უსაფრთხოებას შრომის კოდექსთან ერთად არეგულირებს საქართველოს ორგანული კანონი „შრომის უსაფრთხოების შესახებ“; კანონის მიზანია იმ ძირითადი მოთხოვნებისა და პრევენციული ღონისძიებების ზოგადი პრინციპების განსაზღვრა, რომლებიც უკავშირდება სამუშაო ადგილზე შრომის უსაფრთხოების საკითხებს, არსებულ და მოსალოდნელ საფრთხეებს, უბედური შემთხვევებისა და პროფესიული დაავადებების თავიდან აცილებას, დასაქმებულთა სწავლებას, მათთვის ინფორმაციის მიწოდებასა და კონსულტაციის გაწევას და შრომის უსაფრთხოებისა და ჯანმრთელობის დაცვის საკითხებში დასაქმებულთა თანაბარ მონაწილეობას.

„კომპანია“ ვალდებულია დასაქმებულს გონივრულ ვადაში მიაწოდოს მის ხელთ არსებული სრული, ობიექტური და გასაგები ინფორმაცია ყველა ფაქტორის შესახებ, რომლებიც მოქმედებს დასაქმებულის სიცოცხლეზე და ჯანმრთელობაზე ან ბუნებრივი გარემოს უსაფრთხოებაზე. კანონმდებლობა „კომპანიას“ ავალდებულებს საკუთარი

ხარჯებით დასაქმებულის უბედური შემთხვევის დაზღვევით უზრუნველყოფა (ასეთი საფრთხის არსებობის შემთხვევაში), საჭიროების შემთხვევაში დაიქირაოს შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტი და აწარმოოს შრომის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული რიგი პოლიტიკებისა.

სსიპ „შრომის ინსპექციის სამსახური“ საკუთარი ინიციატივის ან/და განცხადების საფუძველზე ამოწმებს დამსაქმებელს, მოქმედ სამუშაო რეგულაციებსა და გარემოს. შრომის ინსპექციის სამსახური, იმ შემთხვევაში, თუ დაადგენს კანონმდებლობასთან შეუსაბამობას, უფლებამოსილია აიძულოს დამსაქმებელი განახორციელოს რიგი მოქმედებებისა, რომელიც ადადგენს დასაქმებულის სამართლებრივ მდგომარეობას.

### **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების მართვის წესები**

საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“, „კომპანიის“ წესდებასთან ერთად, განსაზღვრავს კომპანიის ძირითად სამეწარმეო მარეგულირებელ ჩარჩოს. კანონი აწესრიგებს „კომპანიის“ საქმიანობასთან დაკავშირებულ საკითხებს და ლიკვიდაციის წესებს.

„კომპანია“ სავალდებულოდ რეგისტრირებულია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ („საჯარო რეესტრი“). თავდაპირველ რეგისტრაციასთან ერთად, სავალდებულოა, აგრეთვე, მეწარმის რეგისტრირებულ მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების/გაუქმების რეგისტრაცია. „საჯარო რეესტრში“ მითითებული ინფორმაცია საჯაროა და პრეზუმფციულად ითვლება, რომ უტყუარი და სრულია.

„კომპანიის“ პარტნიორები საზოგადოებას საკუთრებაში მათ ქონებას გადასცემენ შენატანის სახით, რომელიც შეიძლება იყოს როგორც ფულადი, ასევე მატერიალური ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. „მეწარმეთა შესახებ“ კანონი ასევე აწესებს დივიდენდის გაცემის აკრძალვაზე შეზღუდვას. კანონმდებლობა სამეწარმეო საზოგადოებისთვის ასევე ითვალისწინებს გარდაქმნის (ერთი სამართლებრივი ფორმიდან მეორე სამეწარმეო ფორმად გარდაქმნა), შერწყმას და გაყოფას.

კანონმდებლობა ასევე აწესრიგებს სამეწარმეო საზოგადოების დაშლის, ლიკვიდაციისა და რეგისტრაციის გაუქმების საკითხებს. „კომპანიის“ დაშლა შეიძლება განხორციელდეს, *მათ შორის*, პარტნიორთა გადაწყვეტილების და სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება, რომ სახეზეა მნიშვნელოვანი საფუძველი, რომელიც კანონით განისაზღვრება 2 ძირითად შემთხვევად, კერძოდ, თუ ერთ-ერთმა პარტნიორმა განზრახ ან უხეში გაუფრთხილებლობით დაარღვია კანონით ან წესდებით მისთვის დაკისრებული არსებითი მოვალეობა, ან თუ პარტნიორი მოვალეობას ვედარ ასრულებს და სამეწარმეო საზოგადოების მიზანი ვედარ მიიღწევა. დაშლის შემდგომი ეტაპია საზოგადოების ლიკვიდაცია. აღნიშნულ ეტაპზე პროცესში ერთგებიან საწარმოს ლიკვიდატორები, რომელიც შეიძლება იყოს როგორც ხელმძღვანელი, ასევე ნებისმიერი სხვა პირი. ამასთან, პროცესში აუცილებელია, რომ განხორციელდეს კრედიტორების შეტყობინება ლიკვიდაციის შესახებ. ლიკვიდაციის პროცესი სრულდება საზოგადოების ქონების სრულად განაწილების შემდეგ. საბოლოო ეტაპზე ლიკვიდატორები მიმართავენ საჯარო რეესტრს ლიკვიდაციის რეგისტრაციის მოთხოვნით.

### **გადახდისუუნარობის შესახებ კანონმდებლობა**

„კომპანიის“ გადახდისუუნარობის საკითხებს (გარდა ინდივიდუალური მეწარმისა) აწესრიგებს საქართველოს კანონი „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“. გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების დაწყების საფუძველს წარმოადგენს მოვალის გადახდისუუნარობა ან მოსალოდნელი გადახდისუუნარობა. საქმის წარმოება შეიძლება განხორციელდეს რეაბილიტაციის ან გაკოტრების რეჟიმით. პროცესში სავალდებულოა გადახდისუუნარობის პრაქტიკოსის მონაწილეობა. „კომპანიის“ პასუხისმგებლობა გადახდისუუნარობის პროცესში მოიცავს მთელ ქონებას, რომელიც მას ეკუთვნის გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობის მომენტისთვის, გარდა პირობადებული საკუთრების ობიექტისა ან ლიზინგის საგნისა.

გადახდისუუნარობის საქმის წარმოებისას დგება კრედიტორთა რეესტრი, ასევე საქმის წარმოების დაწყების პარალელურად ამოქმედდება მორატორიუმი, რომელიც გულისხმობს, *მათ შორის*, მოვალის ქონების წინააღმდეგ მიმდინარე იძულებითი აღსრულების ღონისძიებების, აღსრულების უზრუნველყოფის ღონისძიებებისა და ჯარიმების და საურავების დარიცხვა/გადახდის შეჩერებას. დაუშვებელია დივიდენდის განაწილება, რეორგანიზაციის ან

ლიკვიდაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, ახალი ვალდებულებების აღება, პირგასამტეხლოს დარიცხვა და გადახდა.

გადახდისუუნარობის საქმის წარმოება შესაძლოა დასრულდეს რეგულირებული შეთანხმების დადებით, რომელიც ფორმდება მოვალესა და კრედიტორ(ებ)ს შორის, რომლის ფარგლებშიც თითოეული კრედიტორი მინიმუმ იმდენს მიიღებს, რამდენსაც მოვალის გაკოტრებისას მიიღებდა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კრედიტორი რეგულირებული შეთანხმების ფარგლებში სხვაგვარ დაკმაყოფილებაზე თანახმაა. რეგულირებული შეთანხმების გაფორმებით ნარჩუნდება მოვალე, როგორც მოქმედი საწარმო და არ იწყება საწარმოს ლიკვიდაციის პროცესი.

იმ შემთხვევაში, თუ გადახდისუუნარობის საქმეში მოთხოვნილი იქნება რეაბილიტაცია, საქმის წარმოების ფარგლებში დაიწყება რეაბილიტაციის გეგმის დამტკიცება, რომლის ძირითად მიზანს წარმოადგენს საწარმოს მოქმედების შენარჩუნებასთან ერთად კრედიტორული მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილება და იმაზე უკეთესი შედეგის მიღწევა, ვიდრე ეს შესაძლებელი იქნებოდა მოვალის გაკოტრებისას. რეაბილიტაციის რეჟიმში მოვალის საქმიანობასა და ქონებას მართავს მართვაში მყოფი მოვალე, ზოგიერთ შემთხვევაში რეაბილიტაციის ზედამხედველის მეთვალყურეობის ქვეშ.

იმ შემთხვევაში, თუ გადახდისუუნარობის საქმეში მოთხოვნილი იქნება გაკოტრება, საქმის წარმოების ფარგლებში რეალიზდება „კომპანიის“ მთელი ქონება, რომელიც მას ეკუთვნის გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობის მომენტისთვის. გაკოტრების რეჟიმის გახსნისას ინიშნება გაკოტრების მმართველი, რომელიც უფლებამოსილია ქონების რეალიზაცია კანონმდებლობით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით, ერთიანი კომპლექსის სახით, ან ნაწილ-ნაწილ.

### **მომხმარებელთა უფლებები**

საქართველოს კანონი „მომხმარებლის უფლებების დაცვის შესახებ“ განსაზღვრავს იმ მომხმარებლების უფლებების დაცვის ზოგად პრინციპებს, რომელიც სამართლებრივ ურთიერთობას ამყარებს მოვაჭრესთან მისი საქონლის ან მომსახურების პირადი მოხმარების მიზნით გამოსაყენებლად. „ლოპოტა“ ვალდებულია სრულ შესაბამისობაში იყოს დაწესებულ მოთხოვნებთან.

### **ინფორმაციის მიწოდება**

კანონმდებლობა „კომპანიას“ ავალდებულებს მომხმარებლისათვის საქართველოს სახელმწიფო ენაზე, მკაფიოდ და გასაგებად მიაწოდოს შემდეგი სახის ინფორმაცია: ინფორმაცია საქონლის ან მომსახურების დასახელების, მწარმოებლისა და საქონლის ან მომსახურების შესაბამისი არსებითი მახასიათებლების შესახებ, ინფორმაცია მოვაჭრის ვინაობის (სახელწოდების), მისამართის და საკონტაქტო ინფორმაციის შესახებ, ინფორმაცია საქონლის შეცვლის, შეკეთებისა და ტექნიკური მომსახურების ობიექტის დასახელების შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), ინფორმაცია გადახდის, საქონლის ან მომსახურების მიწოდებისა და ვალდებულების შესრულების პირობების შესახებ და ინფორმაცია მოვაჭრის მიერ მომხმარებლის მოთხოვნის განხილვის წესის თაობაზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), და ინფორმაცია ხელშეკრულებაზე უარის თქმის პირობების შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

„კომპანია“ ასევე ვალდებულია უზრუნველყოს საქონელზე ან მომსახურებაზე გასაყიდი ფასისა და ერთეულის ფასის მკაფიო და გასაგები ფორმით მითითება. ასეთი მითითება აუცილებელი არ არის, თუ საქონელი მომსახურების ნაწილია. მოვაჭრეს ეკრძალება, საგადახდო ინსტრუმენტის გამოყენებისთვის მომხმარებელს იმაზე მეტი საფასური გადაახდევინოს, ვიდრე თვითონ იხდის.

### **სტანდარტული პირობები**

კანონმდებლობა ითვალისწინებს სტანდარტული პირობების არსებობას, თუმცა კრძალავს რიგი დებულებების გათვალისწინებას. ასეთი პირობებია, *მათ შორის*, დებულება, რომელიც მომხმარებელს ავალდებულებს, შეასრულოს ხელშეკრულების პირობა მაშინ, როდესაც მოვაჭრის მიერ ვალდებულების შესრულება მხოლოდ მის ნებაზე დამოკიდებული პირობის დადგომით არის განპირობებული; დებულება, რომელიც მოვაჭრეს ათავისუფლებს ვალდებულებისგან, მომხმარებელს თავისი ვალდებულების შესასრულებლად დამატებითი ვადა განუსაზღვროს; ან

დებულება, რომელიც მოვაჭრეს უფლებას ანიჭებს, ცალმხრივად თქვას უარი ხელშეკრულებაზე მაშინ, როდესაც მომხმარებელს არ ეძლევა ასეთივე უფლებით სარგებლობის შესაძლებლობა.

### **მომხმარებელთა უფლებების დამცველი ორგანო**

„მომხმარებლის უფლებების დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის დარღვევის შესახებ მომხმარებელი უფლებამოსილია მიმართოს კონკურენციის სააგენტოს. ასეთი განცხადების წარდგენის შემთხვევაში კონკურენციის სააგენტომ შესაძლებელია დაიწიოს საქმის წარმოება, და „კომპანიის“ წინააღმდეგ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში მოითხოვს დარღვეული უფლების აღდგენას ან/და მოვაჭრის მიერ აკრძალული ქმედების შეწყვეტას.

## **მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი**

### **კომპანიაში არსებული კორპორატიული მართვის სტანდარტის მოკლე აღწერა**

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

ემიტენტის შეფასებით, იგი პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, „ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისთვის კორპორაციული მართვის კოდექსთან“ შესაბამისობაშია, სამეთვალყურეო საბჭო აკმაყოფილებს დამოუკიდებელი წევრების რაოდენობის და დამოუკიდებელი თავჯდომარის კრიტერიუმს. სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 5 წევრისგან, რომელთაგან 2 არის დამოუკიდებელი წევრი. კომპანიაში ფუნქციონირებს აუდიტის კომიტეტი, რომელსაც თავმჯდომარეობას უწევს დამოუკიდებელი წევრი, ასევე კოდექსის მოთხოვნებთან შესაბამისობით.

საზოგადოების მმართველობის ორგანოებია საერთო კრება, სამეთვალყურეო საბჭო და ხელმძღვანელი ორგანო. მართვის უმაღლესი ორგანოა კომპანიის პარტნიორთა საერთო კრება. სამეთვალყურეო საბჭო და ხელმძღვანელი ორგანოები, ისევე როგორც მათი წევრები, ახორციელებენ საქმიანობას და იღებენ გადაწყვეტილებებს მხოლოდ კანონით ან/და ამ წესდებით დადგენილ კომპეტენციის ფარგლებში. კომპანიის წესდებაში გამიჯნულია კორპორატიული მართვის სამივე რგლოს უფლებამოსილებები.

- › **პარტნიორთა საერთო კრება** - გადაწყვეტილებას იღებს პრინციპულ საკითხებზე, როგორცაა საზოგადოების ქონების პარტნიორთა შორის განაწილება, საზოგადოების წესდების ცვლილება, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების თანამდებობაზე დანიშვნა, ხელმძღვანელი ორგანოს/პირის დამტკიცება, საზოგადოების რეორგანიზაცია/დაშლა და სხვა.
- › **სამეთვალყურეო საბჭო** - ზედამხედველობას უწევს დირექტორის საქმიანობას, განსაზღვრავს საზოგადოების პოლიტიკას და საქმიანობის მიმართულებებს, ამტკიცებს საზოგადოების დირექტორის მიერ წარმოდგენილ ბიზნეს გეგმას, საბჭოს თანხმობით ხდება საზოგადოების გარე აუდიტის არჩევა და საწარმოს ორგანიზაციული სტრუქტურის, მათ შორის ფუნქციებისა და პასუხისმგებლობების განსაზღვრა. კომპანიაში ასევე მოქმედებს სამეთვალყურეო საბჭოს ქვე-კომიტეტი - აუდიტის კომიტეტი.
- › **დირექტორი** - დირექტორს აქვს ხელმძღვანელობისა და წარმომადგენლობის უფლება, ვალდებულია იმოქმედოს საზოგადოების პარტნიორებისა და სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილების შესაბამისად, წესდებით და კანონმდებლობით განსაზღვრული საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში.

### **საერთო კრება (პარტნიორთა კრება)**

საზოგადოების პარტნიორთა საერთო კრების მოწვევის წესი განისაზღვრება „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად. პარტნიორთა საერთო კრებაში მონაწილეობის უფლება აქვს საზოგადოების ყველა პარტნიორს, გარდა კანონით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა.

პარტნიორთა საერთო კრების გადაწყვეტილება ნამდვილია თუ იგი აკმაყოფილებს საქართველოს კანონმდებლობით და ამ წესდებით დადგენილ პარტნიორთა საერთო კრების მოწვევისა და ჩატარების წესს.

პარტნიორთა საერთო კრების მიერ გადაწყვეტილება მიღებულად ითვლება, თუ მას მხარს დაუჭერს კენჭისყრაში მონაწილეთა ხმების ნახევარზე მეტი, გარდა გადაწყვეტილების საზოგადოების სადამფუძნებლო შეთანხმების/წესდების ცვლილებაზე, რომელიც მიღებული უნდა იქნეს კენჭისყრაში მონაწილეთა ხმების 3/4-ის უმრავლესობით.

#### საერთო კრების უფლებამოსილებებია:

- › ფინანსური ანგარიშის დამტკიცება;
- › საზოგადოების ქონების პარტნიორთა შორის განაწილება;
- › საზოგადოების მიერ საკუთარ კაპიტალში წილის შექმნა;
- › წილებიდან ან წილების კლასებიდან გამომდინარე უფლებების ცვლილება;
- › პარტნიორის გარიცხვა საზოგადოებიდან;
- › პარტნიორის გასვლა საზოგადოებიდან;
- › სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების თანამდებობაზე დანიშვნა, მათთან ხელშეკრულებების გაფორმება და მათი თანამდებობიდან გათავისუფლება, მათი შრომის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტა;
- › ხელმძღვანელი პირის/ორგანოს ანგარიშების დამტკიცება;
- › სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების წინააღმდეგ სასამართლო პროცესის ინიცირება და მასში მონაწილეობა (მათ შორის, ამ პროცესისთვის წარმომადგენლის დანიშვნა);
- › საზოგადოების რეორგანიზაცია;
- › საზოგადოების დაშლა;
- › საზოგადოების სადამფუძნებლო შეთანხმებაში ცვლილება/წესდების ახალი რედაქციის მიღება;
- › კაპიტალის გაზრდა/შემცირება, წილების ან წილების ექვივალენტის გამოშვება;
- › მოგების განაწილების შესახებ სამეთვალყურეო საბჭოს ან დირექტორის მიერ წარდგენილი წინადადების მიღება ან უარყოფა, ხოლო როცა ეს ორგანოები ვერ იძლევიან ერთიან წინადადებას, წმინდა მოგების გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- › სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების დანიშვნა და მათი პოზიციიდან გათავისუფლება; მათთან არსებული სახელშეკრულებო პირობების განსაზღვრა;
- › დირექტორის დანიშვნა და გათავისუფლება, მასთან ხელშეკრულების დადება და ანაზღაურების პირობების განსაზღვრა;
- › დირექტორის და ხელმძღვანელი ორგანოს უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრა;
- › სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ წარდგენილი საზოგადოების წლიური ბიუჯეტის დამტკიცება;
- › ფილიალების შექმნა და გაუქმება;
- › საზოგადოების კუთვნილ აქტივების უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება (მათ შორის გირავნობა, იპოთეკა) საზოგადოების ვალდებულებების, ასევე მესამე პირთა ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად;
- › საზოგადოების მიერ მესამე პირთა ვალდებულებების უზრუნველყოფა ნებისმიერი ფორმით (თავდებობა, სოლიდარული ვალდებულება და სხვა);
- › საზოგადოების მიერ უძრავი ქონების შექმნა;
- › საზოგადოების მიერ უძრავი ქონების გასხვისება;
- › საზოგადოების მიერ ნებისმიერი ოდენობის სესხის აღება;
- › საზოგადოების მიერ ნებისმიერი ოდენობის სესხის გაცემა;
- › საზოგადოების მიერ სხვა იურიდიულ პირებში ან/და იმ ორგანიზაციებში მონაწილეობა რომლებიც არ წარმოადგენენ იურიდიულ პირებს (მაგალითად ერთობლივი საქმიანობა (აშხანაგობა));
- › ყველა გადაწყვეტილება, რომლის სცდება საზოგადოების ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებს.

#### პარტნიორების ვალდებულებები და პასუხისმგებლობებია:

- › საზოგადოების პარტნიორს უფლება აქვს შეუფერხებლად განკარგოს (მათ შორის შეუზღუდავად გაყიდოს, გადასცეს საჩუქრად, გაცვალოს, წარმოშვას მასზე ოფციონი ან დატვირთოს მესამე მხარის ნებისმიერი უფლებით) კუთვნილი წილი საზოგადოებაში. საზოგადოებაში ერთზე მეტი პარტნიორის არსებობის

შემთხვევაში, წილის ნებისმიერი ასეთი განკარგვა ხორციელდება მას შემდეგ, რაც ა) მოპოვებული იქნება დანარჩენი პარტნიორების თანხმობა ან/და ბ) დაკმაყოფილდება მსგავსი გადაწყვეტილებისათვის საზოგადოების წესდებით დადგენილი წინაპირობები. საზოგადოებაში რამდენიმე პარტნიორის არსებობის შემთხვევაში თითოეული პარტნიორი უფლებამოსილია, საზოგადოებაში არსებული მისი კუთვნილი წილი მიყიდოს ნებისმიერ პირს, მხოლოდ მას შემდეგ რაც კუთვნილი წილის მიყიდვას წერილობით შესთავაზებს დანარჩენ პარტნიორებს. პარტნიორები უფლებამოსილნი არიან შეიძინონ შეთავაზებული წილი უპირატესი შესყიდვის უფლების გათვალისწინებით.

- › გადაწყვეტილება, რომელიც ზღუდავს, კრძალავს ან/და პარტნიორების ან საზოგადოების თანხმობაზე დამოკიდებულს ხდის პარტნიორის მიერ თავისი წილის გადაცემას (გასხვისებას ან უფლებრივ დატვირთვას) ან/და ცვლილება შეაქვს მოქმედ შეზღუდვაში, აკრძალვაში ან წილის გადაცემისათვის, გასხვისებისათვის ან უფლებრივი დატვირთვისთვის საჭირო თანხმობის გაცემის წესში, მიიღება მხოლოდ ყველა იმ პარტნიორის თანხმობით, რომელსაც აღნიშნული შეზღუდვა ან აკრძალვა ეხება.
- › წილის გადაცემის შეთანხმება უნდა გაფორმდეს წერილობით და დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- › პარტნიორებს უფლება აქვთ მონაწილეობა მიიღონ საზოგადოების მართვაში ამ წესდებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად. პარტნიორს უფლება აქვს მიიღოს საზოგადოების საქმიანობასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ფინანსური თუ იურიდიული დოკუმენტაცია, მათ შორის და არა მხოლოდ წლიური ბალანსი, ფინანსური ანგარიშგება თუ აღნიშნული მონაცემების გამომწმებისათვის საჭირო პირველადი დოკუმენტაცია. გარდა ამისა პარტნიორს უფლება აქვს შეამოწმოს წლიური ბალანსის სიზუსტე პირადად (საბუღალტრო და საადრიცხო დოკუმენტაციის ინსპექტირების გზით) ან დამოუკიდებელი აუდიტორის საშუალებით. საზოგადოების ხელმძღვანელი ორგანო ვალდებულია ნებისმიერ პარტნიორს მოთხოვნისთანავე, გონივრულ ვადაში მიაწოდოს ინფორმაცია საზოგადოების საქმიანობის შესახებ და მისცეს საქმიანი დოკუმენტაციის გაცნობის შესაძლებლობა. საზოგადოების ხელმძღვანელის მხრიდან ინფორმაციის გაცემაზე უარი დასაშვებია მხოლოდ საზოგადოების არსებითი ინტერესის ხელყოფის რისკისგან დაცვის მიზნით, ან მოთხოვნილი ინფორმაცია საჯაროდ ხელმისაწვდომობის საფუძველით. საზოგადოების ხელმძღვანელის უარი ინფორმაციის გაცემაზე უნდა დასაბუთდეს წერილობით.
- › ნებადართული კაპიტალის არსებობის შემთხვევაში პარტნიორებს აქვთ საზოგადოების მიერ გამოშვებული ახალი წილების უპირატესი შესყიდვის უფლება. უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენების შეთავაზების შემთხვევაში საზოგადოებამ პარტნიორს უნდა მისცეს ამ უფლების გამოყენებისათვის გონივრული ვადა, მაგრამ არანაკლებ 14 კალენდარული დღისა. ნებადართული კაპიტალის არსებობის შემთხვევაში ახალი წილის გამოშვებისას, უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენება შეიძლება შეიზღუდოს ან გამოირიცხოს პარტნიორთა გადაწყვეტილებით, რომელიც მიიღება კენჭისყრაში მონაწილე ხმათა არანაკლებ 3/4 ის უმრავლესობით. გადაწყვეტილება შეიძლება მიღებულ იქნას მხოლოდ ხელმძღვანელი ორგანოს მოხსენების საფუძველზე, რომელშიც უნდა მიეთითოს შეზღუდვის ან გამორიცხვის გონივრული საფუძველები და დასაბუთდეს წილის გადაცემის ღირებულება.
- › “მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული პროცედურის დაცვით პარტნიორს უფლება აქვს გავიდეს საზოგადოებიდან, თუ საზოგადოების ხელმძღვანელობა ან პარტნიორთა ქმედებები მნიშვნელოვნად აზიანებს მის ინტერესებს, ან არსებობს კანონით გათვალისწინებული მნიშვნელოვანი საფუძველი.
- › ყოველ პარტნიორს საზოგადოების მოგების/ქონების განაწილების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე უფლება აქვს მიიღოს წლიური ან შუალედური დივიდენდი. დივიდენდი დგინდება საზოგადოების პარტნიორის წილის პროპორციული ოდენობით.

აქციონერთა შესახებ ინფორმაცია პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის შემდეგია:

აქციონერი	ს.ნ	წილი კაპიტალში %
ეკატერინე ბატიაშვილი	20001006199	28.33%
ელენე მაისურაძე	01008037632	28.33%
ანა მაისურაძე	01008048263	28.33%
მიხეილ ნაცვლიშვილი	20001012493	15.00%

### ეკატერინე ბატიაშვილი

ქალბატონი ეკატერინე, მას შემდეგ რაც 2008 წელს საფუძველი ჩაეყარა ლოპოტას ტბაზე სასტუმრო კომპლექსის პროექტს, აქტიურად არის ჩართული კომპანიის განვითარების პროცესში და მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვს მისი სტრატეგიული და ოპერაციული მიმართულებების ჩამოყალიბებაში. ქალბატონმა ეკატერინემ განათლება მიიღო ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში, ფილოლოგიის ფაკულტეტზე.

კომპანიები, სადაც ქალბატონი ეკატერინე მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: ქალბატონი ეკატერინე არ არის და არ ყოფილა შესაბამის პოზიციაზე ბოლო 5 წლის განმავლობაში

### ელენე მაისურაძე

ქალბატონი ელენე მაისურაძე არის სასტუმროებისა და მეღვინეობის მენეჯმენტის სფეროს პროფესიონალი, აქვს მრავალწლიანი გამოცდილება სტუმართმასპინძლობაში, სტრატეგიულ განვითარებასა და კრეატიულ მიმართულებებში. ქალბატონი ელენე 2020 წლიდან არის “ლოპოტა”-ს მმართველი პარტნიორი და ამავე დროს მართავს როგორც სასტუმროს, ისე “შატო ბუერა”-ს მეღვინეობის სტრატეგიული, კრეატიული და კონცეპტუალური განვითარების პროცესებს. 2025 წელს ის გახდა “ლოპოტა”-ს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. მას განათლება მიღებული აქვს ქართულ-ამერიკულ უნივერსიტეტში (GAU) საერთაშორისო სამართლის მიმართულებით.

კომპანიები, სადაც ქალბატონი ელენე მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს ლოპოტა ტური (ს/ნ 405037918)

### ანა მაისურაძე

ქალბატონი ანა მაისურაძე არის სასტუმროებისა და მეღვინეობის მენეჯმენტის სფეროს პროფესიონალი, აქვს მრავალწლიანი გამოცდილება სტუმართმასპინძლობაში, სტრატეგიულ განვითარებასა და კრეატიულ მიმართულებებში. ქალბატონი ანა 2020 წლიდან არის “ლოპოტა”-ს მმართველი პარტნიორი და ამავე დროს მართავს როგორც სასტუმროს, ისე “შატო ბუერა”-ს მეღვინეობის სტრატეგიული, კრეატიული და კონცეპტუალური განვითარების პროცესებს. 2025 წელს ის გახდა “ლოპოტა”-ს სამეთვალყურეო საბჭოს და შიდა აუდიტის კომიტეტის წევრი. ის არის საერთაშორისო კერამიკული სიმპოზიუმის „Birds of Paradise“ თანადამფუძნებელი. მას განათლება მიღებული აქვს სორბონის უნივერსიტეტში, თეატრალური კვლევების მიმართულებით, ასევე პარიზის Spéos-ის ფოტოგრაფიის ინსტიტუტში, პროფესიული ფოტოგრაფიის სფეროში. ფლობს Wine & Spirit Education Trust (WSET) ღვინის მიმართულებით საერთაშორისო სერთიფიკატს.

კომპანიები, სადაც ქალბატონი ანა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: ქალბატონი ანა არ არის და არ ყოფილა შესაბამის პოზიციაზე ბოლო 5 წლის განმავლობაში

### მიხეილ ნაცვლიშვილი -

ბატონ მიხეილს აქვს მრავალწლიანი გამოცდილება აგრო, სამშენებლო და ენერჯო სექტორში. ის არის ლოპოტას თანადამფუძნებელი დარსების დლიდან. აქტიურად არის ჩართული ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებაში, ტექნიკური მიმართულებით. ბატონმა მიხეილმა განათლება მიიღო თბილისის ტექნიკურ უნივერსიტეტში, საინჟინრო ფაკულტეტზე.

კომპანიები, სადაც ბატონი მიხეილი მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: ბატონი მიხეილი არ არის და არ ყოფილა შესაბამის პოზიციაზე ბოლო 5 წლის განმავლობაში

### სამეთვალყურეო საბჭო

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება სულ ხუთი წევრისაგან, საიდანაც ორი წევრი არის დამოუკიდებელი წევრი. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები აირჩევა 3 (სამი) წლის ვადით, გარდა დამოუკიდებელი წევრებისა, რომელთა არჩევაც ორი (ორი) წლის ვადით ხდება. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის უფლებამოსილების ვადა მისი ამოწურვის შემდეგ ავტომატურად გრძელდება საერთო კრების ჩატარებამდე და ამ კრებაზე ახალი წევრების არჩევამდე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები შეიძლება არჩეულ იქნენ ახალი ვადით. საერთო კრება უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს ხელახლა აირჩიოს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი მისი უფლებამოსილების ვადის ამოწურვამდე. სამეთვალყურეო საბჭოს ნებისმიერ წევრს შეუძლია ვადაზე ადრე საკუთარი ნებით დატოვოს თანამდებობა იმის გათვალისწინებით, რომ ასეთ წევრი ვალდებულია თანამდებობის დატოვებამდე ერთ თვით ადრე წერილობით შეტყობინების გზით აცნობოს საზოგადოებას თანამდებობიდან წასვლის შესახებ.

### სამეთვალყურეო საბჭოს ამოცანები და კომპეტენციები:

- › მოითხოვს ანგარიშებს დირექტორისგან საზოგადოების საქმიანობის შესახებ;
- › საგადასახადო და ფინანსური აუდიტის ჩატარებით (6.10.1. პუნქტის შესაბამისად) აკონტროლებს საზოგადოების საბუღალტრო წიგნებს და ჩანაწერებს, ნაღდ ფულს, ქონებასა და სხვა ფასიან ქაღალდებს, უფლებამოსილია დაავალოს ამ მოვალეობების განხორციელება ექსპერტებს;
- › მოიწვევს პარტნიორების რიგგარეშე საერთო კრებებს თუ ეს საჭიროდ მიჩნევა საზოგადოების ინტერებიდან გამომდინარე;
- › ამოწმებს ანგარიშებს, მოგების განაწილების წინადადებას და ინფორმაციას საწარმოს მდგომარეობის შესახებ და ამის თაობაზე საკუთარ მოსაზრებებს წარუდგენს საერთო კრებას;
- › ამზადებს საკუთარ ანგარიშს საერთო კრებისათვის წარსადგენად;
- › წარმოადგენს საზოგადოებას დირექტორის წინააღმდეგ სასამართლო პროცესში;
- › განსაზღვრავს საზოგადოების პოლიტიკას და საქმიანობის მიმართულებებს;
- › აინიცირებს დირექტორის წინააღმდეგ სასამართლო პროცესს და მონაწილეობს მასში (მათ შორის ნიშნავს ამ პროცესისთვის წარმომადგენლს);
- › აფასებს დირექტორის მიერ მომზადებული საზოგადოების წლიური ბიუჯეტის პროექტს და, მოწონების შემთხვევაში, წარუდგენს პარტნიორთა კრებას. წინააღმდეგ შემთხვევაში შეიმუშავებს ბიუჯეტის ალტერნატიული ვერსიის და პარტნიორთა კრებას წარუდგენს ორივე (როგორც დირექტორის, ისე სამეთვალყურეო საბჭოს) პროექტს დასამტკიცებლად;
- › ამზადებს საკუთარი ანგარიშის, რომელიც წარდგენილ უნდა იქნას პარტნიორთა კრებისთვის;
- › ითხოვს საზოგადოების საქმიანობასთან დაკავშირებით დირექტორისგან ანგარიშს;
- › კვარტალში ერთხელ ფინანსური ანგარიშების, მოგების განაწილებასთან დაკავშირებული შეთავაზებების და საზოგადოების მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის შემოწმება და პარტნიორთა კრებისათვის თავისი მოსაზრების წარდგენა;
- › ამტკიცებს საზოგადოების დირექტორის მიერ წარმოდგენილ ბიზნეს გეგმას;
- › ამტკიცებს დირექტორის მიერ მომზადებული ისეთ დოკუმენტს, რომელიც არსებითად უკავშირდება სამეთვალყურეო საბჭოს კომპეტენციას;
- › აკონტროლებს და ზედამხედველობას უწევს საზოგადოების დირექტორს, კერძოდ ამტკიცებს იმგვარ გარიგებებს, რომლის ღირებულებაც აღემატება 500,000.00 (ხუთასი ათასი) ლარს ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში გარდა ისეთი გარიგებებისა, რომელიც ექვემდებარება საერთო კრების მიერ დამტკიცებას წინამდებარე წესდების 5.2.20 – 5.2.25 (ჩათვლით) პუნქტის შესაბამისად;

- იმ შემთხვევაში, თუ საზოგადოება მიიღებს ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ანგარიშვალდებულებული საწარმოს სტატუსს, შეასრულებს ყველა იმ ვალდებულებას, რომელიც განისაზღვრება საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისათვის კორპორაციული მართვის კოდექსის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანებით, გარდა ისეთი ვალდებულებებისა, რომელიც წინამდებარე წესდებით ექცევა პარტიორთა საერთო კრების კომპეტენციაში (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).
- ქვემოთ ჩამოთვლილი საქმიანობების გახორციელება ნებადართულია მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობით:
- საზოგადოების გარე აუდიტის არჩევა, აუდიტის კომიტეტის მიერ წარმოდგენილი კანდიდატურის გათვალისწინებით;
- საზოგადოების აუდიტის კომიტეტის წევრების არჩევა და იმავე კომიტეტის დებულების დამტკიცება;
- დირექტორთან დაკავშირებულ პირ(ებ)თან გარიგებების დადება;
- საწარმოს ორგანიზაციული სტრუქტურის, მათ შორის ფუნქციებისა და პასუხისმგებლობების განსაზღვრა.

**მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობით შეიძლება განხორციელდეს შემდეგი საქმიანობა:**

- საზოგადოების გარე აუდიტის არჩევა, აუდიტის კომიტეტის მიერ წარმოდგენილი კანდიდატურის გათვალისწინებით;
- საზოგადოების აუდიტის კომიტეტის წევრების არჩევა და იმავე კომიტეტის დებულების დამტკიცება;
- დირექტორთან დაკავშირებულ პირ(ებ)თან გარიგებების დადება;
- საწარმოს ორგანიზაციული სტრუქტურის, მათ შორის ფუნქციებისა და პასუხისმგებლობების განსაზღვრა.

**სამეთვალყურეო საბჭოს შემადგენლობა პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის შემდეგია:**

საბჭოს წევრი	ს.ნ	პოზიცია	ხელშეკრულების დადების თარიღი	უფლებამოსილების ვადა
ანა მაისურაძე	01008048263	წევრი	12/12/2025	3 წელი
გიორგი ქევანიშვილი	01008025726	წევრი	12/12/2025	3 წელი
ელენე მაისურაძე	01008037632	წევრი	12/12/2025	3 წელი
ვალერი ჩეხერია	01017011384	თავმდჯომარე (დამოუკიდებელი წევრი)	12/12/2025	2 წელი
სოფიო ნიორაძე	01024034504	დამოუკიდებელი წევრი	12/12/2025	2 წელი

**გიორგი ქევანიშვილი**

ბატონ გიორგი ქევანიშვილს აქვს მრავალწლიანი გამოცდილება როგორც ფინანსური, ასევე აღმასრულებელი ხელმძღვანელის პოზიციებზე სასტუმრო და საცალო ვაჭრობის სექტორებში. ბატონი გიორგი „ლოპოტას“ გუნდს 2016 წელს შეუერთდა ფინანსური დირექტორის პოზიციაზე. 2020 წლიდან ის კომპანიის აღმასრულებელი დირექტორის პოზიციას იკავებს, რომლის ფარგლებშიც ხელმძღვანელობს სტრატეგიული განვითარების პროცესებსა და ინფრასტრუქტურულ პროექტებს. 2025 წელს ის გახდა „ლოპოტა“-ს სამეთვალყურეო საბჭოს და შიდა აუდიტის კომიტეტის წევრი. დამთავრებული აქვს ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ეკონომიკის ფაკულტეტი.

კომპანიები, სადაც ბატონი გიორგი მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს „ჯ&თ“ (ს/ნ 404390627), შპს „აბიეს.ჯი“ (ს/ნ 405543194), შპს „ლოპოტა დეველოპმენტ“ (ს/ნ 431179805).

**ვალერი ჩეხერია**

ბატონი ვალერი ჩეხერია არის სტუმართმასპინძლობის, სტრატეგიული კონსულტაციისა და საჯარო პოლიტიკის სფეროს გამოცდილი ლიდერი, რომელსაც აქვს მრავალწლიანი გამოცდილება როგორც კერძო სექტორში, ისე საჯარო და საერთაშორისო ორგანიზაციებში. ის არის Salt Project-ის დამფუძნებელი და აღმასრულებელი დირექტორი, რომელიც საქმიანობს საქართველოში და საერთაშორისო მასშტაბით, სპეციალიზებულია სტუმართმასპინძლობის პროექტების კონცეფციის განვითარებაში, ფინანსურ და ბიზნეს დაგეგმვაში, პროექტების მართვასა და სტრატეგიულ კონსულტირებაში. პარალელურად, არის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის მრჩეველი.

ბატონი ვალერის კარიერა მჭიდროდ უკავშირდება საქართველოს სტუმართმასპინძლობის სექტორის განვითარებას: იგი წლების განმავლობაში იკავებდა აღმასრულებელი დირექტორისა და გენერალური მენეჯერის პოზიციებს ისეთ წამყვან კომპანიებსა და ბრენდებში, როგორებიცაა Adjara Group Hospitality, Rooms Hotels, Holiday Inn Tbilisi, Fabrika Hostel და სხვა. ასევე აქვს დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარისა და წევრობის გამოცდილება როგორც ბიზნეს, ისე სოციალურ ორგანიზაციებში. 2025 წელს ის გახდა “ლოპოტა”-ს სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე. მან განათლება მიიღო კოლუმბიის უნივერსიტეტში (School of International and Public Affairs), სადაც მოიპოვა საჯარო ადმინისტრირების მაგისტრის ხარისხი. დამატებით, კოლუმბიის უნივერსიტეტის Harriman Institute-ის სერტიფიკატის ფარგლებში სპეციალიზებულია აღმოსავლეთ ევროპის, ცენტრალური ევროპის და კავკასიის პოლიტიკურ საკითხებში. ასევე, მირებული აქვს იურიდიული განათლება ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში.

კომპანიები, სადაც ბატონი ვალერი მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს „Rooms Hotel“ (ს/ნ: 404413194), შპს „Limitless“ (ს/ნ: 404986173), „ერთიანობა 2020“ (ს/ნ: 404595112), შპს „სოლთ მენეჯმენტ“ (ს/ნ: 404776925), შპს „სოლთ პროჯექტს“ (ს/ნ: 404615948), შპს „სოლთ თაბუკაშვილი“ (ს/ნ: 404797804), შპს „ლ გ ვ“ (ს/ნ: 404520112), შპს „დუერი“ (ს/ნ: 404611194), შპს „სქროლ მობილიტი“ (ს/ნ: 405631776),

## **სოფიო ნიორაძე**

ქალბატონი სოფიო ნიორაძე არის ფინანსების, სტრატეგიისა და მონაცემთა ანალიტიკის სფეროს აღმასრულებელი მენეჯერი, რომელსაც აქვს მრავალწლიანი გამოცდილება საბანკო სექტორში, კორპორატიული და საინვესტიციო ბანკინგის, რისკების მართვისა და სტრატეგიული ტრანსფორმაციის მიმართულებებში. ამჟამად ის იკავებს სს „სმარტსოფტის“ გენერალური დირექტორის მოადგილის პოზიციას, სადაც ხელმძღვანელობს ფინანსების, მონაცემთა ანალიტიკის, სტრატეგიის, შესყიდვებისა და ადმინისტრირების მიმართულებას, იქამდე, თითქმის 15 წლის განმავლობაში, იგი მუშაობდა სს „თიბისი ბანკში“, სადაც იკავებდა არაერთ ხელმძღვანელ პოზიციას, მათ შორის სტრატეგიული კორპორატიული კლიენტების დეპარტამენტის დირექტორისა და კორპორატიული, საინვესტიციო და ველს მენეჯმენტის სტრატეგიული ფინანსური დირექტორის პოზიციებს.

მისი საქმიანობა მოიცავდა სტრატეგიული კლიენტების მართვას, ფინანსური შედეგების კონტროლს, მონაცემთა ანალიტიკის განვითარებასა და McKinsey-სთან პარტნიორობით განხორციელებული კომერციული ეფექტიანობის ტრანსფორმაციის პროგრამების ხელმძღვანელობას.

2025 წელს ის გახდა “ლოპოტა”-ს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე.

ქალბატონმა სოფიომ განათლება მიიღო თბილისის თავისუფალ უნივერსიტეტში (ESM-Tbilisi), ხოლო მენეჯმენტის მიმართულებით კვალიფიკაცია გაიღრმავა IESE Business School-ის აღმასრულებელ პროგრამაში.

კომპანიები, სადაც ქალბატონი სოფიო მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს „Kids Salon“ (ს/ნ: 404933630), შპს „ბავშვთა სალონი“ (ს/ნ: 405328471), შპს „სათამაშოები“ (ს/ნ: 405328747)

## **აუდიტის კომიტეტი**

კომპანიაში, სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილებით ჩამოყალიბებულია აუდიტის კომიტეტი. აუდიტის კომიტეტი მნიშვნელოვან როლს ასრულებს კომპანიის მმართველობაზე, რისკების მართვასა და შიდა კონტროლის სისტემაზე ზედამხედველობის განხორციელებაში.

აუდიტის კომიტეტი შედგება სამეთვალყურეო საბჭოს 3 (სამი) წევრისგან, საიდანაც არანაკლებ 1 (ერთი) უნდა იყოს საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი. მის ხელმძღვანელად ინიშნება აუდიტის კომიტეტის დამოუკიდებელი წევრი.

აუდიტის კომიტეტის წევრის უფლებამოსილების ვადაა 2 (ორი) წელი. აუდიტის კომიტეტის წევრობის ვადა ყოველწლიურად გადაიხედება.

აუდიტის კომიტეტი უნდა იკრიბებოდეს წელიწადში სულ მცირე ოთხჯერ ან, თუ კომიტეტი აუცილებლად მიიჩნევს, უფრო ხშირადაც. აუდიტის კომიტეტის სხდომებს შორის დროის ინტერვალი არ უნდა აღემატებოდეს ოთხ თვეს.

**აუდიტის კომიტეტის ამოცანები და კომპეტენციები:**

- › ფინანსური ანგარიშგების შედგენის პროცესის ზედამხედველობა;
- › ხარისხის კონტროლი, რისკების მართვისა და, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური ინფორმაციის შიდა აუდიტის ეფექტიანობის უზრუნველყოფა;
- › ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განხორციელება ხარისხისა და სტანდარტთან შესაბამისობის გათვალისწინებით;
- › გარე აუდიტორების დანიშვნა და ზედამხედველობის გაწევა აუდიტორების მიერ შესრულებულ ნებისმიერ აუდიტორულ და არააუდიტორულ მომსახურებაზე;
- › სამეთვალყურეო საბჭოსთვის ინფორმაციის მიწოდება განხორციელებული აუდიტის შედეგების, ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობაზე აუდიტის გავლენის და ამ პროცესში აუდიტის კომიტეტის მონაწილეობის შესახებ;

**აუდიტის კომიტეტის შემადგენლობა პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის შემდეგია:**

კომიტეტის წევრი	ს.ნ	პოზიცია	ხელშეკრულების დადების თარიღი
გიორგი ქევანიშვილი	01008025726	წევრი	12.12.2025
ანა მაისურაძე	01008048263	წევრი	12.12.2025
სოფიო ნიორაძე	01024034504	თავმჯდომარე	12.12.2025

**ხელმძღვანელი ორგანო**

საზოგადოების ხელმძღვანელობისა და წარმომადგენლობის უფლება აქვს დირექტორს. დირექტორი ვალდებულია იმოქმედოს საზოგადოების პარტნიორების და სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილების შესაბამისად, წესდებით და კანონმდებლობით განსაზღვრული საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში.

**დირექტორის ამოცანები და კომპეტენციები:**

- › დირექტორი საზოგადოების საქმეებს უნდა გაუძღვეს კეთილსინდისიერად, იგი უნდა მოქმედებდეს იმ რწმენით, რომ ეს მოქმედება ყველაზე ხელსაყრელია საზოგადოებისათვის. თუ იგი ჯეროვნად არ შეასრულებს აღნიშნულ მოვალეობას, პასუხს აგებს საზოგადოების წინაშე წარმოშობილი ზიანისთვის პირადად, მთელი თავისი ქონებით, პირდაპირ და უშუალოდ.
- › დირექტორის ხელმძღვანელობის უფლება გულისხმობს უფლებამოსილების ფარგლებში საზოგადოების სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებას. დირექტორი უფლებამოსილია მინდობილობის გარეშე დამოუკიდებლად იმოქმედოს საზოგადოების სახელით და წარმოადგინოს საზოგადოება მესამე პირებთან ურთიერთობაში. დირექტორის ხელმძღვანელობითი და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება შესაძლებელია შეიზღუდოს მხოლოდ პარტნიორთა გადაწყვეტილებით.

**ხელმძღვანელი ორგანოს შემადგენლობა პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის შემდეგია:**

ხელმძღვანელი ორგანოს წევრი	ს.ნ	პოზიცია	უფლებამოსილების ვადა
გიორგი ქევანიშვილი	01008025726	აღმასრულებელი დირექტორი	უვადო

### დივიდენდების პოლიტიკა

კომპანიას არ აქვს განცხადებული და წერილობით გაფორმებული დივიდენდების პოლიტიკა. კომპანიის წესდებით დირექტორები ადგენენ წმინდა მოგების განაწილების წინადადებას სამეთვალყურეო საბჭოსთვის წარსადგენად. წმინდა მოგების განაწილების მოწონებულ წინადადებას სამეთვალყურეო საბჭო დასამტკიცებლად წარუდგენს საერთო კრებას.

კომპანიას დივიდენდების გაცემა შეზღუდული აქვს საბანკო სესხების კოვენანტებითა და წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული “ობლიგაციების პირობებით”.

2025 წლის 9 თვის განმავლობაში, 2024 და 2023 წლის განმავლობაში კომპანიას არ გამოუცხადებია და არ გაუცია დივიდენდები.

### თანამშრომლები

2025 წლის 30 სექტემბრის, 2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის დასაქმებულთა რაოდენობაა 529, 497 და 482 თანამშრომელი, შესაბამისად.

### ანაზღაურება და ბენეფიტები

უმაღლესი ხელმძღვანელობის და სამეთვალყურეო საბჭოს ანაზღაურებამ, ხელფასისა და სხვა სარგებლის სახით 2025 წლის 9 თვეში, 2024 და 2023 წელს შეადგინა 1,889,652 ლარი, 1,965,503 ლარი და 2,216,273 ლარი, შესაბამისად.

### ინტერესთა კონფლიქტზე განაცხადი

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

ასევე, „ემიტენტის“ 5%-ზე მეტი პირდაპირი ან არაპირდაპირი წილის მქონე პარტნიორთა, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ან/და აღმასრულებელი მენეჯმენტის წევრებს შორის არსებობს შემდეგი ტიპის ნათესაური კავშირი:

- (i) კომპანიის აქციონერი ეკატერინე ბატიაშვილი არის აქციონერების ანა მაისურაძის და ელენე მაისურაძის დედა;
- (ii) კომპანიის აქციონერები ანა მაისურაძე და ელენე მაისურაძე არიან დები;
- (iii) კომპანიის დირექტორი გიორგი ქევანიშვილი არის კომპანიის აქციონერი ელენე მაისურაძის მეუღლე;

### საჩივრის შესახებ განცხადება

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სასამართლო დავების შესახებ ინფორმაცია იხილეთ წინამდებარე პროსპექტის სექციაში „სასამართლო დავები“.

პროსპექტის შედგენის თარიღისათვის, 5%-ზე მეტი პირდაპირი ან არაპირდაპირი წილის მქონე პარტნიორთა, ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოსა და ხელმძღვანელი ორგანოს 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.

### დაკავშირებული მხარის გარიგებები

დაკავშირებული მხარეები მოიცავს მფლობელებს, საერთო მფლობელობაში არსებულ კომპანიებს. როდესაც ხდება დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობის ანალიზი, გაითვალისწინება არა მხოლოდ ურთიერთობის იურიდიული ფორმა, არამედ მისი არსი.

ჯგუფსა და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის ნაშთები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

#### ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

<i>(ათასი ლარი)</i>	2023 წელი 31 დეკემბერი	2024 წელი 31 დეკემბერი
<b>სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები</b>		
უმაღლესი ხელმძღვანელობა	58	269

ჯგუფსა და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის განხორციელებული ოპერაციები მოიცავს უმაღლესი ხელმძღვანელობის შრომის ანაზღაურებას, რომელიც 2024 და 2023 წლების 31 დეკემბერით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისთვის შეადგენს 1,965,503 ლარსა და 2,216,273 ლარს, შესაბამისად.

### სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული დოკუმენტების ჩამონათვალი

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

- კომპანიის წესდება (NAPR-ის სისტემაში განცხადების ნომერი: B25174137)
- სადამფუძნებლო შეთანხმება და კომპანიის წესდება (NAPR-ის სისტემაში განცხადების ნომერი: B25174137);
- ხელშეკრულება განთავსების აგენტსა და „ემიტენტს“ შორის;
- ხელშეკრულება კალკულაციისა და გადახდის აგენტსა და „ემიტენტს“ შორის;
- კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებები გამოქვეყნებულია ანგარიშგების პორტალზე ([reportal.ge](http://reportal.ge));

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

ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა

მნიშვნელოვანი ინფორმაცია

განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

„კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) და მიმდინარე კოეფიციენტი წარმოდგენილია ცხრილში:

	31 დეკ 2023	31 დეკ 2024	30 სექ 2024	30 სექ 2025
საბრუნავი კაპიტალი (ათასი ლარი)	(4,904)	(2,658)	470	(1,167)
მიმდინარე კოეფიციენტი	0.49 x	0.64 x	1.06x	0.89 x

„ემიტენტი“ „ობლიგაციების“ გამოშვებიდან მოზიდულ წმინდა სახსრებს გამოიყენებს სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის;

„ობლიგაციებით“ მოზიდული სახსრების მიზნობრიობის გათვალისწინებით კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი და მიმდინარე კოეფიციენტი, „ობლიგაციების“ გამოშვების შედეგად - 1.21x:

	30 სექტ 2025 პრო-ფორმა
საბრუნავი კაპიტალი (ათასი ლარი)	1,690
მიმდინარე კოეფიციენტი	1.21x

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

ინფორმაცია შეთავაზებაში მონაწილე მხარეთა ინტერესისა და პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის შესახებ

შეთავაზებაში ჩართული პირი	როლი შეთავაზებაში	ინტერესის აღწერა	ინტერესთა კონფლიქტის აღწერა
შპს „თიბისი კაპიტალი“	განთავსების აგენტი	წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის განთავსების აგენტია „თიბისი კაპიტალი“, რომელიც ასევე იქნება გადახდისა და კალკულაციის აგენტი. შესაბამისად, მის ინტერესებშია ფასიანი ქაღალდების განთავსება და სანაცვლოდ, „კომპანიასთან“ შეთანხმებული საზღაურის მიღება.	არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც აფილირებულია განთავსების აგენტთან (განთავსების აგენტი სს „თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანიაა). ამავდროულად, განთავსების აგენტს და სს „თიბისი ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულებას (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) საერთო მენეჯმენტი მართავს. აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტსა და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტსა და სს „თიბისი 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 „თიბისი 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“ შექმნაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი. „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) და „კომპანიის“ ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. „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 „ობლიგაციები“ 104-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ.გ.“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნად ჩაითვლება.

ზემოაღნიშნული კანონის თანახმად, ემიტენტის გაკოტრების შემთხვევაში, გადახდისუუნარობის ქონება 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, 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 საგადასახადების თანხები;
  - c) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადასახდელი თანხების ჩათვლით, რომლებიც გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი საგადასახადების 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. „ობლიგაციები“ არ იქნება არც ერთი მთავრობის ვალდებულება.

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

ობლიგაციების“ გამოშვება ხდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

**1.3 ინფორმაცია დეპოზიტარის შესახებ.**

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

**1.4 ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ რა ვალუტაშია ნომინირებული გამოსაშვები ფასიანი ქაღალდი.**

თითოეული ინდივიდუალური ემისიისათვის (რომელთაგან უკანასკნელი ემისია განხორციელდება არაუგვიანეს ემისიის პროსპექტის დამტკიცებიდან 12 თვის განმავლობაში, რომელსაც აზუსტებს შესაბამისი „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“) „ობლიგაციები“ გაცემულია დემატერიალიზებული ფორმით, რომელთაგან თითოეულის ნომინალური ღირებულება შეადგენს 1,000 (ათასი) აშშ დოლარს ან 1,000 (ათასი) ევროს. შესაბამისი ემისიის დენომინაცია დაზუსტდება მისი „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“.

**1.5 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 ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის შეზღუდვა.

„ობლიგაციების“ პირველადი განთავსება და მეორად ბაზარზე გადაცემა/გასხვისება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობით, რომ (ა) თითოეულ ობლიგაციონერს პირველადი განთავსების ან/და მეორად ბაზარზე გადაცემის/გასხვისების შედეგად საკუთრებაში ექნება არანაკლებ 40 (ორმოცი) „ობლიგაცია“ იმ „ანგარიშის მწარმოებელთან“, რომლის მეშვეობითაც ხორციელდება ტრანზაქცია. შესაბამისად, დაუშვებელია ისეთი ტრანზაქცია, რომლის შედეგადაც „ობლიგაციონერს“ მფლობელობაში ექნება/დარჩება 40 (ორმოცი) „ობლიგაციაზე“ ნაკლები ტრანზაქციის განმახორციელებელ „ანგარიშის მწარმოებელთან“, გარდა სრულად გასხვისების შემთხვევისა, როდესაც მყიდველი ინვესტორის საკუთრებაში გადადის ან რჩება 40-ზე მეტი „ობლიგაცია“ და (ბ) აკრძალულია „ობლიგაციების“ თანასაკუთრება, ე.ი. ერთი „ობლიგაცია“ შესაძლოა განთავსდეს მხოლოდ ერთ „ინვესტორზე“.

### 1.7 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 სამშემოსავლო და მოგების გადასახადისაგან იმის გათვალისწინებით, რომ „ობლიგაცია“ იქნება რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 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 „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ ან/და „თბილისის საფონდო ბირჟის“ საბჭოს დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში. კომპანიამ შესაძლოა ობლიგაციების განთავსების შემდგომ 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 ბაზარად მხოლოდ ბირჟის A და B კატეგორიის სალისტინგო სეგმენტში. ვინაიდან რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ რეზიდენტი იურიდიული პირისთვის გადახდილი პროცენტი წყაროსთან დაბეგვრას არ ექვემდებარება, „ობლიგაციებზე“ მეწარმე რეზიდენტი იურიდიული პირის (გარდა საბანკო დაწესებულების, საკრედიტო კავშირის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის, სესხის გამცემი სუბიექტისა და სადაზღვევო ორგანიზაციის) მიერ მიღებული პროცენტები ჩაირთვება რეზიდენტი იურიდიული პირის მოგებაში და დაიბეგრება მოგების გადასახადის 15%-იანი განაკვეთით, მხოლოდ შესაბამისი მოგების განაწილებისას. საბანკო დაწესებულების, საკრედიტო კავშირის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა და სესხის გამცემი სუბიექტის მიერ მიღებული პროცენტი შეიტანება ამ საწარმოების ერთობლივ შემოსავალში და გამოქვითვების შემდეგ დაიბეგრება მოგების გადასახადის 20%-იანი განაკვეთით.

იმ შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციები“ არ იქნება დალისტული რომელიმე ზემოაღნიშნულ საფონდო ბირჟაზე, კომპანიას შეეხება მათი დაბეგვრის ვალდებულება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, რაც გულისხმობს წყაროსთან დასაკავებელ 5%-იან გადასახადს (მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი „ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში“):

რაც შეეხება „ობლიგაციების“ მიწოდებით მიღებული შემოსავლების დაბეგვრას, „ობლიგაციების“ მიწოდებით მიღებული რეზიდენტი ფიზიკურის პირის, არარეზიდენტი ფიზიკური და იურიდიული პირის შემოსავალი (ზოგადად სარეალიზაციო და შემენის ფასებს შორის დადებითი სხვაობა ამ ფასიან ქაღალდზე მიწოდების მომენტამდე დარიცხული და აუნაზღაურებელი პროცენტის გაუთვალისწინებლად საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში) იბეგრება შესაბამისი გადასახადებით, კერძოდ, ფიზიკური პირის შემთხვევაში მიღებული ნამეტი შემოსავალი (საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება სამშემოსავლო გადასახადის 20%-იანი განაკვეთით, ხოლო იურიდიული პირის შემთხვევაში მიღებული მოგება (საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება მოგების გადასახადის 15%-იანი განაკვეთით. იმ შემთხვევაში თუ პირი არარეზიდენტია, გადახდილ პროცენტზე გადასახადის წყაროსთან დაბეგვრის საკითხი უნდა

გადაწყდეს საქართველოსა და ხსენებული პირის საგადასახადო რეზიდენტობის ქვეყანას შორის არსებული ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ შეთანხმების შესაბამისად, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ამასთანავე, „ფასიანი ქალაქების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საბროკერო კომპანიის მიერ, გადასახადის გადამხდელად არარეგისტრირებული პირის „ობლიგაციების“ რეალიზაციის შემთხვევაში, მიღებული შემოსავლის გაცემისას საბროკერო კომპანია ვალდებული გადახდის წყაროსთან დააკავოს გადასახადი. აგრეთვე, ფიზიკური პირების მიერ „ობლიგაციების“ ორ წელზე მეტი ვადით ფლობისა და ეკონომიკურ საქმიანობაში არ გამოყენების შემთხვევაში შესაძლებელია გავრცელდეს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეღავათები საშემოსავლო გადასახადთან დაკავშირებით.

ზემოაღნიშნულთან ერთად, „ობლიგაციების“ მიწოდებით მიღებული შემოსავალი განთავისუფლებულია საშემოსავლო და მოგების გადასახადისაგან (თუ ეს შემოსავალი არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას), იმის გათვალისწინებით, რომ „ობლიგაციები“ არის რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე (იგულისხმება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ან/და თბილისის საფონდო ბირჟაზე) სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქალაქი.

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

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

## **2. საჯარო შეთავაზების პირობები**

### **2.1 შეთავაზების პირობები, მოსალოდნელი გრაფიკი და შეთავაზებაში მონაწილეობისათვის საჭირო პროცედურები**

#### **2.1.1 პირობები, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს შეთავაზება.**

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

#### **2.1.2 ემისიის/ შეთავაზების ჯამური ოდენობის მაჩვენებელი.**

შეთავაზებული „ობლიგაციების“ ოდენობაა 20,000-მდე, 20 მილიონ დოლარამდე ან მისი ექვივალენტი ევროში, რომელთა გამოშვება განხორციელდება ერთი ან ერთზე მეტი ემისიით აშშ დოლარსა ან ევროში.

#### **2.1.3 პერიოდი, რის განმავლობაშიც იქნება შესაძლებელი ემისიით განსაზღვრული ფასიანი ქალაქების შექმნა, ასევე მასში მონაწილეობის მისაღებად საჭირო პროცესის აღწერა.**

„ობლიგაციების“ შეთავაზების და პროსპექტის მოქმედების ვადა დაიწყება „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცებიდან და დასრულდება „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცებიდან 12 თვეში. პროსპექტის მოქმედების ვადად განსაზღვრება წინასწარი „პროსპექტის დამტკიცებიდან“ 12 თვე. აღნიშნული გულისხმობს პერიოდს, რომლის განმავლობაშიც ხორციელდება ან შესაძლებელია განხორციელდეს ემისიით განსაზღვრული „ობლიგაციების“ შეთავაზება. ამასთანავე, საჯარო შეთავაზების დასრულებად ჩაითვლება ერთ-ერთი შემდეგი ფაქტის დადგომა: ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების ვადის გასვლა; ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქალაქების სრულად ვადამდე განთავსება; გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა; დ) პროსპექტში გაწერილი შეთავაზების ვადის დასრულება. შეთავაზების პროცესი წარმართება ქვემოთ განსაზღვრული პროცედურის შესაბამისად:

#### ა) ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა:

„ობლიგაციების“ შეთავაზებას „ემიტენტის“ სახელით და მასთან გაფორმებული ხელშეკრულების („მანდატის წერილი“) საფუძველზე ახორციელებს „განთავსების აგენტი“ (როგორც ეს განსაზღვრულია „პროსპექტით“).

„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 გაუზიარონ პოტენციურ ინვესტორებს კანონდებლობით დაშვებულ ფარგლებში.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ წინასწარი „პროსპექტის“ დამტკიცების შემდეგ, „ემიტენტი“ ახდენს „ობლიგაციების“ საჯარო შეთავაზებას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. პოტენციური ინვესტორების კატეგორია, რომლებისთვისაც შესაძლებელია „ობლიგაციების“ შეთავაზება, შეზღუდული არ არის. ემიტენტი აქვეყნებს შეტყობინებას ობლიგაციების შეთავაზების შესახებ საკუთარ ვებ-გვერდზე. ემიტენტი, განთავსების აგენტი, ან/და განთავსების პროცესში ჩართული განთავსების აგენტის უფლებამოსილი შუამავალი/შუამავლები პოტენციურ ინვესტორებს, მათი სურვილის შესაბამისად, აწვდიან წინასწარი „პროსპექტის“ ელექტრონულ ბმულს, ან დასკანერებულ ვარიანტს ან „პროსპექტის“ დაბეჭდილ ასლს. საბოლოო „პროსპექტი“ მიწოდება პოტენციურ ინვესტორებს (მათ შორის, ემიტენტის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების გზით) საჯაროდ შეთავაზებული ობლიგაციების გაყიდვის თარიღამდე, დაწყებისთანავე ან/და გაყიდვის პროცესში. აგრეთვე, „საბოლოო პროსპექტი“ უნდა მოიცავდეს საბოლოო საპროცენტო განაკვეთს (კუპონს), რომელიც დადგინდება საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების („Book-building“-ის) პროცესში.

თითოეული საჯარო შეთავაზების ფარგლებში, დაუშვებელია შეთავაზების (Book-building-ის) დაწყება „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის წარდგენისა და აღნიშნული დოკუმენტის გასაჯაროების გარეშე. ამასთან, „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ განსაზღვრულ ფარგლებში საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ საბოლოო პროსპექტში ასახვას.

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

„ობლიგაციის“ შეთავაზება ხორციელდება შესაბამისი ემისიის ვალუტით დენომინირებული სასესხო ფასიან ქაღალდებში ინვესტირებით დაინტერესებულ ინვესტორთა წრისთვის.

თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან ობლიგაციების შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი ობლიგაციის შეძენაზე, ვიდრე ამ პროსპექტით არის გათვალისწინებული, მაშინ განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ემიტენტის დისკრეციული გადაწყვეტილებისამებრ.

„ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ 2(გ) ქვეპუნქტში მითითებული საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) დასრულების შემდგომ „განთავსების აგენტი“ აცხადებენ შეთავაზების დასრულების შესახებ და იმ ინვესტორებს, რომელთა განაცხადებიც (მათ შორის, შეცვლილი რაოდენობით) დაკმაყოფილდა, აწვდიან შესაბამის შეტყობინებას ელექტრონული ფოსტის გამოყენებით ან „განთავსების აგენტსა“ და ინვესტორს შორის დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომუნიკაციის სხვა ფორმით მიწოდებით (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად). შეტყობინებაში მითითებულ უნდა იქნას „ობლიგაციებზე“ დასარიცხი

საპროცენტო განაკვეთის საბოლოო ოდენობა და „ობლიგაციების“ ის ოდენობა, რომლის ფარგლებშიც დაკმაყოფილდა პოტენციური ინვესტორის განაცხადი. პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია დაადასტუროს დაკმაყოფილებული განაცხადი ან უარი განაცხადოს „ობლიგაციების“ შექმნაზე ელექტრონული ფოსტის გამოყენებით ან „განთავსების აგენტსა“ და ინვესტორს შორის დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომუნიკაციის სხვა ფორმით მიწოდებით, ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 1 (ერთი) „სამუშაო დღის“ განმავლობაში. იმ ინვესტორთა განაცხადებს, რომლებიც დაკმაყოფილდა და რომლებიც დადასტურებულია ინვესტორების მიერ ზემოაღნიშნული წესის შესაბამისად, აქვთ გამოუთხოვადი და მავალდებულებელი ძალა. იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორი არ იტყვის უარს „ობლიგაციების“ შექმნაზე აღნიშნულ ვადაში, „ობლიგაციების“ შექმნის განაცხადი ითვლება ინვესტორის მიერ დადასტურებულად. ამგვარი შეტყობინების მიღებამდე და ინვესტორის მიერ მისთვის დაკმაყოფილებული განაცხადის დადასტურებამდე, ინვესტორს არ აქვს შესაძლებლობა დაიწყოს ფასიანი ქაღალდებით ვაჭრობა. „განთავსების აგენტი“ უფლებამოსილია მოახდინონ „ობლიგაციების“ განთავსება „გადავადებული განთავსების ფასით“ (როგორც ეს განმარტებულია ქვემოთ) „გამოშვების თარიღიდან“ შეთავაზების დასრულების თარიღის ჩათვლით. „ობლიგაციების“ გადავადებული განთავსება მოხდება „გადავადებული განთავსების ფასით“. ინვესტორებს შეუძლიათ გადავადებით განსათავსებელი „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ „განთავსების აგენტისათვის“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის / შეტყობინების ელექტრონული ფოსტის ან „განთავსების აგენტსა“ და ინვესტორს შორის დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომუნიკაციის სხვა ფორმით მიწოდებით. „ობლიგაციების“ შესყიდვის სურვილის შეტყობინება დასაშვებია ელექტრონული კომუნიკაციის ან/და „განთავსების აგენტის“ მიერ ნებადართული ნებისმიერი სხვა საშუალებებით.

თუ შესაბამისი „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ გათვალისწინებული „ობლიგაციების“ სრული რაოდენობა არ იქნება განთავსებული „განთავსების თარიღზე“, „ემიტენტი“ უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ და მისი დისკრეციის ფარგლებში:

(ა) გამოაცხადებს/ჩათვლის განუთავსებელ „ობლიგაციებს“ გაუქმებულად (შესაბამისი რაოდენობის „ობლიგაციები“ გაუქმდება) და „ემიტენტი“ „ობლიგაციების“ განთავსებული/გაუქმებული რაოდენობის შესახებ ინფორმაციას მიაწვდის „სებ“-ს, შესაბამის საფონდო ბირჟას – თუ ფასიანი ქაღალდი დაშვებულია საფონდო ბირჟაზე, და, აგრეთვე, განახორციელებს შესაბამის შეტყობინებას აღნიშნულის შესახებ, „კანონმდებლობით“ დადგენილი წესის შესაბამისად; ან

(ბ) განახორციელებს თავდაპირველად განუთავსებელი „ობლიგაციების“ გადავადებულ განთავსებას „გადავადებული განთავსების ფასით“, წინამდებარე პროსპექტის პირობებისა და „კანონმდებლობის“ შესაბამისად/გათვალისწინებით.

იმ ინვესტორთა განაცხადებს, რომლებიც დაკმაყოფილდა და რომლებიც დადასტურებულია ინვესტორების მიერ ზემოაღნიშნული წესის შესაბამისად (შემდგომში „ხელმომწერი ინვესტორები“), აქვთ გამოუთხოვადი და მავალდებულებელი ძალა „ხელმომწერი ინვესტორისათვის“. „ემიტენტი“ ან/და „განთავსების აგენტი“ უფლებამოსილი არიან მოახდინონ „ობლიგაციების“ განთავსება „გადავადებული განთავსების ფასით“ „გამოშვების თარიღიდან“ „შეთავაზების პერიოდის“ დასრულებამდე (ამ უკანასკნელი თარიღის ჩათვლით). დეტალები იხ. „პირობების“ 2(ვ) ქვეპუნქტში.

„ობლიგაციების“ განთავსების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ „პირობების“ ქვეთავი სახელწოდებით „განთავსება“.

საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) საფუძველზე დადგენილი შეთავაზების საბოლოო პირობები გასაჯაროვდება „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ მეშვეობით, რომელიც დამტკიცდება ეროვნული ბანკის მიერ და წარმოადგენს „საბოლოო პროსპექტის“ განუყოფელ ნაწილს.

„ხელმომწერი ინვესტორები“ ვალდებული არიან შესაბამისი ოდენობის „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე ან „დეპოზიტარში“ გახსნილ ანგარიშზე „განთავსების თარიღამდე“ („განთავსების თარიღის“ თაობაზე ინვესტორებს ეცნობებათ „განთავსების აგენტის“ მეშვეობით) არანაკლებ 2 სამუშაო

დღით ადრე. „ხელმომწერი ინვესტორის“ მიერ აღნიშნული ანგარიში გახსნილი უნდა იქნას შესაბამის ფინანსურ ინსტიტუტში, როგორც ანგარიშის მწარმოებელთან (როგორც ეს განმარტებულია ქვემოთ, „ტერმინთა განმარტებებში“). ობლიგაციების მიწოდება „ხელმომწერი ინვესტორისათვის“ ხდება „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ არსებულ „ხელმომწერი ინვესტორის“ ანგარიშზე. ობლიგაციების განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერებს“ შეუძლიათ ფლობდნენ ობლიგაციებს „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ გახსნილ ანგარიშ(ებ)ზე ჩანაწერის სახით.

## **ბ) საჯარო „შეთავაზების პერიოდში“ ცვლილების შეტანის პროცედურა**

„შეთავაზების პერიოდში“ „ობლიგაციების“ შესახებ ინფორმაციის ცვლილებისთვის, „ემიტენტი“ მიმართავს ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ პროცედურას.

### **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.**

„ობლიგაციების“ შეთავაზება შესაძლებელია გაუქმდეს ან შეჩერდეს „კანონმდებლობის“ შესაბამისად. ყოველგვარი ექვის 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.

განმცხადებლების მიერ გადახდილი ზედმეტი თანხის შემთხვევაში გადახდილი ნამეტი ინახება განმცხადებლის საბროკერო ანგარიშზე. ამ თანხის დაბრუნება ხდება „განთავსების აგენტის“ სტანდარტული პროცედურით.

### **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 „საჯარო შეთავაზების პირობების“ 2.1.3. (ა) ქვეპუნქტში. .

### **2.1.7 იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორებს უფლება აქვთ გააუქმონ თავიანთი განაცხადი, იმ პერიოდის მითითება, რომლის განმავლობაშიც განაცხადი შეიძლება გაუქმებული იყოს ინვესტორის მიერ.**

პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია დაადასტუროს დაკმაყოფილებული განაცხადი ან უარი განაცხადოს „ობლიგაციების“ შექმენაზე ელექტრონული ფოსტის გამოყენებით ან „განთავსების აგენტსა“ და ინვესტორს შორის დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომუნიკაციის სხვა ფორმით მიწოდებით, ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 1 (ერთი) „სამუშაო დღის“ განმავლობაში. იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორი არ იტყვის უარს „ობლიგაციების“ შექმენაზე აღნიშნულ ვადაში, „ობლიგაციების“ შექმენის განაცხადი ითვლება ინვესტორის მიერ დადასტურებულად. ყოველგვარი ექვის გამორიცხვის მიზნით, წინამდებარე პარაგრაფში მითითებული ჩანაწერი ვრცელდება როგორც პირველად, ისე გადავადებულ განთავსებაზე.

### **2.1.8 შეთავაზების შედეგების გასაჯაროების საშუალებებისა და დროის მითითება.**

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

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

„ობლიგაციებთან“ მიმართებით არ მოქმედებს უპირატესი შესყიდვის უფლება

## **2.2 განაწილებისა და წილების მიკუთვნების გეგმა**

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

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

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

პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესის დასრულების შემდეგ, „განთავსების აგენტი“ გააკეთებს განცხადებას შეთავაზების დასრულებასთან დაკავშირებით და შეატყობინებს იმ ინვესტორებს (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად), რომელთა განაცხადები (მათ შორის, „ობლიგაციების“ რაოდენობის მხრივ კორექტირებული განაცხადები) დაკმაყოფილდა. შეტყობინება გაიგზავნება ელექტრონული ფოსტის გამოყენებით ან „განთავსების აგენტსა“ და ინვესტორს შორის დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომუნიკაციის სხვა ფორმით.

ამგვარი შეტყობინება უნდა შეიცავდეს მითითებას „ობლიგაციებზე“ დასარიცხ საბოლოო საპროცენტო განაკვეთზე და იმ „ობლიგაციების“ რაოდენობაზე, რომელთა მიმართაც პოტენციური ინვესტორების შესყიდვის მოთხოვნები დაკმაყოფილდა.

პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია, დაადასტუროს დაკმაყოფილებული განაცხადი ან უარი განაცხადოს „ობლიგაციების“ შექმნაზე ამგვარი შეტყობინების მიღებიდან 1 (ერთი) „სამუშაო დღის“ განმავლობაში. იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორი არ იტყვის უარს „ობლიგაციების“ შექმნაზე აღნიშნულ ვადაში, „ობლიგაციების“ შექმნის განაცხადი ითვლება ინვესტორის მიერ დადასტურებულად. მხოლოდ აღნიშნული ვადის გასვლის ან ინვესტორის მიერ დადასტურების შემდეგ იძენს განაცხადი გამოუთხოვად და სავალდებულო ძალას („ხელმოწერი ინვესტორები“). ვაჭრობის დაწყება დაუშვებელია ამგვარი შეტყობინების მიღებამდე და განაცხადის დადასტურებამდე (ან ავტომატურ დადასტურებამდე). „ემიტენტი“ ან/და „განთავსების აგენტი“ უფლებამოსილია მოახდინონ „ობლიგაციების“ განთავსება „გადავადებული განთავსების ფასით“. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში „განთავსების აგენტსა“ და პოტენციურ ინვესტორს შორის კომუნიკაცია განხორციელდება ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით ან/და „განთავსების აგენტსა“ და პოტენციურ ინვესტორს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, წინამდებარე პარაგრაფში მითითებული ჩანაწერი ვრცელდება როგორც პირველად, ისე გადავადებულ განთავსებაზე.

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

„პროსპექტის“ დამტკიცების თარიღისთვის, „ემიტენტისთვის“ არ არის ცნობილი მიიღებს თუ არა შეთავაზებაში მონაწილეობას „ემიტენტის“ მენეჯმენტი, დირექტორთა ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ან/და მნიშვნელოვანი წილის მქონე აქციონერები (პარტნიორები). ასევე, „ემიტენტს“ ამ ეტაპზე არ აქვს ინფორმაცია „ემიტენტის“ მენეჯმენტის, დირექტორთა ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების ან/და მნიშვნელოვანი წილის მქონე აქციონერების (პარტნიორების) შესახებ, რომელთაც სურთ გამოიწერონ შეთავაზების 5 (ხუთი) პროცენტზე 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.

## **3. ფასის დადგენა**

**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.

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

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

#### **4. განთავსება**

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

არ არის რელევანტური ამ ემისიისთვის.

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

შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961);

მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7;

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

ტელეფონი: (+995 32) 227 27 33

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

შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961);

მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7;

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

ტელეფონი: (+995 32) 227 27 33

განთავსებასა და შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა საკომისიოები არ აღემატება განთავსებული ობლიგაციების 1.5%-ს. განთავსების საკომისიოს სრულად ფარავს „ემიტენტი“ და ინვესტორებზე არ იქნება დაკისრებული არანაირი განთავსების ხარჯი. „ობლიგაციების“ განთავსება ხდება განთავსების აგენტთან 2025 წლის 11 ნოემბერს გაფორმებული შეთანხმების წერილების საფუძველზე.

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

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

## ობლიგაციების გამოშვების პირობები

„ობლიგაციებზე“ გავრცელდება ქვემოთ მოცემული პირობები:

„ობლიგაციები“ (როგორც განმარტებულია წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“), რომელთა საერთო ძირი თანხა და ნომინალური ღირებულება „ემისიის პროსპექტის“ შესაბამისად შეადგენს ჯამურად 20,000,000 (ოცი მილიონი) აშშ დოლარამდე, გამოშვებულია ერთი ან რამდენიმე ემისიის მეშვეობით. „ობლიგაციები“ შესაძლოა გამოშვებულ იქნას აშშ დოლარსა ან ევროში. აშშ დოლარში ან ევროში ემისიის შემთხვევაში გამოშვებული ობლიგაციების ჯამური ოდენობა უნდა შეესაბამებოდეს წინამდებარე ემისიის პროსპექტით დადგენილ ზღვრულ ოდენობას, „ობლიგაციების“ „საბოლოო შეთავაზების პირობების“ დამტკიცების წინა დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლით კურსის შესაბამისად. ობლიგაციების ვადიანობა შესაძლოა განისაზღვროს, როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: 1) 1 წლიანი; 2) 2 წლიანი; 3) 3 წლიანი; 4) 4 წლიანი; 5) 5 წლიანი.

„ობლიგაციები“ გამოშვებულია „კომპანიის“/„ემიტენტის“ პარტნიორთა კრების 2026 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილების საფუძველზე. „ობლიგაციების“ პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები განისაზღვრება: წინამდებარე „პროსპექტით“, მათ შორის, წინამდებარე „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“.

„ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდა განხორციელდება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ შესახებ ხელშეკრულების“ პირობების შესაბამისად, რომელიც გაფორმებულია „კომპანიასა“ და შპს „თიბისი კაპიტალს“ - როგორც კალკულაციისა და გადახდის აგენტს - შორის (შემდგომში - „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“). თითოეული „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია გაეცნოს/შეისწავლოს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ შესახებ ხელშეკრულების“ ასლს, რომელიც ხელმისაწვდომი იქნება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მითითებულ მისამართზე (ასევე ელექტრონულად, „ემიტენტის“ „ემისიის პროსპექტში“ მითითებული ელექტრონული ფოსტებიდან გამოთხოვის შემთხვევაში, როგორც დაზუსტებულია „პროსპექტის“ ქვეთავში „სარეგისტრაციო დოკუმენტი, სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული დოკუმენტების ჩამონათვალი“), და შესაბამისად, ითვლება, რომ თითოეული „ობლიგაციონერი“ სათანადოდ იქნა ინფორმირებული/გაეცნო „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ შესახებ ხელშეკრულებას“. შესაბამისად, „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ შესახებ ხელშეკრულების“ ყველა იმ შესაბამის პირობას, რაც ვრცელდება „ობლიგაციონერებზე“, აქვს „ობლიგაციონერებისთვის“ სავალდებულო ძალა.

**ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევა:** „ობლიგაციების“ პირველადი განთავსება და მეორად ბაზარზე გადაცემა/გასხვისება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობით, რომ (ა) თითოეულ ობლიგაციონერს პირველადი განთავსების ან/და მეორად ბაზარზე გადაცემის/გასხვისების შედეგად საკუთრებაში ექნება არანაკლებ 40 (ორმოცი) „ობლიგაცია“ იმ „ანგარიშის მწარმოებელთან“, რომლის მეშვეობითაც ხორციელდება ტრანზაქცია. შესაბამისად, დაუშვებელია ისეთი ტრანზაქცია, რომლის შედეგადაც „ობლიგაციონერს“ მფლობელობაში ექნება/დარჩება 40 (ორმოცი) „ობლიგაციაზე“ ნაკლები ტრანზაქციის განმახორციელებელ „ანგარიშის მწარმოებელთან“, გარდა სრულად გასხვისების შემთხვევისა, როდესაც მყიდველი ინვესტორის საკუთრებაში გადადის ან რჩება 40-ზე მეტი „ობლიგაცია“ და (ბ) აკრძალულია „ობლიგაციების“ თანასაკუთრება, ე.ი. ერთი „ობლიგაცია“ შესაძლოა განთავსდეს მხოლოდ ერთ „ინვესტორზე“.

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

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

ობლიგაციები გამოშვებულია დემატერიალიზებული ფორმით და იარსებებს მხოლოდ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე ჩანაწერის სახით. ერთი ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებაა: 1,000 აშშ დოლარი ან 1,000 ევრო. შესაბამისი ემისიის დენომინაცია დაზუსტდება მისი „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“.

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

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

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

### (ა) საჯარო „შეთავაზების პერიოდში“ ცვლილების შეტანის პროცედურა

საჯარო „შეთავაზების პერიოდში“ „ობლიგაციების“ შესახებ ინფორმაციის ცვლილებისთვის, „ემიტენტი“ მიმართავს ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ პროცედურას.

### (ბ) ობლიგაციების გასხვისება

ობლიგაციების გასხვისება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით (მათ შორის, „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ 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. სავაჭრო სისტემაში დაშვების თაობაზე დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, შესაძლებელი გახდება ობლიგაციებით გარიგებების დადება შესაბამის ბირჟაზე საფონდო ბირჟის წესებისა და ბირჟაზე დაშვებული „ფასიანი ქაღალდების კანონის“ მოთხოვნების შესაბამისად.

„ობლიგაციების“ პირველადი განთავსება და მეორად ბაზარზე გადაცემა/გასხვისება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობით, რომ (ა) თითოეულ ობლიგაციონერს პირველადი განთავსების ან/და მეორად ბაზარზე გადაცემის/გასხვისების შედეგად საკუთრებაში ექნება არანაკლებ 40 (ორმოცი) „ობლიგაცია“ იმ „ანგარიშის

მწარმოებელთან“, რომლის მეშვეობითაც ხორციელდება ტრანზაქცია. შესაბამისად, დაუშვებელია ისეთი ტრანზაქცია, რომლის შედეგადაც „ობლიგაციონერის“ მფლობელობაში ექნება/დარჩება 40 (ორმოცი) „ობლიგაციაზე“ ნაკლები ტრანზაქციის განმახორციელებელ „ანგარიშის მწარმოებელთან“, გარდა სრულად გასხვისების შემთხვევისა, როდესაც მყიდველი ინვესტორის საკუთრებაში გადადის ან რჩება 40-ზე მეტი „ობლიგაცია“ და (ბ) აკრძალულია „ობლიგაციების“ თანასაკუთრება, ე.ი. ერთი „ობლიგაცია“ შესაძლოა განთავსდეს მხოლოდ ერთ „ინვესტორზე“..

თითოეული „ანგარიშის მწარმოებელი“ ვალდებულია უზრუნველყოს რომ:

(ა) როგორც პირველადი განთავსების, ასევე „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით მეორად ბაზარზე დადებული ნებისმიერი გასხვისების ტრანზაქციის დროს (გარდა „ობლიგაციების“ „პირობების“ მე-7 მუხლით გათვალისწინებული წესით გამოსყიდვისას) დაცული იქნება „ობლიგაციების მინიმალური ოდენობის მოთხოვნა“ ასეთ „ანგარიშის მწარმოებელთან“. წინააღმდეგ შემთხვევაში, შესაბამისი „ანგარიშის მწარმოებელი“ ბლოკავს ტრანზაქციას და უარს ამბობს მის აღსრულებაზე. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, თუ „ობლიგაციონერს“ „ობლიგაციები“ განთავსებული აქვს სხვადასხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“, „ანგარიშის მწარმოებელი“ უფლებამოსილია უარი განუცხადოს „ობლიგაციონერს“ ინიცირებული ტრანზაქციის აღსრულებაზე, იმ შემთხვევაშიც კი თუ სხვადასხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“ განთავსებული „ობლიგაციების“ ჯამური ოდენობით „ობლიგაციონერს“ საკუთრებაში აქვს 40 (ორმოცი) „ობლიგაცია“.

„ანგარიშის მწარმოებელთან“ ერთად „ობლიგაციების მინიმალური ოდენობის მოთხოვნის“ დაცვის ვალდებულება და შესაბამისად, წინამდებარე პუნქტით დადგენილი მოთხოვნის უზრუნველყოფის ვალდებულება აქვს არა მხოლოდ „ანგარიშის მწარმოებელს“, არამედ თავად „ობლიგაციონერსაც“ საკუთარი „ობლიგაციების“ ჭრილში.

(ბ) ნებისმიერ დროს დაცული იქნება „ობლიგაციების“ თანასაკუთრებასთან დაკავშირებული აკრძალვა, ე.ი. ნებისმიერი ერთი „ობლიგაციის“ მფლობელი იქნება მხოლოდ ერთი „ინვესტორი“.

## (გ) ფასისა და დასარიცხი პროცენტის (კუპონის) დადგენა

პოტენციური ინვესტორებისათვის შეთავაზების საბოლოო მოცულობა დგინდება „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში, „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან / პირობებიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად) „ობლიგაციების“ საჯარო შეთავაზების პირობების 2.1.3 (ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული პროცედურის შესაბამისად.

„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. საჯარო შეთავაზების ფარგლებში, დაუშვებელია შეთავაზების (Book-building-ის) დაწყება, „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის წარდგენისა და აღნიშნული დოკუმენტის გასაჯაროების გარეშე. ამასთან, „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ განსაზღვრულ ფარგლებში საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ საბოლოო „ემისიის პროსპექტში“ ასახვას.

## (დ) განთავსება

„განთავსების აგენტი“ უფლებამოსილია განთავსოს „ობლიგაციები“ „გადავადებული განთავსების ფასით“ „გამოშვების თარიღიდან“ „შეთავაზების პერიოდის“ დასრულებამდე (ამ უკანასკნელი თარიღის დასრულების დღის ჩათვლით). „ობლიგაციების“ გადავადებული განთავსება მოხდება „გადავადებული განთავსების ფასით“. ინვესტორებს შეუძლიათ გადავადებით განსათავსებელი „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ შესყიდვის შესახებ განაცხადის / შეტყობინების მიწოდებით „განთავსების აგენტთან“. „ობლიგაციების“ ყიდვის სურვილის შეტყობინება დასაშვებია ელექტრონული კომუნიკაციის ან/და „განთავსების აგენტის“ მიერ ნებადართული ნებისმიერი სხვა საშუალებებით.

„ხელმოწერი ინვესტორები“ და ის ინვესტორები, რომლებიც შეისყიდნენ „ობლიგაციებს“ „გადავადებული განთავსების თარიღზე“ (შემდგომში ერთობლივად „ინვესტორ(ებ)ი“), ვალდებული არიან შესაბამისი ოდენობის „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები სრულად განთავსონ საბროკერო ანგარიშზე ან „დეპოზიტართან“ გახსნილ ანგარიშზე „გამოშვების თარიღამდე“ ან „გადავადებული განთავსების თარიღამდე“ არანაკლებ 2 (ორი) „სამუშაო დღით“ ადრე. „გადავადებული განთავსების თარიღი“ ინვესტორებს ეცნობებათ „განთავსების აგენტის“ მიერ შესაბამისი შეტყობინების „ინვესტორის“ მისამართზე ან ელ. ფოსტაზე გაგზავნის გზით. თუ ელ- ფოსტაზე გაგზავნა მოხდა ერთ ჯერზე მეტად, შეტყობინება სათანადოდ მიწოდებულად ჩაითვლება 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“.

„ინვესტორის“ მიერ აღნიშნული ანგარიში გახსნილი უნდა იქნას „განთავსების აგენტთან“ ან „დეპოზიტარში“. ობლიგაციების მიწოდება „ინვესტორისათვის“ მოხდება „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ არსებულ „ხელმოწერი ინვესტორთან“ ან/და პოტენციურ „ინვესტორის“ ანგარიშზე.

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

„ემიტენტი“ არ მოახდენს წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ აღწერილი შეთავაზებით გათვალისწინებული „ობლიგაციების“ გამოშვებას ან/და გააუქმებს ყველა გამოშვებულ „ობლიგაციას“ (თუ კი ასეთი იარსებებს) „ობლიგაციონერებისათვის“ „ობლიგაციების“ შესაძენად გადახდილი თანხის დაბრუნებით, თუ „გამოშვების თარიღზე“ არ მოხდება განთავსების მინიმალური ოდენობის განთავსება, როგორც ეს განსაზღვრულია „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტში“.

თუ „საბოლოო პროსპექტით“ გათვალისწინებული „ობლიგაციების“ სრული რაოდენობა არ იქნება განთავსებული შეთავაზების დასრულების თარიღზე, განუთავსებელ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით „ემიტენტი“ მიიღებს გადაწყვეტილებას მათი გაუქმების შესახებ, რომელიც აისახება „დეპოზიტართან“, რის შემდეგაც აღნიშნული „ობლიგაციები“ ჩაითვლება გაუქმებულად (გაუქმდება) და „ემიტენტი“ „ობლიგაციების“ განთავსებული რაოდენობის შესახებ ინფორმაციას მიაწვდის საქართველოს ეროვნულ ბანკს, საფონდო ბირჟას – თუ ფასიანი ქაღალდი დაშვებულია საფონდო ბირჟაზე და აგრეთვე გამოაცხადებს მას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

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

### 3. სტატუსი

საქართველოს გადახდისუნარობის კანონმდებლობის მიზნებისთვის, „ობლიგაციები“ წარმოადგენს „ემიტენტის“ პირდაპირ არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს, რომლებიც რიგითობით უთანაბრდება ერთმანეთს (*pari passu*) და „კომპანიის“ ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ 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 „ობლიგაციები“ 104-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ.გ.“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნად ჩაითვლება.

#### 4. ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე

ემიტენტმა შესაძლოა ობლიგაციების განთავსების შემდგომ მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას ან/და თბილისის საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე.

#### 5. დათქმები

##### (ა) „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობის შეზღუდვა:

„ობლიგაციების“ „დაფარვამდე“ „ემიტენტმა“ არ უნდა მოახდინოს მის რომელიმე არსებულ ან სამომავლო აქტივზე, და არ უნდა დაუშვას, რომ მისმა რომელიმე „შვილობილმა“ მოახდინონ მათ რომელიმე არსებულ ან სამომავლო აქტივზე, პირდაპირ ან არაპირდაპირ რაიმე „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ (ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის) წარმოშობა ან არსებობა (გარდა „ნებადართული უზრუნველყოფისა“) რაიმე „ვალდებულების“ უზრუნველსაყოფად.

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

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

(II) „ემიტენტმა“ უნდა მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა, მოიპოვოს და შეინარჩუნოს ყველა ის უფლებამოსილება, ნებართვა, ლიცენზია და განახორციელოს და უზრუნველყოს ყველა იმ საჭირო პროცედურების განხორციელება, რაც საქართველოს კანონმდებლობით სავალდებულოა „ობლიგაციებით“ ნაკისრი მისი ვალდებულებების კანონიერად შესრულებისათვის და საქართველოში „ობლიგაციების“ ნამდვილობის, აღსრულებადობისა და მტკიცებულებად დასაშვებობისათვის.

##### (გ) შერწყმა:

(I) „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს, რომ იმ „ობლიგაციონერების“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) ინდივიდუალურად ან ჯამურად, „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ არანაკლებ 75%-ს (სამოცდათხუთმეტ პროცენტს), არ განახორციელოს შემდეგი: (გ.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან რაიმე სხვა სახის კორპორატიული ცვლილება, ან (გ.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონსოლიდაცია ან შერწყმა, „ემიტენტის“ მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი

განკარგვა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სახეზეა შემდეგი პირობები:

(i) ზემოხსენებული (გ.1) ან (გ.2) ქვეპუნქტებში მითითებული ტრანზაქციის შემდეგ დაუყოვნებლივ:

(ა) რეორგანიზაციის შედეგად ჩამოყალიბებული „პირი“ ან ქონების ან აქტივების მიმღები (შემდგომში „სამართალმემკვიდრე“) არის კვლავ „ემიტენტი“, ან, თუ „სამართალმემკვიდრე“ არ არის „ემიტენტი“, მაშინ ეს „სამართალმემკვიდრე“ ცალსახად იკისრებს „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე ყველა არსებით უფლებას და ვალდებულებას იმ აუცილებელი პირობების/სტანდარტების გათვალისწინებით, რაც საჭიროა ამგვარი უფლებებისა და ვალდებულებების „სამართალმემკვიდრისთვის“ გადაკისრების ნამდვილობისთვის; ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, წინამდებარე 5(გ) პუნქტის მიზნებისთვის, ტერმინი „სამართალმემკვიდრე“ გამოიყენება ამ ქვეპუნქტში მოცემული დეფინიციის შესაბამისად;

(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

(გ) „სამართალმემკვიდრე“ ასეთი ტრანზაქციის ძალაში შესვლის შემდეგ დაუყოვნებლივ (i) უნდა წარმოადგენდეს სათანადოდ ორგანიზებულ, მოქმედ და სათანადო სამართლებრივ მდგომარეობაში მყოფ ერთეულს იმ იურისდიქციის ქვეშ, სადაც ის არის შექმნილი; (ii) უნდა იყოს გადახდისუნარიანი; (iii) „სამართალმემკვიდრე“ არ უნდა იყოს ჩართული მიმდინარე ან მოსალოდნელ სასამართლო დავაში, საარბიტრაჟო პროცესში, საგადასახადო მოთხოვნაში ან სხვა ისეთ წარმოებაში, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს მისი უნარი, შეასრულოს ვალდებულებები „ობლიგაციების“ პირობების“ შესაბამისად; და (iv) „სამართალმემკვიდრის“ კომერციული და ფინანსური მდგომარეობა არ უნდა იყოს იმაზე უარესი ვიდრე „ემიტენტის“ არსებული მდგომარეობა უშუალოდ ასეთი ტრანზაქციის განხორციელების წინ.

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

(iii) ზემოხსენებულ (გ.1) ან (გ.2) ქვეპუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ გამოიწვევს „არსებითად უარყოფით გავლენას“; და

(iv) ასეთი ტრანზაქცია არ ზღუდავს „სამართალმემკვიდრის“ შესაძლებლობას, სრულად შეასრულოს „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მისი ვალდებულებები, მათ შორის ყველა გადასახდელი ოდენობის დროული გადახდის ვალდებულება.

(II) „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს, რომ იმ „ობლიგაციონერების“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) ინდივიდუალურად ან ჯამურად, „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ არანაკლებ 75%-ს (სამოცდათხუთმეტ პროცენტს), „შვილობილმა“ არ უნდა განახორციელოს შემდეგი: (გ.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან რაიმე სხვა სახის კორპორატიული ცვლილება, ან (გ.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონსოლიდაცია ან შერწყმა, შესაბამისი „შვილობილის“ მთელი ან არსებითად მთელი ქონების ან აქტივების გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა; გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც:

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

(ა) რეორგანიზაციის შედეგად ჩამოყალიბებული „პირი“ ან ქონების/აქტივების მიმღები არის მკვლავ ემიტენტის „შვილობილი“ ან/და სოლიდარულად იკისრებს ობლიგაციებიდან გამომდინარე ვალდებულებებს;

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

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

(iii) ზემოხსენებულ (გ-1) ან (გ-2) ქვეპუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ გამოიწვევს „არსებითად უარყოფით გავლენას“; და

(iv) „ემიტენტი“ შეინარჩუნებს „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე ვალდებულებებს, როგორც ეს წინამდებარე „პირობებით“ არის განსაზღვრული.

(III) მიუხედავად ზემოთქმულისა, ნებისმიერი „შვილობილი“ უფლებამოსილია „ემიტენტთან“ ან „ემიტენტის“ „შვილობილთან“ მიმართებაში, რომელიც სოლიდარულად იკისრებს „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე ყველა ვალდებულებას, მოახდინოს კონსოლიდირება ან შერწყმა (რეორგანიზაციის ნებისმიერი ფორმით) ან ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, მთელი ან არსებითად მთელი ქონების ან აქტივების გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა მხოლოდ იმ პირობით, რომ აღნიშნული ტრანზაქციების შედეგად წარმოქმნილი „შვილობილი“ ვალდებულია სრულად იკისროს „ობლიგაციებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებები. ყოველგვარი ექვის გამორიცხვის მიზნით, მსგავსი შერწყმ(ებ)ის შედეგად ძალაში დარჩება „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „შვილობილის“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ გათვალისწინებული ვალდებულებები.

(IV) მიუხედავად ზემოთქმულისა, წინამდებარე 5(გ) ქვეპუნქტი არ შეეხება (i) ტრანზაქციებს „ემიტენტსა“ და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის (ii) მისი ქონების ლიზინგით გაცემას, გაყიდვას ან სხვაგვარად განკარგვას ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან (iii) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სექტორითიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებული დაფინანსებას ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, სადაც ყველა ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან, იმ პირობით, რომ ამგვარი აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება და შემოსავლების ღირებულების ჯამური ოდენობა, არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ემიტენტის“ „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების“ 10%-ს (ათ პროცენტს).

#### **(დ) გასხვისება:**

(I) მიუხედავად წინამდებარე „პირობებში“ რაიმე საპირისპიროს არსებობისა, თუმცა „პირობების“ 5(ა) („უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობის შეზღუდვა“) 5(გ) ქვეპუნქტის („შერწყმა“) და 5(ე) ქვეპუნქტის („აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები“) დებულებების შეუზღუდავად და გათვალისწინებით, „ემიტენტი“, არც თავად და არც რომელიმე „შვილობილის“ მეშვეობით, არ არის უფლებამოსილი გაყიდოს, გასხვისოს, იჯარით გასცეს ან სხვაგვარად განკარგოს თავისი აქტივები ან შემოსავლები, მთლიანად ან ნაწილობრივ, ერთი ან რამდენიმე (დაკავშირებული ან დამოუკიდებელი) ტრანზაქციით სხვა რომელიმე „პირზე“, გარდა „ემიტენტისა“ ან მისი „შვილობილისა“. აღნიშნული შეზღუდვა არ შეეხება იმ შემთხვევებს, როდესაც ყველა ასეთი ტრანზაქცია ხორციელდება „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და საბაზრო პირობებით და :

(1) ნებისმიერ იმ ტრანზაქციასთან ან/და ტრანზაქციათა ერთობლიობასთან მიმართებით, როდესაც ჯამურად ხდება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების

- საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ემიტენტის“ მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 10%-ზე (ათ პროცენტზე) ნაკლების გასხვისება, ობლიგაციონერების წინასწარი თანხმობა საჭირო არ არის; და
- (2) იმ შემთხვევაში, როდესაც ასეთი ტრანზაქცია ან/და ტრანზაქციათა ერთობლიობა იწვევს „ემიტენტის“ „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების“ 10%-ზე (ათი პროცენტზე) მეტის გასხვისებას, „ემიტენტი“ ვალდებულია, ობლიგაციონერების მოთხოვნის საფუძველზე, რომლებიც ინდივიდუალურად ან ერთობლივად ფლობენ იმ დროისთვის „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ ძირი თანხის არანაკლებ 25%-ს (ოცდახუთ პროცენტს), მიაწოდოს მათ „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობითი დასკვნა იმის შესახებ, რომ შესაბამისი ტრანზაქცია განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“. ნებისმიერ ასეთ ტრანზაქციასთან მიმართებით, „ემიტენტი“ მოიპოვებს იმ „ობლიგაციონერების“ (ან/და მათი სახელით მოქმედი „ანგარიშის მწარმოებლის“) წინასწარ წერილობით თანხმობას, რომლებიც ინდივიდუალურად ან ერთობლივად ფლობენ იმ დროისთვის „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ ძირი თანხის არანაკლებ 75%-ს (სამოცდათხუთმეტ პროცენტს).

(II) ამავედროულად, წინამდებარე 5(დ) ქვეპუნქტი არ შეეხება შემდეგს:

- (i) ტრანზაქციებს „ემიტენტსა“ და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის;
- (ii) „ემიტენტის“ ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის პროცესში ქონების ლიზინგით გაცემას, გაყიდვას ან სხვაგვარ განკარგვას გარდა „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ წარმოშობის შეზღუდვისა, რომელიც დამოუკიდებლად მოწესრიგებული 5(ა) ქვეპუნქტში);
- (iii) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სექიურითიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებული დაფინანსებას ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, სადაც ყველა ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან იმ პირობით, რომ ამგვარი აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება და შემოსავლების ღირებულების ჯამური ოდენობა, არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ემიტენტის“ „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების“ 10%-ს (ათ პროცენტს).

#### (ე) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

(I) არც „ემიტენტი“ და „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს, რომ არც მისი რომელიმე „შვილობილი“ პირდაპირ ან არაპირდაპირ არ განხორციელებს და არ დაუშვებს რაიმე საქმიანობას ან ტრანზაქციას (მათ შორის ქონების ან მომსახურების შეძენა, გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა, გადაცემა ან გაცვლა) „აფილირებულ პირთან“ ან მათ სასარგებლოდ (შემდგომში „აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქცია“), მათ შორის, სესხების გაცემას/მიღებას, ინვესტიციებს და მსგავს აქტივობებს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ამგვარი გარიგების პირობები (შესაბამისი „აფილირებული პირის“ მდგომარეობის გათვალისწინებით) აკმაყოფილებს გაშლილი ხელის პრინციპს და არ არის ნაკლებად ხელსაყრელი „ემიტენტისა“ ან მისი „შვილობილისთვის“, ვიდრე „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ განხორციელებული გარიგებები იქნებოდა იმ „პირთან“, რომელიც არ არის/არიან „ემიტენტთან“ ან მის „შვილობილთან“ „აფილირებული პირ(ებ)ი“.

(II) იმ „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ შემთხვევაში, სადაც გარიგების ან დაკავშირებული გარიგებების საერთო ღირებულება ნებისმიერ 12 თვიან პერიოდში აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ „კონსოლიდირებული მთლიანი აქტივების“ 2%-ს (ორ პროცენტს), „ემიტენტმა“ ასეთი „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ განხორციელებამდე „ობლიგაციონერებს“ უნდა მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობით დასკვნა იმის თაობაზე, რომ „აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქცია“ (ან

ტრანზაქციების სერია) განხორცილდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და არის სამართლიანი „ემიტენტის“ ან მისი „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 მისი საქმიანობის ჩვეულ რეჟიმში გაფორმებული შრომითი კონტრაქტი, რომელიც შეესაბამება „ჯგუფის“ წევრის წარსულში განხორციელებულ პრაქტიკას, მათ შორის „პირობების“ 5(ზ)(II) ქვეპუნქტის საფუძველზე განხორციელებული განაცემები;

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

(გ) გონივრული ოდენობის ანაზღაურების გადახდა მმართველი ორგანოების წევრებისათვის, რომლებიც „ემიტენტთან“ სხვაგვარად „აფილირებული პირები“ არ არიან;

(დ) „ემიტენტის“ ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი დამფუძნებლის/აქციონერისგან „ემიტენტის“ საქმიანობის დასაფინანსებლად გაცემული ნებისმიერი სუბორდინირებული სესხი ან სხვა დაფინანსების სუბორდინირებული საშუალება;

(ე) დროდადრო დადებული „ჰეჯირების ვალდებულებები“ კეთილსინდისიერი ჰეჯირების მიზნებისთვის და არა „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ სპეკულაციური მიზნებისთვის და ნებისმიერი „ჰეჯირების ვალდებულებების“ შეწყვეტის მიზნით;

(ვ) ტრანზაქციები მომხმარებლებთან, კლიენტებთან, მომწოდებლებთან, ერთობლივი საწარმოს პარტნიორებთან ან მყიდველებთან ან გამყიდველებთან ან საქონლის ან მომსახურების სხვა მიმწოდებლებთან, ან ქონების გამქირავებელთან ან მოიჯარესთან, თითოეულ შემთხვევაში ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის პროცესში და სხვაგვარად „პირობების“ შესაბამისად, რომლებიც სამართლიანია „ემიტენტისთვის“ ან მისი „შვილობილისთვის“ ან დადებულია ისეთივე ხელსაყრელი პირობებით „ემიტენტისთვის“ ან მისი „შვილობილისთვის“, როგორც შეიძლება გონივრულად ყოფილიყო მიღწეული ამ დროს არააფილირებულ მხარესთან (თითოეულ შემთხვევაში, როგორც ეს კეთილსინდისიერად არის განსაზღვრული „ემიტენტის“ პასუხისმგებელი ბუღალტრის ან ფინანსური ოფიცრის მიერ).

(IV) „ემიტენტი“ არ განახორციელებს და უზრუნველყოფს, რომ მისი არცერთი „შვილობილი“ არ განახორციელებს, აღნიშნული „პირობების“ 5(ე) მუხლის (I-II) ქვეპუნქტებში აღწერილი ტრანზაქციასა თუ ტრანზაქციების ერთობლიობას, რომელთა ჯამური ღირებულება აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების მიხედვით ჯამური აქტივების 10%-ს, იმ „ობლიგაციონერების“ (ან/და მათი სახელით მოქმედი „ანგარიშის მწარმოებლების“) წინასწარ წერილობით თანხმობის გარეშე, რომლებიც ფლობენ იმ დროისთვის „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ ძირი თანხის არანაკლებ 75%-ს (სამოცდათხუთმეტ პროცენტს).

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

„ემიტენტმა“ და მისმა „შვილობილებმა“ დროულად უნდა გადაიხადონ „გადასახადები“, რომელიც ეკისრებაან დაკისრებულია მის შემოსავალზე, მოგებაზე ან ქონებაზე, იმ პირობით, რომ „ემიტენტს“ ან მის „შვილობილს“ ამ „ემისიის პროსპექტის“ მიზნებისათვის არ მოეთხოვება „გადასახადების“ ან მსგავსი მოთხოვნების გადახდა, თუ (ა) დაკისრებული თანხის ოდენობა ან დაკისრების მართებულობა კეთილსინდისიერად არის გასაჩივრებული შესაბამისი წესით და ამ თანხაზე შექმნილია ადეკვატური რეზერვი „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ ან სხვა რელევანტური მოთხოვნების შესაბამისად, ან (ბ) ამგვარი თანხა, სხვა ასეთ დარიცხულ „გადასახადებთან“ ან სხვა მსგავს მოთხოვნებთან ერთად, არ აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების“ 1%-ს (ერთი პროცენტს).

**(ზ) აკრძალული გადახდები:**

(I) „ემიტენტმა“ არ უნდა (და ასევე უნდა უზრუნველყოს, რომ მისმა „შვილობილებმა“ არ) (ზ.1) განაცხადოს ან გასცეს დივიდენდები, მათ შორის ფარული დივიდენდის ფორმით (ხელფასის ან სხვა ანალოგიური გადახდის გზით), ან სხვაგვარად მოახდინოს ნებისმიერი სახის განაწილება (მათ შორის, აქციების გამოსყიდვის ან სხვა მსგავსი ფორმით), მათ შორის „დამფუძნებლის სუბორდინირებული დაფინანსების“ ფარგლებში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დივიდენდების გაცემა და განაწილება ხორციელდება „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ მიერ, და ასეთი განაწილება, იმ შემთხვევაში თუ შესაბამისი „შვილობილი“ არ წარმოადგენს „ემიტენტის“ 100%-იან „შვილობილს“ და განხორციელდება სხვა აქციონერების/პარტნიორების სასარგებლოდ მათი წილის პროპორციულად; ან (ზ.2) პირდაპირ ან არაპირდაპირ ნებაყოფლობით შეიძინოს, გამოისყიდოს ან სხვაგვარად მოახდინოს საკუთარი კაპიტალის ან წილის შეძენა (გარდა „ჯგუფის“ შიდა სესხის გადახდისა, რომელიც გაცემულია ემიტენტის ან მისი სხვა „შვილობილის“ მიერ, „ემიტენტის“ „შვილობილისათვის“. ნებისმიერი ამგვარი ქმედება რომელიც განსაზღვრულია (ზ.1) პუნქტით მიიჩნევა „აკრძალულ გადახდებად“ იმ შემთხვევაში, თუ:

- (i) ამგვარი გადახდის განხორციელების დროისთვის დამდგარია და გრძელდება, ან ამ გადახდის განხორციელების შემთხვევაში შესაძლოა დადგეს „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, მათ შორის, უნდა სრულდებოდეს „პირობების“ 5(თ) პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებები;
- (ii) ასეთი გადახდის დროს „DSCR“ არის 1.2-ზე ნაკლები;
- (iii) ამგვარი „აკრძალული გადახდის“ განხორციელება არ იწვევს იმ შედეგს, რომ „წმინდა ფინანსური ვალდებულების“ ოდენობა „ემიტენტისა“ და მისი „შვილობილ(ებ)ის“ „IFRS“-ის მიხედვით დათვლილ კონსოლიდირებულ მონაცემებზე დაყრდნობით გაანგარიშებულ ბოლო კალენდარული წლის „EBITDA\*-ს მაქსიმუმ 6.0-ჯერ აღემატება; ან
- (iv) ამგვარი „აკრძალული გადახდის“ და ყველა სხვა „აკრძალული გადახდის“ თანხობრივი მოცულობების ჯამი აღემატება „ემიტენტის“ „კორექტირებული კონსოლიდირებული წმინდა მოგების“ 50 პროცენტს (რომელიც გამოითვლება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით“ და დაკორექტირებული იქნება საკურსო სხვაობით გამოწვეული შემოსავლით/ზარალით და ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯის დამატებით) იმ პერიოდისათვის, რომელიც იწყება 2026 წლის 1 იანვარს და სრულდება უკანასკნელი განვლილი ფინანსური წლის, ან 6 თვიანი ფინანსური პერიოდის ბოლო დღეს.

(II) 5 (ზ) I პირობა არ გავრცელდება და შესაბამისი შეზღუდვები არ შეეხება „ემიტენტის“ დამფუძნებლებისთვის გადასახდელ ხელფასებს და გაცემულ დივიდენდებს (i) 2026 წლის განმავლობაში 2,000,000 (ორი მილიონი) ლარის მოცულობით, (ii) 2027 წლის განმავლობაში - 2,200,000 (ორი მილიონ ორასიათასი) ლარის მოცულობით და (iii) 2028 წლის განმავლობაში - 2,420,000 (ორი მილიონ ოთხასოცი) ლარის მოცულობით.

(III) ამ მუხლის მიზნებისთვის „ემიტენტის“ კონსოლიდირებული წმინდა მოგება კორექტირდება ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯის დამატებით/ამავდროულად, კორექტირებული წმინდა მოგება არ უნდა აღემატებოდეს იმ ოდენობას, რომელიც წარმოადგენს უცხოური ვალუტის გადაფასების გარეშე დათვლილ კორექტირებულ წმინდა მოგებასა და უცხოური ვალუტის გადაფასების გათვალისწინებით მიღებულ კორექტირებულ წმინდა მოგებას შორის უმცირესს.

**(თ) „ვალდებულება“**

(I) „ემიტენტს“ ეკრძალება, რომ მან („ემიტენტმა“) ან/და „ემიტენტის“ „შვილობილმა კომპანიებმა“ პასუხისმგებლობა აიღონ ან სხვა სახით გახდნენ ვალდებულნი ნებისმიერი სახის „ფინანსურ ვალდებულებაზე“, თუ:

- a. ამგვარი „ფინანსური ვალდებულება“ გამოიწვევს „დეფოლტის შემთხვევის“ დადგომას; ან
- b. „გამოსყიდვის თარიღამდე“, ნებისმიერი „ანგარიშგების თარიღზე“ „ემიტენტისა“ და მისი „შვილობილ(ებ)ის“ „წმინდა ფინანსური ვალდებულებების“ ოდენობა, გარდა აღნიშნული პროსპექტით გათვალისწინებული „ობლიგაციების“ გამოშვებისა და განთავსების შედეგად წარმოშობილი „ვალდებულებისა“, (მას შემდეგ, რაც მხედველობაში მივიღებთ ახალ „ფინანსურ ვალდებულებას“) „ემიტენტისა“ და მისი „შვილობილ(ებ)ის“ „IFRS“-ის მიხედვით დათვლილ კონსოლიდირებულ მონაცემებზე დაყრდნობით გაანგარიშებულ ბოლო კალენდარული წლის „EBITDA\*-ს მაქსიმუმ 6.0-ჯერ აღემატება.

\*EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) - კომპანიის საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ მოგებას (Operating Profit) დამატებული ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი და დაკლებული სხვა შემოსავალი.

(ii) წინამდებარე (თ) პუნქტით გათვალისწინებული აკრძალვა არ ეხება „ემიტენტსა“ და მის „შვილობილ(ებ)ს“ შორის და „ემიტენტის“ „შვილობილებს“ შორის „ფინანსურ ვალდებულებებს“.

(iii) „ფინანსური ვალდებულებები“ ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით ნებისმიერ განსაზღვრულ დროს (გამეორების გარეშე):

1. ამგვარი „პირის“ მიერ სესხად აღებული ფულადი თანხის შედეგად ყველა დავალიანებას, გარდა ფულით უზრუნველყოფილი დავალიანებებისა;
2. ამგვარი „პირის“ ყველა „ვალდებულება“, რომელიც დასტურდება „ობლიგაციებით“, სავალო ხელწერილებით და სხვა მსგავსი დოკუმენტებით.
3. „IFRS“-ის შესაბამისად აღიარებულ ფინანსური იჯარის ვალდებულებას.
4. „IFRS“-ის შესაბამისად აღიარებულ სხვა ფინანსური ვალდებულება.
5. თავდებობას, გარანტიას და გარე-საბალანსო ვალდებულებას.

(II) 5 (თ) I პირობა არ გავრცელდება და შესაბამისი შეზღუდვები არ შეეხება „ემიტენტის“ მიერ ჯამურად „ობლიგაციების“ პერიოდში 7,000,000 (შვიდი მილიონი) აშშ დოლარის ან მისი ექვივალენტის მოცულობის საბანკო სესხის აღებაზე.

**(ი) ინფორმაციის გამჟღავნება:**

(I) „ემიტენტი“ კისრულობს ვალდებულებას:

- (i) ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 მაისისა, „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა“ და „ფასიანი ქაღალდების კანონის“ მოთხოვნების შესაბამისად მოამზადოს და გაამჟღავნოს „ემიტენტის“ აუდირებული წლიური ანგარიშგება;
- (ii) ყოველი ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 30

ავვისტოსი, „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ სტანდარტებისა და „ფასიანი ქაღალდების კანონის“ მოთხოვნების შესაბამისად მოამზადოს და გაამჟღავნოს განვლილი 6 (ექვსი) თვის „ემიტენტის“ არააუდირებული შუალედური ფინანსური ანგარიშგება;

(iii) დაიცვას „ფასიანი ქაღალდების კანონით“ და მისი საქმიანობიდან გამომდინარე, კანონმდებლობით მოთხოვნილი სხვა მიმდინარე თუ პერიოდული საანგარიშგებო ვალდებულებები;

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

(III) თუ „ობლიგაციონერები“, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) გადაუხდელი „ობლიგაციების“ არანაკლებ 20%-ს ან მეტს, გონივრულობის ფარგლებში ჩათვლიან, რომ დადგა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, მათ შეუძლიათ „ემიტენტისგან“ 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. თუ აღნიშნული „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ ეხება „ემიტენტის“ მიერ „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებული რომელიმე კოვენანტის დარღვევას, „ემიტენტი“ დამატებით ვალდებულია „ობლიგაციონერებს“ მიაწოდოს მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ ხელმოწერილი სერთიფიკატი (დასტური) კოვენანტებთან შესაბამისობის თაობაზე.

### **(კ) კანონთან შესაბამისობა:**

„ემიტენტი“ ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ მისი, ისევე როგორც მისი „შვილობილ(ებ)ის“ საქმიანობა ნებისმიერ დროს არსებითად შეესაბამებოდეს მოქმედ კანონმდებლობის მოთხოვნებს, ხელისუფლების ორგანოების მითითებებსა და სამართლებრივ აქტებს.

### **(ლ) კონტროლის ცვლილება:**

„ემიტენტმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ მანამ, სანამ სრულად არ დაიფარება „ობლიგაციონერთა“ წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები, არ განხორციელდება „კონტროლის ცვლილება“. ამ პუნქტის მიზნებისათვის, „კონტროლის ცვლილება“ ნიშნავს: (ა) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციის შედეგად პირდაპირ ან არაპირდაპირ: (1) „ემიტენტის“ ყველა ან არსებითად ყველა ქონების ან აქტივის (მთლიანად აღებული) ნებისმიერი სხვა „პირისთვის“ გადაცემას, ან (2) (i) „ემიტენტის“ წილის 50.0%-ის ან მეტის, ან (ii) „ემიტენტის“ ხმის უფლებების 50.0%-ის ან მეტის (მათ შორის, მინდობით, ხელშეკრულებით ან სხვაგვარად), თითოეულ შემთხვევაში „აფილირებული პირ(ებ)ის“ გარდა ნებისმიერი სხვა „პირისთვის“ გადაცემას; ან (3) „ემიტენტის“ ნებისმიერი ოდენობის ხმის უფლებების (მათ შორის, მინდობით, ხელშეკრულებით ან სხვაგვარად), თითოეულ შემთხვევაში „აფილირებული პირ(ებ)ის“ გარდა ნებისმიერი სხვა „პირისთვის“ გადაცემას, რაც ასეთ „პირს“ დირექტორის, ან დირექტორების საბჭოში უმრავლესობის, არჩევის უფლებას ანიჭებს.

### **(მ) დაზღვევის შენარჩუნება:**

„ემიტენტმა“ და მისმა „შვილობილებმა“ თავიანთი უპირავი და მოძრავი ქონება, მათში არსებულ ალკურვილობასთან ერთად, რომლის დაზღვევაც ბაზარზე ხელმისაწვდომია გონივრული პირობებით, უნდა დააზღვიონ იმ

მზღვეველებთან, რომლებსაც, მათიშეფასებით, აქვთ კარგი ფინანსური მდგომარეობა. დაზღვევა უნდა განხორციელდეს დაკარგვის ან დაზიანების რისკისგან იმ ფარგლებში, რომელშიც მსგავსი ტიპის ქონების დაზღვევა ხორციელდება საქართველოში იმ კომპანიების მიერ, რომლებსაც აქვთ მსგავსი მდგომარეობა და ფლობენ მსგავს ქონებას.

#### **(ნ) საქმიანობის ცვლილება:**

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

#### **(ო) შენარჩუნება**

„ემიტენტი“ ვალდებულია „ობლიგაციების“ ემისიის შემდგომ მუდმივად „ნაღდი ფული და ნაღდ ფულთან გათანაბრებული აქტივები“ შეინარჩუნოს სულ მცირე იმ ოდენობით, რომელიც უტოლდება ან აღემატება მომდევნო 3 თვეში „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე გადასახდელ საპროცენტო ხარჯს.

### **6. საპროცენტო სარგებელი**

#### **(ა) პროცენტის გადახდის თარიღები**

თუ არ იქნა ვადამდე გამოსყიდული/გაუქმებული/დაფარული წინამდებარე „ემისიის პროსპექტი“ განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, თითოეულ „ობლიგაციას“ ერიცხება 3 (სამ) თვეში ერთხელ („საბოლოო შეთავაზების პირობების“ შესაბამისად) (პერიოდის ბოლოს) გადასახდელი საპროცენტო სარგებელი, რომელიც გადახდილ უნდა იქნეს „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ შესაბამისად განსაზღვრულ კონკრეტულ თარიღებში. ამ „პირობებში“ გათვალისწინებული თითოეული პროცენტის გადახდის თარიღი შემდგომში მოიხსენიება, როგორც „**პროცენტის გადახდის თარიღი**“.

"ობლიგაციებზე" შეწყდება საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა გამოსყიდვის ვადის დადგომისას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დადასტურდება, რომ არასამართლიანად ხდება „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხის დაბრუნების ხელის შეშლა ან უარყოფა. ამ შემთხვევაში, საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა არ შეწყდება, არამედ გაგრძელდება მანამ, სანამ (i) ფაქტობრივად მოხდება „ობლიგაციების“ გამოსყიდვა ან (ii) შეტყობინება გაიგზავნება „ობლიგაციონერებთან“ იმის შესახებ, რომ გამოსყიდვისთვის საჭირო თანხები გადაეცა „კალკულაციის აგენტს“ ან „დეპოზიტარს“, რომელიც ამ ორი პირობიდან უფრო ადრე მოხდება"

თუ პროცენტის დათვლა ხდება „საპროცენტო პერიოდზე“ (ქვემოთ მოცემული განმარტების შესაბამისად) ნაკლები პერიოდისათვის, შესაბამისი დარიცხული (დასარიცხი) საპროცენტო სარგებლის დაანგარიშება მოხდება 30/360 „დღის დათვლის კონვენციის“ (Day Count Convention) საფუძველზე.

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

#### **(ბ) ანგარიშსწორება და პროცენტის გადახდა:**

„ობლიგაციებზე“ შეწყდება საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა გამოსყიდვის ვადის დადგომისას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დადასტურდება, რომ არასამართლიანად ხდება „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხის

დაბრუნების ხელის შეშლა ან უარყოფა. ამ შემთხვევაში, საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა არ შეწყდება, არამედ გაგრძელდება მანამ, სანამ (i) ფაქტობრივად მოხდება ობლიგაციების გამოსყიდვა ან (ii) შეტყობინება გაიგზავნება „ობლიგაციონერთან“ იმის შესახებ, რომ გამოსყიდვისთვის საჭირო თანხები გადაეცა „კალკულაციისა და გადახდის აგენტს“.

ანგარიშსწორება განხორციელდება შესაბამის ვალუტაში პროცენტის გადახდის თარიღზე „ობლიგაციონერებისა“ და „ანგარიშის მწარმოებლის“ სასარგებლოდ „განთავსების აგენტთან“ მათ საბროკერო ანგარიშზე გადარიცხვის მგზობით. „ობლიგაციონერებმა“ და „ანგარიშის მწარმოებელმა“ უნდა უზრუნველყონ „დეპოზიტარისთვის“ განახლებული, სრული და სწორი ინფორმაციის მიწოდება მათი საბანკო ანგარიშების შესახებ, რომელზეც მოხდება „ობლიგაციონერთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სახის გადახდა. არც „ემიტენტი“, არც „დეპოზიტარი“ და არც „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ არცერთ შემთხვევაში იქნებიან პასუხისმგებელი გადახდის არ/ვერ განხორციელების შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ „დეპოზიტარს“ დროულად არ მიაწვდის მისი საბანკო ანგარიშების შესახებ ინფორმაციას წინამდებარე „ემისიის პროსპექტი“ განსაზღვრული პირობებით, ან „ემიტენტის“ ან „დეპოზიტარის“ მოთხოვნის მიუხედავად, ანგარიშსწორების თარიღამდე, 5 (ხუთი) სამუშაო დღით ადრე ვერ უზრუნველყოფენ ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.

თუ „ობლიგაციონერის“ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ ზემოაღნიშნულ ქვეპუნქტში მითითებული საბროკერო ანგარიში არ არის გახსნილი „განთავსების აგენტთან“, განხორციელებული გადახდებიდან შესაძლოა დაიქვითოს მომსახურების საკომისიოები.

ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის განაწილება „ობლიგაციონერებზე“ შესაძლებელი იქნება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ „ემიტენტის“ ანგარიშზე ხელმისაწვდომი იქნება შესაბამისი ძირი თანხის და დარიცხული პროცენტის სრულად დაფარვისთვის საჭირო სახსრები.

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

გადახდის დაგვიანება / არასამუშაო დღეები:

„ობლიგაციონერი“ ვერ მოითხოვს ჯარიმის დაკისრებას ნებისმიერი გადასახდელის დაგვიანებით გადახდისთვის იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი გადასახდელის გადახდის თარიღი არ ემთხვევა „სამუშაო დღეს“. ვადამოსული გადასახდელის გადახდა მოხდება მომდევნო „სამუშაო დღეს“, დარიცხულ პროცენტთან ერთად, რომელიც დაკორექტირდება გადახდის გადავადების დღეების რაოდენობის მიხედვით.

**(გ) საპროცენტო განაკვეთი**

თითოეულ „ობლიგაციას“ პროცენტი დაერიცხება საბოლოო შეთავაზების დოკუმენტით განსაზღვრული განაკვეთის მიხედვით.

პროცენტის დაანგარიშება მოხდება შესაბამის „საპროცენტო პერიოდში“ არსებული ფაქტობრივი კალენდარული დღეების შესაბამისად, შემდეგი წესის საფუძველზე: 30/360 ISMA, ასევე ცნობილი როგორც „30/360 ევროპული ან ევრობონდების საბაზისო დღეების დათვლის კონვენცია (DCC)“= მრიცხველი / 360

მრიცხველის ფორმულა:

(1) თუ  $D1=31$ , მაშინ  $D1=30$

(2) თუ  $D2=31$ , მაშინ  $D2=30$

(3) თებერვლის ბოლო დღე ცალკე არ განისაზღვრება

(4) მრიცხველი =  $(D2-D1)+30*(M2-M1)+360*(Y2-Y1)$ ,

სადაც „D“ ნიშნავს დღეს, „M“ - თვეს, „Y“ - წელს.

პროცენტის დარიცხვა პირველ საპროცენტო პერიოდზე მოხდება „ობლიგაციის“ გამოშვების თარიღიდან, ხოლო შემდგომ პერიოდში წინა პროცენტის გადახდის თარიღიდან ან ანგარიშსწორების თარიღიდან (წინამდებარე პირობების მიზნებისათვის „ანგარიშსწორების დღე“ ნიშნავს თარიღს, როდესაც თითოეული „ინვესტორი“ ახორციელებს შესაბამისი თანხების გადახდას ობლიგაციების მიღების სანაცვლოდ) შემდგომი პროცენტის გადახდის თარიღამდე ან გამოსყიდვის თარიღამდე (ამ თარიღების გამოკლებით). ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით, თუ პროცენტის გადახდის თარიღი გადაიწევეს შემდგომ „სამუშაო დღემდე“, პროცენტის დარიცხვა მოხდება ამ თარიღამდე (მისი გამოკლებით).

თუ ობლიგაციებთან დაკავშირებით გადასახდელი პროცენტის თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება წინამდებარე პირობების შესაბამისად, არ იქნება 0.01 დოლარის ან ევროს ჯერადი, ამგვარი ციფრი დამრგვალდება უახლოეს 0.01 დოლარის ან ევროსაჯერად რიცხვამდე (0.005-0.009 დოლარის ან ევროს დამრგვალება მოხდება ზემოთ).

„ობლიგაციებზე“ ფიქსირებული პროცენტის დარიცხვა შეწყდება მათი „გამოსყიდვის თარიღიდან“, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სათანადო მტკიცებულების წარდგენის საფუძველზე დადასტურდება, რომ მოხდა ძირითადი თანხის უსაფუძვლოდ დაკავება ან მის გადახდაზე უარის თქმა, და ამ შემთხვევაში პროცენტის დარიცხვა გაგრძელდება „ობლიგაციების“ გამოსყიდვამდე ან „გადახდისა და კალკულაციის აგენტისთვის“ გამოსყიდვისათვის საჭირო თანხების გადახდის შესახებ შეტყობინების „ობლიგაციონერებისთვის“ გაგზავნამდე.

## 7. ობლიგაციების განაღდება და გამოსყიდვა

(ა) გამოსყიდვა:

„ემიტენტს“ უფლება აქვს „დაფარვის დათქმულ თარიღამდე“ შესთავაზოს „ობლიგაციონერ(ებ)ს“ გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის გზით „ობლიგაციების“, შესაბამისი ოდენობის (შესაძლოა ნაწილობრივადაც), გამოსყიდვა, რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ არსებობის შემთხვევაში, აღნიშნული შეთავაზება იმ პირობით, რომ რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ არსებობის შემთხვევაში, აღნიშნული შეთავაზება განხორციელდება კოლექტიურად და თანაბარ პირობებზე შესაბამის ობლიგაციონერთა ჯგუფისათვის და არა ინდივიდუალურად. აღნიშნულ შემთავაზებაზე „ობლიგაციონერ(ებ)ის“ თანხმობის მიღების შემთხვევაში, „ობლიგაციები“, შესაბამის ნაწილში, ჩაითვლება გამოსყიდულად „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 „დაფარვის დათქმულ თარიღზე“, როგორც განსაზღვრულია „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“. დაუშვებელია „ობლიგაციების“ განაღდება ემიტენტის“ შეხედულებისამებრ, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც მოცემულია „ემისიის პროსპექტში“ (მათ შორის, წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისად).

### **(ბ) გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით:**

ემიტენტის შეხედულებით, „ობლიგაციების“ ვადამდე განაღდება შესაძლოა მოხდეს სრული ოდენობით (მაგრამ არა ნაწილობრივ), „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ არსებულ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე შესაბამისი საკრედიტო ნაშთის მქონე „ობლიგაციონერებისთვის“ არანაკლებ 30 და არაუმეტეს 60 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 ფლობენ განთავსებული „ობლიგაციების“ ნომინალური ღირებულების არანაკლებ 75%-ს, რომ მათ უწევთ, ან მოუწევთ გადასახადების სახით დამატებითი თანხების გადახდა ობლიგაციებთან მიმართებაში, რაც გამოწვეულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის ცვლილებით, ან ამგვარი კანონმდებლობის სხვაგვარი ინტერპრეტაციით „გამოშვებისა და განთავსების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში; და (ბ.2) ამგვარი დამატებითი თანხების გადახდის ვალდებულება ვერ იქნებოდა თავიდან აცილებული მიუხედავად ემიტენტის მიერ გონივრული ზომების განხორციელებისა. ამასთან, ემიტენტი იტოვებს უფლებას, კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვით, გადაამოწმოს და ეჭვქვეშ დააყენოს „ობლიგაციონერების“ მიერ წარმოდგენილი წერილობითი დადასტურება და მოითხოვოს დამატებითი განმარტებები ან დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

### **(გ) გამოსყიდვის ოფცია:**

„გამოშვების თარიღიდან“ 12 (თორმეტი) თვის შემდეგ, „ემიტენტს“ შეუძლია, „ობლიგაციონერის“ თანხმობის გარეშე, ერთ ან რამდენიმე ჯერზე, ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერისგან“ პროპორციის დაცვით ან მის გარეშე, „ობლიგაციები“ გამოისყიდოს სრულად ან ნაწილობრივ არანაკლებ 15 (თხუთმეტი) და არა უმეტეს 60 (სამოცი) დღით ადრე წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ქვემოთ მითითებული გამოსყიდვის ფასებით (გამოხატული ძირითადი თანხის პროცენტებში), რომლებსაც ემატება გამოსყიდულ „ობლიგაციებზე“ გამოსყიდვის შესაბამისი თარიღამდე დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, თუ გამოსყიდვა ხორციელდება ქვემოთ მითითებულ თარიღებზე ან მათ შემდეგ („სააღრიცხვო თარიღზე“ რეგისტრირებული „ობლიგაციონერების“ შესაბამის „პროცენტის გადახდის თარიღზე“ პროცენტის მიღების უფლების უპირატესობის გათვალისწინებით).

„გამოშვების თარიღიდან“ 12 (თორმეტი) თვის შემდეგ

ნომინალური ღირებულების 100.50%

გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც „ემიტენტი“ ვერ გადაიხდის გამოსყიდვის ფასს, პროცენტის დარიცხვა შეწყდება „ობლიგაციებზე“ ან მის იმ ნაწილზე, რომლებთან დაკავშირებითაც განხორციელდა გამოსყიდვის უფლება შესაბამისი გამოსყიდვის თარიღებისთვის.

ნებისმიერი გამოსყიდვა და მასთან დაკავშირებული შეტყობინება, „ემიტენტის“ შეხედულებისამებრ, შეიძლება დაექვემდებაროს ერთ ან რამდენიმე წინაპირობას (მათ შორის, „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებული შეზღუდვების დაცვით, „ვალდებულების“ წარმოშობას, რომლიდან შემოსავალიც გამოყენებული იქნება „ობლიგაციების“ გამოსასყიდად). გარდა ამისა, თუ ასეთი გამოსყიდვა ან შეტყობინება ექვემდებარება ერთი ან რამდენიმე წინაპირობის დაკმაყოფილებას, ასეთ შეტყობინებაში შეიძლება აღინიშნოს, რომ „ემიტენტის“ შეხედულებისამებრ, გამოსყიდვის თარიღი შეიძლება გადაიდოს მანამ, სანამ რომელიმე ან ყველა ეს პირობა დაკმაყოფილდება, ან ასეთი გამოსყიდვა შეიძლება არ მოხდეს და ასეთი შეტყობინება შეიძლება გაუქმდეს, თუ რომელიმე ან ყველა ასეთი პირობა არ იქნება დაკმაყოფილებული გამოსყიდვის თარიღისთვის ან ამგვარად გადავადებული გამოსყიდვის თარიღისთვის.

#### (დ) გამოსყიდვის სამართლებრივი შედეგები

„ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციების“ ნაწილობრივ ან სრულად გამოსყიდვის შემთხვევაში, ისინი ჩაითვლება სახაზინო ფასიან ქალაქებად, რაც ნიშნავს, რომ (ა) „ემიტენტს“ არ ექნება „ობლიგაციონერის“ სტატუსი და ვერ განახორციელებს „ობლიგაციონერის“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებულ რომელიმე უფლებას; და (ბ) მას არ ექნება „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე ფინანსური მოთხოვნა.

#### (ე) „ობლიგაციების მინიმალური ოდენობის მოთხოვნა“ გამოსყიდვის გამო

„ობლიგაციების მინიმალური ოდენობის მოთხოვნა“ არ ჩაითვლება დარღვეულად, თუ რომელიმე „ობლიგაციონერის“ საკუთრებაში არსებული „ობლიგაციების“ რაოდენობა ჩამოსცდება ორმოცს წინამდებარე მე-7 მუხლით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლით გამოსყიდვის შედეგად.

## 8. გადახდები

### (ა) ანგარიშსწორება:

(I) „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გაანგარიშება მოხდება იმ „ინვესტორების“ სასარგებლოდ, რომლებსაც საკრედიტო ნაშთი აქვთ „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ გახსნილ ფასიანი ქალაქების ანგარიშზე შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 4 (ოთხი) „სამუშაო დღით“ ადრე, 18.00 საათის მდგომარეობით (შემდგომში „სააღრიცხვო თარიღი“). „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ დაანგარიშებული თანხა, ამკარა შეცდომის გარდა, წარმოადგენს საბოლოო თანხას „ემიტენტისათვის“. „კალკულაციის და გადახდის აგენტის“ მიერ თანხის დაანგარიშება მოხდება შესაბამისი გადახდის თარიღამდე არანაკლებ 2 (ორი) სამუშაო დღით ადრე და ეცნობება „ემიტენტს“. ანგარიშსწორება განხორციელდება შესაბამისი ემისიის ვალუტაში, „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“ იმ შემთხვევაში, თუ მათი საბანკო ანგარიშის შესახებ ინფორმაცია მანამდე არ ყოფილა მიწოდებული ან შეიცვალა, უნდა უზრუნველყოფონ „ანგარიშის მწარმოებლის“ ან/და „დეპოზიტარისათვის“ წერილობით, არანაკლებ 1 (ერთი) სამუშაო დღით ადრე, განახლებული, სრული და სწორი ინფორმაციის მიწოდება მათი საბანკო ანგარიშების შესახებ, რომელზეც მოხდება ობლიგაციებთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის გადახდა, ხოლო წინააღმდეგ შემთხვევაში ჩაითვლება, რომ ინვესტორის საბანკო ანგარიშის შესახებ ინფორმაცია არის სწორია. არც ემიტენტი, „დეპოზიტარი“, „ანგარიშის მწარმოებელი“ და არც „ანგარიშსწორებისა და გადახდის აგენტი“ არ იქნება პასუხისმგებელი გადახდის არ / ვერ განხორციელების შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციონერი“ „ანგარიშის მწარმოებელს“ ან/და „დეპოზიტარს“ დროულად არ მიაწვდის მისი საბანკო ანგარიშების შესახებ ინფორმაციას, ან ემიტენტის ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ ან „დეპოზიტარი“ მოთხოვნის მიუხედავად, „სააღრიცხვო თარიღისათვის“ ვერ უზრუნველყოფს ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.

(II) თუ „ობლიგაციონერის“ ზემოაღნიშნულ ქვეპუნქტში მითითებული საბროკერო ანგარიში არ არის გახსნილი „ანგარიშის მწარმოებელთან“, განხორციელებული გადახდებიდან შესაძლოა დაიქვითოს მიმსახურების საკომისიოები. თუ „ობლიგაციონერის“ საბანკო ანგარიში არ არის შესაბამისი ემისიის ვალუტაში, ანგარიშსწორება მოხდება შესაბამისი ვალუტის კონვერტაციის ხარჯების გამოკლებით.

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

### **(ბ) აგენტების დანიშვნა:**

„კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „დეპოზიტარი“ და 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 „ემისიის პროსპექტის“ და შეთავაზების მიზნებისათვის, და ისინი 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, 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-14 („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 „ემისიის 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 შესაბამისი გადახდის თარიღამდე არანაკლებ 2(ორი) სამუშაო დღით ადრე და ეცნობება „ემიტენტს“. „ემიტენტი“ ვალდებულია, შესაბამისი გადახდის თარიღზე, არაუგვიანეს 10:30 საათისა „დეპოზიტარისთვის“ გაზიარებულ მის საბანკო ანგარიშზე განათავსოს შესაბამისი თანხები ემისიის

ვალუტაში ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებული ვადამოსული გადასახდელების (საპროცენტო სარგებლის ან/და ძირითადი თანხის) გადახდის მიზნით. „დეპოზიტარი“ ვალდებულია „ემიტენტის“ მიერ აღნიშნულ საბანკო ანგარიშზე საკმარისი თანხების განთავსების შემთხვევაში, შესაბამისი დავალების გარეშე მოახდინოს ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებული ვადამოსული გადასახდელების (საპროცენტო სარგებლის ან/და ძირითადი თანხის) გადარიცხვა „ობლიგაციონერთა“ ანგარიშზე, მათ სახელზე არსებული ფასიანი ქაღალდების პროპორციულად; ამასთან, უცხო ვალუტაში დენომინირებული ფასიანი ქაღალდების შემთხვევაში, საპროცენტო სარგებლის ან/და ძირითადი თანხის კალკულაცია და გადახდა განხორციელდება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ; ხოლო, „ემიტენტის“ საბანკო ანგარიშზე საკმარისი თანხის განუთავსებლობის შემთხვევაში, „დეპოზიტარი“ აცნობებს აღნიშნულის თაობაზე „ემიტენტსა“ და „ანგარიშის მფლობელებს“/„ანგარიშის მწარმოებლებს“.

**(დ) ფისკალური კანონმდებლობა:**

ნებისმიერი გადახდა უნდა მოხდეს საქართველოს მოქმედი ფისკალური / საანგარიშსწორებო კანონმდებლობისა ან/და სხვა კანონების, მარეგულირებელი ნორმებისა და სხვა კანონქვემდებარე აქტების დაცვით.

**(ე) გადახდის დაგვიანება / არასამუშაო დღეები:**

„ობლიგაციონერი“ ვერ მოითხოვს პროცენტის, ჯარიმის ან მსგავსი გადასახდელის დაკისრებას ნებისმიერი გადასახდელის დაგვიანებით გადახდისთვის იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი გადასახდელის გადახდის თარიღი არ ემთხვევა „სამუშაო დღეს“. ვადამოსული გადასახდელის გადახდა მოხდება მომდევნო „სამუშაო დღეს“.

**9. დაბეგვრა**

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

**10. დეფოლტის შემთხვევები**

(I) თუ დადგება და გრძელდება ნებისმიერი ქვემოთ მოყვანილი შემთხვევა („დეფოლტის შემთხვევები“), „ობლიგაციონერები“, „ობლიგაციონერთა“ კრების მიერ მიღებული სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე, უფლებამოსილები არიან „ობლიგაციების“ ვადამოსულად გამოცხადებამდე 10 (ათი) სამუშაო დღით ადრე აცნობონ „ემიტენტს“ „ინვესტორების“ მიერ დეფოლტის გამოცხადების თაობაზე. იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული 10 (ათი) სამუშაო დღის მანძილზე არ მოხდება „დეფოლტის შემთხვევის“ აღმოფხვრა, „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მოთხოვნები, დაუყოვნებლივ და ყოველგვარი დამატებითი შეტყობინების გარეშე, ხდება ვადამოსული და „ემიტენტს“ წარმოეშვება - „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განაღდების და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100%-ისა (ასი პროცენტი) და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდის ვალდებულება:

**(ა) გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა:**

„ემიტენტი“ ვერ შეძლებს „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხის, დარიცხული საპროცენტო სარგებლის ან „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე რაიმე სხვა თანხის გადახდას, და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება ანგარიშსწორებისთვის განსაზღვრული თარიღიდან 15 (თხუთმეტი) დღის ვადაში; ან

**(ბ) სხვა ვალდებულების დარღვევა:**

„ემიტენტი“ არ/ვერ ასრულებს „პროსპექტით“ ნაკისრ ერთ ან რამდენიმე ისეთ ვალდებულებას (გარდა „პირობების“ 10(1)(ა) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებისა), რაც „ობლიგაციონერების“

დასაბუთებული მოსაზრებით (i) არ ექვემდებარება გამოსწორებას და ამასთანავე არის არსებითი ან განმეორებადი ხასიათის; ან (ii) ექვემდებარება გამოსწორებას, მაგრამ დარღვევის თაობაზე „ობლიგაციონერების“ მიერ „ემიტენტისათვის“ გაგზავნილი შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში, არ იქნა აღმოფხვრილი; ან

**(გ) ჯვარედინი დეფოლტი:**

(I) „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „შვილობილის“ ნებისმიერი სხვა არსებული ან სამომავლო „ვალდებულება“ ნასესხებ ან მოზიდულ თანხებთან მიმართებით, ხდება (ან შესაძლებელია, გახდეს) ვადაზე ადრე გადასახდელი, შესაბამისი ხელშეკრულებით ან/და აღნიშნული ხელშეკრულების მარეგულირებელი კანონმდებლობით გათვალისწინებული საფუძვლებით, ან

(II) ნებისმიერი ასეთი „ვალდებულების“ გადახდა არ მომხდარა განსაზღვრულ ვადაში, ან შესაბამის შემთხვევებში, თავდაპირველად დადგენილი საშეღავათო პერიოდის გათვალისწინებით;

თუ „პირობების“ ამ მე-10(გ.I) და (გ.II) ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ამგვარი შეუსრულებელი შესაბამისი „ვალდებულებ(ებ)ის“ ერთი ან რამდენიმე შემთხვევისთვის ჯამური მოცულობა „ობლიგაციონერების“ გონივრული შეფასებით შეადგენს ან აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მოზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების“ 2%-ს (ორ პროცენტს); ან

**(დ) გადახდისუუნარობა:**

- (i) ნებისმიერი შემდეგი ვითარების დადგომა:
  - a. „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანია“ დაიწყებს ლიკვიდაციის ან გადახდისუუნარობის პროცედურას;
  - b. ნებისმიერი „პირის“ მიერ „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანიის“ საწინააღმდეგოდ განცხადების აღძვრა გადახდისუუნარობის პროცედურის დაწყებისთვის, თუკი ასეთ „პირს“ არ ეთქვა უარი მოთხოვნის წარდგენიდან 90 (ოთხმოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში; ან
  - c. „ემიტენტსა“ და მის კრედიტორებს შორის მოლაპარაკების წარმოება „ემიტენტის“ ყველა ან არსებითად ყველა ვალის თაობაზე სასამართლოს გარეშე მორიგების მიზნით; ან
  - d. ლიკვიდაციის პროცედურის დაწყება „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანიის“ მიმართ, რომელიც ეფუძნება სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილ სასამართლო გადაწყვეტილებას; ან
- (ii) „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანია“ ვერ უზრუნველყოფს ან შეუძლებელია მისთვის დროულად გადაიხადოს ვადამოსული ვალდებულებები; ან
- (iii) „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანიის“ პარტნიორები დაამტკიცებენ „ემიტენტის“ ლიკვიდაციის ან გაუქმების ნებისმიერ გეგმას; ან
- (iv) „ემიტენტის“ აქტივები (განურჩევლად მათი ვადიანობისა) ვეღარ ფარავს მისივე ვალდებულებებისა და პირობითი ვალდებულებების ჯამს, განურჩევლად მათი ვადამოსულობისა (აღნიშნულ შემთხვევაში გადახდისუუნარობის დადგენისათვის ემიტენტის მთლიანი აქტივების ღირებულება გაიანგარიშება ბალანსზე რიცხული თითოეული აქტივის წმინდა ღირებულების ჯამით);

**(ე) შეუსრულებელი სასამართლო გადაწყვეტილებები, სამთავრობო ან სასამართლო ღონისძიებები:**

„ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ მიმართ გამოტანილი სასამართლოს ან შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა სამართალდამცავი ორგანოს მიერ მიღებული და აღუსრულებელი საბოლოო გადაწყვეტილება, განაჩენი, განჩინება თანხის დაკისრების ან გადახდევინების თაობაზე აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ „მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების“ 2%-ს (ორ პროცენტს), ან ამგვარი აღუსრულებელი გადაწყვეტილება, განაჩენი ან განჩინება გამოიწვევს (ა) „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ ხელმძღვანელი პირ(ებ)ის სრულ ან ნაწილობრივ გადაყენებას, ან „ემიტენტის“ მიერ საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების სრულ ან ნაწილობრივ შეზღუდვას, ან (ბ) „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ სააქციო კაპიტალის სრული ან უმრავლესი წილის, ასევე მისი შემოსავლების ან აქტივების სრულ ან ნაწილობრივ (მთლიანი საბალანსო ღირებულების 20% (ოცი პროცენტი) ან მეტი ოდენობის) ჩამორთმევას, ნაციონალიზაციას, კონფისკაციას ან იძულებით გასხვისებას; ან

### **(ვ) აღსრულება:**

„ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ ქონების, შემოსავლების ან აქტივების სრული ან არსებითი ნაწილის მიმართ ნებისმიერი სააღსრულებო პროცესის დაწყება, ან უზრუნველყოფების მფლობელი პირის მიერ მათი საკუთრებაში მიღება ან გასხვისება; ან

### **(ზ) უფლებამოსილება და თანხმობები:**

არ არის შესრულებული, მოპოვებული ან მიღებული ნებისმიერი ქმედება, პირობა ან ზომა (მათ შორის ნებისმიერი საჭირო თანხმობის, განკარგულების, მოწონების, ავტორიზაციის, გამონაკლისის, მიმართვის, ლიცენზიის, ბრძანების, ჩანაწერის, რეგისტრაციის ან სხვა ავტორიზაციის მოპოვება), რომელიც უნდა ყოფილიყო მიღებული, განხორციელებული ან შესრულებული იმისათვის, რომ (i) „ემიტენტმა“ კანონიერად შეძლოს, „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე თავისი მნიშვნელოვანი უფლებების მიღება და განხორციელება, გადახდის ვალდებულებების შესრულება, ასევე ამ „პირობების“ მე-5 პუნქტიდან („დათქმები“) გამომდინარე ვალდებულებების, და „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მისი სხვა არსებითი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულება, (ii) უზრუნველყოფილ იქნას ზემოთ აღნიშნული ვალდებულებების ნამდვილობა და მათი აღსრულებადობა, და (iii) „ობლიგაციები“, „ემისიის პროსპექტი“ დასაშვები იქნას დავების განმხილველ ნებისმიერ ორგანოში მტკიცებულების სახით; ან

### **(თ) ნამდვილობა და უკანონოა:**

(I) „ემიტენტი“ სადავოდ ხდის „ობლიგაციების“ ან „პროსპექტის“ ნამდვილობას, ან უარყოფს „ობლიგაციებიდან“ ან „ემისიის პროსპექტიდან“ გამომდინარე რომელიმე მატერიალურ ვალდებულებას, ან „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციების“ ან „ემისიის პროსპექტის“ ფარგლებში ნაკისრი ერთი ან მეტი მატერიალური ვალდებულების შესრულება არის ან გახდება უკანონო, ან რომელიმე ხსენებული ვალდებულება გახდება აღუსრულებადი ან აღარ ჩაითვლება კანონიერად, ნამდვილად ან სავალდებულო ძალის მქონედ.

(II) ემიტენტი კისრულობს ვალდებულებას, რომ:

ა) შეტყობისთანავე, დაუყოვნებლივ აცნობებს ობლიგაციონერებს „დეფოლტის შემთხვევის“ დადგომის თაობაზე, ან იმგვარი მოვლენის ან გარემოების შესახებ, რომელიც შეტყობინების გაგზავნის/მიღების, დროის გასვლის და/ან სერტიფიკატის/ცნობის გაცემის საფუძველზე ჩაითვლება „დეფოლტის შემთხვევად“ („პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“).

ბ) წლიური აუდირებული ფინანსური ანგარიშების მომზადებიდან 14 დღის ვადაში და „პროცენტის გადახდის თარიღიდან“ 14 დღის განმავლობაში „ობლიგაციონერებს“ მიაწვდის მისი დირექტორის და ფინანსური დირექტორის მიერ ხელმოწერილ წერილობით დასტურს იმის თაობაზე, რომ გონივრული მოკვლევის შემდეგ, მისი ინფორმაციით და რწმენით, წერილობითი დასტურის თარიღის (შემდგომში „დადასტურების თარიღი“) მდგომარეობით არ დამდგარა ან არ გაგრძელდება „დეფოლტის

შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, და „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ ადგილი არ ჰქონია არც წინა „დადასტურების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში (ან, წინა „დადასტურების თარიღის“ არ არსებობის შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ „გამოშვების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში), ხოლო „დეფოლტის შემთხვევის“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევის“ არსებობისას ვალდებულია აცნობოს ამგვარი შემთხვევის დეტალები.

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

### ა) „ობლიგაციონერების“ კრებები

„პირობები“ შეიცავს დებულებებს „ობლიგაციონერების“ კრებების მოწვევის თაობაზე იმ საკითხების გადასაწყვეტად, რომლებსაც გავლენა აქვს „ობლიგაციონერების“ ინტერესზე. ნებისმიერი სათანადოდ მიღებული „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“ (ისე, როგორც განმარტებულია ქვემოთ) ან „სპეციალური გადაწყვეტილება“ (ისე, როგორც განმარტებულია ქვემოთ) მხოჭავია „ობლიგაციონერებისთვის“ და მისი საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილებების განხორციელება და აღსრულება ვრცელდება ყველა „ობლიგაციონერზე“, მათ შორის იმ „ობლიგაციონერებზეც“, რომლებიც არ ესწრებოდნენ შესაბამის კრებას ან არ დაუჭირეს მხარი აღნიშნულ გადაწყვეტილებას. ნებისმიერი სათანადოდ მიღებული „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“ ან „სპეციალური გადაწყვეტილება“ მხოჭავია „ობლიგაციონერებისთვის“ და მისი საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილებების განხორციელება და აღსრულება ვრცელდება ყველა „ობლიგაციონერზე“, მათ შორის იმ „ობლიგაციონერებზეც“, რომლებიც არ ესწრებოდნენ შესაბამის კრებას ან არ დაუჭირეს მხარი აღნიშნულ გადაწყვეტილებას.

„ემისის პროსპექტის“ შესაბამისად სათანადოდ მოწვეულ „ობლიგაციონერების“ კრებაზე დამსწრეთა ხმების 75% (სამოცდათხუთმეტი პროცენტი)-ით მიიღება გადაწყვეტილება (შემდგომში „სპეციალური გადაწყვეტილება“) წინამდებარე „ემისის პროსპექტის“ (მათ შორის, „პირობებში“) დებულებებში ცვლილებების და დამატებების შეტანის მიზნით. ამგვარი კრების მიერ განსახილველი საკითხი, სხვა დაკავშირებულ თემებთან ერთად, მოიცავს შემდეგი საკითხების განხილვას: (i) „ობლიგაციების“ ნებისმიერი ფინანსური პირობის ცვლილებას; (ii) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით ნებისმიერი ძირი თანხის ან პროცენტის გადახდის თარიღის ცვლილებას; (iii) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით ნებისმიერი გადასახდელი თანხის ოდენობის გამოთვლის მეთოდის ცვლილებას; (iv) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით გადასახდელი ძირი თანხის ან პროცენტის ოდენობის ცვლილებას; (v) თანხმობის განცხადებას „ემიტენტის“ ან რომელიმე სხვა პირის აქციებში ან სხვა ვალდებულებებში ან ფასიან ქაღალდებში „ობლიგაციების“ გადაცვლაზე, ჩანაცვლებაზე ან კონვერტაციაზე; (vi) „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით ანგარიშსწორების ვალუტის შეცვლას (გარდა იმ ცვლილებებისა, რაც მოითხოვება შესაბამისი „მარეგულირებელი კანონმდებლობით“); (vii) „ობლიგაციონერების“ კრებებზე საჭირო ქვორუმის ან „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად საჭირო ხმების ოდენობის ცვლილებას; (viii) წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისი „დეფოლტის შემთხვევების“ განსაზღვრების ცვლილებას ან დეფოლტის გამოცხადებას.

„სპეციალური გადაწყვეტილების“ განსახილველად მოწვეული ნებისმიერი კრების ქვორუმის აუცილებელი ოდენობა არის 2 (ორი) ან მეტი პირი, რომლებიც განსახილველ დროს ფლობენ ან წარმოადგენენ „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ ძირი თანხის არანაკლებ ორ მესამედს, ან „განმეორებით კრებაზე“ არანაკლებ ერთ მესამედს.

იმ „ობლიგაციონერების“ (ან მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლების) მიერ წერილობითი ფორმით მიღებულ გადაწყვეტილებას, რომლებიც გადაწყვეტილების მომენტში ფლობენ „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ 80% ოთხმოცი პროცენტი) ან მეტს, გააჩნია იგივე ძალა, რაც „სპეციალურ გადაწყვეტილებას“. ამგვარი გადაწყვეტილება წერილობითი ფორმით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტით, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ (ან მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლების) მიერ. „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება ძალაში შედის მისი „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე საჯაროდ გამოქვეყნების შემდეგ, „პირობების“ მე-14 პუნქტის

(„შეტყობინებები“) შესაბამისად. ნებისმიერი მიზეზით გადაწყვეტილების „ემიტენტის“ ვებგვერდზე გამოუქვეყნებლობის შემთხვევაში, ასეთი გადაწყვეტილება ძალაში შესულად ჩაითვლება „ემიტენტისთვის“ გადაწყვეტილების მიწოდებიდან 2 (ორი) „სამუშაო დღის“ გასვლის შემდეგ.

„ობლიგაციონერების“ ნებისმიერი სხვა გადაწყვეტილება, მოთხოვნა, თანხმობა ან/და „ობლიგაციონერების“ „პირობებში“ ხსენებული ნებისმიერი სხვა ქმედება/გადაწყვეტილება, რომელიც არ კვალიფიცირდება „სპეციალურ გადაწყვეტილებად“, მიიღება დამსწრეების ხმათა არანაკლებ 51% (ორმოცდათერთმეტი პროცენტი) უმრავლესობით (შემდგომში „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“). „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეული კრების ქვორუმს წარმოადგენს 2 (ორი) ან მეტი პირი, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს განსახილველ დროს „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ ძირი თანხის 51% (ორმოცდათერთმეტი პროცენტი) მეტს, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ შემთხვევაში - 2 (ორი) ან მეტ პირს, რომელიც არის ან წარმოადგენს „ობლიგაციონერებს“, მიუხედავად საკუთრებაში არსებული ან წარმოდგენილი „ობლიგაციების“ ძირი თანხისა.

„დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ 51% (ორმოცდათერთმეტი პროცენტი) ან მეტის მფლობელი „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მათი სახელით ხელმოწერილი წერილობითი გადაწყვეტილება ძალაში შედის ისევე, როგორც „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“. ამგვარი გადაწყვეტილება წერილობითი ფორმით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტით, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ მიერ. „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება ძალაში შედის მისი „ემიტენტის“ ვებგვერდზე საჯაროდ გამოქვეყნების შემდეგ, „პირობების“ მე-14 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად. ნებისმიერი მიზეზით გადაწყვეტილების „ემიტენტის“ ვებგვერდზე გამოუქვეყნებლობის შემთხვევაში, ასეთი გადაწყვეტილება ძალაში შესულად ჩაითვლება „ემიტენტისთვის“ გადაწყვეტილების მიწოდებიდან 2 (ორი) „სამუშაო დღის“ გასვლის შემდეგ.

#### **ბ) „ობლიგაციონერთა“ კრების მოწვევა და ჩატარება:**

„სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად კრება შეიძლება მოწვეული იქნას იმ „ობლიგაციონერების“ (ან/და მათი სახელით მოქმედი „ანგარიშის მწარმოებლის“) მიერ, რომლებიც მოწვევის დროისთვის ფლობენ „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ ძირი თანხის არანაკლებ 10%-ს (ათ პროცენტს). რაც შეეხება „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეულ კრებას, ამგვარი კრების მოწვევის უფლება გააჩნიათ „ემიტენტს“ ან/და მოწვევის თარიღისთვის „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ ძირი თანხის არანაკლებ 5% (ხუთი პროცენტი) მფლობელ „ობლიგაციონერებს“ (ან/და მათი სახელით მოქმედ „ანგარიშის მწარმოებლებს“) (შემდგომში „კრების მოწვევის ინიციატორი“).

„კრების მოწვევის ინიციატორმა“ „ობლიგაციონერებს“ და „ემიტენტს“ უნდა გაუზიაროს შეტყობინება სულ მცირე 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღით ადრე. შეტყობინება უნდა გაიზიაროს მე-14 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად. შეტყობინებაში უნდა მიეთითოს კრების დღე, დრო და ადგილი. კრებაზე დასწრების უფლება აქვს „ემიტენტს“ ან/და მის წარმომადგენელს.

კრებაზე წარმოდგენილი „ობლიგაციონერები“ ან მათი წარმომადგენლები აირჩევენ თავმჯდომარეს ერთმანეთს შორის; ამგვარად თავმჯდომარის არჩევის შეუძლებლობის შემთხვევაში თავმჯდომარეს აირჩევს „ემიტენტი“. თავმჯდომარე შესაძლებელია, მაგრამ არ არის აუცილებელი, იყოს „ობლიგაციონერი“ ან მისი წარმომადგენელი. თავმჯდომარედ მესამე პირის წარდგენის შემთხვევაში, აღნიშნული პირი უნდა იყოს მიუკერძოებელი. გადადებული კრების თავმჯდომარე არ არის აუცილებელი იყოს იგივე პირი, ვინც წარმოადგენდა თავდაპირველი კრების თავმჯდომარეს.

არცერთი საკითხი (გარდა თავმჯდომარის არჩევისა) არ შეიძლება იქნას განხილული კრებაზე თუ ქვორუმი არ არის შემდგარი. თუ კრების დაწყებიდან (ვირტუალური ან ფიზიკური ფორმით) 15 (თხუთმეტი) წუთის გასვლის შემდეგ არ არის ქვორუმი შემდგარი, კრება უნდა დაიშალოს და იგი უნდა გადაიდოს იმ თარიღზე, რომელიც იქნება

პირველი კრებიდან არაუადრეს 14 (თოთხმეტი) და არაუგვიანეს 42 (ორმოცდაორი) კალენდარული დღისა, ასევე იმ დროსა და ადგილას, რომელსაც განსაზღვრავს თავმჯდომარე.

### გ) ხმის მიცემა:

კრებაზე დასმული ნებისმიერი საკითხი უნდა გადაწყდეს ხელის აწევით, გარდა იმ შემთხვევისა თუ მოთხოვნილია ფარული კენჭისყრა (ხელის აწევამდე ან შედეგის გამოცხადებამდე) თავმჯდომარის, „ემიტენტის“, ან ერთი ან მეტი პირის მიერ, რომლებიც წარმოადგენენ „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ 2%-ს (ორი პროცენტი). ფარული კენჭისყრის შემთხვევაში, გადაწყვეტილება გამოცხადდება თავმჯდომარის მიერ.

თუ მოთხოვნილია ფარული კენჭისყრა, ის უნდა ჩატარდეს ისეთი ფორმით და (ქვემოთ მოცემული პირობების შესაბამისად) და დროს (დაუყოვნებლივ ან კრების გადადების შემდეგ), როგორც განსაზღვრავს თავმჯდომარე. ფარული კენჭისყრის შედეგი მიიჩნევა იმ კრების გადაწყვეტილებად, რომელზეც იქნა მოთხოვნილი ფარული კენჭისყრის ჩატარება. ფარული კენჭისყრის მოთხოვნა არ შეუშლის ხელს სხვა საკითხების განხილვის მიზნით კრების გაგრძელებას.

თავმჯდომარის არჩევის ან კრების გადადების საკითხის შესახებ მოთხოვნილი ფარული კენჭისყრა უნდა ჩატარდეს დაუყოვნებლივ.

კრებაზე ყველა პირს აქვს 1 (ერთი) ხმა იმ თითოეულ ერთეულ „ობლიგაციაზე“, რომელსაც ის ფლობს ან წარმოადგენს (ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში). პირი, რომელსაც აქვს 1-ზე (ერთი) მეტი ხმა, არ არის ვალდებული გამოიყენოს ან მისცეს ყველა ხმა ერთგვაროვნად. ხმების თანაბარი რაოდენობის შემთხვევაში, როგორც ხელის აწევის, ისე ფარული კენჭისყრის შემთხვევაში, თავმჯდომარეს აქვს გადამწყვეტი ხმა იმ სხვა ხმებზე დამატებით, რომელიც მას შეიძლება ჰქონდეს.

ყველა კრების მიმდინარეობის და მასზე მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ უნდა შედგეს ოქმი და თუ საჭიროებს კრების ან შემდეგი წარმატებული კრების თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერას, მიჩნეულ უნდა იქნას დასკვნით მტკიცებულებად განხილულ საკითხებთან მიმართებით. სანამ საწინააღმდეგო დამტკიცდება, ყოველი კრება, რომლისთვის შედგენილია და ხელმოწერილია კრების ოქმი, ითვლება სათანადოდ მოწვეულად და ჩატარებულად და ყველა გადაწყვეტილება მიღებულად ან პროცესები სათანადოდ განხორციელებულად. „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება ძალაში შედის შესაბამისი გადაწყვეტილების სათანადოდ მიღებისა და მისი თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერისთანავე.

„ემიტენტი“ ვალდებულია შეატყობინოს „ობლიგაციონერებს“ „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე ნებისმიერი გადაწყვეტილების (გარდა „ობლიგაციების“ პირობების ან/და „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული უფლებების ნებისმიერი ცვლილების შემთხვევისა), მიღების შესახებ მე-14 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში, თუმცა ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს გადაწყვეტილების ბათილობას. ხოლო „ობლიგაციების“ პირობების ან/და „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული უფლებების ნებისმიერი ცვლილების შემთხვევაში, „ემიტენტი“ ვალდებულია, დაუყოვნებლივ, გახადოს ინფორმაცია საჯარო ამგვარი ცვლილების შესახებ, თუმცა ამ ვალდებულებების შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს გადაწყვეტილების ბათილობას.

### დ) „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილება

ნებისმიერი „სპეციალური გადაწყვეტილება“, რომელსაც ობლიგაციონერები მიიღებენ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებისა და შესაბამისი სააღსრულებო პროცედურების დაწყების მიზნით, მიღებული უნდა იქნას ზემოთ განსაზღვრული წესით. ასეთი გადაწყვეტილება ასევე უნდა შეიცავდეს (ა) გადაწყვეტილებას იმის თაობაზე, თუ რომელ სააღსრულებო წარმოებას მიმართავენ „ობლიგაციონერები“ და რა თანმიმდევრობით (მაგ: მიმართავენ თუ არა მოთხოვნის ან აღსრულების უზრუნველყოფის რომელიმე მექანიზმის აღსრულებას და თუ მიმართავენ, რომელს/რომლებს და ა.შ.); (ბ) მითითებას შესაბამისი გადაწყვეტილების შესრულებაზე უფლებამოსილი ან/და პასუხისმგებელი პირის თაობაზე; და (გ) ნებისმიერი სხვა საკითხის რეგულირებას, რასაც „ობლიგაციონერები“

საჭიროდ ჩათვლიან „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებასთან დაკავშირებული თემების ადმინისტრირების მიზნით.

## 12. აღსრულება

„დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების შემდგომ შესაბამისი სააღსრულებო წარმოების დაწყება „ობლიგაციონერებს“ შეუძლიათ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნულ საკითხზე მიღებულია შესაბამისი „სპეციალური გადაწყვეტილება“. თითოეული „ობლიგაციონერი“ აცნობიერებს, რომ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადება წარმოადგენს მხოლოდ „ობლიგაციონერების“ კრების უფლებამოსილებას და ისინი ინდივიდუალურად არ არიან უფლებამოსილნი განახორციელონ აღსრულების რომელიმე ღონისძიება. ასევე, სააღსრულებო პროცესის წამოწყება არ უნდა მოხდეს „ობლიგაციონერების“ კრების მიერ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებიდან და შესაბამისი „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ძალაში შესვლიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში, რა ვადაშიც „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, გაასაჩივროს აღნიშნული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ მე-15 პუნქტით („მარეგულირებელი სამართალი და იურისდიქცია“) განსაზღვრულ დავების განმხილველ ორგანოში.

## 13. 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.

## 14. შეტყობინებები

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციონერების“ მიმართ უნდა გაეგზავნოს „დეპოზიტარს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, რომელიც, თავის მხრივ, ვალდებულია, აცნობოს ყველა შესაბამის „ანგარიშის მწარმოებელს“.

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“.

წინამდებარე „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, „ობლიგაციონერებმა“ შეტყობინება უნდა გაუგზავნონ „ანგარიშის მწარმოებლებს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, თუ „ანგარიშის მწარმოებლები“ „ობლიგაციონერებს“ სათანადოდ წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებენ. „ანგარიშის მწარმოებელი“ ვალდებულია, მიღებული შეტყობინება დაუყოვნებლივ გადასცეს „ემიტენტს“, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ შეტყობინება თავისი შინაარსით რელევანტურია სხვა „ობლიგაციონერებისთვის“, უზრუნველყოს აღნიშნული შეტყობინების მათთვის მიწოდებაც „პირობების“ მე-14 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად. ანგარიშის მწარმოებლის შეცვლის შემთხვევაში, „ობლიგაციონერი“ ვალდებულია, ცვლილების შესახებ დაუყოვნებლივ წერილობით შეატყობინოს როგორც ახალ „ანგარიშის მწარმოებელს“, ასევე „ემიტენტს“ და/ან შესაბამის „დეპოზიტარს“, ხოლო აღნიშნული შეტყობინება ძალაში შევა მისი მიღების მომენტიდან.

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

რეგულირებული ინფორმაციის გასაჯაროების მიზნით გამოყენებულ იქნება კანონმდებლობით განსაზღვრული რომელიმე საჯარო წყარო (<https://reportal.ge/>; <https://gse.ge/>; სსიპ - საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, „ემიტენტის“ ვებ-გვერდი), რომლებზეც განხორციელდება რეგულირებული ინფორმაციის გამოქვეყნება, მათ შორის, საქართველოს ეროვნული ბანკის 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 „ემიტენტის“ პარტნიორთა საერთო კრებაში მონაწილეობის მიღების უფლების შესახებ;
- ე) „ემიტენტი“ რეგულირებული ინფორმაციის სხვადასხვა ტიპებთან მიმართებით, გეგმავს ქვემოთ ჩამოთვლილი წყაროების გამოყენებას, რომლის ცვლილების შემთხვევაში შესაბამისად უზრუნველყოფს „ობლიგაციონერთა“ ინფორმირებას:
  - ე.1) პერიოდული ფინანსური ანგარიშგებები: <https://reportal.ge/>;
  - ე.2) კრებებთან/გადაწყვეტილებებთან და სხვა მსგავს საკითხებთან დაკავშირებული ინფორმაცია: სსიპ საჯარო რეესტრის პორტალი და ანგარიშგების პორტალი (<https://reportal.ge/>);
  - ე.3) სხვა ზემოთ ჩამოთვლილი ინფორმაცია ან კანონმდებლობით გამჭვირვალობის ფარგლებში მოთხოვნილი მიმდინარე ანგარიშები: „ემიტენტის“ ან შესაბამისი საფონდო ბირჟის ვებ-გვერდი და ანგარიშგების პორტალი (<https://reportal.ge/>).

## 15. მარეგულირებელი სამართალი და იურისდიქცია

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

## 16. ტერმინთა განმარტება

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

<p><b>"აკრძალულ გადახდას"</b> აქვს "პირობების" 5(ზ) პუნქტით მინიჭებული მნიშვნელობა.</p>
<p><b>"არსებითად უარყოფითი გავლენა"</b> ნიშნავს მატერიალურ უარყოფით ცვლილებას ან მატერიალურ უარყოფით გავლენას (ა) ბიზნესზე, ქონებებზე, მდგომარეობაზე (ფინანსური ან სხვაგვარი), "ემიტენტის" ან "ჯგუფის" ოპერაციების შედეგებზე ან პერსპექტივაზე; (ბ) "ემიტენტის" უნარზე, შეასრულონ მათი "ობლიგაციებით" ან "გარანტიებით" გათვალისწინებული ვალდებულებები; (გ) "ობლიგაციების" ან "გარანტიების" მოქმედებაზე ან აღსრულებადობაზე.</p>
<p><b>"ანგარიშის მწარმოებელი"</b> არის შპს „თიბისი კაპიტალი“ და ასევე სხვა ნებისმიერი ფინანსური ინსტიტუტი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე უფლებამოსილია კლიენტს გაუხსნას და აწარმოოს ფასიანი ქაღალდების ანგარიში.</p>
<p><b>"დეპოზიტარი"</b> არის სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ: 204935400).</p>
<p><b>"აფილირებული პირი"</b> რომელიმე კონკრეტულ "პირთან" მიმართებით არის (ა) ნებისმიერი სხვა "პირი", რომელიც პირდაპირ ან ირიბად აკონტროლებს ამ კონკრეტულ "პირს" ან პირდაპირ ან ირიბად კონტროლდება ამ კონკრეტული "პირის" მიერ ან იმყოფება ამ "პირთან" ერთად, პირდაპირ ან ირიბად, საერთო კონტროლის ქვეშ, ან (ბ) ნებისმიერი სხვა "პირი", რომელიც არის ამ კონკრეტული "პირის", მისი "შვილობილის" ან (ა) ქვეპუნქტში აღწერილი ნებისმიერი სხვა "პირის" დირექტორი, სამეთვებელყოფილი საბჭოს წევრი ან ოფიცერი.</p>
<p><b>"გადავადებული განთავსების თარიღი"</b> ნიშნავს ნებისმიერ თარიღს "ობლიგაციების" "გამოშვების თარიღიდან" "შეთავაზების პერიოდის" დასრულებამდე, როდესაც ხდება "ობლიგაციის" განთავსება "გადავადებული განთავსების ფასით".</p>
<p><b>"გადავადებული განთავსების ფასი"</b> ნიშნავს "ობლიგაციების" ნომინალური ღირებულებას დამატებული "ობლიგაციების" "გამოშვების თარიღიდან" "ობლიგაციების" "გადავადებული განთავსების თარიღამდე" დარიცხულ საპროცენტო სარგებელს.</p>
<p><b>"გამოშვების თარიღი"</b> ნიშნავს თარიღს, როდესაც ხდება ობლიგაციების "გამოშვება, როგორც ეს დადგენილია "საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით".</p>
<p><b>"განმეორებითი კრება"</b> არის "ობლიგაციონერთა" განმეორებითი კრება, რომლითაც გრძელდება წინამორბედი კრება, სადაც ვერ შედგა გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო ქვორუმი.</p>
<p><b>"განთავსების თარიღი"</b> ნიშნავს იმ თარიღს, რომელზეც „ობლიგაციები“ წარმატებით გაიყიდება „ინვესტორებზე“ ამ „პროსპექტში“ დადგენილი პროცედურების შესაბამისად და რომელიც წარმოადგენს იმ თარიღს, როდესაც შესაბამის „ობლიგაციებზე“ საკუთრების უფლება გადაეცემა „ინვესტორებს“ შესაბამისი ანგარიშსწორების სისტემის მეშვეობით.</p>
<p><b>"დამოუკიდებელი შემფასებელი"</b> არის "აუდიტორული კომპანია" ან მესამე მხარე – ექსპერტი, რომელიც კონკრეტულ საკითხთან დაკავშირებით შეირჩევა "ემიტენტის" მიერ და (ა) წარმოადგენს ნებისმიერს დიდი ოთხეული საბუღალტრო/აუდიტორული ფირმებიდან (Deloitte &amp; Touche, Ernst &amp; Young, KPMG ან PricewaterhouseCoopers და მათი წევრი ფირმები და ფილიალები), ან (ბ) დამტკიცებულ იქნება ობლიგაციონერთა კრების მიერ იმ პირობით, რომ ეს ფირმა ან მესამე მხარე არ უნდა იყოს "ემიტენტთან" "აფილირებული პირი".</p>

"დაუფარავი" გულისხმობს ისეთ "ობლიგაციებს", რომლებიც განთავსებულია, მაგრამ არ მომხდარა მათი გამოსყიდვა, დათქმულ ვადაში ან ვადამოსულობის გამო დაფარვა ან გაუქმება ამ "პირობების" შესაბამისად ("დაფარვა" განიმარტება შესაბამისად).

"დაფარვის დათქმული თარიღი" ან "დაფარვის თარიღი" ნიშნავს პროცენტის ან ძირის ნებისმიერი შენატანისთვის ნებისმიერი "ვალდებულების" სერიაზე ისეთ თარიღს, რომელზეც დაგეგმილია პროცენტის ან ძირითადი თანხის გადახდა აღნიშნული "ვალდებულების" მარეგულირებელ დოკუმენტაციაში, მისი წარმოქმნის პირველი თარიღიდან წინამდებარე "პირობების" შესაბამისად და არ მოიცავს რაიმე პირობით ვალდებულებას აღნიშნული პროცენტის თუ ძირის თავდაპირველად დათქმულ ვადაში გადასახდელად. "ობლიგაციებისთვის" მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შეთანხმებულ "დაფარვის თარიღს" განსაზღვრავს "საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი."

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

(ა) ამ „პირის“ მიერ თანხების სესხების შედეგად წარმოქმნილი ყველა დავალიანება/ვალდებულებას,

(ბ) ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რაც გამომდინარეობს ობლიგაციებიდან, სადებეტო ოპერაციებიდან, თამასუქებიდან ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტებიდან,

(გ) ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რომელიც გამომდინარეობს აკრედიტივებიდან, საბანკო გარანტიებიდან, თავდებობის, საბანკო აქცეპტების ან ან მსგავსი ინსტრუმენტებიდან (მათ შორის, ასანაზღაურებელი ვალდებულებები), მისი ჩვეულებრივი ბიზნეს- საქმიანობის ფარგლებში გამოშვებული ნებისმიერი აკრედიტივის, გარანტიის ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტის გამოკლებით,

(დ) ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას ქონების, აქტივების ან მომსახურების გადავადებული და გადაუხდელი სარეალიზაციო ფასის გადახდასთან დაკავშირებით,

(ე) სხვა „პირების“ ვალდებულებებს, რომლებიც უზრუნველყოფილია ამ „პირის“ აქტივებზე (რომელთა ღირებულება უნდა დადგინდეს უკანასკნელი საფინანსო წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული ფინანსური უწყისებში ასახული საბალანსო ღირებულებით) „უზრუნველყოფის ღონისძიებით“, მიუხედავად იმისა, კისრულობს თუ არა ეს „პირი“ აღნიშნული სხვა „პირების“ ვალდებულებებს,

(ვ) სხვა „პირების“ ყველა დავალიანებას, რომელიც გარანტირებულია ან დაზღვეულია ამ „პირის“ მიერ, არაუმეტეს ამ „პირის“ მიერ ნაკისრი პასუხისმგებლობის მოცულობით,

(ზ) ფასიანი ქაღალდების გამოშვების გზით მოზიდული ნებისმიერი თანხას, თუ ამგვარი ფასიანი ქაღალდები ექვემდებარება გამოსყიდვას,

(თ) წმინდა ვალდებულებებს, რომლებიც გამომდინარეობენ ნებისმიერი სავალუტო ან საპროცენტო განაკვეთის ჰეჯირების ხელშეკრულებიდან, და

(ი) ფინანსური იჯარის ვალდებულებას, „IFRS“ 16-ის შესაბამისად;

(კ) ნებისმიერი სხვა ოპერაციის (მათ შორის, ნებისმიერი ფორვარდული ყიდვის ან გაყიდვის ხელშეკრულებების) ფარგლებში მოზიდული თანხას, რაც ეკონომიკური ან კომერციული შინაარსით სესხის იდენტურია,

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.

(ა) – (კ) ქვეპუნქტებში ზემოხსენებული ვალდებულებები ჩაითვლება „ვალდებულებების“ ამ განსაზღვრებაში მხოლოდ იმ შემთხვევაში, იმ პირობით და იმ მოცულობით, თუ და რა მოცულობითაც აღნიშნული ვალდებულება გამოჩნდებოდა ასეთი „პირი“ „IFRS“-ის შესაბამისად მომზადებულ საბალანსო უწყისში ვალდებულებად.

"კონტროლი", წინამდებარე განმარტებებში გამოყენებული ფორმით, გულისხმობს :

ა) (აქციების ფლობით, განკარგვის ან წარმომადგენლობის უფლებით ან სახელშეკრულებო ურთიერთობით ან სხვაგვარად) იმის ძალაუფლება რომ:

i. შეეძლოს აქციონერთა კრებაზე მისაცემი მაქსიმალური ოდენობის ხმების ნახევარის განკარგვა ან განკარგვის გაკონტროლება; ან

ii. შეეძლოს სამეთვალყურეო საბჭოს, დირექტორთა საბჭოს ან ექვივალენტი ოფიცრების სრული შემადგენლობის ან მისი უდიდესი ნაწილის ნაშიშვნა ან გათავისუფლება; ან

iii. შეეძლოს საოპერაციო და ფინანსურ პოლიტიკებთან მიმართებაში ისეთი განკარგულებების გაცემა, რომელთა შესრულებაც სავალდებულოა კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოსთვის, ან კომპანიაში მისი ექვივალენტი ორგანოსთვის; ან

ბ) კომპანიის გამოშვებული სააქციო კაპიტალის ნახევარზე მეტის ფლობას (კაპიტალის იმ ნაწილის გამოკლებით რომელსაც არ გააჩნია კომპანიის კაპიტალის გამოშვებასა თუ მოგების განაწილებაში მითითებულ ოდენობაზე მეტით მონაწილეობა).

"მარეგულირებელი კანონმდებლობა" ნიშნავს საქართველოს კანონმდებლობას.

"მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივები" ან "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.

"ნებადართული უზრუნველყოფა" არის:

(ა) „შვილობილის“ მიერ ემიტენტის, ან ემიტენტის 100%-იანსაკუთრებაში მყოფი „შვილობილის“ სასარგებლოდ გამოყენებული „უზრუნველყოფის ღონისძიება“;

(ბ) ემიტენტის ან მისი „შვილობილის“ მიერ შეძენილ აქტივებზე ან ქონებაზე არსებული „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, იმ პირობით, რომ ასეთი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“ რომელიც არსებობდა აღნიშნული აქტივის ან ქონების შეძენამდე და გადმოჰყვა მას შეძენის შედეგად, იმ პირობით, რომ ასეთი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“ არ წარმოქმნილა „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ მიერ და არ ვრცელდება „ემიტენტის“ ან/და „შვილობილის“ რაიმე სხვა აქტივზე ან ქონებაზე.

<p>(გ) „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც გაიცემა „ჯგუფის“ რომელიმე წევრის მიერ შესაძენ ქონებასთან დაკავშირებით, ამგვარი ქონების ნასყიდობის ფასის გადახდის, ან მხოლოდ ამ ქონების შეძენის და შეძენასთან დაკავშირებული ხარჯების დასაფინანსებლად წარმოქმნილი „ვალდებულების“ უზრუნველსაყოფად. ამასთან, ამგვარი „უზრუნველყოფის ღონისძიებით“ უზრუნველყოფილი „ვალდებულების“ მაქსიმალური ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს ქონების შეძენის ფასის, შეძენასთან დაკავშირებული ხარჯების ან/და ქონების შეძენის დასაფინანსებლად წარმოქმნილი „ვალდებულების“ ოდენობას;</p>
<p>(დ) ნებისმიერი გაქვითვის მექანიზმი (ნეტინგი), რომლის მხარესაც წარმოადგენს „ჯგუფის“ რომელიმე წევრი მისი ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, კრედიტისა და დებიტის ბალანსის ურთიერთ გაქვითვის მიზნით;</p>
<p>(ე) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივზე ან შემოსავალზე, ასევე მათ ნაწილზე, რომელიც გაიცემა მისაღები თანხებით სექიურითიზაციასთან, ან აქტივებით გამყარებულ დაფინანსებასთან ან მსგავსი ტიპის სხვა დაფინანსებასთან დაკავშირებით, სადაც ყველა გადახდის ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან იმ პირობით, რომ იმ აქტივებისა და შემოსავლების ჯამური ღირებულება, რომლებზეც ვრცელდება „უზრუნველყოფის ღონისძიება“ არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსის მიხედვით დაანგარიშებული ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 10% (ათ პროცენტს);</p>
<p>(ვ) „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც გამომდინარეობს ნებისმიერი შეთანხმებიდან (ან სხვა შესაბამისი პირობიდან), რაც სტანდარტულია ან ჩვეულია შესაბამის ბაზარზე და უკავშირდება საპროცენტო განაკვეთის და სავალუტო რისკის ჰეჯირების ოპერაციებს;</p>
<p>(ზ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც წარმოიქმნება კანონის ძალით ან/და ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, მათ შორის საგადასახადო და სხვა არა-ნებაყოფლობითი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, (კ) პუნქტის მიზნებისთვის, ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში ფინანსური ინსტიტუტიდან მიღებული სესხების უზრუნველსაყოფად კომპანიის სასესხო პორტფელის დაგირავება ჩაითვლება „ნებადართულ უზრუნველყოფად“;</p>
<p>(თ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც სხვაგვარად არ ყოფილა განსაზღვრული / ნებადართული ზემოთმოყვანილ პუნქტებში (ა)–დან (კ)–ს ჩათვლით, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის ღონისძიებით“ უზრუნველყოფილი „ვალდებულების“ ჯამური ძირი თანხა, დროის ნებისმიერ მონაკვეთში, არ აღემატება „ჯგუფის“ მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 65% (სამოცდახუთი პროცენტს).</p>
<p><b>„ნაღდი ფული და ნაღდ ფულთან გათანაბრებული აქტივები“</b> - ნიშნავს ნებისმიერ დროს ერთობლივ თანხას, რომელიც მოიცავს: (ა) ხელთ არსებულ ნაღდ ფულს და მოთხოვნად ანაბრებს ბანკებსა თუ სხვა საფინანსო ინსტიტუტებში; და (ბ) მოკლევადიან, მაღალი ლიკვიდობის მქონე ინვესტიციებს, რომლებიც მარტივად ექვემდებარება ნაღდ ფულად თანხად გადაქცევას და რომელთა ღირებულების ცვლილების რისკი უმნიშვნელოა, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილ კონსოლიდირებული პრინციპით “IFRS”-ის შესაბამისად</p>
<p><b>„ობლიგაციონერი“ / „ინვესტორი“</b> ნიშნავს „ობლიგაციების“ მესაკუთრეს.</p>
<p><b>„პირი“</b> 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.</p>

"პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა" ნიშნავს იმგვარ მოვლენას ან გარემოებას, რომელიც შეტყობინების გაგზავნის/მიღების, დროის გასვლის ან/და სერტიფიკატის/ცნობის გაცემის საფუძველზე შესაძლოა გახდეს "დეფოლტის შემთხვევა".

"ემისიის პროსპექტს", "წინასწარ პროსპექტს", "საბოლოო პროსპექტს", "წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტს", "საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტს", "შეთავაზებას" (იგივე, რაც საჯარო შეთავაზება) და ნებისმიერ სხვა ტერმინს, რომელიც არ არის განმარტებული წინამდებარე "პირობებში" აქვს "ფასიანი ქაღალდების ბაზრის" შესახებ საქართველოს კანონით შესაბამისად განსაზღვრული მნიშვნელობა.

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

"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.

"უზრუნველყოფის ღონისძიება" ნიშნავს ნებისმიერ გირავნობას, იპოთეკას, დატვირთვას, ყადაღას, გარანტიას ან თავდებობას, იმის მიუხედავად აღნიშნული რეგისტრირებული, დაფიქსირებული ან სხვაგვარად აღრიცხული არის თუ არა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად სსიპ „საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ ან რომელიმე სხვა საჯარო ორგანოში, მათ შორის ნებისმიერი პირობითი გაყიდვის ან სხვა საკუთრების შენარჩუნების ხელშეკრულების ჩათვლით, ნებისმიერი იჯარის, ნებისმიერი ოფცის ან სხვა შეთანხმების იმ ნაწილს, რომელიც თავისი შინაარსით ან ეკონომიკური ეფექტით ასრულებს უზრუნველყოფის ფუნქციას ან მათ შორის, ნებისმიერი განცხადებით მიმართვას ან შეთანხმებას ფინანსირების შესახებ, რომლებიც ფაქტობრივად ქმნის უზრუნველყოფის უფლებას (მათ შორის, ნებისმიერ იურისდიქციაში ზემოაღნიშნულის ანალოგიურ სხვა სახის სამართლებრივ უზრუნველყოფას).

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

"ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები" ("IFRS") არის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები (ყოფილი საერთაშორისო საბუღალტრო სტანდარტები), რომელიც გამოიცემა საბუღალტრო სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს (IASB) 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. ყოველგვარი ექვსის გამორიცხვის მიზნით, აღნიშნული დეფინიცია მოიცავს როგორც წლიურ აუდიტირებულ, ისე ნახვარწლიურ (12 კალენდარული თვის ჭრილში მომზადებულ) ფინანსურ უწყისებს.

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

"ჯგუფი" გულისხმობს "ემიტენტს" და მის "შვილობილებს" ერთობლიობაში.

"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.

"საქართველოს საფონდო ბირჟა" ("GSE") ნიშნავს სს "საქართველოს საფონდო ბირჟას".

„თბილისის საფონდო ბირჟა“ („TSE“) ნიშნავს სს „თბილისის საფონდო ბირჟას“.

„სამუშაო დღე“ ნიშნავს ნებისმიერ დღეს (შაბათისა და კვირის გარდა), როდესაც კომერციული ბანკები და ფასიანი ქაღალდების ბაზრის მონაწილეები ახორციელებენ ტრანზაქციებს და აწარმოებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას (მათ შორის, უცხოურ საფონდო ბირჟებზე და სავალუტო ოპერაციებისთვის) თბილისში, საქართველოში;

„სამუშაო დღის კონვენცია“ ნიშნავს კორექტირებულ შემდგომ დღეს ("Modified Following"), რომლის მიხედვითაც „ობლიგაციების“ „პროცენტის გადახდის თარიღი“ ან „დაფარვის თარიღი“ (შესაბამისად), გადაინაცვლებს მომდევნო სამუშაო დღეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მომდევნო „სამუშაო დღე“ გადაინაცვლებას ახდენს შემდეგ კალენდარულ თვეში, რა შემთხვევაშიც ასეთი „ობლიგაციების“ „პროცენტის გადახდის თარიღი“ ან „დაფარვის თარიღი“ (შესაბამისად) გადაინაცვლებს წინა „სამუშაო დღეს“.

**„საპროცენტო პერიოდი“** ნიშნავს თითოეულ პერიოდს, რომელიც იწყება „პროცენტის გადახდის თარიღზე“ და სრულდება მომდევნო „პროცენტის გადახდის თარიღის“ წინა დღეს, გარდა პირველი პერიოდისა, როდესაც ეს ნიშნავს პერიოდს, რომელიც იწყება „ობლიგაციების“ „გამოშვების თარიღით“ და სრულდება მომდევნო „პროცენტის გადახდის თარიღის“ წინა დღეს პროცენტის გადახდის თარიღამდე და გარდა ბოლო პერიოდისა, როდესაც ეს ნიშნავს პერიოდს, რომელიც იწყება ბოლო „პროცენტის გადახდის თარიღზე“ და მთავრდება „ობლიგაციების“ „დაფარვის თარიღით“ ან თუკი „ობლიგაციები“ ხდება ვადამოსული და გადასახდელი, ეს უკანასკნელი თარიღი (როდესაც „ობლიგაციები გახდება ვადამოსული და გადასახდელი), „სამუშაო დღის კონვენციის“ პირობის გათვალისწინებით. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, თუ „პროცენტის გადახდის თარიღი“ ნაცვლდება მომდევნო „სამსუშაო დღით“, პროცენტის დარიცხვა განხორციელდება ასეთ გადავადებულ თარიღამდე (მაგრამ მისი გამოკლებით). გარდა ამისა, როდესაც „პროცენტის გადახდის თარიღი“ კორექტირდება წინა „სამუშაო დღეზე“ (თავდაპირველად კორექტირებული „პროცენტის გადახდის თარიღის“ მომდევნო კალენდარულ თვეში განანაცვლების გამო), პროცენტის დარიცხვა განხორციელდება ასეთ უფრო ადერულ თარიღამდე (მაგრამ მისი გამოკლებით).

**„ხელმომწერი ინვესტორი“** არის ინვესტორი, რომლის მიერ „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე ინტერესის გამოსახატად შევსებული განაცხადიც იქნა დაკმაყოფილებული და აღნიშნული განაცხადის დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება დადასტურებული იქნა კვლავ ინვესტორის მიერ წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად.

**„შეთავაზების პერიოდი“** ნიშნავს პერიოდს „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცებიდან „შეთავაზების“ დასრულების თარიღამდე“.

**„კორექტირებული კონსოლიდირებული წმინდა მოგება“** ნიშნავს, ნებისმიერ კონკრეტულ „პირთან“ მიმართებაში, ნებისმიერი პერიოდისთვის, ასეთი „პირისა“ და მისი „შვილობილებს“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად განსაზღვრულ კონსოლიდირებულ წმინდა შემოსავალს/(ზარალს) ამ პერიოდისთვის, იმ პირობით, რომ ასეთ „კონსოლიდირებულ წმინდა შემოსავალს“ დაემატება ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი და დააკლდება/დაემატება უცხოური ვალუტის გადაფასების მოგება/ზარალი.

**„დამფუძნებლის სუბორდინირებული დაფინანსება“** ნიშნავს ნიშნავს ნებისმიერ სესხს ან სხვა სახის დაბრუნებად სახსრებს, რომელიც „კომპანიაზე“ გაიცემა მისი პარტნიორის მიერ და რომელიც ხელშეკრულებით სუბორდინირებულია „კომპანიის“ ყველა არსებულ და მომავალ სენიორ კრედიტორთან მიმართებით, ისე რომ ძირითადი თანხის დაბრუნება და სარგებლის გადახდა შესაძლებელია მხოლოდ შესაბამისი სუბორდინირების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად.

**„წმინდა ფინანსური ვალდებულებები“** ნიშნავს ნებისმიერ დროს „კომპანიის“ ყველა სესხის და სხვა „ფინანსური ვალდებულების“ ერთობლივ თანხას, შემცირებულს იმავე დროს „კომპანიის“ თავისუფლად ხელმისაწვდომი „ნაღდი ფულითა და ნაღდი ფულთან გათანაბრებული აქტივით“..

**„EBITDA“** ნიშნავს კომპანიის საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ მოგებას (Operating Profit) დამატებული ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი ისე, როგორც განმარტებულია წინამდებარე „პირობების“ 5(თ)-ში.

**„შეთავაზების დასრულების თარიღი“** ნიშნავს თარიღს, როცა დადგება რომელიმე ჩამოთვლილი გარემოება:  
ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების ვადის გასვლა; ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება; ან გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა.

## **„ობლიგაციების“ დაბეგვრა საქართველოში**

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

### **პროცენტის დაბეგვრა გადახდის წყაროსთან**

„ობლიგაციებზე“ გადახდილი პროცენტი რეზიდენტი ფიზიკური პირისთვის, არარეზიდენტი იურიდიული და ფიზიკური პირებისთვის (თუ პროცენტი არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას) იბეგრება გადახდის წყაროსთან 5%-იანი განაკვეთით იმ დაშვებით, რომ პირი არ არის რეგისტრირებული შეღავათიანი დაბეგვრის რეჟიმის ქვეყანაში. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში თუ პირი არარეზიდენტია, გადახდილ პროცენტზე გადასახადის წყაროსთან დაბეგვრის საკითხი უნდა გადაწყდეს საქართველოსა და ხსენებული პირის საგადასახადო რეზიდენტობის ქვეყანას შორის არსებული ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ შეთანხმების შესაბამისად, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ზემოაღნიშნულთან ერთად, „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“ არის რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 2026 წლის 1 იანვრამდე საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდი. ამასთანავე, გადახდის წყაროსთან არ დაიბეგრება და მიღების ერთობლივ შემოსავალში არ ჩაერთვება „ობლიგაციებზე“ გადახდილი პროცენტი იმ დაშვებით, რომ „ობლიგაცია“ არის რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ გამოშვებული და სავაჭროდ დაშვებულია უცხო ქვეყნის აღიარებულ საფონდო ბირჟის ლისტინგში.

წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისათვის სს „საქართველოს საფონდო ბირჟა“ ითვლება აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზრად ვინაიდან რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ რეზიდენტი იურიდიული პირისთვის გადახდილი პროცენტი წყაროსთან დაბეგვრას არ ექვემდებარება, „ობლიგაციებზე“ მეწარმე რეზიდენტი იურიდიული პირის (გარდა საბანკო დაწესებულების, საკრედიტო კავშირის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის, სესხის გამცემი სუბიექტის) მიერ მიღებული პროცენტები ჩაირთვება რეზიდენტი იურიდიული პირის მოგებაში და დაიბეგრება მოგების გადასახადის 15%-იანი განაკვეთით, მხოლოდ შესაბამისი მოგების განაწილებისას.

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

### **„ობლიგაციების“ რეალიზაციის დაბეგვრა**

„ობლიგაციების“ მიწოდებით მიღებული რეზიდენტი ფიზიკურის პირის, არარეზიდენტი ფიზიკური და იურიდიული პირის შემოსავალი (ზოგადად სარეალიზაციო და შეძენის ფასებს შორის დადებითი სხვაობა ამ ფასიან ქაღალდზე მიწოდების მომენტამდე დარიცხული და აუნაზღაურებელი პროცენტის გაუთვალისწინებლად საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში) იბეგრება შესაბამისი გადასახადებით, კერძოდ,

ფიზიკური პირის შემთხვევაში მიღებული ნამეტი შემოსავალი (საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება საშემოსავლო გადასახადის 20%-იანი განაკვეთით, ხოლო იურიდიული პირის შემთხვევაში მიღებული მოგება (საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება მოგების გადასახადის 15%-იანი განაკვეთით. იმ შემთხვევაში თუ პირი არარეზიდენტი, გადახდილ პროცენტზე გადასახადის წყაროსთან დაბეგრის საკითხი უნდა გადაწყდეს საქართველოსა და ხსენებული პირის საგადასახადო რეზიდენტობის ქვეყნას შორის არსებული ორმაგი დაბეგრის თავიდან აცილების შესახებ შეთანხმების შესაბამისად, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ამასთანავე, „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საბროკერო კომპანიის მიერ, გადასახადის გადამხდელად არარეგისტრირებული პირის „ობლიგაციების“ რეალიზაციის შემთხვევაში, მიღებული შემოსავლის გაცემისას საბროკერო კომპანია ვალდებული გადახდის წყაროსთან დააკავოს გადასახადი. აგრეთვე, ფიზიკური პირების მიერ „ობლიგაციების“ ორ წელზე მეტი ვადით ფლობისა და ეკონომიკურ საქმიანობაში არ გამოყენების შემთხვევაში შესაძლებელია გავრცელდეს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეღავათები საშემოსავლო გადასახადთან დაკავშირებით.

ზემოაღნიშნულთან ერთად, „ობლიგაციების“ მიწოდებით მიღებული შემოსავალი განთავისუფლებულია საშემოსავლო და მოგების გადასახადისაგან (თუ ეს შემოსავალი არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას), იმის გათვალისწინებით, რომ „ობლიგაციები“ არის რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე (იგულისხმება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ან/და თბილისის საფონდო ბირჟაზე) სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდი.

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

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

### **გადასახადი ძირი თანხის გადახდაზე**

„ობლიგაციების“ გამოსყიდვისას „ობლიგაციონერების“ მიერ მიღებული ძირითადი თანხა არ ჩაითვლება დასაბეგრ შემოსავლად და არ დაექვემდებარება საქართველოში დაბეგრას იმ პირობით, რომ გამოსყიდვის ფასი ვადის დადგომისას არ აღემატება თავდაპირველი გამოშვების ფასს.

### **დამატებული ღირებულების გადასახადი**

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