შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„მპ დეველოპმენტი“

(საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404960217)

ობლიგაციების წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტი

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

აღნიშნული დოკუმენტით განისაზღვრება 6,300,000 (ექვსი მილიონ სამასი ათასი) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების, ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის და „ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ შესაბამისად განსაზღვრული უფლებების, მათ შორის გამოსყიდვის ოფციის უფლებების მქონე, არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციების შეთავაზების პირობები. ობლიგაციები ვადამოსული გახდება, გამოშვებიდან 12 თვის შემდეგ. თითოეული ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებაა 1,000 აშშ დოლარი. ობლიგაციების გამოშვების საორიენტაციო თარიღია 2026 წლის 24 ივლისი. საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარედგინება არაუგვიანეს 22 ივლისისა.

ფასიანი ქაღალდის დასახელება:	შპს „მპ დეველოპმენტის“ („**ემიტენტი**“, “**კომპანია**“) არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები („ობლიგაციები“)
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „მპ დეველოპმენტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404960217) **მისამართი:** საქართველო, თბილისი, ვაკე საბურთალოს რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი 74ბ **ელ.ფოსტა:** info@mpd.ge **ტელეფონი:** (+995 598) 97 55 66
განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206) **მისამართი:** ქ. თბილისი 0108, პუშკინის ქუჩა N3 **ელ.ფოსტა:** gt@gt.ge; sales@gt.ge **ვებ-გვერდი:** https://galtandtaggart.com/en **ტელეფონი:** (+995 32) 2 40 11 11
განთავსების აგენტი 2-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს „თიბისი კაპიტალი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961) **მისამართი**: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7 **ელ. ფოსტა:** info@tbccapital.ge **ვებ-გვერდი**: https://www.tbccapital.ge/ge **ტელ.:** (+995 32) 2 27 27 33
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია:	საქართველოს ეროვნული ბანკი **მისამართი:** 0114 თბილისი, საქართველო, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1 **ელფოსტა:** info@nbg.gov.ge **ვებგვერდი:** www.nbg.gov.ge **ტელ:** (995 32) 2 40 64 06 **ფაქსი:** (995 32) 2 40 6 577

პროსპექტის დამტკიცების თარიღი:	13 ივლისი, 2026 წელი.
პროსპექტის მოქმედების ვადა	წინასწარი პროსპექტის დამტკიცებიდან 12 თვე

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

ხელმოწერილია შპს *„მპ დეველოპმენტის“* სახელით:

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: პაპუნა კაციტაძე
თანამდებობა: დირექტორი
ხელმოწერა: 08.07.2026

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: თამარ გამგონეიშვილი
თანამდებობა: დირექტორი
ხელმოწერა: 08.07.2026

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ლევან ფხაკაძე
თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე
ხელმოწერა: 08.07.2026

ხელმოწერილია შპს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:
ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ქეთევან თოიძე
თანამდებობა: დირექტორის მოადგილე
ხელმოწერა: 08.07.2026

ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:
ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ოთარ შარიქაძე
თანამდებობა: დირექტორი
ხელმოწერა: 08.07.2026

ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ

ობლიგაციის ძირითადი მახასიათებლები:

ობლიგაციების საპროცენტო განაკვეთი (კუპონი)	ობლიგაციების საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება მისი ნომინალური ღირებულებიდან, და შეადგენს წლიურად [7.25% - 7.75%]-ს.
ობლიგაციის 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 განაღდების (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 360 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება ნახევარწლიურად საორიენტაციოდ 24 ივლისსა და 24 იანვარს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება საორიენტაციოდ 2027 წლის 24 იანვარს.
ობლიგაციის ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ობლიგაციებთან დაკავშირებული უფლებები და შეზღუდვები	პროსპექტით არ არის გათვალისწინებული ობლიგაციებთან დაკავშირებული რაიმე განსაკუთრებული უფლებები და შეზღუდვები. ობლიგაციებთან დაკავშირებული უფლებებისა და შეზღუდვების სანახავად, გთხოვთ, გაეცნოთ პროსპექტს, მათ შორის, ობლიგაციების გამოშვების პირობებს.
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა	ფასიანი ქაღალდების მიმოქცევა შეზღუდული არ არის.
ემიტენტის/ ობლიგაციების საკრედიტო რეიტინგი	„ემიტენტს“ საკრედიტო რეიტინგი აღებული არ აქვს.
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხის და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება საორიენტაციოდ 2027 წლის 24 ივლისს.
დეპოზიტარის საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ 204935400). საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გამზირი ვაჟა-ფშაველა, N 71, ოფისი N 7, სართული 7, ბლოკი 10; ტელ: (995 32) 2 50 02 11; ელ. ფოსტა: info@gcsd.ge.
სავაჭროდ დაშვება	ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ განაცხადით მიმართოს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ან „თბილისის საფონდო ბირჟას“ ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. “ემიტენტი” აკმაყოფილებს ფასიანი ქაღალდების სავაჭრო სისტემასა და ლისტინგში დაშვების შესახებ დებულების პირობებს.

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

ინფორმაცია შეთავაზების შესახებ:

შეთავაზება	6,300,000 (ექვსი მილიონ სამასი ათასი) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის საორიენტაციო ვადით 2027 წლის 24 ივლისი
ობლიგაციების განთავსების მინიმალური მოცულობა	1 ობლიგაცია
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი).
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	1,000 (ათასი) აშშ დოლარი
ობლიგაციების რაოდენობა	6,300 (ექვსი ათას სამასი) ცალამდე
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	6,300,000 (ექვსი მილიონ სამასი ათასი) აშშ დოლარამდე
ობლიგაციების გამოშვების ფასი	ობლიგაციების ნომინალური ღირებულების 100%
ობლიგაციის გამოშვების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება საორიენტაციოდ 2026 წლის 24 ივლისს
ემისიის დამტკიცების შესახებ პარტნიორთა (აქციონერთა) კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებები	ობლიგაციების ემისია ავტორიზებულ იქნა 2026 წლის 7 ივლისის პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებებით
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების თარიღი	ნებისმიერი თარიღი ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, როდესაც ხდება ობლიგაციის განთავსება გადავადებული განთავსების ფასით.
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების ფასი	ობლიგაციების ნომინალურ ღირებულებას დამატებული ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების გადავადებულ განთავსების თარიღამდე დარიცხული სარგებელი.
გამოსყიდვის ოფცია	„ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ შესაბამისად დადგენილ შემთხვევებში, „ობლიგაციებს“ გააჩნია გამოსყიდვის ოფცია, როგორც ეს განსაზღვრულია „ობლიგაციების შეთავაზების პირობების“ 5.4 პუნქტით („ობლიგაციების ვადაზე ადრე გამოსყიდვა“).
შეთავაზების პერიოდი	დროის მონაკვეთი წინასწარი პროსპექტის დამტკიცების შემდეგ, ამავე პროსპექტის და რელევანტური წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ფასიანი ქაღალდების შეძენა.
შეთავაზების დასრულების თარიღი	შეთავაზების პერიოდის დასრულების თარიღად განისაზღვრება თარიღი, როდესაც 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 შემთვევაში) გადახდა მოხდება საორიენტაციოდ 2027 წლის 24 ივლისს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ფასიანი ქაღალდების რიგითობა კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუუნარობის / გაკოტრების შემთხვევაში	გაკოტრების შემთხვევაში, ფასიანი ქაღალდების მფლობელები წარმოადგენენ არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებს. ,,რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რიგითობა შემდეგია: ა) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; და საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს, ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს); ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ მოვალის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები; გ) პრეფერენციული მოთხოვნები; დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც ,,რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ კატეგორიას მიეკუთვნება „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები. დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში „ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები“.
კალკულაციის და გადახდის აგენტი	შპს „თიბისი კაპიტალი“ (ს.ნ: 204929961)
დეფოლტი	თუ ადგილი ექნება „დეფოლტის შემთხვევას“ ობლიგაციონერებს შეუძლიათ პროსპექტით განსაზღვრული პირობებით მიმდინარე მოთხოვნები გამოაცხადოს ვადამოსულად და მოითხოვოს „ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა: (იხილეთ პროსპექტის თავის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, ქვეპუნქტი - 5.6. , „დეფოლტი““.

შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება	ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა სახსრები მოხმარდება საპროცენტო ვალდებულებების რეფინანსირებასა და კომპანიის სამომავლო პროექტების დაფინანსებას. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ სექცია „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“).
წმინდა სახსრები	გამოშვებული ობლიგაციების სრული განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები არ იქნება გამოშვებული ჯამური ნომინალური ღირებულების 98%-ზე ნაკლები.
რეალიზაციის და გასხვისების შეზღუდვები	ობლიგაციების შეთავაზება მოხდება მხოლოდ საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა
იურისდიქცია	„პროსპექტიდან“ გამომდინარე და მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა გადაწყდება საქართველოს საერთო სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით, წინამდებარე „პროსპექტით“ განსაზღვრული წესით.
ობლიგაციების მომსახურების ხელშეკრულების ძირითადი პირობები	ხელშეკრულება ავალდებულებს განთავსების აგენტ 1-სა და განთავსების აგენტ 2-ს (ერთად, „განთავსების აგენტები“) უზრუნველყონ ობლიგაციების განთავსება არაგარანტირებულ საფუძველზე. თითოეული განთავსების აგენტის მოვალეობაა დაეხმაროს ემიტენტს ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტაციის მომზადებაში (მათ შორის ობლიგაციების პროსპექტი), შეასრულოს განთავსების აგენტის ფუნქცია-მოვალეობები და კომპანიას გაუწიოს ობლიგაციების გამოშვებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები.
განთავსების და სხვა საკომისიო ხარჯები	განთავსების საკომისიო არ აღემატება განთავსებული ობლიგაციების 2.0%-ს. საკომისიოს სრულად ფარავს ემიტენტი და ინვესტორებზე არ იქნება დაკისრებული არანაირი ხარჯი.

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

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

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

კერძოდ, „განთავსების აგენტისა“ და სს „საქართველოს ბანკის“ საბოლოო მფლობელია ლონდონის საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებული კომპანია „Lion Finance Group PLC”. ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) ხელმძღვანელი ჯგუფის დონეზე ზედამხედველობას უწევს „განთავსების აგენტს“. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, „განთავსების აგენტსა“ და „ემიტენტს“, მეორე მხრივ, „განთავსების აგენტსა“ და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ „განთავსების აგენტსა“ და ინვესტორებს შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი შემცირებულია შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

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

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

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

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

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

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

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„მპ დეველოპმენტი“

(საიდენტიფიკაციო ნომერი 404960217)

არაუზრუნველყოფილი, არასუბორდინირებული ობლიგაციების ემისიის პროგრამის პროსპექტი

57,000,000 (ორმოცდაჩვიდმეტი მილიონი) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციები გამოშვებული ერთი ან რამდენიმე ემისიით აშშ დოლარსა ან ევროში, ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებად. აღნიშნული ემისი(ებ)ისთვის, თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) ერთეული შესაბამის ვალუტაში; ფასი გამოშვებისას: ნომინალური ღირებულების 100% (ასი პროცენტი); „ობლიგაციების“ გამოშვების დეტალური პირობები, როგორიცაა შესაბამისი ემისიის ჯამური მოცულობა, დენომინაცია, პროცენტის გადახდის სიხშირე, გამოშვების ზუსტი თარიღი, ვადიანობა და წლიური განაკვეთი განისაზღვრება წინამდებარე პროსპექტითა და შესაბამისი ემისიის „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტებით“. ობლიგაციების კუპონის გადახდის სიხშირე განისაზღვრება, როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: ა) ყოველთვიური; ბ) კვარტლური; გ) ნახევარწლიური; ობლიგაციების ვადიანობა შესაძლოა განისაზღვროს, როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: ა) 1 წლიანი; ბ) 2 წლიანი; გ) 3 წლიანი; დ) 4 წლიანი; ე) 5 წლიანი;

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

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

საქართველოს ეროვნული ბანკის 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 „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 404960217)

პასუხისმგებელი პირის განცხადება

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

ხელმოწერილია შპს „მპ დეველოპმენტის“ სახელით:

ხელმომწერი:
სახელი, გვარი: პაპუნა კაციტაძე
თანამდებობა: დირექტორი
ხელმოწერა:
თარიღი: 08.07.2026

ხელმომწერი:
სახელი, გვარი: თამარ გამგონეიშვილი
თანამდებობა: დირექტორი
ხელმოწერა:
თარიღი: 08.07.2026

ხელმომწერი:
სახელი, გვარი: ლევან ფხაკაძე
თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე
ხელმოწერა:
თარიღი: 08.07.2026

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმომწერი:
სახელი, გვარი: ქეთევან თოიძე
თანამდებობა: დირექტორის მოადგილე
ხელმოწერა:
თარიღი: 08.07.2026

ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ხელმომწერი:
სახელი, გვარი: ოთარ შარიქაძე
თანამდებობა: დირექტორი
ხელმოწერა:
თარიღი: 08.07.2026

<u>მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ინვესტორთათვის:</u>

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

პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:

საქართველოს ეროვნული ბანკი - მის. 0114, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1, თბილისი, საქართველო. ტელ: 2 406 406. ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge

პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

ამასთანავე, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც შესაძლოა ცალსახად იქნას გათვალისწინებული შესაბამისი კანონმდებლობით, არც ერთი პირი, გარდა „ემიტენტისა“, მათ შორის, „ემიტენტის“ წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, არც განთავსების აგენტები, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი, ცენტრალური დეპოზიტარი (შემდგომში - „ცენტრალური დეპოზიტარი“ ან „დეპოზიტარი“, „კომპანიის“ სხვა მრჩევლები ან მათთან დაკავშირებული რომელიმე პირი, ან მათი რომელიმე დირექტორი, მრჩეველი ან აგენტი არ არიან პასუხისმგებელნი წინამდებარე პროსპექტის შინაარსზე, მასში წარმოდგენილი ინფორმაციის უტყუარობაზე ან სისრულეზე, ან მათ მიერ ან მათი სახელით „კომპანიასთან“ დაკავშირებით გაკეთებულ რომელიმე განცხადებაზე, ან წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების გამოშვებასა და შეთავაზებაზე. შესაბამისად, განთავსების აგენტები და „კომპანიის“ მრჩევლები ან მათ წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირები არ იღებენ არანაირ კანონისმიერ თუ სხვაგვარ პასუხისმგებლობას წინამდებარე პროსპექტთან ან მათ რაიმე სხვა 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 (ა) რომელიმე ისეთ იურისდიქციაში, სადაც ამგვარი ქმედება ნებადართული არ არის, ან (ბ) რომელიმე ისეთი პირისადმი, რომლისთვისაც ამგვარი შეთავაზება უკანონოა. არც ერთ იურისდიქციაში (საქართველოს გარდა) არ ხორციელდება არანაირი ქმედება წინამდებარე „პროსპექტში“ განსაზღვრული „ობლიგაციების“ შეთავაზებისთვის ნებართვის მისაღებად, ან პროსპექტის (ან „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული სხვა შეთავაზების მასალების) გასავრცელებლად.

ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს შესაბამის განთავსების აგენტ 1-ს სს „გალტ ენდ თაგარტს“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0108, პუშკინის N3, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: sales@gt.ge (შემდგომში **„განთავსების აგენტი 1“**), განთავსების აგენტ 2-ს შპს „თიბისი კაპიტალს“ (ს/ნ 20492996), მის: საქართველო, თბილისი, 0102, მარჯანიშვილის

N7, ტელ (+995 32) 2 77-27-97; ელ-ფოსტა: info@tbccapital.ge (შემდგომში **„განთავსების აგენტი 2“**) და ემიტენტ შპს „მპ დეველოპმენტი“–ს (შემდგომში **„კომპანია“** ან **„ემიტენტი“**), რომ ინვესტორი (i) იმყოფება ამერიკის შეერთებული შტატების ფარგლებს გარეთ და არ არის ამერიკის მოქალაქე (აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის „S“ რეგულაციით განსაზღვრული მნიშვნელობით) და (ii) იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, ან/და (iii) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, სადაც იგი იმყოფება.

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

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

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

ნაბეჭდი სახით პროსპექტი ხელმისაწვდომია განთავსების აგენტისადმი მიმართვის საფუძველზე.

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

დამტკიცებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ

დამტკიცების თარიღი:

Ekaterine Mikabadze 01017014956
Digitally signed by Ekaterine Mikabadze
Date: 2026.07.13 17:20:58

13 ივლისი, 2026 წელი.

სარჩევი

სარჩევი 5

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა 7

შესავალი 7

ძირითადი ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ 10

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები 15

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით 21

მოკლე ინფორმაცია ემიტენტის ბიზნესისა და შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი მატერიალური რისკ ფაქტორების შესახებ 25

სარეგისტრაციო დოკუმენტი 29

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი 29

რისკის ფაქტორები 31

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები 33

ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები 48

შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები 59

შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება 67

ძირითადი საქმიანობა 68

კომპანიის მიმოხილვა და ისტორია 68

კონკურენტული პოზიცია 72

ემიტენტის შვილობილი კომპანიები 74

ძირითადი ბაზრები 76

ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა 82

სამომავლო სტრატეგია და მიზნები 83

საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა 85

ფინანსური მდგომარეობა 85

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 85

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 100

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 100

რისკის მართვა 103

კაპიტალიზაცია და დავალიანება 108

მარეგულირებელი გარემო 116
მარეგულირებელი კანონმდებლობის აღწერა 116
მარეგულირებელი გარემო სამშენებლო ინდუსტრიაში 116
კომერციული უძრავი ქონების მარეგულირებელიი გარემო 118
მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი 122
კომპანიაში არსებული კორპორატიული მართვის სტანდარტის მოკლე აღწერა 122
საერთო კრება (პარტნიორთა კრება) 122
სამეთვალყურეო საბჭო 123
ხელმძღვანელი ორგანო 126
კომიტეტი 128
აუდიტის კომიტეტი 128
თანამშრომლები 128
ანაზღაურება და ბენეფიტები 129
ინტერესთა კონფლიქტი 129
მმართველი ორგანოს წევრებისა და პარტნიორების/აქციონერების შესახებ განცხადებები 129
პენსიები 129
კორპორატიული მმართველობა 129
დივიდენდების პოლიტიკა 130
ძირითადი პატრნიორები 130
სასამართლო პროცესები 134
ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა 134
დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ნახსენებია/მითითება არის გაკეთებული რეგისტრაციის დოკუმენტში 135
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა 136
მნიშვნელოვანი ინფორმაცია 136
განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ 136
შეთავაზებაში მონაწილე მხარეების ინტერესის აღწერა 136
ობლიგაციების გამოშვების პირობები 139
ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში 174

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

შესავალი

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „მპ დეველოპმენტის“ არასუბორდინირებული და არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მპ დეველოპმენტი“ საიდენტიფიკაციო კოდით 404960217 **მისამართი:** საქართველო, თბილისი, ვაკე საბურთალოს რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი 74ბ **ტელეფონი:** (995 598) 97 55 66 **ელ-ფოსტა:** info@mpd.ge
განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206) **მისამართი:** საქართველო, თბილისი 0108, პუშკინის N3, **ტელეფონი:** (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111 **ელ-ფოსტა:** sales@gt.ge **ვებ-გვერდი:** https://www.galtandtaggart.com/en
განთავსების აგენტი 2-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	შპს „თიბისი კაპიტალი“ (ს/ნ 204929961) **მისამართი**: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7 **ტელ.**: (+995 32) 227 27 97 **ელ. ფოსტა**: info@tbccapital.ge **ვებ-გვერდი**: https://www.tbccapital.ge/ge
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი, **მისამართი:** თბილისი, 0114, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1 **ტელეფონი:** +995 322 406 406 **ელ-ფოსტა:** info@nbg.gov.ge **ვებ-გვერდი:** www.nbg.gov.ge
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	13 ივლისი, 2026 წელი.
პროსპექტის მოქმედების ვადა	წინასწარი პროსპექტის დამტკიცებიდან 12 თვე

მნიშვნელოვანი მითითებები:

ზოგადი მიმოხილვა წარმოადგენს პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს;

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

ემიტენტს შესაძლებელია დაეკისროს პასუხისმგებლობა, თუ ზოგადი მომოხილვის ნაწილი შეცდომაში შემყვანია, ან არაზუსტი, ან არ არის ძირითადი პროსპექტის შესაბამისი ან თუ არ იძლევა ძირითად ინფორმაციას, რათა დაეხმაროს ინვესტორებს მიიღონ გადაწყვეტილება, იმის შესახებ დააბანდონ თუ არა სახსრები ამ შესათავაზებელ ფასიან ქაღალდებში;

ობლიგაციებში ინვესტირება საკმაოდ რისკიანია. ნებისმიერი ინვესტორი, რომელიც შეიძენს ობლიგაციებს, მზად უნდა იყოს მისი ინვესტიციის ეკონომიკური რისკიანობისათვის და გაითვალისწინოს, რომ მის მიერ შეძენილი

ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის დაბრუნება დამოკიდებული იქნება ემიტენტის გადახდისუნარიანობაზე. ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობის შესაბამისად, პროსპექტში წარმოდგენილი ინფორმაცია უნდა იყოს ამომწურავი, ასახავდეს კომპანიასთან, მის საქმიანობასთან, გამოსაშვებ ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებულ ყველა არსებით ინფორმაციას, იყოს გადმოცემული მოკლედ, გასაგები ენით და იძლეოდეს მისი მარტივად გაანალიზების საშუალებას. კომპანიის ან/და განთავსების აგენტის მიერ შეთავაზებასა და განთავსებასთან დაკავშირებით მოწოდებული რაიმე/ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია არ არის გამიზნული ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდებასთან დაკავშირებული რისკების სრულფასოვნად ან დამოუკიდებლად შეფასებისათვის. ყველა ინვესტორმა თავად უნდა შეაფასოს შესაბამისი პოტენციური რისკები. გარდა ამისა, ინვესტორმა შესაძლოა დაკარგოს მთლიანი ინვესტირებული თანხა ან მისი ნაწილი.

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

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

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

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

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

გაფრთხილება

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

მიზანშეწონილობა საკუთარი გარემოებების გათვალისწინებით. პროსპექტით გათვალისწინებული ემისია საჯაროა, ამასთან ყველა პოტენციურ ინვესტორს უნდა:

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

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

პასუხისმგებელი პირის განცხადება

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

ძირითადი ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

„ემიტენტი“ არის **შპს „მპ დეველოპმენტი“.** (შემდგომში „კომპანია“, „მპ დეველოპმენტი“ ან „ემიტენტი“).
მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკე საბურთალოს რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი 74ბ.
რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო.
მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.
დაარსების თარიღი: 2012 წელი.

კომპანია 2012 წელს დაფუძნდა და მისი საქმიანობის ადგილია საქართველო. 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომაროებით კომპანიის 50%-50%-ებს ფლობენ შპს „ველაჯიო“ (საქართველო) და შპს „ჯი სთარ“ (ბულგარეთი). კომპანიას 2025 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით დასაქმებული ჰყავს 128 თანამშრომელი. კომპანიის მთავარი მომხმარებლები მცირე, საშუალო და მსხვილი ზომის საცალო ვაჭრობის წარმომადგენლები არიან. კომპანიის პროდუქცია მიზნად ისახავს სხვადასხვა მომხმარებელთა საჭიროებების დაკმაყოფილებას.

კომპანია მომხმარებლებს საქართველოს დედაქალაქისა და სხვა დიდი ქალაქების მასშტაბით სთავაზობს კომერციულ ფართებს გასაქირავებლად, რომლებიც განთავსებულია 9 ქალაქში: თბილისი, რუსთავი, გორი, ბათუმი, ფოთი, ზესტაფონი, მარნეული[1], ქუთაისი და თელავი. აღნიშნულ ქალაქებში კომპანია ფლობს 18 კომერციულ უძრავ ქონებას, საიდანაც განთავსებულია სავაჭრო ცენტრები, ავტო გაზ გასამართსადგურები და რესტორნები.

გარდა ამისა, კომპანია თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორიაზე ავითარებს კომერციულ უძრავ ქონებას (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო მიზნები და სტრატეგია“).

კომპანიის მფლობელობაში არსებული საინვესტიციო ქონების ჩამონათვალი ქალაქების, რაოდენობის და ტიპის მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ლოკაცია	რაოდენობა	ტიპი
თბილისი	9	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები, ავტო გაზ გასამართი
ბათუმი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ქუთაისი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
გორი	2	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები, ავტო გაზ გასამართი
თელავი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფოთი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
რუსთავი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
მარნეული	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ზესტაფონი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები, ავტო გაზ გასამართი

კომპანიის მფლობელობაში არსებული სავაჭრო ცენტრების ჩამონათვალი, ლოკაციებისა და გასაქირავებელი ფართობის მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ქონების სახელწოდება	მისამართი	მთლიანი გასაქირავებელი ფართობი (GLA, კვ.მ)	ოპერირების დაწყების თარიღი
რუსთავი მოლი	შარტავას გამზირისა და ლომოურის ქუჩის კვეთა	14,708	2021 წელი

[1] პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, მარნეულში არსებული სავაჭრო ცენტრის გასხვისებასთან დაკავშირებით მიმდინარეობს მოლაპარაკებები. მოხდება თუ არა მარნეული მოლის გასხვისება, პროსპექტის მომზადების თარიღში არ არის ცნობილი.

გორი მოლი	ცხინვალის გზატკეცილი N14	11,798	2023 წელი
ბათუმი ბლექ სი მოლი	ქ.ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქ. N20	5,788	2019 წელი
ფოთი მოლი	ფოთი, მშვიდობის ქუჩა N2	2,670	2021 წელი
ტინისხიდის ობიექტი	სოფელი ტინისხიდი	1,918	2012 წელი
თერჯოლა სავაჭრო ცენტრი	ზესტაფონი, სოფ. არგვეთა	2,869	2018 წელი
მარნეულის სავაჭრო ცენტრი	მარნეული, 26 მაისის ქუჩა	1,527	2012 წელი
ქუთაისის ობიექტი	ქუთაისი, რუსთაველის გამ. N5	1,483	2014 წელი
საბურთალოს სავაჭრო ცენტრი	თბილისი, სულხან ცინცაძის ქუჩა N 37	3,334	2012 წელი
ვაზისუბნის სავაჭრო ცენტრი	თბილისი, ვაზისუბნის მე-2 მკ/რ.	1,772	2012 წელი
გლდანის სავაჭრო ცენტრი	თბილისი, გლდანი, ი.ვეკუას N42	5,101	2012 წელი
წყნეთის სავაჭრო ცენტრი	რუსთაველის ქ. (68/011)	1,445	2012 წელი
მე-13 კმ ობიექტი	თბილისი, აღმაშენებლის ხეივანი, მე -13 კმ	2,426	2015 წელი
ვენდი მე-13 კმ	თბილისი, აღმაშენებლის ხეივანი, მე -13 კმ	1,710	2025 წელი
ვენდი დოლიძე	თბილისი, დოლიძისა და ბალანჩივაძის ქუჩებს შორის სკვერი	1,088	2025 წელი
ვენდი გორაძირი	ზვიად გამსახურდიას სანაპირო, N78	1,148	2025 წელი
ვენდი კოსმონავტები	თბილისი, კოსმონავტების სანაპირო, N49ა	1,519	2025 წელი
თელავი მოლი	თელავი, ალაზნის გამზირი N 115	10,024	2025 წელი

კომპანიის სავაჭრო ცენტრების დარტვირთულობა შესაბამისი პერიოდებისთვის:

ქონების სახელწოდება	31 მარტი 2026	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024
რუსთავი მოლი	100%	99%	100%
გორი მოლი	100%	100%	95%
ბათუმი ბლექ სი მოლი	100%	100%	100%
ფოთი მოლი	100%	99%	99%
ტინისხიდის ობიექტი	100%	100%	100%
თერჯოლა სავაჭრო ცენტრი	100%	100%	100%
მარნეულის სავაჭრო ცენტრი	100%	100%	100%
ქუთაისის ობიექტი	100%	100%	100%
საბურთალოს სავაჭრო ცენტრი	100%	100%	100%
ვაზისუბნის სავაჭრო ცენტრი	100%	100%	100%
გლდანის სავაჭრო ცენტრი	100%	100%	100%
წყნეთის სავაჭრო ცენტრი	100%	100%	100%
მე-13 კმ ობიექტი	100%	100%	100%
ვენდი მე-13 კმ	100%	100%	
ვენდი დოლიძე	100%	100%	
ვენდი გორაძირი	100%	100%	
ვენდი კოსმონავტები	100%	100%	
თელავი მოლი	66%	54%	

მოკლე ინფორმაცია სექტორთან დაკავშირებით

კომერციული უძრავი ქონება: სავაჭრო ცენტრები

ბიზნეს-საქმიანობა საქართველოში ძირითადად კონცენტრირებულია თბილისში, ქვეყნის ადმინისტრაციულ ცენტრში და ქვეყნის დამატებული ღირებულების ნახევარი სწორედ დედაქალაქში იქმნება. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების, ოფისებისა და ბიზნეს ცენტრების უმრავლესობაც თბილისშია თავმოყრილი.

პანდემიამ უარყოფითად იმოქმედა ეკონომიკის თითქმის ყველა სექტორზე, მათ შორის კომერციულ უძრავ ქონებაზეც. ვირუსის შეკავების პოლიტიკამ და დაწესებულმა შეზღუდვებმა განსაკუთრებული გავლენა იქონია საცალო ვაჭრობის და სტუმარმასპინძლობის სექტორზე. ეკონომიკურმა კრიზისმა, კომპანიების დახურვამ,

საყოველთაო კარანტინმა და მობილობის შეზღუდვებმა შეამცირეს დატვირთულობა სავაჭრო ცენტრებში. 2021 წელს თბილისში კომერციული უძრავი ქონების სექტორმა აღდგენა დაიწყო. სექტორის მაჩვენებლები მკვეთრად გაუმჯობესდა 2022 წელს, პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების მოხსნამ, საერთაშორისო საზღვრების გახსნამ და დაჩქარებულმა მიგრაციამ ხელი შეუწყო ეკონომიკურ ზრდას და განსაკუთრებით გააუმჯობესა ბიზნეს აქტივობა. პოზიტიური ტენდენციები 2023-2025 წლებშიც გაგრძელდა.

თბილისის სავაჭრო ცენტრები

ამჟამად თბილისში 10 მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრია. სავაჭრო ცენტრებში საიჯარო ხელშეკრულებების უმრავლესობა შეიცავს ბრუნვაზე დაფუძნებულ მოდელებს (მინიმალური ფიქსირებული იჯარით ან მის გარეშე). შესაბამისად სავაჭრო ცენტრებში ფაქტობრივი იჯარა (დოლარში) საგრძნობლად მგრძნობიარეა ლარის გაცვლითი კურსისა და მოიჯარეების შემოსავლების მიმართ. ამჟამინდელი მოიჯარეების ბრუნვაზე დაფუძნებული განაკვეთი, რომელიც მათ არსებული ბრუნვის მიხედვით ეკისრებათ მერყეობს 3%-სა და 10%- ს შორის.

2022 წლიდან გაზრდილმა ეკონომიკურმა აქტივობამ და მიგრაციული ნაკადების შემოდინებამ ხელი შეუწყო ეკონომიკურ ზრდას, რამაც პოზიტიური გავლენა მოახდინა კომერციული უძრავი ქონების სექტორზე, მათ შორის სავაჭრო ცენტრებზე. 2022-2023 წლების მაღალი ზრდების შემდეგ, თბილისის სავაჭრო ცენტრებში საშუალო იჯარის ზრდის ტემპი დასტაბილურდა. 2024 წელს თბილისის სავაჭრო ცენტრებში საშუალო იჯარამ კვ.მ-ზე $24.1 შეადგინა, რაც წინა წელთან შედარებით, 7.4%-ით მაღალი იყო. ეს დადებითი ტენდენცია 2025 წელსაც გაგრძელდა, კიდევ უფრო ნორმალიზებული ზრდის ტემპით და თიბისი კაპიტალის შეფასებით, საშუალო იჯარა $25-ის ფარგლებში მერყეობდა.

2020-2021 წლებში თბილისის სავაჭრო ცენტრებში მაღალი იყო ვაკანტურობის კოეფიციენტი, რაც პანდემიით გამოწვეულ შემცირებულ მოთხოვნას უკავშირდება. საერთაშორისო პრაქტიკის შესაბამისად, თბილისის სავაჭრო ცენტრებმა დაიწყეს საცალო ვაჭრობისთვის განკუთვნილი ფართების ოფისებად ან შერეული დანიშნულების ობიექტებად გადაკეთება. 2022 წელს, პანდემიის შემდეგ, როგორც ვაკანტურმა გასაქირავებელმა ფართობმა, ისე ვაკანტურობის კოეფიციენტმა დაიწყო აღდგენა. 2024 წელს ვაკანტურობის კოეფიციენტის საშუალო მაჩვენებელი 4.7%-მდე შემცირდა. აღსანიშნავია, რომ ვაკანტურობის კოეფიციენტი მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდა სავაჭრო ცენტრების მიხედვით და ზოგიერთ მათგანში 35%-ს მიაღწია, ხოლო თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში, რომლებიც ცენტრალურ უბნებში მდებარეობენ, დატვირთულობა თითქმის 100%-ია, რადგან ასეთ ადგილებში მაღალია მომხმარებლის მობილობა და შესაბამისად, მოთხოვნა კომერციულ ფართებზე. თიბისი კაპიტალის შეფასებით, 2025 წელს ვაკანტურობის კოეფიციენტის საშუალო მაჩვენებელი 4.5%-ის ფარგლებში შენარჩუნდა.

ბათუმის სავაჭრო ცენტრები

პანდემიასთან დაკავშირებული ეკონომიკური აქტივობის შემცირების გამო ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში ვაკანტურობის კოეფიციენტი 2020-2021 წლებში გაიზარდა. გასაქირავებელი ფართების მიწოდების ზრდის შედეგად 2022 წელს ვაკანტურობის კოეფიციენტი 13%-მდე გაიზარდა. აღსანიშნავია, რომ ვაკანტურობის კოეფიციენტი განსხვავდებოდა სავაჭრო ცენტრების მიხედვით და 2%-20%-მდე მერყეობდა. 2023 წლამდე ბათუმში ფუნქციონირებდა ოთხი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრი (ბათუმი მოლი, მეტრო სითი ფორუმი, ბლექ სი მოლი და დიეს მოლი). 2023 წლის ბოლოს ქალაქს კიდევ ერთი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრი „გრანდ მოლი“ შეემატა და შესაბამისად, ვაკანტურობის კოეფიციენტის საშუალო მაჩვენებელი ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში 16.1%-მდე გაიზარდა. 2024 წელს ვაკანტურობის საშუალო მაჩვენებელი ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში 5.4%-მდე შემცირდა და თიბისი კაპიტალის შეფასებით დადებითი ტენდენცია 2025 წელსაც გაგრძელდა.

მომდევნო წლებში ქალაქში გაიხსნება სულ მცირე ორი ახალი სავაჭრო ცენტრი (ორბი სიტი და მსოფლიო სავაჭრო ცენტრი), რაც თითქმის ორჯერ გაზრდის სავაჭრო ცენტრებში მიმდინარე მთლიან გასაქირავებელ ფართს. ახალი სავაჭრო ცენტრების გახსნის, საცალო სექტორის ზრდისა და აჭარის პოზიტიური ეკონომიკური ტრენდების ფონზე, ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში საშუალო იჯარა ასევე დადებითი ტენდენციით გამოირჩეოდა.

რუსთავი

ამჟამად რუსთავში სრულად ფუნქციონირებს მხოლოდ ერთი მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრი „რუსთავი მოლი“, რომლის მთლიანი გასაქირავებელი ფართი დაახლოებით 14,726 კვ.მ.-ს შეადგენს (საჯარო რეესტრი, 2024). რაც შეეხება მრავალფუნქციურ პროექტს - „ნიუ მოლი“, ჯერჯერობით დასრულების ფაზაშია კომერციული ფართი, რომლის მხოლოდ მცირე ნაწილი ფუნქციონირებს.

გორი

რუსთავის მსგავსად, გორშიც მხოლოდ ერთი საერთაშორისო სტანდარტების მქონე სავაჭრო ცენტრი „გორი მოლი“ ფუნქციონირებს, რომელიც 2023 წლის ბოლოს გაიხსნა და მისი მთლიანი გასაქირავებელი ფართი დაახლოებით 11,775 კვ.მ.-ს შეადგენს (საჯარო რეესტრი, 2024).

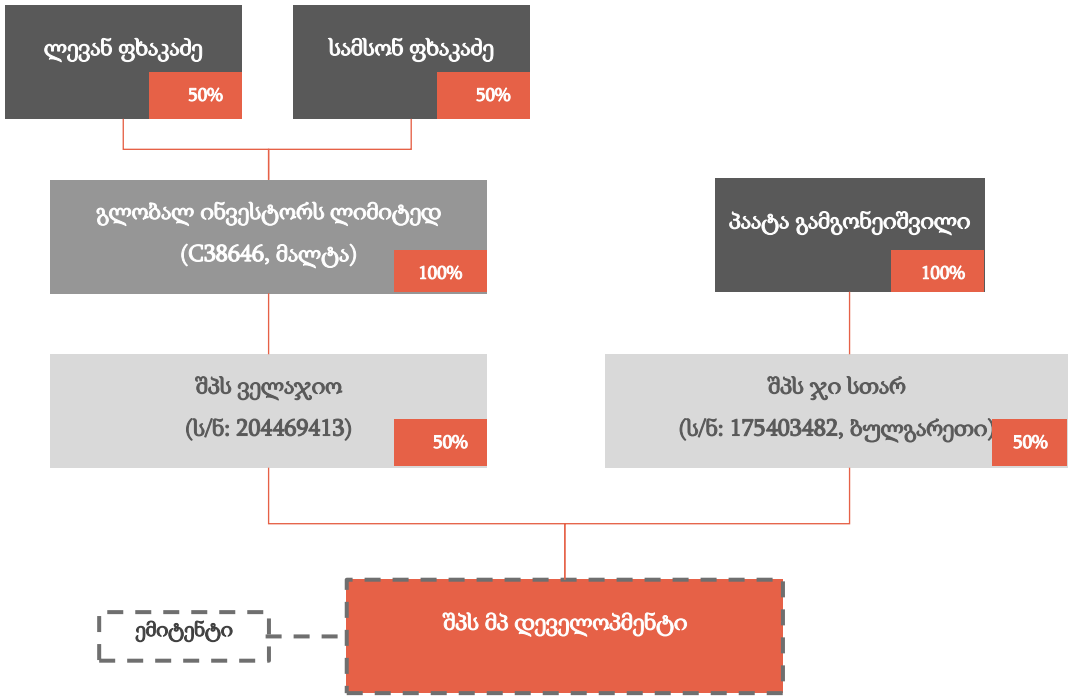
სხვა ქალაქები

საქართველოს სხვა დიდ ქალაქებში, ქუთაისში, ზუგდიდსა და თელავში წარმოდგენილი სავაჭრო ცენტრები ძირითადად სავაჭრო ცენტრებისა და ღია ბაზრობების კომბინაციას წარმოადგენენ. ზუგდიდს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრი 2023 წელს შეემატა, სადაც წარმოდგენილია ქსელური მაღაზიები, საერთაშორისო და ადგილობრივი ბრენდები.

კომპანიის პარტნიორები;

შპს „მპ დეველოპმენტი“ დაარსდა 2012 წელს შპს „ველაჯიოს“ მიერ, ამავე წელს კომპანიის 49%-იანი წილი შეიძინა ბულგარულმა საინვესტიციო კომპანია შპს „G-STAR“-მა, ხოლო 51% დარჩა შპს „ველაჯიოს“ მფლობელობაში. 2022 წელს მოხდა 1%-ის მფობელობის წილის მიყიდვა შპს „ველაჯიოს“ მიერ „G-Star“-ზე. შედეგად, პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის კომპანიის კაპიტალის წილობრივი ფლობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

„ემიტენტის“ პარტნიორები პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის:



*არტიო ტრასტის ლიმიტედ (C58395, მალტა) ფლობს (მართავს) გლობალ ინვესტორს ლიმიტედის (C38646, მალტას) პარტნიორების წილებს ფიდუციური ვალდებულებებით და უფლებამოსილებით.

საზოგადოების დამატებითი შენატანი კაპიტალში შეადგენს 43.0 მლნ ლარს.

პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის ემიტენტის საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან: სოსო (სამსონ) ფხაკაძე (25.0%), ლევან ფხაკაძე (25.0%) და პაატა გამგონეიშვილი (50.0%).

იგეგმება შპს „ველაჯიოს“ საკუთრებაში არსებული ემიტენტის წილის შპს „ინვიასათვის“ (ს/ნ: 404977085) გადაცემა, ამავდროულად შპს „ჯი სთარის“ საკუთრებაში არსებული ემიტენტის წილის შპს „რივერსაიდის ინვესტისათვის“ (ს/ნ: 405097452) გადაცემა. აღნიშნული ტრანზაქციების შედეგად, ემიტენტის საბოლოო ბენეფიციარები იქნებიან იგივე, რადგან შპს „ინვიას“ წილის 100 პროცენტს, მსგავსად შპს „ველაჯიოსი“, ფლობს გლობალ ინვესტორს ლიმიტედი, ხოლო შპს „რივერსაიდ ინვესტის“ 100 პროცენტიანი პარტნიორი არის შპს თოლ თრეიდი (1841699 /ვირჯინიის კ.), ხოლო შპს „თოლ თრეიდის“ 100 პროცენტიანი პარტნიორი არის შპს „ჯი სთარ“. ამასთან, რამდენადაც შპს „ინვია“ და შპს „რივერსაიდ ინვესტი“ წარმოადგენენ „აფილირებულ პირებს“ (როგორც განმარტებულია ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“, აღნიშნული არ წარმოადგენს ობლიგაციების გამოშვების პირობების 5.2 (ლ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ კონტროლის ცვლილებას.

ემიტენტის მენეჯმენტი და ჯგუფის ძირითადი მმართველი გუნდი:

ბატონი პაპუნა კაციტაძე - დირექტორი

ქალბატონი თამარ გამგონეიშვილი - დირექტორი

ქალბატონი სოფო გიგანი - მთავარი იურისტი

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

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ქვედა ცხრილში შეჯამებულია „კომპანიის“ ფინანსური ანგარიშგების ძირითადი ინდიკატორები, რომლებიც ეფუძნება აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს (2024 და 2025 წლების შემთხვევაში). აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს, IFRS) შესაბამისად. 2024 და 2025 წლებისთვის მომზადებული წლიური აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის არამოდიფიცირებული. ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და დამატებითი დეტალები შესაბამისად მითითებულია თანდართულ ანგარიშგებაში.

2025 წლის 31 დეკემბრიდან პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე არ მომხდარა სხვა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც შეიძლება მატერიალური იყოს „ემიტენტის“ გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში გამოყენებულია აუდიტირებული რიცხვები, თუმცა გარკვეული ველები წარმოადგენს აუდიტირებულ რეპორტში წარმოდგენელი ველების გაერთიანებას / ჯამს, შედეგად აუდიტირებულ ანგარიშგებასთან შედარებით შეცვლილია წარდგენის ფორმატი.

„ემიტენტის“ ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	პრო-ფორმა		
	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
ათასი ლარი	2025	2025	2024
აქტივები			
სულ გრძელვადიანი აქტივები	235,604	186,483	120,225
სულ მოკლევადიანი აქტივები	16,353	16,353	10,681
სულ აქტივები	**251,957**	**202,836**	**130,907**

საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
გადახდილი კაპიტალი*	42,976	42,976	42,976
დაგროვილი ზარალი	(18,897)	(18,897)	(30,747)
სულ საკუთარი კაპიტალი	**24,080**	**24,080**	**12,229**
ვალდებულებები			
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	189,788	140,667	110,687
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	38,089	38,089	7,990
სულ ვალდებულებები	**227,877**	**178,756**	**118,677**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	**251,957**	**202,836**	**130,907**

**„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „განთავსებული კაპიტალი“. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, გადახდილი 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 გადახდილ კაპიტალთან დაკავშირებული რისკი - 2.3.8.*

აღსანიშნავია, რომ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

*პრო-ფორმა ასახავს არსებული ობლიგაციების ემისიის ეფექტს 57 მილიონი აშშ დოლარის მოცულობის პროგრამის ფარგლებში რამდენიმე ტრანშის საშუალებით, პროგრამა იყოფა 38.8 მლნ აშშ დოლარის რეფინანსირებად და 18.2 მლნ აშშ დოლარის კაპიტალურ დანახარჯებად. დამატებითი დეტალებისთვის იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“

„ემიტენტის“ მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	**2025**	**2024**
ათასი ლარი	**აუდიტირებული**	**აუდიტირებული**
ამონაგები	32,507	26,502
სულ საოპერაციო ხარჯები	(12,411)	(2,934)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	**20,096**	**23,569**
EBITDA	**26,309**	**20,549**
EBITDA მარჟა	*80.9%*	*77.5%*
ფინანსური და სხვა ხარჯები	(8,245)	(12,167)
მოგება დაბეგვრამდე	**11,850**	**11,402**
სულ სრული შემოსავალი	**11,850**	**11,402**

მიღებული სახსრების გამოყენება და შეთავაზების მიზეზების აღწერა

„ემიტენტი“ „ობლიგაციების“ ემისიიდან მოზიდულ წმინდა სახსრებს გამოიყენებს არსებული პროცენტიანი ვალდებულებებისა და ახალი პროექტების განვითარებისთვის. დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ - „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“.

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები

ქვემოთ წარმოდგენილი კოეფიციენტები 2025 და 2024 წლებზე დათვლილია აუდიტირებული რიცხვების გამოყენებით, თუმცა თავად კოეფიციენტები არ არის წარმოდგენილი ფასს-ის (ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო

სტანდარტების) შესაბამისად, არ არის აუდიტირებული და არ არის „ემიტენტის“ ოპერაციული ეფექტურობის საზომი ფასს-ის მიხედვით.

„ემიტენტი“ 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.

კომპანიისთვის დამახასიათებელი სხვადასხვა კოეფიციენტები პერიოდების მიხედვით წარმოდგენილია ცხრილში:

1) ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები	პრო-ფორმა 2025*	2025	2024
სასესხო ვალდებულებების და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი	2.2x	1.6x	0.7x
სასესხო ვალდებულებების/EBITDA-სთან	6.4x	4.5x	2.6x
წმინდა სასესხო ვალდებულებების/EBITDA-სთან	5.9x	4.0x	2.2x
წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება (LTV)	67.9%	59.2%	41.4%
წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება (LTV)	46.1%	36.9%	30.5%
მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.7x	0.6x	0.4x
პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)	2.1x	2.1x	2.6x

1.1) ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები	პრო-ფორმა 2025*	2025	2024
სასესხო ვალდებულებების და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი	9.1x	7.1x	9.3x
სასესხო ვალდებულებების/EBITDA-სთან	8.4x	6.5x	5.6x
წმინდა სასესხო ვალდებულებების/EBITDA-სთან	7.9x	6.0x	5.2x
წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება (LTV)	0.9x	0.9x	1.0x
წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება (LTV)	0.6x	0.6x	0.7x
მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.9x	0.8x	0.9x
პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)	1.5x	1.5x	1.5x

2) მომგებიანობის კოეფიციენტები	პრო-ფორმა 2025*	2025	2024
უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA)	6.2 %	7.1 %	9.4 %
უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE)	65.3 %	65.3 %	93.2 %
კორ. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE)	21.7 %	21.7 %	23.1 %
ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (ROCE)	12.8 %	16.2%	21.4 %
EBIT მარჟა	71.7 %	71.7 %	69.1 %
EBITDA მარჟა	80.9 %	80.9 %	77.5 %
წმინდა მოგების მარჟა	36.5 %	36.5 %	43.0 %

3) ლიკვიდურობის კოეფიციენტები	პრო-ფორმა 2025*	2025	2024
ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	8.0 %	8.0 %	8.1 %
ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	42.7 %	42.7 %	132.7 %
საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი	(3.4x)	(3.4x)	(0.9x)
მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	42.9 %	42.9 %	133.7 %
საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტები	122.5 %	122.5 %	61.5 %
სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL Based) (სუბ.სესხების გათვალისწინებით)	1.5x	1.5x	1.2x
4) საოპერაციო კოეფიციენტები	**პრო-ფორმა**	**2025**	**2024**

	2025*		
ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი	18.5 %	21.5 %	24.7 %
დატვირთულობის კოეფიციენტი	93.6 %	93.6 %	98.9 %
საშუალო გასაქირავებელი ფასი 1 კვ.მ-ზე (თვიურად, ლარში)	33.0	33.0	33.7

ობლიგაციების დათქმები	**პრო-ფორმა 2025***	**2025**	**2024**
წმინდა სასესხო ვალდებულებების/EBITDA-სთან | <=6.0x	5.9x	4.0x	2.2x
წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება (LTV) | <=70%	67.9%	59.2%	41.4%
სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR)* | >= 1.05x	1.7x	1.7x	1.5x

„ჯგუფის“ ფინანსური და არაფინანსური კოვენანტების შესახებ მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ თავი - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“

**პრო-ფორმა ეფექტი ასახავს არსებული ობლიგაციების რეფინანსირებას 57 მილიონი აშშ დოლარის მოცულობის პროგრამის ფარგლებში რამდენიმე ტრანშის საშუალებით (პროგრამა იყოფა 38.8 მლნ აშშ დოლარის რეფინანსირებად და 18.2 მლნ აშშ დოლარის კაპიტალურ დანახარჯებად). იქიდან გამომდინარე, რომ პირველი და მეორე ტრანშები გამოშვებული იქნება 1 წლის ვადით, პროფორმა ეფექტის გათვალისწინებით არ იცვლება ლიკვიდურობის კოეფიციენტები. დამატებითი დეტალებისთვის იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“.*

*** 1.ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტების კალკულაციაში დამფუძნებლისგან და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხები, რომლებიც სუბორდინირებულია ობლიგაციების მიმართ არ არის გათვალისწინებული სასესხო ვალდებულებებში, ხოლო მასზე დარიცხული/გადახდილი საპროცენტო ხარჯი არ შედის დარიცხულ/გადახდილ საპროცენტო ხარჯში. მიუხედავად სესხების სუბორდინაციისა, კომპანიის მიერ მოხდება/გავრძელდება სუბორდინირებულ კრედიტორებზე ყოველთვიურად თანხის გაცემა არაუმეტეს 800,000 ლარის ოდენობით და იმ დათქმით რომ კომპანია ყოველი „ანგარიშგების თარიღზე“ შეინარჩუნებს DSCR-ს (სესხის მომსახურების კოეფიციენტს საწყისი ფულით) არანაკლებ 1.05 მაჩვენებელზე. დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხების სუბორდინაციასთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ ქვეთავი 5.1 „სუბორდინაცია“ და რისკ ფაქტორი 3.18 „დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხების სუბორდინაცია შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს ობლიგაციონერების ინტერესების სრულად დასაცავად“.*

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს გამოკლებული მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს უარყოფით 21.7 მლნ ლარს, რაც განპირობებულია 2026 წელს ვადამოსული ობლიგაციების მოკლევადიან ვალდებულებებში გადატანით. „კომპანია“ ობლიგაციების პროგრამის ფარგლებში გეგმავს არსებული ობლიგაციების რეფინანსირებას, თუმცა, იქიდან გამომდინარე, რომ პირველი და მეორე ტრანშების ვადიანობა შეადგენს 1 წელს, კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი არ შეიცვლება. „კომპანიის“ მიმდინარე კოეფიციენტი შესაბამისად წარმოადგენს 42.9%-ს. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანიის“ საბრუნავი კაპიტალი შეადგენდა 2.7 მლნ ლარს, მიმდინარე კოეფიციენტი კი - 133.7%-ს.

ზოგადი შენიშვნები:

1. **EBITDA** – „კომპანიის“ საოპერაციო მოგებას (EBIT) დამატებული ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი, დამატებული (გამოკლებული) საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და გაუფასურების აღდგენა (აღდგენა), დამატებული (გამოკლებული) ფინანსური აქტივების გაუფასურება და გაუფასურების გაუქმება (მოგება).

2. **EBIT** - EBITDA-ს მინუს ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი;

მატერიალური ცვლილებების აღწერა კოეფიციენტებში:

- **სასესხო ვალდებულებების კაპიტალთან თანაფარდობა, სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან, წმინდა სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან**
  2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სასესხო ვალდებულებების კაპიტალთან თანაფარდობამ შეადგინა 1.6x და 2024 წლის 31 დეკემბრის მაჩვენებელთან, 0.7x, მიმართებით, გაიზარდა 0.8x-ით.

  2025 წლის მდგომარეობით, სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან შეფარდების მაჩვენებელი შეადგენს 4.5-ს და 2024 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაუარესდა 1.9-ით (12/31/2024: 2.6).

  2025 წლის მდგომარეობით, წმინდა სასესხო ვალდებულებების EBITDA-სთან შეფარდების მაჩვენებელი შეადგენს 4.0-ს და 2024 წლის იმავე მაჩვენებელთან მიმართებით გაუარესდა 1.8-ით (2024: 2.2)

  აღნიშნული ზრდები კოეფიციენტებში გამოწვეულია კომპანიის მხრიდან ახალი დავალიანების აღებით, „ემიტენტმა“ წლის განმავლობაში აიღო საბანკო სესხი და გამოუშვა ობლიგაციები. „კომპანიამ“ საბანკო სესხით მოზიდული რესურსით თელავი მოლის დარჩენილი სამუშაოები გასწია, ხოლო ობლიგაციებით (17.7 მლნ აშშ დოლარის ოდენობით) მოზიდული სახსრებით ახალი ქონებების შესყიდვა დააფინანსა.

- **საოპერაციო მოგების მარჟა**
  2025 წელს საოპერაციო მოგების მარჟამ 61.8% შეადგინა, რაც 27.1 პპ-ით ნაკლებია 2024 წლის მაჩვენებლებზე. საოპერაციო მოგების მარჟის შემცირება გამოწვეულია (EBIT-ის) საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგების შემცირებით, რამაც 2025 წელს შეადგინა 20.1 ათასი ლარი და 2024 წელთან მიმართებით შემცირდა 14.7%-ით (2024: 23.6 მლნ ლარი). აღნიშნული შემცირება მეტწილად გამოწვეულია საინვესტიციო ქონების გაუფასურებით, რამაც 2025 წელს შეადგინა 3,949 ათასი ლარი, ხოლო 2024 კომპანიას ჰქონდა საინვესტიციო ქონების გაუფასურების აღდგენა 5,316 ათასი ლარის ოდენობით. 2025 წლის განმავლობაში მოხდა თელავის, გლდანისა (სავაჭრო მოლი) და აღმაშენებლის ქონებების გაუფასურება, ჯამურად - 7.1 მლნ ლარი, ამის საპირწონედ „კომპანიამ“ აღიარა გლდანის (აგს), ცინცაძისა და მარნეულის ობიექტების გაუფასურების გაუქმება, ჯამურად - 3.8 მლნ ლარი.

- **ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები, მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი**
  ლიკვიდური აქტივების შეფარდებამ მოკლევადიან ვალდებულებებთან 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 42.9% შეადგინა, ხოლო მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტმა - 42.9%, აღიშნული კოეფიციენტები წინა ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 90.0 პპ-ითა და 90.7 პპ-ით, შესაბამისად. აღნიშნულის მიზეზი 2026 წელს ვადამოსული ობლიგაციების მოკლევადიან ვალდებულებებად კლასიფიცირებაა.

- **დატვირთულობის კოეფიციენტი**
  დატვირთულობის კოეფიციენტი 2025 წელს 5.3 პპ-ით შემცირდა და 93.6% შეადგინა, რაც გამოწვეული იყო წლის ბოლოს თელავი მოლის გახსნით. მოლი მიმდინარედ პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის ოპერირებდა 66.3%-იანი დატვირთულობით.

ძირითადი კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

1) ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები

1.1 **სასესხო ვალდებულებების და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი** - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული პროცენტიანი ვალდებულებებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ მთლიანი კაპიტალისა და დამფუძნებლის მიერ ობლიგაციებისა და საბანკო სესხის მიმართ სუბორდინირებული სესხების ჯამთან;

1.2 **სასესხო ვალდებულებები/EBITDA-სთან** - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული პროცენტიანი ვალდებულებებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული EBITDA-სთან;

1.3 წმინდა სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული პროცენტიანი ვალდებულებებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამს გამოკლებული ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული პერიოდის EBITDA-სთან;

1.4 წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება (LTV) - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული პროცენტიანი ვალდებულებებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებასთან;

1.5 წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება (LTV) - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული პროცენტიანი ვალდებულებებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებასთან;

1.6 მთლიანი ვალის კოეფიციენტი - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული პროცენტიანი ვალდებულებებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ აქტივებთან;

1.7 პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR) - პერიოდის EBIT დაკორექტირებული საინვესტიციო ქონებისა და ფინანსური აქტივის გაუფასურება / აღდგენით შეფარდებული არასუბორდინირებულ პროცენტიან ვალდებულებებსა და საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხულ პერიოდის საპროცენტო ხარჯისა და დაკაპიტალიზირებული სესხის პროცენტის ჯამზე;

1.1) ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები*

1.1.1 სასესხო ვალდებულებების კაპიტალთან თანაფარდობა - პერიოდის ბოლოს არსებული პროცენტიანი ვალდებულებები (სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული) და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ მთლიან კაპიტალთან;

1.1.2 სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან - პერიოდის ბოლოს არსებული პროცენტიანი ვალდებულებები (სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული) და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული EBITDA-სთან;

1.1.3 წმინდა სასესხო ვალდებულებები EBITDA-სთან - პერიოდის ბოლოს არსებული პროცენტიანი ვალდებულებები (სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული) და საიჯარო ვალდებულებების ჯამს გამოკლებული ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული პერიოდის EBITDA-სთან;

1.1.4 წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება (LTV) - პერიოდის ბოლოს არსებული პროცენტიანი ვალდებულებები (სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული) და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებული საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებასთან;

1.1.5 წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება (LTV) - პერიოდის ბოლოს არსებული პროცენტიანი ვალდებულებები (სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული) და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებული საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულებასთან;

1.1.6 მთლიანი ვალის კოეფიციენტი - პერიოდის ბოლოს არსებული პროცენტიანი ვალდებულებები (სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული) და საიჯარო ვალდებულებების ჯამი შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებულ აქტივებთან;

1.1.7 **პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)** - პერიოდის EBIT დაკორექტირებული საინვესტიციო ქონებისა და ფინანსური აქტივების გაუფასურება/აღდგენით გაყოფილი პროცენტიანი ვალდებულებებსა (სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული) და საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხულ პერიოდის საპროცენტო ხარჯისა და დაკაპიტალიზირებული სესხის პროცენტის ჯამზე;

2) მომგებიანობის კოეფიციენტები

2.1 უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA) - პერიოდის სრული შემოსავალი გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო აქტივებზე;

2.2 უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE) - პერიოდის სრული შემოსავალი გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო კაპიტალზე (2023 წელს მოხდა დამფუძნებლების მხრიდან სესხების კონვერტირება კაპიტალში, შესაბამისად, კოეფიციენტის რეალური მნიშვნელობის აღსაწერად პერიოდის სრული შემოსავალი შეფარდებულია პერიოდის კაპიტალთან).

2.3 კორ. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE) - პერიოდის სრული შემოსავალი დაკორექტირებული სუბორდინირებულ ნასესხებ სახსრებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯით გაყოფილი უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებულ საშუალო კაპიტალის და სუბორდინირებული სესხების ჯამზე (2023 წელს მოხდა დამფუძნებლების მხრიდან სესხების კონვერტირება კაპიტალში, შესაბამისად, კოეფიციენტის რეალური მნიშვნელობის აღსაწერად პერიოდის სრული შემოსავალი შეფარდებულია პერიოდის კაპიტალთან);

2.4 ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (ROCE) - პერიოდის EBIT დამატებული (გამოკლებული) საინვესტიციო ქონებისა და ფინანსური აქტივების გაუფასურება (აღდგენა) გაყოფილი სულ აქტივებს გამოკლებული მოკლევადიანი ვალდებულებები;

2.5 EBIT მარჟა - EBIT გაყოფილი ამონაგებზე;

2.6 EBITDA მარჟა - EBITDA გაყოფილი ამონაგებზე;

2.7 წმინდა მოგების მარჟა - პერიოდის სრული შემოსავალი გაყოფილი ამონაგებზე;

3) ლიკვიდურობის კოეფიციენტები

3.1 ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები - პერიოდის ბოლოს არსებულ ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს დამატებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეფარდებული აქტივებთან;

3.2 ლიკვიდური აქტივები/მიმდინარე ვალდებულებები - პერიოდის ბოლოს არსებულ ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს დამატებული სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;

3.3 საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი - ბოლო 12 თვის ამონაგები გაყოფილი პერიოდის საშუალო საბრუნავ კაპიტალზე (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები);

3.4 მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი - პერიოდის ბოლოს არსებული მოკლევადიანი აქტივები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;

3.5 საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი - საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები შეფარდებული უკანასკნელი ორი ფისკალური წლის საშუალო მიმდინარე ვალდებულებებთან;

3.6 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL Based) - პერიოდის EBITDA შეფარდებული არასუბორდინირებული პროცენტიანი ვალდებულებებისა და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე;

3.7 სესხის მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR, PL Based) სუბ.სესხების გათვალისწინებით - პერიოდის EBITDA შეფარდებული არასუბორდინირებული და სუბორდინირებული პროცენტიანი ვალდებულებებისა და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე;

4) საოპერაციო კოეფიციენტები

4.1 ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი - ამონაგები შეფარდებული პერიოდის უკანასკნელი ორი ფისკალური პერიოდის ბოლოს არსებული ძირითად საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ჯამის საშუალოზე;

4.2 დატვირთულობის კოეფიციენტი - პერიოდის განმავლობაში ჯამურად დაკავებული (გაქირავებული) სივრცის თანაფარდობა სულ ამავე პერიოდში ხელმისაწვდომი, გასაქირავებელ სივრცესთან;

4.3 საშუალო გასაქირავებელი ფასი 1 კვ.მ-ზე (თვიურად, ლარში) - პერიოდის გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი შეფარდებული პერიოდის ჯამურ გასაქირავებელ ფართთან;

5) ობლიგაციების დათქმები

5.1 წმინდა სასესხო ვალდებულებები/EBITDA-სთან - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული პროცენტიანი ვალდებულებებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამს გამოკლებული ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული პერიოდის EBITDA-სთან;

5.2 წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება (LTV) - პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული პროცენტიანი ვალდებულებებისა და საიჯარო ვალდებულებების ჯამს გამოკლებული ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებული საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებასთან;

5.3 სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი (DSCR) - პერიოდის საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად სახსრებს გამოკლებული საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები დამატებული მოზიდული სახსრები (კაპიტალი ან/და სასესხო დაფინანსება) შეფარდებული არასუბორდინირებული პროცენტიანი ვალდებულებებისა და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე;

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით

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

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

საკრედიტო რეიტინგის მინიჭების პროცესში Fitch Ratings იყენებს მის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებულ მეთოდოლოგიას. „ემიტენტი“ ოპერირებს უძრავი ქონების ინდუსტრიაში. შესაბამისად, ანალიზის პროცესში გამოყენებულია შემდეგი სექტორი: EMEA Real Estate and Property. სარეიტინგო სააგენტო აღნიშნავს, რომ მოცემულ სექტორში ყველაზე ხშირად კომპანიები ‘BBB’ კატეგორიაში ხვდებიან. ხარისხობრივი და სხვა კომპონენტების გათვალისწინებით, „კომპანიას“ საკრედიტო რეიტინგი მოსალოდნელია, რომ იქნება შედარებით ნაკლები, უფრო ზუსტად კი, არაუმეტეს ქვეყნის რეიტინგისა.

ქვემოთ წარმოდგენილი ანალიზი არ მოისაზრებს იმას, რომ „კომპანია“ მიიღებდა იმ რეიტინგს, რომელიც ქვემოთ მოყვანილი კოეფიციენტების შედეგად მიიღება. ასევე, გასათვალისწინებელია, რომ საკრედიტო სააგენტოები ძირითადად ყურადღებას ამახვილებენ კომპანიების საპროგნოზო მონაცემებზე, ხოლო შემოთავაზებული ანალიზი დაყრდნობილია მხოლოდ ისტორიულ და პროფორმა შედეგებზე. Fitch Ratings-ის მიერ EMEA Real Estate კომპანიის რეიტინგის განსაზღვრა მოიცავს (i) როგორც ხარისხობრივ ფაქტორებს (შემოსავლების პროგნოზირებადობა, რისკიანობა, აქტივების კონცენტრაცია, საიჯარო ხელშეკრულების პირობები და საბაზრო პოზიცია), (ii) ასევე რაოდენობრივ ფაქტორებს (ფულადი სახსრების ნაკადები და სესხის მომსახურების დაფარვის კოეფიციენტი). ასევე, მნიშვნელოვანია ქვეყნის რეიტინგი, კომპანიის კორპორატიული სტრუქტურა (მენეჯმენტი), გეოგრაფიული დივერსიფიკაცია, რეპუტაცია და სხვა.

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.

ქვემოთ მოცემულია ბმულები, რომლებიც აქტიურად იყო გამოყენებული ანალიზის პროცესში:

1. მეთოდოლოგია: www.fitchratings.com/coprorate-rating-criteria
2. სექტორი: https://www.fitchratings.com/research/ja/corporate-finance/sector-navigators-addendum-to-corporate-rating-criteria-16-01-2026

„კომპანიის“ პოტენციური საკრედიტო რეიტინგი

	პოტენციური საკრედიტო რეიტინგი			კოეფიციენტები		
	2025 პრო-ფორმა	2025	2024	2025 პრო-ფორმა	2025	2024
დივიდენდის დაფარვის კოეფიციენტი (FFO Dividend Cover)	A	A	A	3.2	3.2	1.7
სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი (Loan-to-Value)	CCC	CCC	CCC	96.2%	95.2 %	109.2 %
სესხის (სუბ. სესხის გარეშე) ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი (Loan-to-Value)	CCC	CCC	CCC	73.2%	65.8 %	50.0 %
არაუზრუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციენტი	CCC	CCC	CCC	0.7x	0.6x	0.3x
არაუზრუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციენტი (სუბ. სესხის გარეშე)	B	B	B	1.0x	1.1x	1.1x
წმინდა სესხი/EBITDA-სთან (EBITDA Net Leverage)	A	A	A	8.0x	6.1x	5.0x
წმინდა სესხი (სუბ. სესხის გარეშე) / EBITDA-სთან (EBITDA Net Leverage)	A	A	A	6.0x	4.1x	1.9x
ლიკვიდურობის დაფარვის კოეფიციენტი (Liquidity Coverage)	CCC	CCC	CCC	(1.5)	(1.5)	(1.1)

პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (EBITDA Interest Cover)	BBB	BBB	BB	2.1	2.1	1.6
პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (EBITDA Interest Cover) (სუბ. სესხის გარეშე)	AA	AA	AA	4.2	4.2	5.2

პრო-ფორმა მოიცავს ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების სექციაში აღწერილ პრო-ფრომა ეფექტს.

**Fitch-ის მეთოდოლოგიის შესაბამისად, საბაზო კალკულაციაში დამფუძნებლისგან მიღებული სუბორდინირებული სესხები ასახულია სასესხო ვალდებულებებში, ხოლო მათზე დარიცხული / გადახდილი პროცენტი, საპროცენტო ხარჯებში. ამასთან, სუბორდინაციის ეფექტის უკეთ წარმოსაჩენად, მოცემულია ალტერნატიული გათვლებიც, სადაც სუბორდინირებული სესხები ამოღებულია კალკულაციებიდან, რადგან ობლიგაციების მოქმედების პერიოდში ისინი ობლიგაციების მიმართ სუბორდინირებული იქნება.*

შენიშვნა: *თითოეული ტერმინის დეტალური განმარტებისთვის/კალკულაციის სანახავად, გთხოვთ, იხილოთ Fitch Ratings-ის მეთოდოლოგია.*

კოეფიციენტების განმარტებები Fitch-ის მეთოდოლოგიის მიხედვით:

- **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 სეკიურიტიზაციის 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;
- **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;
- **Liquidity:** FCF-ს დამატებული ხელმისაწვდომი (არა-შეზღუდული) ფულადი სახსრები დამატებული დამტკიცებული საკრედიტო ხაზების აუთვისებელი ნაწილი) გაყოფილი მოკლევადიან საკრედიტო ვალდებულებებზე;

კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

1. **დივიდენდის დაფარვის კოეფიციენტი (FFO Dividend Cover):** საოპერაციო ფულადი ნაკადები შეფარდებული გადახდილ დივიდენდთან.
2. **სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი (Loan-to-Value):** პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული და სუბორდინირებული ნასესხები სახსრები შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებული საინვესტიციო ქონების (მიწის და დაუმთავრებელი მშენებლობის გამოკლებით) საბალანსო ღირებულებასთან;
3. **სესხის (სუბ.სესხის გარეშე) ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი (Loan-to-Value):** პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრები შეფარდებული პერიოდის ბოლოს არსებული საინვესტიციო ქონების (მიწის და დაუმთავრებელი მშენებლობის გამოკლებით) საბალანსო ღირებულებასთან;
4. **არაუზრუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციენტი** - არაუზრუნველყოფილი აქტივების საბალანსო ღირებულება შეფარდებული არასუბორდინირებული და სუბორდინირებულ სესხებს მინუს უზრუნველყოფილ სესხებთან;
5. **არაუზრუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციენტი (სუბ. სესხის გარეშე)** - არაუზრუნველყოფილი აქტივების საბალანსო ღირებულება შეფარდებული არასუბორდინირებული სესხებს მინუს უზრუნველყოფილ სესხებთან;
6. **წმინდა სესხი/EBITDA-სთან (EBITDA Net Leverage):** პერიოდის ბოლოს არსებული არასუბორდინირებულ და სუბორდნირიებულ ნასესხებ სახსრებს გამოკლებული ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული პერიოდის EBITDA-სთან;
7. **წმინდა სესხი(სუბ. სესხის გარეშე)/EBITDA-სთან (EBITDA Net Leverage):** პერიოდის ბოლოს არსებულ არასუბორდინირებულ ნასესხებ სახსრებსგამოკლებული ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული პერიოდის EBITDA-სთან;
8. **ლიკვიდურობის დაფარვის კოეფიციენტი (Liquidity Coverage):** ხელმისაწვდომი ფული და ფულის ექვივალენტების, აუთვისებელი საკრედიტო რესურსებისა და თავისუფალი ფულადი ნაკადების ჯამი შეფარდებული მოკლევადიან საპროცენტო ვალდებულებებთან;
9. **პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (EBITDA Interest Cover):** პერიოდის EBITDA დაკორექტირებული საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენით გაყოფილი არასუბორდინირებულ და სუბორდნირებულ ნასესხებ სახსრებსა და საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხულ პერიოდის საპროცენტო ხარჯზე;
10. **პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (სუბ.სესხის გარეშე) (EBITDA Interest Cover):** პერიოდის EBITDA დაკორექტირებული საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენით გაყოფილი არასუბორდინირებულ ნასესხებ სახსრებსა და საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხულ პერიოდის საპროცენტო ხარჯზე;

კომპანიის მაჩვენებლები აღნიშნული კოეფიციენტების ჭრილში გარკვეულ შემთხვევებში აჭარბებს BB და BBB რეიტინგის შესაბამის მაჩვენებლებს, გამონაკლისია არაუზრუნველყოფილი აქტივების დაფარვის, ლიკვიდურობისა და სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის (Loan-to-Value) კოეფიციენტები. ამასთან, გარკვეული კოეფიციენტების გამოთვლა ვერ ხერხდება ან არ არის არსებითი კომპანიის სპეციფიკიდან გამომდინარე.

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

ზემოთ მოცემული ინფორმაციის გაანალიზებისას, გასათვალისწინებელია, რამდენიმე ფაქტორი:

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

მატერიალური ცვლილების აღწერა საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით გაანგარიშებულ ფინანსურ კოეფიციენტებში

- **სესხის (სუბ. სესხის გარეშე) ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი (Loan-to-Value)** სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი (Loan-to-Value) 2025 წლის მდგომარეობით შეადგენს 65.8%-ს და 15.8 პპ-ით გაიზარდა 2024 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით (50.0%). აღნიშნული გამოწვეულია საპროცენტო ვალდებულებების დამატებით.

- **არაუზრუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციენტი**
  არაუზრუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციეტი 2025 წლის მდგომარეობით შეადგენს 64.2%-ს და 2024 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაზრდილია 30.5 პპ-ით, აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია არაუზრუნველყოფილი აქტივების ზრდით, რამაც 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგინა 83,866 ათასი ლარი და 2024 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით გაიზარდა 181.8%-ით (54,109 ათასი ლარით).

- **წმინდა სესხი (სუბ. სესხის გარეშე) / EBITDA-სთან (EBITDA Net Leverage)**
  წმინდა სესხები (სუბ.სესხის გარეშე) შეფარდება EBITDA-სთან, 2025 წლის მდგომარეობით შეადგენს 4.1x-ს და 212 პპ-ით გაიზარდა 2024 წლის მაჩვენებელთან მიმართებით. აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია წმინდა სესხების (სუბ. სესხის გარეშე) ზრდით, რამაც 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგინა 104,698 ათასი ლარი და 2024 წელთან მიმართებით გაიზარდა 169.9%-ით (65,912 ათასი ლარით).

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.

- ახალმა რეგულაციებმა ამ და სხვა ინდუსტრიაში შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე
- „ობლიგაციები“ წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;
- საკრედიტო ხელშეკრულებითა და „ობლიგაციების“ პირობებით გათვალისწინებული გარკვეული ფინანსური დათქმები შეიძლება არ შესრულდეს;
- „კომპანიას“ თავისი საქმიანობიდან გამომდინარე და ასევე დაკავშირებული მხარის ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ, მესამე მხარის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული აქვს უძრავი ქონება, რომლის დაკარგვამ შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება
- ბაზარზე გაზრდილმა კონკურენციამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ საქმიანობაზე
- არსებულმა კაპიტალის სტრუქტურამ შესაძლოა გაართულოს სამომავლო დაფინანსებაზე წვდომა
- კომპანიას გააჩნია აქტივებისა და ვალდებულებების რისკის პოზიცია უცხოური ვალუტის ჭრილში
- „კომპანიამ“ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარების კონტრაქტის პირობები, ან მის ძირითად მოიჯარეებს შესაძლოა შეექმნათ ფინანსური პრობლემები, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობაზე;
- შემოსავლების კონცენტრაციის რისკი ძირითად მოიჯარეებზე
- კომპანიის შემოსავლების 27% წარმოადგენს დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ შემოსავალს;
- თუ კომპანია ვერ შეძლებს ობლიგაციების სრულად განთავსებას, შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკების წინაშე
- „ობლიგაციების“ არსებული ფინანსური შეზღუდვები შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს და ვერ დაიცვას ინვესტორები
- შესაძლებელია მოხდეს ობლიგაციების ვადამდე განაღდება (დაფარვა) ან გამოსყიდვა.
- დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხების სუბორდინაცია შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს ობლიგაციონერების ინტერესების სრულად დასაცავად.

- „ობლიგაციების“ პირობები შესაძლოა შეიცვალოს ან გაუქმდეს ან შესაძლოა “ობლიგაციონერების“ უმრავლესობამ უარი თქვას ამა თუ იმ დარღვევის გამო დეფოლტის გამოცხადებაზე

ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტში ჩართული მესამე პირები ან ექსპერტები

„ემიტენტის“ 2025 და 2024 ფინანსური წლების აუდიტორია: შპს “დელოიტი და ტუში“, ს/ნ: 204422240, მისამართი: თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი #70, ტელ: (+995 32) 224 45 66, ვებ-გვერდი: www.deloitte.com/ge/ka

პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

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

ობლიგაციების მფლობელის წარმომადგენელი: შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“ (ს/ნ: 204484628), ტელეფონი: 0322 20 74 07, მის: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, № 71 ვაჟა-ფშაველას გამზირი, ბლოკი IV, სართული IV, ოფისი 28. ელ-ფოსტა: info@nplaw.ge.

ინვესტორზე დაკისრებული შესაძლო დანახარჯები

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

შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირები

განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: შპს „თიბისი კაპიტალი“, საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204929961; ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7; იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N11; ელ. ფოსტა: info@tbccapital.ge; ტელ.: (+995 32) 2 27 27 97; ვებ-გვერდი: tbccapital.ge; რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო; მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

ემიტენტის განთავსების აგენტი #1: სს „გალტ ენდ თაგარტი“, საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359206; იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი 0108, პუშკინის ქუჩა N3; ელ.ფოსტა: sales@gt.ge ; ტელეფონი: +995 322 401 111; ვებ-გვერდი: https://galtandtaggart.com ; რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო; მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა;

ემიტენტის განთავსების აგენტი #2: შპს „თიბისი კაპიტალი“, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204929961; ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7; იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N11; ელ. ფოსტა: info@tbccapital.ge ; ტელ.: (+995 32) 227 27 97; ვებ:-გვერდი: tbccapital.ge ; რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო; მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

კომპანიას ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული სს „გალტ ენდ თაგარტთან“ (**„განთავსების აგენტი 1“**) და შპს „თიბისი კაპიტალთან“ (**„განთავსების აგენტი 2“**). ხელშეკრულება განთავსების აგენტ 1-სა და განთავსების აგენტ 2-ს ავალდებულებს უზრუნველყონ ობლიგაციების ანდერაიტინგი მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე (Best Effort-ის პირობებში). განთავსების აგენტების მოვალეობაა მოამზადონ ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტაცია (მათ შორის ობლიგაციების პროსპექტი), შეასრულონ განთავსების აგენტების ფუნქცია და კომპანიას გაუწიონ ობლიგაციების გამოშვებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები.

შპს „თიბისი კაპიტალი“, (ს/ნ: 204929961), როგორც კალკულაციისა და გადახდის აგენტის მოვალეობაა კუპონისა და ძირითადი თანხის კალკულაცია და ანგარისწორება.

კომპანია და განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი დაკავშირებული პირები არ არიან და არ არსებობს მათ შორის რაიმე სახის ინტერესთა კონფლიქტი.

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

(ა) „განთავსების აგენტ 1-ს“ კანონმდებლობით მოეთხოვება, რომ როგორც სს „საქართველოს ბანკს“, ასევე ყველა ინვესტორს მოექცეს თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა „განთავსების აგენტი 1“.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 2 (შპს „თიბისი კაპიტალი“), ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

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

(ა) „განთავსების აგენტ 2-ს“ 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 2“.

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

რამდენადაც „ემიტენტისთვის“ ცნობილია, „ემიტენტის“ მენეჯმენტი, დირექტორთა ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ან პარტნიორი არ აპირებს მონაწილეობა მიიღოს შეთავაზებაში და შეიძინოს ფასიანი ქაღალდები. „ემიტენტისთვის“ არ არის ცნობილი პირის შესახებ ინფორმაცია, ვისაც გამოთქმული აქვს წინასწარი სურვილი გამოიწეროს შეთავაზების 5%-ზე მეტი.

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი

შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 404960217)

პასუხისმგებელი პირის განცხადება

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

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

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი

„ემიტენტის“ 2025 და 2024 ფინანსური წლების აუდიტორია შპს “დელოიტი და ტუში“, ს/ნ: 204422240, მისამართი: თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი #70, ტელ: (+995 32) 224 45 66, ვებ-გვერდი: www.deloitte.com/ge/ka

წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

საკრედიტო რეიტინგი:

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

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

ინფორმაცია მატერიალური ხელშეკრულებების შესახებ

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

გამოყენებული წყაროები:

პროსპექტში გამოყენებული ძირითადი წყაროებია:

- “ემიტენტის“ აუდიტირებული წლიური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“, IFRS) შესაბამისად 2025 და 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისათვის („აუდიტირებული კონსოლიდირებული წლიური ფინანსური ანგარიშგება და მმართველობის ანგარიშგება“) (www.reportal.ge)
- „ემიტენტის“ ვებ-გვერდი (www.mpd.ge)
- შპს „მპ დეველოპმენტის“ კომპანიის წესდება;
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური (www.geostat.ge)
- საქართველოს ეროვნული ბანკი (www.nbg.ge)

- ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახური (saras.gov.ge)
- „გალტ ენდ თაგარტის“ კვლევების დეპარტამენტი (www.gt.ge)
- „თიბისი კაპიტალის“ კვლევების დეპარტამენტი (www.tbccapital.ge)

რისკის ფაქტორები

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

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

1.1. ეკონომიკური არასტაბილურობისა და ინვესტირების რისკი მაღალია ისეთ განვითარებად ქვეყნებში, როგორიც საქართველოა;
1.2. „კომპანიის“ საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან/სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით;
1.3. საქართველოში არსებულმა არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკასა და „კომპანიის“ ბიზნესზე;
1.4. საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ და რეგიონულმა პოლიტიკურმა დაძაბულობამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკასა და „კომპანიის“ ბიზნესზე;
1.5. ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე;
1.6. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიაზე“ და ინვესტორებზე;
1.7. შესაძლებელია წარმოიქმნას გამოწვევები თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმების საფუძველზე საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის კუთხით;
1.8. საქართველოს საგადასახდო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ შეიძლება გამოიწვიოს გადასახადების ან ჯარიმების დაკისრება „კომპანიაზე“ და შესაძლებელია ცვლილებები შევიდეს არსებულ საგადასახადო კანონმდებლობასა და პოლიტიკაში;
1.9. გადახდისუუნარობის მარეგულირებელი კანონმდებლობა საქართველოში განვითარების პროცესშია, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ინვესტორების მიერ ამონაგების მიღებაზე;
1.10. „კომპანიის“ ოპერირების სფერო არის განვითარებადი მარეგულირებელი კანონმდებლობის ობიექტი;
1.11. ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე;
1.12. ახალმა რეგულაციებმა ამ და სხვა ინდუსტრიაში შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე
1.13. 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“;
1.14. „კომპანია“ ანგარიშვალდებული საწარმოა, შესაბამისად, ექვემდებარება დამატებით რეგულაციების ანგარიშგებებს/რეპორტინგის წარდგენის კუთხით.

ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

2.1 საბაზრო რისკები:

2.1.1 „კომპანია“ შეზღუდულია საბაზრო სეგმენტის ზრდაში, რადგან გეოგრაფიულად კონცენტრირებულია მხოლოდ საქართველოზე, შესაბამისად, მისი მოიჯარეებისა და სავაჭრო ცენტრების ვიზიტორების რაოდენობის ზრდის ტემპი დამოკიდებულია გარე ფაქტორებზე;

2.1.2 „კომპანიას“ თავისი საქმიანობიდან გამომდინარე და ასევე დაკავშირებული მხარის ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ, მესამე მხარის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული აქვს უძრავი ქონება, რომლის დაკარგვამ შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება;

2.1.3 ცვლილებამ მომხმარებლების სავაჭრო ქცევასა და პრეფერენციებში შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობაზე;

2.1.4 ბაზარზე გაზრდილმა კონკურენციამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ საქმიანობაზე;

2.1.5 სავაჭრო ცენტრების ბიზნესი მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია ტურიზმზე;

2.1.6. კომპანიას გააჩნია აქტივებისა და ვალდებულებების რისკის პოზიცია უცხოური ვალუტის ჭრილში;

2.2 საოპერაციო რისკები:

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

2.2.2 „კომპანიის“ საქმიანობა შესაძლოა შეაფერხოს საკუთარი ან მისი მოიჯარეების საინფორმაციო სისტემების გაუმართაობამ;

2.2.3 შემოსავლების კონცენტრაციის რისკი ძირითად მოიჯარეებზე;

2.3 ინვესტიციებთან, ლიკვიდურობასა და დაფინანსებასთან დაკავშირებული რისკები:

2.3.1 „კომპანიის“ მიმდინარე და სამომავლო ბიზნეს სტრატეგია კაპიტალ ინტენსიურია, არსებობს რისკი იმისა, რომ „კომპანიას“ გაუჭირდეს დამატებითი დაფინანსების სასურველი პირობებით მოზიდვა;

2.3.2 ცვლად საპროცენტო განაკვეთთან დაკავშრებული რისკი;

2.3.3 „კომპანიას“ შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები;

2.3.4 ინვესტიციები უძრავ ქონებაში არალიკვიდურია;

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

2.3.6 კომპანიის შემოსავლების 27% წარმოადგენს დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ შემოსავალს;

2.3.7 თუ კომპანია ვერ შეძლებს ობლიგაციების სრულად განთავსებას, შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკების წინაშე;

2.3.8 იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია გადაწყვეტს კაპიტალის შემცირებას, მასზე არ გავრცელდება კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დაწესებული ზოგიერთი შეზღუდვა;

2.3.9 არსებულმა კაპიტალის სტრუქტურამ შესაძლოა გაართულოს სამომავლო დაფინანსებაზე წვდომა

2.3.10 ორივე პარტნიორის წილი „კომპანიის“ კაპიტალში დაგირავებულია საბანკო სესხების უზრუნველყოფად, რამაც პოტენციური დეფოლტის შემთხვევაში შესაძლოა გამოიწვიოს „კომპანიის“ კონტროლის ცვლილება

2.3.11 მიმდინარე სასამართლო დავასთან დაკავშირებული რისკი

2.4 საინვესტიციო ქონების შეფასებასთან და ფინანსურ აღრიცხვიანობა/ანგარიშგებასთან დაკავშირებული რისკები:

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

2.4.2 კორპორატიული მართვის სტანდარტებთან დაკავშირებული რისკი;

2.5 რეპუტაციული რისკები

2.5.1 „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობა დამოკიდებულია მისი ბრენდის რეპუტაციასა და ცნობადობაზე;

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

2.6 საკადრო და თანამშრომლების უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული რისკები:

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

2.6.2 შრომითმა დავებმა და მუშახელის გაფიცვებმა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ წარმოების დონესა და მომგებიანობაზე;

2.7 გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

2.7.1 ისეთმა გაუთვალისწინებელმა შემთხვევებმა, როგორიცაა სტიქიური უბედურებები, საგანგებო მდგომარეობები, პანდემიები და ა.შ. შესაძლოა „კომპანიას“ მიაყენოს მატერიალური ზარალი;

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

შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები

3.1 „ობლიგაციები“ წარმოადგენს pari passu ფასიან ქაღალდებს;

3.2 არსებობს რისკი, რომ „ემიტენტმა“ ვერ შეძლოს „ობლიგაციების“ ძირისა და პროცენტის დროულად და სრულად გადახდა;

3.3 „ობლიგაციები“ წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;

3.4 „ობლიგაციებს“ სარგებელი ერიცხებათ ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით;

3.5 ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;

3.6 „ობლიგაციების“ გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებს;

3.7 „ობლიგაციების“ სავაჭრო ფასი, ლიკვიდურობა და სარგებელი შეიძლება იყოს ცვალებადი;

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

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

3.10 არსებობს „ობლიგაციებში“ ინვესტიციის კანონიერების დადგენის რისკი;

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

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

3.13 „ობლიგაციების“ პირობები შესაძლოა შეიცვალოს ან გაუქმდეს ან შესაძლოა “ობლიგაციონერების“ უმრავლესობამ უარი თქვას ამა თუ იმ დარღვევის გამო დეფოლტის გამოცხადებაზე;

3.14 შესაძლებელია მოხდეს ობლიგაციების ვადამდე განაღდება (დაფარვა) ან გამოსყიდვა;

3.15 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;

3.16 ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

3.17 არ არსებობს გარანტია, რომ ობლიგაციები დაიშვება საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ;

3.18 დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხების სუბორდინაცია შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს ობლიგაციონერების ინტერესების სრულად დასაცავად;

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

„კომპანიის“ ოპერაციები ძირითადად ხორციელდება საქართველოში და მისი შემოსავალის დიდი ნაწილი მიღებულია საქართველოში არსებული წყაროებიდან. შესაბამისად, „კომპანიის“ საერთო ფინანსური მდგომარეობა და მისი ოპერაციების შედეგები მნიშვნელოვნად დამოკიდებულია საქართველოში არსებულ ეკონომიკურ, სამართლებრივ და პოლიტიკურ პირობებზე. ისეთ ფაქტორებს, როგორიცაა მთლიანი შიდა პროდუქტი („მშპ“), ინფლაცია, საპროცენტო

განაკვეთები და ვალუტის გაცვლითი კურსები, ასევე უმუშევრობა, პირადი შემოსავალი და კომპანიების ფინანსური მდგომარეობა, არსებითი გავლენა აქვს მომხმარებლების მოთხოვნაზე „კომპანიის“ მომსახურების მიმართ.

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

ინვესტორებმა, რომლებიც ინვესტიციას ახორციელებენ ისეთ განვითარებად ბაზრებში, როგორიც საქართველოა, უნდა გაითვალისწინონ, რომ ამგვარი ბაზრები, განვითარებულ ბაზრებთან შედარებით, უფრო მაღალი რისკებით ხასიათდება. ამ რისკებს 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. ინვესტორებმა ასევე უნდა გაითვალისწინონ, რომ იმგვარი განვითარებადი ეკონომიკა, როგორიც აქვს საქართველოს, ხშირად იცვლება და წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მოცემული ინფორმაცია შესაძლებელია დროის შედარებით მცირე მონაკვეთში გახდეს მოძველებული. ამასთან, მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს მთავრობამ მნიშვნელოვნად შეამცირა კორუფცია, საქართველოს მსგავს განვითარებად ბაზრებში მაინც შეიძლება ჰქონდეს ადგილი მთავრობის წარმომადგენლების კორუფციას და სახელმწიფო სახსრების არამართლზომიერ გამოყენებას.

კომპანიებზე, რომლებიც საქმიანობენ ისეთ განვითარებად ბაზრებზე, როგორიც საქართველოა, შესაძლებელია გავლენა იქონიოს კაპიტალის საერთაშორისო ბაზრების რღვევამ და დაფინანსების ხარჯების ზრდამ ან დაფინანსებაზე ხელმისაწვდომობის შემცირებამ, რამაც, შედეგად, შესაძლოა შესაბამისი კომპანიები ფინანსური სირთულეების წინაშე დააყენოს. „კომპანია“ ვერ იწინასწარმეტყველებს იმ გავლენას, რაც გლობალური ბაზრების ცვალებადობის გაგრძელებამ ან განახლებამ შეიძლება მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე და, თავის მხრივ, „კომპანიის“ ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერაციების შედეგებსა და პერსპექტივებზე, და ასევე „ობლიგაციების“ სავაჭრო ფასზე.

გარდა ამისა, კომპანიებისთვის კრედიტის ხელმისაწვდომობა განვითარებად ბაზრებზე მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული ინვესტორის ნდობის ხარისხზე მთლიანად განვითარებადი ბაზრების მიმართ. საერთაშორისო ინვესტორების რეაქციას იმ მოვლენებზე, რომლებიც ხდება ერთ განვითარებად ბაზარზე, აქვს ჯაჭვური ეფექტი და ამ შემთხვევაში, მთლიანი რეგიონი ან ინვესტიციის კლასი კარგავს მიმზიდველობას ინვესტორებისთვის. ამგვარი მოვლენები მოიცავს საკრედიტო რეიტინგის შემცირებას ან სახელმწიფოს ან ცენტრალური ბანკის ჩარევას ერთ ან რამდენიმე ბაზარზე, მიუხედავად იმისა, ეს დაკავშირებულია თუ არა კონკრეტულ ქვეყანასთან ან რეგიონთან. თუ ადგილი ექნება ამგვარ „გადამდებ“ ეფექტს, შესაძლებელია საქართველოზე უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ნეგატიურმა ეკონომიკურმა ან ფინანსურმა მოვლენებმა სხვა ქვეყნების განვითარებად ბაზრებზე. წარსულში შეინიშნება მოვლენები, როდესაც „გადამდებმა“ ეფექტებმა უარყოფითი გავლენა იქონია საქართველოზე, მათ შორის, რუსეთის ფინანსურმა კრიზისმა 1998 წელს, 2008-2009 წლების გლობალურმა ფინანსურმა კრიზისმა, 2014-2016 წლებში რეგიონულმა ეკონომიკურმა სირთულეებმა, კოვიდ-19-ის პანდემიამ, 2022 წელს რუსეთის უკრაინაში შეჭრამ და ასევე რეგიონში მიმდინარე პოლიტიკურმა და ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ და ბაზრის ცვალებადობამ. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ მსგავს მოვლენებს მომავალში არ ექნება ადგილი.

ნებისმიერი კომპანიის საქმიანობაზე ზემოქმედებას ახდენს იმ ქვეყნის ეკონომიკური გარემო, რომელშიც ის ბიზნეს საქმიანობას ეწევა. შესაბამისად, კომპანიის შემდგომ განვითარებაზე უდიდესი გავლენა აქვს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების ტემპსა და საბაზრო პირობებს. კომპანიის შემოსავლის უდიდესი წყარო მოსახლეობაში დამატებითი ფულადი სახსრების საჭიროებითა და მოთხოვნით არის განპირობებული, აქედან გამომდინარე, კომპანიის შედეგები საკმაოდ მგრძნობიარეა ბაზარზე არსებულ მოთხოვნასთან მიმართებით. ქვეყნის, რეგიონის ან

საერთაშორისო მასშტაბით ეკონომიკაში განვითარებულმა ნეგატიურმა მოვლენებმა შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ თუ საოპერაციო შედეგებსა და მის უნარზე - წარმატებით დანერგოს საკუთარი სტრატეგია.

კომპანიის საქმიანობაზე მოქმედებს არამხოლოდ შიდა ფაქტორები, არამედ ისეთი მაკროეკონომიკური მაჩვენებლები, რომელთა მართვაც კომპანიის კონტროლის სფეროს არ ექვემდებარება. მსგავსი მაჩვენებლები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება, შემდეგით: ინფლაცია თუ დეფლაცია, სავალუტო კურსის რყევები, წვდომა დაფინანსებაზე თუ საპროცენტო განაკვეთების დონეები. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველო განვითარებადი ქვეყანაა და მოულოდნელმა ან ხშირმა ცვლილებებმა სახელმწიფოს მაკრო ეკონომიკასა თუ პოლიტიკაში, შესაძლოა არსებითად და უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანია მოახერხებს აღნიშნული რისკების რეალიზების შემთხვევაში მათ წარმატებით მიტიგაციას და შესაბამისად, არ არსებობს გარანტია, რომ ამ რისკების რეალიზება უარყოფით გავლენას არ იქონიებს კომპანიის საოპერაციო თუ ფინანსურ შედეგებსა და მის სამომავლო პერსპექტივაზე.

საქართველო გარდამავალი დონის, განვითარებადი ეკონომიკების კატეგორიას მიეკუთვნება და საერთაშორისო სტანდარტებით, მისი სუვერენული რეიტინგი არ არის საინვესტიციო კატეგორიის. პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის, საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულია შემდეგი რეიტინგი:

- Fitch Ratings – BB (Stable Outlook), განახლების თარიღი: 2025 წლის 21 ნოემბერი;
- Moody's – Ba2 (Negative Outlook), განახლების თარიღი: 2026 წლის 2 აპრილი;
- S&P Global Ratings – BB (Stable Outlook), განახლების თარიღი: 2026 წლის 6 თებერვალი;

1.2. „კომპანიის" საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან/სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით

თავისი საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, „კომპანიას" სავალუტო რისკების მიმართ ბუნებრივი დამცავი მექანიზმი გააჩნია. კერძოდ, მისი შემოსავლებისა 50%-ზე მეტი და სასესხო ვალდებულებების დაახლ. 66% აშშ დოლარშია დენომინირებული, მეტი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ *„ძირითადი საქმიანობა"*. თუმცა, ასევე, გასათვალისწინებელია, რომ ლარის გაუფასურებამ, ინფლაციის ზრდისა და მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობის დაცემის ფონზე, „კომპანიის" საქმიანობაზე შესაძლოა მაინც იქონიოს უარყოფითი გავლენა.

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 შეზღუდულია. ეროვნული ბანკის მონაცემებით, 2025 წელს ლარი-აშშ დოლარის და ლარი-ევროს ბაზრებზე სავაჭრო ბრუნვის საერთო მოცულობამ (მათ შორის, გაყიდვებისა და შესყიდვების ჯამი, ეროვნული ბანკის საქმიანობის გარდა) შესაბამისად 48.2 მილიარდი აშშ დოლარი და 10.2 მილიარდი ევრო შეადგინა. საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით მისმა ოფიციალურმა რეზერვებმა 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 6.2 მილიარდი აშშ დოლარი, 2026 წლის 31 მარტის მდგომარეობით კი 6.3 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა, რაც რეკორდულად მაღალი მაჩვენებლია და წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 46.5%-ით მეტია.

რეზერვების მნიშვნელოვანი ზრდა ეროვნული ბანკის მიერ სარეზერვო აქტივებში დამატებული ოქროს ფასის ზრდამ და აქტიურმა ინტერვენციებმა განაპირობა, რომელთა საშუალებითაც სებ-მა ბოლო ერთ წელში 2.9 მილიარდ აშშ დოლარზე მეტი შეიძინა. ამასთან, 2026 წლის მარტში, ახლო აღმოსავლეთში კონფლიქტის დაწყების გამო ლარის მიმართ განწყობების ხანმოკლე გაუარესების ფონზე, ეროვნულმა ბანკმა რეზერვებიდან 16 მილიონი აშშ დოლარი გაყიდა. რეზერვები შეიძლება გამოყენებულ იქნას იმ შემთხვევაში თუ ლარის გაცვლითი კურსი ერთჯერადი

ფაქტორების გამო მნიშვნელოვნად გაუფასურდება, რადგან ვალუტის გაუფასურებამ შეიძლება არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

წლების მანძილზე ლარის კურსი დოლართან მიმართებით მნიშვნელოვნად იცვლებოდა როგორც საგარეო შოკების, ასევე სეზონური და შიდაპოლიტიკური ფაქტორებისა გამო. მათგან აღსანიშნავია:

- 2015 წლის ნავთობის და ინდუსტრიული საქონლის ფასების გლობალური შოკი;
- 2019 წელს რუსეთის მიერ პირდაპირი საჰაერო ფრენები აკრძალვა;
- 2020 წელს კორონავირუსის პანდემიით გამოწვეული პრობლემები (რა დროსაც გაცვლითმა კურსმა ისტორიულ მაქსიმუმს, 3.48 ლარს 1 აშშ დოლარზე, მიაღწია)
- 2022 წელს რუსეთის შეჭრა უკრაინაში;
- შიდაპოლიტიკური დაძაბულობა 2024 წლის საპარლამენტო არჩევნების შემდეგ;

გარდა რეზერვებისა, ლარის ნებისმიერი არასტაბილურობა დამოკიდებულია არაერთ პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ფაქტორზე, მათ შორის, ეროვნული ბანკის მხრიდან ინფლაციის კონტროლზე. რუსეთ-უკრაინის ომის საწყის ფაზაში ლარმა რეგიონის სხვა ვალუტებთან ერთად მოულოდნელი გაუფასურება დაიწყო. 24 თებერვალსა და 10 მარტს შორის პერიოდში ლარი დოლართან მიმართებით 12.8%-ით გაუფასურდა და 1 დოლარის ღირებულებამ 3.40 ლარი შეადგინა. მომდევნო თვეებში საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა მდგრადობა რეგიონული შოკის მიმართ და შეინარჩუნა კაპიტალის შემოდინებისა და ქვეყნის შიდა მაღალი აქტივობის დონე, რის შედეგადაც, ლარმა გამყარება დაიწყო და არათუ თებერვალსა და მარტში მიღებული დანაკარგები აღიდგინა, არამედ 2.5-იან ნიშნულსაც კი ჩამოსცდა, 2023 წლის ბოლოსთვის კი 2.7-იან ნიშნულზე დასტაბილურდა. ლარის გარკვეული მერყეობა დაფიქსირდა შიდაპოლიტიკურად დაძაბული 2024 წლის განმავლობაში, რა პერიოდშიც, ეროვნულმა ბანკმა კურსის სტაბილურობის შესანარჩუნებლად რეზერვებიდან დაახლოებით 917 მილიონი აშშ დოლარი გაყიდა. ამის მიუხედავად, 2025 წლის იანვრის ბოლოსთვის, 1 აშშ დოლარის ღირებულებამ 2.88 ლარს მიაღწია, თუმცა, პოლიტიკური გარემოს შედარებით სტაბილიზაციის ფონზე, ეროვნულმა ბანკმა რეზერვების შევსება განაახლა, 2025 წლის განმავლობაში კი ლარი აშშ დოლარის მიმართ 4.1%-ით გამყარდა.

საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა ადგილობრივი ვალუტის სიმყარის შენარჩუნებას მკაცრი მონეტარული პოლიტიკითაც შეუწყო ხელი. საქსტატის შეფასებით, საქართველოში სამომხმარებლო ფასების საშუალო წლიური ინფლაცია 2022 წელს 9.8%, 2023 წელს 2.5%, 2024 წელს 1.1%, ხოლო 2025 წელს 3.9% იყო. მაღალი ინფლაციის საპასუხოდ, 2022 წლის მარტში სებ-მა რეფინანსირების განაკვეთი 11%-მდე გაზარდა და მხოლოდ 2023 წლის მაისში შეამცირა 10.5%-მდე, მას შემდეგ რაც წლიური ინფლაციის დონე აპრილში 2.7%-ს გაუტოლდა. 2023 წლის დეკემბერში წლიურმა ინფლაციამ 0.4%-მდე, 2024 წლის იანვარში კი 0.0%-მდე იკლო, ინფლაციის შემცირებაზე ძირითადად გავლენა ჰქონდა გლობალურ ბაზრებზე საკვების და ნავთობის ფასების კლებას, ასევე საერთაშორისო ტრანსპორტირების ღირებულების შემცირებას, ლარის გამყარებას, მკაცრ მონეტარულ პოლიტიკას და ფისკალური დეფიციტის შემცირებას. მას შემდეგ, რაც ინფლაცია მის მიზნობრივ დონეს ჩამოცდა, ეროვნულმა ბანკმა დაიწყო მონეტარული პოლიტიკის შერბილება და 2023 წლის მაისიდან 2024 წლის მაისამდე პერიოდში რეფინანსირების განაკვეთი ჯამურად 300 საბაზისო პუნქტით 8.00%-მდე შეამცირა, რის შემდეგადაც უცვლელად ინარჩუნებს. სურსათზე ადგილობრივი ფასების ზრდის ფონზე, 2025 წლის მეორე ნახევრიდან ინფლაციამ ზრდა განაახლა და 2026 წლის მარტში 4.3% შეადგინა, რაც „სებ“-ის 3%-იან მიზნობრივ დონეს აღემატება. ფასების ზრდაზე იმოქმედა ჰორმუზის სრუტის ჩაკეტვის შედეგად ნავთობის ფასების გლობალურმა მატებამაც. 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 კორპორაციული კლიენტების ბიზნესებზე. ეს, თავის მხრივ, უარყოფითად აისახება კომპანიაზე.

1.3. საქართველოში არსებულმა არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკასა და „კომპანიის“ ბიზნესზე

1991 წელს დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ, საქართველომ მნიშვნელოვანი პოლიტიკური ტრანსფორმაცია განიცადა და დამოუკიდებელ სახელმწიფოდ გადაიქცა. პოლიტიკური გარემო საქართველოში მკვეთრად ცვალებადი იყო 1990-იან წლებში და 2000-იანი წლების დასაწყისში. 2003 წელს საქართველოში მომხდარი მშვიდობიანი რევოლუციის შემდგომ, რომელიც ცნობილია „ვარდების რევოლუციის“ სახელით, 2004 წლის იანვრიდან 2013 წლის ნოემბრამდე საქართველოს პრეზიდენტი იყო მიხეილ სააკაშვილი. 2012 წლის ოქტომბერში გამართულ საპარლამენტო არჩევნებში კოალიცია „ქართულმა ოცნებამ“ გაიმარჯვა. 2013 და 2018 წლებში პარლამენტმა მხარი დაუჭირა საკონსტიტუციო ცვლილებებს, რომლებითაც მნიშვნელოვნად შეიკვეცა საქართველოს პრეზიდენტის ფუნქციები. საქართველოს პარლამენტის, პრეზიდენტის ან პრემიერ-მინისტრის უფლებამოსილებების ნებისმიერმა შემდგომმა ცვლილებამ შესაძლოა პოლიტიკური კრიზისი ან პოლიტიკური დესტაბილიზაცია გამოიწვიოს ან სხვაგვარი უარყოფითი შედეგი მოუტანოს პოლიტიკურ კლიმატს საქართველოში.

საქართველოს წამყვან პოლიტიკურ პარტიებს, მმართველ პარტიასა და ოპოზიციურ პარტიებს შორის, მძაფრი კონკურენციაა. კონკურენციის რთულ პოლიტიკურ დაპირისპირებაში გადასვლამ, შესაძლოა, პოლიტიკური კრიზისი გააჩინოს და მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს აღმასრულებელ და საკანონმდებლო პროცესებს საქართველოში. ნებისმიერმა პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ საქართველოში შეიძლება, ნეგატიური გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერაციების შედეგებსა და პერსპექტივებზე, და ასევე „ობლიგაციების“ სავაჭრო ფასზე.

2020 წლის 31 ოქტომბერს გაიმართა საქართველოს საპარლამენტო არჩევნები. არჩევნების შედეგებით, მმართველმა პარტიამ მოახერხა პარლამენტში უმრავლესობის მოპოვება. ოპოზიციურმა პარტიებმა ახალი მოწვევის პარლამენტს ბოიკოტი გამოუცხადეს. პოლიტიკური დაძაბულობის განმუხტვას შეეცადა ევროკავშირი თავისი სპეციალური წარმომადგენლის, შარლ მიშელის მეშვეობით გამართული მედიაციის პროცესით. შედეგად, 2021 წლის 19 აპრილს ძირითად პოლიტიკურ ძალებს შორის შედგა შეთანხმება რამდენიმე არსებით პუნქტზე, მათ შორის, სასამართლოს არსებით რეფორმაზე. ამასთან, შეთანხმდა, რომ ვადამდელი საპარლამენტო არჩევნები დაინიშნებოდა 2022 წელს იმ შემთხვევაში, თუ 2021 წლის ოქტომბრის ადგილობრივი თვითმმართველობის არჩევნებში პარტია “ქართული ოცნება” მიიღებდა ნამდვილი პროპორციული ხმების 43%-ზე ნაკლებს. მოგვიანებით ქართული ოცნება ამ შეთანხმებიდან გავიდა. ხელშეკრულებიდან გასვლის მთავარ მიზეზად დასახელდა ის გარემოება, რომ მთავარმა ოპოზიციურმა პარტიამ - ერთიანმა ნაციონალურმა მოძრაობამ შეთანხმებას ხელი არ მოაწერა.

პოლიტიკური კრიზისის და ე.წ. „შარლ მიშელის შეთანხმების“ ფონზე, კიდევ უფრო დიდი მნიშვნელობა შეიძინა 2021 წლის 2 ოქტომბერს დანიშნულმა ადგილობრივი თვითმმართველობის არჩევნებმა. ცენტრალური საარჩევნო კომისიის მიერ დაფიქსირებული ოფიციალური მონაცემებით, არჩევნების პირველ ტურში ქართულმა ოცნებამ ხმათა 46% აიღო. რამდენიმე თვითმმართველ ქალაქში (თბილისი, ქუთაისი, ბათუმი და ზუგდიდი) დაინიშნა არჩევნების მეორე ტური მერის ასარჩევად. ამასთან, არჩევნებამდე რამდენიმე დღით ადრე დააპატიმრეს ქვეყანაში დაბრუნებული მესამე პრეზიდენტი, მიხეილ სააკაშვილი, რამაც მისი მომხრეების პროტესტი და გარკვეული პოლიტიკური ძალების კონსოლიდაცია მოახდინა. არჩევნების მეორე ტური ჩატარდა 2021 წლის 30 ოქტომბერს სადაც ხმათა უმრავლესობით პარტია „ქართულმა ოცნებამ“ გაიმარჯვა, ხოლო დაპატიმრებულმა მიხეილ სააკაშვილმა შიმშილობა შეწყვიტა.

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. 2025 წლის გაზაფხულიდან, პოლიტიკურად დაძაბული გარემო შედარებით განიმუხტა, თუმცა პოლიტიკური პოლარიზაცია ქვეყანაში კვლავ ნარჩუნდება.

2023 წლის 5 აპრილს აშშ-ის სახელმწიფო დეპარტამენტმა „საჯარო თანამდებობის ბოროტად გამოყენებისა“ და „კორუფციულ საქმიანობაში ჩართვის“ გამო სავიზო შეზღუდვა დაუწესა სამ მოქმედ და ერთ ყოფილ მოსამართლეს. 2024-2025 წლებში, აშშ-მა და დიდმა ბრიტანეთმა სანქციები დააწესეს საქართველოს ძალოვანი უწყებების, პროკურატურის, სასამართლოს წარმომადგენლებისა და რამდნეიმე პოლიტიკური ფიგურის წინააღმდეგაც. აღნიშნული გადაწყვეტილება მნიშნველოვან რეპუტაციულ ზიანს აყენებს საქართველოს საჯარო და მართლმსაჯულების სისტემას და ამცირებს მათ სანდოობას.

გარდა ამისა, საქართველოში სეპარატისტული რეგიონების, აფხაზეთი და ცხინვალის რეგიონის, არსებობამ შესაძლოა, რისკი შეუქმნას ქვეყნის სტაბილურობასა და უსაფრთხოებას. ამან კი შესაძლოა, მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს „კომპანიის“ საქმიანობას. 2008 წლის აგვისტოში ცხინვალის რეგიონში რუსეთმა საომარი მოქმედებები დაიწყო საქართველოს წინააღმდეგ. ამ ომმა მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენა საქართველოს ეკონომიკასა და მის სექტორებს. ოკუპირებული ტერიტორიები კვლავ რჩება მნიშვნელოვან დაძაბულობის კერად, რადგან რუსეთის ფედერაციის შეიარაღებული ძალები დისლოცირებულია აფხაზეთსა და ცხინვალის რეგიონში. აღსანიშნავია, რომ 2008 წლის რუსეთ-საქართველოს ომის შემდეგ, აფხაზეთისა და ე.წ. სამხრეთ ოსეთის დამოუკიდებლობა რუსეთმა და ოთხმა სახელმწიფომ აღიარა.

1.4. საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ და რეგიონულმა პოლიტიკურმა დაძაბულობამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკასა და „კომპანიის“ ბიზნესზე

საქართველო რუსეთს, აზერბაიჯანს, სომხეთსა და თურქეთს ესაზღვრება და ამ ქვეყნებთან მჭიდრო ეკონომიკური ურთიერთობები აქვს. რეგიონში და თითოეულ მოსაზღვრე ქვეყანაში პოლიტიკურმა დაძაბულობამ შეიძლება, უარყოფითად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, „კომპანიაზე“. 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 ინვესიტიციებზე, საგარეო შემოდინებებსა და ლარის გაცვლით კურსზე და შეაფერხოს ეკონომიკური ზრდა.

აზერბაიჯანი და სომხეთი ისტორიულად წარმოადგენდა ორ უდიდეს ბაზარს საქართველოს ექსპორტისათვის და საქსტატის მიხედვით, მათი წილი საქართველოს მთლიან ექსპორტში, 2025 წელს შეადგენდა 9.6%-ს და 7.6%-ს, ხოლო 2026 წლის პირველ კვარტალში 8.0%-სა და 7.6%-ს, შესაბამისად. რუსეთი ასევე ერთ-ერთი უდიდესი ბაზარია საქართველოს ექსპორტისათვის. საქსტატის მიხედვით, რუსეთის წილი მთლიან ექსპორტში 2025 წელს 10.3%-ს, ხოლო 2026 წლის პირველ კვარტალში 8.4%-ს შეადგენდა.

თურქეთი წარმოადგენს მნიშვნელოვან საიმპორტო ბაზარს საქართველოსთვის, და საქსტატის მიხედვით 2025 წელს მისი წილი საქართველოს მთლიან იმპორტში 14.9%-ს შეადგენდა, ხოლო 2026 წლის პირველ კვარტალში 15.9%-ს. ტრადიციულად მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორია უკრაინაც, რომლის წილმაც 2021 წელს ექსპორტში - 7.2%, ხოლო იმპორტში - 4.5% შეადგინა. თუმცა, საომარი ვითარებიდან გამომდინარე, 2025 წელს უკრაინის წილი ექსპორტსა და იმპპორტში 1.5%-მდე შემცირდა. შესაბამისად, რეგიონის ქვეყნებზე მნიშვნელოვანი დამოკიდებულება და ამ ქვეყნებში შესაძლო პოლიტიკური და ეკონომიკური გამოწვევები წარმოადგენს პოტენციურ დაბრკოლებებს შემდგომი ეკონომიკური ზრდისათვის.

ისტორიულად, საქართველოს რუსეთზე დამოკიდებულება საგარეო შემოდინებების კუთხით საკმაოდ მაღალია, რაც რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყების შემდეგ უფრო გაიზარდა, თუმცა, ბოლო წლების განმავლობაში კვლავ მნიშვნელოვნად შემცირდა. კერძოდ, 2021 წელს საქართველოდან რუსეთში ექსპორტირებული საქონლის ღირებულებამ, ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავლებმა რუსი ვიზიტორებისგან, პირდაპირმა ინვესტიციებმა რუსეთიდან და რუსეთიდან მიღებულმა ფულადმა გზავნილებმა ჯამში მშპ-ს 6.7% შეადგინა, რაც 2022 წელს 14.8%-მდე გაიზარდა, ხოლო 2025 წლისთვის 5.2%-მდე იკლო.

უშუალო მეზობლების გარდა, საგარეო შემოდინებებს შორის აღსანიშნავია ევროკავშირის ქვეყნებისა და ბრიტანეთის მნიშვნელოვანი წვლილიც, რომელთა შემთხვევაშიც ანალოგიური მაჩვენებლის მშპ-თან ფარდობა 2022 წელს 15.3%, 2025 წელს კი 10.8% იყო, მაშინ როცა ევროკავშირის წილი საკმაოდ მაღალია საქართველოს იმპორტშიც. შესაბამისად, ნებისმიერ არასტაბილურობას ევროპაში შესაძლოა მნიშვნელოვანი გადაცემითი ეფექტი ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკაზე.

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 თანმდევმა 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. შესაბამისად, ქვეყნის ეკონომიკურ ზრდაზე პოზიტიურად აისახა სავაჭრო და მიგრაციული ნაკადების გადანაცვლება, რომელთა რაიმე მიზეზით შემცირების 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.

გარდა მიმდინარე ომისა, რუსეთის პოლიტიკა საქართველოს მიმართ არაერთხელ გამხდარა საქართველოს ეკონომიკისთვის და მისი ამა თუ იმ დარგისთვის გამოწვევების შემქმნელი. ამის მაგალითია 2006 წელს რუსეთის მიერ საქართველოს ღვინის ემბარგოს დაწესება, რამაც საშუალო-ვადიან პერიოდში დიდი სირთულეები შეუქმნა ღვინის ინდუსტრიას. გარდა ამისა, 2019 წლის 8 ივლისიდან რუსეთმა აკრძალა პირდაპირი საჰაერო ფრენები საქართველოს მიმართულებით, რამაც გავლენა იქონია ტურიზმის სექტორზე. რუსეთიდან ტურისტული ნაკადების შემცირებამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია სავალუტო ბაზარზეც. საქართველოს ეროვნული ბანკის შეფასებით რუსეთიდან პირდაპირი საჰაერო ფრენების აკრძალვით ქვეყანამ ტურიზმიდან დაახლოებით 300 მლნ აშშ დოლარით ნაკლები შემოსავალი მიიღო მოსალოდნელთან შედარებით. ამასთან, აღნიშნული შოკის მიუხედავად, საქართველოს საგარეო ბალანსი 2019 წელს გაუმჯობესდა 2018 წელთან შედარებით. 2023 წლის 15 მაისიდან, რუსეთის მთავრობის გადაწყვეტილებით პირდაპირ საჰაერო ფრენებზე აკრძალვის მოხსნა მსგავსი რისკის სამომავლოდ განმეორების პერსპექტივასაც აჩენს. აღსანიშნავია, რომ რუსეთსა და საქართველოს შორის ფრენების განახლებას, ქვეყნის დასავლელი პარტნიორებისგან უარყოფითი რეაქცია მოჰყვა, უკრაინის სახელმწიფომ კი ქართულ ავიაკომპანიას სანქციები დაუწესა. აღსანიშნავია ისიც, რომ 2023 წლის აგვისტოდან, დასავლური სანქციების შესაბამისად, საქართველოს მთავრობამ აკრძალა აშშ-სა და ევროკავშირში წარმოებული ავტომობილების ექსპორტი რუსეთის ფედერაციაში.

საქართველოს ეკონომიკისთვის რისკის მატარებელია სომხეთსა და აზერბაიჯანს შორის არსებული დაძაბული 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 აზერბიჯანის ტერიტორიულ მთლიანობას მთიანი ყარაბაღის რეგიონის ჩათვლით და კონფლიქტის განახლების რისკი შემცირებულია, თუმცა სომხეთ-აზერბაიჯანის საზღვრის გარშემო შეუთანხმებლობა კვლავ რჩება დაძაბულობის წყაროდ.

ამასთან, აღსანიშნავია 2025 წლის ივნისში გამწვავებული ირან-ისრაელის დაპირისპირება და 2026 წლის თებერვლის ბოლოდან მიმდინარე სამხედრო ესკალაცია აშშ-სა და ირანს შორის ახლო აღმოსავლეთში, რომლის ფართომასშტაბიან ომში გადაზრდის რისკი შესაძლოა მცირე, თუმცა ხელშესახებია. მსგავსი რისკის რეალიზებამ შესაძლოა მნიშვნელოვნად გაამწვავოს ის ვითარება, რაც უკვე თან ახლავს ჰორმუზის სრუტის ბლოკირებას - საერთაშორისო ბაზრებზე სურსათის, ნავთობის და სხვა ნედლეულის ფასების ზრდა, სატვირთო გადაზიდვებისა და ტურისტული ნაკადების შეფერხება, შენელებული მსოფლიო სავაჭრო ბრუნვა და გაზრდილი გლობალური რეცესიის ალბათობა. საქართველოს ეკონომიკაზე ამ პროცესების პირდაპირი და არაპირდაპირი ეფექტები უკვე აისახა შენელებული ტურიზმისა და ინფლაციის ზრდის კუთხით, თუმცა კონფლიქტის გაღრმავებამ შესაძლოა გამოიწვიოს ინფლაციის დამატებით 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 ენერგიის სატრანზიტო ქვეყნის მნიშვნელობაში;
- ცვლილებები საქართველოსთვის გაწეული დახმარების მოცულობაში;
- ცვლილება ქართველი მწარმოებლებისთვის მსოფლიო საექსპორტო ბაზრების ხელმისაწვდომობაში ;
- რეგიონის ქვეყნებს შორის ურთიერთობების მნიშვნელოვანი გაუარესება .
- რეგიონის ქვეყნებში ეკონომიკური და ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეკონომიკა წარმოადგენს მცირე ზომის ღია ეკონომიკას; საქართველოს საერთაშორისო ვაჭრობის პოლიტიკა ხასიათდება დაბალი ტარიფებით და თავისუფალი ვაჭრობის რეჟიმით. შესაბამისად 2023 წელს საგარეო სავაჭრო გახსნილობის დონემ - *(საქონლისა და მომსახურების ექსპორტი + საქონლისა და მომსახურების იმპორტი)/მშპ* - 106.7%, 2024 წელს 102.8%, ხოლო 2025 წელს 100.3% შეადგინა. შედეგად, საქართველოს სავაჭრო პარტნიორ ქვეყნებში მომხდარ ეკონომიკურ და პოლიტიკურ ცვლილებებს მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს საქართველოს ეკონომიკაზე. მეზობელ ქვეყნებში ეკონომიკური პარამეტრების (ინფლაცია, მშპ-ს რეალური ზრდა, გაცვლითი კურსები და ა.შ.) გადაცემა საქართველოს ეკონომიკაზე ხდება ისეთი გზებით როგორებიცაა: *იმპორტი, ექსპორტი, ფულადი გზავნილები, პირდაპირი ინვესტიციები და სხვა.*

1.5. ეკონომიკურმა არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე

“კომპანიის” შემოსავლები მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული საქართველოს ეკონომიკურ გარემოზე. შესაბამისად, ქვეყნის ფინანსური და ეკონომიკური აქტივობა მომავალშიც იქონიებს მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის საოპერაციო შედეგებზე. “კომპანიის“ სერვისებზე მოთხოვნას ძირითადად განსაზღვრავს ისეთი მაკროეკონომიკური ფაქტორები, როგორიცაა: მშპ, ინფლაცია, საპროცენტო განაკვეთები, გაცვლითი კურსი, უმუშევრობის დონე, პირადი შემოსავალი და სხვა.

ადრეულ 1990-იან წლებში, საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდგომ, საქართველოს საზოგადოებამ და ეკონომიკამ განიცადა სწრაფი ტრანსფორმაცია ცენტრალიზებული ეკონომიკის მქონე ერთპარტიული სახელმწიფოდან საბაზრო ეკონომიკის მქონე პლურალისტულ დემოკრატიად. აღნიშნული ტრანსფორმაციისთვის პერიოდულად დამახასიათებელი იყო მნიშვნელოვანი არასტაბილურობა, რაც იწვევდა მშპ-ს შემცირებას, ჰიპერინფლაციას, ვალუტის არამდგრადობას, სახელმწიფო ვალების მაღალ დონეს მშპ-სთან მიმართებით, „შავი“ და „ნაცრისფერი“ ბაზრის ეკონომიკის არსებობას, უმუშევრობის მაღალ დონესა და საქართველოს მოსახლეობის ნაწილის გაღარიბებას.

2008 და 2009 წლების ეკონომიკური კრიზისის შემდგომ, 2010 წლიდან საქართველოს ეკონომიკა ზრდას დაუბრუნდა. აღსანიშნავია, რომ რეგიონალური კრიზისის ფონზე, საქართველოს ეკონომიკურმა ზრდამ გამოავლინა მდგრადობა და შეინარჩუნა დადებითი ზრდის ტემპი. პანდემიის დაწყებამდე, საქართველოს საშუალო ეკონომიკური ზრდა 2017-2019 წლებში შეადგენდა 5.5%-ს (2017 წელი, 5.2%, 2018 წელი, 6.1%, 2019 წელი, 5.4%). კოვიდ-19 პანდემიამ საკმაოდ მძიმე გავლენა იქონია საქართველოს ეკონომიკაზე. მკაცრმა და არაპროგნოზირებადმა შეზღუდვებმა დააზიანა მრავალი სექტორი. მათ შორის მნიშვნელოვნად დაზიანდა ტურიზმი, რომლის ხვედრითი წილი საქართველოს ეკონომიკაში სტაბილურ პერიოდში საკმაოდ მნიშვნელოვანია. საქსტატის მონაცემებით, 2020 წელს საქართველოს ეკონომიკა 6.3%-ით შემცირდა 2019 წელთან შედარებით. 2021 წელს მოხდა ეკონომიკის მნიშნელოვანი აღდენა. კერძოდ, 2020 წელთან შედარებით, რეალური მშპ გაიზარდა 10.6%-ით, ხოლო 2019 წელთან შედარებით კი 3.7%-ით. ზრდის მაღალი ტემპი შენარჩუნდა 2022 წელსაც და მშპ-ის წლიურმა ზრდამ 11.0% შეადგინა. რუსეთ-უკრაინის ომის თავდაპირველი უარყოფითი ეფექტების მიუხედავად, ტურიზმის მოსალოდნელზე უფრო სწრაფად აღდგენამ, შემოსული ფულადი გზავნილების ზრდამ და იმიგრაციასთან დაკავშირებულმა ნაკადებმა ხელი შეუწყო საგარეო პოზიციის გაძლიერებას და შიდა მოთხოვნის შენარჩუნებას. ზედიზედ ორწლიანი ორნიშნა ზრდის შემდეგ, სტაბილური საგარეო შემოდინებებისა და ინფლაციის სწრაფად შემცირების ფონზე, 2023 წელს ეკონომიკური ზრდა შედარებით ნორმალიზდა 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. შიდაპოლტიკურმა დაძაბულობამ 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 მონაცემებით, კვლავ მაღალი რჩება და გასული წლის განმავლობაში საშუალოდ 7.5%-ს უტოლდება.

პანდემიის პერიოდში დაფიქსირდა მთავრობის ვალის მნიშვნელოვანი ზრდაც. კერძოდ, 2020 წელს, ფინანსთა სამინისტროს მონაცემებით, მთავრობის ვალის შეფარდებამ მშპ-სთან თითქმის მიაღწია “ეკონომიკური თავისუფლების აქტით“ განსაზღვრულ 60%-იან მაქსიმალურ ნიშნულს და შეადგინა 59.6%, იმ ფონზე, რომ აღნიშნული მაჩვენებელი 2019 წელს 40.1%-ს შეადგენდა. თუმცა, მაღალმა ეკონომიკურმა ზრდამ და მთავრობის ფისკალური კონსოლიდაციის პოლიტიკამ მომდევნო წლებში სამთავრობო ვალის მშპ-თან ფარდობის შემცირება გამოიწვია. შესაბამისი მაჩვენებელი 2024 წელს 35.7%-მდე, ხოლო 2025 წელს 34.4%-მდე შემცირდა. იმის პარალელურად, რომ სამთავრობო ვალის მშპ-სთან ფარდობის კლება უნდა გაგრძელდეს, მთავრობის ფინანსური პოლიტიკის ერთ-ერთ მიზანს ასევე წარმოადგენს მთლიან ვალში საგარეო ვალის წილის შემცირება და შიდა ვალის წილის ზრდა.

2023 წელს პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოცულობამ შეადგინა 1,928.5 მილიონი აშშ დოლარი, რაც 13.3%-ით ჩამორჩებოდა 2022 წლის რეკორდულ მაჩვენებელს. 2024 წელს ინვესტიციების ჯამური მოცულობა 18.6%-ით შემცირდა 1,569.3 მილიონ აშშ დოლარამდე, ხოლო 2025 წელს 7.6%-ით გაიზარდა და 1,688.7 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა. წილის მიხედვით ყველაზე მნიშვნელოვანი ინვესტორი ქვეყნები 2025 წელს ევროკავშირი და დიდი ბრიტანეთი იყო, რომელთა წილმაც 31.1% და 19.8% შეადგინა, შესაბამისად. ასევე მნიშვნელოვანი იყო ინვესტიციები თურქეთიდან და აშშ-დან, რომელის წილმაც 10.7% და 9.4% შეადგინა. ბოლო წლებში მოდერაციის მიუხედავად, პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების როლი საქართველოს ეკონომიკაში საკმაოდ მნიშვნელოვანია. საქსტატის მონაცემებით, 2023 წელს პირდაპირმა უცხოურმა ინვესტიციებმა მშპ-ის 6.3% შეადგინა, 2024 წლის მონაცემებით 4.6%, 2025 წელს კი 4.4%.

აღსანიშნავია, რომ დასავლეთ ევროპული სახელმწიფოებისა და აშშ-ის გარდა, საქართველოსთვის მნიშვნელოვან ინვესტორ ქვეყნებს ახლო სამეზობლოს ქვეყნები, განსაკუთრებით კი თურქეთი წარმოადგენს, შესაბამისად, აღნიშნულ ქვეყანაში ეკონომიკის შემცირებამ, ვალუტის გაუფასურებამ და პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოში არსებულ ეკონომიკურ და/ან პოლიტიკურ მდგომარეობაზე და გავლენა მოახდინოს „კომპანიის“ ბიზნესზე.

პანდემიასთან დაკავშირებული შემცირების შემდეგ, მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა ტურიზმის დინამიკა. 2024 წელს საქართველოში 6,456,064 საერთაშორისო ტურისტული ვიზიტი შედგა, 2025 წელს კი 6,856,809 ვიზიტი და ამ მაჩვენებელმა 2019 წლის რეკორდულ ნიშნულსაც გადააჭარბა. ამავდროულად, ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავლებმა 2019 წლის დონეს გადააჭარბა ჯერ კიდევ 2022 წელს, რის შემდეგაც ეტაპობრივი ზრდა განაგრძო და 2025 წელს ქვეყანას რეკორდული 4.7 მილიარდი დოლარი მოუტანა. ახლო აღმოსავლეთის კონფლიქტის უარყოფითი ეფექტის გამო, 2026 წლის პირველ კვარტალში ვზიტორების რაოდენობა წლიურად 0.2%-ით შემცირდა, თუმცა ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები მაინც გაიზარდა 0.5%-ით.

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. საბაზრო კრიზისმა და ეკონომიკის გაუარესებამ საქართველოში შეიძლება მომხმარებლების მხრიდან დანახარჯების შემცირება გამოიწვიოს და სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს საქართველოში კომპანიის მომხმარებელთა მსყიდველობითუნარიანობასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. კორონავირუსიდან მომდინარე გაურკვეველმა და არასტაბილურმა გლობალურმა ეკონომიკურმა პირობებმა, შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი პოლიტიკური და მაკროეკონომიკური რეფორმები მსოფლიო მასშტაბით. ამან მნიშვნელოვანი გავლენა შეიძლება იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რაც შესაძლოა უარყოფითად აისახოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების.

1.6. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიაზე“ და ინვესტორებზე

საქართველო ჯერ კიდევ ავითარებს ადეკვატურ სამართლებრივ ჩარჩოს, რომელიც აუცილებელია საბაზრო ეკონომიკის სათანადო ფუნქციონირებისთვის. ძირითადი საკანონმდებლო ბაზა შეიქმნა 1990-იან წლებში, ხოლო რამდენიმე ფუნდამენტური საკანონმდებლო აქტი (როგორიცაა საგადასახადო კოდექსი, სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსი, არბიტრაჟის შესახებ კანონი და ა.შ.) რამდენჯერმე ფუნდამენტურად შეიცვალა. აღნიშნული კანონმდებლობის სიახლემ და საქართველოს სამართლებრივი სისტემის სწრაფმა განვითარებამ წარმოშვა ეჭვები ამ საკანონმდებლო აქტების ხარისხთან და აღსრულებადობასთან მიმართებით, და ასევე გამოიწვია გაუგებრობა და არათანმიმდევრულობა მათ გამოყენებასთან დაკავშირებით. ამასთან, რამდენადაც საქართველოს კანონმდებლობა და მისი ინტერპრეტაცია შეიძლება იყოს გაუგებარი და ცვალებადი, შესაძლებელია, რომ პასუხისმგებელმა პირებმა და საწარმოებმა, მიუხედავად მათ მიერ მიღებული ყველა გონივრული ზომისა, მაინც ვერ დაიცვან კანონმდებლობის მოთხოვნები. აღნიშნულმა შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი უარყოფითი შედეგები, მათ შორის, ჯარიმები, გაყინული საბანკო ანგარიშები და ნებართვების გაუქმება.

გარდა ამისა, საქართველოს სასამართლო სისტემამ რეფორმის რამდენიმე ეტაპი გაიარა, რომლის ფარგლებშიც მოხდა რეფორმა იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს დეპოლიტიზირების მიმართულებით, შეიცვლა „საერთო სასამართლოების შესახებ“ კანონი, საქმეთა განაწილების ელექტრონული წესის ამოქმედება, გადანაწილდა კონკრეტული ინსტიტუტების ხელში თავმოყრილი გაუმართლებლად ფართო ძალაუფლება (იუსტიციის უმაღლესი საბჭო, უზენაესი სასამართლოს თავჯდომარე), გაიზარდა სისტემის გამჭვირვალობია და მოსამართლეთა თვითმმართველობის როლი და მოხდა სხვა მნიშვნელოვანი ცვლილებები. მიუხედავად ამისა, დღემდე არსებობს ლეგიტიმური კითხვები სასამართლოს მიუკერძოებლობას, ეფექტურობასა და კვალიფიკაციასთან მიმართებით. საქართველოში დავის გადაწყვეტის

ალტერნატიული საშუალებებისადმი ნდობის ნაკლებობის და სასამართლოში ადამიანური რესურსების სიმცირის გამო, სასამართლო პროცესები შეიძლება გაგრძელდეს წლების განმავლობაში. როგორც წესი, სხვა დასავლურ ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოს სასამართლოების მოსამართლეებს ნაკლები გამოცდილება აქვთ კომერციულ და კორპორაციულ სამართალში. სასამართლო პრეცედენტებს არ აქვს სავალდებულო ძალა შემდგომ გადაწყვეტილებებზე და კომპანიები რჩებიან საკანონმდებლო ხელისუფლების რეაგირების იმედად. გაურკვევლობამ საქართველოს სასამართლო სისტემაში შესაძლებელია ნეგატიურად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

1.7. შესაძლებელია წარმოიქმნას გამოწვევები თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმების საფუძველზე საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის კუთხით

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 ჰარმონიზაცია 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:** ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულების ფარგლებში ხდება ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის დაახლოება ევროპის კანონმდებლობასთან. მაგალითისთვის, 2020 წელს ძალაში შევიდა მთელი რიგი საკანონმდებლო ცვლილებები, რომლებიც სწორედ ევროპის კანონმდებლობასთან დაახლოების მიზანს ემსახურებოდა, მათ შორის: კანონი 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 ანგარიშგებების გამოქვეყნებასთან დაკავშირებით.

გარდა ამისა, მას შემდეგ 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 ასოცირების 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 ასოცირების 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.

1.8. საქართველოს საგადასახდო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ შეიძლება გამოიწვიოს გადასახადების ან ჯარიმების დაკისრება „კომპანიაზე“ და შესაძლებელია ცვლილებები შევიდეს არსებულ საგადასახადო კანონმდებლობასა და პოლიტიკაში

საქართველოში პირველი საგადასახადო კოდექსი 1997 წელს იქნა მიღებული, ხოლო ამჟამად მოქმედი საგადასახოდო 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 საგადასახდო 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. ამასთან, შეიცვალა „დღგ“-ს გადახდასთან დაკავშირებული რეგულაციები, მათ შორის, დამატებული ღირებულების გადასახადით დაბეგვრის 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 დაბეგვრასთან დაკავშირებით. კერძოდ,

საგადასახადო კოდექსის 82-ე მუხლის თანახმად საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრისაგან 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 2028 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 საგადახადო 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 დაბეგვრის 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.

1.9. გადახდისუუნარობის მარეგულირებელი კანონმდებლობა საქართველოში განვითარების პროცესშია, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ინვესტორების მიერ ამონაგების მიღებაზე

საქართველოში საწარმოთა (გარდა კომერციული ბანკების, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულების და სადაზღვევო კომპანიების) გადახდისუუნარობის მარეგულირებელ კანონმდებლობაში 2021 წლის 1 აპრილიდან ძალაში შევიდა ახალი კანონი რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ. ახალი კანონით ჩნდება კრიზისში მყოფი საწარმოების ეფექტიანი და ბიზნესის გადარჩენაზე ორიენტირებული რესტრუქტურიზაციის ახალი შესაძლებლობები, როგორიცაა რეგულირებული შეთანხმება.

კანონის მიზანია კრედიტორთა მოთხოვნების კოლექტიური დაკმაყოფილება რეაბილიტაციის მიღწევის გზით, ხოლო რეაბილიტაციის მიუღწევლობის შემთხვევაში გადახდისუუნარობის მასის რეალიზაციით მიღებული თანხების განაწილებით. ახალი კანონი ორიენტირებულია მოვალის რეაბილიტაციის ხელშეწყობაზე, გადახდისუუნარობის მასის შენარჩუნება-გაზრდასა და მსგავსი უფლებების მქონე კრედიტორების მიმართ თანაბარ მოპყრობაზე. კანონის შესაბამისად „ობლიგაციების“ ინვესტორები ჩაითვლებიან არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებად, ყოველგვარი პრეფერენციის გარეშე და დაკმაყოფილების მხრივ განთავსდებიან მსგავსი უფლებების მქონე კრედიტორთა რიგში.

გადახდისუუნარობის ახალი სისტემა სიახლეა, ამ ეტაპზე კანონის პრაქტიკაში გამოყენების მწირი პრეცედენტები არსებობს და უცნობია როგორ იმუშავებს იგი.

1.10. „კომპანიის“ ოპერირების სფერო არის განვითარებადი მარეგულირებელი კანონმდებლობის ობიექტი

კომპანია ექვემდებარება კანონებს და რეგულაციებს, რომლებიც არეგულირებს უძრავი ქონების საკუთრებას და იჯარით გაცემას, დასაქმების სტანდარტებს, გარემოსდაცვით საკითხებს, გადასახადებს და სხვა საკითხებს. შესაძლებელია, რომ მომავალმა ცვლილებებმა მოქმედ რეგიონულ, ტერიტორიულ, ადგილობრივ კანონმდებლობასა და რეგულაციებში ან ცვლილებებმა მათ აღსრულებასა და ინტერპრეტირებაში გამოიწვიოს იმ საკანონმდებლო მოთხოვნების ცვლილებები, რომლებიც კომპანიას ეხება. გარდა ამისა, ევროკავშირთან დაახლოების გეგმებთან დაკავშირებით საქართველოში მუდმივად ტარდება ახალი რეფორმები, რასაც შესაძლოა ნეგატიური გავლენის მომტანი აღმოჩნდეს კომპანიის ბიზნეს ოპერაციებისთვის. შეუძლებელია წინასწარმეტყველება, შეიცვლება თუ არა მომავალში ის მარეგულირებელი რეჟიმები, რომლებიც კომპანიაზე ვრცელდება და ასევე რთულია ამ ცვლილებების მონეტარული გავლენის შეფასება კომპანიის საქმიანობაზე. თუმცა ახალმა რეგულაციებმა უძრავი ქონების საკუთრებასთან, იჯარით გაცემასთან ან სხვა საკითხთან დაკავშირებით შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ინვესტიციებზე. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი: „მარეგულირებელი გარემო“.

1.11. 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.

1.12. მარეგულირებელმა ცვლილებებმა, რომლებიც ეხება „კომპანიას“ ან მის მოიჯარეებს, შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ საიჯარო შემოსავალზე, დატვირთულობის დონესა და ფინანსურ მდგომარეობაზე

„კომპანია“ ექვემდებარება სხვადასხვა კანონსა და რეგულაციას, რომლებიც არეგულირებს დასაქმების სტანდარტებს, შრომისუსაფრთხოებისა და სხვა საკითხებს. შესაძლებელია, რომ მომავალმა ცვლილებებმა მოქმედ რეგიონულ, ტერიტორიულ, ადგილობრივ კანონმდებლობასა და რეგულაციებში ან ცვლილებებმა მათ აღსრულებასა და ინტერპრეტირებაში გამოიწვიოს იმ საკანონმდებლო მოთხოვნების ცვლილებები, რომლებიც კომპანიას ეხება. გარდა ამისა, ევროკავშირთან დაახლოების გეგმებთან დაკავშირებით საქართველოში მუდმივად ტარდება ახალი რეფორმები, რაც შესაძლოა ნეგატიური გავლენის მომტანი აღმოჩნდეს „კომპანიის“ ბიზნეს ოპერაციებისთვის.

ამასთან, „კომპანიის“ საქმიანობა დამოკიდებულია მისი მოიჯარეების ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. „კომპანიის“ მოიჯარეები საქმიანობენ სხვადასხვა სექტორში, მათ შორის სწრაფად რეალიზებადი სამომხმარებლო საქონელის (FMCG), სარესტორნო, სააფთიაქო, მოდის (fashion) და სხვა. აღნიშნულ სექტორებზე მოქმედმა მარეგულირებელმა ცვლილებებმა, მათ შორის ლიცენზირებასთან, დაბეგვრასთან, შრომით რეგულაციებთან, სურსათის უვნებლობასთან, გარკვეული პროდუქციის რეალიზაციის შეზღუდვებთან, მომხმარებელთა უფლებების დაცვასთან, საზოგადოებრივ ჯანდაცვასთან, გარემოსდაცვით სტანდარტებთან ან სხვა სექტორულ მოთხოვნებთან დაკავშირებულმა ცვლილებებმა, შესაძლოა შეამციროს მოიჯარეთა შემოსავლები და გაზარდოს ხარჯები, შეამციროს მათი მომგებიანობა ან სხვაგვარად უარყოფითად იმოქმედოს მათ უნარზე ან სურვილზე, გააგრძელონ საქმიანობა „კომპანიასთან“. შედეგად, მოიჯარეებმა შესაძლოა მოითხოვონ საიჯარო პირობების გადახედვა, გადადონ გაფართოების გეგმები, არ განაახლონ ხელშეკრულებები, ვადამდე შეწყვიტონ ისინი ან ვერ შეასრულონ ნაკისრი ვალდებულებები.

შეუძლებელია წინასწარმეტყველება, შეიცვლება თუ არა მომავალში ის მარეგულირებელი რეჟიმები, რომლებიც „კომპანიაზე“ ან/და მის მოიჯარეებზე ვრცელდება და ასევე რთულია ამ ცვლილებების მონეტარული გავლენის შეფასება მათ საქმიანობაზე. ნებისმიერი ასეთი გარემოება შესაძლოა არსებითად უარყოფითად აისახოს „კომპანიის“ ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საქმიანობის შედეგებზე.

1.13. 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, მაგრამ 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.

1.14. „კომპანია“ ანგარიშვალდებული საწარმოა, შესაბამისად, ექვემდებარება დამატებით რეგულაციების ანგარიშგებებს/რეპორტინგის წარდგენის კუთხით

„კომპანია“ „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით („ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონი“) გათვალისწინებული ანგარიშვალდებული საწარმოა. ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი აწესებს გარკვეული თანხმობების აღებისა და გამჭვირვალობის მოთხოვნებს ანგარიშვალდებული საწარმოებისთვის და აწესებს ანგარიშგების კონკრეტულ ვალდებულებებს. ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს, გამოაქვეყნოს ან მისი ფასიანი ქაღალდების მფლობელებს მიაწოდოს წლიური და ნახევარი წლის

ანგარიშები. თუ ობლიგაციები ივაჭრება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ან თბილისის საფონდო ბირჟაზე, აღნიშნული ინფორმაცია უნდა გადაეცეს საქართველოს ან თბილისის საფონდო ბირჟასაც. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია ანგარიშვალდებულ საწარმოს მოსთხოვოს დამატებითი ინფორმაცია.

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.

ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

2.1 საბაზრო რისკები:

2.1.1 „კომპანია“ შეზღუდულია საბაზრო სეგმენტის ზრდაში, რადგან გეოგრაფიულად კონცენტრირებულია მხოლოდ საქართველოზე, შესაბამისად, მისი მოიჯარეებისა და სავაჭრო ცენტრების ვიზიტორების რაოდენობის ზრდის ტემპი დამოკიდებულია გარე ფაქტორებზე;

კომპანიის ბიზნესი მთლიანად კონცენტრირებულია საქართველოში, სადაც ახლად აშენებული სავაჭრო მოლების და საოფისე შენობების ჭარბმა მიწოდებამ, შესაძლოა კომპანიის ოპერაციებზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს.

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

ამის მიუხედავად, კომპანია ცდილობს ბიზნესი დივირსიფიცირდეს გეოგრაფიულად და კომპანია საქართველოს მასშტაბით ჯამში ფლობს და მართავს 18 მცირე და საშუალო ზომის კომერციულ უძრავ ქონებას, რომელთან 9 თბილისის სხვადასხვა უბანში მდებარეობს, ხოლო დანარჩენი 9 - საქართველოს დიდ ქალაქებში.

ამასთანავე, 2025 მდგომარეობით, კომპანიის მთლიანი შემოსავლის 58% სამი კატეგორიის მოიჯარეზე მოდის, აქედან სუპერმატკეტების წარმომადგენლებზე 18%, მოდის ინდუსტრიაზე 18%, რესტორნებსა და კაფეებზე 22%. იქიდან გამომდინარე, რომ საკმაოდ მაღალია კომპანიის მოიჯარეების კონცენტრაცია რამდენიმე კატეგორიაზე, არსებობს რისკი, რომ ამ სექტორების განვითარების შეფერხებამ, შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს იჯარის შეთანხმებაზე და, თავის მხრივ, კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

2.1.2 „კომპანიას“ თავისი საქმიანობიდან გამომდინარე და ასევე დაკავშირებული მხარის ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ, მესამე მხარის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული აქვს უძრავი ქონება, რომლის დაკარგვამ შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება;

2023 წელს ჯგუფმა დაკავშირებული მხარის (შპს ისანი თაუერსი) 17.8 მლნ აშშ დოლარის ოდენობის ვალდებულები ს შესრულების სანაცვლოდ მესამე მხარის (შპს მმ დეველოპმენტი) სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა შემდეგი უძრავი ქონებები:

- თბილისი, ილია ვეკუას ქ. N42,
- თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი
- თბილისი, თეოფანე დავითაიას ქუჩა N30,
- ქუთაისი, რუსთაველის გამზ.N5

- მარნეული, 26 მაისის ქუჩა

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონებების საბალანსო ღირებულება 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის 19 მლნ ლარი.

იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია ვერ შეძლებს ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, შესაძლოა დაკარგოს იპოთეკით დატვირთული აქტივები, რომელიც ჯამური აქტივების საბალანსო ღირებულების 10.7% შეადგენს (2025 წლის მდგომარეობით, კომპანიის დაგირავებული აქტივების ჯამური საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 92,377 ათას ლარს - ჯამური აქტივების 46.5%-ს).

აღნიშნულმა, შესაძლოა საფრთხე შეუქმნას კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას და გამოიწვიოს კომპანიის მომგებიანობის გაუარესება.

2.1.3 ცვლილებამ მომხმარებლების სავაჭრო ქცევასა და პრეფერენციებში შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობაზე

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

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

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

მიუხედავად ონლაინ ვაჭრობის მზარდი პოპულარობისა, ელექტრონული კომერციის მასშტაბი მთლიან საცალო ბრუნვასთან მიმართებით კვლავ შეზღუდულია, რაც მიუთითებს, რომ მის გავლენას სავაჭრო ცენტრებზე ამ ეტაპზე მინიმალური მნიშვნელობა აქვს. ფიზიკური საცალო ვაჭრობა კვლავ დომინანტურ პოზიციას ინარჩუნებს 92 მომხმარებელთა ხარჯვის სტრუქტურაში, როგორც გასართობისა და სოციალური ურთიერთობის მთავარი ადგილი, რომლის გამოცდილებასაც ონლაინ პლატფორმები ვერ ცვლიან. თუმცა, მომხმარებელთა ქცევის ასეთი ცვლილება პოტენციურ რისკს უქმნის სავაჭრო ცენტრებს — შესაძლოა შემცირდეს ვიზიტორთა რაოდენობა, მაღაზიების მომგებიანობა და ზოგადად, გაუარესდეს სავაჭრო ცენტრების ოპერაციული შედეგები.

2.1.4 ბაზარზე გაზრდილმა კონკურენციამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ საქმიანობაზე

კომპანიის ბიზნეს საქმიანობაზე გავლენა აქვს ადგილობრივ უძრავი ქონების ფასებსა და ქირის დონეს, ვინაიდან კომპანიის მოიჯარეები მგრძნობიარეები არიან სავაჭრო მოლებისა და საოფისე ფართების კონკურენციისადმი. დედაქალაქში არსებული სავაჭრო სივრცეებისა და საოფისე ფართების რაოდენობრივმა ზრდამ, შესაძლოა გამოიწვიოს ჭარბი მიწოდება და გაზარდოს კონკურენცია, რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის მომგებიანობასა და ზოგადად საოპერაციო საქმიანობაზე.

2.1.5 სავაჭრო ცენტრების ბიზნესი მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია ტურიზმზე

2020-21 წლებში გლობალური პანდემიის გავლენით შემცირებულმა ტურისტულმა ნაკადებმა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინა კომპანიის მიმდინარე მდგომარეობაზე. ასევე, 2022 წლიდან გაზრდილმა ტურიზმმა პოზიტიური შედეგები მოუტანა კომპანიას, შესაბამისად, ტურიზმის დინამიკამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი პოზიტიური ან უარყოფითი გავლენა მოახდინოს სამომავლო სტრატეგიულ გეგმების განხორციელებაზე. 2023 წელს ტურისტული ნაკადები თითქმის სრულად აღდგა, რასაც პოზიტიური ეფექტი ექნება სექტორზე.

2.1.6. კომპანიას გააჩნია აქტივებისა და ვალდებულებების რისკის პოზიცია უცხოური ვალუტის ჭრილში

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები რამდენიმე ვალუტაშია დენომინირებული (ლარი, აშშ დოლარი). მათ შორის, აშშ დოლარში კომპანიას აქვს უარყოფითი სავალუტო პოზიცია.

(ათასი ლარი)	GEL	USD 1= GEL 2.6951	EUR 1= GEL 3.1737	CNY 10= GEL 3.7975	31.12.2025
ფინანსური აქტივები					
გაცემული სესხები	54	-	-	-	**54**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,634	-	-	-	**3,634**
მოთხოვნა წმინდა საიჯარო ინვესტიციიდან	-	442	-	-	**442**
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12,399	-	-	-	**12,399**
	16,087	**442**	**-**	**-**	**16,529**
ფინანსური ვალდებულებები					
ნასესხები სახსრები	47,584	49,662	-	-	**97,246**
საიჯარო ვალდებულებები	139	1,562	-	-	**1,701**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,520	-	-	-	**5,520**
გამოშვებული ობლიგაციები	-	62,157	10,022	-	**72,178**
	53,242	**113,381**	**10,022**	**-**	**176,645**
ღია საბალანსო პოზიცია	**(37,155)**	**(112,939)**	**(10,022)**	**-**	**(160,115)**

მიუხედავად იმისა, რომ ობლიგაციების დიდი ნაწილი გამიზნულია რეფინანსირებისთვის, დაახლოებით 18 მლნ აშშ დოლარის ექვივალენტი გამიზნულია კაპიტალური დანახარჯებისთვის, რაც გაზრდის კომპანიის ვალდებულებებს უცხო ვალუტაში და შესაბამისად გაზრდის ღია სავალუტო პოზიციას.

საილუსტრაციოდ წარმოდგენილია 18 მლნ აშშ დოლარის ობლიგაციების ემისიით ვალდებულებების ზრდის ეფექტი და შესაბამისი ღია სავალუტო პოზიცია შესაბამის ვალუტებში:

(ათასი ლარი)	GEL	USD 1= GEL 2.6951	EUR 1= GEL 3.1737	CNY 10= GEL 3.7975	31.12.2025 (პრო-ფორმა)

ფინანსური აქტივები					
გაცემული სესხები	54	-	-	-	**54**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,634	-	-	-	**3,634**
მოთხოვნა წმინდა საიჯარო ინვესტიციიდან	-	442	-	-	**442**
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12,399	-	-	-	**12,399**
	16,087	**442**	**-**	**-**	**16,529**
ფინანსური ვალდებულებები					
ნასესხები სახსრები	47,584	49,662	-	-	**97,246**
საიჯარო ვალდებულებები	139	1,562	-	-	**1,701**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,520	-	-	-	**5,520**
გამოშვებული ობლიგაციები	-	110,669	10,022	-	**120,691**
	53,242	**161,893**	**10,022**	**-**	**225,158**
ღია საბალანსო პოზიცია	**(37,155)**	**(161,451)**	**(10,022)**	**-**	**(208,629)**

საილუტრაციოდ, 18 მლნ აშშ დოლარის ობლიგაციების ემისიის შედეგად წარმოქმნილი ღია სავალუტო პოზიციის სენსიტიურობის ანალიზი წარმოდგენილია ცხრილში:

	2025 (პრო-ფორმა)	**GEL / USD +20%**	**GEL/ USD -20%**
მოგება/(ზარალი)		(32,290)	32,290

არსებობს რისკი, რომ სავალუტო ბაზარზე გაცვლითი კურსის რყევებმა არასახარბიელო შედეგი იქონიონ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. კომპანიის სავალუტო პოზიციის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „რისკის მართვა“.

2.2 საოპერაციო რისკები:

2.2.1 „კომპანიამ“ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარების კონტრაქტის პირობები, ან მის ძირითად მოიჯარეებს შესაძლოა შეექმნათ ფინანსური პრობლემები, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობაზე

კომპანიის შემოსავლების ძირითადი წყაროა სავაჭრო მოლებში არსებული ფართების გაქირავებით მიღებული შემოსავალი, რომელიც 2025 წლის 12 თვის მონაცემებით სრული შემოსავლის 88%-ს წარმოადგენს (2024: 87%). საიჯარო კონტრაქტების საშუალო ხანგრძლივობა დაახლოებით 3-5 წელია. მიუხედავად იმისა, რომ საიჯარო ხელშეკრულებების მიხედვით, კომპანია, როგორც მეიჯარე, უფლებამოსილია მოიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხების გადაუხდელობის შემთხვევაში ცალმხრივად შეწყვიტოს კონტრაქტი გადაუხდელობის რისკის ნაწილობრივი მიტიგაციისთვის, მაინც არსებობს რისკი იმისა, რომ მოიჯარემ კომპანიასთან ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ან აღარ გაუხარნგრძლივოს კონტრაქტი ან დადგეს ფინანსური პრობლემების წინაშე. აღნიშნულმა შესაძლოა კომპანიას გაუზარდოს დანახარჯები და შეუწყვიტოს შემოსავლის მნიშვნელოვანი წყარო მანამ სანამ კომპანია მოახერხებს ძველი მოიჯარის ახლით ჩანაცვლებას. შესაბამისად, ამან შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

აღსანიშნავია, რომ 2025 წლის დეკემბრის მონაცემებით სავაჭრო მოლები თითქმის სრულად დატვირთულია (გარდა თელავი მოლისა, რომელიც წლის ბოლოს გაიხსნა და ნორმალიზების პროცესშია), თუმცა არ არსებობს გარანტია იმისა რომ მომავალშიც ასეთი მაღალი დატვირთულობა შენარჩუნდეს.

2.2.2 „კომპანიის“ საქმიანობა შესაძლოა შეაფერხოს საკუთარი ან მისი მოიჯარეების საინფორმაციო სისტემების გაუმართაობამ

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

2.2.3 შემოსავლების კონცენტრაციის რისკი ძირითად მოიჯარეებზე;

კომპანიის შემოსავლები დამოკიდებულია იჯარის ხელშეკრულებებიდან მიღებულ თანხებზე. არსებობს შემოსავლების კონცენტრაციის რისკი, რომელიც გამომდინარეობს იქიდან, რომ კომპანიის საიჯარო შემოსავლების მნიშვნელოვანი ნაწილი გენერირებულია შეზღუდული რაოდენობის მსხვილი მოიჯარეებისგან.

კომპანიის შემოსავლების კონცენტრაცია ძირითად მოიჯარეებზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	2025	2024
ტოპ 3	31.0%	26.0%
ტოპ 5	38.0%	33.0%
ტოპ 10	49.6%	44.6%

ნებისმიერი მსხვილი მოიჯარის მიერ საიჯარო ვალდებულებების შეუსრულებლობამ ან ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტამ, შესაძლოა, არსებითი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე, ფულად ნაკადებსა და საოპერაციო შედეგებზე.

2.3 ინვესტიციებთან, ლიკვიდურობასა და დაფინანსებასთან დაკავშირებული რისკები:

2.3.1 „კომპანიის“ მიმდინარე და სამომავლო ბიზნეს სტრატეგია კაპიტალ ინტენსიურია, არსებობს რისკი იმისა, რომ „კომპანიას“ გაუჭირდეს დამატებითი დაფინანსების სასურველი პირობებით მოზიდვა

„კომპანიის“ მიმდინარე და სამომავლო ბიზნეს სტრატეგია კაპიტალ ინტენსიურია, რაც მოიცავს სავაჭრო ცენტრების გაფართოებასა და განვითარებას. ეს გეგმები დაკავშირებულია დიდ კაპიტალურ დანახარჯებთან. შესაბამისად, არსებობს რისკი იმისა, რომ „კომპანიას“ გაუჭირდეს დამატებითი დაფინანსების მოზიდვა სასურველი პირობებით.

დაფინანსების მოზიდვა შეიძლება გართულდეს ბაზრის არასტაბილურობის, ეკონომიკური პირობების ცვლილებების ან ფინანსური ინსტიტუტების მხრიდან კრედიტის გაცემის შეზღუდვის გამო. ასეთ შემთხვევაში, კომპანიისთვის

შესაძლოა ნაკლებად მიმზიდველი პირობებით ფინანსების მოზიდვა გახდეს საჭირო, რაც გაზრდის ფინანსურ ხარჯებს და შეამცირებს მოგების მარჟას.

ასევე, კაპიტალის მოზიდვის სირთულეებმა შეიძლება დააზარალოს „კომპანიის“ განვითარების გეგმები. თუ „კომპანია“ ვერ შეძლებს საჭირო კაპიტალის მოზიდვას, შესაძლოა ვერ განახორციელოს დაგეგმილი პროექტები, რაც გამოიწვევს ზრდის შეფერხებას და კონკურენტუნარიანობის შემცირებას.

დამატებით, „კომპანია“ შეიძლება წააწყდეს სირთულეებს ვალდებულებების დაფარვისას მათი გადახდის ვადის დადგომის პერიოდში. კომპანიის უნარი დაფაროს ვადამოსული ვალდებულებები დამოკიდებულია სხვადასხვა ფაქტორებზე, მათ შორის, საოპერაციო შედეგებზე, დაფინანსების ხელმისაწვდომობაზე და ბაზარზე არსებულ პირობებზე. დამატებითი ინფორმაცია მოცემულია ქვეთავში „ლიკვიდობის რისკი“.

2.3.2 ცვლად საპროცენტო განაკვეთთან დაკავშირებული რისკი

კომპანიას მიღებული აქვს ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი საბანკო სესხები, რაც წარმოშობს საპროცენტო რისკს. ცვლადი საპროცენტო განაკვეთები დამოკიდებულია საბაზრო პირობებზე, რომლებიც შეიძლება იყოს არაპროგნოზირებადი. ეკონომიკური ფაქტორები, როგორიცაა ინფლაცია, მონეტარული პოლიტიკის ცვლილებები და ეკონომიკური ვარდნები პოტენციურად გავლენას ახდენს ცვლად საპროცენტო განაკვეთზე, ხოლო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებამ, შესაძლოა გავლენა მოახდინოს კომპანიის მომგებიანობასა და ლიკვიდურობაზე. საპროცენტო ხარჯის გაზრდის შემთხვევაში, კომპანია შესაძლოა ვეღარ მოემსახუროს არსებულ ვალდებულებებს. დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ ქვეთავი „საპროცენტო განაკვეთის რისკი“.

2.3.3 „კომპანიას“ შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები

კომპანია საინვესტიციო საქმიანობას უმეტესწილად აფინანსებს უზრუნველყოფილი საბანკო სასესხო ვალდებულებებით, რომელიც 2025 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 44,919 ათას ლარს (2024 წლის 31 დეკემბერი: 27,728 ათასი ლარი). აღნიშნული სესხის ხელშეკრულებები ითვალისწინებს სხვადასხვა ფინანსური თუ არაფინანსური ტიპის დათქმებს (დეტალებისთვის, გთხოვთ იხილოთ სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავი „ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა“), რომელთა დარღვევის შემთხვევაშიც, შესაძლოა საფრთხე შეექმნას კომპანიის გადახდისუნარიანობას. გარდა ამისა, „კომპანიის“ დაფინანსების სტრუქტურაში მნიშვნელოვანი წილი უკავია გამოცვებულ ობლიგაციებს, რომლებიც 2025 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 72,178 ათას ლარს (2024 წლის 31 დეკემბერი: 23,456 ათასი ლარი). სასესხო ხელშეკრულებების მსგავსად, ობლიგაციებიც ითვალისწინებს გარკვეულ ფინანსრუ და არაფინანურ დათქმებს.

ბოლო საანგარიშგებო პერიოდის მდგომარეობით, „კომპანია“ ახლოს იყო შესაბამისი ფინანსური კოვენანტებით განსაზღვრულ ზღვრულ მაჩვენებლებთან, მათ შორის Debt/EBITDA კოვენანტის ლიმიტთან, რომელიც გათვალისწინებულია როგორც არსებული საბანკო ხელშეკრულებებით, ასევე ამ პროსპექტითა და 2025 წლის აპრილში გამოშვებული ობლიგაციების პირობებით. წინამდებარე პროგრამის ფარგლებში მოზიდული სახსრების შესაძლო გამოყენება, არსებული ობლიგაციების რეფინანსირებასთან ერთად, ასევე ითვალისწინებს კაპიტალური ხარჯების დაფინანსებასაც (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ - „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“), რამაც შესაძლოა გაზარდოს აღნიშნულ კოვენანტებთან შეუსაბამობის რისკი. აღსანიშნავია, რომ პროგრამის სრული მოცულობით ათვისება არ წარმოადგენს „კომპანიის“ უპირობო ვალდებულებას და შესაძლოა დაკორექტირდეს მაკროეკონომიკური, ფინანსური ან/და სხვა გარემოებების შესაბამისად, ასევე ობლიგაციების გამოშვება განხორციელდება ეტაპობრივად, რამდენიმე ტრანშის სახით და თითოეული ტრანშის გამოშვებამდე „კომპანია“ შესაბამისი კრედიტორი ბანკისგან იღებს ინდივიდუალურ თანხმობას/ვეივერს, რაც წარმოადგენს დამატებით კონტროლის მექანიზმს. კოვენანტებისა და მათი შესრულების სანახავად იხილეთ - „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“ – „სესხების კოვენანტები და მათი შესრულება“ და „გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები“.

ამასთან, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ „კომპანია“ შეძლებს დასტურის წერილების მიღებას შესაბამისი მხარეებისგან, და რომ „კომპანიის“ კრედიტორები არ აამოქმედებენ სასესხო ხელშეკრულების ფარგლებში გათვალისწინებულ

სანქციებს, რაც შესაძლოა გამოიხატოს ახალი დაკრედიტების გაცემაზე უარის თქმაში, ჯარიმებისა და საურავების დარიცხვაში, არსებული საკრედიტო დავალიანებების დაუყოვნებლივ გადახდის მოთხოვნაში და სხვა. დამატებით, ობლიგაციონერთა ინტერესების დაცვის მიზნით, შეზღუდვები და დათქმები ვრცელდება ამ პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციებისთვისაც (დეტალებისთვის, გთხოვთ იხილოთ ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვის ქვეთავი „დათქმები).

2.3.4 ინვესტიციები უძრავ ქონებაში არალიკვიდურია

კომპანია ფლობს და ოპერირებს სავაჭრო მოლებს და მათთან დაკავშირებულ საპარკინგე სივრცეს. ინვესტიცია უძრავ ქონებაში შედარებით არალიკვიდურია. უძრავი ქონების არალიკვიდური ბუნებიდან გამომდიანრე, უძრავ ქონებაში ინვესტირება შესაძლოა კომპანიისთვის წამოშვას ლიკვიდობის პრობლემები, გავლენა იქონიოს კომპანიის შესაძლებლბებზე საგანგებო მდომარეობის შემთხვევაში დროულად და მისაღებ ფასად მოახდინოს ქონების რეალიზაცია. ამ ფაქტორმა შესაძლოა კომპანია დამატებითი ფინანსური და ლიკვიდურობის რისკების წინაშე დააყენოს.

2.3.5 სამომავლო და მიმდინარე პროექტების მშენებლობის პროცესში „კომპანია“ შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან, წარმოებასა და მშენებლობის ნებართვის მიღებასთან ან/და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე

კომპანია საშუალო ვადიან პერიოდში გეგმავს სავაჭრო ცენტრების გაფართოებას და განვითარებას (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“). მათი აშენების პროცესში კომპანია შესაძლოა სხვადასხვა რისკების წინაშე აღმოჩნდეს, მათ შორის შემდეგ კომპონენტთან მიმართებით:

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

2.3.6 კომპანიის შემოსავლების 27% წარმოადგენს დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებულ შემოსავალს

2025 წელს კომპანიის შემოსავლების 27% მოიცავს დაკავშირებული მხრარეებისგან მიღებულ საიჯარო შემოსავლებს.

კომპანიის შემოსავლის კონცენტრაცია დაკავშირებულ მხარეებზე წარმოდგენილია ცხრილში:

	2025	**2024**
დაკავშირებული მხარე	27.3%	17.3%

ემიტენტი არ ფლობს ინფორმაციას, მასთან ურთიერთდაკავშირებული მხარეების გარდა, აღნიშნული კონცენტრაციები მოიცავს, თუ არა სხვა ერთმანეთთან ურთიერთდაკავშირებულ მხარეებს.

დაკავშირებული კომპანიების წილის მაღალმა კონცენტრაციამ შემოსავლებში, შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე, იმ შემთხვევაში, თუ დაკავშირებული კომპანიები ისარგებლებენ უფრო ხელსაყრელი ხელშეკრულების პირობებით, ვიდრე კომპანიის სხვა მოიჯარეები.

2.3.7 თუ კომპანია ვერ შეძლებს ობლიგაციების სრულად განთავსებას, შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკების წინაშე

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის წმინდა საბრუნავი კაპიტალი უარყოფითია და შეადგენს 21,737 ათას ლარს, რაც 2026 წლის განმავლობაში ობლიგაციების ვადამოსულობით აიხსნება. ობლიგაციების სრული განთავსების შედეგად მოზიდული სახსრები საკმარისია მომდევნო ერთი წლის განმავლობაში კომპანიის საქმიანობის დასაფინანსებლად. თუ კომპანია ვერ შეძლებს ობლიგაციების სრულად განთავსებას, ან საბანკო/ალტერნატიული დაფინანსების მოპოვებას, შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან დაკავშირებული რისკების წინაშე.

კომპანიის ლიკვიდურობის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ თავი - „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები“ (ლიკვიდურობის კოეფიციენტები).

2.3.8 იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია გადაწყვეტს კაპიტალის შემცირებას, მასზე არ გავრცელდება კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დაწესებული ზოგიერთი შეზღუდვა.

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის „განთავსებული კაპიტალი“ შეადგენს 0-ს, ხოლო გადახდილი კაპიტალი შეადგენს 42,976 ათას ლარს. გადახდილი კაპიტალი არ არის „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ან „სარეზერვო კაპიტალის“ შემადგენელი ნაწილი 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 კაპიტალი, არის შემდეგი:

- განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემთხვევაში დაუშვებელია განთავსებული კაპიტალის გამოთავისუფლებული ოდენობით დივიდენდის განაწილება განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;
- დაუშვებელია დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება, თუ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;
- განთავსებული კაპიტალის შემცირება შესაძლებელია 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. კაპიტალის შემცირების გადაწყვეტილების შედეგად, დაცული უნდა იყოს შემდეგი მოთხოვნა: განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემდეგ, კომპანიის ჯამური აქტივები უნდა ჭარბობდეს კომპანიის ჯამურ ვალდებულებებს.

დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავი - „ფინანსური მდგომარეობა“

გარდა ამისა, „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

2.3.9 არსებულმა კაპიტალის სტრუქტურამ შესაძლოა გაართულოს სამომავლო დაფინანსებაზე წვდომა

კომპანიის კაპიტალის სტრუქტურა მოიცავს მნიშვნელოვანი მოცულობის დამფუძნებლებისგან მიღებულ სესხებს (2025 წლის დეკემბრის მდგომარეობით 42,072 ათასი ლარი). აღნიშნული სესხების ფინანსურ ვალდებულებებში გათვალისწინებით, 2025 წლის მდგომარეობით, სასესხო ვალდებულებების და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი შეადგენს 7.1x-ს, მთლიანი ვალის კოეფიციენტი შეადგენს 0.8x-ს, არაუზრუნველყოფილი აქტივების

დაფარვის კოეფიციენტი შეადგენს 0.6x-ს, ხოლო წმინდა სასესხო ვალდებულებები/საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება (LTV) შეადგენს 0.9x-ს. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული სესხები არსებული კრედიტორების წინაშე სუბორდინირებულია და ფინანსური კოვენანტების გაანგარიშებისას არ მოიაზრება ფინანსურ ვალდებულებებში, არსებობს რისკი, რომ პოტენციურმა კრედიტორებმა ისინი სტანდარტულ სასესხო ვალდებულებად აღიქვან. ამგვარი მიდგომით, კომპანიის ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები იქნება არსებითად უფრო მაღალი, რამაც შესაძლოა შეზღუდოს კომპანიის მიერ სამომავლოდ დამატებითი დაფინანსების მოზიდვის შესაძლებლობები.

კომპანიის ფინანსური ლევერიჯისა და კაპიტალის სტრუქტურასთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ ქვეთავები "ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები", „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით", და "კაპიტალიზაცია და დავალიანება"

2.3.10 ორივე პარტნიორის წილი „კომპანიის" კაპიტალში დაგირავებულია საბანკო სესხების უზრუნველყოფად, რამაც პოტენციური დეფოლტის შემთხვევაში შესაძლოა გამოიწვიოს „კომპანიის" კონტროლის ცვლილება

კომპანიის საბანკო ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, პარტნიორების, შპს G Star-ისა და შპს ველაჯიოს 50%-50%-იანი წილები შპს მპ დეველოპმენტის კაპიტალში, სრულად არის დაგირავებული საბანკო სესხების სასარგებლოდ. აღნიშნული უზრუნველყოფა დაკავშირებულია სს „თიბისი ბანკის" მიერ „კომპანიისთვის" გაცემულ სესხებთან.

საბანკო ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევის ან დეფოლტის დადგომის შემთხვევაში და იმის გათვალისწინებით, რომ ბანკი გადაწყვეტს არ გასცეს ე.წ. „ვეივერის წერილი", 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 და არ გამოუყენებია ის.

„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.

2.3.11 მიმდინარე სასამართლო დავასთან დაკავშირებული რისკი

კომპანიას აქვს მიმდინარე სასამართლო დავა, მოსარჩელე შპს „მარნეული სითისთან", სასარჩელო მოთხოვნით 7,629 ათასი ლარი. დავის საგანია სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების დავალდებულება და ზიანის ანაზღაურება. მიუხედავად იმისა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ გადაწყვეტილება მიიღო კომპანიის სასარგებლოდ და მოსარჩელის მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა, დავა კვლავ მიმდინარეა.

დავის კომპანიისთვის არასასურველი შედეგით გადაწყვეტის შემთხვევაში, კომპანიას შესაძლოა დაეკისროს აღნიშნული თანხის გადახდის ვალდებულება, რაც, თავის მხრივ უარყოფით გავლენას იქონიებს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე.

აღნიშნული დავის შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სასამართლო პროცესები".

2.4 საინვესტიციო ქონების შეფასებასთან და ფინანსურ აღრიცხვიანობა/ანგარიშგებასთან დაკავშირებული რისკები:

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

იმისთვის რომ კომპანიამ უზრუნველყოს დროული, ზუსტი და უტყუარი ფინანსური ანგარიშგებების მომზადება აუცილებელია შიდა ფინანსური და სააღრიცხვო კონტროლების და პროცედურების მუდმივი მონიტორინგი და შეფასება. კომპანია ფასიანი ქაღალდების გამოშვების შემდეგ, საქართველოს ფასიანი ქაღალდების კანონის შესაბამისად გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო, რისთვისაც შექმნილი ჰყავს აუდიტის კომიტეტი, რომელიც აკონტროლებს ემიტენტის ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობას და უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტიანობას.

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

2.4.2 კორპორატიული მართვის სტანდარტებთან დაკავშირებული რისკი

საქართველოს კანონმდებლობით ქართული კომპანიები არ არიან ვალდებულნი დაიცვან ის კორპორატიული მართვის პროცედურები, რაც შეესაბამება საერთაშორისო სტანდარტებს. საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, კომპანია ფასიანი ქაღალდების გამოშვების შემდეგ, ჩაითვლება ანგარიშვალდებულ საწარმოდ, რომლის მიხედვითაც ხელმძღვანელობის უმაღლესი ორგანოა სამეთვალყურეო საბჭო, რომლის დაქვემდებარებაშიც არის აუდიტის კომიტეტი. კორპორატიული მართვის სტრუქტურა დადგენილია კომპანიის წესდებისა და შესაბამისი კანონმდებლობის/მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტების მიხედვით, კერძოდ მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონით, ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ საქართველოს კანონითა და მათ საფუძველზე გამოცემულ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანებებით. დამატებით, 2021 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ბრძანებით გამოქვეყნდა კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს დაევალებათ 2023 წლის წლიური ანგარიშგების თარიღისთვის. აღნიშნული კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შეასრულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“, რომლის მიზანია ხელი შეუწყოს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის ფართოდ გამოყენებას. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანიის ამჟამინდელი კორპორატიული მართვის პოლიტიკა შეესაბამება ან მომავალში იქნება შესაბამისობაში საერთაშორისოდ აღიარებულ სტანდარტებთან. შესაბამისად, არსებობს რისკი, რომ კომპანიაში გადაწყვეტილებების მიღების პროცედურა, წარდგენილი ინფორმაციის მიუკერძოებლობისა და დამოუკიდებლობის ხარისხი არ იყოს თანხვედრაში საერთაშორისოდ აღიარებულ სტანდარტებთან.

2.5 რეპუტაციული რისკები

2.5.1 „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობა დამოკიდებულია მისი ბრენდის რეპუტაციასა და ცნობადობაზე

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

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

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

2.6 საკადრო და თანამშრომლების უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული რისკები:

2.6.1 კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე, შესაძლოა შეაფერხოს „კომპანიის“ განვითარება და ეფექტური ფუნქციონირება

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

2.6.2 შრომითმა დავებმა და მუშახელის გაფიცვებმა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ წარმოების დონესა და მომგებიანობაზე

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას დასაქმებული ჰყავს 128 თანამშრომელი. დასაქმებული მუშახელი აერთიანებს როგორც ხელმძღვანელებს, საინჟინრო-ტექნიკურ მუშახელს, ოპერატორებს და ა.შ. სამუშაო ძალა კომპანიის არსებული საოპერაციო დონის ერთ-ერთი ძირითადი გამწევი ძალაა. შრომითმა დავებმა ან/და გაფიცვებმა შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის საქმიანობის შეფერხება, რაც მნიშვნელოვანი მატერიალური ზიანის მომტანი აღმოჩნდება მის ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე.

2.7 გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

2.7.1 ისეთმა გაუთვალისწინებელმა შემთხვევებმა, როგორიცაა სტიქიური უბედურებები, საგანგებო მდგომარეობები, პანდემიები და ა.შ. შესაძლოა „კომპანიას“ მიაყენოს მატერიალური ზარალი

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

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

კომპანია ოპერირებს მხოლოდ საქართველოში, ამგვარად ნახსენები რისკი საკმაოდ კონცენტრირებულია.

2.7.2 „კომპანიის“ მფლობელობაში არსებული აქტივების არასრულყოფილმა დაზღვევამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ შემოსავლებზე

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, კომპანიის უმრავი ქონება დაზღვეულია ყველა რისკისგან სადაზღვევო კომპანია სს „სადაზღვევო კომპანია ალდაგის“ მიერ, ჯამური სადაზღვევო თანხა შესაბამისად შეადგენს 68,902,342 ლარს (კომპანიის ქონებების, მათ შორის საინვესტიციო და უმრავი ქონებების ჯამური საბალანსო ღირებულების

დაახლოებით 37%, 2025 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით) და აქტივების დაზღვევის ხელშეკრულებები ძალაშია 2027 წლის იანვრამდე და თებერვლამდე. შესაბამისად, კომპანიას მის ბალანსზე არსებული უძრავი ქონებები , გარდა მიწისა, დაზღვეული აქვს; კომპანიის მენეჯმენტის განცხადებით, სადაზღვეო თანხა სრულად ფარავს სავაჭრო ობიექტის ხელახალი მშენებლობის ღირებულებას. აღნიშნულის მიუხედავად, არსებობს რისკი, რომ უბედური შემთხვევის ან/და სხვა გაუთვალისწინებელი მოვლენის შემთხვევაში, კომპანიის ყველა საიჯარო ქონებას, რომელიც საქართველოს მასშტაბითაა, შეექმნას საფრთხე ან მიადგეს ზიანი და არსებული დაზღვევა არ აღმოჩნდეს სრულყოფილი, რაც კომპანიის შემოსავლიანობაზე თუ საქმიანობაზე უარყოფითად შეიძლება აისახოს.

შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები

3.1. „ობლიგაციები“ წარმოადგენს pari passu ფასიან ქაღალდებს

„ობლიგაციები“ წარმოადგენს *pari passu* ფასიან ქაღალდებს, რაც ნიშნავს იმას, რომ ისინი თანაბარი უფლებებით და დაფარვის თანაბარი პრიორიტეტულობით სარგებლობენ. „ობლიგაციების პირობებში“ მითითებული ფინანსური შეზღუდვების გათვალისწინებით, „კომპანიამ“ დამატებით შეიძლება გამოუშვას ფასიანი ქაღალდები, რომლებიც რიგითობით გაუთანაბრდება „ობლიგაციებს“ ან/და იკისროს სხვა ვალდებულებები, რომლებიც რიგითობით გაუთანაბრდება ობლიგაციებს ან იქნება რიგითობით მასზე მაღლა.ნებისმიერმა ამგვარმა ფასიანი ქაღალდების გამოშვებამ ან/და სხვა ვალდებულებების აღებამ შესაძლებელია შეამციროს იმ თანხის ოდენობა, რომელიც ინვესტორებმა შესაძლებელია ამოიღონ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით, რამდენადაც დამატებითი ვალის წარმოშობამ შეიძლება გავლენა მოახდინოს „კომპანიის“ შესაძლებლობაზე დაფაროს „ობლიგაციების“ ძირი თანხა და დარიცხული პროცენტი. აღნიშნულმა შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „ობლიგაციების“ მეორადი გაყიდვის ფასზე.

3.2. არსებობს რისკი, რომ „ემიტენტმა“ ვერ შეძლოს „ობლიგაციების“ ძირისა და პროცენტის დროულად და სრულად გადახდა

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

3.3. „ობლიგაციები“ წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს

ობლიგაციებით ნაკისრი კომპანიის ვალდებულებები კომპანიის არაუზრუნველყოფილი ვალდებულებებია. შესაბამისად, ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიისთვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი. ,,რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, კანონმდებლობით, უზრუნველყოფილ კრედიტორებს გააჩნიათ უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების მიმართ მათ, ანუ უზრუნველყოფილი კრედიტორების, სასარგებლოდ დადებული უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით. ემიტენტის არსებული სასესხო ვალდებულებები წარმოადგენს უზრუნველყოფილი კრედიტორების კატეგორიას, ხოლო „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები მიეკუთვნება არაუზრუნველყოფილ მოთხოვნათა კატეგორიას, „კომპანიის“ არსებული სასესხო ვალდებულებების უზრუნველყოფის შესახებ სს „თიბისი ბანკში“, იხილეთ „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“ – *„დავალიანება“.* აღნიშნული კანონის მიხედვით, ემიტენტის გაკოტრების შემთხვევაში გადახდისუუნარობის მასა შემდეგი თანამიმდევრობით განაწილდება:

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

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

3.4. „ობლიგაციებს“ სარგებელი ერიცხებათ ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით

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

3.5. ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი ;

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

მომენტისათვის არსებული საპროცენტო განაკვეთის, მსგავსი ობლიგაციების ბაზრის, ზოგადი ეკონომიკური პირობებისა და კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით.

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

3.6. „ობლიგაციების“ გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებს;

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

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

3.7. „ობლიგაციების“ სავაჭრო ფასი, ლიკვიდურობა და სარგებელი შეიძლება იყოს ცვალებადი

„ობლიგაციების“ ბაზარზე გავლენას მოახდენს საქართველოში არსებული ეკონომიკური და საბაზრო პირობები და ასევე, სხვადასხვა ხარისხით, საპროცენტო განაკვეთები, ვალუტის გაცვლითი კურსები და ინფლაციის მაჩვენებლები სხვა ქვეყნებში (შეერთებული შტატები, ევროკავშირის წევრი ქვეყნები და სხვ.). არ არსებობს იმის გარანტია, რომ საქართველოში განვითარდება „ობლიგაციების“ აქტიური სავაჭრო ბაზარი ან, თუ განვითარდა, საქართველოში ან სხვაგან მომხდარი მოვლენები არ გამოიწვევს ბაზრის ცვალებადობას ან ამგვარი ცვალებადობა არსებითად უარყოფით გავლენას არ იქონიებს „ობლიგაციების“ ფასზე ან ლიკვიდურობაზე ან ეკონომიკურ და საბაზრო პირობებს არ ექნებათ სხვაგვარი უარყოფითი ეფექტი. თუ „ობლიგაციები“ მეორად ბაზარზე გაიყიდება, ვაჭრობა შეიძლება განხორციელდეს იმაზე ნაკლებ ფასად, ვიდრე მათი პირველადი შეთავაზების ფასია; აღნიშნული დამოკიდებულია არსებულ საპროცენტო განაკვეთებზე, მსგავსი ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე, ზოგად ეკონომიკურ პირობებზე, „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და სხვა ფაქტორებზე. ნებისმიერმა მსგავსმა ცვალებადობამ შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერაციების შედეგებსა და პერსპექტივებზე, და ასევე „ობლიგაციების“ სავაჭრო ფასზე.

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

„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 აამოქმედებენ სასესხო ხელშეკრულების და ობლიგაციების „პროსპექტის“ ფარგლებში გათვალისწინებულ სანქციებს, რაც შესაძლოა გამოიხატოს ახალი დაკრედიტების გაცემაზე უარის თქმაში, ჯარიმებისა და საურავების დარიცხვაში, არსებული საკრედიტო დავალიანებების დაუყოვნებლივ გადახდის მოთხოვნაში და სხვა. აღნიშნული სანქციების ამოქმედებამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო საქმიანობაზე და შეიძლება გამოიწვიოს ,,ჯვარედინი დეფოლტი“.

3.9. „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: ობლიგაციების გამოშვების მე-5 პირობა - *ვალდებულებები.*

„ემიტენტი“ არ არის შეზღუდული, არასაბაზრო პირობებით შვილობილ კომპანიას გადასცეს აქტივები, დაუთმოს უფლებები, გაუწიოს მომსახურება ან გასცეს სესხები თავის „შვილობილ კომპანიას/კომპანიებს“. აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას დამატებითი რისკები „ობლიგაციონერებისათვის“. კერძოდ, აქტივების „შვილობილ კომპანიაში“ გადატანის შემთხვევაში, თუ შესაბამისი „შვილობილი კომპანია“ გახდება გადახდისუუნარო ან მის მიმართ დაიწყება გაკოტრების/რეაბილიტაციის პროცედურა, „ემიტენტს“, როგორც პარტნიორს, მოთხოვნათა დაკმაყოფილების კანონით დადგენილი რიგითობის გათვალისწინებით, შესაძლოა სრულად ან ნაწილობრივ ვერ დაუბრუნდეს გადაცემული ქონება. აღნიშნულმა, თავის მხრივ, შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს „ემიტენტის“ ფინანსურ მდგომარეობასა და „ობლიგაციებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უნარზე.

დამატებით, „ემიტენტი" და მისი „შვილობილი კომპანიები" უფლებამოსილი არიან „ობლიგაციონერთა" თანხმობის გარეშე განკარგონ „ჯგუფის" კონსოლიდირებული აქტივების ჯამურად 10%-მდე, ხოლო „ნებადართული უზრუნველყოფის საშუალებების" ფარგლებში დამატებით გამოიყენონ აქტივების 10%-მდე უზრუნველყოფის საშუალებად. შესაბამისად, განკარგვისა და უზრუნველყოფის ეს მექანიზმები ერთობლივად შესაძლოა შეეხოს აქტივების ჯამურად 20%-ს. ამასთან, სეკურიტიზაციის, მისაღები თანხებით ან აქტივებით გამყარებული ან მსგავსი ტიპის დაფინანსების ფარგლებში, განკარგული აქტივების ერთობლივი ღირებულება შესაძლოა მიაღწიოს „ემიტენტის" კონსოლიდირებული აქტივების 25%-ს. რაც უფრო მეტი აქტივი განიკარგება ან დაიტვირთება უზრუნველყოფის საშუალებად, მით ნაკლები აქტივი რჩება „ემიტენტის" განკარგულებაში „ობლიგაციებიდან" გამომდინარე ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად. აღნიშნულმა შესაძლოა შეამციროს „ობლიგაციონერების" დაცვის ხარისხი და უარყოფითად იმოქმედოს „ემიტენტის" ფინანსურ მდგომარეობასა და „ობლიგაციებით" ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უნარზე.

ასევე, იმ თითოეულ „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ შემთხვევაში, სადაც გარიგების ან დაკავშირებული გარიგებების საერთო ღირებულება ნებისმიერ 12 თვიან პერიოდში არ აღემატება 5,000,000 აშშ დოლარს ან უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ „კონსოლიდირებული

მთლიანი აქტივების“ 2%-ს (ორ პროცენტს) შორის უმაღლესს, „ემიტენტს“ ასეთი „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ განხორციელების შემთხვევაში არ აქვს ვალდებულება, რომ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობით დასკვნა იმის თაობაზე, რომ „აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქცია” (ან ტრანზაქციების სერია) განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“

3.10. არსებობს „ობლიგაციებში“ ინვესტიციის კანონიერების დადგენის რისკი

ინვესტორებმა კონსულტაცია უნდა გაიარონ მათ სამართლებრივ მრჩევლებთან იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად და რა ფარგლებში წარმოადგენენ „ობლიგაციები“ კანონიერ ინვესტიციას ამგვარი ინვესტორებისთვის და რამდენად და რა ფარგლებში არის შესაძლებელი „ობლიგაციები“ გამოყენებულ იქნას სხვადასხვა ტიპის სესხის უზრუნველყოფის საგნად. გარდა ამისა, ფინანსურმა ინსტიტუტებმა კონსულტაცია უნდა გაიარონ მათ სამართლებრივ მრჩევლებთან ან მარეგულირებლებთან, რათა განსაზღვრონ „ობლიგაციებთან“ სათანადო მოპყრობის რეჟიმი, რისკზე-დაფუძნებული კაპიტალის ან მსგავსი წესების საფუძველზე.

ინვესტორებს, რომელთა საინვესტიციო საქმიანობა არის საინვესტიციო კანონმდებლობის ან გარკვეული ორგანოების მიერ შემუშავებული რეგულაციების საგანი, შესაძლებელია შეზღუდული ჰქონდეთ ინვესტიციების განხორციელება ზოგიერთი ტიპის სავალო ფასიან ქაღალდებში, მათ შორის, „ობლიგაციებში“. ინვესტორებმა უნდა შეისწავლონ და გაანალიზონ მსგავსი შეზღუდვები „ობლიგაციებში“ ინვესტიციის განხორციელებამდე.

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

კომპანია ობლიგაციებთან დაკავშირებულ ნებისმიერ გადახდას განახორციელებს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მეშვეობით „ობლიგაციონერების“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლის“ სასარგებლოდ, მათ საბროკერო ან საბანკო 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.

3.12. 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.

3.13. „ობლიგაციების“ პირობები შესაძლოა შეიცვალოს ან გაუქმდეს ან შესაძლოა “ობლიგაციონერების“ უმრავლესობამ უარი თქვას ამა თუ იმ დარღვევის გამო დეფოლტის გამოცხადებაზე

„ობლიგაციების“ პირობები შეიცავს დათქმას “ობლიგაციონერთა“ კრების მოწვევის თაობაზე იმ საკითხების განხილვის მიზნით, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს მათ ინტერესებზე. აღნიშნული პირობები განსაზღვრულ უმრავლესობას უფლებას ანიჭებს ხმა მისცეს და მიიღოს გადაწყვეტილება „ობლიგაციების“ პირობების შეცვლის ან გაუქმების თაობაზე, ასევე უარი თქვას „ობლიგაციების“ პირობების დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე, მათ შორის, „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებაზე. ასეთ შემთხვევაში, უმცირესობაში აღმოჩენილი „ობლიგაციონერები“ , მათ შორის ისინი, რომლებიც არ ესწრებოდნენ კრებას ან ხმა მისცეს უმრავლესობის წინააღმდეგ, ვალდებულნი იქნებიან დაეთანხმონ და იმოქმედონ უმრავლესობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად. შესაბამისად, შესაძლებელია, რომ „ობლიგაციების“ პირობები შეიცვალოს უმცირესობის ნების საწინააღმდეგოდ, ან არ მოხდეს „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადება იმ დარღვევის საფუძველზე, რომელზეც უმცირესობა მოითხოვდა რეაგირებას, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს ამ „ობლიგაციონერების“ ინტერესებზე.

„ობლიგაციონერების“ კრებასთან დაკავშირებით მეტი დეტალისთვის შეგიძლიათ იხილოთ: ობლიგაციების გამოშვების პირობები - პირობა 6, „*ობლიგაციონერების“ კრება.*

3.14. შესაძლებელია მოხდეს ობლიგაციების ვადამდე გაწაღდება (დაფარვა) ან გამოსყიდვა.

პროსპექტში განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, კომპანიას უფლება აქვს, განახორციელოს ობლიგაციების ვადამდელი განაღდება (დაფარვა) ან გამოსყიდვა სრულად (ან ნაწილობრივ) „ობლიგაციების“ „დაფარვის თარიღამდე” ბოლო 12 (თორმეტი) თვიანი პერიოდის მანძილზე, ნებისმიერ დროს და ასეთ შემთხვევაში ობლიგაციების მფლობელი ვალდებული იქნება ობლიგაციები კომპანიას მიჰყიდოს „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ განსაზღვრულ ფასად. იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ობლიგაციების განაღდება (დაფარვა) ან გამოსყიდვა ობლიგაციების განაღდების (დაფარვის) თარიღამდე, ობლიგაციონერისთვის ჩნდება იმაზე ნაკლები შემოსავლის/მოგების მიღების რისკი, ვიდრე მოელოდა. ამავე დროს, შეიძლება შეზღუდული იყოს გამოთავისუფლებული სახსრების სხვა მსგავსი ტიპის ფინანსურ ინსტრუმენტებში რეინვესტირების შესაძლებლობა.

ამასთან, თუ „ჯგუფის" აქტივების ჯამურად 10%-ზე მეტის განკარგვის ნებართვის მისაღებად მოწვეულ „ობლიგაციონერთა" კრებაზე ვერ მიიღება „კომპანიისთვის" სასურველი გადაწყვეტილება, კომპანია უფლებამოსილია იმ „ობლიგაციონერების" „ობლიგაციები", რომლებმაც უარყოფითი პოზიცია დააფიქსირეს, გამოისყიდოს ნომინალური ღირებულების 100%-ად, ასეთ შემთხვევაშიც დადგება „ობლიგაციების" ვადამდე გამოსყიდვის ზემოაღნიშნული რისკი.

დეტალური ინფორმაცია ობლიგაციების ვადამდე დაფარვის ან გამოსყიდვის შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ: ობლიგაციების გამოშვების პირობები - ქვეპირობა *5.4. „ობლიგაციების ვადაზე ადრე გამოსყიდვა“.*

3.15. 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 დოლარში ან/და ევროში. ეს წარმოშობს ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებულ გარკვეულ რისკებს, თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ან/და შემოსავალი ძირითადად დენომინირებულია ობლიგაციების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში („ინვესტორის ვალუტა“). ეს მოიცავს იმის რისკსაც, რომ ვალუტის კონვერტაციის კურსები შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეიცვალოს (იგულისხმება ის ცვლილებებიც, რომლებიც შეიძლება გამოიწვიოს ლარის დევალვაციამ ან ინვესტორის ვალუტის რევალვაციამ) და ასევე იმის რისკს, რომ ხელისუფლებამ, რომლის იურისდიქციაშიც არის კომპანიის ან ინვესტორის ვალუტა, შეიძლება დააწესოს ან შეცვალოს სავალუტო ოპერაციების რეგულირება.

ინვესტორის ვალუტის გამყარება დოლართან ან/და 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.

3.16. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

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

3.17. არ არსებობს გარანტია, რომ ობლიგაციები დაიშვება საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ;

კომპანია გეგმავს წინამდებარე პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციების ადგილობრივ საფონდო ბირჟაზე ლისტინგს და სავაჭროდ დაშვებას. თუმცა, არ არსებობს აბსოლიტური გარანტია, რომ აღნიშნული დაშვება მოხდება პროსპექტით გათვალისწინებულ ვადაში ან წარმატებით. ბირჟაზე დაშვების გადაწყვეტილებაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ბირჟის ლისტინგის წესების ცვლილებამ, ამ წესების განსხვავებულმა ინტერპრეტაციამ ბირჟის მხრიდან, მარეგულირებელი ორგანოების მიერ დაწესებულმა მოთხოვნებმა, ან კომპანიის კონტროლის მიღმა არსებულმა სხვა ფაქტორებმა.

მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად, საქართველოს საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებული თავისუფლად მიმოქცევადი ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებული პროცენტული შემოსავალი და კაპიტალის ნამატი გათავისუფლებულია საშემოსავლო და მოგების გადასახადისგან რეზიდენტი ფიზიკური პირებისთვის, ასევე არარეზიდენტი ფიზიკური და იურიდიული პირებისთვის. შესაბამისად, თუ ობლიგაციები არ დაიშვება ბირჟაზე, ან მოხდება მათი დელისტინგი, აღნიშნული საგადასახადო შეღავათი არ გავრცელდება ინვესტორებზე, რაც გამოიწვევს მათთვის ფაქტობრივი წმინდა უკუგების შემცირებას მოსალოდნელთან შედარებით.

3.18. დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხების სუბორდინაცია შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს ობლიგაციონერების ინტერესების სრულად დასაცავად;

კომპანიას დამფუძნებლებისგან მიღებული აქვს დაფინანსება, თუმცა „ობლიგაციების გამოშვების პირობების და სუბორდინაციის ხელშეკრულების პირობების თანახმად, კომპანია ვალდებული იქნება უპირველეს ყოვლისა შეასრულოს ობლიგაციონერების მიმართ წარმოშობილი ვალდებულებები და მათი ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში ექნება უფლება შეასრულოს სუბორდინირებული სესხებიდან წარმოშობილი ვალდებულებები. თუმცა, სუბორდინაციის პირობები შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს ობლიგაციონერების ინტერესების სრულად დასაცავად. კერძოდ, კომპანიის მიერ მოხდება/გაგრძელდება სუბორდინირებულ კრედიტორებზე ყოველთვიურად თანხის გაცემა არაუმეტეს 800,000 ლარის ოდენობით და იმ დათქმით რომ კომპანია ყოველი „ანგარიშგების თარიღზე“ შეინარჩუნებს DSCR-ს (სესხის მომსახურების კოეფიციენტს საწყისი ფულით) არანაკლებ 1.05 მაჩვენებელზე.

ასევე აღსანიშნავია, რომ იმ შემთხვევაში, თუ დაირღვევა სუბორდინაციის ხელშეკრულების პირობები, ობლიგაციონერებს წარმოეშობათ უფლება სუბორდინირებულ კრედიტორს მოსთხოვონ ნებისმიერი სარგებლის „კომპანიისთვის“ დაბრუნება, რაც სუბორდინირებულმა კრედიტორმა შესაბამისი სახელშეკრულებო შეზღუდვების დარღვევით მიიღო. თუმცა აღნიშნულ შემთხვევაშიც, ინვესტორებმა შესაძლოა ვერ დაიბრუნონ დარღვევით გადახდილი თანხები ან მათი დაბრუნება მოითხოვდეს დამატებითი სამართლებრივი პროცედურებისა და ხარჯების გაწევას.

დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხების სუბორდინაციასთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ ქვეთავი 5.1 „სუბორდინაცია“.

შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება

ემიტენტი პროსპექტის ფარგლებში გეგმავს ჯამურად 57,000,000 (ორმოცდაჩვიდმეტი მილიონი) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას აშშ დოლარსა ან ევროში ორი ან რამდენიმე ემისიით რომელთაგან მიღებული წმინდა შემოსავალიც გამოყენებული იქნება იმ დროისთვის მიმოქცევაში არსებული ობლიგაციების ან აღნიშნული ობლიგაციების დასარეფინანსირებლად გამოყენებული ე.წ. „ბრიჯ სესხების“ რეფინანსირებებისთვის (დაახლოებით 39 მლნ აშშ დოლარის ექვივალენტი, მათ შორის, ISIN: GE2700605035, GE2700604806 და GE2700604814 და პოტენციურად წინამდებარე პროსპექტის ფარგლებში გამოშვებული ობლიგაციების რეფინანსირებისთვის), ხოლო დანარჩენი (დაახლოებით 18 მლნ აშშ დოლარის ექვივალენტი) კომპანიის სამომავლო, სტანდარტულ ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული პროექტების დაფინანსებისთვის. მათ შორის, აღნიშნული სახსრები შესაძლოა გამოყენებული იყოს ემისიის პროსპექტის „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“ ქვეთავში აღწერილი პროექტების დასაფინანსებლად. იმ შემთხვევაში, თუ სახსრების თავდაპირველად განსაზღვრული მიზნობრიობით გამოყენება გახდება შეუძლებელი ან არამიზანშეწონილი, ემიტენტი იტოვებს უფლებას, მოზიდული სახსრები მიმართოს სხვა სტრატეგიული საინვესტიციო პროექტების დასაფინანსებლად.

აღსანიშნავია, რომ პროსპექტის ფარგლებში გამოშვებული ობლიგაციების, ამავე პროსპექტის ფარგლებში გამოშვებული ობლიგაციებით რეფინანსირების შემთხვევაში, კომპანიას შესაძლოა მოუწიოს, გარკვეული პერიოდის მანძილზე (დაახლოებით 2 კვირა) მოემსახუროს როგორც თავდაპირველ, ასევე ბოლო ემისიასაც.

იმ შემთხვევაში, თუ ობლიგაციების ემისიის შედეგად მოზიდული სახსრები არ იქნება საკმარისი აღნიშნული მიზნობრიობებისათვის, კომპანია მიმართავს დამატებით დაფინანსების წყაროებს კომპანიის მოგების, კაპიტალში შენატანის ან კომერციული ბანკის სესხის სახით.

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

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

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

ძირითადი საქმიანობა

კომპანიის მიმოხილვა და ისტორია

„ემიტენტი“ არის **შპს „მპ დეველოპმენტი“.** მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკე საბურთალოს რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი 74ბ. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

კომპანია 2012 წელს დაფუძნდა და მისი საქმიანობის ადგილია საქართველო. პროსპექტის შედგენის მდგომაროებით კომპანიის 50%-50%-ებს ფლობენ შპს „ველაჯიო“ (საქართველო) და შპს „ჯი სთარ“ (ბულგარეთი). კომპანიას 2025 წლის 31 დეკემბერის მდგომაროებით დასაქმებული ჰყავს 128 თანამშრომელი. კომპანიის მთავარი მომხმარებლები მცირე, საშუალო და მსხვილი ზომის საცალო ვაჭრობის წარმომადგენლები არიან. კომპანიის პროდუქცია მიზნად ისახავს სხვადასხვა მომხმარებელთა საჭიროებების დაკმაყოფილებას.

კომპანია მომხმარებლებს საქართველოს დედაქალაქისა და სხვა დიდი ქალაქების მასშტაბით სთავაზობს კომერციული ფართებს გასაქირავებლად, რომლებიც განთავსებულია 9 ქალაქში: თბილისი, რუსთავი, გორი, ბათუმი, ფოთი, ზესტაფონი, მარნეული[2],ქუთაისი და თელავი. აღნიშნულ ქალაქებში კომპანია ფლობს 18 კომერციულ უძრავ ქონებას, საიდანაც განთავსებულია სავაჭრო ცენტრები, ავტო გაზ გასამართსადგურები და რესტორნები.

გარდა ამისა, კომპანია თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორიაზე ავითარებს კომერციულ უძრავ ქონებას (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო მიზნები და სტრატეგია“).

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა უძრავი ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემა. კომპანიის ყველა მოლსა და სავაჭრო ცენტრს აქვს მაღაზიები, სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების რესტორნები, ტანსაცმლისა და სხვა საცალო ვაჭრობის ობიექტები.

კომპანიის მფლობელობაში არსებული საინვესტიციო ქონების ჩამონათვალი ქალაქების, რაოდენობის და ტიპის მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ლოკაცია	რაოდენობა	ტიპი
თბილისი	9	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები, ავტო გაზ გასამართი
ბათუმი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ქუთაისი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
გორი	2	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები, ავტო გაზ გასამართი
თელავი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ფოთი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
რუსთავი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
მარნეული	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები
ზესტაფონი	1	სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები, ავტო გაზ გასამართი

[2] პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, მარნეულში არსებული სავაჭრო ცენტრის გასხვისებასთან დაკავშირებით მიმდინარეობს მოლაპარაკებები. მოხდება თუ არა მარნეული მოლის გასხვისება, პროსპექტის მომზადების თარიღში არ არის ცნობილი.

კომპანიის მფლობელობაში არსებული სავაჭრო ცენტრების ჩამონათვალი, ლოკაციებისა და გასაქირავებელი ფართობის მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ქონების სახელწოდება	მისამართი	მთლიანი გასაქირავებელი ფართობი (GLA, კვ.მ)	ოპერირების დაწყების თარიღი
რუსთავი მოლი	შარტავას გამზირისა და ლომოურის ქუჩის კვეთა	14,708	2021 წელი
გორი მოლი	ცხინვალის გზატკეცილი N14	11,798	2023 წელი
ბათუმი ბლექ სი მოლი	ქ.ბათუმი, ტბელ აბუსერიძის ქ. N20	5,788	2019 წელი
ფოთი მოლი	ფოთი, მშვიდობის ქუჩა N2	2,670	2021 წელი
ტინისხიდის ობიექტი	სოფელი ტინისხიდი	1,918	2012 წელი
თერჯოლა სავაჭრო ცენტრი	ზესტაფონი, სოფ. არგვეთა	2,869	2018 წელი
მარნეულის სავაჭრო ცენტრი	მარნეული, 26 მაისის ქუჩა	1,527	2012 წელი
ქუთაისის ობიექტი	ქუთაისი, რუსთაველის გამ. N5	1,483	2014 წელი
საბურთალოს სავაჭრო ცენტრი	თბილისი, სულხან ცინცაძის ქუჩა N 37	3,334	2012 წელი
ვაზისუბნის სავაჭრო ცენტრი	თბილისი, ვაზისუბნის მე-2 მკ/რ.	1,772	2012 წელი
გლდანის სავაჭრო ცენტრი	თბილისი, გლდანი, ი.ვეკუას N42	5,101	2012 წელი
წყნეთის სავაჭრო ცენტრი	რუსთაველის ქ. (68/011)	1,445	2012 წელი
მე-13 კმ ობიექტი	თბილისი, აღმაშენებლის ხეივანი, მე -13 კმ	2,426	2015 წელი
ვენდი მე-13 კმ	თბილისი, აღმაშენებლის ხეივანი, მე -13 კმ	1,710	2025 წელი
ვენდი დოლიძე	თბილისი, დოლიძისა და ბალანჩივაძის ქუჩებს შორის სკვერი	1,088	2025 წელი
ვენდი გორაძირი	ზვიად გამსახურდიას სანაპირო, N78	1,148	2025 წელი
ვენდი კოსმონავტები	თბილისი, კოსმონავტების სანაპირო, N49ა	1,519	2025 წელი
თელავი მოლი	თელავი, ალაზნის გამზირი N 115	10,024	2025 წელი

კომპანიის სავაჭრო ცენტრების დატვირთულობა შესაბამისი პერიოდებისთვის:

ქონების სახელწოდება	31 მარტი 2026	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024
რუსთავი მოლი	100%	99%	100%
გორი მოლი	100%	100%	95%
ბათუმი ბლექ სი მოლი	100%	100%	100%
ფოთი მოლი	100%	99%	99%
ტინისხიდის ობიექტი	100%	100%	100%
თერჯოლა სავაჭრო ცენტრი	100%	100%	100%
მარნეულის სავაჭრო ცენტრი	100%	100%	100%
ქუთაისის ობიექტი	100%	100%	100%
საბურთალოს სავაჭრო ცენტრი	100%	100%	100%
ვაზისუბნის სავაჭრო ცენტრი	100%	100%	100%
გლდანის სავაჭრო ცენტრი	100%	100%	100%
წყნეთის სავაჭრო ცენტრი	100%	100%	100%
მე-13 კმ ობიექტი	100%	100%	100%
ვენდი მე-13 კმ	100%	100%	
ვენდი დოლიძე	100%	100%	
ვენდი გორაძირი	100%	100%	
ვენდი კოსმონავტები	100%	100%	
თელავი მოლი	66%	54%	

აღსანიშნავია, რომ 2026 წლის მარტის მდგომარეობით, კომპანიის კომერციული ქონებები სრულად დატვირთულია, გარდა თელავი მოლისა, რომელიც 2025 წლის დეკემბერში გაიხსნა და ნორმალიზების პროცესშია.

კომპანიის მიერ მიღებული შემოსავლის ჩაშლა კატეგორიის მიხედვით 2025 და 2024 წლების მდგომარეობით შემდეგნაირია:

შემოსავალი, ‘000 ლარი	2025	წილი, %	2024	წილი, %
რესტორანი & კაფე	7,080	22%	3,059	12%
სუპერმარკეტი	5,766	18%	5,653	21%
მოდის ინდუსტრია	5,880	18%	4,953	19%
საყოფაცხოვრებო ნივთები	2,774	9%	2,318	9%
ტურნიკეტები და საშხაპე	2,336	7%	1,886	7%
აფთიაქი/თავის მოვლა	2,093	6%	2,067	8%
აგს/საწვავი	1,605	5%	1,324	5%
გასართობი ცენტრი	1,532	5%	1,634	6%
სამომხმარებლო ელექტრონიკა	1,448	4%	1,528	6%
ბანკები	675	2%	575	2%
სხვა	1,067	3%	1,265	5%
სულ შემოსავალი	**32,507**	**100%**	**26,502**	**100%**

კომპანიის შემოსავლის 88% 2025 წელს მოდის კომერციული ფართების გაქირავებით მიღებულ შემოსავალზე, ხოლო დანარჩენი 12% წარმოადგენს შემოსავალს სხვა მომსახურებებიდან. სხვა შემოსავალაი ძირითადად მოიცავს, გასართობი ცენტრებიდან, პარკინგიდან და ტურნიკეტებიდან მიღებულ შემოსავალს. 2024 წელს აღნიშნული მაჩვენებლები შეადგენდა 87% და 13% შესაბამისად. კომპანიის შემოსავლის 43.5% (2024: 40%) 2025 წლის მდგომარეობით ლარშია, ხოლო დანარჩენი - აშშ დოლარში.

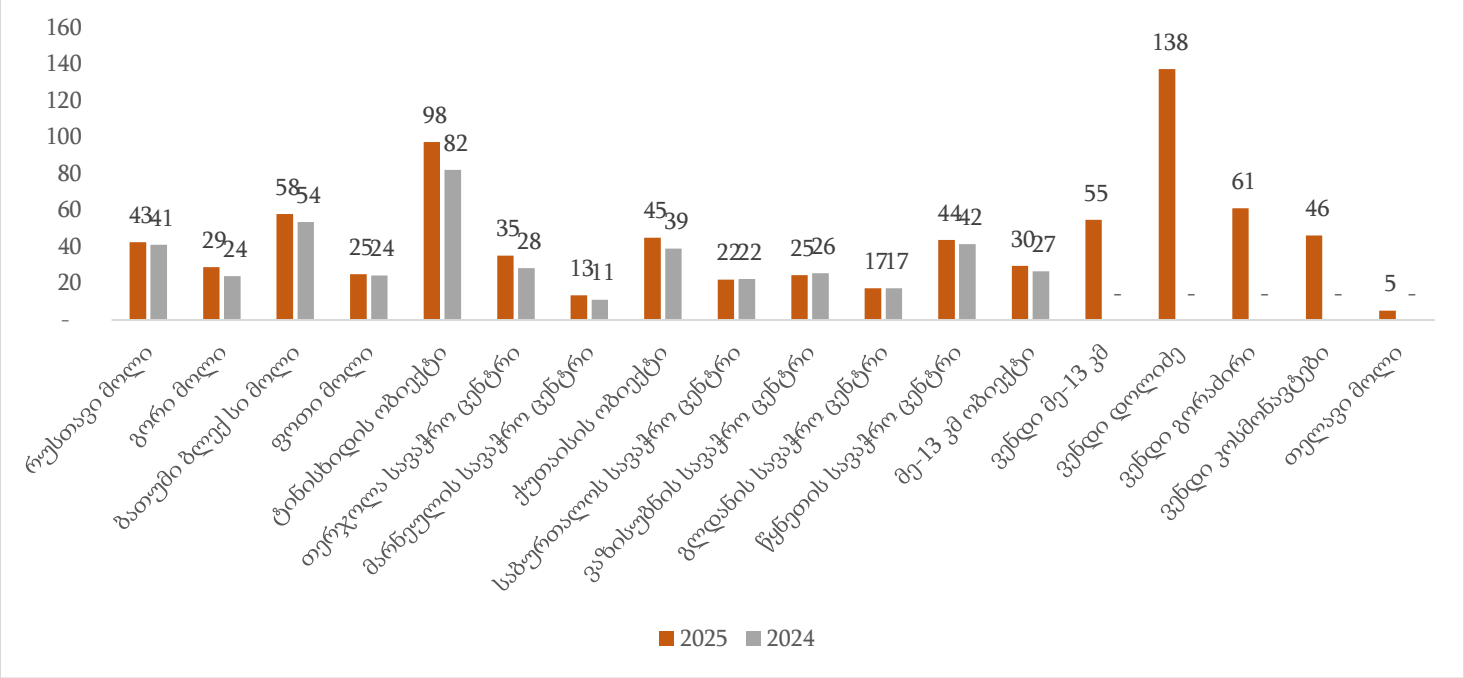
კომპანიის საიჯარო შემოსავლების ჩაშლა ლოკაციების მიხედვით კი ასეთია:

საიჯარო შემოსავალი, ‘000 ლარი	2025	წილი, %	2024	წილი, %
თბილისი	7,557	26%	4,004	17%
რუსთავი	7,520	26%	7,278	32%
ბათუმი	4,043	14%	3,735	16%
გორი	6,355	22%	5,305	23%
ზესტაფონი	1,216	4%	978	4%
ქუთაისი	804	3%	696	3%
ფოთი	803	3%	783	3%
მარნეული	247	1%	204	1%
თელავი	68	0%	0	0%
სულ შემოსავალი, ლარი	**28,614**	**100%**	**22,983**	**100%**

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

გრაფიკი 1: კომპანიის საშუალო საიჯარო შემოსავალი კვ.მ-ზე[3] (ლარი):

[3] აღნიშნული მაჩვენებლები წარმოადგენს საშუალო თვიურ საიჯარო შემოსავალს. ვენდი მე-13 კმ, ვენდი დოლიძე, ვენდი გორაბირი, ვენდი კოსმონავტების შემთხვევაში წარმოდგენილია 9 თვის საშუალო შემოსავალი, ვინაიდან აღნიშნულმა ობიექტებმა შემოსავლის გენერირება აპრილში დაიწყეს. ხოლო, თელავი მოლის შემთხვევაში წარმოდგენილია 2 თვის საშუალო. თუმცა, ვინაიდან ეს უკანასკნელი ნორმალიზების პროცესშია, აღნიშნული მაჩვენებელი შესაძლოა არ იყოს ინფორმატიული.



2025 წლის 12 თვისთვის, კომპანიის საშუალო შეწონილი თვიური ქირა[4] ერთ კვ.მ-ზე შეადგინა 37 ლარი (2024: 34 ლარი).

კომპანიას 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჰყავს 242 უნიკალური მოიჯარე (2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 210),

შემოსავლების კონცენტრაცია ტოპ 3, ტოპ 5 და ტოპ 10 მომხმარებლებზე წლების მიხედვით წარმოდგენილია ცხრილში:

%	2025	2024
ტოპ 3	31.0%	26.0%
ტოპ 5	38.0%	33.0%
ტოპ 10	49.6%	44.6%

შემოსავლების კონცენტრაცია დაკავშირებულ მხარეებზე წლების მიხედვით წარმოდგენილია ცხრილში:

%	2025	2024
დაკავშირებული მხარე	27.3%	17.3%

2025 წელს კონცენტრაციის ზრდა დიდწილად გამოწვეულია 4 ობიექტის შეძენით, სადაც განთავსებულია „Wendy's" ქსელის რესტორნები, რომელიც დაკავშირებულ კომპანიებს შპს „ვ-ჯეო რესტორნებს" და შპს „ვიენდის" ეკუთვნის. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნულ ობიექტებზე, „კომპანიას" გრძელვადიანი (10 წლამდე) საიჯარო ხელშეკრულებები აქვს.

მოიჯარეების კონტრაქტების საშუალო ვადიანობა 3-5 წელია, თუმცა რამდენიმე მსხვილ კლიენტთან გრძელვადიანი, 10-15 წლიანი კონტრაქტებიც აქვს გაფორმებული.

კომპანია მოიჯარეებისგან რამოდენიმე სახის შემოსავალს იღებს: საიჯარო შემოსავალს, პარკინგის შემოსავალს და სხვა. შემოსავლების უდიდესი წილი ბოლო ორი წლის განმავლობაში მოდის საიჯარო შემოსავლიდან: 2025 წლისთვის 88%,

[4] აღნიშნული მაჩვენებელი არ მოიცავს ვენდი მე-13 კმ, ვენდი დოლიძე, ვენდი გორაბირი, ვენდი კოსმონავტებისა და თელავი მოლის შემოსავლებს. ვინაიდან აღნიშნული ობიექტები სრული წლის განმავლობაში არ ოპერირებდნენ.

2024 წლისთვის 87%. სხვა შემოსავალი კი შეადგენს 12%-ს, და 13%-ს 2025 და 2024 წლებისთვის. სხვა შემოსავლები დიდწილად მოიცავს სერვისის, პარკინგისა და „ბატუტ ცენტრის“ შემოსავლებს.

გარკვეული კლიენტებისგან კომპანია იჯარის ფიქსირებული თანხის მაგივრად იღებს კლიენტისთვის გაქირავებულ ფართში დაგენერირებული შემოსავლის პროცენტს, ეს თანხა მოიჯარეების მიხედვით განსხვავდება და 2025 წლის მდგომარეობით საშუალოდ შემოსავლის 49%-ს წარმოადგენს (2024: 43%).

სპეციალიზებული პროგრამული უზრუნველყოფა

კომპანია არ იყენებს სპეციალიზებულ პროგრამულ უზრუნველყოფებს.

საინვესტიციო აქტივების მართვის პოლიტიკა

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

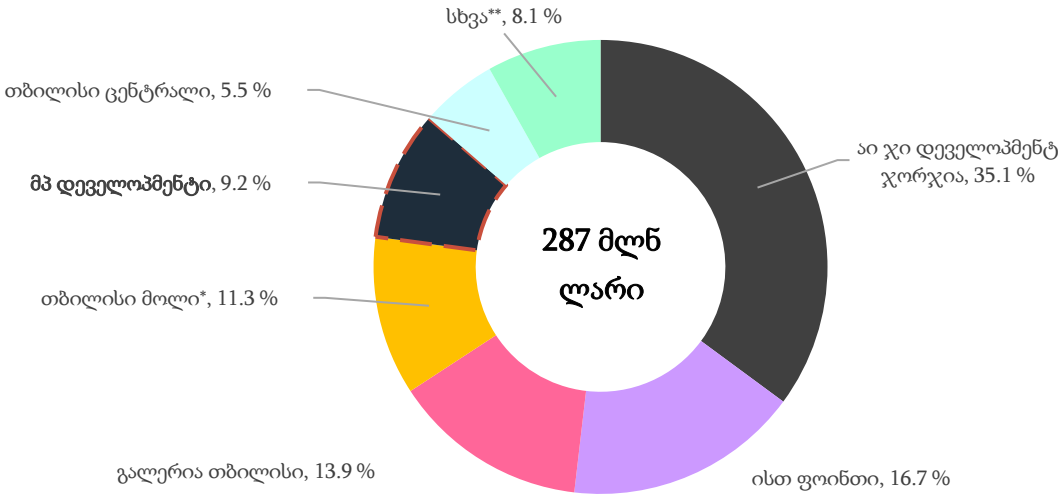
კომპანიის საიჯარო აქტივების მართვის პოლიტიკა შემდეგნაირია:

- პერიოდულად მიმდინარეობს საიჯარო ფართების მონიტორინგი, მოწმდება ელექტრო და სხვა გაყვანილობები
- პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, კომპანიის უძრავი ქონება დაზღვეულია ავარიებისა და სტიქიური უბედურებებისგან სს „სადაზღვევო კომპანია ალდაგის“ მიერ, ჯამური სადაზღვევო თანხა შეადგენს 68,902,342 ლარს (კომპანიის ქონებების, მათ შორის საინვესტიციო და უძრავი ქონებების ჯამური საბალანსო ღირებულების დაახლოებით 37%, 2025 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით) და აქტივების დაზღვევის ხელშეკრულება ძალაშია 2027 წლის იანვრამდე.

კონკურენტული პოზიცია

2024 წლის შემოსავლების მიხედვით, „ემიტენტის“ წილი სავაჭრო მოლების ბაზარზე დაახლოებით 9%-ია. ბაზრის ძირითადი მოთამაშეების შემოსავალი კონცენტრირებულია თბილისში. აღსანიშნავია, რომ კონკურენტ კომპანიებთან შედარებით, „ემიტენტის“ შემოსავლები გეოგრაფიულად უფრო დივერსიფიცირებულია და თბილისის გარდა მოიცავს მნიშვნელოვან ობიექტებს რუსთავში, ბათუმში, გორსა და საქართველოს სხვა ქალაქებში. ეს განპირობებულია „ემიტენტის“ სტრატეგიით, წარმოდგენილი იყოს ქვეყნის ყველა მასშტაბურ რეგიონში.

სავაჭრო მოლების ბაზრის წილი 2024 წლის შემოსავლების მიხედვით



წყარო: Reportal.ge

*შენიშვნა: *ამონაგები წარმოდგენილია კომბინირებულ საფუძველზე და მოიცავს შპს „რაკიინ დეველოპმენტის“ და შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგის“ ამონაგებების ჯამს, ვინაიდან 2024 წლის 1 ივნისს ჯგუფის ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა და მასთან დაკავშირებული წმინდა აქტივები გადაეცა შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგს“ საერთო კონტროლის ფარგლებში განხორციელებული რესტრუქტურიზაციის შედეგად. აღნიშნული მაჩვენებელი წარმოდგენილია შესადარისობის მიზნით და არ წარმოადგენს აუდიტირებულ პრო-ფორმა კომბინირებულ ფინანსურ ინფორმაციას.*

***„სხვა“ კატეგორიაში მოიაზრება: „ქარვასლა“, „გლდანი პლაზა“, „ისანი მოლი“, „სავაჭრო ცენტრი კიდობანი“ „ბათუმი მოლი“ და „ზუგდიდი მოლი“.*

მოცემულ სექციაში ასევე ნაჩვენებია „ემიტენტის“ ძირითადი ფინანსური ინფორმაციის შედარება ბაზრის სხვა მოთამაშეებთან მიმართებაში. კერძოდ, ქვემოთ მოყვანილია სამი კონკურენტი კომპანია, რომელთა ძირითადი საქმიანობაც „ემიტენტის“ მსგავსად საქართველოში კომერციული უძრავი ქონების დეველოპმენტი, მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემაა.

- შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ (ს/ნ: 404851503) - ჯგუფის მთავარი საქმიანობა ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემაა სამ სავაჭრო ცენტრში: „სითი მოლ ქავთარაძე“, „სითი მოლ ვაჟა“ , „სითი მოლ გლდანი“ და ბიზნეს ცენტრი „სითი თაუერ“. ყველა მოლს ერთდროულად 300-ზე მეტი მაღაზია აქვს, მათ შორის სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების რესტორნები, ტანსაცმლისა და სხვა მაღაზიები. კომპანია ბაზარზე ოპერირებს 2010 წლიდან.
- შპს „CBD Development” (ს/ნ: 404382921) - კომპანია ფლობს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრს თბილისის ცენტრის მახლობლად („ისთ ფოინთი“) სხვადასხვა მოიჯარეზე გაქირავებული კომერციული ფართებითა და კომერციული უძრავი ქონებით, რომელიც განთავსებულია თბილისში, დიღომი-გლდანის დამაკავშირებელი მაგისტრალის კვეთაზე, რომელიც ამჟამად იჯარით არის გაცემული „თვითმომსახურების“ ტიპის მაღაზიის ოპერატორის - შპს „ტერმინალ ვესტ თრეიდინგის“ მიმართ. კომპანია დაარსდა 2010 წელს.
- შპს „გალერია თბილისი“ (ს/ნ: 204558497) - ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა ქონების მართვა და კომერციული სივრცეების იჯარით გაცემა. კომპანია ფლობს და მართავს თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო მოლს „გალერია თბილისს“, რომელიც თბილისში მდებარეობს. კომპანიამ ბაზარზე ოპერირება 2008 წლიდან დაიწყო.
- ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია „ემიტენტისა“ და მისი კონკურენტების 2024 ფინანსური წლის შედეგები, ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს-ის) შესაბამისად.

კონკურენტული პოზიცია

ძირითადი მაჩვენებლები	მპ დეველოპმენტი	აი ჯი დეველოპმენტი	თბილისი ისთ ფოინთი	გალერია თბილისი
ანგარიშგების ტიპი	კონს.	ინდ.	ინდ.	კონს.
ათასი ლარი	2024	2024	2024	2024
ჯამური გასაქირავებელი ფართი კვ.მ. (GLA)	56,839	81,433	72,000	25,000
მოგება-ზარალი				
შემოსავალი	26,502	100,929	47,979	40,144
EBITDA	**20,549**	**76,218**	**38,344**	**29,816**
EBITDA მარჟა	*77.5 %*	*75.5 %*	*79.9 %*	*74.3 %*
საოპერაციო მოგება	**23,569**	**70,846**	**34,750**	**19,524**
საოპერაციო მოგების მარჟა	*88.9 %*	*70.2 %*	*72.4 %*	*48.6 %*
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება				
მიმდინარე აქტივები	10,681	27,866	14,296	13,251
გრძელვადიანი აქტივები	120,225	402,731	195,494	165,708
მიმდინარე ვალდებულებები	7,990	73,346	22,310	4,787
გრძელვადიანი ვალდებულებები	110,687	153,746	114,853	156,196
სულ კაპიტალი	12,229	203,505	72,627	17,976
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება				
CFO	9,723	57,813	18,553	26,583
CFI	(16,570)	(105,336)	(36,628)	948
CFF	13,542	43,535	22,240	(26,831)
კოეფიციენტები				
წმინდა ვალი/EBITDA	2.2x	2.7x	3.3x	5.0x
მიმდინარე კოეფიციენტი	1.3x	0.4x	0.6x	2.8x
ICR	2.6x	4.8x	6.6x	1.4x

შენიშვნა: გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ზემოთ წარმოდგენილი ძირითადი მაჩვენებლების გამოსათვლელად გამოყენებული მეთოდოლოგია და განმარტებები შეესაბამება მიდგომებს, რომლებიც ასევე გამოყენებულია წინამდებარე პროსპექტის ქვეთავში სახელწოდებით „შერჩეული ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები“, „პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვის“ თავში.

მარკეტინგული პროგრამა

კომპანია მომხმარებლებთან და სტეიკჰოლდერებთან ურთიერთობისთვის იყენებს მრავალფეროვან მარკეტინგულ საშუალებებსა და აქტივობებს. მათ შორის შედის ტრადიციული მედია არხები, როგორიცაა ტელევიზია, ბუკლეტები და ბროშურები, ასევე, თანამედროვე ციფრული მედია, როგორიცაა ციფრული მარკეტინგი, სოციალური ქსელები და SMS მარკეტინგი. დამატებით, კომპანია განსაკუთრებულ ყურადღებას აქცევს სადღესასწაულო დღეების აღნიშვნას და მოლებს აფორმებს შესაბამისი სადღესასწაულო დეკორაციებით. ასევე, აწყობს სხვადასხვა გასართობ ღონისძიებას და აქტივობას, რაც მიზნად ისახავს მომხმარებლების გამოცდილების გაუმჯობესებასა და კმაყოფილების გაზრდას.

ემიტენტის შვილობილი კომპანიები

შპს „მპ დეველოპმენტი“ ფლობს ერთადერთ შვილობილ კომპანიას შპს „ბატუტ ცენტრს“ (ს/ნ 405271566). შპს „ბატუტ ცენტრი“ გასართობი ცენტრია, რომელიც ოპერირებს 3 ობიექტზე.

კომპანია	ქვეყანა	ძირითადი საქმიანობა	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024
შპს „ბატუტ ცენტრი“	საქართველო	გასართობი ცენტრი	100%	100%

სეზონურობა

კომპანიის საიჯარო შემოსავლები, რომლებიც ბრუნვაზეა მიბმული, არ ხასიათდება მკვეთრი სეზონურობით. მიუხედვად ამისა, გარკვეული სეზონური ეფექტი მაინც შეინიშნება ზაფხულის პერიოდში, განსაკუთრებით ტურისტულ ლოკაციებში, სადაც გაზრდილი მომხმარებლის აქტივობა და ტურისტული სეზონი დადებით გავლენას ახდენს საიჯარო შემოსავლებზე. წლის ბოლოს, განსაკუთრებით დეკემბერში ასევე ფიქსირდება შემოსავლების ზრდა, რაც უკავშირდება საახალწლო სავაჭრო სეზონს და გაზრდილ საცალო აქტივობას.

ძირითადი ბაზრები

უძრავი ქონების სექტორის მაკროეკონომიკური მიმოხილვა

უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობები, რომელიც მოიცავს უძრავი ქონების გაქირავებას, იჯარასა და მართვას, საქართველოს ეკონომიკის ერთ-ერთი უმსხვილესი სექტორია. 2026 წლის 1 აპრილის მდგომარეობით, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობების სექტორში 8,638 აქტიური ბიზნეს სუბიექტია რეგისტრირებული, რაც საერთო რაოდენობის 2.8%-ს შეადგენს, 2025 წლის მეოთხე კვარტლის მდგომარეობით კი სექტორში დაქირავებით დასაქმებულთა დაახლოებით 2.6% იყო დასაქმებული. ამ ფონზე, ეკონომიკურ აქტივობაში დარგის როლი გაცილებით მაღალია. 2019-2025 წლებში სექტორის წილი მთლიან შიდა პროდუქტში საშუალოდ 10.3%-ს შეადგენდა.

დამატებული ღირებულება	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
სექტორული მშპ, მლნ ლარი	4,878	4,943	5,189	6,159	7,437	7,911	8,556
წლიური ზრდა	11.2%	1.3%	5.0%	18.7%	20.7%	6.4%	8.1%
წილი ჯამურ მშპ-ში	11.2%	11.4%	9.8%	9.7%	10.6%	9.8%	9.3%
მშპ, მლნ ლარი (საბაზისო ფასებში)	43,482	43,453	52,826	63,397	70,329	80,979	91,757
მშპ, მლნ ლარი (საბაზრო ფასებში)	49,726	49,789	60,724	72,860	80,883	93,022	104,598

ზრდით გამოირჩევა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საქმიანობების მიერ შექმნილი დამატებული ღირებულების მაჩვენებელი, რომელშიც, ეკონომიკის 6.3%-იანი შემცირების ფონზე, მცირე, თუმცა მაინც ზრდა დაფიქსირდა პანდემიურ 2020 წელსაც. შემოსავლების ზრდის კუთხით განსაკუთრებით აქტიური აღმოჩნდა 2022-2023 წლები, რაც პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების მოხსნის, ძლიერი ეკონომიკური ზრდის, ტურიზმის აღდგენისა და აქტიური მიგრაციული ნაკადების გამო გაზრდილმა მოთხოვნამ განაპირობა. კერძოდ, 2022-2023 წლებში სექტორის მიერ შექმნილი დამატებული ღირებულების ზრდამ 18.7% და 20.7% შეადგინა, შესაბამისად, 2024-2025 წლებში კი 6.4% და 8.1%.

უძრავი ქონების სექტორი ერთ-ერთი მსხვილი მიმართულებაა პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების კუთხითაც. 2020-2025 წლებში საქართველოში განხორციელებული ინვესტიციების საშუალოდ 9.7% სწორედ ეკონომიკის ამ დარგზე მოდიოდა, 2026 წლის პირველ კვარტალში კი ამ მაჩვენებლმა 18.0% შეადგინა.

უცხოური ინვესტიციები	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	1Q 2026
ინვესტიციები უძრავი ქონების სექტორში, მლნ აშშ დოლარი	-64	54	43	373	126	182	186	49
ინევსტიციების წლიური ზრდა	-398.3%	-185.6%	-20.9%	764.9%	-66.2%	44.5%	2.1%	-73.7%
წილი ჯამურ ინვესტიციებში	-4.7%	9.1%	3.4%	16.8%	6.5%	11.6%	11.0%	18.0%
ჯამური უცხოური ინვესტიციები, მლნ აშშ დოლარი	1,368	596	1,265	2,224	1,928	1,569	1,689	271

კომერციული უძრავი ქონება: სავაჭრო ცენტრები

ბიზნეს-საქმიანობა საქართველოში ძირითადად კონცენტრირებულია თბილისში, ქვეყნის ადმინისტრაციულ ცენტრში და ქვეყნის დამატებული ღირებულების ნახევარი სწორედ დედაქალაქში იქმნება. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების, ოფისებისა და ბიზნეს ცენტრების უმრავლესობაც თბილისშია თავმოყრილი.

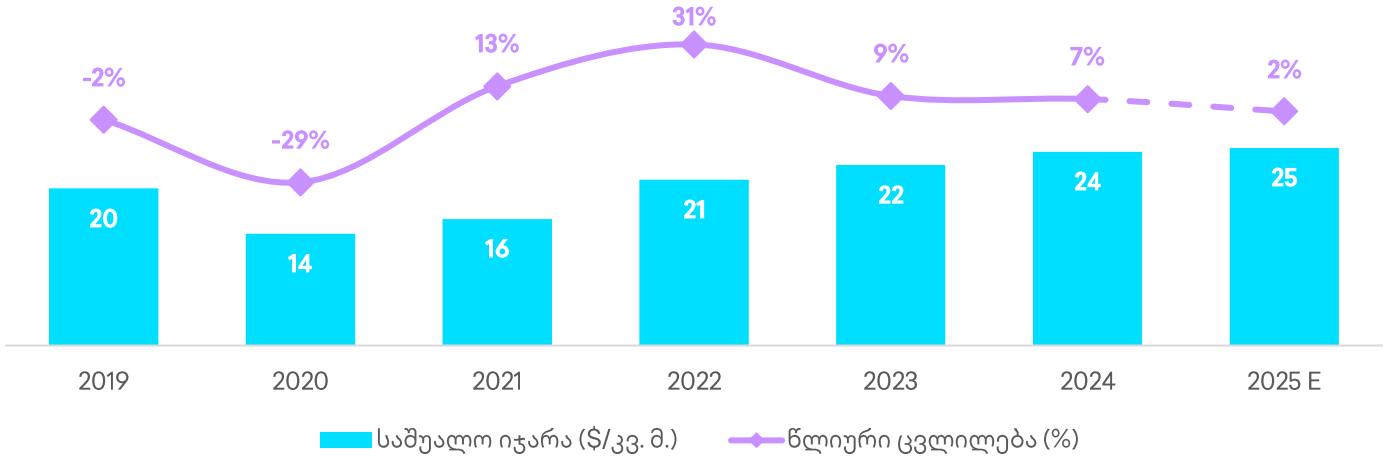
პანდემიამ უარყოფითად იმოქმედა ეკონომიკის თითქმის ყველა სექტორზე, მათ შორის კომერციულ უძრავ ქონებაზეც. ვირუსის შეკავების პოლიტიკამ და დაწესებულმა შეზღუდვებმა განსაკუთრებული გავლენა იქონია საცალო ვაჭრობის და სტუმარმასპინძლობის სექტორზე. ეკონომიკურმა კრიზისმა, კომპანიების დახურვამ, საყოველთაო კარანტინმა და მობილობის შეზღუდვებმა შეამცირეს დატვირთულობა სავაჭრო ცენტრებში. 2021 წელს თბილისში კომერციული უძრავი ქონების სექტორმა აღდგენა დაიწყო. სექტორის მაჩვენებლები მკვეთრად გაუმჯობესდა 2022 წელს, პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების მოხსნამ, საერთაშორისო საზღვრების გახსნამ და დაჩქარებულმა მიგრაციამ ხელი შეუწყო ეკონომიკურ ზრდას და განსაკუთრებით გააუმჯობესა ბიზნეს აქტივობა. პოზიტიური ტენდენციები 2023-2025 წლებშიც გაგრძელდა.

თბილისის სავაჭრო ცენტრები

ამჟამად თბილისში 10 მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრია. სავაჭრო ცენტრებში საიჯარო ხელშეკრულებების უმრავლესობა შეიცავს ბრუნვაზე დაფუძნებულ მოდელებს (მინიმალური ფიქსირებული იჯარით ან მის გარეშე). შესაბამისად სავაჭრო ცენტრებში ფაქტობრივი იჯარა (დოლარში) საგრძნობლად მგრძნობიარეა ლარის გაცვლითი კურსისა და მოიჯარეების შემოსავლების მიმართ. ამჟამინდელი მოიჯარეების ბრუნვაზე დაფუძნებული განაკვეთი, რომელიც მათ არსებული ბრუნვის მიხედვით ეკისრებათ მერყეობს 3%-სა და 10%- ს შორის.

2022 წლიდან გაზრდილმა ეკონომიკურმა აქტივობამ და მიგრაციული ნაკადების შემოდინებამ ხელი შეუწყო ეკონომიკურ ზრდას, რამაც პოზიტიური გავლენა მოახდინა კომერციული უძრავი ქონების სექტორზე, მათ შორის სავაჭრო ცენტრებზე. 2022-2023 წლების მაღალი ზრდების შემდეგ, თბილისის სავაჭრო ცენტრებში საშუალო იჯარის ზრდის ტემპი დასტაბილურდა. 2024 წელს თბილისის სავაჭრო ცენტრებში საშუალო იჯარამ კვ.მ-ზე $24.1 შეადგინა, რაც წინა წელთან შედარებით, 7.4%-ით მაღალი იყო. ეს დადებითი ტენდენცია 2025 წელსაც გაგრძელდა, კიდევ უფრო ნორმალიზებული ზრდის ტემპით და თიბისი კაპიტალის შეფასებით, საშუალო იჯარა $25-ის ფარგლებში მერყეობდა.

გრაფიკი 1. საშუალო ფაქტობრივი იჯარა, თბილისის სავაჭრო ცენტრები ($/კვ.მ, დღგ-ის და საკომისიოს გამოკლებით)

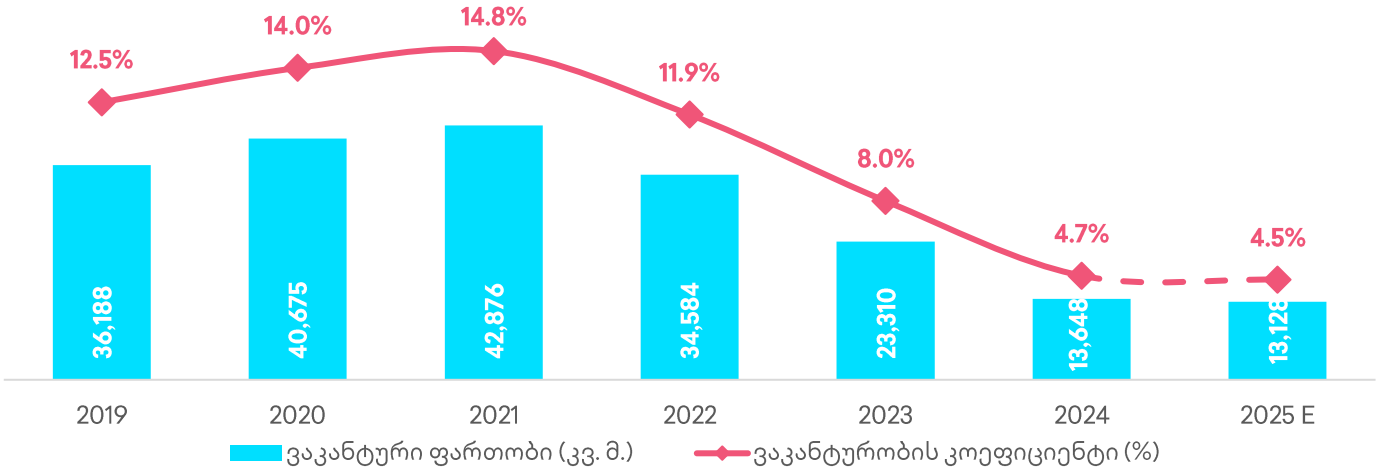


წყარო: თბილისის კომერციული უძრავი ქონების კვლევა 2025, თიბისი კაპიტალი

2020-2021 წლებში თბილისის სავაჭრო ცენტრებში მაღალი იყო ვაკანტურობის კოეფიციენტი, რაც პანდემიით გამოწვეულ შემცირებულ მოთხოვნას უკავშირდება. საერთაშორისო პრაქტიკის შესაბამისად, თბილისის სავაჭრო ცენტრებმა დაიწყეს საცალო ვაჭრობისთვის განკუთვნილი ფართების ოფისებად ან შერეული დანიშნულების ობიექტებად გადაკეთება. 2022 წელს, პანდემიის შემდეგ, როგორც ვაკანტურმა გასაქირავებელმა ფართობმა, ისე ვაკანტურობის კოეფიციენტმა დაიწყო აღდგენა. 2024 წელს ვაკანტურობის კოეფიციენტის საშუალო მაჩვენებელი 4.7%-მდე შემცირდა. აღსანიშნავია, რომ ვაკანტურობის კოეფიციენტი მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდა სავაჭრო ცენტრების

მიხედვით და ზოგიერთ მათგანში 35%-ს მიაღწია, ხოლო თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში, რომლებიც ცენტრალურ უბნებში მდებარეობენ, დატვირთულობა თითქმის 100%-ია, რადგან ასეთ ადგილებში მაღალია მომხმარებლის მობილობა და შესაბამისად, მოთხოვნა კომერციულ ფართებზე. თიბისი კაპიტალის შეფასებით, 2025 წელს ვაკანტურობის კოეფიციენტი საშუალო მაჩვენებელი 4.5%-ის ფარგლებში შენარჩუნდა.

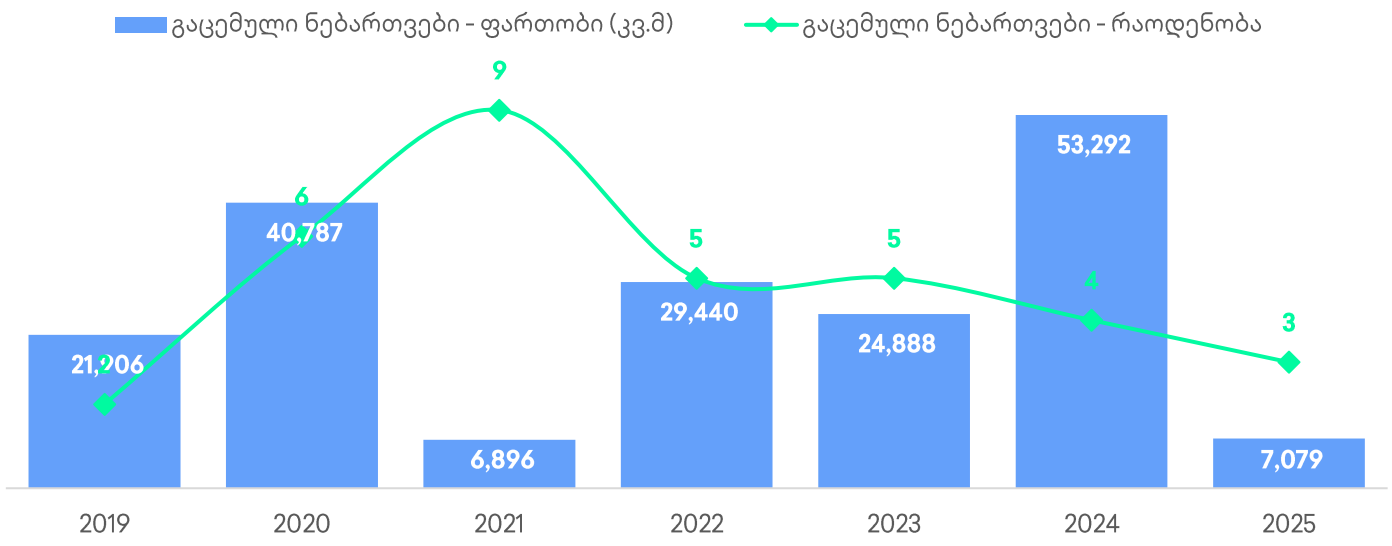
გრაფიკი 2. ვაკანტური ფართობი და ვაკანტურობის კოეფიციენტი, თბილისის სავაჭრო ცენტრები (კვ.მ, %)



წყარო: თბილისის კომერციული უძრავი ქონების კვლევა 2025, თიბისი კაპიტალი

გაზრდილი მოთხოვნის საპასუხოდ გაიზარდა სავაჭრო ცენტრების მშენებლობაზე გაცემული ნებართვების ფართობი. 2024 წელს სავაჭრო ცენტრების (ერთ და მრავალ მოიჯარიანი) სამშენებლო ნებართვა ოთხმა ობიექტმა მიიღო საერთო ფართობით 53,292 კვ.მ., რაც ორჯერ აღემატება 2023 წლის ანალოგიურ მაჩვენებელს. მაღალი ზრდის შემდეგ, 2025 წელს თბილისში სავაჭრო ცენტრის მშენებლობაზე გაცემული სამშენებლო ნებართვების ფართობი შემცირდა და 7,079 კვ.მ-ს გაუტოლდა. შესაბამისად, უახლოს წლებში ასევე მოსალოდნელია არსებული სავაჭრო ცენტრების გაფართოება და ახალი პატარა სავაჭრო ცენტრების გახსნა. თიბისი კაპიტალის შეფასებით, მომდევნო წლებში მოსალოდნელია იჯარის ნორმალიზებული ზრდა, წლიურად საშუალოდ 2%-ის ფარგლებში და სტაბილური ვაკანტურობის კოეფიციენტი.

გრაფიკი 3. გაცემული სამშენებლო ნებართვები, თბილისის სავაჭრო ცენტრები



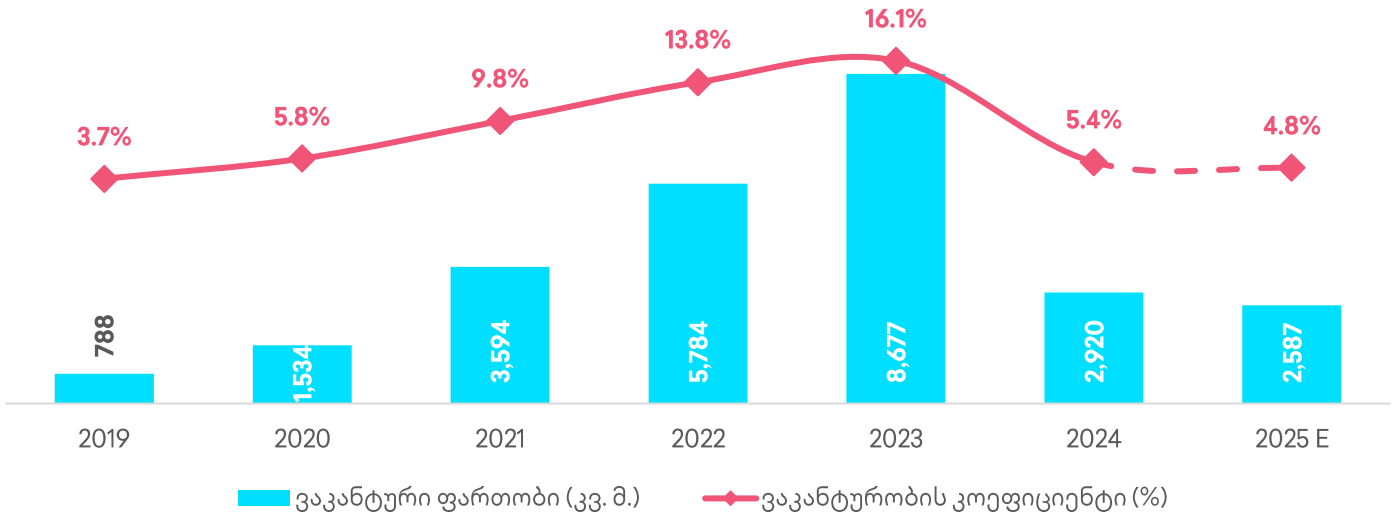
წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, თიბისი კაპიტალი

ბათუმის სავაჭრო ცენტრები

პანდემიასთან დაკავშირებული ეკონომიკური აქტივობის შემცირების გამო ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში ვაკანტურობის კოეფიციენტი 2020-2021 წლებში გაიზარდა. გასაქირავებელი ფართების მიწოდების ზრდის შედეგად 2022 წელს ვაკანტურობის კოეფიციენტი 13%-მდე გაიზარდა. აღსანიშნავია, რომ ვაკანტურობის კოეფიციენტი განსხვავდებოდა სავაჭრო ცენტრების მიხედვით და 2%-20%-მდე მერყეობდა. 2023 წლამდე ბათუმში ფუნქციონირებდა ოთხი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრი (ბათუმი მოლი, მეტრო სითი ფორუმი, ბლექ სი მოლი და დიეს მოლი). 2023 წლის ბოლოს ქალაქს კიდევ ერთი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრი „გრანდ მოლი“ შეემატა და შესაბამისად, ვაკანტურობის კოეფიციენტის საშუალო მაჩვენებელი ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში 16.1%-მდე გაიზარდა. 2024 წელს ვაკანტურობის საშუალო მაჩვენებელი ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში 5.4%-მდე შემცირდა და თიბისი კაპიტალის შეფასებით დადებითი ტენდენცია 2025 წელსაც გაგრძელდა.

მომდევნო წლებში ქალაქში გაიხსნება სულ მცირე ორი ახალი სავაჭრო ცენტრი (ორბი სიტი და მსოფლიო სავაჭრო ცენტრი), რაც თითქმის ორჯერ გაზრდის სავაჭრო ცენტრებში მიმდინარე მთლიან გასაქირავებელ ფართს.

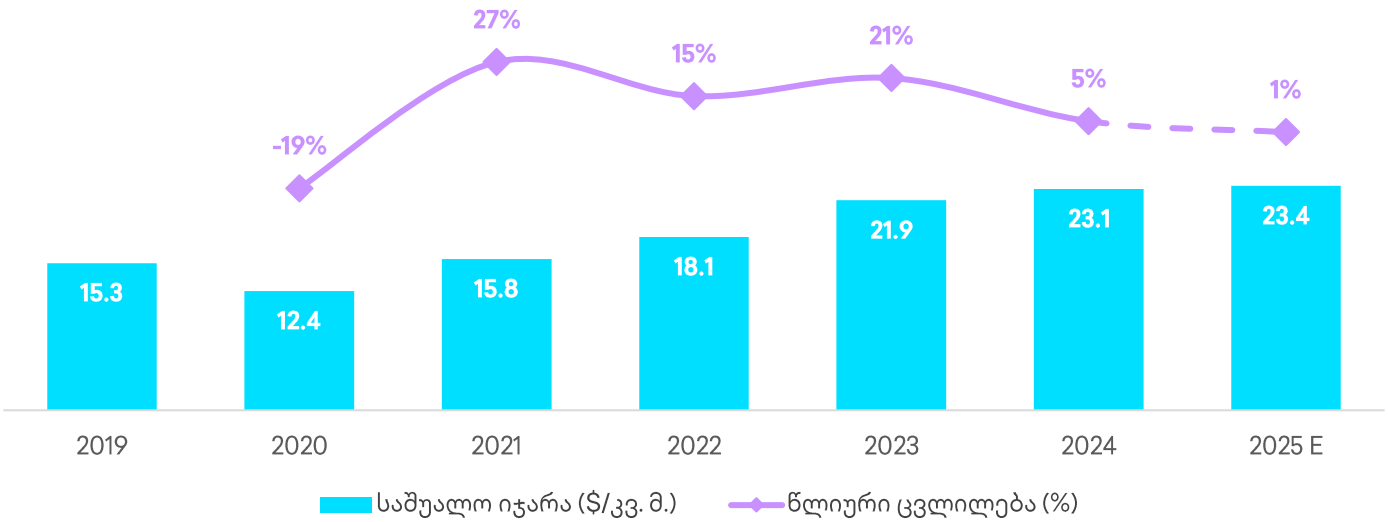
გრაფიკი 4. ვაკანტური ფართი (კვ.მ.) და ვაკანტურობის კოეფიციენტი, ბათუმის სავაჭრო ცენტრები



წყარო: კომერციული უძრავი ქონების კვლევა 2025, თიბისი კაპიტალი

ახალი სავაჭრო ცენტრების გახსნის, საცალო სექტორის ზრდისა და აჭარის პოზიტიური ეკონომიკური ტრენდების ფონზე, ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში საშუალო იჯარა ასევე დადებითი ტენდენციით გამოირჩეოდა.

გრაფიკი 5. საშუალო შეწონილი იჯარა ბათუმის სავაჭრო ცენტრებში ($/კვ. მ., დღგ-ს და საკომისიოს გარეშე) და წლიური ცვლილება



წყარო: კომერციული უძრავი ქონების კვლევა 2025, თიბისი კაპიტალი

რუსთავი

ამჟამად რუსთავში სრულად ფუნქციონირებს მხოლოდ ერთი მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრი „რუსთავი მოლი“, რომლის მთლიანი გასაქირავებელი ფართი დაახლოებით 14,726 კვ.მ.-ს შეადგენს (საჯარო რეესტრი, 2024). რაც შეეხება მრავალფუნქციურ პროექტს - „ნიუ მოლი“, ჯერჯერობით დასრულების ფაზაშია კომერციული ფართი, რომლის მხოლოდ მცირე ნაწილი ფუნქციონირებს.

გორი

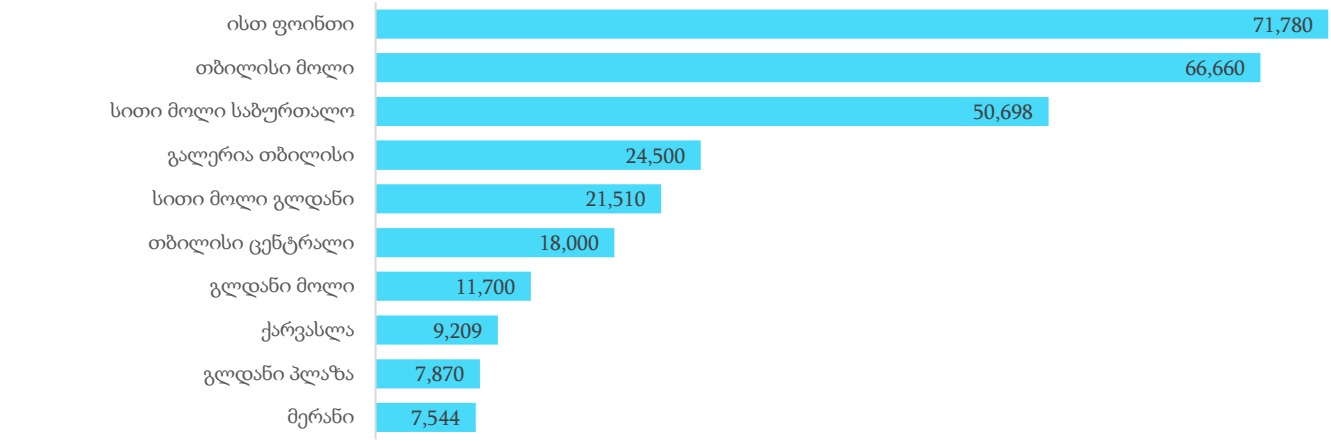
რუსთავის მსგავსად, გორშიც მხოლოდ ერთი საერთაშორისო სტანდარტების მქონე სავაჭრო ცენტრი „გორი მოლი“ ფუნქციონირებს, რომელიც 2023 წლის ბოლოს გაიხსნა და მისი მთლიანი გასაქირავებელი ფართი დაახლოებით 11,775 კვ.მ.-ს შეადგენს (საჯარო რეესტრი, 2024).

სხვა ქალაქები

საქართველოს სხვა დიდ ქალაქებში, ქუთაისში, ზუგდიდსა და თელავში წარმოდგენილი სავაჭრო ცენტრები ძირითადად სავაჭრო ცენტრებისა და ღია ბაზრობების კომბინაციას წარმოადგენენ. ზუგდიდს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრი 2023 წელს შეემატა, სადაც წარმოდგენილია ქსელური მაღაზიები, საერთაშორისო და ადგილობრივი ბრენდები.

დანართი:

გრაფიკი 6. თბილისის სავაჭრო ცენტრები და მთლიანი გასაქირავებელი ფართი (GLA), კვ. მ.



წყარო: თბილისის კომერციული უძრავი ქონების კვლევა 2023, თიბისი კაპიტალი

ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა

კომპანიის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენები წლების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

- 2012 - შპს „მპ დეველოპმენტის“ დაარსება;
- 2014 - შპს „მპ დეველოპმენტის“ 49% წილი შეიძინა შპს „ჯი სთარმა“;
- 2014 - ქუთაისის ობიექტის გახსნა;
- 2015 - აღმაშენებლის მე-13 კმ-ის ობიექტის გახსნა;
- 2017 - შპს „მპ ფროფერთის“ დაარსება;
- 2018 - ზესტაფონის სავაჭრო ცენტრის გახსნა;
- 2018 - შპს რუსთავი მოლის დაარსება;
- 2019 - ბათუმი ბლექ სი მოლის გახსნა და შპს „ბატუტ ცენტრის“ 100%-იანი წილის შეძენა;
- 2021 - ფოთი მოლის და რუსთავი მოლის გახსნა;
- 2023 - შპს „მპ დეველოპმენტისა“ და შვილობილი კომპანიების (შპს „მპ ფროფერთი“ და შპს „რუსთავი მოლი“) შერწყმა;
- 2023 - გორი მოლის გახსნა;
- 2024 - არგვეთასა და ტინისხიდზე მზის პანელების განთავსება
- 2024 - წყნეთის ობიექტის გაფართოება
- 2025 – „კომპანიამ“ თბილისში შეიძინა 4 კომერციული უძრავი ქონება;
- 2025 - თელავი მოლის გახსნა;

სამომავლო სტრატეგია და მიზნები

შპს „მპ დეველოპმენტი“ მუდმივად ორიენტირებულია განვითარებასა და კონკურენტული გარემოს შექმნაზე მცირე და საშუალო ზომის სავაჭრო ცენტრების ბაზარზე. კომპანიას მიზნად აქვს დასახული მოიცვას ქვეყნის მასშტაბით ყველა რეგიონი, შექმნას მომხმარებლის კომფორტზე მორგებული გარემო, მიაწოდოს მაქსიმალურად დივერსიფიცირებული პროდუქტი თუ სერვისი.

კომპანიის ზრდის კუთხით გათვალისწინებული აქვს ახალი აქტივების შეძენა და მართვა. 2025 წლის აპრილში კომპანიამ შეიძინა 4 უძრავი ქონება თბილისში, ხოლო ნოემბერში გახსნა თელავი მოლი, რომელის დატვირთულობა გახსნიდან 5 თვეში 66% შეადგენს. 2026 წლის განმავლობაში იგეგმება თბილისის ზღვის პროექტის დასრულება და საიჯარო შემოსავლის მიღება. თბილისის ზღვის პროექტი მოიცავს აღნიშნულ ლოკაციაზე კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობას, მთლიანი გასაქირავებელი ფართობით - 1217 კვ.მ. პროექტის ჯამური ღირებულებაა 3.5 მილიონი აშშ დოლარი, საიდანაც 2.8 მლნ დოლარის ინვესტიცია გაწეულია. კომპანია პროექტს საკუთარი სახსრებით აფინანსებს.

2026-2027 წლების განმავლობაში შპს მპ დეველოპმენტი გეგმავს ტინისხიდის ობიექტის გაფართოებას და თელავში დიდი სამშენებლო ჰიპერმარკეტისთვის დამატებითი ფართის მშენებლობას.

ტინისხიდის პროექტის მიზანია ობიექტის კომერციული პოტენციალის ზრდა, საიჯარო შემოსავლების გაზრდა და მოიჯარეებისთვის უფრო კომფორტული და თანამედროვე გარემოს შექმნა. პროექტის საინდიკაციო ღირებულება შეადგენს 2-3 მლნ აშშ დოლარამდე, აღნიშნულთან დაკავშირებით, კომპანიას უკეთესი ხედვა ექნება პროექტირების პროცესში. პროექტი საინდიკაციოდ დაფინანსდება ობლიგაციებით მოზიდული სახსრებით ან/და საკუთარი სახსრებით.

თელავის პროექტის ჭრილში, დაგეგმილია ახალი კომერციული ობიექტის განვითარება ქალაქ თელავში, კომპანიის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე, სადაც ახლახან წარმატებით გაიხსნა სავაჭრო მოლი. პროექტი ითვალისწინებს 5,000 კვ.მ-ზე მეტი გასაქირავებელი ფართის მშენებლობას, რომელიც გათვლილი იქნება სამშენებლო და სარემონტო მასალების ჰიპერმარკეტის განთავსებაზე. აღნიშნული პროექტის მიზანია რეგიონში მზარდი მოთხოვნის დაკმაყოფილება სამშენებლო და სარემონტო პროდუქციაზე, კომერციული უძრავი ქონების პორტფელის გაფართოება და არსებული სავაჭრო მოლის ეკოსისტემის გაძლიერება. კომპანიის შეფასებით, სამშენებლო ჰიპერმარკეტის ფუნქციონირება მნიშვნელოვნად გაზრდის ვიზიტორთა ნაკადს, რაც დადებით გავლენას მოახდენს როგორც ახალი ობიექტის, ისე მოლის არსებული მოიჯარეების საქმიანობაზე. ინვესტიციის საორიენტაციო მოცულობა შეადგენს 3-3.5 მლნ აშშ დოლარს (საბოლოო მოცულობა დაზუსტდება მშენებლობის პროცესში). პროექტი საინდიკაციოდ დაფინანსდება ობლიგაციებით მოზიდული სახსრებით ან/და საკუთარი სახსრებით.

კომპანია მუდმივად მუშაობს ახალი საინვესტიციო პროექტების შემუშავებაზე. ერთ-ერთ ასეთ პოტენციურ მიმართულებას წარმოადგენს A კლასის საოფისე კომპლექსის დეველოპმენტი, რომელიც ამჟამად კონცეპტუალურ დონეზე განიხილება.

აღსანიშნავია, რომ სავაჭრო ცენტრების მიმდებარე ტერიტორიები საცხოვრებელ უძრავ ქონების სექტორში მომუშავე კომპანიების მხრიდან მეტ დაინტერესებას იწვევს, რაც შემდგომ მიმდებარე ტერიტორიის უფრო მეტად განვითარებას და ზრდას უწყობს ხელს.

კომპანიის მხრიდან მუდმივად ხორციელდება უძრავი ქონების ბაზრის ანალიტიკა როგორც ქვეყნის ფარგლებში, ისე მის გარეთ და შემდგომ ხდება ახალი ტრენდების გათვალისწინება და ობიექტებში მათი დანერგვა. ასევე, კომპანია აქტიურად თანამშრომლობს კვლევით ორგანიზაცია ACT-სთან, რომელთან ერთადაც კომპანია მუშაობს შიდა სტრუქტურისა და სამუშაო პროცესების გაუმჯობესებაზე. ტრენინგებმა და კვლევებმა კომპანიას მისცა საშუალება განესაზღვრა ის ძირითადი საოპერაციო ნიუანსები, სადაც შესაძლებელია გაუმჯობესება და საკვანძო ასპექტების გამოვლენა.

დეტალური ინფორმაცია განხორციელებული ინვესტიციების შესახებ წარმოდგენილია ქვეთავში „ინვესტიციები“.

ინვესტიციები

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

(ათასი ლარი)	**2025**	**2024**
საინვესტიციო ქონების შეძენა	72,204	13,164
ძირითადი საშუალების შეძენა	465	3,847
არამატერიალური აქტივების შეძენა	8	14
გაწეული ინვესტიციები, სულ	**72,678**	**17,026**

პროსპექტის მომზადების თარიღისათვის, არსებული მდგომარეობით, „კომპანიას“ არ გააჩნია ზუსტი ინფორმაცია სამომავლო კაპიტალური დანახარჯების შესახებ.

ბოლო წლების განმავლობაში კომპანიამ განახორციელა არაერთი მნიშვნელოვანი ინვესტიცია.

2021 წელს „მპ დეველოპმენტმა“ გახსნა ახალი სავაჭრო ცენტრი - რუსთავი მოლი, 2023 წელს - გორი მოლი, ხოლო 2025 წელს - თელავი მოლი.

„ჯგუფის“ მიერ განხორციელებული ინვესტიციების ფარგლებში, 2021 წელს გაიხსნა რუსთავი მოლი, 2023 წელს გორი მოლი, რასაც 2025 წლის ნოემბერში მოჰყვა თელავის მოლის (10,022 კვ.მ.) მშენებლობის წარმატებით დასრულება და ოპერირების დაწყება. პარალელურად, კომპანიამ განახორციელა ინვესტიციები ენერგოეფექტურობის მიმართულებით და 2024-2025 წლებში წარმატებით დაასრულა მზის პანელების პროექტები, რომელთა შედეგად 6 ობიექტი (რუსთავის, გორის, თერჯოლის, ფოთის, ბათუმის მოლები და ტინისხიდი) მზის ენერგიითაც მარაგდება. ამასთანავე, 2025 წელს გამოშვებული ობლიგაციების მეშვეობით მოზიდული სახსრებით, „კომპანიამ“ თბილისის მასშტაბით დამატებით 4 ახალი კომერციული ობიექტი შეიძინა. ასევე თავისი სახსრებით დაიწყო სამუშაოები თბილისის ზღვის ობიექტზე მუშაობა, „კომპანია“ მოელის, რომ პროექტს შიდა რესურსით დაასრულებს.

სამომავლოდ კომპანია გეგმავს ტინისხიდის ობიექტის გაფართოებას და თელავში დიდი სამშენებლო ჰიპერმარკეტისთვის დამატებითი ფართის მშენებლობას. აღნიშნული პროექტის დაფინანსება იგეგმება ობლიგაციების ემისიიდან მიღებული სახსრებითა და კომპანიის საოპერაციო საქმიანობიდან გენერირებული ფულადი ნაკადებით. პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, პროექტების ჯამური საინვესტიციო მოცულობა შეადგენს დაახლ. 7 მლნ აშშ დოლარს. სამომავლო პროექტებთან დაკავშირებით მეტი დეტალისთვის იხილეთ - *„სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“*.

გარდა ამისა, კომპანია ამჟამად აქტიურად მუშაობს თბილისის ზღვის მიმდებარედ აგს და სავაჭრო ობიექტების განვითარებაზე, რომლის მთლიანი საიჯარო ფართი დაახლოებით 1,200 კვ.მ იქნება. პროექტის ჯამური საინვესტიციო მოცულობა 3.5 მლნ აშშ დოლარია, საიდანაც კომპანიას უკვე განხორციელებული აქვს 2.8 მლნ აშშ დოლარის ინვესტიცია. აღნიშნული ობიექტის დაფინანსება ხორციელდება კომპანიის შიდა რესურსებით.

საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა

ფინანსური მდგომარეობა

„კომპანიის“ კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობისა და ოპერაციების შედეგების მიმოხილვა და ანალიზი მოიცავს სრული წლის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს 2025 და 2024 წლებისთვის. თუკი სხვაგვარად არ არის აღნიშნული, ამ მიმოხილვაში წარმოდგენილი ფინანსური ინფორმაცია აღნიშნულ პერიოდებზე ამოღებულია „ემიტენტის“ ფინანსური ანგარიშგებებიდან. ეს ნაწილი წაკითხული უნდა იქნას ფინანსურ ანგარიშგებასთან და მის შენიშვნებთან, ასევე პროსპექტში სხვაგან მოცემულ ფინანსურ ინფორმაციასთან ერთად.

2025 და 2024 წლების აუდიტირებულ წლიურ ანგარიშგებებზე, აუდიტის მოსაზრება არის არამოდიფიცირებული.

„ემიტენტის“ აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება 2025 და 2024 წლებისათვის მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (IFRS) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად ისტორიული ღირებულებების კონვენციის გათვალისწინებით.

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

„ემიტენტის“ მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2025	2024
ათასი ლარი	აუდიტირებული	აუდიტირებული
ამონაგები	32,507	26,502
ცვეთა და ამორტიზაცია	(2,986)	(2,239)
ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	(3,116)	(2,554)
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და გაუფასურების გაუქმება	(3,299)	5,316
ფინანსური აქტივების გაუფასურება და გაუფასურების გაუქმება	72	(58)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(3,082)	(3,399)
საოპერაციო მოგება	**20,096**	**23,569**
ფინანსური ხარჯები, წმინდა	(8,166)	(12,159)
საკურსო სხვაობებიდან მიღებული მოგება/(ზარალი), წმინდა	(18)	(8)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი	-	-
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	(61)	-
მოგება დაბეგვრამდე	**11,850**	**11,402**
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-
მოგება გადასახადის გადახდის შემდეგ	**11,850**	**11,402**
სხვა სრული შემოსავალი	-	-
სულ სრული შემოსავალი	**11,850**	**11,402**

ამონაგები

ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის „ჯგუფის“ ამონაგები ჯგუფდება შემდეგი კატეგორიების მიხედვით: ამონაგები საიჯარო ხელშეკრულებიდან და სხვა ამონაგები. სხვა ამონაგები ძირითადად მოიცავს შემოსავლებს გასართობი ცენტრებიდან, პარკინგისა და ტურნიკეტებისგან. “კომპანია” ამონაგებს აგენერირებს 14 აქტიური მოლისა და ვენდისის 4 ობიექტისაგან მიღებული საიჯარო შემოსავალით.

2025 წელს დაგენერირებული ამონაგები, წინა წელთან შედარებით, 22.7%-ით გაიზარდა და 32.5 მლნ ლარი შეადგინა. შემოსავლის ზრდის დრაივერი ვენდისისგან დამატებული ახალი ობიექტებია (3.5 მლნ ლარი), თუმცა აგრეთვე უნდა აღინიშნოს კომპანიის ორგანული ზრდაც, გორის ობიექტების ჯამური შემოსავლები 20.6%-ით (1,349 ათასი ლარი), რუსთავი მოლი 5.3%-ით (418 ათასი ლარი), ხოლო თერჯოლა 27.5%-ით (389 ათასი ლარი) არის გაზრდილი. ამონაგების 56.4% აშშ დოლარშია დენომინირებული, ხოლო დანარჩენი 43.6% კი - ლარში. მიმდინარედ, გარდა თელავი მოლისა (2025 წლის ბოლოს გაიხსნა), ყველა ობიექტი 100%-იანი დატვირთულობით ოპერირებს. აღსანიშნავია, რომ 2024 წელთან შედარებით მატება ასევე აიხსნება საშუალო შეწონილი საიჯარო ქირის ზრდით (ლარი/კვ.მ) ლოკაციების უმეტესობაზე. შემოსავალი კვ.მ-ზე საშუალოდ 11.7%-ით (კალკულაციაში არ მონაწილეობს თელავი მოლი) არის გაზრდილი *(იხილეთ კომპანიის მიმოხილვის ქვეთავი).*

2024 წელს „კომპანიის “ ამონაგებმა 26.5 მლნ ლარი შეადგინა, რაც 25.4%-ით აღემატებოდა წინა წლის მაჩვენებელს, 21.1 მლნ ლარს. ამონაგების ზრდა ძირითადად განპირობებულია გორი მოლის გახსნის ეფექტით, რომელიც 2023 წლის ბოლოს გაიხსნა. 2024-ში გორი მოლის წლიურმა საიჯარო შემოსავალმა 3.4 მლნ ლარი (4.0 მლნ ლარი სხვა შემოსავლის ჩათვლით) შეადგინა. მატება ასევე განაპირობა რუსთავი მოლის, ფოთი მოლის, თერჯოლას სავაჭრო ცენტრისა და ტინისხიდის ობლიექტების შემოსავლების ზრდამ.

ცხრილი X: ამონაგების განაწილება

	2025	**2024**
ათასი ლარი	**აუდიტირებული**	**აუდიტირებული**
ამონაგები საიჯარო ხელშეკრულებებიდან	28,614	22,983
სხვა	3,893	3,519
სულ	**32,507**	**26,502**

2025 წელს ამონაგები საიჯარო ხელშეკრულებებიდან წინა პერიოდთან შედარებით 24.5%-ით გაიზარდა და 28.6 მლნ ლარი შეადგინა, საიდანაც 15.8 მლნ ლარი (55.4%) წარმოადგენდა ცვლად საიჯარო გადახდასთან დაკავშირებულ შემოსავალს, ხოლო დანარჩენი - ფიქსირებულს. სხვა ამონაგები წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 10.6%-ით გაიზარდა, 3.9 მლნ ლარს მიაღწია და ჯამური შემოსავლების 12.0% შეადგინა.

2024 წელს ამონაგები საიჯარო ხელშეკრულებებიდან 23.7%-ით გაიზარდა და 23.0 მლნ ლარი შეადგინა. საიჯარო ამონაგების მნიშვნელოვანი წილი (72.2%) დაგენერირდა რუსთავის, თბილისისა და გორის ობიექტების საიჯარო შემოსავალით. 2024 წელს სხვა ამონაგები 38.1%-ით გაიზარდა და 3.5 მლნ ლარი შეადგინა, რაც მთლიანი ამონაგების 13.3%-ს შეადგენდა.

ცხრილი X. ამონაგები საიჯარო ხელშეკრულებებიდან ქალაქების მიხედვით შეფარდებული სულ ამონაგებთან

საიჯარო შემოსავლები ლოკაციების მიხედვით	**2025**	**2024**

თბილისი	23.3%	15.1%
რუსთავი	23.1%	27.5%
გორი	19.6%	20.0%
ბათუმი	12.4%	14.1%
ზესტაფონი	3.7%	3.7%
ქუთაისი	2.5%	2.6%
ფოთი	2.5%	3.0%
მარნეული	0.8%	0.8%
თელავი	0.2%	0.0%
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან, სულ	**88.1%**	**86.7%**

შემოსავალი სხვა მომსახურებიდან	**2025**	**2024**
გორი	4.7 %	4.7 %
თბილისი	2.5 %	4.0 %
რუსთავი	2.3 %	2.1 %
ზესტაფონი	1.8 %	1.6 %
ბათუმი	0.7 %	0.8 %
ფოთი	0.0 %	0.0 %
მარნეული	0.0 %	0.0 %
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან, სულ	**11.9 %**	**13.3 %**

საოპერაციო ხარჯები და საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება

2025 წელს საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულმა მოგებამ 20.1 მლნ ლარი შეადგინა, რაც 14.7%-ით ნაკლებია წინა წლის მაჩვენებელთან შედარებით. აღნიშნული, უმეტესწილად საინვესტიციო ქონების გაუფასურების ხარჯმა გამოიწვია, რომელმაც 2025 წელს 3.3 მილიონი ლარი შეადგინა. პერიოდის განმავლობაში მოხდა თელავის, გლდანისა მოლის (სავაჭრო მოლი) და აღმაშენებლის ქონებების გაუფასურება, ჯამურად - 7.1 მლნ ლარი. აღნიშნული მეტწილად გამოწვეული იყო თელავი მოლის გახსნის საწყის პერიოდში შედარებით დაბალი საიჯარო ქირით და შემოსავლების ზრდის პროცენტული მაჩვენებლის გადახედვით. ამის საპირწონედ კომპანიამ აღიარა გლდანის (აგს), ცინცაძისა და მარნეულის ობიექტების გაუფასურების გაუქმება, ჯამურად - 3.8 მლნ ლარი, რაც ჯამურად გამოწვეული იყო დისკონტირების განაკვეთის ცვლილებით. შედეგად, 2025 წელს „კომპანიის“ საოპერაციო მოგების მარჟა შემცირდა 27.1 პ.პ.-ით და 61.8% შეადგინა.

2024 წელს საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება 23.6 მლნ ლარს გაუტოლდა (27.6%-იანი ზრდა წინა წელთან შედარებით), ხოლო საოპერაციო მოგების მარჟამ 88.9% შეადგენდა. ზრდა მეტწილად გამოწვეული იყო ამონაგების ზრდითა და საინვესტიციო ქონების გაუფასურების აღდგენით გლდანის, მარნეულის, ფოთისა და რუსთავის ობიექტებზე.

საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/ აღდგენასთან დაკავშირებით მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავი: „საინვესტიციო ქონება“

	2025	2024
ათასი ლარი	აუდიტირებული	აუდიტირებული
ამონაგები	32,507	26,502
ცვეთა და ამორტიზაცია	(2,986)	(2,239)
ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	(3,116)	(2,554)
საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და გაუფასურების გაუქმება	(3,299)	5,316
ფინანსური აქტივების გაუფასურება და გაუფასურების გაუქმება	72	(58)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(3,082)	(3,399)
საოპერაციო მოგება	**20,096**	**23,569**
საოპერაციო მოგების მარჟა	*61.8%*	*88.9%*

ცვეთა და ამორტიზაცია

ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯმა 2025 და 2024 წლებში, შესაბამისად, 3.0 მლნ და 2.2 მლნ ლარი შეადგინა. 2025 წელს წინა წელთან შედარებით ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი 33.4%-ით გაიზარდა, რაც კომპანიის პორტფელში ახალი ობიექტების დამატებას, მათ შორის, 2024 წლის ბოლოს თელავი მოლის გახსნას უკავშირდება.

ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებლის ხარჯი

2025 წელს ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი წინა პერიოდთან შედარებით 22.0%-ით გაიზარდა და შეადგინა 3.1 მლნ ლარი, მიუხედავად ამისა, ხარჯი ამონაგების პროპორციულად იგივე დონეზე შენარჩუნდა და 9.6% შეადგინა. სახელფასო ხარჯის ნომინალში ზრდის გამომწვევი მიზეზი „კომპანიის“ აქტიური განვითარების ფაზაა.

2024 წელს ხელფასების ხარჯმა 2.6 მლნ ლარი შეადგინა, რაც 16.3%-ით აღემატებოდა 2023 წლის მაჩვენებელს (2023: 2.2 მლნ ლარი). ზრდის მიუხედავად, ხარჯის ამონაგებთან შეფარდება 0.8 პპ-ით გაუმჯობესდა და 2024 წლისთვის 9.6% შეადგინა. სახელფასო ხარჯის ზრდა „კომპანიის“ გაფართოებასა და მასშტაბის ზრდას უკავშირდება.

	2025	2024	2023
თანამშრომელთა რაოდენობა	128	111	102

საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და აღდგენა

„კომპანიის“ საინვესტიციო ქონების გაუფასურების ხარჯი 2025 წელს 3.3 მლნ ლარს შეადგენდა, ხოლო 2024 წელს საინვესტიციო ქონების აღდგენა 5.3 მლნ ლარი იყო. მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ ფინანსური მიმოხილვის ქვეთავი - ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება, საინვესტიციო ქონება.

საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/ აღდგენასთან დაკავშირებით მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავი: „საინვესტიციო ქონება“

სხვა საოპერაციო ხარჯები

სხვა საოპერაციო ხარჯები მოიცავს კომუნალურ ხარჯებს, მიწისა და უძრავი ქონების გადასახადს, რემონტის ხარჯებს, დაცვისა და სხვა ხარჯებს. 2025 წელს სხვა საოპერაციო ხარჯები 9.3%-ით შემცირდა და 3.1 მლნ ლარი შეადგინა. სხვა საოპერაციო ხარჯის შეფარდება ამონაგებთან 2025 წლის განმავლობაში გაუმჯობესდა 3.6 პპ-ით და 9.5% შეადგინა (2023:

13.0%). შემცირების ძირითადი დრაივერი კომუნალური ხარჯებია, რომლებიც 82.0%-ით შემცირდა და 207 ათასი ლარი შეადგინა. 2024 წელს „კომპანიამ“ არგვეთასა და ტინისხიდზე მზის პანელები დააყენა, რამაც პოზიტიური გავლენა იქონია კომუნალურ ხარჯებზე და მნიშვნელოვნად შეამცირა ისინი.

2024 წელს სხვა საოპერაციო ხარჯები 25.2%-ით გაიზარდა და 3.4 მლნ ლარი შეადგინა. აღნიშნული ზრდის ძირითადი მიზეზი დაცვის, რემონტისა და სარეკლამო ხარჯების ზრდაა, რომლებიც 2024 წელს წინა წელთან შედარებით 69.4%-ით გაიზარდა და 1.0 მლნ ლარი შეადგინა.

ცხრილი X: სხვა საოპერაციო ხარჯების შეფარდება ამონაგებთან

	2025	**2024**
მიწისა და უძრავი ქონების გადასახადი	2.7%	2.4%
რემონტის ხარჯები	1.5%	1.9%
დაცვის ხარჯი	1.4%	1.3%
აუდიტის მომსახურების ხარჯები	0.4%	0.2%
პროფესიული მომსახურების ხარჯები	0.3%	0.3%
კომუნალური ხარჯები	0.6%	4.3%
რეკლამის ხარჯები	0.6%	0.5%
ოფისის ხარჯები	0.3%	0.2%
ბანკის საკომისიო	0.2%	0.2%
სხვა საგადასახადო ხარჯი	0.1%	0.1%
დაზღვევა	0.1%	0.1%
მოკლევადიანი იჯარის ხარჯი	0.1%	0.0%
სხვა	1.2%	1.3%
სხვა საოპერაციო ხარჯები, სულ	**9.5%**	**12.8%**

EBITDA

კომპანიების ფინანსური ანალიზისას ფართოდ გამოყენებული მაჩვენებელია EBITDA, რომელიც არ არის განსაზღვრული IFRS სტანდარტების მიხედვით. ცხრილში მოცემულია EBITDA-ს კალკულაცია.

ცხრილი X: EBITDA-ს კალკულაცია

	2025	**2024**
საოპერაციო მოგება	**20,096**	**23,569**
კორ.: ცვეთა და ამორტიზაცია	2,986	2,239
კორ.: საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენა	3,299	(5,316)
კორ.: ფინანსური აქტივების გაუფასურება/აღდგენა	(72)	58
EBITDA	**26,309**	**20,549**
EBITDA მარჟა	*80.9 %*	*77.5 %*

“კომპანიის“ EBITDA 2025 წელს, წინა წელთან შედარებით, 28.0%-ით გაიზარდა და 26.3 მლნ ლარი შეადგინა. აღნიშნული ზრდა ძირითადად განპირობებული იყო საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენის კორექტირების ცვლილებით, კერძოდ, 2025 წელს დაფიქსირდა 3.3 მლნ-ის გაუფასურება (ხარჯი), ხოლო იგივე მაჩვენებელზე 2024 წელს დაფიქსირდა 5.3 მლნ-ის აღდგენა. EBITDA-ს კალკულაციისას საოპერაციო მოგება კორექტირდება საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენის მუხლით, როგორც ზემოთ მოცემულ ცხრილშია ნაჩვენები, შესაბამისად, აღნიშნული მაჩვენებლის ცვლილებამ განაპირობა EBITDA-ს ზრდა. ასევე გაიზარდა ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯიც.

აღნიშნულმა ეფექტებმა გადააჭარბა საოპერაციო მოგების 3.5 მლნ-იან შემცირებას, რის შედეგადაც EBITDA მარჟა 80.9%-მდე გაუმჯობესდა.
აღსანიშნავია, რომ 2024 წლის EBITDA წინა წლის იმავე მაჩვენებელთან შედარებით 4.3 მლნ ლარითაა გაზრდილი (26.7%-იანი ზრდა), რაც ახალი ობიექტების გახსნას/ნორმალიზაციას, არსებული ობიექტების შემოსავლის ზრდასა და საოპერაციო ხარჯების ოპტიმალურ დონეზე შენარჩუნებას უკავშირდება.

ფინანსური ხარჯი, წმინდა

„კომპანიის“ ფინანსური ხარჯი, ნეტო უმეტესწილად წარმოადგენს კომპანიის მიერ აღებული სესხების მომსახურების საპროცენტო ხარჯს, მის მიერ გაცემულ სესხებზე დარიცხულ საპროცენტო შემოსავალსა და ფინანსურ ინსტრუმენტებზე საკურსო სხვაობიდან მიღებულ მოგებას და/ან ზარალს.

ათასი ლარი	**2025**	**2024**
ფინანსური ხარჯი		
ფინანსური ხარჯები მიღებულ სესხებზე	8,229	11,444
ფინანსური ხარჯები საიჯარო ვალდებულებებზე	178	229
ფინანსური ხარჯი ობლიგაციებზე	5,278	624
მინუს ფინანსური ხარჯების კაპიტალიზაცია	(1,774)	(330)
ფინანსური ინსტრუმენტების მოდიფიკაციის შედეგად მიღებული ზარალი	137	-
სულ ფინანსური ხარჯები	**12,048**	**11,968**
ფინანსური შემოსავალი		
ფინანსური ინსტრუმენტების მოდიფიკაციის შედეგად მიღებული მოგება	-	(2,344)
გაცემულ სესხებზე მიღებული პროცენტი	(83)	(97)
საპროცენტო შემოსავალი საიჯარო მოთხოვნებიდან	(44)	(53)
საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტებზე	(624)	(127)
სულ ფინანსური შემოსავალი	**(751)**	**(2,621)**
საკურსო (მოგება)/ ზარალი, წმინდა	(3,131)	2,812
ფინანსური ხარჯი, ნეტო	**8,166**	**12,159**

2025 წელს „კომპანიის“ წმინდა ფინანსური ხარჯი 32.8%-ით ნაკლები იყო 2024 წელთან შედარებით და 8.2 მლნ ლარი შეადგინა (2024: 12.2 მლნ ლარი). აღნიშნული მეტწილად განაპირობა 2025 წლის საკურსო მოგებამ მიღებულ სესხებზე. 2025 წელს ლარის საშუალო კურსი დოლართან მიმართებით 0.8%-ით გაუფასურდა, თუმცა პერიოდის ბოლოთი (31 დეკემბრის მდგომარეობით) დათვლილი კურსი პირიქით - 4.1%-ით გამყარდა. 2025 წელს „კომპანიამ“ მიღებულ პროცენტიან ვალდებულებებზე 3.1 მლნ ლარის საკურსო მოგება აღიარა, 2024 წელს კი პირიქით 2.8 მლნ ლარის საკურსო ზარალი. კომპანიის ვალდებულებების მნიშვნელოვანი ნაწილი - დაახლოებით 66% დენომინირებულია აშშ დოლარში, *მიღებული სესხებისა და ობლიგაციების ვალუტების მიხედვით გადანაწილება შეგიძლიათ იხილოთ ფინანსური რისკის მართვის სექციაში.*

2024 წელს „კომპანიის“ წმინდა ფინანსური ხარჯი წინა ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 6.1%-ით გაიზარდა და 12.2 მლნ ლარი შეადგინა.

2025 და 2024 წლებში ჯგუფის მიერ დაკაპიტალიზებული საპროცენტო ხარჯები მიეკუთვნება საინვესტიციო ქონებას, რომლისთვისაც დაფინანსება იყო მიღებული. ნასესხები სახსრების ხარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება, სანამ

აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მომზადებისათვის საჭირო ყველა ღონისძიება დასრულდება. ჯგუფი ახორციელებს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული იმ დანახარჯების კაპიტალიზებას, რომელთა თავიდან აცილება შესაძლებელი იქნებოდა კაპიტალ-დანახარჯები რომ არ გაწეულიყო განსაკუთრებულ აქტივებზე.

საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი

საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი მოიცავს ფულისა და ფულის ეკვივალენტებისა და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების გადაფასებებს.

2025 წელს საკურსო სხვაობიდან მიღებულმა წმინდა ზარალმა 18.0 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 139.2%-ით არის გაზრდილი. 2024 წელს ზარალი მინიმალურად, 2.5%-ით შემცირდა წინა პერიოდთან შედარებით და 7.5 ათასი ლარი შეადგინა.

სულ სრული შემოსავალი

ზემოთ აღწერილი გარემოებების ერთობლიობის შედეგად, „კომპანიის“ 2025 წლის სრული შემოსავალი წინა წელთან შედარებით 3.9%-ით გაიზარდა და შეადგინა 11.9 მლნ ლარი, რაც მეტწილად ამონაგების ზრდამ და წმინდა ფინანსური ხარჯების შემცირებამ გამოიწვია. აღსანიშნავია, რომ 2024-ში წინა წელთან შედარებით „კომპანიის“ წლის სრული შემოსავალი მნიშვნელოვნად - 62.8%-ით გაიზარდა და 11.4 მლნ ლარს მიაღწია. აღნიშნული ზრდა ძირითადად განპირობებული იყო ამონაგების ზრდითა და ხარჯების ოპტიმალურ დონეზე შენარჩუნებით.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
ათასი ქართული ლარი	2025	2024
აქტივები	**აუდიტირებული**	**აუდიტირებული**
გრძელვადიანი აქტივები		
საინვესტიციო ქონება	179,789	109,656
ძირითადი საშუალებები	6,109	6,623
არამატერიალური აქტივები	56	48
გრძელვადიან აქტივებზე გადახდილი ავანსები	269	3,501
გაცემული სესხები	49	7
მოთხოვნები წმინდა საიჯარო ინვესტიციებიდან	212	391
სულ გრძელვადიანი აქტივები	**186,483**	**120,225**
მოკლევადიანი აქტივები		
მარაგები	84	76
გაცემული სესხები	5	-
მოთხოვნები იჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან	230	176
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,634	2,334
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12,399	8,095
სულ მოკლევადიანი აქტივები	**16,353**	**10,681**

სულ აქტივები	**202,836**	**130,907**
საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		
საკუთარი კაპიტალი		
გადახდილი კაპიტალი	42,976	42,976
დაგროვილი ზარალი	(18,897)	(30,747)
სულ საკუთარი კაპიტალი	**24,080**	**12,229**
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	1,139	1,862
გამოშვებული ობლიგაციები	44,122	22,629
მიღებული სესხები	95,406	86,196
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	**140,667**	**110,687**
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
მიღებული სესხები	3,541	4,454
გამოშვებული ობლიგაციები	28,056	827
საგადასახადო ვალდებულებები	269	168
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	704	532
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,520	2,008
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	**38,089**	**7,990**
სულ ვალდებულებები	**178,756**	**118,677**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	**202,836**	**130,907**

***„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „განთავსებული კაპიტალი“. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, გადახდილი 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 გადახდილ კაპიტალთან დაკავშირებული რისკი - 2.3.8.*

აღსანიშნავია, რომ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

„კომპანიის“ აქტივები

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „ემიტენტის“ აქტივები წინა პერიოდთან შედარებით 54.9%-ით არის გაზრდილი, რაც ნომინალში 71.9 მლნ ლარის მატებაში ითარგმნება. აღნიშნული ძირითადად განაპირობებულია საინვესტიციო ქონების ზრდით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2023 წლის შესაბამის მაჩვენებელთან შედარებით, „კომპანიის“ ჯამური აქტივები 20.0 მილიონი ლარით გაიზარდა (18.1%-იანი ზრდა) და 130.9 მლნ ლარი შეადგინა. მოცემული მატება ძირითადად, საინვესტიციო ქონების ზრდით იყო განპირობებული.

საინვესტიციო ქონება

„კომპანიის“ საინვესტიციო ქონება არის ჯგუფის მიერ ფლობილი ქონება საიჯარო შემოსავლის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდისთვის ან ორივე მიზნისათვის, რომელიც არ არის ჯგუფის მიერ დაკავებული. საინვესტიციო ქონება ასევე მოიცავს დაუმთავრებელ აქტივებს, მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენების მიზნით.

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონება 64.0%-ით (70.1 მლნ ლარით) გაიზარდა და 179.8 მლნ ლარი შეადგინა. „კომპანიის“ მიწისა და შენობა-ნაგებობების საბალანსო ღირებულება გაიზარდა, ხოლო აქტივის გამოყენების უფლება და დაუმთავრებელი შენობა შემცირდა. ქონების ზრდა აიხსნება პერიოდის განმავლობაში კომპანიის მიერ 4 ახალი ოპერირებადი ობიექტის დამატებით, რომლებიც ობლიგაციების ემისიით დაფინანსდა 2025 წლის აპრილში, ასევე, ახალი მიწის შეძენითა და სამუშაოების დაწყებით. აღსანიშნავია, რომ 2025 წლის ნოემბრიდან ოპერირება დაიწყო თელავი მოლმა, შესაბამისად, შეიცვალა აქტივის კლასიფიკაცია. 2025 წელს, საინვესტიციო ქონებამ მთლიანი აქტივების 88.6% შეადგინა.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონებამ მთლიანი აქტივების 83.8% შეადგინა და 109.7 მლნ ლარს გაუტოლდა, რაც 15.4%-ით მეტია წინა წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით (31/12/2023: 95.0 მლნ ლარი). 2024 წელს მოძრაობა მიმდინარე მშენებლობაში მთლიანად უკავშირდება მშენებარე თელავი მოლს, რომლის მშენებლობა 2024 წლის ბოლოს ჯერ კიდევ მიმდინარეობდა.

საინვესტიციო ქონების დეტალური ჩაშლა

	2025	2024	2023
	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
მიწა	42.8 %	42.1 %	48.5 %
შენობა-ნაგებობები და მათთან დაკავშირებული აღჭურვილობა	55.7 %	50.3 %	49.9 %
აქტივის გამოყენების უფლება	0.5 %	1.0 %	1.6 %
ავანსები და დაუმთავრებელი შენობა	1.0 %	6.7 %	0.0 %
სულ, %	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**
სულ, ათასი ლარი	**179,789**	**109,656**	**95,015**

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება შეადგენდა 288.2 მლნ ლარს (2024 წლის 31 დეკემბერი: 149.0 მლნ ლარი).

ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები (ფსწე)

კომპანია ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების რეალურ ღირებულებებს აფასებს განცალკევებულად:

ფსწე-ის ტიპი	ფსწე-ს რაოდენობა	ლოკაცია
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	9	თბილისი
ავტო გაზ გასამართი	2	თბილისი

მშენებარე	1	თბილისი
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	1	ბათუმი
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	1	ქუთაისი
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	2	გორი
ავტო გაზ გასამართი	1	გორი
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	1	თელავი
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	1	ფოთი
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	1	რუსთავი
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	1	მარნეული[5]
სავაჭრო მოლები, სავაჭრო ცენტრები და გასაქირავებელი ფართები	1	ზესტაფონი
ავტო გაზ გასამართი	1	ზესტაფონი
მზის პანელები	3,072	სვენეთი

2026 წელს კომპანიამ პირველად ჩართო დამოუკიდებელი შემფასებელი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის მიზნით. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება დამოუკიდებელმა შემფასებელმა განსაზღვრა. საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება შეფასდა მე-3 დონეზე. ამის საფუძველი იყო შეფასების ტექნიკის არახილული ამოსავალი მონაცემები.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ მომზადებული შეფასების ანგარიშის საფუძველზე. კომერციული ქონებისა და ბენზინგასამართი სადგურების სამართლიანი ღირებულება შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდის გამოყენებით, რომელიც ეფუძნება შესაბამისი ქონებიდან მოსალოდნელ ფულად შემოდინებებსა და გადინებებს, ხოლო რაც შეეხება მიწის ნაკვეთებს, ისინი შეფასდა საბაზრო მიდგომის გამოყენებით.

ძირითადი დაშვებები და გონივრულად შესაძლო ცვლილებები ამ დაშვებებში, ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, შემდეგია:

- **დატვირთულობის განაკვეთი** - შეფასების მოდელში ყველა ობიექტი მიჩნეულია, რომ მუშაობს 100%-იანი დატვირთვით, გამონაკლისია 2025 წლის ბოლოს გახსნილი თელავი მოლი, რომლის დატვირთულობის პროგნოზი ეტაპობრივად იზრდება და 2028 წლიდან 100%-ს აღწევს.
- **საიჯარო შემოსავლები** - საიჯარო შემოსავლების პროგნოზები გაკეთდა მოქმედი საიჯარო ხელშეკრულებების პირობების, ისტორიული შედეგებისა და საბაზრო მონაცემების გათვალისწინებით. კალკულაციებში გათვალისწინებულია, როგორც ფიქსირებული საიჯარო შემოსავლები, ასევე ცვლადი - მოიჯარეების ბრუნვაზე მიბმული საიჯარო შემოსავლები.
- **შემოსავალი საწვავის რეალიზაციიდან** - ბენზინგასამართი სადგურების შეფასებისას ფულადი ნაკადების პროგნოზები დაფუძნებულია 2025 წლის ფაქტობრივ შედეგებზე და შესაბამის საბაზრო დაშვებებზე. საწვავის რეალიზაციის მოცულობების პროგნოზირებისას გათვალისწინებულია საქართველოს რეალური მშპ-ის დინამიკა, ხოლო საწვავის ფასების პროგნოზი ეფუძნება „ბრენტის“ მარკის ნედლი ნავთობის ფასის მოსალოდნელ ცვლილებებსა და გაცვლითი კურსის პროგნოზს.
- **დისკონტირების განაკვეთი** - კომერციული ქონების შეფასებისას 2025 წელს გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები მერყეობდა 10.51%-დან 16.31%-მდე შუალედში, ქონების ტიპისა და რისკის პროფილის შესაბამისად. კერძოდ, ვენდისის ობიექტებისთვის გამოყენებული განაკვეთია 10.51%, ტინისხიდისა და

[5] **საინვესტიციო ქონების რეალიზაცია** - 2024 წლის 19 მარტს ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება მარნეულის მოლის რეალიზაციასთან დაკავშირებით.

არგვეთას ქონებისთვის - 12.41%, თელავი მოლისთვის - 16.31%, ბენზინგასამართი სადგურებისთვის - 14.09%, ხოლო სხვა კომერციული ქონებებისთვის - 13.41%. ხოლო 2024 წლისთვის ყველა ობიექტზე გამოყენებულ იქნა ერთი დისკონტირების განაკვეთი - 15.4%.

საინვესტიციო ქონების გაუფასურება/აღდგენა

2025 წლის 31 დეკემბერს დასრულებულ წელს „კომპანიამ“ აღიარა საინვესტიციო ქონების გაუფასურება 3.3 მლნ ლარის ოდენობით, 2024 წელს „კომპანიამ“ აღიარა გაუფასურების აღდგენა 5.3 მლნ ლარის ოდენობით, ხოლო 2023 წელს გაუფასურების აღდგენამ შეადგინა 3.8 მლნ ლარი.

2025 წლის განმავლობაში მოხდა თელავის, გლდანისა (სავაჭრო მოლი) და აღმაშენებლის ქონებების გაუფასურება, ჯამურად - 7.1 მლნ ლარი, ამის საპირწონედ „კომპანიამ“ აღიარა გლდანის (აგს), ცინცაძისა და მარნეულის ობიექტების გაუფასურების გაუქმება, ჯამურად - 3.8 მლნ ლარი. 2024 წელს საინვესტიციო ქონების გაუფასურების აღდგენა მოხდა გლდანის, მარნეულის, ფოთისა და რუსთავის ობიექტებზე.

ძირითადი საშუალებები

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანიის“ ძირითადი საშუალებები მოიცავს მოწყობილობებს და დანადგარებს (90.6%), აქტივის გამოყენების უფლებას (3.5%), იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობას (1.1%) და სხვა (4.8%) კატეგორიებს.

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები მთლიანი აქტივების 3.0%-ს შეადგენს (ნომინალში 6.1 მლნ ლარი). 2025 წელს წინა წელთან შედარებით ძირითადი საშუალებები 7.8%-ით შემცირდა, რაც ძირითადად განპირობებულია დარიცხული ცვეთის ხარჯით, ვინაიდან საანგარიშგებო პერიოდში ახალი ძირითადი საშუალებების დამატება არ განხორციელებულა.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები აქტივების 5.1% იყო და 6.6 მლნ ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით 89.7%-იან ზრდას აღნიშნავდა. აღნიშნული ზრდის მიზეზი - არგვეთასა და ტინისხიდის ობიექტებზე მზის პანელების დამონტაჟება იყო.

ძირითადი საშუალებების განაწილება

ათასი ლარი	მოწყობილობები და დანადგარები	იჯარით აღებული ქონების კეთილმოწყობა	აქტივის გამოყენების უფლება	სხვა	**სულ**
31.12.2024	5,971	80	279	293.293	**6,623**
31.12.2025	5,536	68	212	293.598	**6,109**

გაცემული სესხები

2025 და 2024 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები სრულად წარმოდგენილია დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხით. 2025 და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხების მოცულობამ შესაბამისად 54 და 7 ათასი ლარი შეადგინა.

	31 დეკემბერი	**31 დეკემბერი**
ათასი ლარი	**2025**	**2024**
	აუდიტირებული	**აუდიტირებული**
მოკლევადიანი გაცემული სესხები	5	-

გრძელვადიანი გაცემული სესხები	49	7
სულ	**54**	**7**

მიღებული და გაცემული სესხების ურთიერთგადახურვა - 2024 წლის 1 აპრილს შპს მპ დეველოპმენტს, შპს ისანი თაუერსსა და შპს რივერსაიდ ინვესტს შორის გაფორმდა სამმხრივი შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც მოხდა შპს ისანი თაუერსზე გაცემული სესხის მოთხოვნის დათმობა შპს რივერსაიდ ინვესტისგან მიღებული სესხის სანაცვლოდ, ჯამური ღირებულებით 2.0 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
ათასი ლარი	**2025**	**2024**
	აუდიტირებული	**აუდიტირებული**
სავაჭრო მოთხოვნები	3,273	2,352
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი	(71)	(143)
	3,202	**2,209**
გაცემული ავანსები	432	124
სულ	**3,634**	**2,334**

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წინა წელთან შედარებით 55.7%-ით გაიზარდა და ჯამური აქტივების 1.8%-ს შეადგინა. ზრდა მეტწილად დაკავშირებულ მხარესთან არსებულ მოთხოვნას უკავშირდება.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოცულობა 2.3 მლნ ლარს შეადგენდა, რაც 32.5%-ით ნაკლები იყო 2023 წლის 31 დეკემბრის მონაცემთან შედარებით და უკავშირდება საიჯარო მოთხოვნების ჩაფარვას.

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მოთხოვნების ხარისხობრივი ინფორმაცია ვადაგადაცილების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

გაუფასურებისთვის ჯგუფურად განხილული მოთხოვნები (ათასი ლარი)	**საბალანსო ღირებულება**	**ზარალების ალბათობა**	**გაუფასურების ანარიცხი**
მიმდინარე	845	1%	(6)
ვადაგადაცილებული 1-30 დღემდე	101	3%	(3)
ვადაგადაცილებული 31-90	39	10%	(25)
ვადაგადაცილებული 91-180	55	25%	(0)
ვადაგადაცილებული 181-365	7	50%	(1)
ვადაგადაცილებული 365 დღეზე მეტად	38	100%	(36)
სულ ჯგუფურად გაუფასურებული	**1,086**		**(71)**
ინდივიდუალურად განხილული მოთხოვნები*	2,188		-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**3,274**		**(71)**

**გაუფასურებაზე ინდივიდუალურად განხილული მოთხოვნებიდან, 256 ათასი ლარის გარდა, სრული თანხა წარმოადგენს დაკავშირებული მხარეების მიმართ არსებულ მოთხოვნებს 2025 და 2024 წლებისათვის. ვინაიდან დაკავშირებული მხარეებიდან დავალიანების სრულად დაფარვაა მოსალოდნელი, კომპანია აღნიშნულ ნაწილზე*

გაუფასურების რეზერვს არ ქმნის. რაც შეეხება დარჩენილ 256 ათას ლარს, აღნიშნულ მოთხოვნასთან დაკავშირებით კომპანიას მოგებული აქვს სასამართლო დავა, რის საფუძველზეც თანხა კონტრაგენტის მიერ სრულად ანაზღაურებადია და შესაბამისად, არც ეს ნაწილი ექვემდებარება გაუფასურებას.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური მოთხოვნების ხარისხობრივი ინფორმაცია ვადაგადაცილების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

გაუფასურებისთვის ჯგუფურად განხილული მოთხოვნები (ათასი ლარი)	საბალანსო ღირებულება	ზარალების ალბათობა	გაუფასურების ანარიცხი
მიმდინარე	824	1%	(8)
ვადაგადაცილებული 1-30	85	3%	(3)
ვადაგადაცილებული 31-90	9	10%	(1)
ვადაგადაცილებული 91-180	10	25%	(2)
ვადაგადაცილებული 181-365	9	50%	(12)
ვადაგადაცილებული 365 დღეზე მეტად	35	100%	(117)
სულ ჯგუფურად გაუფასურებული	**972**		**(143)**
ინდივიდუალურად განხილული მოთხოვნები	1,380		-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	**2,352**		**(143)**

ფული და ფულის ეკვივალენტები

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფული და ფულის ეკვივალენტები 12.4 მლნ ლარი იყო, ხოლო 2024 წლის 31 დეკემბერში 8.1 მლნ ლარი. ცხრილში მოცემული აღნიშნული ანგარიშის ჩაშლა:

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2025	31 დეკემბერი 2024
	აუდიტირებული	აუდიტირებული
ფული სალაროში	9	15
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	12,391	7,573
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	-	507
სულ	**12,399**	**8,095**

დეტალური ანალიზისთვის იხილეთ ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება.

მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები

მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები წარმოადგენს სახელშეკრულებო პერიოდის ბოლო თვის ქირავნობის წინასწარ გადახდილ საფასურს. ეს თანხები წარმოადგენს გარანტიას და გამოყენებულია მომხმარებლის დეფოლტის რისკის თავიდან ასაცილებლად.

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები წინა შესადარის პერიოდთან შედარებით 23.0%-ით შემცირდა და 1.8 მლნ ლარი შეადგინა. 2024 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით, მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები შემცირდა 16.6%-ით და 2.4 მლნ ლარს გაუტოლდა. 2024 წლის ბოლოს შპს მპ დეველოპმენტს სს საქართველოს ბანკისგან და ,,კარფურისგან“ ავანსად მიღებული ჰქონდა იჯარების თანხები, რომელიც 2025 წელს შემცირდა საიჯარო ქირის დარიცხვის შესაბამისად.

მიღებული სესხები

„კომპანია“ იყენებს სესხებს გრძელვადიანი აქტივების დასაფინანსებლად.

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნასესხებმა სახსრებმა 98.9 მლნ ლარი შეადგინა, რაც წინა პერიოდთან შედარებით 9.2%-ით (8.3 მლნ ლარი) არის გაზრდილი. ზრდა ძირითადად გამოწვეულია თელავი მოლის მშენებლობის დასრულებასთან დაკავშირებული ხარჯებით. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნასესხებმა სახსრებმა 90.7 მლნ ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით 31.4%-იან შემცირებას აღნიშნავდა. შემცირება გამოწვეული იყო დამფუძნებლების სესხის კაპიტალში კონვერტირებით. 2024 წელს დამფუძნებლებისგან, შპს ველაჯიოსა და შპს ჯისთარისგან მიღებული სესხების ნაწილი, 4.95 მლნ აშშ დოლარის ევივალენტი ლარში, თითოეული დამფუძნებლისგან, კონვერტირებული იქნა კაპიტალში, პარტნიორების გადაწყვეტილების შესაბამისად. ამ ტრანზაქციის შედეგად, გადახდილ კაპიტალში გაიზარდა 26.5 მლნ ლარით.

მიღებული სესხები იყოფა შემდეგ კატეგორიებად:

- ***ფინანსური ინსტიტუტებიდან მიღებული სესხები*** - „კომპანიის“ საბანკო სესხები სრულად აღებულია სს „თიბისი ბანკში“. სესხები უზრუნველყოფილია ძირითადი საშუალებებით, საინვესტიციო ქონებებითა და „კომპანიის“ წილებით.
- ***დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხები -*** შპს რივერსაიდ ინვესტისგან მიღებული სესხები
- ***საიჯარო ვალდებულებები -*** „კომპანიას“ იჯარით აქვს აღებული შენობები და მიწის ნაკვეთები. ყველა აქტივის საიჯარო გადასახდელი არის ფიქსირებული.
- ***დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხები -*** „კომპანიას“ აქვს ვალდებულებები შპს ველაჯიოს მიმართ

მიღებული სესხების შესახებ დეტალური ინფორმაცია შეგიძლიათ იხილოთ ცხრილში:

	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
ათასი ლარი	**2025**	**2024**
გრძელვადიანი მიღებული სესხები	**აუდიტირებული**	**აუდიტირებული**
დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხები	42,072	59,309
საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხები	42,203	25,241
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხები	10,255	-
საიჯარო ვალდებულებები	877	1,646
სულ გრძელვადიანი მიღებული სესხები	**95,406**	**86,196**
მოკლევადიანი მიღებული სესხები		
დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხები	-	350
საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხები	2,717	2,487
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხები	-	951
საიჯარო ვალდებულებები	824	667
სულ მოკლევადიანი მიღებული სესხები	**3,541**	**4,454**
სულ	**98,947**	**90,650**

2014 წლის 5 სექტემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, კომპანიას შპს „ჯისთარის“ მიმართ ერიცხებოდა 5.3 მლნ აშშ დოლარის სასესხო ვალდებულება (დაფარვის ვადა[6]: 2027 წლის 31 იანვარი). 2024 წლის 8 აგვისტოს, „კომპანიას“, კრედიტორსა და ობლიგაციონერთა წარმომადგენელს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით მოხდა აღნიშნული

[6] “ობლიგაციების” ემისიის მიზნებისთვის, მოხდა დაფარვის ვადის გახანგძლივება და განისაზღვრა რივერსაიდ ინვესტისთვის 31 მაისი 2028, ხოლო ველაჯიოსთვის 31 იანვარი 2032

სესხის სუბორდინირება. მოგვიანებით, 2025 წლის 16 იანვარს გაფორმებული მოთხოვნის დათმობის (ცესიის) ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „ჯისთარმა“ აღნიშნული სესხიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება სრულად დაუთმო შპს „რივერსაიდ ინვესტს“ (ს/ნ: 405097452). შესაბამისად, ამჟამად სუბორდინირებულ კრედიტორს სწორედ შპს „რივერსაიდ ინვესტი“ წარმოადგენს.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, 2024 წლის 1 აპრილს შპს მპ დეველოპმენტს, შპს ისანი თაუერსსა და შპს რივერსაიდ ინვესტს შორის გაფორმდა სამმხრივი შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც მოხდა შპს ისანი თაუერსზე გაცემული სესხის მოთხოვნის დათმობა შპს რივერსაიდ ინვესტისგან მიღებული სესხის სანაცვლოდ, ჯამური ღირებულებით 2.0 მლნ აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით.

მოკლევადიანი მიღებული სესხები 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემცირებულია 0.9 მლნ ლარით, რაც გამოწვეულია დამფუძნებლის სესხების ნაწილის მოკლევადიანი სესხებიდან გრძელვადიან სესხებში რეკლასიფიკაციით.

2026 წლის [●] გაფორმდა შეთანხმება დამფუძნებლისგან და დაკავშირებული მხარისგან (შპს ველაჯიო და შპს რივერსაიდ ინვესტი) მიღებული სესხების (5.5 მლნ და 3.2 მლნ აშშ დოლარის ოდენობით) გადავადების შესახებ. შეთანხმების საფუძველზე სესხის დაფარვის ახლი ვადა ნაცვლად 2027 წლის 31 იანვარისა განისაზღვრა 2028 წლის 31 მაისით შპს „რივერსაიდ ინვესტისთვის“, ხოლო შპს „ველაჯიოსთვის“ 2032 წლის 31 იანვრით.

ობლიგაციები

მიმდინარედ, „კომპანიას“ გამოშვებული აქვს ობლიგაციები 3 ტრანშად. პირველი ორი ტრანში (3 მლნ ევრო და 5 მლნ აშშ დოლარი) კომპანიამ 2024 წლის ივლისში გამოუშვა, ხოლო მესამე ტრანში 17.7 მლნ აშშ დოლარის ოდენობით - 2025 წლის აპრილში.

„კომპანიის“ სესხებისა და ობლიგაციების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ თავი „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები წინა შესადარის პერიოდთან შედარებით 174.9%-ით გაიზარდა და 5.5 მლნ ლარი შეადგინა. ზრდა განაპირობა საინვესტიციო ქონების მშენებლობის შედეგად დაგროვილმა ვალდებულებამ, რაც მიმდინარედ „კომპანიამ“ უკვე გადაიხადა. 2024 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით სავაჭრო კრედიტორული დავალიანებები გაიზარდა 2.0 მლნ ლარამდე, რაც 53.6%-იანი ზრდაა წინა შესადარის პერიოდთან შედარებით, ზრდა ასევე უკავშირდება საინვესტიციო ქონების მშენებლობის ვალდებულებებს.

	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
ათასი ლარი	**2025**	**2024**
	აუდიტირებული	**აუდიტირებული**
სავაჭრო ვალდებულებები	539	527
საინვესტიციო ქონების მშენებლობის ვალდებულებები	4,981	1,481
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**5,520**	**2,008**

კაპიტალი და დივიდენდები

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „ემიტენტის“ მთლიანი საკუთარი კაპიტალი წინა შესადარის პერიოდთან შედარებით 96.9%-ით გაიზარდა და 24.1 მლნ ლარი შეადგინა. აღნიშნული ზრდა სრულად უკავშირდება წლის მოგებას. პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდებისთვის, „კომპანიას“ არ გაუნაწილებია/ გაუცია დივიდენდი.

„კომპანიის“ საკუთარი კაპიტალი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 12.2 მლნ ლარს შეადგენდა. წინა პერიოდთან მიმართებით „კომპანიის“ კაპიტალი 37.9 მილიონით გაიზრდა. აღნიშნული ზრდა გამოწვეული იყო 2024 წელის დამფუძნებელთან სესხების ნაწილის კაპიტალში კონვერტირებით, კერძოდ 26.5 მლნ ლარის ოდენობით, ასევე პერიოდის მოგებით.

დეტალებისთვის იხილეთ საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება.

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათასი ლარი	**დამატებითი შენატანი კაპიტალში***	**დაგროვილი ზარალი**	**სულ კაპიტალი**
1 იანვარი 2024	**16,447**	**(42,149)**	**(25,701)**
კაპიტალის ზრდა	26,529	-	**26,529**
სულ სრული შემოსავალი	-	11,402	**11,402**
31 დეკემბერი 2024	**42,976**	**(30,747)**	**12,229**
სულ სრული შემოსავალი	-	11,850	**11,850**
31 დეკემბერი 2025	**42,976**	**(18,897)**	**24,080**

**2023 წლის 1 იანვარს და 2023 წლის 31 დეკემბერს 16,447,260 ლარი წარდგენილი იყო, როგორც საწესდებო კაპიტალი. 2024 წელს მენეჯმენტმა გადაწყვიტა მოცემული თანხის წარდგენა, როგორც გადახდილი კაპიტალი, რადგან ამგვარი წარდგენა უკეთესესად გამოხატავს კაპიტალის შინაარს.*

***„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „განთავსებული კაპიტალი“. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, გადახდილი 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 გადახდილ კაპიტალთან დაკავშირებული რისკი - 2.3.8.*

აღსანიშნავია, რომ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	2025	**2024**
ათასი ლარი	**აუდიტირებული**	**აუდიტირებული**
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან:		
მოგება დაბეგვრამდე	**11,850**	**11,402**
კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,986	2,239
საინვესტიციო ქონების გაუფასურების აღდგენა / დარიცხვა	3,299	(5,316)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვით მიღებული ზარალი	97	23
ცვლილება ფინანსური აქტივების გაუფასურების ანარიცხში	(72)	58
ფინანსური ხარჯი	8,166	12,159
საკურსო სხვაობით მიღებული ზარალი, წმინდა	18	8
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე	**26,344**	**20,572**
მოძრაობა საბრუნავ კაპიტალში		
ცვლილება მარაგებში	(8)	(17)

ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	(1,229)	1,063
ცვლილება მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებში	(552)	(478)
ცვლილება საგადასახადო ვალდებულებებში	101	(36)
ცვლილება სავაჭრო ვალდებულებებში	3,560	700
ფულადი შემოდინებები ოპერაციებიდან	**28,217**	**21,804**
გადახდილი პროცენტი	(12,462)	(12,207)
საბანკო დეპოზიტებიდან მიღებული პროცენტი	624	127
წმინდა ფულადი შემოდინებები საოპერაციო საქმიანობიდან	**16,379**	**9,723**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	(72,204)	(10,879)
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	(465)	(3,847)
საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები	-	(2,285)
არამატერიალური აქტივების შეძენა	(8)	(14)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	-	8
მიღებული საიჯარო გადახდები	210	292
გაცემული სესხები	(2,042)	(7)
გაცემულ სესხებზე პროცენტის მიღება	78	161
გაცემული სესხების ძირის მიღება	2,000	-
საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	**(72,431)**	**(16,570)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
სესხის აღება	31,572	18,900
ობლიგაციების გამოშვება	48,443	22,434
აღებული სესხების დაფარვა	(18,846)	(27,189)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	(734)	(603)
წმინდა ფულადი შემოდინებები ფინანსური საქმიანობიდან	**60,435**	**13,542**
წმინდა ცვლილება ფულისა და ფულის ეკვივალენტებში	**4,382**	**6,695**
გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი	(78)	25
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	8,095	1,375
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	**12,399**	**8,095**

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან

2025 წელს წმინდა ფულადმა შემოდინებებმა საოპერაციო საქმიანობიდან 16.4 მლნ ლარი შეადგინა, რაც წინა ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 68.4%-იანი ზრდაა. ზრდის გამომწვევი მიზეზი 28.1%-ით გაზრდილი საოპერაციო ფულადი ნაკადებია საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე, რამაც 2025 წელს 26.3 მლნ ლარი შეადგინა.

2024 წელს წმინდა ფულადმა შემოდინებებმა საოპერაციო საქმიანობიდან 9.7 მლნ ლარი შეადგინა, ხოლო 2023 წელს - 0.6 მლნ ლარი (9.1 მლნ ზრდა). ზრდა ძირითადად გამოწვეული იყო საოპერაციო ფულადი ნაკადების 4.3 მლნ-ით ზრდითა და გადახდილი პროცენტის 2.5 მლნ ლარით შემცირებით (შემცირდა სესხის მოცულობა), ასევე წლის განმავლობაში პოზიტიური მოძრაობა იყო საბრუნავ კაპიტალშიც.

ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან

2025 წელს „კომპანიის“ საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებულმა წმინდა ფულადმა სახსრებმა 72.4 მლნ ლარი შეადგინა, რაც წინა ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 55.9 მლნ ლარით მეტია. ზრდა პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების შესყიდვას. 2025 წლის განმავლობაში კომპანიამ დაკავშირებული მხარისგან შეიძინა 4 ობიექტი.

2024 წელს „კომპანიის“ საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებულმა წმინდა ფულადმა სახსრებმა 16.6 მლნ ლარი შეადგინა, რაც 2023 წელთან შედარებით 7.6 მლნ ლარიანი ზრდაა. ზრდის ძირითადი მიზეზი საინვესტიციო ქონების შესყიდვაა (თელავი მოლი CIP) და მასთან დაკავშირებული გადახდილი ავანდები, ასევე კომპანიამ მნიშვნელოვანი ინვესტიცია განახორციელა ძირითად საშუალებებში (მზის პანელები).

ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან

2025 წლის განმავლობაში წმინდა ფულადი შემოდინებები ფინანსური საქმიანობიდან 2024 წელთან შედარებით 46.9 მილიონით გაიზარდა 60.4 მლნ ლარი შეადგინა. აღნიშნული ზრდა ძირითადად გამოწვეული იყო კაპექსების გასაწევად აღებული სესხებითა და ობლიგაციების გამოშვებით.

2024 წელს წმინდა ფულადი შემოდინებები ფინანსური საქმიანობიდან წინა შესადარის პერიოდთან შედარებით 67.3%-ით გაიზარდა და 13.5 მლნ ლარი შეადგინა. აღნიშნული ასევე უმეტესწილად უკავშირდება „კომპანიის“ მიერ ობლიგაციების გამოშვებას.

რისკის მართვა

ყველა სხვა ბიზნესის მსგავსად, ჯგუფზე მოქმედებს რისკები, რომლებიც უკავშირდება ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებას. წინამდებარე შენიშვნაში აღწერილია ჯგუფის ამოცანები, პოლიტიკები და პროცესები, რომელთა დახმარებით ის ამ რისკებს მართავს და მათი შეფასების მეთოდები. მეტი რაოდენობრივი ინფორმაცია აღნიშნულ რისკებთან დაკავშირებით წარმოდგენილია წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ოპერაციებიდან გამომდინარე, ჯგუფს ეკისრება შემდეგი ფინანსური რისკები:

- საბაზრო რისკი
- საპროცენტო განაკვეთის რისკი
- სავალუტო რისკი
- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი

ჯგუფში რისკის მართვის ამოცანებისა და პოლიტიკების დადგენაზე საერთო პასუხისმგებლობა ეკისრება მენეჯმენტს და, თუმცა, საბოლოო პასუხისმგებლობას ის ინარჩუნებს, მან ამოცანებისა და პოლიტიკის ეფექტური განხორციელების უზრუნველმყოფი პროცესების შემუშავება-ოპერირების უფლებამოსილება ჯგუფის ფინანსურ ფუნქციას გადასცა.

მმართველი საბჭო და შესაბამისი კომიტეტები მენეჯერებისგან ყოველთვიურად იღებენ მოხსენებებს, რომელთა მეშვეობით ამოწმებენ, თუ რამდენად ეფექტურია არსებული პროცესები, რამდენად შეესაბამება ამოცანები საქმიანობას და სათანადოდ ხორციელდება მის მიერ დადგენილი პოლიტიკები.

მენეჯმენტის ძირითადი ამოცანაა ისეთი პოლიტიკების დადგენა, რომლებიც მიმართულია რისკების მაქსიმალურად შემცირებისკენ ჯგუფის კონკურენტუნარიანობისა და მოქნილობის შენარჩუნების ფონზე. ქვემოთ იხილავთ მეტ ინფორმაციას ამ პოლიტიკების შესახებ.

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფის მთავარი ფინანსური ვალდებულებებია ნასესხები სახსრები, საიჯარო ვალდებულებები და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. ამ ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი დანიშნულებაა ჯგუფის ფინანსური უსაფრთხოების უზრუნველყოფა. ფინანსური საანგარიშო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით, ჯგუფს აქვს შემდეგი ფინანსური აქტივები: გაცემული სესხები, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ფული და ფულის ეკვივალენტები.

ცხრილში მოცემულია ჯგუფის მთავარი ფინანსური ინსტრუმენტები:

ათასი ლარი	**31.12.2025**	**31.12.2024**
ფინანსური აქტივები		
გაცემული სესხები	54	7
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,634	2,334
მოთხოვნა წმინდა საიჯარო ინვესტიციიდან	442	567
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12,399	8,095
	16,529	**11,003**
ფინანსური ვალდებულებები		
ნასესხები სახსრები	97,246	88,338
საიჯარო ვალდებულებები	1,701	2,313
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,520	2,008

გამოშვებული ობლიგაციები	72,178	23,456
	176,645	**116,115**

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორებიდან გამომდინარე. საბაზრო რისკი წარმოიშობა ჯგუფის მიერ პროცენტიანი, გასაყიდი და სავალუტო ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების გამო. ეს არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება ან მომავალი ფულადი ნაკადები მერყეობას დაიწყებს საპროცენტო განაკვეთების ცვლილების (საპროცენტო განაკვეთის რისკი) და ვალუტის გაცვლის კურსების ცვლილების (სავალუტო რისკი) გამო.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავლენას ახდენს საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მიმდინარე დონის მერყეობა.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის დაქვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკებისადმი. ცხრილში წარმოდგენილია ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ჯამური მოცულობები მათი საბალანსო ღირებულებით.

ათასი ლარი	**ბალანსი**
31 დეკემბერი 2025	
სულ ფინანსური აქტივები	54
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(171,125)
სენსიტიურობა საპროცენტო განაკვეთის მიმართ 31 დეკემბერი 2025	**(171,071)**
31 დეკემბერი 2024	
სულ ფინანსური აქტივები	7
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(114,107)
სენსიტიურობა საპროცენტო განაკვეთის მიმართ 31 დეკემბერი 2024	**(114,100)**

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი განისაზღვრება როგორც იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება მერყეობას დაიწყებს ვალუტის გაცვლის კურსების ცვლილების გამო. ჯგუფზე მოქმედებს იმ მერყეობის ეფექტი, რომელსაც განიცდის ფინანსური მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე მოქმედი ძირითადი ვალუტის გაცვლის კურსები. ჯგუფი ტრანზაქციებს ახორციელებს ფუნქციონალურად განსაზღვრული ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში. სავალუტო რისკის მართვის მიზნით, ჯგუფი დერივაციულ ინსტრუმენტებს არ იყენებს.

ცხრილში მოცემულია ჯგუფის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის რისკისადმი:

ათასი ლარი	GEL	USD 1= GEL 2.6951	EUR 1= GEL 3.1737	CNY 10= GEL 3.7975	31.12.2025
ფინანსური აქტივები					
გაცემული სესხები	54	-	-	-	**54**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,634	-	-	-	**3,634**
მოთხოვნა წმინდა საიჯარო ინვესტიციიდან	-	442	-	-	**442**
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12,399	-	-	-	**12,399**
	16,087	**442**	**-**	**-**	**16,529**
ფინანსური ვალდებულებები					
ნასესხები სახსრები	47,584	49,662	-	-	**97,246**
საიჯარო ვალდებულებები	139	1,562	-	-	**1,701**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,520	-	-	-	**5,520**
გამოშვებული ობლიგაციები	-	62,157	10,022	-	**72,178**
	53,242	**113,381**	**10,022**	**-**	**176,645**
ღია საბალანსო პოზიცია	**(37,155)**	**(112,939)**	**(10,022)**	**-**	**(160,115)**

ცხრილში მოცემულია ჯგუფის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის რისკისადმი:

ათასი ლარი	GEL	USD 1= GEL 2.8068	EUR 1= GEL 2.9306	CNY 10= GEL 3.8452	31.12.2024
ფინანსური აქტივები					
გაცემული სესხები	7	-	-	-	**7**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,334	-	-	-	**2,334**
მოთხოვნა წმინდა საიჯარო ინვესტიციიდან	-	567	-	-	**567**
ფული და ფულის ეკვივალენტები	7,588	167	340	-	**8,095**
	9,928	**734**	**340**	**-**	**11,003**
ფინანსური ვალდებულებები					
ნასესხები სახსრები	30,782	57,556	-	-	**88,338**
საიჯარო ვალდებულებები	161	2,152	-	-	**2,313**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,008	-	-	-	**2,008**
გამოშვებული ობლიგაციები	-	14,537	8,923	-	**23,461**
	32,950	**74,245**	**8,923**	**-**	**116,119**
ღია საბალანსო პოზიცია	**(23,022)**	**(73,511)**	**(8,583)**	**-**	**(105,116)**

სენსიტიურობა სავალუტო რისკის მიმართ

ცხრილში წარმოდგენილია ზეგავლენა წმინდა მოგებაზე აქტივების ღირებულების საფუძველზე, 2025 და 2024 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

2025 ***(ათასი ლარი)***	**Gel / USD +20%**	**Gel / USD -20%**	**Gel / EUR +20%**	**Gel / EUR -20%**
მოგება/ზარალი	(22,676)	22,676	(2,004)	2,004
2024 ***(ათასი ლარი)***	**Gel / USD +20%**	**Gel / USD -20%**	**Gel / EUR +20%**	**Gel / EUR -20%**

მოგება/ზარალი	(14,702)	14,702	(1,717)	1,717

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის სენსიტიურობა ლარის მიმართ აშშ დოლარისა და ევროს გაცვლის კურსების 20 პროცენტიანი ზრდისა და კლების მიმართ. 20% არის სენსიტიურობის მაჩვენებელი, რომელიც გამოიყენება უმაღლესი ხელმძღვანელობისათვის სავალუტო რისკის მოსახსენებლად და წარმოადგენს ვალუტის გაცვლის განაკვეთების შესაძლო ცვლილების მენეჯმენტისეულ შეფასებას. სენსიტიურობის ანალიზში შედის მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული დასაფარი ერთეულები და პერიოდის ბოლოს მათი კონვერტაცია კორექტირებულია სავალუტო კურსის 20 პროცენტიან ცვლილებაზე.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ჯგუფის ფინანსური ზარალის რისკი, რომელიც რეალიზდება, თუ მომხმარებელმა ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაჰენტმა არ შეასრულა სახელშეკრულებო ვალდებულებები. ჯგუფზე მოქმედ საკრედიტო რისკზე ზეგავლენას ახდენს უმეტესად თითოეული კლიენტის ინდივიდუალური მახასიათებლები. საკრედიტო რისკის ძირითადი წყაროა კრედიტით გაყიდვა, ფული და ფულის ეკვივალენტები, საიჯარო მოთხოვნები და გაცემული სესხები.

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მართვის პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები შემდეგია: თითოეული მომხმარებლის კრედიტუნარიანობის ინდივიდუალური შეფასება, ვადაგადაცილებული მოთხოვნების უზარმაზარი რაოდენობის შემცირება, ყველა გადაცილებული და საკრედიტო თანხის მკაცრი და რეგულარული კონტროლი და პრობლემური ფინანსური აქტივების რეგულარული მონიტორინგი.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლა გულისხმობს პერსპექტიული ინფორმაციის გამოყენებას. ჯგუფმა გამოავლინა გარკვეული ძირითადი ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკსა და ECL-თან. საპროგნოზო ეკონომიკური ცვლადები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“) მოწოდებულია ჯგუფის მიერ და წარმოადგენს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მდგომარეობის საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ხუთი წლის განმავლობაში.

მაქსიმალური საკრედიტო რისკი არის ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება.

ქვემოთ წარმოდგენილია ჯგუფზე მოქმედი მაქსიმალური საკრედიტო რისკი:

ათასი ლარი	**31.12.2025**	**31.12.2024**
ფინანსური აქტივები		
გაცემული სესხები	54	7
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,634	2,334
მოთხოვნა წმინდა საიჯარო ინვესტიციიდან	442	567
ფული და ფულის ეკვივალენტები, სალაროში არსებული ფულის გარდა	12,399	8,095
	16,529	**11,003**

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა ჯგუფის მიერ საბრუნავი კაპიტალის მართვისგან და სავალო ინსტრუმენტებზე ფინანსური გადასახდელებისა და ძირი თანხის დაფარვისგან. ეს არის იმის რისკი, რომ ჯგუფი სირთულეს წააწყდება ფინანსური ვალდებულებების დაფარვაში, როდესაც გადახდის დრო მოვა. ლიკვიდურობის რისკი იმართება ხელშეკრულებათა ვადებისა და მომავალი ფინანსური პერიოდებისათვის დადგენილი პროგნოზების მიხედვით.

ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, ჯგუფი რეგულარულად აკვირდება მომავალ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს, რაც აქტივებისა და ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილია.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის ლიკვიდურობის ანალიზი:

ათასი ლარი	1 წლამდე	1 დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ	საბალანსო ღირებულება
ფინანსური ვალდებულებები 31.12.2025					
ნასესხები სახსრები	7,822	95,250	26,853	**129,926**	**97,246**
საიჯარო ვალდებულებები	982	899	976	**2,857**	**1,701**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,520	-	-	**5,520**	**5,520**
გამოშვებული ობლიგაციები	28,588	49,719	-	**78,308**	**72,178**
	42, 913	**145,868**	**27,829**	**216,609**	**176,645**
ფინანსური ვალდებულებები 31.12.2024					
ნასესხები სახსრები	5,292	87,947	20,569	**113,808**	**88,338**
საიჯარო ვალდებულებები	923	1,832	976	**3,730**	**2,313**
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,008	-	-	**2,008**	**2,008**
გამოშვებული ობლიგაციები	1,612	24,449	-	**26,061**	**23,456**
	9,835	**114,227**	**21,545**	**145,607**	**116,115**

კაპიტალიზაცია და დავალიანება

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს „კომპანიის“ კაპიტალიზაციას და დავალიანებას 2026 წლის 30 აპრილის, 2025 წლის 31 დეკემბრისა და 2024 წლის 31 დეკემბერის მდგომარეობით.

	პრო - ფორმა			
	30 აპრილი	30 აპრილი	31 დეკემბერი	31 დეკემბერი
ათასი ლარი	2026	2026	2025	2024
	არააუდიტ.	**არააუდიტ.**	**აუდიტ.**	**აუდიტ.**
დავალიანება				
მოკლევადიანი				
დამფუძნებლისგან მიღებული სესხები*	-	-	-	350
საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხები	3,738	3,738	2,717	2,487
გამოშვებული ობლიგაციები	-	71,320	28,056	827
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხები*	-	-	-	951
საიჯარო ვალდებულებები	613	613	824	667
გრძელვადიანი				
დამფუძნებლისგან მიღებული სესხები*	41,669	41,669	42,072	59,309
საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხები	40,454	40,454	42,203	25,241
გამოშვებული ობლიგაციები	120,441	-	44,122	22,629
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხები*	8,710	8,710	10,255	-
საიჯარო ვალდებულებები	579	579	877	1,646
სულ დავალიანება	**216,204**	**167,083**	**171,125**	**114,107**
კაპიტალი:				
გადახდილი კაპიტალი**	n.a	n.a	42,976	42,976
დაგროვილი ზარალი	n.a	n.a	(18,897)	(30,747)
სულ კაპიტალი	**n.a**	**n.a**	**24,079**	**12,229**
სულ კაპიტალიზაცია და დავალიანება	**n.a**	**n.a**	**195,204**	**126,336**
გარე საბალანსო ვალდებულებები***	250	250	250	-

**დამფუძნებლისგან და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხები წარმოადგენს ობლიგაციების და საფინანსო ინსტიტუტებისგან მიღებული სესხების მიმართ სუბორდინირებულ[7] დავალიანებებს.*

***„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის მიხედვით, კომპანიას არ აქვს შექმნილი „განთავსებული კაპიტალი“. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი, გადახდილი xvaკაპიტალის 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 გადახდილ კაპიტალთან დაკავშირებული რისკი - 2.3.8.*

აღსანიშნავია, რომ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ თანახმად „კომპანიას“ შეზღუდული აქვს დივიდენდების განაწილება, მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ 2.6.2 პირობა, „ვალდებულებები“.

**** გარე საბალანსო ვალდებულებები მოიცავს გაცემულ გარანტიებს, აღნიშნული გარანტიები არ მიემართება სესხებს. თელავის მიწაზე, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 18 თვის ვადაში კომპანიას აქვს ინვესტირების ვალდებულება სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსთან". ეს ვადა იწურება 2026 წლის 29 ივლისს. ინვესტირების*

[7] მიუხედავად სესხების სუბორდინაციისა, „კომპანიის“ აქვს შესაძლებლობა მოემსახუროს სუბორდინირებულ კრედიტორებს, დეტალებისთვის იხილეთ რისკი - „დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხების სუბორდინაცია შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს ობლიგაციონერების ინტერესების სრულად დასაცავად“.

ვალდებულებასთან დაკავშირებით კომპანიამ გააფორმა საბანკო გარანტიის ხელშეკრულება, 250,000 ლარზე, რომელიც 2026 წლის 29 ივლისამდე გაუქმდება, როგორც კი თელავის ობიექტი ექსპლუატაციაში შევა.

პრო-ფორმა - მოიცავს ობლიგაციების გამოშვების ეფექტს, კერძოდ, USD 57 მილიონის მოცულობის ობლიგაციების ემისიას ერთ ან რამდენიმე ტრანშად, რომლის მეშვეობით მოზიდული სახსრები ნაწილობრივ მოხმარდება ფინანსური ვალდებულებების (მიღებული პროცენტიანი ვალდებულებები) რეფინანსირებას - (დაახლოებით 39 მლნ აშშ დოლარი), ხოლო დანარჩენი, კი კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსებას.

დავალიანება

მიღებული პროცენტიანი ვალდებულებები 2026 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით ძირითადი მსესხებლების მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურება:

გამსესხებელი	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)	უზრუნველყოფა (კი/არა)
ობლიგაცია	აშშ დოლარი	7/24/2024	7/24/2026	ვადის ბოლოს	0.2	13,460	301	არა
ობლიგაცია	ევრო	7/24/2024	7/24/2026	ვადის ბოლოს	0.2	9,450	191	არა
ობლიგაცია	აშშ დოლარი	4/4/2025	4/4/2027	ვადის ბოლოს	0.9	47,648	270	არა
შპს ველაჯიო	ლარი	7/11/2019	7/11/2029	ვადის ბოლოს	4	1,885	1,378	არა
შპს ველაჯიო	აშშ დოლარი	9/5/2014	1/31/2027	ვადის ბოლოს	2	14,903	9,486	არა
შპს ველაჯიო	აშშ დოლარი	1/21/2019	1/21/2029	ვადის ბოლოს	4	14,017	-	არა
შპს რივერსაიდ ინვესტი	აშშ დოლარი	9/5/2014	1/31/2027	ანუიტეტური	2	8,710	-	არა
სს თიბისი ბანკი	ლარი	10/17/2023	9/19/2032	ანუიტეტური	7	10,561	-	კი
სს თიბისი ბანკი	ლარი	3/29/2024	3/29/2034	ანუიტეტური	9	570	-	არა
სს თიბისი ბანკი	ლარი	3/29/2024	3/29/2034	ანუიტეტური	9	3,314	-	არა
სს თიბისი ბანკი	ლარი	6/6/2024	6/6/2034	ანუიტეტური	9	27,486	-	კი
სს თიბისი ბანკი	ლარი	8/25/2025	8/25/2035	ანუიტეტური	10	1,917	-	არა
სს თიბისი ბანკი	ლარი	10/17/2023	8/8/2028	ანუიტეტური	3	345	-	კი
სულ						**154,265**	**11,627**	

მიღებული პროცენტიანი ვალდებულებები 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი მსესხებლების მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურება:

გამსესხებელი	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)	უზრუნველყოფა (კი/არა)
ობლიგაცია	აშშ დოლარი	7/24/2024	7/24/2026	ვადის ბოლოს	0.6	13,399	549	არა
ობლიგაცია	ევრო	7/24/2024	7/24/2026	ვადის ბოლოს	0.6	9,669	352	არა
ობლიგაცია	აშშ დოლარი	4/4/2025	4/4/2027	ვადის ბოლოს	1.3	47,113	1,096	არა
შპს ველაჯიო	ლარი	7/11/2019	7/11/2029	ვადის ბოლოს	4	1,885	1,327	არა
შპს ველაჯიო	აშშ დოლარი	9/5/2014	1/31/2027	ვადის ბოლოს	2	14,985	10,284	არა
შპს ველაჯიო	აშშ დოლარი	1/21/2019	1/21/2029	ვადის ბოლოს	4	13,476	115	არა
შპს რივერსაიდ ინვესტი	აშშ დოლარი	9/5/2014	1/31/2027	ანუიტეტური	2	10,228	27	არა
სს თიბისი ბანკი	ლარი	10/17/2023	9/19/2032	ანუიტეტური	7	10,924	-	კი
სს თიბისი ბანკი	ლარი	3/29/2024	3/29/2034	ანუიტეტური	9	585	-	არა
სს თიბისი ბანკი	ლარი	3/29/2024	3/29/2034	ანუიტეტური	9	3,400	-	არა
სს თიბისი ბანკი	ლარი	6/6/2024	6/6/2034	ანუიტეტური	9	27,684	-	კი
სს თიბისი ბანკი	ლარი	8/25/2025	8/25/2035	ანუიტეტური	10	1,951	-	არა

სს თიბისი ბანკი	ლარი	10/17/2023	8/8/2028	ანუიტეტური	3	375	-	კი
სულ						**155,674**	**13,750**	

მიღებული პროცენტიანი ვალდებულებები 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი მსესხებლების მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურება:

გამსესხებელი	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)	უზრუნველყოფა (კი/არა)
ობლიგაცია	აშშ დოლარი	7/24/2024	7/24/2026	ვადის ბოლოს	1.6	8,620	303	არა
ობლიგაცია	ევრო	7/24/2024	7/24/2026	ვადის ბოლოს	1.6	13,988	546	არა
შპს ველაჯიო	ლარი	7/11/2019	7/11/2029	ვადის ბოლოს	4	1,885	499	არა
შპს ველაჯიო	აშშ დოლარი	9/5/2014	1/31/2027	ვადის ბოლოს	2	26,649	-	არა
შპს ველაჯიო	აშშ დოლარი	1/21/2019	1/21/2029	ვადის ბოლოს	4	15,483	-	არა
შპს ჯი სთარი	აშშ დოლარი	9/5/2014	1/31/2027	ვადის ბოლოს	2	15,142	-	არა
სს თიბისი ბანკი	ლარი	10/17/2023	9/19/2032	ანუიტეტური	7	11,846	-	კი
სს თიბისი ბანკი	ლარი	3/29/2024	3/29/2034	ანუიტეტური	9	618	-	არა
სს თიბისი ბანკი	ლარი	3/29/2024	3/29/2034	ანუიტეტური	9	3,585	-	არა
სს თიბისი ბანკი	ლარი	6/6/2024	6/6/2034	ანუიტეტური	9	11,192	-	კი
სს თიბისი ბანკი	ლარი	10/17/2023	8/8/2028	ანუიტეტური	3	488	-	კი
შპს ალმა	ლარი	12/24/2024	12/23/2025	ვადის ბოლოს	1	950	1	არა
სულ						**110,446**	**1,349**	

	30.04.2026	31.12.2025	30.12.2024
სესხის ვალუტა	**საპროცენტო განაკვეთის დიაპაზონი**	**საპროცენტო განაკვეთის დიაპაზონი**	**საპროცენტო განაკვეთის დიაპაზონი**
ლარი	10.25% - 14.25%	10% - 14%	10% - 14%
აშშ დოლარი	9% - 11%	9% - 11%	9% - 11%

აღსანიშნავია, რომ „კომპანიის“ მიერ 2024, 2025 წლებში და პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის არ მომხდარა საბანკო სესხის ძირისა და პროცენტის გადაუხდელობა.

ცხრილში წარმოდგენილია სესხების უზრუნველყოფა:

	30.04.2026	31.12.2025	30.12.2024
ათასი ლარი	**არააუდიტირებული**	**აუდიტირებული**	**აუდიტირებული**
საინვესტიციო ქონება	87,081	89,431	72,789
ძირითადი საშუალებები	5,296	5,587	5,980
სულ დაგირავებული აქტივები	92,377	95,018	78,768
სულ აქტივები	**198,324**	**202,836**	**130,907**
დაგირავებული აქტივების წილი მთლიან აქტივებში	**46.5%**	**46.8%**	**60.2%**

ცხრილში ასევე შედის შპს „მმ დეველოპმენტის“ სასარგებლოდ დატვირთული უძრავი ქონებები

პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, „კომპანიის“ მთლიანი აქტივების 46.5% და ასევე „კომპანიის“ წილის 100% (შპს G Star-ის და შპს ველაჯიოს 50%-50%-იანი წილები შპს მპ დეველოპმენტის კაპიტალში) არის დაგირავებული სს „თიბისი ბანკის“ სასარგებლოდ სესხის უზრუნველყოფის მიზნით.

ჯგუფი, როგორც თავდები

2023 წელს ჯგუფმა დაკავშირებული მხარის (შპს ჰისნი ბიოგრაფისგან, ყოფილი შპს ისანი თაუერსი) 17.8 მლნ აშშ დოლარის ოდენობის ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ მესამე მხარის (შპს მმ დეველოპმენტი) სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა შემდეგი უძრავი ქონებები:

- თბილისი, ილია ვეკუას ქ. N42,
- თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი
- თბილისი, თეოფანე დავითაიას ქუჩა N30,
- ქუთაისი, რუსთაველის გამზ.N5
- მარნეული, 26 მაისის ქუჩა

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონებების საბალანსო ღირებულება 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის 19 მლნ ლარი. აღნიშნული ქონებები დაგირავებული არ არის სესხის სანაცვლოდ. შპს „ჰისნი ბიოგრაფისგან“ შპს „მმ დეველოპმენტთან“ გააფორმა ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც „ჰისნის“ გადაეცა მიწა და აიღო ვალდებულება, რომ აშენებულ კომპლექსში ფიზიკურ პირებს გადასცემს ბინებს, პარკინგს და კომერციულ ფართს. ხელშეკრულებით არ არის გაწერილი სასესხო ვალდებულებებისთვის დამახასიათებელი კოვენანტები.

კომპანიას არ მიუღია ანაზღაურება გაცემული თავდებობისთვის. გაცემული თავდებობის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა, როგორც ნული. 2025 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებული მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტი არ დამდგარა და ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მხარეებს შორის შეთანხმებული საკონტრაქტო ვალდებულების შეუსრულებლობის ალბათობა დაბალია, შესაბამისად ანარიცხი არ შეუქმნია.

შპს „ჰისნი ბიოგრაფისგან“-ის საბოლოო ბენეფიციარებს წარმოადგენენ სამსონ და ლევან ფხაკაძეები, რომლებიც ფლობენ კომპანიის 50%-ს, ხოლო დარჩენილი 50% არის შპს რივერსაიდ ინვესტის მფლობელობაში.

შპს „ჰისნი ბიოგრაფისგან“-ის მხრიდან არ მომხდარა რაიმე სახის ვალდებულების დარღვევა.

სესხების კოვენანტები და მათი შესრულება

2025 და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობითა და პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის „კომპანია“ სს „თიბისი ბანკის“ სესხის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ კოვენანტებთან (ფინანსური და არაფინანსური) სრულ შესაბამისობაშია.

კომერციული ბანკების სესხების ფინანსური/ არაფინანსური კოვენანტები და მათი შესრულება

კომერციული ბანკის სესხების ფინანსური კოვენანტების მოთხოვნა და მათი შესრულება:

	მინ./მაქს. მოთხოვნა	შედეგი 31 დეკემბერი 2025	შედეგი 31 დეკემბერი 2024
DSCR (PnL Based)	1.20x	1.46x	1.71x
DSCR (Cash Based)	1.05x	1.65x	1.70x
ICR	2.00x	2.59x	5.89x
Debt/EBITDA	5.5x 2025 წლამდე 5x 2025 წლიდან	4.66x	2.43x

**კოვენანტების დათვლა ხდება წელიწადში ორჯერ „კომპანიის“ კონსოლიდირებულ მმართველობით რიცხვებზე დაყრდნობით. კოვენანტების დაცვა კომპანიას ევალება კონკრეტული პერიოდის მდგომარეობით, ბოლო 12 თვის მონაცემებზე დაყრდნობით.*

მნიშვნელოვანი ფინანსური კოვენანტები:

- მსესხებლის ჯამურმა სასესხო ვალდებულებებმა არ უნდა შეადგინოს საოპერაციო მოგების (EBITDA) 500%-ზე მეტი 2022 წელს, 450% - ზე მეტი 2023 წელს, 550% მეტი 2024 წლის ჩათვლით, ხოლო 2025 წლიდან და შემდგომ 500%-ზე მეტი (EBITDA) - საოპერაციო მოგება საპროცენტო ხარჯებისა და ცვეთა/ ამორტიზაციამდე.
- სესხის მიმდინარეობისას შენარჩუნებული უნდა იყოს სესხის მომსახურების კოეფიციენტი DSCR (PL Based) მინიმუმ 1.2 დონეზე. DSCR (P&L based) იანგარიშება შემდეგნაირად: (EBITDA - CAPEX + მოზიდული სახსრები (კაპიტალი ან/და სასესხო დაფინანსება)- დივიდენდი - მოგების/ქონების გადასახადი)/(სრულ ვალდებულებაზე (ათვისებული და აუთვისებელი) გადასახდელი ძირი და პროცენტი, რომელიც დათვლილი იქნება 10 წლიანი ანუიტეტური გრაფიკით).
- სესხის მიმდინარეობისას Free Cash-დან დათვლილი სესხის მომსახურების კოეფიციენტი DSCR უნდა იყოს მინიმუმ 1.05 დონეზე.

  DSCR (CFADS based) იანგარიშება: EBITDA - ცვლილება საბრუნავ კაპიტალში - CAPEX + მოზიდული სახსრები (კაპიტალი ან/და სასესხო დაფინანსება) - დივიდენდი - მოგების/ქონების გადასახადი)/(სრულ ვალდებულებაზე (ათვისებული და აუთვისებელი) გადასახდელი ძირი და პროცენტი, რომელიც დათვლილი იქნება 10 წლიანი ანუიტეტური გრაფიკით).
- მსესხებელი ვალდებულია სესხის მიმდინარეობისას უზრუნველყოს ICR კოეფიციენტის შენარჩუნება მინიმუმ 1.75x დონეზე, 2024 წლის ბოლომდე და 2.0x დონეზე 2024 წლიდან.

  ICR კოეფიციენტი იანგარიშება, როგორც კომპანიის საოპერაციო მოგება (EBIT) შეფარდებული კომპანიის სრულ ვალდებულებაზე 10 წლიანი ანუიტეტური გრაფიკით გადასახდელ საპროცენტო ხარჯებთან.
- შპს მპ დეველოპმენტი უფლებამოსილია გასცეს იმ მოცულობის დივიდენდი და განახორციელოს იმ მოცულობის კაპიტალური დანახარჯი, რომ სრულდებოდეს ფინანსური კოვენანტები. ამასთან დივიდენდებისა და სესხის გაცემა შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ სრულდება ყველა ფინანსური კოვენანტი. ამ პუნქტის მიზნებისთვის ფინანსური კოვენანტები 2023 წლიდან დაითვლება კონსოლიდირებული მონაცემებით, რაც გულისხმობს:

  *კომპანიების კონსოლიდირებულ LTM (ბოლო 12 თვის) EBITDA

  *კონსოლიდირებულ ვალდებულებებს (როგორც ათვისებულს, ისე აუთვისებელს).

მნიშვნელოვანი არაფინანსური კოვენანტები:

- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გააფორმოს ლიზინგი, აიღოს სესხები ან რაიმე სხვა ფინანსური ვალდებულება, გარდა კონსიგნაციით შემენილი სარეალიზაციო პროდუქციის ვალდებულებისა. იმ შემთხვევაში თუ სესხის აღების შემთხვევაში სრულდება ფინანსური კოვენანტები, მსესხებელი უფლებამოსილია აიღოს დამატებითი ვალდებულება 2 მლნ ლარის ფარგლებში.
  პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის, „ემიტენტს“ აღებული აქვს ბანკის წერილობითი თანხმობა პროგრამის პირველი და მეორე ტრანშებისთვის.
- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გასცეს ფინანსური გარანტიები ან მოთხოვნის უფლებით დატვირთოს სხვა პირების მიმართ მის საკუთრებაში არსებული აქტივები, ასევე არ მოხდეს მსესხებლის ან მისი გარანტორი კომპანიების წილების მოთხოვნის უფლებით დატვირთვა მესამე პირების სასარგებლოდ.
- მსესხებელს არ აქვს უფლება ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე გაასხვისოს ან რაიმე სხვა ფორმით სხვას განკარგულებაში გადასცეს მის საკუთრებაში არსებული ფიქსირებული აქტივები; ამასთან, კომპანია ვალდებულია ყოველკვარტლურად (თუმცა ბანკის მოთხოვნის შემთხვევაში მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 20 დღეში)

წარმოუდგინოს ბანკს მის საკუთრებაში არსებული ფიქსირებული აქტივების მოქმედი და გასაფორმებელი საიჯარო კონტრაქტების რეესტრი.

- სესხების მოქმედების პერიოდში, სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერში საგადასახადო გირავნობის ან ინკასოს გაჩენის შემთხვევაში, მსესხებელი ვალდებულია, უზრუნველყოს მისი მოხსნა 45 კალენდარული დღის განმავლობაში.
- მსესხებელს ბანკის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ აქვს უფლება, სესხის (საბანკო კრედიტის) ან/და გარანტიის მოქმედების პერიოდში, გააფორმოს რაიმე სახის ექსკლუზიური ხელშეკრულება, რომელიც დაკავშირებულია საბანკო, სადაზღვევო ან სხვა ფინანსურ მომსახურებასთან.
- მსესხებლის საკუთრებაში არსებული ყველა აქტივის დაზღვევა უნდა მოხდეს თიბისი ბანკის აფილირებულ კომპანიაში, თიბისი დაზღვევაში, სავაჭრო ცენტრის გახსნისთანავე, იმ პირობით რომ თიბისი დაზღვევის მიერ შემოთავაზებული პირობები იქნება საბაზრო და კონკურენტული. ამასთან თიბისი დაზღვევას უნდა ჰქონდეს Right of first refusal-ისა და პირობების „დამეჩვის'' უფლება. იმ შემთხვევაში თუ TBC ბანკის მიერ არ მოხდება კონკურენტული და საბაზრო პირობების შეთავაზება, მსესხებელი უფლებამოსილია გამოიყენოს სხვა სადაზღვევოს მომსახურება.
- მსესხებელია ვალდებულია აწარმოოს ფინანსური აუდიტი 2022 წლის შემდგომ როგორც შპს „მპ დეფელოპმენტი“), წარმოადგინოს შპს "მპ დეველოპმენტის" როგორც ინდივიდუალური, ასევე კონსოლიდირებული აუდიტი
- მსესხებლის საბანკო მომსახურებები, როგორებიცაა, ბრუნვა, ანაბრები და ნაშთები, სახაზინო და სავალუტო მომსახურებები უნდა ხდებოდეს თიბისი ბანკში 90%-ით. მსესხებელი ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ მის დასაქმებულებს ჰქონდეთ საშუალება ისარგებლონ თიბისი ბანკის სახელფასო პროექტით, კლიენტი (ა) კომპანია დასაქმებულებს არ შესთავაზებს სხვა ბანკში სახელფასო ანგარიშის გახსნას, (ბ) გაუწევს რეკომენდაციას სახელფასო ანგარიშების თიბისი ბანკში გახსნას (მათ შორის, ახლად აყვანილ დასაქმებულებთან), (გ) კლიენტი თავად არ მიმართავს სახელფასო პროექტთან დაკავშირებით სხვა ბანკს ან საფინანსო ინსტიტუტს და ასევე, სხვა ბანკის ან საფინანსო ინსტიტუტისგან შემოთავაზების მიღების შემთხვევაში, არ განაცხადებს თანხმობას სახელფასო პროექტში თანამშრომლების სავალდებულო მონაწილეობის შემოთავაზებაზე. გარდა ამისა, იმ შემთხვევაში თუ საკუთარი გადაწყვეტილებით კლიენტმა დასაქმებულებს შეუზღუდა არჩევანი და მოსთხოვა კონკრეტული ბანკის სახელფასო პროექტში სავალდებულოდ მონაწილეობა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, კომპანია განიხილავს თიბისი ბანკს.კლიენტმა ბანკს, მოთხოვნების შემთხევაში, და მოთხოვნით განსაზღვრულ ვადაში უნდა მიაწოდოს ზუსტი და უტყუარი ინფორმაცია მისი გაცემული ხელფასების გადანაწილებაზე თანამშრომლების რაოდენობაზე ბანკების მიხედვით. სხვა საოპერაციო მომსახურეობაზე თიბისი ბანკსა და მასთან აფილირებულ კომპანიებში უნდა ჰქონდეს Right of first refusal-ისა და პირობების „დამეჩვის“ უფლება.

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის „ემიტენტს“ გამოშვებული აქვს 3 საჯარო ობლიგაცია.

2024 წლის 24 ივლისს „კომპანიამ“ გამოუშვა 5,000,000 აშშ დოლარისა (ISIN: GE 2700604814) და 3,000,000 ევროს (ISIN: GE 2700604806) ობლიგაციები არსებული ნასესხები სახსრების რეფინანსირებისთვის. ობლიგაციების საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 8.75%-სა და 7.75%-ს, შესაბამისად. ორივე ობლიგაციის ვადა 2 წელია.

2025 წლის 4 აპრილს „კომპანიამ“ გამოუშვა 17,700,000 აშშ დოლარის (ISIN: GE 2700605035) ობლიგაციები საინვესტიციო ქონების შესაძენად. ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 8.5%-ს, ხოლო ვადა - 2 წელს.

„კომპანიის“ მიერ გამოშვებული ყველა ობლიგაცია წარმოადგენს „კომპანიას“ პირდაპირ არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს, რომლებიც რიგითობით უთანაბრდება ერთმანეთს და „კომპანიის“ ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

„ემიტენტს“ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდებით განსაზღვრული აქვს როგორც ფინანსური ისე არაფინანსური კოვენანტები.

ობლიგაციების ფინანსური დათქმები:

	მინ./მაქს. მოთხოვნა	პროფორმა 31 დეკემბერი 2025	შედეგი 31 დეკემბერი 2025	შედეგი 31 დეკემბერი 2024
წმინდა Debt/EBITDA**	5.5x 2025 წლამდე 5x 2025 წლიდან	5.9x	4.0x	2.2x
DSCR* (საწყისი ფულის ჩათვლით)	1.10 x	n.a	1.4x	1.2x
LTV**	65.0%	67.9 %	59.2%	41.4%

**განსხვავებით სხვა ფინანსური კოვენანტებისგან, DSCR არ წარმოადგენს ახალი ვალდებულების აღების შემზღუდავ კოვენანტს. ის წარმოადგენს წინაპირობას „სუბორდინირებული სესხებიდან“ წარმოშობილი ვალდებულებების შესასრულებლად.*

** ზემოაღნიშნული პრო-ფორმა გაანგარიშება ასახავს „კომპანიის“ შესაბამისობას 2024 წლის 12 ივლისს დამტკიცებული პროსპექტის ფარგლებში გამოშვებული ობლიგაციების პირობებით გათვალისწინებულ ფინანსურ დათქმებთან, რომლებიც განსხვავდება წინამდებარე პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციების ფინანსური დათქმებისგან (მიმდინარე პროსპექტში გამოშვებული/ გამოსაშვები ობლიგაციების დათქმების სანახავად იხილეთ - ობლიგაციების გამოშვების პირობები - *„5.2 ვალდებულებები“*). აღნიშნული განსხვავება არ ცვლის 2024 წლის 12 ივლისს დამტკიცებული პროსპექტის ფარგლებში უკვე გამოშვებული ობლიგაციების პირობებს და „კომპანია“ ვალდებულია პარალელურად დაიცვას ყველა მოქმედი ფინანსური დათქმა.

სრული პროგრამის ერთიანად ათვისების დაშვებით მომზადებული პრო-ფორმას მიხედვით, LTV კოეფიციენტი შეადგენს 67.9%-ს, რაც აღემატება 2024 წლის 12 ივლისს დამტკიცებული პროსპექტის ფარგლებში გამოშვებული ობლიგაციებით გათვალისწინებულ 65.0%-იან ლიმიტს. ასევე, ამავე დაშვებით დათვლილი წმინდა Debt/EBITDA მაჩვენებელი აღემატება აღნიშნული ობლიგაციებით გათვალისწინებულ შესაბამის ლიმიტს. აღნიშნული პრო-ფორმა გაანგარიშება არ ასახავს პროგრამის დაგეგმილ ეტაპობრივ ათვისებას. „კომპანია“ გეგმავს პროგრამის ფარგლებში ტრანშების ათვისებას იმგვარად, რომ გათვალისწინებული იყოს ყველა მოქმედი ფინანსური დათქმა და არ მოხდეს კოვენანტების დარღვევა.

კოვენანტების რეპორტინგი

ობლიგაციების ფინანსური კოვენანტი დაითვლება 31 დეკემბრისთვის დასრულებული აუდიტირებული და 30 ივნისისთვის დასრულებული არააუდიტირებული 12 თვიანი პერიოდებისთვის, „კომპანიის“ კონსოლიდირებულ რიცხვებზე დაყრდნობით. აღნიშნული კოვენანტი არ წარმოადგენს კომპანიისთვის ისეთ შეზღუდვას, რომლის შესრულებაც ემიტენტს უწევს ნებისმიერ მომენტში. კოვენანტის მოთხოვნა უნდა კმაყოფილდებოდეს ახალი „ფინანსური ვალდებულების“ აღების მომენტში, წინააღმდეგ შემთხვევაში ემიტენტს ეზღუდება ფინანსური ვალდებულების დამატება.

ობლიგაციების არაფინანსური დათქმები

წინამდებარე ობლიგაციები ითვალისწინებს შემდეგ არაფინანსურ დათქმებს:

- უზრუნველყოფის საშუალების წარმოშობის შეზღუდვა;
- აქტივების განკარგვა და შერწყმა;
- დივიდენდების განაწილების შეზღუდვა;
- აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციების შეზღუდვა;
- საქმიანობის და კონტროლის ცვლილების შეზღუდვა;
- ფინანსური ინფორმაციის გამჟღავნება და სხვა.

დამატებითი დეტალებისთვის იხილეთ პროსპექტი ლინკზე.

ემიტენტის განცხადებები

პროსპექტში წარმოდგენილი თარიღებისთვის (2025 წლის 31 დეკემბერი და 2024 წლის 31 დეკემბერი) არ ჰქონია ადგილი “კომპანიის” მხრიდან ფინანსური ან/და არაფინანსური დათქმების დარღვევას.

ბოლო ფინანსური წლისა და ამ თარიღიდან პროსპექტის მომზადებამდე სასესხო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფინანსური ან/ და არაფინანსური დათქმების დარღვევას არ ჰქონია ადგილი.

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

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

„კომპანიის“ შეფასებით, „ობლიგაციების“ სახით ახალი დაფინანსების მოზიდვა არ დაარღვევს არსებულ დათქმებს გამსესხებლებთან/ ობლიგაციონერებთან.

მარეგულირებელი გარემო

მარეგულირებელი კანონმდებლობის აღწერა

შპს „მპ დეველოპმენტი“ („**კომპანია**“) 2012 წელს დაარსების შემდეგ წარმოადგენს წამყვან კომპანიას საქართველოს კომერციული უძრავი ქონების ბაზარზე. კომპანიის მიზანს წარმოადგენს იყოს უმსხვილესი და ყველაზე ფართოდ წარმოდგენილი კომერციული უძრავი ქონების მმართველი კომპანია ქვეყანაში. კომპანიის პორტფელი ამ ეტაპზე მოიცავს 19 სავაჭრო ცენტრს თბილისსა და რეგიონებში. კომპანია, მისი საქმიანობიდან გამომდინარე ექცევა ზოგადი საკანონმდებლო მოთხოვნების, მათ შორის მომხმარებელთა უფლებების დაცვის, შრომითი რეგულაციების და „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესების ქვეშ, რომელიც ქვემოთ იქნება განხილული.

რელევანტური კანონმდებლობა/რეგულაციების არასრული ჩამონათვალი:

1. საქართველოს ორგანული კანონი „საქართველოს შრომის კოდექსი“
2. საქართველოს ორგანული კანონი „შრომის უსაფრთხოების შესახებ“
3. საქართველოს კანონი „კონკურენციის შესახებ“
4. საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“
5. საქართველოს კანონი “ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ”
6. საქართველოს კანონი „დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების ფლობის შესახებ“
7. საქართველოს კანონი „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“
8. საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება №35/04 „პირების და მათი მმართველი ორგანოს წევრების მიმართ, ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობის, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის, „ნებაყოფლობითი კერძო პენსიის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფულის გათეთრებისა და ტერორიზმის დაფინანსების აღკვეთის ხელშეწყობის შესახებ“ საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევისთვის, ფულადი ჯარიმის ოდენობის განსაზღვრის, დაკისრების და აღსრულების წესის დამტკიცების შესახებ“
9. საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება №172/04 „საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისათვის კორპორაციული მართვის კოდექსის დამტკიცების თაობაზე“
10. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის დადგენილება №41 ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე.
11. საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის დადგენილება №255 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ.

მარეგულირებელი გარემო სამშენებლო ინდუსტრიაში

საქართველოს მთავრობის მიერ 2016 წლის 28 იანვარს მიღებული №41 ტექნიკური რეგლამენტით “შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების წესების” დამტკიცების თაობაზე (“**სახანძრო უსაფრთხოების რეგულაციები**”) კომპანიისათვის სავალდებულოდ განსაზღვრა და გაამკაცრა რიგი მნიშვნელოვანი სამშენებლო რეგულაციებისა. კერძოდ, სახანძრო უსაფრთხოების რეგულაციები მოითხოვს უსაფრთხოების უფრო მკაცრ წესებს მშენებლებისთვის და ხარისხის უფრო მკაცრ სტანდარტებს სამშენებლო პროდუქციის მწარმოებლებისგან/იმპორტიორებისგან. ამასთან, 2019 წლის მარტში ქალაქის მერიამ მიიღო თბილისის განაშენიანების გენერალური გეგმა, რომელიც განსაზღვრავს თბილისის საზღვრებში განსახორციელებელი მშენებლობების საერთო პარამეტრებსა და შეზღუდვებს. ხოლო 2023 წლის 1 ივლისიდან სავალდებულოდ, ყველა ახალმა აშენებულმა შენობამ უნდა დააკმაყოფილოს ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნები. კერძოდ, შესაბამისი კანონქვემდებარე აქტი განსაზღვრავს, როგორი უნდა იყოს მაგალითად შენობის სახურავი, კედლები ან იატაკი. კანონის მოქმედება ვრცელდება ასევე უკვე არსებულ შენობებზე, რომელიც რეკონსტრუქციას საჭიროებს.

სამშენებლო ნებართვები

მშენებლობის მიზნით შენობები დაყოფილია ხუთ ტიპად:

- პირველი კლასის შენობები - არ მოითხოვება სამშენებლო ნებართვა
- მეორე კლასის შენობები - შენობები დაბალი რისკის ფაქტორებით
- მესამე კლასის შენობები - შენობები საშუალო რისკის ფაქტორებით

- მეოთხე კლასის შენობები - შენობები მაღალი რისკის ფაქტორებით
- მეხუთე კლასის შენობები - შენობები ძალიან მაღალი რისკის ფაქტორებით

ნებართვის გაცემის პროცესი

საფეხური I - ურბანული მშენებლობის პირობების განცხადება

ქალაქის მერიის არქიტექტურის სამსახური უზრუნველყოფს სიმჭიდროვის და სოციალური განვითარების პარამეტრებს და, ასევე, გამწვანების მინიმალურ მოთხოვნას. აღნიშნული დოკუმენტი შეიძლება მოიცავდეს რაიმე სპეციფიკურ მოთხოვნას გამომდინარე იქიდან, თუ ობიექტი მდებარეობს ქალაქის ისტორიულ ნაწილში, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონის ნაწილს ან მდებარეობს მთავარი სატრანსპორტო არტერიის მიმდებარედ. მთავარი წარსადგენი დოკუმენტი უნდა შეიცავდეს მიწის ნაკვეთის დასახელებას, საკადასტრო რუკას და ობიექტის ფოტოებს. მიწის ნაკვეთის ზონირების პარამეტრების მიღების ვადა 25 სამუშაო დღეა.

საფეხური II - არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის დამტკიცება

არქიტექტურული პროექტი წარმოდგენილია. ყველა მთავარი პარამეტრი, მათ შორის საერთო ფართობი (GFA) და წმინდა გასაყიდი ფართები (NSA) ან წმინდა გასაქირავებელი ფართები (NLA) ზუსტადაა მოცემული ისევე, როგორც შენობის ფიზიკური გარეგნული სახე, ფასადის მასალების დეტალური აღწერით. ამ ეტაპზე არ მოითხოვება ნიადაგის კვლევა ან რამე სახის სამშენებლო დოკუმენტაცია. სავალდებულო დოკუმენტებში, ძირითადად, შედის შემდეგი: ტოპოგრაფიული კვლევა, გენერალური გეგმა, განლაგება, სექციები, ფასადები, შემოთავაზებული შენობის ვიზუალიზაცია და ა.შ. ვადა შეადგენს 5-დან 25-მდე სამუშაო დღეს, რაც დამოკიდებულია პროექტის მასშტაბზე.

საფეხური III - მშენებლობის ნებართვის გაცემა

კომპანიამ უნდა წარმოადგინოს ნიადაგის კვლევა, დამოუკიდებელი ინჟინრის ანგარიში, სამშენებლო ობიექტის ორგანიზაციული რუკა და მშენებლობის განრიგი. განხილვის ვადაა 5-25 სამუშაო დღე, რაც დამოკიდებულია პროექტის მასშტაბზე. მოცემული საფეხურის ბოლოს უნდა გაიცეს მშენებლობის ნებართვა.

მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე პასუხისმგებელი სახელმწიფო ორგანოები

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - II, III კლასის შენობებზე მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე (I და II საფეხურებზე) გარდა გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და სპეციალური რეგულირებული ზონებისა ბორჯომის ტერიტორიაზე.

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - IV კლასის შენობებზე (I და II საფეხურებზე) სათანადო სახელმწიფო ორგანოების მონაწილეობით.

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - II, III და IV კლასის შენობებზე (III საფეხურზე) დამოუკიდებლად (გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიების და ბორჯომის ტერიტორიაზე არსებული სპეციალური რეგულირებული ზონების ჩათვლით).

ქალაქ თბილისის მერია - II, III და IV კლასის შენობებზე თბილისის მუნიციპალიტეტში (ყველა საფეხურზე) დამოუკიდებლად.

აჭარის და აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკების შესაბამისი ადგილობრივი ორგანოები - II, III და IV კლასის შენობებზე (ყველა საფეხურზე) ავტონომიური რესპუბლიკების ტერიტორიებზე.

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - II, III და IV კლასის შენობებზე (I და II საფეხურებზე) გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და სპეციალურ

რეგულირებულ ზონებზე ბორჯომის ტერიტორიაზე ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მონაწილეობით.

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო - V კლასის შენობებზე.

კომერციული უძრავი ქონების მარეგულირებელიი გარემო

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

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

საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“:

2021 წლის 2 აგვისტოს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ახალი რედაქცია, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის 1 იანვრიდან. განახლებულმა კანონმდებლობამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია საწარმოთა რეგისტრაციის, სადამფუძნებლო დოკუმენტების, კორპორაციული მართვისა და სხვა საკითხების საკანონმდებლო რეგულაციაზე. საწარმოს ხელმძღვანელობასთან მიმართებით, კანონში ასევე დეტალურადაა გაწერილი 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.

„მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონი და კომპანიის წესდება ერთად აყალიბებს იმ სამართლებრივ საფუძველს, რომელზეც კომპანიის საქმიანობა დგას. ამავე კანონით განისაზღვრება საზოგადოების მუშაობასთან დაკავშირებული საკითხები, მათ შორის ლიკვიდაციის პროცედურა.

კომპანია რეგისტრირებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (საჯარო რეესტრი), რაც კანონისმიერი მოთხოვნაა. სარეგისტრაციო ვალდებულება ვრცელდება არა მხოლოდ თავდაპირველ რეგისტრაციაზე, არამედ მეწარმის შესახებ რეგისტრირებული მონაცემების ნებისმიერ ცვლილებასა და გაუქმებაზე. საჯარო რეესტრში განთავსებული ინფორმაცია საჯაროა და მის სისწორესა და სისრულეს კანონი პრეზუმფციით უზრუნველყოფს.

პარტნიორი საზოგადოებას შენატანის სახით გადასცემს ქონებას, რომელიც შეიძლება გამოიხატოს ფულად, მატერიალურ ან არამატერიალურ ფასეულობაში. მეწარმეთა შესახებ კანონი ადგენს დივიდენდის განაწილების შეზღუდვებსაც. ამავე კანონით სამეწარმეო საზოგადოებისთვის გათვალისწინებულია რეორგანიზაციის რამდენიმე ფორმა: გარდაქმნა (ერთი სამართლებრივი ფორმიდან მეორეში გადასვლა), შერწყმა და გაყოფა.

კანონი ცალკე აწესრიგებს სამეწარმეო საზოგადოების დაშლის, ლიკვიდაციისა და რეგისტრაციის გაუქმების წესს. კომპანიის დაშლა შესაძლებელია პარტნიორის გადაწყვეტილებითა და სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. სასამართლო დაშლის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მხოლოდ კანონით განსაზღვრული მნიშვნელოვანი საფუძვლის არსებობისას, რომელიც ორ შემთხვევას მოიცავს: (i) როდესაც პარტნიორმა განზრახ ან უხეში გაუფრთხილებლობით დაარღვია კანონითა და წესდებით დადგენილი არსებითი ვალდებულება; ან (ii) როდესაც პარტნიორი ვეღარ ახორციელებს მასზე დაკისრებულ მოვალეობას და ამის გამო საზოგადოების მიზნის მიღწევა შეუძლებელი ხდება.

დაშლას მოჰყვება კომპანიის ლიკვიდაციის ეტაპი. ამ პროცესში მონაწილეობენ ლიკვიდატორები, რომელთა ფუნქცია შესაძლოა შეასრულონ თავად საზოგადოების ხელმძღვანელებმა ან ცალკე დანიშნულმა პირებმა. ლიკვიდაციის მსვლელობისას აუცილებელია კრედიტორების შეტყობინება მიმდინარე პროცესის შესახებ. პროცესი მთავრდება საზოგადოების ქონების სრულად განაწილებით, რის შემდეგაც ლიკვიდატორები საჯარო რეესტრს მიმართავენ ლიკვიდაციის რეგისტრაციის მოთხოვნით.

მოთხოვნები კომპანიის, როგორც ანგარიშვალდებული საწარმოს/საჯარო ობლიგაციების ემიტენტის მიმართ:

ამას გარდა, კომპანია არის საჯარო ობლიგაციების ემიტენტი, შესაბამისად, მასზე ვრცელდება ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობა, რომელიც განსაზღვრავს მოთხოვნებს საჯარო შეთავაზებასთან, ემიტენტის კორპორაციული მმართველობასა თუ გამჭვირვალობასთან, ინსაიდერული ინფორმაციის გამჟღავნებასა თუ სხვა საკითხებთან დაკავშირებით. ობლიგაციების საჯარო შეთავაზების შემდეგ კომპანია ანგარიშვალდებულ კომპანიას წარმოადგენს

"ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ" საქართველოს კანონით განსაზღვრული მნიშვნელობით („**კანონი ფასიანი ქაღალდების შესახებ**"), რომლის თანახმად ის არის კომპანია, რომელმაც საჯარო შეთავაზების გზით განათავსა ფასიანი ქაღალდები ან რომლის ფასიანი ქაღალდები დაშვებულია საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ.

შეთავაზების გაკეთება

ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონის თანახმად, საჯარო შეთავაზებად მიიჩნევა ემიტენტის სახელით ფასიანი ქაღალდების პირდაპირი ან არაპირდაპირი გასხვისების შესახებ გაკეთებული შეთავაზება, რომელიც არანაკლებ 100 პირს ან წინასწარ განსაზღვრულ პირთა წრეს ეგზავნება. ასეთ შემთხვევაში ემიტენტი ვალდებულია ფასიანი ქაღალდების ემისიის პროსპექტის დასამტკიცებლად საქართველოს ეროვნულ ბანკს მიმართოს.

საქართველოში საჯარო ფასიანი ქაღალდები გამოშვებული და აღრიცხული უნდა იყოს დემატერიალიზებული ფორმით, ცენტრალური დეპოზიტარის სისტემაში. ერთი და იმავე კლასის ფასიანი ქაღალდები შესაძლოა გამოშვებულ იქნეს როგორც რეესტრში რეგისტრირებული ფორმით, ისე ცენტრალური დეპოზიტარის მეშვეობით - დემატერიალიზებული ფორმით.

დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების ფლობის შესახებ კანონის თანახმად, დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდის მიღება და გადაცემა ხორციელდება ანგარიშის მფლობელის ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე არსებული დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების დაკრედიტებითა და დადებეტებით.

ანგარიშის მწარმოებელი დემატერიალიზებულ ფასიან ქაღალდს ფლობს როგორც საკუთარი, ისე მესამე პირის ინტერესის სასარგებლოდ ცენტრალურ დეპოზიტარში გახსნილ ანგარიშებზე უშუალოდ, ან სხვა ანგარიშის მწარმოებლების მეშვეობით, შუალობით.

ემიტენტი ვალდებულია დემატერიალიზებულ ფასიან ქაღალდზე დივიდენდის, პროცენტისა და ძირითადი თანხის გადახდის უზრუნველსაყოფად შესაბამისი თანხა წინასწარ განსაზღვრულ საბანკო ანგარიშზე ხელმისაწვდომი გახადოს. თანხის ხელმისაწვდომად დადებიდან ემიტენტი თავისუფლდება შესაბამისი ვალდებულებისგან, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აღნიშნული თანხის გამოყენებას ყადაღა ან ვალდებულების უზრუნველყოფის სხვა ღონისძიება შეუძლებელს ხდის.

კორპორაციული მმართველობა, ანგარიშგება და ინფორმაციის საჯაროობა

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

კორპორაციული მართვისა და ამ პროცესების გამჭვირვალობის უზრუნველსაყოფად კომპანია სამეთვალყურეო საბჭოს ფარგლებში ქმნის აუდიტის კომიტეტს. კომიტეტი ზედამხედველობს ემიტენტის ფინანსური ანგარიშგების სანდოობას, შიდა კონტროლის სისტემის ეფექტიან ფუნქციონირებას, შიდა აუდიტის (არსებობის შემთხვევაში) დამოუკიდებლობასა და აუდიტორთან კოორდინაციას.

ანგარიშვალდებული საწარმოს აქციონერი უფლებამოსილია მოითხოვოს და მიიღოს ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ რა ანაზღაურებას ან სხვა სარგებელს იღებენ საწარმოდან დირექტორი, დირექტორთა საბჭოს წევრები და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები.

ანგარიშგების ვალდებულების ფარგლებში კომპანია ადგენს, საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგენს და საჯაროდ აქვეყნებს წლიურ და ნახევარწლიურ ანგარიშებს. თითოეული ანგარიში შესაბამის საანგარიშო პერიოდზე უნდა მოიცავდეს აუდიტორის მიერ დადასტურებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, მმართველობის ანგარიშგებას, აგრეთვე პასუხისმგებელი პირების განცხადებას წარდგენილი ანგარიშგების სისწორისა და სრულყოფილების თაობაზე.

კომპანია გეგმავს, რომ შუალედური ანგარიშგება [2026 წლის 30 აგვისტომდე] წარადგინოს.

კონკურენციის არამართლზომიერი შეზღუდვის ამკრძალავი რეგულაციები

თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპების დაცვისა და კონკურენციის არამართლზომიერი შეზღუდვის თავიდან აცილებაზე ზედამხედველობას ახორციელებენ საქართველოს კონკურენციისა და მომხმარებლის დაცვის სააგენტო („**კონკურენციის სააგენტო**") და საქართველოს ეროვნული ბანკი, „კონკურენციის შესახებ" საქართველოს კანონის („**კონკურენციის შესახებ კანონი**") საფუძველზე.

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

კონკურენციის სააგენტოს კომპეტენციას განეკუთვნება იმ შეთანხმებების შეფასებაც, რომელთა მხარეა კომპანია სხვა ეკონომიკურ აგენტებთან ერთად და რომლებიც პირდაპირ ან არაპირდაპირ იწვევს ბაზარზე კონკურენციის შეზღუდვას. ასეთი შეზღუდვა მათ შორის გამოიხატება უსამართლო ფასების ან სხვა სავაჭრო პირობების პირდაპირ ან ირიბ დაწესებაში; მომხმარებლის ინტერესების საზიანოდ წარმოების, ბაზრის ან ტექნოლოგიური განვითარების შეკვეცაში; ბაზრების ან მიწოდების წყაროების მომხმარებლის, ტერიტორიული თუ სხვა ნიშნით განაწილებაში; აგრეთვე გარიგების დასადებად ისეთი დამატებითი პირობების ან ვალდებულებების დაკისრებაში, რომლებიც გარიგების საგანს საგნობრივად ან კომერციულად არ უკავშირდება.

ამ წესების დარღვევისას კონკურენციის სააგენტოს უფლება აქვს, კომპანიას დააკისროს ჯარიმა, რომლის მაქსიმალური ოდენობა წინა ფინანსურ წელს მიღებული ერთობლივი შემოსავლის 5%-ს არ უნდა აღემატებოდეს.

შრომითი რეგულაციები

კომპანია, როგორც დამსაქმებელი, ექვემდებარება შრომითი კანონმდებლობით დადგენილ რეგულირებას. საქართველოს ორგანული კანონი, საქართველოს შრომის კოდექსი (შრომის კოდექსი), ადგენს დამსაქმებლისთვის სავალდებულო მოთხოვნებს.

შრომითი კანონმდებლობის შესრულებას ზედამხედველობს შრომის ინსპექციის სამსახური, რომელიც უფლებამოსილია შეამოწმოს სამუშაო პირობები და ქვემოთ მითითებული მინიმალური ვალდებულებების დარღვევისას, საჭიროების შესაბამისად, ადმინისტრაციული სახდელის დაკისრების გზით სანქცია გამოიყენოს.

<u>შრომითი ურთიერთობის ვადა და სამუშაო საათები</u>

თუ მხარეთა შორის შრომითი ურთიერთობა ერთ თვეზე მეტ ხანს გრძელდება, შრომის კოდექსი დამსაქმებელს ავალდებულებს შრომითი ხელშეკრულება წერილობით გააფორმოს. ხელშეკრულება, რომელიც 30 თვეზე მეტი ვადით იდება, უვადო შრომით ხელშეკრულებად მიიჩნევა. კომპანია, როგორც დამსაქმებელი, უფლებამოსილია დასაქმებულს ერთჯერადად დაუწესოს გამოსაცდელი ვადა, რომელიც 6 თვეს არ უნდა აღემატებოდეს. შრომის კოდექსი არანაზღაურებადი სტაჟირების შესაძლებლობასაც ითვალისწინებს.

კანონით დადგენილი მაქსიმალური სამუშაო დრო კვირაში 40 საათია, ხოლო სამუშაო დღეებსა თუ ცვლებს შორის დასაქმებულის უწყვეტი დასვენების ხანგრძლივობა 12 საათზე ნაკლები არ შეიძლება იყოს. შრომის კოდექსი დასაშვებად მიიჩნევს ზეგანაკვეთურ სამუშაოსაც, რომელიც ანაზღაურდება საათობრივი განაკვეთის გაზრდილი ოდენობით, მხარეთა ინდივიდუალური შეთანხმების საფუძველზე. მძიმე, მავნე ან საშიშპირობებიან სამუშაოზე დასაქმებულთათვის კოდექსი ცალკე აწესრიგებს სამუშაო დროს: ასეთ შემთხვევაში 24 საათის განმავლობაში ღამის სამუშაოს მაქსიმალური ხანგრძლივობა 8 საათს არ უნდა აღემატებოდეს.

<u>შვებულება</u>

დასაქმებულს კანონისმიერი მინიმუმის სახით ეკუთვნის ანაზღაურებადი შვებულება წელიწადში 24 სამუშაო დღის ოდენობით, ანაზღაურებადი შვებულება 15 კალენდარული დღით, აგრეთვე დამატებითი ანაზღაურებადი შვებულება წელიწადში 10 კალენდარული დღით.

<u>შრომითი ურთიერთობის შეჩერება/შეწყვეტა</u>

შრომის კოდექსი აწესრიგებს როგორც შრომითი ურთიერთობის შეჩერების, ისე შეწყვეტის წესსა და საფუძვლებს. შრომითი ურთიერთობის შეჩერების საფუძვლად შესაძლოა გამოდგეს, მათ შორის, გაფიცვა, ლოკაუტი, შვებულება ან/და პროფესიული გადამზადება. შრომითი ურთიერთობის შეწყვეტა შესაძლებელია სხვადასხვა საფუძვლით, მათ შორის, მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით, შრომითი ხელშეკრულების ვადის ამოწურვით ან დასაქმებულის კვალიფიკაციის შეუსაბამობით დაკისრებულ სამუშაოსთან. კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში, შრომითი ურთიერთობის შეწყვეტის წინ, შესაბამისი მხარე ვალდებულია მეორე მხარეს არანაკლებ ერთი თვით ადრე წერილობით აცნობოს.

<u>შრომის უსაფრთხოება</u>

შრომის უსაფრთხოების საკითხებს, შრომის კოდექსთან ერთად, აწესრიგებს საქართველოს ორგანული კანონი შრომის უსაფრთხოების შესახებ. ამ კანონის მიზანია სამუშაო ადგილზე შრომის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული ძირითადი მოთხოვნებისა და პრევენციული ღონისძიებების ზოგადი პრინციპების განსაზღვრა. ის მოიცავს არსებული და მოსალოდნელი საფრთხეების იდენტიფიცირებას, უბედური შემთხვევებისა და პროფესიული დაავადებების პრევენციას, დასაქმებულთა ინფორმირებასა და გადამზადებას, მათთვის კონსულტაციის გაწევას, აგრეთვე შრომის უსაფრთხოებისა და ჯანმრთელობის დაცვის საკითხებში მათი თანაბარი მონაწილეობის უზრუნველყოფას.

კომპანია ვალდებულია, დასაქმებულს გონივრულ ვადაში მიაწოდოს მის ხელთ არსებული სრული, ობიექტური და გასაგები ინფორმაცია იმ ფაქტორების შესახებ, რომლებიც გავლენას ახდენს დასაქმებულის სიცოცხლეზე, ჯანმრთელობასა და გარემოს უსაფრთხოებაზე. კანონი კომპანიას აგრეთვე ავალდებულებს, საჭიროებისას, საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს დასაქმებულის უბედური შემთხვევის დაზღვევა, დანიშნოს ან დაიქირაოს შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტი და შეიმუშავოს და დანერგოს შრომის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული შესაბამისი პოლიტიკები და პროცედურები.

შრომის ინსპექციის სამსახური საკუთარი ინიციატივით ან განცხადების საფუძველზე ამოწმებს დამსაქმებლებს, სამუშაო გარემოსა და მოქმედი რეგულაციების დაცვას. კანონმდებლობის დარღვევის გამოვლენისას ინსპექცია უფლებამოსილია დაავალოს დამსაქმებელს შესაბამისი ღონისძიებების გატარება დასაქმებულის დარღვეული სამართლებრივი მდგომარეობის აღსადგენად.

გადახდისუუნარობის შესახებ კანონმდებლობა

კომპანიის გადახდისუუნარობის საკითხებს აწესრიგებს საქართველოს კანონი რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ. გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების დაწყების საფუძველია მოვალის არსებული ან მოსალოდნელი გადახდისუუნარობა. საქმის წარმოება შესაძლოა მიმდინარეობდეს რეაბილიტაციის ან გაკოტრების რეჟიმით; პროცესში სავალდებულოა გადახდისუუნარობის პრაქტიკოსის მონაწილეობა. გადახდისუუნარობის ფარგლებში კომპანიის პასუხისმგებლობა ვრცელდება მთელ მის ქონებაზე, რომელიც განცხადების დასაშვებად ცნობის მომენტისთვის მისი საკუთრებაა, გარდა პირობადებული საკუთრების ობიექტისა და ლიზინგის საგნისა.

საქმის წარმოებისას ფორმირდება კრედიტორთა რეესტრი და ამოქმედდება მორატორიუმი. მორატორიუმი მოიცავს, მათ შორის, მოვალის ქონებაზე იძულებითი აღსრულების მიმდინარე ღონისძიებების, უზრუნველყოფის ღონისძიებების, აგრეთვე ჯარიმებისა და საურავების დარიცხვისა და გადახდის შეჩერებას. ამავე პერიოდში დაუშვებელია დივიდენდის განაწილება, რეორგანიზაციის ან ლიკვიდაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, ახალი ვალდებულებების აღება და პირგასამტეხლოს დარიცხვა ან გადახდა.

გადახდისუუნარობის საქმის წარმოება შესაძლოა დასრულდეს რეგულირებული შეთანხმებით, რომელიც იდება მოვალესა და კრედიტორ(ებ)ს შორის. ასეთი შეთანხმების ფარგლებში თითოეულმა კრედიტორმა მინიმუმ ის მოცულობა უნდა მიიღოს, რასაც გაკოტრების შემთხვევაში მიიღებდა, თუ თვითონ არ დათანხმდება სხვა პირობებზე. რეგულირებული შეთანხმების გაფორმების შემდეგ მოვალე საქმიანობას აგრძელებს და ლიკვიდაცია არ იწყება.

თუ საქმის ფარგლებში მოთხოვნილია რეაბილიტაცია, იწყება რეაბილიტაციის გეგმის შემუშავება და დამტკიცება. გეგმის მიზანია საწარმოს ფუნქციონირების შენარჩუნება და კრედიტორთა მოთხოვნების ისეთი მოცულობით დაკმაყოფილება, რომელიც გაკოტრების სცენართან შედარებით უკეთეს შედეგს მისცემს კრედიტორებს. რეაბილიტაციის რეჟიმში საწარმოს საქმიანობასა და ქონებას მართვაში მყოფი მოვალე მართავს, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში: რეაბილიტაციის ზედამხედველის მეთვალყურეობით.

გაკოტრების რეჟიმის გახსნისას რეალიზდება კომპანიის მთელი ქონება, რომელიც განცხადების დასაშვებად ცნობის მომენტისთვის მის საკუთრებაში იყო. გაკოტრების რეჟიმის გახსნისთანავე ინიშნება გაკოტრების მმართველი, რომელიც უფლებამოსილია ქონება გაყიდოს კანონით ნებადართული ნებისმიერი ფორმით: ერთიანი ქონებრივი კომპლექსის სახით ან ნაწილ-ნაწილ.

მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი

კომპანიაში არსებული კორპორატიული მართვის სტანდარტის მოკლე აღწერა

მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის (”**კანონი მეწარმეთა შესახებ**”) და ემიტენტის წესდების მიხედვით, ემიტენტის კონტროლი და მართვა გამიჯნულია პარტნიორთა კრებას, სამეთვალყურეო საბჭოსა და კომპანიის ხელმძღვანელ ორგანოს შორის. ამ უკანასკნელს ევალება კომპანიის ყოველდღიური მენეჯმენტი და მისი წარმომადგენლობა.

კომპანიაში დამკვიდრებულია კორპორაციული მართვის სამ დონიანი სისტემა. კერძოდ, მართვის უმაღლესი ორგანოა კომპანიის საერთო კრება, კომპანიის ყოველდღიურ მენეჯმენტს ახორციელებს კომპანიის ხელმძღვანელი ორგანო, რომელიც თავის მხრივ ანგარიშვალდებულია და ექვემდებარება სამეთვალყურეო საბჭოს. ამასთან, კომპანიის წესდებაში მკაცრად გამიჯნულია კორპორატიული მართვის სამივე რგოლის უფლებამოსილებები.

- **საერთო კრება (პარტნიორთა კრება)** მხოლოდ პრინციპულ საკითხებზე იღებს გადაწყვეტილებას, როგორიცაა კომპანიის წესდების შეცვლა, დივიდენდების განაწილება, გადაწყვეტილების მიღება კომპანიის რეორგანიზაციის თაობაზე, „კომპანიის“ მიერ რაიმე სესხის/დავალიანების ან ფინანსური ვალდებულების გაგრძელება ან თავდებობა ნებისმიერ მესამე პირთან მიმართებაში და ა.შ.;
- **სამეთვალყურეო საბჭო** გაცილებით მჭიდროდ ზედამხედველობს მენეჯმენტის საქმიანობას და მთელი რიგი ტრანზაქციები და გარიგებები საჭიროებს მის თანხმობას, მაგალითად, როგორებიცაა: პარტნიორთა საერთო კრების მოწვევა, გენერალური დირექტორის დანიშვნა ან გათავისუფლება და მისი საქმიანობის კონტროლი, წლიური ბიზნეს გეგმის და ბიუჯეტის დამტკიცება. და ა.შ.;
- **ხელმძღვანელი ორგანო** უშუალოდ დაკავებულია „კომპანიის“ ყოველდღიური საქმიანობის მენეჯმენტით, როგორებიცაა: „კომპანიის“ წარმომადგენლობა და მისი სახელით ხელშეკრულების ხელმოწერა, საბანკო ანგარიშების გახსნა და დახურვა, თანამშრომლების დაქირავება და ა.შ.

კომპანიის პარტნიორთა კრება, სამეთვალყურეო საბჭო, გენერალურ დირექტორი, გენერალური დირექტორს დაქვემდებარებულ მენეჯერთა ჯგუფი და კომპანიაში არსებული სხვა საბჭო/კომიტეტები, განსაზღვრავს, აკონტროლებს და ინარჩუნებს პარამეტრებსა და სტანდარტებს, რომლის მიხედვითაც უნდა იმოქმედოს კომპანიამ.

„მპ დეველოპმენტში“ კორპორატიული მართვის პროცესები რეგულირდება სხვადასხვა შიდა პოლიტიკებით, როგორებიცაა მაგალითად: შრომის შინაგანაწესი, პერსონალური მონაცემთა დაცვის პოლიტიკა და სხვა.

საერთო კრება (პარტნიორთა კრება)

საზოგადოების პარტნიორთა წილები განისაზღვრება მათი შენატანის პროპორციულად, პარტნიორებს აქვთ ერთი კლასის წილები, რომელთა ნომინალური ღირებულება არის ერთი და იგივე.

კენჭისყრა პარტნიორთა კრებაზე ხორციელდება საზოგადოების კაპიტალში წილების პროპორციულად:

- შპს „ველაჯიო“ (საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, ს/ნ: 204469413, მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ი. ჭავჭავაძის გამზ., N80კ) - 50% წილი
- შპს „ჯი სთარ“ (ბულგარეთის კანონმდებლობის საფუძველზე რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, ს/ნ: 175403482, მისამართი: ბულგარეთი, ქ. სოფია 1345, სოფიის ოლქი (დედაქალაქი) მუნიციპალიტეტი "სტოლიჩნა, რაიონი "ილინდენ", "კუკუშ"-ის ქუჩა N2, კორპუსი "ანთიმ თაუერ", სართული 2) - 50% წილი

საერთო კრება უფლებამოსილია ჩამოთვლილ საკითხებზე გადაწყვეტილებები მიიღოს ყველა პარტნიორის ერთობლივი თანხმობით (ხმის უფლების მქონე ერთეულების 100%-ით):

- ფინანსური ანგარიშის დამტკიცება;
- საზოგადოების ქონების პარტნიორთა შორის განაწილება;
- საზოგადოების მიერ საკუთარ კაპიტალში წილის შეძენა;
- წილებიდან ან წილების კლასებიდან გამომდინარე უფლებების ცვლილება;
- პარტნიორის გარიცხვა და/ან გასვლა საზოგადოებიდან;
- წილებიდან ან წილების კლასებიდან გამომდინარე უფლებების ცვლილება
- სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების თანამდებობაზე დანიშვნა, მათთან ხელშეკრულებების გაფორმება და მათი თანამდებობიდან გათავისუფლება, მათი შრომის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტა;
- ხელმძღვანელი პირის/ორგანოს ანგარიშების დამტკიცება;
- ხელმძღვანელი ორგანოს წევრის/პირის და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების წინააღმდეგ მიმდინარე სასამართლო პროცესში მონაწილეობა (მათ შორის, ამ პროცესისთვის წარმომადგენლის დანიშვნა);
- საზოგადოების რეორგანიზაცია, დაშლა ან საზოგადოების სადამფუძნებლო შეთანხმებაში ცვლილება / წესდების ახალი რედაქციის მიღება;
- კაპიტალის გაზრდა/შემცირება, წილების ან წილების ექვივალენტის გამოშვება;
- საზოგადოების საკუთრებაში არსებული ნებისმიერი ღირებულების უძრავი ქონების გასხვისება/განკარგვა ან/და უფლებრივად დატვირთვა;
- ვალდებულებათა აღება (მათ შორის საკრედიტო, საბანკო ან/და სასესხო) რომელთა ღირებულება ერთად ან ცალკე შეადგენს ანდ აღემატება 50,000 ლარს;
- მეწარმეთა შესახებ კანონისა და წესდებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები.

სამეთვალყურეო საბჭო

„კომპანიის“ სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 5 წევრისაგან, საიდანაც 2 მაინც უნდა იყოს დამოუკიდებელი წევრი. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს მოვალეობის შესრულებისას მოეთხოვებათ, იმოქმედონ მისი ბიზნესის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად. სამეთვალყურეო საბჭო ახორციელებს კონტროლს ხელმძღვანელი ორგანოს/პირების საქმიანობაზე და თანამშრომლობს მათთან საზოგადოებისთვის მნიშვნელოვანი საკითხების მომზადებისა და გადაწყვეტის პროცესში.

ქვემოთ ჩამოთვლილი საქმიანობის განხორციელება ნებადართულია მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობით:

- საზოგადოების გარე აუდიტის არჩევა, აუდიტის კომიტეტის მიერ წარმოდგენილი კანდიდატურის გათვალისწინებით;
- საზოგადოების აუდიტის კომიტეტის წევრების არჩევა და იმავე კომიტეტის დებულების დამტკიცება;
- საზოგადოების დირექტორის კონტროლი და ზედამხედველობა;
- საზოგადოების საქმიანობასთან დაკავშირებით ანგარიშის მოთხოვნა დირექტორისგან;
- ფინანსური ანგარიშების, მოგების განაწილებასთან დაკავშირებული შეთავაზებების და საზოგადოების მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის შემოწმება და პარტნიორთა კრებისათვის თავისი მოსაზრების წარდგენა;
- საკუთარი ანგარიშის მომზადება, რომელიც წარდგენილ უნდა იქნას პარტნიორთა კრებისთვის;
- საზოგადოების ეკონომიკური და ფინანსური პოლიტიკისა და მიზნების, ბიზნეს გეგმის განსაზღვრა, საზოგადოების წლიური ბიუჯეტის განვითარება და დამტკიცება;

- დირექტორის მიერ მომზადებული საზოგადოების წესების, შინაგანაწესის და ნებისმიერი სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტის დამტკიცება.

მეწარმეთა შესახებ კანონის 209-ე მუხლიდან და ემიტენტის წესდების მე-6 მუხლის შესაბამისად, სამეთვალყურეო საბჭოს ფუნქციებია:

- „ემიტენტის“ ეკონომიკური საქმიანობის პრიორიტეტული მიმართულების განსაზღვრა;
- საზოგადოების წლიური ბიუჯეტის დამტკიცება;
- საზოგადოების აღმასრულებელი დირექტორის არჩევა/გადაყენება;
- საზოგადოების დირექტორის და ხელმძღვანელი ორგანოს უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრა;
- საზოგადოების სარეზერვო და სხვა ფულადი სახსრების შექმნის, მიზნების და პროცედურების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- მეწარმეთა შესახებ კანონისა და წესდებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები.

სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომა მოიწვევა სამ თვეში ერთხელ მაინც. მოწვევა უნდა გაკეთდეს წერილობით სხდომამდე სულ ცოტა 8 დღით ადრე სავარაუდო დღის წესრიგის მითითებით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილებები მიიღება ხმათა უმრავლესობით. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების არჩევა ხდება 2 წლის ვადით. ვადის ამოწურვის შემდეგ სამეთვალყურეო წევრის უფლებამოსილების ვადა ავტომატურად გრძელდება საერთო კრების ჩატარებამდე და ამ კრებაზე ახალი წევრების არჩევამდე.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

სახელი	პოზიცია	დანიშვნის თარიღი	უფლებამოსილების ამოწურვის ვადა
ანა გამგონეიშვილი[8]	წევრი	[] ივნისი 2026	2 წლის ვადით და შემდეგ საერთო კრების ჩატარებამდე
ლევან ფხაკაძე	წევრი	8 მაისი 2024	2 წლის ვადით და შემდეგ საერთო კრების ჩატარებამდე
შალვა მაღრაძე[9]	წევრი	[]ივნისი 2026	2 წლის ვადით და შემდეგ საერთო კრების ჩატარებამდე
მამუკა დოლიძე	დამოუკიდებელი წევრი	8 მაისი 2024	2 წლის ვადით და შემდეგ საერთო კრების ჩატარებამდე
დავით რაფავა	დამოუკიდებელი წევრი	8 მაისი 2024	2 წლის ვადით და შემდეგ საერთო კრების ჩატარებამდე

[8] პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებით, ანა გამგონეიშვილი იკავებს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის პოზიციას, აღნიშნულის რეგისტრაცია მიმდინარეობს საჯარო რეესტრში. „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ პროსპექტის დამკიცებიდან არაუგვიანეს 2 კვირისა აღნიშნული ფაქტი დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტში.

[9] პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებით, შალვა მაღრაძე იკავებს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის პოზიციას, აღნიშნულის რეგისტრაცია მიმდინარეობს საჯარო რეესტრში. „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ პროსპექტის დამკიცებიდან არაუგვიანეს 2 კვირისა აღნიშნული ფაქტი დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტში.

ქალბატონი ანა გამგონეიშვილი არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. 2015 წლიდან მუშაობს შპს რივერსაიდ ინვესტში (ს/კ 405097452) მთავარი იურისტის პოზიციაზე. მანამდე 2009-2012 და 2014-2015 წლებში მუშაობდა, საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატში და არასამთავრობო ორგანიზაცია “ქალთა საინფორმაციო ცენტრში” იურისტის და პროექტების კოორდინატორის პოზიციაზე. დამთავრებული აქვს ივანე ჯავახიშვილის სახელმწიფო უნივერსიტეტი - სამართალმცოდნეობის ფაკულტეტი, ასევე GIPA (საქართველოს საზოგადოებრივ საქმეთა ინსტიტური) - საერთაშორისო სამართლის სამაგისტრო პროგრამა და ბერლინის თავისუფალი უნივერსიტეტი - ევროპული და საერთაშორისო ბიზნესის, კონკურენციისა და მარეგულირებელი სამართლის მიმართულებით, სამაგისტრო პროგრამა.

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები, რომლებშიც ქბ-ნი ანა გამგონეიშვილი წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს ჯეო ინვესტი (ს/ნ: 404620371)

ბატონი ლევან ფხაკაძე არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ვაჭრობის და ეკონომიკის ფაკულტეტი. მან ასევე მიიღო მაგისტრის ხარისხი კავკასიის ბიზნეს სკოლასა და მოსკოვის ბიზნესის უმაღლეს სკოლაში. მენეჯერული კომუნიკაციების მიმართულებით სპეციალიზაცია გაიარა ბერლიცის სკოლაში (ვაშინგტონი, აშშ). 1992-1994 წლებში იგი იყო კავკასიის ბირჟის უფროსი დილერი. ლევან ფხაკაძე მსხვილ გადამხდელთა კავშირის, საქართველოს ფინანსური ბაზრების ასოციაციის, სტრატეგიული და საერთაშორისო კვლევის ცენტრის და ამერიკის სავაჭრო პალატის წევრია საქართველოში. 1992-2000 წლებში ლევან ფხაკაძეს ეკავა სხვადასხვა ხელმძღვანელი თანამდებობები ს.ს. თბილკომბანკში. იგი გახლდათ ბანკის დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე, გენერალური დირექტორის მოადგილე და სავალუტო განყოფილების ხელმძღვანელი. 1998-2003 წლებში იგი გახლდათ შ.პ.ს. კანარგო სტანდარტ ოილ პროდუქტის გენერალური დირექტორი და დირექტორთა საბჭოს წევრი. ის ვისოლის დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილედ დაინიშნა 2000 წელს.

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები, რომლებშიც ბ-ნი ლევან ფხაკაძე წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია (ს/ნ: 202161098), სს ვენჯორჯია (ს/ნ: 404885335), შპს კიოსკ ჯორჯია (ს/ნ: 405404003), შპს ვიენდი (ს/ნ: 405599605), ააიპ რაგბის კლუბი ს.ტ.უ. ყოჩები (ს/ნ: 202163434), შპს რუსთავი მოლი (ს/ნ: 405271450), შპს ისანი თაუერსი (ს/ნ: 404614681), შპს წერეთელი თაუერსი (ს/ნ: 404614707), სს სმარტ რითეილი (ს/ნ: 205124346), სს დი ენდ ბი საქართველო (ს/ნ: 404917131), სს ვენჯორჯია (ს/ნ: 404885335), სს ლაგუნა (ს/ნ: 248435493), შპს ვ-ჯეო რესტორნები (ს/ნ: 405404076), შპს იდეა (ს/ნ: 404618106), შპს სტანდარტ ოილ ჰოლდინგი (ს/ნ: 202160151), შპს საბჯორჯია (ს/ნ: 405620831), შპს მატიანი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404614707), .შპს გარდანი ბიოგრაფისგან (ს/ნ 404615886,

ბატონი შალვა მაღრაძე არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. 2023 წლიდან მუშაობს შპს რივერსაიდ ინვესტის (ს/კ 405097452) ფინანსური დირექტორის პოზიციაზე. 2021-2023 წლებში იკავებდა სს გუდვილის ფინანსური დირექტორის თანამდებობას 2015-2021 წლებში მუშაობდა სს ბანკი ქართუში რისკების დეპარტამენტში, პორტფელის ფინანსური მონიტორინგის და პრობლემური აქტივების რეაბილიტაციის მენეჯერად. ასევე იკავებდა კომერციულ დეპარტამენტში კორპორატიულ ბანკირის პოზიციას. 2010-2015 წლებში მუშაობდა სს თიბისი ბანკი კონსტანტაში საკრედიტო ჯგუფის უფროსის პოზიციაზე. დამთავრებული აქვს ივანე ჯავახიშვილის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ეკონომიკისა და ბიზნეს მართვის ფაკულტეტის საბაკალავრო პრორამა. კავკასიის უნვერსიტეტში ბიზნესის მართვის სამაგისტრო პროგრამა ფინანსების განხრით.

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები, რომლებშიც ბ-ნი შალვა მაღრაძე წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს ორიჯინს ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405666471);

ბატონი მამუკა დოლიძე არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. დაამთავრა ევროპული უნივერსიტეტის (ბელგია) ბიზნეს ადმინისტრირების ფაკულტეტი. მან ასევე მიიღო მაგისტრის ხარისხი ვესტმინსტერის უნივერსიტეტში (დიდი ბრიტანეთი) საერთაშორისო ურთიერთობების მიმართულებით. 2001-2004 წლების განმავლობაში მამუკა დოლიძე იკავებდა ევროკავშირის პროგრამების დივიზიის მენეჯერისა და პოლიტიკური ანალიზის დეპარტამენტის უფროსის პოზიციას საქართველოს საგარეო საქმეთა სამინისტროში. ის არის ბელუქს ჰოლდინგის თანადამფუძნებელი და აღმასრულებელი დირექტორი. შპს ბელუქსი უმაღლესი ევროპული ხარისხის ავეჯის იმპორტიორია საქართველოში.

კომპანიები[10], რომლებშიც ბ-ნი მამუკა დოლიძე წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს ლუკასი (ს/ნ: 404898759), შპს ბრიკო კავკასუს (ს/ნ: 405067494), შპს კომფორტ ჯორჯია (ს/ნ: 404561005), შპს ბრიკო კავკასუს (ს/ნ: 405067494), შპს ბელუქსი პლიუსი (ს/ნ: 205289249), შპს ბელუქსი (ს/ნ: 205185459).

ბატონი დავით რაფავა არის „ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. მას აქვს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მაგისტრის ხარისხი ეკონომიკაში. მან ასევე წარმატებით გაიარა კავკასიის უნივერსიტეტისა (CSB) და გრენობლის მენეჯმენტის სკოლის (საფრანგეთი) ორმაგი ხარისხის MBA პროგრამა. დავით რაფავა შპს სილქ როუდ ჯგუფს 1990-იან წლებში შეუერთდა და წლების გამვალობაში სხვადასხვა აღმასრულებელ პოზიციას იკავებდა. თავდაპირველად ის იყო სატრანსპორტო ბიზნეს აღმასრულებელი დირექტორი. შემდეგ „სიქლ ჰოსფითალითის“ ფინანსური დირექტორი და გასართობი ბიზნესის მიმართულების ხელმძღვანელი. შპს სილქ როუდ ჯგუფი არის მრავალპროფილიანი ჰოლდინგი და მოიცავს ელექტროენერგეტიკის, საბანკო, ტრანსპორტის, სასტუმრო და გასართობი ინდუსტრიების, უძრავი ქონებისა და სატელეკომუნიკაციო სფეროებს.

კომპანიები[11], რომლებშიც ბ-ნი დავითი წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს უნიკორნ სოლუშენს (ს/ნ: 404698476), შპს სილქ როუდ სერვის (ს/ნ: 404506263), შპს ლიმონი 2009 (ს/ნ: 204571490), შპს მანდარინი (ს/ნ: 404622798).

ხელმძღვანელი ორგანო

საზოგადოებას ხელმძღვანელობისა და წარმომადგენლობის უფლება აქვთ დირექტორებს. თითოეული დირექტორი ახორციელებს წესდებით, სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებული საზოგადოების კორპორატიული მართვის დოკუმენტებითა და მასთან გაფორმებული ხელშეკრულებით მინიჭებულ უფლებამოსილებებს.

დირექტორების ხელმძღვანელობის უფლება გულისხმობს უფლებამოსილების ფარგლებში საზოგადოების სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებას. დირექტორებს აქვთ უფლება დამოუკიდებლად, მინდობილი პირის გარეშე, იმოქმედონ საზოგადოების სახელით და წარმოადგინონ საზოგადოება მესამე პირთან ურთიერთობისას. დირექტორების ხელმძღვანელობითი და წარმომადგენლობითი უფლება შესაძლებელია შეიზღუდოს მხოლოდ პარტნიორთა გადაწყვეტილებით.

დირექტორების ფუნქციები მოიცავს შემდეგს:

- განკარგავს საზოგადოების ქონებას (საზოგადოების წესდების შესაბამისად);
- საზოგადოების სახელით დებს ხელშეკრულებებს;
- ხსნის ანგარიშს/ანგარიშებს ბანკში და ახორციელებს საბანკო ოპერაციებს;

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

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

- ადგენს და ამტკიცებს საზოგადოების მართვის სტრუქტურას და საზოგადოების მართვის სტრუქტურაში განხორციელებულ ცვლილებებს სამეთვალყურეო საბჭოსთან წინასწარი შეთანხმებით;
- წყვეტს საზოგადოების მიმდინარე საქმიანობის სხვა საკითხებს, გარდა იმ საკითხებისა, რომლებიც განეკუთვნება საზოგადოების პარტნიორთა კრების, სამეთვალყურეო საბჭოს ან სხვა დირექტორის კომპეტენციას.

სახელი	თანამდებობა	ხელშეკრულების დადების თარიღი	ხელშეკრულების მოქმედების ვადა
პაპუნა კაციტაძე	დირექტორი	24 მარტი 2023	3 წელი, ავტომატურად 3 წლით გაგრძელების პირობით
თამარ გამგონეიშვილი	დირექტორი	1 მარტი 2019	3 წელი, ავტომატურად 3 წლით გაგრძელების პირობით

აღმასრულებელი მენეჯმენტი და ძირითადი მმართველი გუნდი

ბატონი პაპუნა კაციტაძე - დირექტორი

ბ-ნი პაპუნა კაციტაძე შპს მპ დეველოპმენტს დირექტორის პოზიციაზე 2021 წლიდან შემოუერთდა. 2019-2021 წლებში იკავებდა შპს „კავკასიის მედიცინის ცენტრის“ საოპერაციო დირექტორის პოზიციას, ხოლო 2016-2019 წლებში შპს „მაქრო ქონსთრაქშენის“ საოპერაციო დეპარტამენტის უფროსი და მოგვიანებით შპს „მაქრო ჰოუმის“ გენერალური დირექტორი იყო. 2012-2016 წლებში საყოფაცხოვრებო ტექნიკის კომპანიის, შპს „მეტრო მარტის“ აღმასრულებელი დირექტორის მოადგილეც იყო. 2011-2012 წლებში მუშაობდა შპს „სარაჯიშვილში“ სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციაზე, მათ შორის კომერციული და გაყიდვების მენეჯერის პოზიციაზე.

კომპანიები, სადაც ბატონი პაპუნა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს ბატუტ-ცენტრი (ს/ნ: 405271566), შპს კავკასიის მედიცინის ცენტრი (ს/ნ: 404925747), შპს მაქრო ქონსთრაქშენი (ს/ნ: 445433120), შპს მეტრომარტი (ს/ნ: 401975662), შპს ემსა ჯორჯია (ს/ნ: 405203998), შპს ემ-ბი-ჯი (ს/ნ: 400194767)..

ქალბატონი თამარ გამგონეიშვილი - დირექტორი

ქ-ნი თამარ გამგონეიშვილი შპს მპ დეველოპმენტის გუნდს 2017 წელს შემოუერთდა და დღემდე იკავებს დირექტორის პოზიციას. ის ასევე 2017 წლიდან არის შპს რივერსაიდ ინვესტისა და შპს ბიოგრაფი ლივინგის დირექტორი. მანამდე, 2005-2017 წლებში მუშაობდა ბანკი „ქართუში“ აქტივ-პასივების განყოფილების უფროსის პოზიციაზე. 2001-2005 წლებში კი იყო ბანკ „სლავიანსკი კრედიტში“ (მოსკოვი) აქტიური ოპერაციების განყოფილების უფროსი. 2003 წელს დაამთავრა პლეხანოვის სახელობის აკადემია, ფინანსების და კრედიტების განხრით (მოსკოვი).

კომპანიები, სადაც ქალბატონი თამარი მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს რივერ ინვესტი (ს/ნ: 405637967), შპს მპ ფროფერთი (ს/ნ: 405227268, შპს საკენი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404651015, შპს ბიოგრაფი ლივინგ (ს/ნ: 404658731, შპს პარკ ლეინი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405624944), შპს ორიჯინს ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405666471), შპს მატიანი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404614707), შპს რუსთავი მოლი (ს/ნ: 405271450), შპს ჰისნი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 404614681), შპს მპ ფროფერთი (ს/ნ: 405227268), , შპს ჯიარჯი (ს/ნ: 405269454), შპს პარკ ოტელ გრუპი (ს/ნ: 405141449), შპს პარტნიორი ისანი (ს/ნ: 404878655), შპს ჯსჯ გრუპი (ს/ნ: 405382562), შპს

შანტანი ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405697937), შპს მ ინვესტი (ს/ნ: 405308055), შპს ნიუ ლენდ ვენჩურს ჯორჯია (ს/ნ: 405552129), შპს გორგასალი 73 (ს/ნ: 405681454). . შპს ფალიაშვილი 11 (ს/ნ 404646111), შოს რივერსაიდ ინვესტი (ს/ნ 405097452), შპს ბრიზ ბათუმი (405780677), შპს დაირა ბიოგრაფისგან (ს/ნ 405681454), შპს გარდანი ბიოგრაფისგან (ს/ნ 404615886), შპს ბიოგრაფი გელოვანი (ს/ნ 405807943), შოს კამარა ბიოგრაფისგან (ს/ნ 405808979), შპს ბიოგრაფი კრწანისი (405843654), შპს გორგასალი 69 (ს/ნ 205212633), შპს ბიოგრაფი სერვისი (ს/ნ 405854856),

ქალბატონი სოფო გიგანი - მთავარი იურისტი

ქალბატონი სოფო გიგანი „მპ დეველოპმენტის“ მთავარი იურისტია. მან დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი და ფლობს მაგისტრის ხარისხს. სოფო გიგანმა ასევე მოიპოვა მაგისტრის ხარისხი ჩიკაგო-კენტის სამართლის სკოლაში. 2010-2015 წლების განმავლობაში ის მუშაობდა ეროვნული საჯარო რეესტრის სააგენტოში სხვადასხვა პოზიციაზე. 2016-2017 წლებში იკავებდა მუნიციპალური იურიდიული განყოფილების უფროსის თანამდებობას თბილისის მერიაში. 2017-2019 წლებში კი იყო დეველოპერული კომპანია “m2”-ის მთავარი იუსირტი. ის ასევე იკავებს შპს ბიოგრაფი ლივინგის მთავარი იურისტის პოზიციას.

კომპანიები, სადაც ქალბატონი სოფო მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის ბოლო 5 წლის მანძილზე: შპს საგურამო 77 (ს/ნ: 405648232)

კომიტეტი

აუდიტის კომიტეტი

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

აუდიტის კომიტეტის წევრის უფლებამოსილების ვადაა 2 წელი, თუმცა კომიტეტის წევრობის ვადა ყოველწლიურად გადაიხედება. „ემიტენტი“ პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის შესაბამისობაშია აღნიშნულ მოთხოვნასთან. კერძოდ, „ემიტენტმა“ შექმნა აუდიტის კომიტეტი, რომელიც შედგება 3 წევრისაგან: დავით რაფავა (დამოუკიდებელი წევრი, აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე), ანა გამგონეიშვილი, შალვა მაღრაძე.

აუდიტის კომიტეტის მიზანია, უზრუნველყოს კომპანიის მმართველობის, რისკების მართვისა და შიდა კონტროლის სისტემის სტრუქტურიზებული, სისტემატური ზედამხედველობა. აუდიტის კომიტეტი საბჭოს ყოველწლიურად წარუდგენს ანგარიშს სამეთვალყურეო საბჭოს, რომელშიც შეაჯამებს კომიტეტის საქმიანობასა და რეკომენდაციებს.

აუდიტის კომიტეტის ფუნქციაა, ზედამხედველობა გაუწიოს:

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

თანამშრომლები

2025 და 2024 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით „კომპანიის“ თანამშრომლების რაოდენობა იყო 128 და 111 შესაბამისად.

ანაზღაურება და ბენეფიტები

„კომპანიის“ მიერ ჯამურად გადახდილმა ანაზღაურებამ (ბენეფიტების ჩათვლით) დამფუძნებლებისა და მმართველი ორგანოს მიმართ 2025 და 2024 წელს შეადგინა 496,988 ლარი და 396,999 ლარი.

ინტერესთა კონფლიქტი

არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავში „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“ აღწერილ საერთო კრების, სამეთვალყურეო საბჭოს ან ხელმძღვანელი ორგანოს წევრებს შორის.

სამეთვალყურეო საბჭოს და მენეჯმენტის წევრს შორის არსებობს ნათესაური კავშირი, კერძოდ ქალბატონი თამარ გამგონეიშვილი და ქალბატონი ანა გამგონეიშვილი არიან ბიძაშვილები..

მმართველი ორგანოს წევრებისა და პარტნიორების/აქციონერების შესახებ განცხადებები

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

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

პენსიები

ემიტენტი ექვემდებარება სავალდებულო სახელმწიფო საპენსიო სქემას, რომელიც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონით. 2018 წლის 21 ივლისს მიღებული კანონი ითვალიწინებს 6%-მდე ინვესტიციას პირის შემოსავლიდან მის პირად საპენსიო ანგარიშზე, სქემაში 2-2%-ით მონაწილეობს თითოეული თანამშრომელი და დამსაქმებელი, ხოლო დამატებითი შენატანი განსხვავდება თანამშრომლის შემოსავლის მიხედვით. ამჟამად, მთავრობა საპენსიო სქემის მონაწილის სასარგებლოდ ყოველწლიურად ანაზღაურებს, დასაქმებულის დასაბეგრი 120 შემოსავლის ოდენობა 2%-ს, (ისეთი თანამშრომლის შემთხვევაში რომლის მთლიანი წლიური შემოსავალი არ აღემატება 24,000 ლარს) და დასაქმებულის დასაბეგრი შემოსავლის 1%-ს, (ისეთი თანამშრომლის შემთხვევაში რომლის მთლიანი წლიური შემოსავალი მერყეობს 24,000–დან 60,000–მდე). მთავრობას არ შეაქვს რაიმე შენატანი, თუ დასაქმებულის წლიური დასაბეგრი შემოსავალი აღემატება 60 000-ს (მხოლოდ შემოსავლის იმ ნაწილზე, რომელიც აღემატება წლიურ 60,000 ლარს).

კორპორატიული მმართველობა

“ემიტენტი” სრულად აკმაყოფილებს ყველა მოთხოვნას, რომელიც განსაზღვრულია „მეწარმეთა შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული კორპორატიულ მმართველობის მარეგულირებელ წესებში. დამატებით, 2021 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ბრძანებით გამოქვეყნდა კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს დაევალებათ 2023 წლის წლიური ანგარიშგების თარიღისთვის. აღნიშნული კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შეასრულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“, რომლის მიზანია ხელი შეუწყოს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის

ფართოდ გამოყენებას. „კომპანია“ ყოველწლიურად აუდიტირებულ ანგარიშგებასთან ერთად ასაჯაროებს კორპორატიულ მართვასთან შესაბამისობის ანგარიშს. „ემიტენტის“ შეფასებით, ის არსებითად შესაბამისობაშია კორპორაციული მართვის კოდექსით გათვალისწინებულ მოთხოვნებთან.

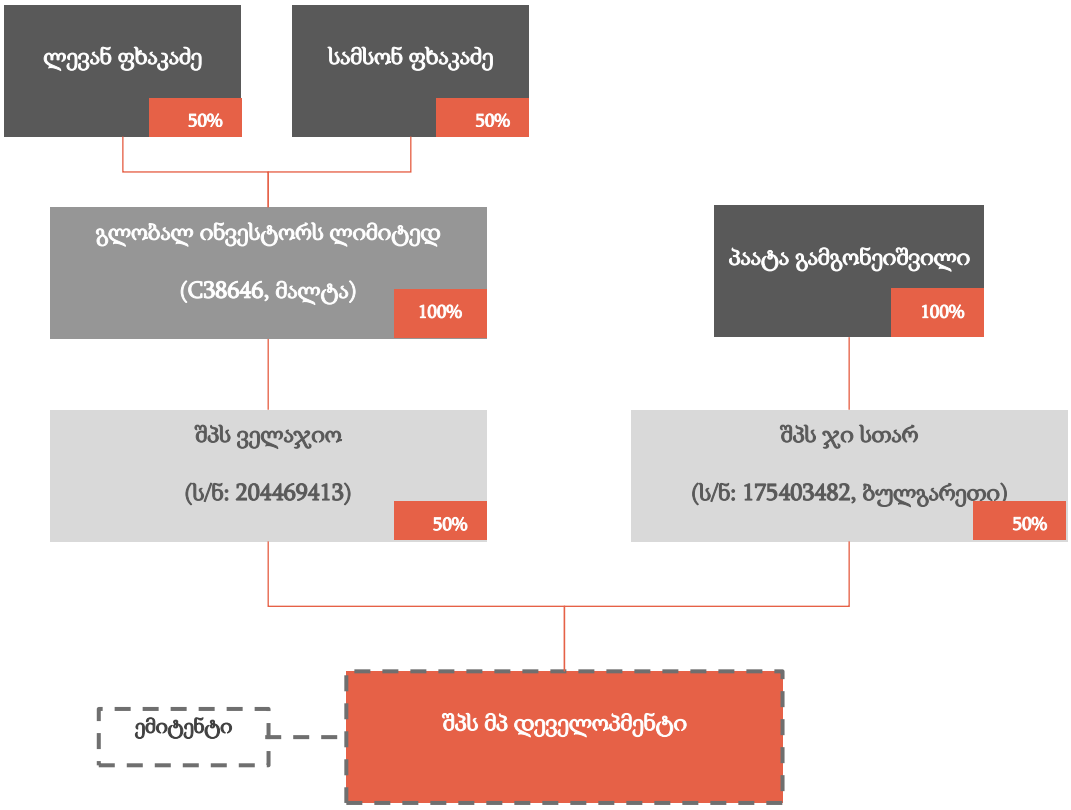
კორპორატიული მართვის სტანდარტის აღწერა იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში *„მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“*

დივიდენდების პოლიტიკა

ყოველ პარტნიორს საზოგადოების მოგების/ქონების განაწილების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე უფლება აქვს მიიღოს წლიური ან შუალედური დივიდენდი. დივიდენდი დგინდება საზოგადოების პარტნიორის წილის პროპორციული ოდენობით. ემიტენტს არ აქვს გაცხადებული დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა. კომპანიის დივიდენდების განაწილების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს საერთო კრება, დირექტორის და სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ წარდგენილი წინადადებების და რეკომენდაციების გათვალისწინებით.

ძირითადი პატრნიორები

„ემიტენტის“ პარტნიორები პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის



*არტიო ტრასტის ლიმიტედ (C58395, მალტა) ფლობს (მართავს) გლობალ ინვესტორს ლიმიტედის (C38646, მალტას) პარტნიორების წილებს ფიდუციური ვალდებულებებით და უფლებამოსილებით.

საზოგადოების დამატებითი შენატანი კაპიტალში შეადგენს 43.0 მლნ ლარს.

იგეგმება შპს „ველაჯიოს“ საკუთრებაში არსებული ემიტენტის წილის შპს „ინვიასათვის“ (ს/ნ: 404977085) გადაცემა, ამავდროულად შპს „ჯი სთარის“ საკუთრებაში არსებული ემიტენტის წილის შპს „რივერსაიდის ინვესტისათვის“ (ს/ნ:

405097452) გადაცემა. აღნიშნული ტრანზაქციების შედეგად, ემიტენტის საბოლოო ბენეფიციარები იქნებიან იგივე, რადგან შპს „ინვიას“ წილის 100 პროცენტს, მსგავსად შპს „ველაჯიოსი“, ფლობს გლობალ ინვესტორს ლიმიტედი, ხოლო შპს „რივერსაიდ ინვესტის“ 100 პროცენტიანი პარტნიორი არის შპს თოლ თრეიდი (1841699 /ვირჯინიის კ.), ხოლო შპს „თოლ თრეიდის“ 100 პროცენტიანი პარტნიორი არის შპს „ჯი სთარ“. ამასთან, რამდენადაც შპს „ინვია“ და შპს „რივერსაიდ ინვესტი“ წარმოადგენენ „აფილირებულ პირებს“ (როგორც განმარტებულია ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“, აღნიშნული არ წარმოადგენს ობლიგაციების გამოშვების პირობების 5.2 (ლ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ კონტროლის ცვლილებას.

პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის ემიტენტის საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან: სოსო (სამსონ) ფხაკაძე (25.0%), ლევან ფხაკაძე (25.0%), პაატა გამგონეიშვილი (50.0%).

შენიშვნა: ლევან ფხაკაძის შესახებ ბიოგრაფიისა და საქმიანობის აღწერა იხილეთ „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტის“ თავში, კერძოდ, „სამეთვალყურეო საბჭოს“ ქვეპუნქტში.

ბატონი პაატა გამგონეიშვილი: დაამთავრა მოსკოვის სამოქალაქო ინჟინერიის ინსტიტუტი. 1994-2016 წლებში ბანკი „სლავიანსკი კრედიტის“-ის სამეთვალყურეო საბჭოს თავჯდომარის თანამდებობას იკავებდა. მან უძრავი ქონების დეველოპმენტის ინდუსტრიაში 30 წლამდე გამოცდილება აქვს. მისი უძრავი ქონების დეველოპმენტ პორტფოლიო მოიცავს სხვადასხვა პროექტებს საქართველოში, ამერიკაში, ბულგარეთსა და რუსეთში. კერძოდ, 1998-2008 წლებში 3 სავაჭრო მოლისა და A კლასის ბიზნეს ცენტრის მშენებლობის პროექტი მოსკოვში, 2009-2013 წლებში ისევ სავაჭრო ცენტრების დეველოპმენტის პროექტები რუსეთსა და ბულგარეთში. 2013 წლიდან კი ფლობს და მართავს უძრავ ქონებას ამერიკაში (ნიუ-იორკი, მაიამი და ფლორიდა).

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები[12], რომლებშიც ბ-ნი პაატა გამგონეიშვილი წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: შპს რივერ ინვესტი (ს/ნ: 405637967), შპს ორიჯინს ბიოგრაფისგან (ს/ნ: 405666471), შპს ჯეო ინვესტი (ს/ნ: 404620371).

ბატონი სოსო (სამსონ) ფხაკაძე: დაიბადა ქ. თბილისში 1971 წელს. დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ეკონომიკის ფაკულტეტი და გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი, თსუ ბიზნესის უმაღლესი სკოლა. მან ასევე მიიღო ეკონომიკის მაგისტრის ხარისხი ჯორჯტაუნის (ვაშინგტონი, აშშ) უნივერსიტეტის დიპლომატიის სკოლაში, ჰარვარდის (აშშ) ბიზნესსკოლასა და ჯონ კენედის სახელობის სკოლაში. ის ასევე არის ეკონომიკური მეცნიერებათა დოქტორი. 1993-2000 წლებში სოსო ფხაკაძე მუშაობდა საქართველოს ეროვნული ბანკის მთავარი დილერისა და სავალუტო სამმართველოს უფროსის მოადგილის თანამდებობაზე, ხოლო 2000 წლიდან ის ვისოლის დირექტორთა საბჭოს თამვჯდომარე გახდა. მან დააარსა და განავითარა დასავლური ტიპის ავტოგასამართი სადგურების ქსელი შპს „კანარგო სტანდარტ ოილ პროდუქტის“ ბრენდის ქვეშ, რომელიც რებრენდინგის შემდგომ ვისოლის სახელით დამკვიდრდა საქართველოს ბაზარზე. 2009 წლიდან სოსო ფხაკაძე საქართველოს ბიზნეს ასოციაციის (BAG) ვიცე-პრეზიდენტის პოზოცოას იკავებს. ასოციაცია კერძო სექტორის ინტერესების დამცველ ერთ-ერთ უმსხვილეს არასამთავრობო ორგანიზაციას წარმოადგენს საქართველოში. 2021 წელს სოსო ფხაკაძე შეუერთდა „Shark Tank საქართველოს“ ინვესტორთა პანელს. ეს პროექტი მიზნად ისახავს საქართველოში ბიზნესების აღმოჩენასა და განვითარებაში ხელშეწყობას.

ზემოთ ჩამოთვლილის გარდა კომპანიები, რომლებშიც ბ-ნი სამსონ ფხაკაძე წარმოდგენილია/წარმოდგენილი იყო: სს ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია (ს/ნ: 202161098), სს ვენჯორჯია (ს/ნ: 404885335), შპს კიოსკ ჯორჯია (ს/ნ: 405404003), შპს ვიენდი (ს/ნ: 405599605), ააიპ რაგბის კლუბი ს.ტ.უ. ყოჩები (ს/ნ: 202163434), ააიპ საქართველოს ბიზნეს ასოციაცია (ს/ნ: 205282781), შპს რუსთავი მოლი (ს/ნ: 405271450), შპს ისანი თაუერსი (ს/ნ: 404614681), შპს წერეთელი თაუერსი (ს/ნ: 404614707), სს სმარტ რითეილი (ს/ნ: 205124346), სს დი ენდ ბი საქართველო (ს/ნ: 404917131), სს ვენჯორჯია (ს/ნ: 404885335), სს ლაგუნა (ს/ნ: 248435493), შპს ვ-ჯეო რესტორნები (ს/ნ: 405404076), შპს იდეა (ს/ნ: 404618106), შპს კო-

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

ფროდაქშენ (ს/ნ: 405552913), შპს ინო ჰაბ (ს/ნ: 400285035), შპს ვენჯორჯია დეველოპმენტი (ს/ნ: 405005747), შპს საბჯორჯია (ს/ნ: 405620831):. შპს ემ ჯი ფი (ს/ნ 404415183), კომპიუტერის ცოდნის გამავრცელებელი საზოგადოება (ს/ნ 445410029), შპს ენსა (ს/ნ 205278796), შპს კავკასიის საინვესტიციო-სატრანსპორტო კომპანია (ს/ნ 401948899), შპს კო-ფროდაქშენი (ს/ნ 405552913), შპს ვიენდი (ს/ნ 405599605), შპს ვიდიეს ი-კომერსი (ს/ნ 405762036), შპს ვენ ფუდი (ს/ნ 405769011), შპს ვ-ჯეო კომპანი (ს/ნ 405768995), შპს ალმა ენერჯი (ს/ნ 405854570).

„მპ დეველოპმენტს“-ს არც ერთ მეწილეს არ აქვს ხმის უფლება, რომელიც განსხვავდება ამ წილების სხვა მფლობელების ხმის უფლებისგან. თითო მიწილეს ერთ წილზე აქვს თითო ხმის უფლება.

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან ბასს 24 „დაკავშირებული მხარეთა განმარტებითი შენიშვნების“ მიხედვით, არის, როდესაც:

ა) მხარე პირდაპირ, ან ერთი ან მეტი შუალედური რგოლის საშუალებით, არაპირდაპირ: აკონტროლებს საწარმოს, კონტროლდება საწარმოს მიერ, ან იმყოფება საერთო კონტროლის ქვეშ (ეს მოიცავს სათავო და შვილობილ საწარმოებს); საწარმოში ისეთი წილის მფლობელია, რომ მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა შეუძლია მასზე; და ერთობლივად აკონტროლებს საწარმოს;

ბ) მხარე არის საწარმოს, ან მისი სათავო საწარმოს, უმაღლესი ხელმძღვანელობის წევრი;

გ) მხარე არის (ა) და (ბ) პუნქტებით გათვალისწინებული პიროვნებების ოჯახის წევრი;

დ) მხარე არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს, ან მასზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს (ბ) და (დ) პუნქტებში განსაზღვრულ რომელიმე პიროვნებას, ან, რომელშიც მნიშვნელოვანი ხმის უფლებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ სარგებლობენ ეს პიროვნებები.

დაკავშირებულ მხარეებთან თითოეული შესაძლო კავშირის განხილვისას, ყურადღება უნდა გამახვილდეს ოპერაციის ეკონომიკურ შინაარსზე, და არა მის სამართლებრივ მხარეზე.

ქვემოთ გამჟღავნებული ყველა ტრანზაქცია დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებულია გაშლილი ხელის პრინციპით.

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახული ოპერაციების შედეგები დაკავშირებულ მხარეებთან წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2025	
(ათასი ლარი)	საერთო კონტროლის ქვეშ	პარტნიორი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება		
მიღებული სესხები	9,221	43,105
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,657	-
გაცემული სესხები	54	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,717	-
მოთხოვნები იჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან	442	-

	2025	
სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	საერთო კონტროლის ქვეშ	პარტნიორი
ამონაგები	9,549	-
სხვა საოპერაციო ხარჯები	64	-
ფინანსური შემოსავალი	83	-
ფინანსური ხარჯები	1,135	3,184

	31.12.2024	
(ათასი ლარი)	საერთო კონტროლის ქვეშ	პარტნიორი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება		
მიღებული სესხები	951	59,659
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6	-
გაცემული სესხები	7	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	547	-

მოთხოვნები იჯარაში წმინდა ინვესტიციიდან	567	-

	2024	
სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	**საერთო კონტროლის ქვეშ**	**პარტნიორი**
ამონაგები	5,765	-
სხვა საოპერაციო ხარჯები	3	-
ფინანსური შემოსავალი	97	-
ფინანსური ხარჯები	94	5,428

დირექტორთა და უმაღლესი ხელმძღვანელობის სხვა პირთა ანაზღაურება იყო შემდეგი:

(ათასი ლარი)	2025	2024
უმაღლესი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	454	358

სასამართლო პროცესები

პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, „კომპანიას“ მიმდინარე დავა აქვს მოსარჩელე შპს „მარნეული სითისთან“. დავის საგანია სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების დავალდებულება და ზიანის ანაზღაურება. ვინაიდან ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებული იყო იპოთეკა, მხარეებს შორის გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ნასყიდობის წინაპირობად განისაზღვრა აღნიშნული იპოთეკის გაუქმება, რისთვისაც „მპ დეველოპმენტს“ მიეცა ვადა.. „მპ დეველოპმენტმა“ კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვით იმოქმედა აღნიშნული წინაპირობის შესრულებისთვის, თუმცა მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო აღნიშნული წინაპირობა ვერ შესრულდა. შესაბამისად, „მპ დეველოპმენტმა“ შეატყობინა მოსარჩელეს წინარე ნასყიდობის შეწყვეტის შესახებ. მოსარჩელემ მიმართა სასამართლოს, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დავალდებულების და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით.

სასარჩელო მოთხოვნა შეადგენს 7,629 ათას ლარს. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, თუმცა საქმე კვლავ მიმდინარეა.

ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა

2025 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ პროსპექტის შედგენის თარიღამდე არ მომხდარა ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ საქმიანობასთან დაკავშირებული არანაირი მნიშვნელოვანი ცვლილება.

დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ნახსენებია/მითითება არის გაკეთებული რეგისტრაციის დოკუმენტში

რეგისტრაციის დოკუმენტში ნახსენებია შემდეგი დოკუმენტები:

- შპს „მპ დეველოპმენტის“ აუდიტირებული წლიური (2022 და 2023 წლებისთვის) ანგარიშგებები;
- შპს „მპ დეველოპმენტის“ კომპანიის წესდება;
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური (www.geostat.ge)
- საქართველოს ეროვნული ბანკი (www.nbg.ge)
- „გალტ ენდ თაგარტის“ კვლევების დეპარტამენტი (www.gt.ge)
- „თიბისი კაპიტალის“ კვლევების დეპარტამენტი (www.tbccapital.ge)
- ხელშეკრულება განთავსების აგენტებსა და ემიტენტს შორის - (დოკუმენტის გაცნობა ფიზიკური ფორმით შესაძლებელია ემიტენტის მისამართზე);
- ხელშეკრულება კალკულაციისა და გადახდის აგენტსა და ემიტენტს შორის - (დოკუმენტის გაცნობა ფიზიკური ფორმით შესაძლებელია ემიტენტის მისამართზე);
- ხელშეკრულება ობლიგაციონერების წარმომადგენელსა და ემიტენტს შორის;

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

მნიშვნელოვანი ინფორმაცია

განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

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

	პროფორმა*		
	31 დეკ 2025	**31 დეკ 2025**	**31 დეკ 2024**
საბრუნავი კაპიტალი (ათასი ლარი)	(21,737)	(21,737)	2,691
მიმდინარე კოეფიციენტი	0.4x	0.4x	1.3x

**პრო-ფორმა ეფექტი ასახავს არსებული ობლიგაციების რეფინანსირებას 57 მილიონი აშშ დოლარის მოცულობის პროგრამის ფარგლებში რამდენიმე ტრანშის საშუალებით (პროგრამა იყოფა 38.8 მლნ აშშ დოლარის რეფინანსირებად და 18.2 მლნ აშშ დოლარის კაპიტალურ დანახარჯებად). კალკულაციები ეფუძნება იმ დაშვებას, რომ პირველი და მეორე ტრანშები იქნება 1 წლიანი ვადიანობის, შესაბამისად პროფორმა ეფექტით იგივე მაჩვენებლებს ვიღებთ. დამატებითი დეტალებისთვის იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“*

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტმა - 42.9% შეადგინა, აღნიშნული კოეფიციენტი წინა ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 90.7 პპ-ით. აღნიშნულის მიზეზი 2026 წელს ვადამოსული ობლიგაციების მოკლევადიან ვალდებულებებად დაკლასიფიცირებაა. ობლიგაციების წარმატებით განთავსების შემთხვევაში კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი უცვლელად შენარჩუნდება, რადგან პირველი და მეორე ტრანშების ვადიანობას წარმოადგენს 1 წელი.

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

შეთავაზებაში მონაწილე მხარეების ინტერესის აღწერა

	განთავსების აგენტი #1	განთავსების აგენტი #2
შეთავაზებაში ჩართული პირი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ 211359206) **მისამართი:** საქართველო, თბილისი 0108, პუშკინის ქ. N3 **ელ-ფოსტა:** st@gt.ge **ვებ-გვერდი:** https://galtandtaggart.com/en **ტელეფონი:** (+995 32) 2 44 01 11	შპს „თიბისი კაპიტალი“ **მისამართი**: ქ. თბილისი 0102, მარჯანიშვილის ქუჩა N7 **ელ.ფოსტა**: info@tbccapital.ge **ვებ-გვერდი:** https://www.tbccapital.ge/ge **ტელეფონი**: (+995 32) 227 27 97
როლი შეთავაზებაში	განთავსების აგენტი	განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი
ინტერესის აღწერა	წინამდებარე შეთავაზების მიზნებისთვის განთავსების აგენტები არიან სს „გალტ ენდ თაგარტი“, და შპს „თიბისი კაპიტალი“. ეს უკანასკნელი ასევე იქნება კალკულაციის და გადახდის აგენტი. შესაბამისად, მათ ინტერესებშია ფასიანი ქაღალდების განთავსება და სანაცვლოდ, „კომპანიასთან“ შეთანხმებული საზღაურის მიღება. განთავსების ხელშეკრულება შესრულებულად ჩაითვლება „ობლიგაციების“ განთავსებასთან ერთად, თუკი „კომპანიის“ და „განთავსების აგენტ(ებ)ის“ შეთანხმებით არ მოხდა ვადის გაგრძელება. განთავსების ჯამური საკომისიო არ აღემატება განთავსებული ობლიგაციების [2.0]%-ს. საკომისიოს სრულად ფარავს ემიტენტი და ინვესტორებზე არ იქნება დაკისრებული არანაირი ხარჯი.	

ინტერესთა კონფლიქტის აღწერა	არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია „განთავსების აგენტ 1-თან“, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 1-ისა“ და სს „საქართველოს ბანკის“ საბოლოო მფლობელია ლონდონის საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებული კომპანია „Lion Finance Group PLC”. ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) ხელმძღვანელი ჯგუფის დონეზე ზედამხედველობას უწევს „განთავსების აგენტ 1-ს“. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, „განთავსების აგენტ 1-სა“ და „ემიტენტს“, მეორე მხრივ, „განთავსების აგენტ 1-სა“ და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ, „განთავსების აგენტ 1-სა“ და ინვესტორებს შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი შემცირებულია შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით: (ა) „განთავსების აგენტ 1-ს“ კანონმდებლობით მოეთხოვება, რომ როგორც სს „საქართველოს ბანკს“, ასევე ყველა ინვესტორს მოექცეს თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე; (ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა „განთავსების აგენტი 1“.	არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც აფილირებულია განთავსების აგენტ 2-თან (განთავსების აგენტი 2 სს „თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანიაა). ამავდროულად, განთავსების აგენტ 2-ს და სს „თიბისი ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულებას (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) საერთო მენეჯმენტი მართავს. აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და სს „თიბისი ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ განთავსების აგენტ 2=სა და ინვესტორებს შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი შემცირებულია შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით: (ა) განთავსების აგენტ 2-ს 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 2. „ემიტენტს“ არ აქვს ინფორმაცია შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის შესახებ,

ინფორმაცია ფასიანი ქაღალდების რიგითობაზე კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუუნარობის/ გაკოტრების შემთხვევაში.

„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 გადახდისუუნაროზის 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:
    i) 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);
    ii) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები - სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე ბოლო 3 წლის შესაბამის საგადასახადო პერიოდზე წარმოშობილი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული არაპირდაპირი გადასახადების თანხები;
    iii) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადასახდელი თანხების ჩათვლით, რომლებიც გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის 104-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს;მოთხოვნები, რომლებიც წარმოშობილია გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად
    iv) 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
    v) არაპრივილეგირებული მოთხოვნები; და
    vi) კორპორაციული ურთიერთობიდან წარმოშობილი ვალდებულებები (დივიდენდის გადახდა, აქციათა გამოსყიდვა, შენატანის დაბრუნება).

ობლიგაციების გამოშვების პირობები

“ობლიგაციებზე“ გავრცელდება ქვემოთ მოცემული პირობები:

ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე „ობლიგაციები“ (როგორც განმარტებულია წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“), რომელთა საერთო ძირი თანხა და ნომინალური ღირებულება „ემისიის პროსპექტისა“ და „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ შესაბამისად შეადგენს ჯამურად [57,000,000] 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 7 ივლისის გადაწყვეტილების საფუძველზე. „ობლიგაციების“ საპროცენტო განაკვეთი და „დაფარვის დათქმული თარიღი“, მათ შორის, „ობლიგაციების“ გამოშვების პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები, განისაზღვრება წინამდებარე „პროსპექტით“, „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ (შემდგომში „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ ან „პირობები“) და „ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ (შემდგომში „პირობების დოკუმენტი“), ისევე როგორც „ემიტენტსა” და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით და „სუბორდინაციის ხელშეკრულებით“.

გარდა „პროსპექტის“ სხვა თავებში (მათ შორის, „შეთავაზების ძირითად პირობებში“) აღწერილი ობლიგაციების გამოშვების პირობებისა, მოცემულ თავში „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ - ასევე აღწერილია გარკვეული დამატებითი პირობები „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით. 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. თითოეული „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია გაეცნოს/შეისწავლოს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის შესახებ ხელშეკრულების“, ისევე როგორც „ობლიგაციონერთა წარმომადგენელთან“ დადებული ხელშეკრულების ასლს, რომელიც ხელმისაწვდომი იქნება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ წინამდებარე „პროსპექტში“ მითითებულ მისამართზე. კალკულაციისა და გადახდის აგენტის ხელშეკრულების, ობლიგაციონერთა წარმომადგენელთან დადებული ხელშეკრულებისა და სუბორდინაციის ხელშეკრულებების პროსპექტთან წინააღმდეგობის შემთხვევაში, უპირატესი იურიდიული ძალა ექნება „პროსპექტის“ დებულებებს

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

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 „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“.

„ობლიგაციონერებისათვის“ გახსნილ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების დაკრედიტება წარმოშობს ცენტრალურ „ცენტრალური დეპოზიტარის“ სისტემაში 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 „დეპოზიტარის“ ან 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 ომნიბუს სეგრეგირებულ 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.

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

„ობლიგაციებთან“ მიმართებით არ მოქმედებს უპირატესი შესყიდვის უფლება.

(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(გ) 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) „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესი

შეთავაზება განხორციელდება ნომინალური ღირებულების 100%-ად და „ემიტენტი“ არ განიხილავს სხვაგვარ განფასებას. შეთავაზების პროცესი წარიმართება „შეთავაზების პერიოდში“ ქვემოთ განსაზღვრული პროცედურის შესაბამისად:

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცების შემდეგ, „განთავსების აგენტი“ განახორციელებს „ობლიგაციების“ შეთავაზებას „ემიტენტის“ სახელით, „ემიტენტთან“ გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე. „ობლიგაციების“ საჯარო შეთავაზების დაწყებამდე, „ობლიგაციებით“ დაინტერესების მიზნით, „განთავსების აგენტს“ ან/და მის უფლებამოსილ შუამავალს/შუამავლებს უფლება აქვთ განახორციელონ საბაზრო ინტერესის შეფასება და ამ მიზნით ემისიის შესახებ ინფორმაცია გაუგზავნონ პოტენციურ ინვესტორებს კანონდმებლობით დაშვებულ ფარგლებში. 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“ მიეწოდება 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.

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

პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ მათი ინტერესი „ობლიგაციების“ შესყიდვისადმი გამოხატონ „განთავსების აგენტისთვის“ განაცხადის/შეტყობინების მიწოდების გზით. ამგვარი ინტერესის გამოხატვა შესაძლებელია ელექტრონული კომუნიკაციის ან „განთავსების აგენტის“ მიერ აღიარებული ნებისმიერი სხვა საშუალებით. „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხად(ებ)ის მიღების საბოლოო თარიღი განისაზღვრება „განთავსების აგენტ(ებ)ის“ მიერ, ერთპიროვნულად. თუ ამგვარი საბოლოო თარიღი არ არის „სამუშაო დღე“, წინა „სამუშაო დღე“ ჩაითვლება განაცხად(ებ)ის მიღების საბოლოო თარიღად.

თუ პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში, ისინი გამოხატავენ ინტერესს შეიძინონ წინასწარი ან საბოლოო „პროსპექტით“ შეთავაზებულზე მეტი ოდენობის „ობლიგაციები“, ამგვარი მოთხოვნა დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ, ინვესტორების მიერ წარდგენილ განაცხადებში მითითებული

რაოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, როგორც ამას გადაწყვეტს „ემიტენტი“ თავისი შეხედულებისამებრ. ამასთან, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ამგვარ პოტენციურ ინვესტორს უფლება აქვს უარი თქვას ან გააგრძელოს „ობლიგაციების“ შესყიდვის პროცესში მონაწილეობა. „განთავსების აგენტს“ ამგვარი გადაწყვეტილების თაობაზე უნდა ეცნობოს წერილობით, ელექტრონულად ან სხვა ფორმით დაუყოვნებლივ (არა უგვიანეს იმ „სამუშაო დღის“ 14:00 საათისა (თბილისის დროით), რომელიც მოსდევს იმ დღეს, როცა ინვესტორს ეცნობა მისი განაცხადის კორექტირების („ობლიგაციების“ რაოდენობასთან მიმართებით) თაობაზე. ამგვარი გადაწყვეტილების „განთავსების აგენტისათვის“ შეუტყობინებლობა უფლებას აძლევს „განთავსების აგენტს“, თავისი შეხედულებისამებრ, განიხილოს ინვესტორის თავდაპირველი განაცხადი (მოთხოვნილი „ობლიგაციების“ სრულ რაოდენობასთან მიმართებით) ან უარი თქვას განაცხადზე.

პოტენციური ინვესტორებისადმი „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესის დასრულების შემდეგ, „განთავსების აგენტი“ გააკეთებს განცხადებას შეთავაზების დასრულებასთან დაკავშირებით და შეატყობინებს იმ ინვესტორებს (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად), რომელთა განაცხადები (მათ შორის, „ობლიგაციების“ რაოდენობის მხრივ კორექტირებული განაცხადები) დაკმაყოფილდა. ამგვარი შეტყობინება უნდა შეიცავდეს მითითებას „ობლიგაციებზე“ დასარიცხ საპროცენტო განაკვეთზე და იმ „ობლიგაციების“ რაოდენობაზე, რომელთა მიმართაც პოტენციური ინვესტორების შესყიდვის მოთხოვნები დაკმაყოფილდა. პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია შეცვალოს თავისი განაცხადი შეთავაზების დასრულებამდე, ანუ ,,განთავსების აგენტის" მიერ შეთავაზების დასრულების შესახებ განცხადების გაკეთებამდე. პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია გამოიხმოს თავისი განაცხადი მანამ, სანამ „განთავსების აგენტისგან" მიიღებს შეთავაზების (book-building-ის) დასრულებისა და მისი განაცხადის სრული მოცულობით დაკმაყოფილების შესახებ შეტყობინებას. აღნიშნული შეტყობინების მიღების შემდეგ, დაკმაყოფილებული განაცხადი ხდება გამოუხმობადი და სავალდებულო ძალის მქონე ამგვარი ინვესტორებისთვის („ხელმომწერი ინვესტორები"); ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოქმედებს ზემოთ მითითებული წესი. „ობლიგაციებით" ვაჭრობის დაწყება შესაძლებელი იქნება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც „ობლიგაციები" აისახება „ხელმომწერი ინვესტორის" შესაბამის ანგარიშზე.

„ხელმომწერმა ინვესტორებმა“ „ობლიგაციების“ შესაბამისი რაოდენობის შესასყიდად საჭირო თანხები სრულად უნდა განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე ან „დეპოზიტართან“, თითოეული „განთავსების აგენტის“ მიერ საკუთარი დისკრეციის ფარგლებში, ერთპიროვნულად განსაზღვრული ვადის განმავლობაში/ვადამდე, რომლის შესახებაც თითოეული „განთავსების აგენტი“ მოახდენს ინვესტორ(ებ)ის ინფორმირებას. დამატებით, „ემიტენტის“ გადაწყვეტილებით, შესაძლებელია ასევე ინვესტორთათვის შეთავაზებული იქნას (1) წინამდებარე „პროსპექტის“ დამტკიცების თარიღისათვის „ემიტენტის“ არსებული ობლიგაციების ან/და (2) წინამდებარე „პროსპექტის“ საფუძველზე გამოშვებული „ობლიგაციების“ გადაცვლა წინამდებარე „პროსპექტის“ საფუძველზე გამოშვებულ „ობლიგაციებში“. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ობლიგაციებში“ გადაცვლა დამოკიდებული იქნება შესაბამისი ობლიგაციონერის/„ობლიგაციონერის“ თანხმობაზე და მათ შეეძლებათ საკუთრებაში არსებული ობლიგაციების/„ობლიგაციების“ სრული ან ნაწილობრივი მოცულობით გადაცვლა. „ემიტენტის“ მიერ გადაცვლის შესაძლებლობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, თითოეული ემისიის/ტრანშის ფარგლებში იქნება ობლიგაციონერებისთვის/„ობლიგაციონერებისთვის“ მიწოდებული დეტალური ინფორმაცია (რომელიც, თავის მხრივ, იქნება გადაცვლის წესის/პირობების, ფასის, გადაცვლის/ანგარიშსწორების თარიღისა და მეთოდის შესახებ ინფორმაციის მომცველი), და აღნიშნული შეტყობინება „ემიტენტის“ მიერ/მხრიდან მიწოდებული იქნება „პროსპექტით“/„ემიტენტის“ შესაბამისი პროსპექტით დადგენილი წესით.

„ინვესტორებმა“ ამგვარი საბროკერო ანგარიშები უნდა გახსნან „ანგარიშის მწარმოებლ(ებ)თან“ ან „დეპოზიტართან“. „ემიტენტი“ შესყიდული „ობლიგაციების“ მიწოდებას განახორციელებს „გამოშვების დღეს“ „ცენტრალური დეპოზიტარის“ სისტემის მეშვეობით, შესაბამის „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „ცენტრალურ დეპოზიტართან“ არსებულ „ინვესტორის“ ანგარიშზე. საგამონაკლისო შემთხვევებში, „განთავსების აგენტს“ შეუძლია თავისი შეხედულებისამებრ მისცეს უფლება „ხელმომწერ ინვესტორს“, რათა მან „ობლიგაციების“ შესასყიდად საჭირო თანხები განათავსოს „განთავსების აგენტთან“ გახსნილ „ემიტენტის“ საბროკერო ან/და საბანკო ანგარიშზე („განთავსების აგენტთან“ გახსნილი „ხელმომწერი ინვესტორის“ საბროკერო ანგარიშის ნაცვლად). ამგვარად განთავსებული თანხები გამოყენებული იქნება მხოლოდ შესაბამისი „ობლიგაციების“

შესყიდვის ანგარიშსწორებისთვის, ხოლო „ობლიგაციების“ გამოშვების/განთავსების შეუსრულებლობის შემთხვევაში დაუბრუნდება „ხელმომწერ ინვესტორს“ „პირობების“ 2(ე) პუნქტით დადგენილი წესით. ამ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ მიწოდება განხორციელდება „დეპოზიტართან“ გახსნილ ნომინალური მფლობელობის ანგარიშზე, რომელსაც ამ მიზნით გახსნის „განთავსების აგენტი“ და რომელზეც „ობლიგაციები“ აღირიცხება მხოლოდ „ხელმომწერი ინვესტორის“ სასარგებლოდ, „ხელმომწერი ინვესტორის“ მიერ საბროკერო ანგარიშის გახსნისთანავე ამ ანგარიშზე გადატანამდე.

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

„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.

(ე) განთავსება

თითოეული „განთავსების აგენტი“ უფლებამოსილია განათავსოს „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.

„ხელმომწერი ინვესტორები“ და ის ინვესტორები, რომლებიც შეისყიდიან “ობლიგაციებს” “გამოშვების თარიღამდე” ან „გადავადებული განთავსების თარიღზე“ (შემდგომში ერთობლივად „ინვესტორ(ებ)ი“), ვალდებულნი არიან შესაბამისი ოდენობის „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე ან „დეპოზიტართან“ გახსნილ ანგარიშზე, თითოეული „განთავსების აგენტის“ მიერ საკუთარი დისკრეციის ფარგლებში, ერთპიროვნულად განსაზღვრული ვადის განმავლობაში/ვადამდე, რომლის შესახებაც თითოეული „განთავსების აგენტი“ მოახდენს ინვესტორ(ებ)ის ინფორმირებას. დამატებით, „ემიტენტის“ გადაწყვეტილებით, შესაძლებელია ასევე ინვესტორთათვის შეთავაზებული იქნას (1) წინამდებარე „პროსპექტის“ დამტკიცების თარიღისათვის „ემიტენტის“ არსებული ობლიგაციების ან/და (2) წინამდებარე „პროსპექტის“ საფუძველზე გამოშვებული „ობლიგაციების“ გადაცვლა წინამდებარე „პროსპექტის“ საფუძველზე გამოშვებულ „ობლიგაციებში“. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ობლიგაციებში“ გადაცვლა დამოკიდებული იქნება შესაბამისი ობლიგაციონერის/„ობლიგაციონერის“ თანხმობაზე და მათ შეეძლებათ საკუთრებაში არსებული ობლიგაციების/„ობლიგაციების“ სრული ან ნაწილობრივი მოცულობით გადაცვლა. „ემიტენტის“ მიერ გადაცვლის შესაძლებლობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, თითოეული ემისიის/ტრანშის ფარგლებში იქნება ობლიგაციონერებისთვის/„ობლიგაციონერებისთვის“ მიწოდებული დეტალური ინფორმაცია (რომელიც, თავის მხრივ, იქნება გადაცვლის წესის/პირობების, ფასის, გადაცვლის/ანგარიშსწორების თარიღისა და მეთოდის შესახებ ინფორმაციის მომცველი), და აღნიშნული შეტყობინება „ემიტენტის“ მიერ/მხრიდან მიწოდებული იქნება „პროსპექტით“/„ემიტენტის“ შესაბამისი პროსპექტით დადგენილი წესით.

„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 „დეპოზიტარის“ სისტემის მეშვეობით „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „დეპოზიტართან“ არსებულ „ხელმომწერ ინვესტორთა“ ან/და პოტენციურ „ინვესტორის“ ანგარიშზე.

იმ შემთხვევაში, თუ განმცხადებლის მიერ შეთავაზების ეტაპზე გადმორიცხული იქნება იმაზე მეტი თანხა, ვიდრე ეს მიემართება მისთვის გადაცემული ობლიგაციების რაოდენობას, გადახდილი ნამეტი ინახება განმცხადებლის საბროკერო 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“ შეთავაზება შესაძლებელია გაუქმდეს ან შეჩერდეს „კანონმდებლობის“ შესაბამისად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ დამტკიცებამდე და „ობლიგაციების“ გამოშვებამდე/განთავსებამდე, „ემიტენტს“ ნებისმიერ დროს აქვს უფლება, უარი განაცხადოს „ობლიგაციების“ გამოშვებაზე/განთავსებაზე და გააუქმოს შეთავაზება საკუთარი გადაწყვეტილებისამებრ, რის შესახებაც გონივრულ ვადაში მოხდება ინვესტორების ინფორმირება, შესაბამისი „განთავსების აგენტის“ მეშვეობით, ამ უკანასკნელის მიერ დადგენილი პროცედურის/პროცესის შესაბამისად.

“შეთავაზების პერიოდის” დასრულებიდან 1 თვის ვადაში “ემიტენტი” ეროვნულ ბანკს წარუდგენს და გაასაჯაროებს ინფორმაციას შეთავაზების და განთავსების შედეგების შესახებ.

(ვ) პროსპექტის მოქმედების ვადა

„ობლიგაციების“ შეთავაზების და პროსპექტის მოქმედების ვადა დაიწყება „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცებიდან და დასრულდება „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცებიდან 12 თვეში. პროსპექტის მოქმედების ვადად განისაზღვრება წინასწარი „პროსპექტის დამტკიცებიდან“ 12 თვე.

3. სტატუსი

საქართველოს გადახდისუუნარობის 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. ვალდებულებები

5.1 სუბორდინაცია

(ა) სუბორდინაციის ხელშეკრულება

შპს „ველაჯიოს“, შპს „რივერსაიდ ინვესტს“ (ერთობლივად, „**სუბორდინირებულ კრედიტორები**“) და ობლიგაციონერებს შორის ამ „პროსპექტის“ პირობების შესაბამისად გაფორმებული სუბორდინაციის ხელშეკრულება (შემდგომში „**სუბორდინაციის ხელშეკრულება**“) წარმოადგენს „ემისიის“ პირობების განუყოფელ ნაწილს. „პროსპექტისა“ და „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ დებულებებს შორის რაიმე კონფლიქტის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება „პროსპექტის“ დებულებებს.

„სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ პირობების თანახმად, კომპანია ვალდებული იქნება უპირველეს ყოვლისა შეასრულოს ობლიგაციონერების მიმართ წარმოშობილი ვალდებულებები და მათი ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში ექნება უფლება შეასრულოს „სუბორდინირებული სესხებიდან“ (როგორც ეს ტერმინი განმარტებულია ქვემოთ) წარმოშობილი ვალდებულებები. იმ პირობით, რომ კომპანიის მიერ მოხდება (გაგრძელდება) „სუბორდინირებულ კრედიტორებზე“ ყოველთვიურად თანხის გაცემა ჯამში (ანუ „ობლიგაციების“ ვადის მანძილზე) არაუმეტეს 800,000 ლარის ოდენობით (პირობების 5(2)(მ) პუნქტის (*„აკრძალული გადახდები“*) გათვალისწინებით) და იმ დათქმით რომ კომპანია ყოველი „ანგარიშგების თარიღზე“ შეინარჩუნებს DSCR-ს (სესხის მომსახურების კოეფიციენტს საწყისი ფულით) არანაკლებ 1.05 მაჩვენებელზე. აღნიშნული მიზნებისთვის სესხის მომსახურების კოეფიციენტს საწყისი ფულით (DSCR including starting cash) დაითვლება შემედგი ფორმულის გამოყენებით: პერიოდის საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად სახსრებს გამოკლებული საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები დამატებული მოზიდული სახსრები (კაპიტალი ან/და სასესხო დაფინანსება) დამატებული პერიოდის საწყისი ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრების და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე. სუბორდიანაციის პირობა ვრცელდება ობლიაგციებიდან გამომდიანრე ყველა ვალდებულების (როგორც ძირის ისე პროცენტის) სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე, მიუხედავად სუბორდინირებული სესხების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა (მათ შორის და არა მხოლოდ, ვალდებულების შესრულების ვადები).

„სუბორდინაციის ხელშეკრულება“ უზრუნველყოფს, რომ მანამ, სანამ ჯეროვნად შესრულდება „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ვალდებულება, „კომპანია“ არ მოემსახურება, ხოლო „სუბორდინირებული კრედიტორები“ არ მოითხოვენ „კომპანიის“ შემდეგი ვალდებულების (ერთობლივად, „**სუბორდინირებული სესხები**“) შესრულებას:

- 2014 წლის 5 სექტემბერს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება (კრედიტორი: შპს “ველაჯიო” (ს/ნ 204469413) მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217; სასესხო ვალდებულება: 5 535 920,93 აშშ დოლარი; ვადა: 2032 წლის 31 იანვრის ჩათვლით);
- 2019 წლის 18 იანვარს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება; (კრედიტორი: შპს “ველაჯიო” (ს/ნ 204469413) მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217 სასესხო ვალდებულება: 5,000 000 აშშ დოლარი; ვადა: 2029 წლის 21 იანვრის ჩათვლით);
- 2019 წლის 11 ივლისს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება; (კრედიტორი: შპს “ველაჯიო” (ს/ნ 204469413) მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217 სასესხო ვალდებულება: 1,884,664 ლარი; ვადა: 2029 წლის 11 ივლისის ჩათვლით);
- 2014 წლის 5 სექტემბერს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება (კრედიტორი: შპს „რივერსაიდ ინვესტი“ (ს/ნ 405097452); მოვალე: შპს „მპ დეველპმენტი“ (ს/ნ 404960217; სასესხო ვალდებულება: 3 225 609,57აშშ დოლარი; ვადა: 2028 წლის 31 მაისის ჩათვლით;.

იმ შემთხვევაში, თუ დაირღვევა „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ პირობები, ობლიგაციონერებს წარმოეშობათ უფლება „სუბორდინირებულ კრედიტორს“ მოსთხოვონ ნებისმიერი სარგებლის „კომპანიისთვის“ დაბრუნება, რაც „სუბორდინირებულმა კრედიტორმა“ შესაბამისი სახელშეკრულებო შეზღუდვების დარღვევით მიიღო.

(გ) სუბორდინაციის ხელშეკრულების დადება

„სუბორდინაციის ხელშეკრულება“ გაფორმდება „ემიტენტის“, „სუბორდინირებული კრედიტორების“ და იმ „**თავდაპირველი ობლიგაციონერების**“ მიერ, „გამოშვების თარიღზე“ ან გამოშვების თარიღიდან არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში.

„სუბორდინაციის ხელშეკრულებას“ ხელი მოეწერება მარტივი წერილობითი ფორმით, სანოტარო წესით დამოწმების გარეშე, „განთავსების აგენტის“ მიერ განსაზღვრულ დროს და ადგილას. წინამდებარე ემისიის პროსპექტით დადგენილია, რომ „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ ხელმოწერის მიზნით, „თავდაპირველი ობლიგაციონერები“ ნიშნავენ ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა წარმომადგენელს მათ ერთპიროვნულ წარმომადგენლად. კერძოდ, ობლიგაციების შეძენა „ობლიგაციონერების“ მხრიდან წარმოადგენს მათი მხრიდან „ობლიგაციონერების წარმომადგენლებისთვის“ ერთპიროვნული და გამოუხმობადი დავალების მიცემას მათი სახელით „სუბორდინაციის ხელშეკრულებაზე“ ხელმოწერასთან დაკავშირებით. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, „ობლიგაციონერთა წარმომადგენელი“ ხელშეკრულების ხელმოწერის მიზნებისთვის „ინვესტორების“ წარმომადგენლად ჩაითვლება წინამდებარე ემისიის პროსპექტის ძალით, რომელიმე „ობლიგაციონერისაგან“ დამატებით მინდობილობის ან ავტორიზაციის დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტის მოთხოვნის გარეშე.

„ემიტენტი“, „სუბორდინირებული კრედიტორები“ და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ ვალდებულები არიან, უზრუნველყონ „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ ხელმოწერა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ თავად ან უფლებამოსილი წარმომადგენლის მეშვეობით გამოცხადდეს „ემიტენტის“ მიერ განსაზღვრულ დღეს და ხელი მოაწეროს „სუბორდინაციის ხელშეკრულებას“. იმ შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ ხელს აწერს უფლებამოსილი წარმომადგენლის მეშვეობით, შესაბამისი უფლებამოსილება უნდა დასტურდებოდეს სათანადო წესით გაცემული და დამოწმებული უფლების დამდგენი დოკუმენტის (ამონაწერი, წესდება და ა.შ.) მეშვეობით ან/და ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობით („მინდობილობა“), რომლის სანოტარო აქტიც ადასტურებს არა მხოლოდ „მინდობილობის“ გამცემის ვინაობას, არამედ „ობლიგაციონერების“ სანაცვლოდ ხელის მოწერის უფლებამოსილებას. ზემოაღნიშნულ პროცედურასთან დაკავშირებით დამატებითი კითხვების შემთხვევაში, „ობლიგაციონერებს“ პირდაპირ შეუძლიათ დაუკავშირდნენ „განთავსების აგენტს“ და „ემიტენტს“.

რაც შეეხება „ობლიგაციონერებს“, რომლებიც არ არიან „თავდაპირველი ობლიგაციონერები“ და შესაბამისად, ფასიან ქაღალდებს მოგვიანებით შეიძენენ, ისინი „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ მონაწილეობის ნებას დაადასტურებენ „ობლიგაციების“ შეძენით და შესაბამისად, „სუბორდინაციის ხელშეკრულებას“ მხარედ მიუერთდებიან რაიმე სახის დამატების ან ცვლილების ხელმოწერის გარეშე. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, აღნიშნული ობლიგაციონერების წარმომადგენლადაც, დამატებითი მინდობილობის ან უფლებამოსილების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, წინამდებარე ემისიის პროსპექტის საფუძველზე ჩაითვლება „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“, რომელიც უფლებამოსილი იქნება იმოქმედოს ყველა „ობლიგაციონერის“ სახელით.

(გ) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დანიშვნა

„ობლიგაციების“ შეძენით (პირველადი განთავსებისას ან მეორად ბაზარზე შეძენისას) თითოეული „ობლიგაციონერი“ ან/და “ანგარიშის მწარმოებელი“ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებულ ყველა იმ საკითხთან მიმართებაში, რაც რეგულირდება წინამდებარე „პირობებით” და „ხელშეკრულებით“, თავის წარმომადგენლად ნიშნავს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, რომელსაც ენიჭება (რაიმე წინასწარი თანხმობის მიღების გარეშე, თუ ამგვარი თანხმობის მიღება პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული „პირობებით“, „ხელშეკრულებით“ ან/და კანონმდებლობით) თითოეული „ობლიგაციონერისა“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლის“ სახელით მოქმედების უფლებამოსილება ამ „ობლიგაციონერებისა“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლი” აღრიცხვაში არსებულ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სამართლებრივი საქმის წარმოებისას.

თითოეულმა „ობლიგაციონერმა“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელმა“, მოთხოვნის შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ უნდა მიაწოდოს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ ნებისმიერი ისეთი დოკუმენტაცია, მათ შორის, წერილობითი მინდობილობა („ობლიგაციონერების წარმომადგენლისთვის“ მისაღები ფორმითა და შინაარსით), რომელიც ამ უკანასკნელს აუცილებლად მიაჩნია „პირობებით“ ან/და „ხელშეკრულებით“ დაკისრებული უფლებებისა ან/და ვალდებულებების შესასრულებლად და „ობლიგაციონერთა“ ინტერესების დასაცავად „პროსპექტისა“ (მათ შორის, „პირობების“) და „ხელშეკრულების“ შესაბამისად (გარდა „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების და სააღსრულებო პროცედურების დაწყებისა). „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ არ გააჩნია ვალდებულება წარმოადგინოს ის „ობლიგაციონერი“, რომელიც (ან რომლის „ანგარიშის მწარმოებელიც“) არ შეასრულებს წინამდებარე ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნას.

„ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილნი არიან პირდაპირ (უშუალოდ) იმოქმედონ „ემიტენტის“ წინააღმდეგ „პირობების“ შესაბამისად. აღნიშნული არ ცვლის ან აუქმებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ უფლებას, მიიღოს ამ „პროსპექტით“ გათვალისწინებული ნებისმიერი ინფორმაცია და გასცეს აქ გათვალისწინებული თანხმობები/უფლებაზე უარის თქმის წერილები, იმის გათვალისწინებით, რომ თუ დადგება „დეფოლტის შემთხვევა“, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ იმოქმედებს მხოლოდ „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე და მისით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

საკუთარი ფუნქციების შესრულებისას, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უნდა ითვალისწინებდეს „ობლიგაციონერთა“, როგორც კლასის, და არა ცალკეულად ინდივიდუალური „ობლიგაციონერის“ ინტერესებს და არ არის ვალდებული გაითვალისწინოს მათ მიმართ დამდგარი ინდივიდუალური შედეგები, რომლებიც შესაძლოა გამოწვეულ იქნეს, მათ შორის, შეუზღუდავად, ინდივიდუალური „ობლიგაციონერის“ საცხოვრებელი ან რეზიდენტობის ადგილით, ან კონკრეტული ტერიტორიის ან პოლიტიკური დანაყოფის იურისდიქციასთან კავშირით. შესაბამისად, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს, და არც რომელიმე „ობლიგაციონერი“ ან „ანგარიშის მწარმოებელია“ უფლებამოსილი წაუყენოს „ემიტენტს“ რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ მისი ფუნქციების შესრულების შედეგად ინდივიდუალური „ობლიგაციონერისათვის“ დამდგარი საგადასახადო ვალდებულებების ანაზღაურების ან გადახდის თაობაზე. „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის" პასუხისმგებლობის გამომრიცხავი მატერიალური პირობები გამჟღავნებულია წინამდებარე „პირობების" 6(თ) პუნქტში.

5.2 ვალდებულებები

(ა) უზრუნველყოფის საშუალების წარმოშობის შეზღუდვა:

მანამ სანამ რომელიმე „ობლიგაცია“ არის გადაუხდელი, „ემიტენტმა“ არ უნდა დაუშვას, და უზრუნველყოს, რომ მისმა „შვილობილმა კომპანიებმა“ არ დაუშვან, რაიმე „დავალიანების“ უზრუნველყოფის მიზნით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, ნებისმიერი „უზრუნველყოფის საშუალების“ (ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის) წარმოშობა „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიების“ არსებულ ან შემდგომში შეძენილ აქტივებზე, გარდა „ნებადართული უზრუნველყოფის საშუალებებისა“.

(ბ) საქმიანობის გაგრძელება, ავტორიზაციების შენარჩუნება და იურიდიული ნამდვილობა:

„ემიტენტმა“ უნდა განახორციელოს, და უნდა უზრუნველყოს რომ მისი „შვილობილი კომპანია“ განახორციელებს ნებისმიერ აუცილებელ ქმედებას, რაც აუცილებელია მისი კორპორაციული არსებობისა და საქმიანობის გასაგრძელებლად და მის საქმიანობასთან დაკავშირებული ყველა მნიშვნელოვანი ნებართვის გამოსაყენებლად, მათ შორის, მოიპოვოს ამისათვის საჭირო ყველა თანხმობა, ლიცენზია, დადასტურება და ავტორიზაცია.

„ემიტენტმა“ უნდა განახორციელოს ნებისმიერი ქმედება, რომელიც აუცილებელია ყველა ნებართვის, დადასტურების, ლიცენზიისა და თანხმობის იურიდიული ძალის შესანარჩუნებლად და მიიღოს ყველა ზომა, რომელიც მოთხოვნილია საქართველოს კანონმდებლობით და რეგულაციებით, რათა კანონიერად შეასრულოს „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მისი ვალდებულებები და უზრუნველყოს „ობლიგაციების“ კანონიერება, ნამდვილობა, აღსრულებადობა და მტკიცებულებად დასაშვებობა საქართველოში.

წინამდებარე „პირობების“ გამოშვების თარიღისთვის, „ემიტენტი“ განიხილავს მისი ერთ-ერთი შვილობილი კომპანიის, შპს „ბატუტ-ცენტრი“-ს (ს/ნ: 405271566) საქმიანობის შეწყვეტას, რაც, განხორციელების შემთხვევაში, არ ჩაითვლება წინამდებარე 5(2)(ბ) პუნქტის დარღვევად.

(გ) შერწყმა:

(I)“ემიტენტი” უზრუნველყოფს, რომ „პირობების“ მე-6 მუხლის („*„ობლიგაციონერების“ კრება*“) შესაბამისად „ობლიგაციონერთა“ მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გარეშე, არ განახორციელებს შემდეგს: (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, რომელიც გამომდინარეობს „ობლიგაციების გამოშვების პირობებიდან“ ან/და ფასიანი ქაღალდების შესახებ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობიდან იმ აუცილებელი პირობების/სტანდარტების გათვალისწინებით, რაც საჭიროა ამგვარი უფლებებისა და ვალდებულებების „სამართალმემკვიდრისთვის“ გადაკისრების ნამდვილობისთვის; და

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

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

(iii) ზემოხსენებულ (გ.1) ან (გ.2) ქვეპუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ გამოიწვევს „არსებითად უარყოფით გავლენას“.

(iv) „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს, რომ „პირობების“ მე-6 მუხლის („„ობლიგაციონერების“ კრება“) შესაბამისად „ობლიგაციონერთა“ მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გარეშე, „შვილობილი“ არ განახორციელებს შემდეგს: (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, „სამართალმემკვიდრე“ არის კვლავ „შვილობილი“, რომელიც ტრანზაქციის შემდგომაც უნდა ინარჩუნებდეს ყველა მნიშვნელოვან სამთავრობო ნებართვასთან, ლიცენზიასთან, თანხმობასთან და უფლებამოსილებასთან მიმართებაში და უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა სახის მნიშვნელოვან მარეგულირებელ მოთხოვნას იმ იურისდიქციაში, სადაც ის ოპერირებს;

II. არცერთი „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ არ დამდგარა, და არ დადგება ამგვარი რეორგანიზაციის ან მსგავსი ტრანზაქციის შედეგად; და

III. ზემოხსენებულ (გ.1) ან (გ.2) ქვეპუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ გამოიწვევს „არსებითად უარყოფით გავლენას“.

(v) მიუხედავად ზემოთქმულისა, ნებისმიერი „შვილობილი“ უფლებამოსილია „ემიტენთან“ მიმართებაში, 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. აღნიშნული გამონაკლისის ფარგლებში დაშვებულია მხოლოდ „შვილობილის“ მიერ მთელი ქონების ან აქტივების გადაცემა „ემიტენტისთვის“ და არა პირიქით.

(vi) მიუხედავად ზემოთქმულისა, წინამდებარე 5.2(გ) ქვეპუნქტი არ შეეხება(i) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „შვილობილის“ მიერ ქონების ლიზინგით გაცემას, გაყიდვას ან სხვაგვარად განკარგვას (გარდა იჯარით გაცემისა) ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სექიურიტიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებული დაფინანსებას ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, სადაც ყველა ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან, იმ პირობით, რომ ამგვარი სექიურიტიზაციის, მისაღები თანხებით ან აქტივებით გამყარებული ან მსგავსი ტიპის დაფინანსების ფარგლებში გადაცემული ან განკარგული აქტივების ერთობლივი საბალანსო ღირებულება, ნებისმიერ მომენტში, არ აღემატება „ემიტენტის" კონსოლიდირებული აქტივების 25%-ს, განსაზღვრულს უახლესი აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიხედვით; ან (ii) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „შვილობილის“ მიერ ქონების იჯარით გაცემას ჩვეულებრივი სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში.

(დ) განკარგვები:

თუ სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული წინამდებარე „პირობებით“, „პირობების“ 5.2(გ) პუნქტის (შერწყმა) დებულებების შეუზღუდავად, „ემიტენტი“ და „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს, რომ მისი „შვილობილი კომპანიები“, ერთი ან რამდენიმე ტრანზაქციის (მიუხედავად იმისა, დაკავშირებულია თუ არა აღნიშნული ტრანზაქციები ერთმანეთთან) ფარგლებში, თავიანთ არსებულ ან/და სამომავლო შემოსავლებს ან აქტივებს მთლიანად ან ნაწილობრივ არ გაყიდიან, გადასცემენ, გასცემენ იჯარით ან სხვაგვარად არ განკარგავენ ნებისმიერ „პირზე“, გარდა „ემიტენტისა“ ან „ემიტენტის“ „შვილობილი კომპანიისა“. ამ პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, თუ ხორციელდება „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების ჯამურად 10%-ზე ნაკლების განკარგვა, რომელიც განისაზღვრება უახლეს „IFRS ფინანსურ პერიოდში“ „IFRS“-ის შესაბამისად შედგენილ „ემიტენტის“ კონსოლიდირებულ საბალანსო ფურცელზე მითითებით. ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად ზუსტდება, რომ ამ პუნქტში მოხსენიებული ტერმინი ,,განკარგვა“/,,განკარგვები“ თავის თავში არ

მოიცავს ქონების უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენების შემთხვევას, ასევე 5.2 (გ) პუნქტთით („*შერწყმა*“) გათალისწინებულ შემთხვევებს, რაც რეგულირდება შესაბამისი სპეციალური დათქმებით.

იმ შემთხვევაში თუკი ,,ჯგუფის“ აქტივების ჯამურად 10%- ზე მეტის განკარგვის ნებართვის მიღებისთვის მოწვეულ “ობლიგაციონერთა“ კრებაზე ვერ მოხდა „კომპანიისთვის“ სასურველი „განსაკუთრებული გადაწყვეტილების“ მიღება, „კომპანიას“ ექნება უფლება გამოისყიდოს იმ „ობლიგაციონერთა“ წილი „ობლიგაციაში“, რომლებმაც კრებაზე უარყოფითი პოზიცია დააფიქსირეს აქტივების განკარგვის ნების დარღვევასთან დაკავშირებით. ასეთი “ობლიგაციონერები“ ვალდებულები იქნებიან გამოსასყიდი „ობლიგაციების“ ნომინალური ღირებულების 100%-ად მიყიდოს „კომპანიას“ „ობლიგაციები“.

წინამდებარე პუნქტით („პირობების“ 5.2.(დ) პუნქტი) გათვალისწინებული შეზღუდვები არ ეხება ქვემოთ ჩამოთვლილ ტრანზაქციებს:

(i) აქტივების იჯარით გაცემასთან, გაყიდვასთან, შექმნასთან, ყიდვასთან ან განკარგვასთან მიმართებით, თუ აღნიშნული ხორციელდება ჩვეულებრივი საქმიანობის და ოპერირების ფარგლებში, ან

(ii) ნებისმიერ ისეთი არსებულ ან სამომავლო აქტივებთან ან შემოსავლებთან ან მათ ნაწილთან მიმართებით, რომელიც წარმოადგენს ნებისმიერი სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვების ან ფულადი დავალიანების, აქტივებით უზრუნველყოფილი ფინანსირების ან მსგავსი ფინანსირების საგანს, და როცა ყველა გადახდის ვალდებულება უნდა შესრულდეს მხოლოდ ამგვარი აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან, იმ პირობით, რომ ამგვარი აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება, რომლებიც წარმოადგენენ შესაბამისი ფინანსირების საგანს, ყველა იმ აქტივების ან შემოსავლების ღირებულებასთან ერთად, რომელიც „ნებადართული უზრუნველყოფის საშუალებების“ განმარტების შესაბამისად წარმოადგენს ნებადართულ „უზრუნველყოფის საშუალებას“, დროის არც ერთ მონაკვეთში არ აღემატება „ემიტენტის“ აქტივების 25%-ს, რომელიც განისაზღვრება უახლეს „IFRS ფინანსურ პერიოდში“ „IFRS“-ის შესაბამისად შედგენილ „ჯგუფის“ კონსოლიდირებულ საბალანსო ფურცელზე მითითებით, ან

(iii) „ემიტენტის“ მიერ მარნეულის მოლის (საკადასტრო კოდი: 83.02.18.077) გასხვისებას.

(ე) გადასახადების დაფარვა:

„ემიტენტი“ და „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს, რომ მისი „შვილობილი კომპანიები“ დადგენილ ვადაში გადაიხდიან ნებისმიერ „გადასახადს“, რომელიც დარიცხულია „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ შემოსავალთან, მოგებასთან ან ქონებასთან დაკავშირებით. „ემიტენტს“ ან მის „შვილობილ კომპანიებს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ მიზნებისათვის არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა „გადასახადების“ გადაუხდელობაზე, თუ: (i) მათი ოდენობა, გამოყენებადობა ან ნამდვილობა კეთილსინდისიერად გასაჩივრებულია შესაბამისი სამართალწარმოების ფარგლებში და რომლის დასაფარად შექმნილია შესაბამისი რეზერვები „IFRS“-ის შესაბამისად, ან (ii) რომლის ოდენობა, ყველა სხვა ამგვარ „გადასახადთან“ ან მსგავს მოთხოვნასთან ერთად, საერთო ჯამში არ აღემატება მთლიანი აქტივების 2%-ს (ორი პროცენტი) (დაანგარიშებული „IFRS“-ის შესაბამისად).

(ვ) ფინანსური ვალდებულებები:

(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 (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 აუდირებული ან ნახევარწლიური არააუდირებული ანგარიშგების მიზედვით „EBITDA“-ს 6-ჯერ აღემატება; ან

c. „გამოსყიდვის თარიღამდე“, ნებისმიერი „ანგარიშგების თარიღზე“ „ემიტენტისა“ და მისი „შვილობილ(ებ)ის“ LTV კოეფიციენტი (წმინდა ვალდებულებები შეფარდებული საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებასთან) აღემატება 0.7-ს სადაც:

c.1. „წმინდა ფინანსური ვალდებულებები“ გამოიყენება ზემოთ განსაზღვრული მნიშვნელობით, ხოლო

c.2 საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება დაანგარიშდება ბოლო გამოქვეყნებული („ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული) წლიური აუდიტირებული ან ნახევარწლიური არააუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიხედვით, რომელიც უფრო ახალი იქნება.

ii) წინამდებარე (ვ) პუნქტით გათვალისწინებული აკრძალვა არ ეხება „ემიტენტსა“ და მის „შვილობილ(ებ)ს“ შორის და „ემიტენტის“ „შვილობილებს“ შორის „ფინანსურ ვალდებულებებს“.

(ზ) ფინანსური ინფორმაცია:

(i) „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ თითოეული ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ არაუგვიანეს 15 მაისისა, “ობლიგაციონერებს“ წინამდებარე „პირობებით“ გათვალისწინებული წესით მიაწვდის და ასევე „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოაქვეყნებს „IFRS“-ის შესაბამისად მომზადებულ „ემიტენტის“ კონსოლიდირებულ და შემოწმებულ ფინანსური უწყისების ასლებს ამგვარი ფინანსური წლისათვის, აღნიშნულთან დაკავშირებით „აუდიტორების“ შესაბამის დასკვნასთან ერთად.

(ii) „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ, თითოეული ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულებიდან 30 აგვისტომდე, “ობლიგაციონერებს“ წინამდებარე „პირობებით“ გათვალისწინებული წესით მიაწვდის და ასევე „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოაქვეყნებს „IFRS“-ის შესაბამისად მომზადებულ „ემიტენტის“ როგორც ინდივიდუალური, ასევე კონსოლიდირებულ და შეუმოწმებელ ფინანსური უწყისების (საბალანსო უწყისი, მოგება-ზარალის უწყისი, ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი) ასლებს ექვსი თვისათვის. არაარსებითი სხვაობის შემთხვევაში, წარდგენა მოხდება ე.წ. „არაარსებითობის წერილის“ მეშვეობით, რაც ითვლება ანგარიშების წარდგენად.

(iii) თუ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ “ობლიგაციონერები“, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ საშუალებით) გადაუხდელი „ობლიგაციების“ 25%-ზე მეტს, გონივრულობის ფარგლებში ჩათვლიან, რომ დადგა „დეფოლტის შემთხვევა“, “ობლიგაციონერებს“ უფლება აქვთ მოითხოვონ და „ემიტენტი“ ვალდებულია მიაწოდოს მათ ინფორმაცია, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია ნავარაუდევ „დეფოლტის შემთხვევასთან“. ამ შემთხვევაში, „ემიტენტი“ ვალდებულია მოთხოვნილი ინფორმაცია დროულად მიაწოდოს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ ან იმ “ობლიგაციონერებსა“ და „ანგარიშის მწარმოებელს“, რომლებმაც წარადგინეს შესაბამისი წერილობით მოთხოვნა. ამგვარი წერილობითი მოთხოვნა შეიძლება მოცემული იყოს ერთი და იმავე ფორმის ერთ ან რამდენიმე დოკუმენტში, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან მეტი “ობლიგაციონერის“ და/ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ ან/და „ობლიგაციონერთა წარმომადგენლის“ მიერ ან მისი სახელით. ამგვარი მოთხოვნა ასევე შესაძლებელია განხორციელდეს “ობლიგაციონერთა კრების“ გადაწყვეტილების ფორმით.

(თ) დაზღვევის შენარჩუნება:

„ემიტენტმა“, და „ემიტენტმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ მისმა„შვილობილმა კომპანიებმა“ თავიანთი ქონება, რომელიც ექვემდებარება დაზღვევას, უნდა დააზღვიონ იმ მზღვეველებთან, რომლებსაც, „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიების“ შეფასებით, აქვთ კარგი ფინანსური მდგომარეობა. დაზღვევა უნდა განხორციელდეს დაკარგვის ან დაზიანების რისკისგან იმ ფარგლებში, რომელშიც მსგავსი ტიპის ქონების დაზღვევა ხორციელდება საქართველოში იმ კომპანიების მიერ, რომლებსაც აქვთ მსგავსი მდგომარეობა და ფლობენ მსგავს ქონებას.

(ი) გამოსაყენებელი კანონმდებლობის დაცვა: „ემიტენტი“ და „ემიტენტმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ მისი „შვილობილი კომპანიები“ ნებისმიერ დროს ყველა ღონეს მიმართავენ, რათა სრულად დაიცვან გამოსაყენებელი

კანონმდებლობის ყველა დებულება, მათ შორის, სახელმწიფო ორგანოების სამართლებრივი აქტები და რეგულაციები, რომლის დარღვევამაც შესაძლოა არსებითად უარყოფითად იმოქმედოს „კომპანიის“ საქმიანობაზე ან რომელმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს “ობლიგაციონერების“ ინტერესებს.

(კ) საქმიანობის ცვლილება:

„ემიტენტმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ არსებითად არ შეიცვლება „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ იმ საქმიანობის სფერო და არსი, რომელსაც იგი ახორციელებს „პროსპექტის“ „დამტკიცების თარიღისათვის“.

(ლ) კონტროლის ცვლილება:

„ემიტენტმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ მანამ, სანამ სრულად არ დაიფარება „ობლიგაციონერთა“ წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები, არ განხორციელდება „კონტროლის ცვლილება“. ამ პუნქტის მიზნებისათვის, „კონტროლის ცვლილება“ ნიშნავს: (ა) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციის შედეგად პირდაპირ ან არაპირდაპირ: (1) (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 ისეთი „პირების“ გარდა ნებისმიერი სხვა „პირისთვის“ გადაცემას, რომლებიც „პროსპექტით“, „პროსპექტის“ შედგენის თარიღისთვის წარმოადგენენ „ემიტენტის“ საბოლოო ბენეფიციარებს; ან (2) „ემიტენტის“ ნებისმიერი ოდენობის ხმის უფლებების (მათ შორის, მინდობით, ხელშეკრულებით ან სხვაგვარად), თითოეულ შემთხვევაში „აფილირებული პირ(ებ)ის“ გარდა ნებისმიერი სხვა „პირისთვის“ გადაცემას, რაც ასეთ „პირს“ დირექტორის, ან დირექტორების საბჭოში უმრავლესობის, არჩევის უფლებას ანიჭებს.

(მ) აკრძალული გადახდები

„ემიტენტმა“ არ უნდა გამოაცხადოს დივიდენდი, ან გასცეს დივიდენდი ფულადი ან სხვა სახით, ან მოახდინოს მსგავსი განაწილება (მათ შორის, კაპიტალის შემცირების, აქციების გამოსყიდვის, სუბორდინირებული სესხების გადახდის ან ნებისმიერი სხვა ფორმით.

წინამდებარე პუნქტით („პირობების“ 5.2.(მ) პუნქტი) გათვალისწინებული შეზღუდვები არ ეხება ქვემოთ ჩამოთვლილ ტრანზაქციებს:

(i) თუ ასეთი გადახდების ჯამური ოდენობა არ აღემატება თვეში 800,000 ლარს იმ დათქმით, რომ კომპანია ყოველი „ანგარიშგების თარიღზე“ შეინარჩუნებს DSCR-ს (სესხის მომსახურების კოეფიციენტს საწყისი ფულით) არანაკლებ 1.05 მაჩვენებელზე; და

(ii) „ემიტენტსა“ და შპს „ინვიას“ (ს/ნ: 404977085) შორის დადებული მომსახურების ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის ფარგლებშიც შპს „ინვია“ „ემიტენტს“ უწევს იურიდიულ და საკონსულტაციო მომსახურებას, „ემიტენტის“ მიერ გადახდილ მომსახურების საფასურს იმ დათქმით, რომ აღნიშნული მომსახურების საფასური ნებისმიერი კალენდარული წლის მანძილზე არ აღემატება 350,000 (სამასორმოცდაათი ათასი) ლარს, დღგ-ს გარეშე.

(ნ) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

(I) არც „ემიტენტი“ და, „ემიტენტმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ არც მისი რომელიმე „შვილობილი“ პირდაპირ ან არაპირდაპირ არ განახორციელებს და არ დაუშვებს რაიმე საქმიანობას ან ტრანზაქციას (მათ შორის ქონების ან მომსახურების შეძენა, გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა, გადაცემა ან გაცვლა) „აფილირებულ პირთან“ ან მათ სასარგებლოდ (შემდგომში **„აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქცია“**), მათ შორის, სესხების გაცემას/მიღებას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ამგვარი გარიგების პირობები (ან ურთიერთდაკავშირებულ გარიგებათა ერთობლიობის) ღირებულება არ აღემატება „ემიტენტის" კონსოლიდირებული აქტივების 10%-ს და (შესაბამისი „აფილირებული პირის“ მდგომარეობის გათვალისწინებით) აკმაყოფილებს გაშლილი ხელის პრინციპს და არ არის ნაკლებად ხელსაყრელი „ემიტენტისთვის“ ან მისი „შვილობილისთვის“, ვიდრე „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“

განხორციელებული გარიგებები იქნებოდა იმ „პირთან“, რომელიც არ არის/არიან „ემიტენტთან“ ან მის „შვილობილთან“ „აფილირებული პირ(ებ)ი“. „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქცია", რომლის ღირებულება აღემატება „ემიტენტის" კონსოლიდირებული აქტივების 10%-ს, დასაშვებია მხოლოდ „ობლიგაციონერთა" წინასწარი თანხმობით [„სპეციალური გადაწყვეტილების" სახით].

(II) იმ თითოეულ „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ შემთხვევაში, სადაც გარიგების ან დაკავშირებული გარიგებების საერთო ღირებულება ნებისმიერ 12 თვიან პერიოდში აღემატება 5,000,000 აშშ დოლარს ან უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ „კონსოლიდირებული მთლიანი აქტივების“ 2%-ს (ორ პროცენტს) შორის უმაღლესს, „ემიტენტმა“ ასეთი „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ განხორციელებამდე „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ უნდა მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობით დასკვნა იმის თაობაზე, რომ „აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქცია“ (ან ტრანზაქციების სერია) განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და არის სამართლიანი „ემიტენტის“ ან მისი "მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ფინანსური გადმოსახედიდან, გარემოებების გათვალისწინებით.

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

(ა) „ჯგუფის“ წევრის მიერ მისი საქმიანობის ჩვეულ რეჟიმში გაფორმებული შრომითი კონტრაქტი, რომელიც შეესაბამება „ჯგუფის“ წევრის წარსულში განხორციელებულ პრაქტიკას;
(ბ) „ემიტენტსა“ და მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის განხორციელებული ტრანზაქციები, რომელთა ფარგლებშიც „შვილობილი“ „ემიტენტს“ გადასცემს ქონებას ან აქტივებს, უთმობს უფლებებს ან/და უწევს მომსახურებას;
(გ) „ემიტენტის“ მიერ მისი 100%-იანი „შვილობილისთვის“ სესხის გაცემა იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი სესხის საერთო ღირებულება ნებისმიერ 12 თვიან პერიოდში არ აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ „კონსოლიდირებული მთლიანი აქტივების“ 2%-ს (ორ პროცენტს); ;
(დ) გონივრული ოდენობის ანაზღაურების გადახდა მმართველი ორგანოების წევრებისათვის, რომლებიც „ემიტენტთან“ სხვაგვარად „აფილირებული პირები“ არ არიან;
(ე) „ემიტენტის“ ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი დამფუძნებლის/აქციონერისგან „ემიტენტის“ საქმიანობის დასაფინანსებლად გაცემული ნებისმიერი სესხი ან სხვა დაფინანსების საშუალება;

(ე) ემიტენტსა“ და შპს „ინვიას“ (ს/ნ: 404977085) შორის დადებული მომსახურების ხელშეკრულებაზე, რომლის ფარგლებშიც შპს „ინვია“ „ემიტენტს“ უწევს იურიდიულ და საკონსულტაციო მომსახურებას, ჯამურად წლიური 350,000 ლარის (საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების გარეშე) ფარგლებში; და

(IV) „ემიტენტის" ან მისი „შვილობილის" მიერ ნებისმიერ აფილირებულ პირზე ქონების იჯარით გაცემა, ან აფილირებული პირისგან ქონების იჯარით მიღება, არ ექვემდებარება (II) ქვეპუნქტში გათვალისწინებულ „დამოუკიდებელი შემფასებლის" დასკვნის წარდგენის ვალდებულებას, იმ პირობით, რომ ამგვარი იჯარის ხელშეკრულების პირობები აკმაყოფილებს გაშლილი ხელის პრინციპს და არ არის ნაკლებად ხელსაყრელი „ემიტენტისთვის" ან მისი „შვილობილისთვის", ვიდრე „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით" განხორციელებული გარიგებები იქნებოდა იმ „პირთან", რომელიც არ არის „ემიტენტთან" ან მის „შვილობილთან" „აფილირებული პირი".

5.3 პროცენტი

(ა) პროცენტის გადახდის თარიღები

თითოეულ „ობლიგაციას“ პროცენტი დაერიცხება საბოლოო შეთავაზების დოკუმენტის მიხედვით.

ყველა გადახდა განხორციელდება მითითებულ „პროცენტის გადახდის თარიღზე“ ან „გამოსყიდვის თარიღზე“, გარემოებების შესაბამისად, „ცენტრალური დეპოზიტარის“ (ს/ნ 204935400) მიერ მომზადებულ იმ ინვესტორთა/ინვესტორისგან უფლებამოსილ პირველი საფეხურის ანგარიშის მწარმოებელთა სიის მიხედვით, რომლებიც ფიქსირდებიან ფასიანი ქაღალდების მფლობელებად“ 3 (სამი)სამუშაო დღით ადრე „პროცენტის გადახდის თარიღამდე“ ან „გამოსყიდვის თარიღამდე“ 3 (სამი) „სამუშაო დღით“ ადრე სამუშაო დღის დასრულებამდე, შესაბამისი დღის 18:00 საათის მდგომარეობით („**სააღრიცხვო თარიღი**“), გარდა იმ შემთხვევისა, როცა „პროცენტის გადახდის თარიღი“ ან „გამოსყიდვის თარიღი“ ემთხვევა არასამუშაო დღეს საქართველოში, რა დროსაც გადახდა განხორციელდება „პროცენტის გადახდის თარიღის“ ან „გამოსყიდვის თარიღის“ შემდგომ პირველივე „სამუშაო დღეს“. წინამდებარე „პირობების“ მიზნებისათვის, „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ გადახდის განხორციელების დღე მიიჩნევა გადახდის დღედ და, შესაბამისად, „ემიტენტის“ ვალდებულება ჩაითვლება შესრულებულად, მიუხედავად იმისა, თუ როდის ჩაირიცხება თანხა “ობლიგაციონერის“ ანგარიშზე.

(ბ) პროცენტის დარიცხვა

პროცენტის დაანგარიშება მოხდება შესაბამის „პროცენტის დარიცხვის პერიოდში“ არსებული ფაქტობრივი კალენდარული დღეების შესაბამისად, შემდეგი წესის საფუძველზე: 30/360 ISMA, ასევე ცნობილი როგორც „30/360 ევროპული ან ევრობონდების საბაზისო დღეების დათვლის კონვენცია (DCC)“= მრიცხველი / 360

მრიცხველის ფორმულა:

(1) თუ D1=31, მაშინ D1=30

(2) თუ D2=31, მაშინ D2=30

(3) თებერვლის ბოლო დღე ცალკე არ განისაზღვრება

(4) მრიცხველი = (D2-D1)+30*(M2-M1)+360*(Y2-Y1),

სადაც “D” ნიშნავს დღეს, “M” - თვეს, “Y” - წელს.

პროცენტის დარიცხვა მოხდება წინა პროცენტის გადახდის თარიღიდან ან ანგარიშსწორების თარიღიდან (წინამდებარე პირობების მიზნებისათვის „ანგარიშსწორების დღე“ ნიშნავს თარიღს, როდესაც თითოეული „ინვესტორი“ ახორციელებს შესაბამისი თანხების გადახდას ობლიგაციების მიღების სანაცვლოდ) შემდგომი პროცენტის გადახდის თარიღამდე ან გამოსყიდვის თარიღამდე (ამ თარიღების გამოკლებით). ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით, თუ პროცენტის გადახდის თარიღი გადაიწევს შემდგომ „სამუშაო დღემდე“, პროცენტის დარიცხვა მოხდება ამ თარიღამდე (მისი გამოკლებით) და, შესაბამისად, ამ პერიოდში ფაქტობრივი დღეების რაოდენობა იქნება 180 დღეზე მეტი. რადგან შემდგომი პერიოდი გამოითვლება ბოლო (გადაწეული) პროცენტის გადახდის თარიღიდან შემდგომი პროცენტის გადახდის თარიღამდე (ამ თარიღის გამოკლებით), ამ პერიოდში ფაქტობრივი დღეების რაოდენობა იქნება 180 დღეზე ნაკლები, თუ შემდგომი პროცენტის გადახდის თარიღი დაემთხვევა სამუშაო დღეს.

თუ ობლიგაციებთან დაკავშირებით გადასახდელი პროცენტის თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება წინამდებარე პირობების შესაბამისად, არ იქნება 0.01 დოლარის ჯერადი, ამგვარი ციფრი დამრგვალდება უახლოეს 0.01 დოლარის ჯერად რიცხვამდე (0.005-0.009 დოლარის დამრგვალება მოხდება ზემოთ).

„ობლიგაციებზე“ ფიქსირებული პროცენტის დარიცხვა შეწყდება მათი „გამოსყიდვის თარიღიდან“, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სათანადო მტკიცებულების წარდგენის საფუძველზე დადასტურდება, რომ მოხდა ძირი თანხის უსაფუძვლოდ დაკავება ან მის გადახდაზე უარის თქმა, და ამ შემთხვევაში პროცენტის დარიცხვა გაგრძელდება „ობლიგაციების“ გამოსყიდვამდე ან „გადახდისა და კალკულაციის აგენტისთვის“ გამოსყიდვისათვის საჭირო თანხების გადახდის შესახებ შეტყობინების „ობლიგაციონერებისთვის“ გაგზავნამდე.

„პროცენტის დარიცხვის პერიოდი” ნიშნავს 180 (ასოთხმოცი) კალენდარულ დღიან პერიოდს, რომელიც იწყება „პროცენტის გადახდის თარიღზე“ და სრულდება შემდგომი „პროცენტის გადახდის თარიღის“ წინა დღეს, პირველი პერიოდის გარდა, როცა „პროცენტის დარიცხვის პერიოდი“ იწყება „ანგარიშსწორების დღეს“ და

სრულდება შემდგომი „პროცენტის გადახდის თარიღის“ წინა დღეს, და ასევე ბოლო პერიოდის გარდა, როცა „პროცენტის დარიცხვის პერიოდი“ ნიშნავს პერიოდს, რომელიც იწყება „პროცენტის გადახდის თარიღის“ ბოლოს წინა დღეს და სრულდება „გამოსყიდვის თარიღზე“ (ამ თარიღის გამოკლებით).

(გ) ანგარიშსწორება და გადახდები

(I) ანგარიშსწორება:

(i) „ობლიგაციის“ ძირითადი თანხა და მასზე დარიცხული პროცენტი გადახდილი უნდა იყოს იმ „ობლიგაციონერებისთვის“, რომლებსაც აქვთ შესაბამისი საკრედიტო ნაშთი ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე, რომელიც გახსნილია „ანგარიშის მწარმოებლ(ებ)სა“ ან „ცენტრალურ დეპოზიტართან“, გადახდის ვადამდე სამი (3) „სამუშაო დღით“ ადრე, შესაბამისი დღის 18:00 საათის მდგომარეობით („სააღრიცხვო თარიღი“). დაანგარიშსწორება განხორციელდება შესაბამის ვალუტაში პროცენტის გადახდის თარიღზე „ობლიგაციონერებისა“ და „ანგარიშის მწარმოებლ(ებ)ის“ სასარგებლოდ „მათ საბროკერო ან საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით. „ობლიგაციონერებმა“ და „ანგარიშის მწარმოებლ(ებ)მა“ უნდა უზრუნველყონ „დეპოზიტარის“ ან/და „კალკულაციის და გადახდის აგენტისთვის“ განახლებული, სრული და სწორი ინფორმაციის მიწოდება მათი საბანკო ანგარიშების შესახებ, რომელზეც მოხდება „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სახის გადახდა. არც „ემიტენტი“, არც „დეპოზიტარი“ და არც „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ არცერთ შემთხვევაში იქნებიან პასუხისმგებელი გადახდის არ/ვერ განხორციელების შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ „დეპოზიტარს“ დროულად არ მიაწვდის მისი საბანკო ანგარიშების შესახებ ინფორმაციას, ან „ემიტენტის“ ან „დეპოზიტარის“ ან/და „კალკულაციის და გადახდის აგენტის“ მოთხოვნის მიუხედავად, „სააღრიცხვო თარიღისთვის“ ვერ უზრუნველყოფენ ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.

(ii) თუ „ობლიგაციონერის“ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ ზემოაღნიშნულ ქვეპუნქტში მითითებული საბროკერო ანგარიში არ არის გახსნილი “კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“, განხორციელებული გადახდებიდან შესაძლოა დაიქვითოს მომსახურების საკომისიოები.

(iii) ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის სრული ოდენობით მიღებაზე „პირობებით“ გათვალისწინებული „ობლიგაციონერთა“ უფლებების შეუზღუდავად, თუ ნებისმიერი გადახდის თარიღისათვის გადახდილი თანხა ნაკლებია ამ თარიღისათვის გადასახდელ თანხაზე, „ემიტენტი“ ვალდებულია ასეთი არსებული თანხა გადაანაწილოს თითოეულ „ობლიგაციონერს“ შორის მათი წილის პროპორციულად.

(iv) 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.

(II) აგენტების დანიშვნა:

„კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტები“ და „ცენტრალური დეპოზიტარი“ და მათი საკონტაქტო ინფორმაცია მითითებულია „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ და“ პროსპექტის“ ბოლოს. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, “განთავსების აგენტები” და “ცენტრალური დეპოზიტარი” წარმოადგენენ მხოლოდ და მხოლოდ „ემიტენტის“ აგენტებს და ამ „ემისიის პროსპექტის“ და შეთავაზების მიზნებისათვის 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 აგენტებთან” 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“ 5.7. („შეტყობინებები“) პუნქტით განსაზღვრული პროცესის შესაბამისად ინფორმაციის გამოქვეყნების გზით.

(III) 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 შესაბამის გადახდის თარიღამდე არანაკლებ 2 (ორი) სამუშაო დღით ადრე და ეცნობება „ემიტენტს“. „ემიტენტი“ ვალდებულია, შესაბამისი გადახდის თარიღზე, არაუგვიანეს 10:30 საათისა „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ საბანკო ანგარიშზე განათავსოს შესაბამისი თანხები ემისიის ვალუტაში ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებული ვადამოსული გადასახდელების (საპროცენტო სარგებლის ან/და ძირი თანხის) გადახდის მიზნით და მისცეს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტს“ დავალება აღნიშნული თანხების გადარიცხვაზე. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ უფლებამოსილია, მაგრამ არა ვალდებული, „ემიტენტის“ მიერ „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ საბანკო ანგარიშზე საკმარისი თანხების განთავსების შემთხვევაში, შესაბამისი დავალების გარეშე მოახდინოს ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებული ვადამოსული გადასახდელების (საპროცენტო სარგებლის ან/და ძირი თანხის) გადარიცხვა „ცენტრალური დეპოზიტარის“ მიერ „კალკულაციისა და გადახდის აგენტისთვის“ მიწოდებულ „ანგარიშის მწარმოებელთა“ ანგარიშებზე, მათ სახელზე არსებული ფასიანი ქაღალდების პროპორციულად, რის შესახებაც ინფორმაციას მიაწოდებს „ცენტრალურ დეპოზიტარს“; ხოლო, „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მითითების შესაბამისად, „ემიტენტის“ მიერ „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ საბანკო ანგარიშზე საკმარისი თანხის განუთავსებლობის შემთხვევაში, აღნიშნულის თაობაზე აცნობებს „ემიტენტსა“ და „ანგარიშის მწარმოებლებს“.

(IV) ფისკალური კანონმდებლობა:

ნებისმიერი გადახდა უნდა მოხდეს საქართველოს მოქმედი ფისკალური / საანგარიშსწორებო კანონმდებლობისა ან/და სხვა კანონების, მარეგულირებელი ნორმებისა და სხვა კანონქვემდებარე აქტების დაცვით.

(V) 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.

5.4. ობლიგაციების ვადაზე ადრე 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 შემოთავაზებაზე „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:

„დაფარვის თარიღამდე” ბოლო 12 (თორმეტი) თვიანი პერიოდის მანძილზე, „ემიტენტს“ შეუძლია, ყველა „ობლიგაციონერისგან“ პროპორციის დაცვით, ან, იმ შემთხვევაში, თუ პროპორციული განაწილება პრაქტიკულად შეუძლებელია, შესაბამისი დამრგვალების ან ტექნიკური შეზღუდვების გათვალისწინებით, „ობლიგაციები“ გამოისყიდოს სრულად ან ნაწილობრივ არანაკლებ 15 (თხუთმეტი) და არა უმეტეს 60 (სამოცი) კალენდარული დღით ადრე წინამდებარე „პირობების“ მე-14 პუნქტით („*შეტყობინებები*“) გათვალისწინებული წესის დაცვით მიწოდებული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ქვემოთ მითითებული გამოსყიდვის ფასებით (გამოხატული ძირითადი თანხის პროცენტებში), რომლებსაც ემატება გამოსყიდულ „ობლიგაციებზე“ გამოსყიდვის შესაბამის 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).

12 თვეზე მეტი ვადიანობის „ობლიგაციებისთვის“:

თარიღები	გამოსყიდვის ფასი
“დაფარვის თარიღამდე” ბოლო 12 თვიდან ბოლო 6-თვემდე პერიოდში	ნომინალური ღირებულების 101%
“დაფარვის თარიღამდე” 6 (ექვსი) თვით ადრე	ნომინალური ღირებულების 100.50%
“დაფარვის თარიღამდე” 3 (სამი) თვით ადრე	ნომინალური ღირებულების 100%

12-თვიანი ვადიანობის „ობლიგაციებისთვის“ გამოსყიდვის ფასი „გამოშვების თარიღიდან“ “დაფარვის თარიღამდე” გამოსყიდვის ფასი განისაზღვრება „ობლიგაციების“ ნომინალური ღირებულების 102%-ით.

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 ქაღალდებად, რაც ნიშნავს, რომ (ა) „ემიტენტს“ არ ექნება „ობლგაციონერის“ სტატუსი და ვერ განახორციელებს „ობლიგაციონერის“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებულ რომელიმე უფლებას; და (ბ) მას არ ექნება „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე ფინანსური მოთხოვნა.

5.5 საკუთრების უფლება და დაბეგვრა

(ა) საკუთრების უფლება

ვინაიდან ცენტრალურ დეპოზიტარში ან „ანგარიშის მწარმოებელთან“ არსებულ შესაბამის ინდივიდუალურ სეგრეგირებულ ანგარიშზე დაკრედიტებულ „ობლიგაციებზე“ საკუთრების უფლების გადაცემა ხდება „ინვესტორისთვის“ გახსნილ ფასიანი ქაღალდების ანგარიშზე დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების დაკრედიტების შედეგად, „კომპანიამ“ და „კალკულაციისა და გადახდის აგენტმა“ მხოლოდ „ობლიგაციონერები“ უნდა ჩათვალონ ნამდვილ მესაკუთრეებად გადახდისა და სხვა მიზნებისათვის (საკუთრების უფლების შესახებ ნებისმიერი შეტყობინების მიუხედავად), მიუხედავად იმისა, „ობლიგაცია“ ან, პროცენტის გადახდის შემთხვევაში, ამგვარი გადახდა იქნება თუ არა ვადაგადაცილებული, და ამგვარი “ობლიგაციონერებისთვის“ განხორციელებული ყველა გადახდა ჩაითვლება ნამდვილად და საკმარისად „კომპანიის“ და „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ ამგვარ „ობლიგაციასთან“ მიმართებით ვალდებულების შესრულების დასადასტურებლად, გადახდილი თანხ(ებ)ის ფარგლებში.

„ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ „ობლიგაციების“ გადაცემა, თუ ისინი ამის შესახებ სათანადო წესით შეატყობინებენ „დეპოზიტარს“ ან „ანგარიშის მწარმოებელს“ ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, პასუხისმგებლობა დაეკისრება გადამცემს, „ემიტენტისა“ ან „ანგარიშის მწარმოებლისთვის“ რეგრესის წესით მიმართვის გარეშე.

„იმ შემთხვევაში, თუ „თავდაპირველი ობლიგაციონერის“ მიერ მოხდება „ობლიგაციების“ გასხვისება სხვა პირზე (ანუ „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მოთხოვნის დათმობა), და, ასევე, „ობლიგაციების“ ყოველი და ნებისმიერი მომდევნო გასხვისების შემთხვევაში, ახალ „ობლიგაციონერზე“ (შემდგომში, წინამდებარე 5.5 პუნქტის მიზნებისთვის, „ახალი ობლიგაციონერი“) სრულად გადადის „სუბორდინაციის ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული უფლებები. შესაბამისად, „ობლიგაციების“ შეძენით ყოველი „ახალი ობლიგაციონერი“ სრულად შეიძენს „პროსპექტიდან“ (წინამდებარე „პირობების“ ჩათვლით) და „სუბორდინაციის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე „ობლიგაციონერის“ ნებისმიერ და ყველა უფლებას, და „სუბორდინირებული კრედიტორები“ პასუხისმგებლები იქნებიან, სრულად განახორციელონ „პროსპექტიდან“ და „სუბორდინირებული ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე თავისი ვალდებულებები „ახალი ობლიგაციონერის“ მიმართ.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „პროსპექტისა“ და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, „ახალ ობლიგაციონერზე“ „ობლიგაციების“ გასხვისების, „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე და მათთან დაკავშირებული მოთხოვნების დათმობისა და „ახალი ობლიგაციონერის“ მიერ სრულად შეძენის, დადასტურების მიზნებისთვის საკმარის მტკიცებულებას წარმოადგენს „ანგარიშის მწარმოებლის“ მიერ გაცემული ამონაწერი, რომლითაც დასტურდება „ახალი ობლიგაციონერის“ საკუთრების უფლება „ობლიგაციებთან“ მიმართებით და ამ მიზნით არ არის საჭირო რაიმე სხვა დამატებითი დოკუმენტის (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ რაიმე ცვლილების ან დანართის) გაფორმება და წარმოდგენა.

(ბ) დაბეგვრა

„ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდა „ემიტენტის“ მიერ ან მისი სახელით უნდა განხორციელდეს წყაროსთან დასაკავებელი ყველა შესაბამისი გადასახადით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, დაბეგვრის შემდეგ. თუ მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე „ემიტენტი“ განსაზღვრავს, რომ პროცენტის გადახდა გათავისუფლებულია წყაროსთან დასაკავებელი გადასახადისგან, „ემიტენტმა“ არ უნდა დააკავოს შესაბამისი გადასახადი და „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია ისარგებლოს ამგვარი შეღავათით და მიიღოს თანხა სრულად, გადასახადის დაკავების გარეშე.

5.6. დეფოლტი

(I) თუ დადგება და გრძელდება ნებისმიერი ქვემოთ მოყვანილი შემთხვევა („**დეფოლტის შემთხვევები**“), „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე, „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილები არიან პირადად ან „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისთვის“ შესაბამისი ინსტრუქციის მიცემის მეშვეობით, „ემიტენტისათვის“ წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მოთხოვნები გამოაცხადონ ვადამოსულად და მოითხოვონ „ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100%-ისა (ასი პროცენტი) და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა:

(ა) გადახდის ვალდებულების დარღვევა: „ემიტენტი“ არ განახორციელებს ძირითადი თანხისა და პროცენტის ნებისმიერი ოდენობის გადახდას ნებისმიერ „ობლიგაციასთან“ მიმართებით, გადახდის დღეს და ამგვარი თარიღიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში; ან

(ბ) სხვა ვალდებულების დარღვევა: „ემიტენტი“ არ ასრულებს/არღვევს ნებისმიერ სხვა ერთ ან რამდენიმე ვალდებულებას „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით, მათ შორის, „სუბორდინაციის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე ვალდებულებებს ან წინამდებარე „ემისიის პროსპექტის“ გათვალისწინებულ ფინანსურ შეზღუდვებსა და პირობებს, რაც:

(i) არ ექვემდებარება გამოსწორებას, ან
(ii) ექვემდებარება გამოსწორებას, მაგრამ აღნიშნული დარღვევის თაობაზე “ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ „ემიტენტისთვის“ გაგზავნილი შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში არ იქნა აღმოფხვრილი; ან

(გ) ჯვარედინი დეფოლტი (Cross-Default):

a) „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ მიერ სესხად აღებული ან მოძიებული ფულადი სახსრები, ვალდებულების ნებისმიერი შეუსრულებლობის მიზეზით, ხდება ან შესაძლებელია გახდეს განსაზღვრულ ვადამდე გადასახდელი, ნებისმიერი დეფოლტის შემთხვევის შედეგად (შესაბამისი დეფინიციის შესაბამისად), ან

b) ნებისმიერი „დავალიანება“ არ იქნება გადახდილი დროულად ან, კონკრეტულ შემთხვევაში, ნებისმიერი თავდაპირველი შესაბამისი დამატებითი პერიოდის განმავლობაში;

აღნიშნული (გ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლით „დეფოლტის გამოცხადება“ არ იქნება შესაძლებელი, თუ სახეზეა რომელიმე (ერთ-ერთი მაინც) ქვემოთ ჩამოთვლილი წინაპირობა:

i) შესაბამისი „დავალიანების“ ჯამური ოდენობა, რომელსაც შეესაბამება წინამდებარე 5.6(გ) პირობით გათვალისწინებული ერთი ან რამდენიმე შემთხვევა უტოლდება ან არ აღემატება ბოლო ფინანსური წლის შედეგების საფუძველზე დათვლილი, „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების 2%-ს (ორი პროცენტი) (IFRS-ის შესაბამისად გამოთვლის შედეგად) ან მის ექვივალენტ ოდენობას ნებისმიერ სხვა ვალუტაში; ან

ii) „ემიტენტი“ და/ან „შვილობილი კომპანია“, კეთილსინდისიერი და საამისოდ გონივრული საფუძვლით, საქართველოს ბაზარზე მოწინავე იურიდიული ფირმის შესაბამისი დასკვნის წარმოდგენის საფუძველზე, არ აღიარებს გადასახდელ ვალდებულებას.

(დ) გადახდისუუნაროობა:

(i) ნებისმიერი შემდეგი ვითარების დადგომა:

a. „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანია“ დაიწყებს ლიკვიდაციის ან გადახდისუუნაროობის პროცედურას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც „შვილობილი კომპანიის“ ლიკვიდაცია მოხდება „ემიტენტთან“ ან სხვა „შვილობილ კომპანიასთან“ შერწყმის შედეგად; ან

b. ნებისმიერი „პირის“ მიერ „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანიის“ საწინააღმდეგოდ განცხადების შეტანა გადახდისუუნაროობის 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“ პარტნიორები დაამტკიცებენ „ემიტენტის“ ლიკვიდაციის ან გაუქმების ნებისმიერ გეგმას; ან

(ე) დაუკმაყოფილებელი გადაწყვეტილებები, სახელმწიფო ან სასამართლო წარმოებები:

ფულადი თანხის გადახდის დაკისრების თაობაზე „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანიის“ წინააღმდეგ სასამართლოების ან სხვა შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოების მიერ მიღებული და აღუსრულებელი საბოლოო გადაწყვეტილება, განჩინება, განაჩენი და ბრძანება,

(i) რომლის საერთო ოდენობა აღემატება „ჯგუფის“ საერთო აქტივების 2%-ს (ორი პროცენტი) (IFRS-ის შესაბამისად გამოთვლის შედეგად) ან მის ექვივალენტ თანხას ნებისმიერ სხვა ვალუტაში ან ვალუტებში, ან

(ii) ნებისმიერი ასეთი საბოლოო გადაწყვეტილება, განაჩენი ან განჩინება, რომელიც შედეგადაც მოხდა:

a. „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ ხელმძღვანელი პირ(ებ)ის სრული ან ნაწილობრივი გადაყენება, ან „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ მიერ საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების სრული ან ნაწილობრივი შეზღუდვა“, ან

b. „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანიის“ შემოსავლების და აქტივების, სრული ან ნაწილობრივი ოდენობის (რომლის საბალანსო ღირებულება უტოლდება ან აღემატება მთლიანი შემოსავლების ან აქტივების საბალანსო ღირებულების 20 პროცენტს) კონფისკაცია ან დაყადაღება, ნაციონალიზაცია, ექსპროპრიაცია ან სავალდებულო გასხვისება; ან

(ვ) აღსრულება:

“ემიტენტის“ ან ნებისმიერი „შვილობილი კომპანიის“ მთლიანი ან არსებითი ნაწილი ქონების, შემოსავლების ან აქტივების წინააღმდეგ განხორციელდება ნებისმიერი სახის სააღსრულებო პროცესის დაწყება, ან უზრუნველყოფების მფლობელი პირის (კრედიტორის) მიერ მათი საკუთრებაში მიღება ან გასხვისება; ან

(ზ) ნებართვები და თანხმობები:

„ემიტენტმა“ არ განახორციელა რაიმე ქმედება ან დაარღვია რაიმე პირობა (ყველა აუცილებელი თანხმობის, განკარგულების, დასტურის, უფლებამოსილების, განაცხადის წარდგენის, ლიცენზიის, ბრძანების, ჩანაწერის, რეგისტრაციის ან სხვა უფლებამოსილების მოპოვების ან განხორციელების ჩათვლით), რომელიც ნებისმიერ დროს საჭიროა მიღებულ იქნას, განხორციელდეს ან შესრულდეს, რათა „ემიტენტს“:

(i) შეეძლოს კანონიერად დადოს შეთანხმებები, განახორციელოს მისი არსებითი უფლებები და შეასრულოს გადახდის ვალდებულებები „ობლიგაციების“ შესაბამისად, აგრეთვე დაიცვას წინამდებარე პროსპექტით გათვალისწინებული კოვენანტები და შეასრულოს „ობლიგაციებიდან“ ან „სუბორდინაციის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე სხვა არსებითი ვალდებულებები,

(ii) უზრუნველყოს, რომ აღნიშნული ვალდებულებები მისთვის იყოს სამართლებრივად მბოჭავი და აღსრულებადი, და

(iii) უზრუნველყოს, რომ „ობლიგაციების“ „ემისიის პროსპექტი“ საქართველოს სასამართლოში წარდგენადი იყოს როგორც მტკიცებულება; ან

(თ) ნამდვილობა და უკანონობა: “ემიტენტი“ ან რომელიმე „სუბორდინირებული კრედიტორი“ სადაოდ ხდის „ობლიგაციების“ ან „ემისიის პროსპექტის“ ან „სუბორდინირებული ხელშეკრულების“ ნამდვილობას ან „ემიტენტი“ უარყოფს „ობლიგაციებით“ ან „ემისიის პროსპექტით“ ან „სუბორდინირებული ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებულ ნებისმიერი ვალდებულების არსებობას და მის შესრულებას ან „ემიტენტის“ მიერ “ობლიგაციებით“ ან „ემისიის პროსპექტით“ ან „სუბორდინაციის ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებულ ნებისმიერ ერთი ან რამდენიმე ვალდებულების შესრულება არის ან გახდება კანონსაწინააღმდეგო ან აღუსრულებადი, ან აღარ იქნება ნამდვილი და სამართლებრივად მბოჭავი.

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

(III) „ემიტენტმა“ასევე იკისრა ვალდებულება მასზედ, რომ წლიური აუდირებული ფინანსური ანგარიშების მომზადებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, „პროცენტის გადახდის თარიღიდან“ 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში და „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ მოთხოვნის წარდგენიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწვდის მისი დირექტორის და ფინანსური დირექტორის მიერ ხელმოწერილ წერილობით დასტურს იმის თაობაზე, რომ გონივრული მოკვლევის შემდეგ, მისი ინფორმაციით და რწმენით, წერილობითი დასტურის თარიღის (შემდგომში „**დადასტურების თარიღი**“) მდგომარეობით არ დამდგარა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა წინა „დადასტურების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში (ან, წინა „დადასტურების თარიღის“ არ არსებობის შემთხვევაში, „გამოშვების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში), ხოლო „დეფოლტის შემთხვევის“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევის“ დადგომისას ვალდებულია აცნობოს ამგვარი შემთხვევის დეტალები.

(IV) „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“, თავის მხრივ, ვალდებულია ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევის“ დადგომის თაობაზე აცნობოს “ობლიგაციონერებს” და განუმარტოს მათ თავიანთი უფლებები „დეფოლტის შემთხვევის” გამოცხადების/აღსრულების დაწყების ოფციასთან დაკავშირებით. რაც შეეხება უშუალოდ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებას და სააღსრულებო პროცედურებს, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ იმოქმედებს მხოლოდ „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე და მისით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

(ი) **ანალოგიური გარემოებები:** დადგება ნებისმიერი მოვლენა, რომელსაც ნებისმიერი შესაბამისი იურისდიქციის კანონმდებლობის მიხედვით აქვს წინამდებარე 5.6 პუნქტის (დ) („გადახდისუუნარობა“) ან (ე) („დაუკმაყოფილებელი გადაწყვეტილებები, სახელმწიფო ან სასამართლო წარმოებები“) ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მოვლენების ანალოგიური ეფექტი.

5.7. 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“ 5.7 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/).

6. „ობლიგაციონერების“ კრება

ა) „ობლიგაციონერების“ კრებები

„ობლიგაციონერთა“ მიერ წინამდებარე „პროსპექტის“ საფუძველზე გამოშვებულ და განთავსებულ „ობლიგაციებთან“ ან/და „პროსპექტის“ პირობებთან ან/და წინამდებარე 6(ა) პუნქტით გათვალისწინებულ რომელიმე კატეგორიის საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება „ობლიგაციონერთა“ „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ ან „სპეციალური გადაწყვეტილების“ სახით. აღნიშნული ტიპის გადაწყვეტილებებს დაქვემდებარებული საკითხების კატეგორიები, კრების გადაწყვეტილებაუნარიანობისათვის საჭირო კვორუმი და გადაწყვეტილებათა მისაღებად საჭირო ხმათა რაოდენობები განისაზღვრება წინამდებარე 6(ა) პუნქტით.

„ობლიგაციონერთა“ კრებაზე მიღებული ნებისმიერი კატეგორიის გადაწყვეტილება („ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“ ან/და „სპეციალური გადაწყვეტილება“) და „ობლიგაციონერების“ მიერ ხელმოწერილი წერილობითი გადაწყვეტილებით შემდგარი ნებისმიერი კატეგორიის გადაწყვეტილება („ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“ ან/და „სპეციალური გადაწყვეტილება“), ძალაში შედის „პირობების“ 5.7 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად ამგვარი გადაწყვეტილების „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე საჯაროდ გამოქვეყნების შემდეგ. „ობლიგაციონერთა“ მიერ მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება უნდა გაეგზავნოს „ემიტენტს“, ხოლო „ემიტენტი“ ვალდებულია დაუყოვნებლივ, თუმცა არაუგვიანეს 2 (ორი) „სამუშაო დღის“ ვადაში უზრუნველყოს ასეთი გადაწყვეტილების „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნება. ნებისმიერი მიზეზით გადაწყვეტილების „ემიტენტის“ ვებგვერდზე გამოუქვეყნებლობის შემთხვევაში, ასეთი გადაწყვეტილება ძალაში შესულად ჩაითვლება „ემიტენტისთვის“ გადაწყვეტილების მიწოდებიდან 2 (ორი) „სამუშაო დღის“ გასვლის შემდეგ.

i. „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“:

„ობლიგაციონერების“ ნებისმიერი გადაწყვეტილება, მოთხოვნა, თანხმობა ან/და „ობლიგაციონერების“ „პირობებში“ ხსენებული ნებისმიერი სხვა ქმედება/გადაწყვეტილება, რომელიც არ კვალიფიცირდება „სპეციალურ გადაწყვეტილებად“, მიიღება შესაბამის კრებაზე დამსწრე ხმათა არანაკლებ 51% უმრავლესობით (შემდგომში - „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“).

ამგვარი გადაწყვეტილების მისაღებად კრების მოწვევის უფლება გააჩნიათ „ემიტენტს“ ან/და კრების მოწვევის დროისთვის დაუფარავი „ობლიგაციების“ ძირი ოდენობის არანაკლებ 10%-ის მესაკუთრე „ობლიგაციონერებს“ (ან/და მათი სახელით მოქმედ „ანგარიშის მწარმოებლებს“).

„ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეული კრების კვორუმს წარმოადგენს ორი ან მეტი პირი, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს განსახილველ დროს დაუფარავი „ობლიგაციების“ საერთო ძირი ოდენობის 50%- ზე მეტს, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ მიმართ - ორ ან მეტ პირს, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს „ობლიგაციონერს“, მიუხედავად საკუთრებაში არსებული ან წარმოდგენილი „ობლიგაციების“ ძირი თანხისა. ნებისმიერი სათანადოდ მიღებული „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“ მბოჭავია „ობლიგაციონერებისთვის“ (მიუხედავად იმისა, ესწრებოდნენ თუ არა ისინი კრებას, რომელზეც მიღებულ იქნა ასეთი გადაწყვეტილება).

იმ „ობლიგაციონერების“ (ან მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლების) მიერ წერილობითი ფორმით მიღებულ გადაწყვეტილებას, რომლებიც გადაწყვეტილების მომენტში ფლობენ „დაუფარავი“ „ობლიგაციების“ 51% (ორმოცდათერთმეტი პროცენტი) ან მეტს, გააჩნია იგივე ძალა, რაც „ჩვეულებრივ გადაწყვეტილებას“.

გადაწყვეტილების ინიციირების თაობაზე უნდა ეცნობოთ „ობლიგაციონერებს“ კრების მოწვევისთვის დადგენილ ვადებში. შეტყობინებას თან უნდა დაერთოს გადაწყვეტილების პროექტი და იგი უნდა გაეგზავნოს ყველა „ობლიგაციონერს“ „პირობების“ 5.7 პუნქტით (*„შეტყობინებები“*) დადგენილი წესით. ამგვარი გადაწყვეტილება წერილობითი ფორმით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტით, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ მიერ. წინამდებარე შემთხვევებში გადაწყვეტილება მიიღება კრების მოწვევის გარეშე და, შესაბამისად, მასზე არ ვრცელდება კრების მოწვევასთან დაკავშირებული ნორმები (გარდა შეტყობინების ვადებისა). ამასთან, აღნიშნული გულისხმობს, რომ „ობლიგაციონერები“ ინფორმირებული იქნებიან წერილობით გადასაწყვეტი საკითხების შესახებ, თუმცა მათ შესაძლოა, (ა) საკუთარი შეხედულებისამებრ, არ მიიღონ მონაწილეობა გადაწყვეტილების მიღების პროცესში და არ დააფიქსირონ საკუთარი პოზიცია მითითებულ ვადებში; ან (ბ) მათმა ხმამ ვერ იქონიოს გავლენა „ჩვეულებრივ გადაწყვეტილებაზე“.

„ობლიგაციონერთა“ მიერ მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება უნდა გაეგზავნოს „ემიტენტს“, ხოლო „ემიტენტი“ ვალდებულია დაუყოვნებლივ, თუმცა არაუგვიანეს 2 (ორი) „სამუშაო დღის“ ვადაში უზრუნველყოს ასეთი გადაწყვეტილების „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნება. ნებისმიერი მიზეზით გადაწყვეტილების „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოუქვეყნებლობის შემთხვევაში, ასეთი გადაწყვეტილება ძალაში შესულად ჩაითვლება „ემიტენტისთვის“ გადაწყვეტილების მიწოდებიდან 2 (ორი) „სამუშაო დღის“ გასვლის შემდეგ.

ii. „სპეციალური გადაწყვეტილება“:

ქვემორე (i)-(xi) ქვეპუნქტებში მითითებულ საკითხებთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება საჭიროებს სათანადოდ მოწვეულ კრებაზე დამსწრე ხმების 75%-ით გადაწყვეტილების მიღებას (შემდგომში - „სპეციალური გადაწყვეტილება“) იმ პირობით, რომ (i)-(viii) და (x) ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ საკითხებთან მიმართებით „სპეციალური გადაწყვეტილება" მიიღება კრებაზე დამსწრე ხმების 75%-ით, იმ დათქმით, რომ თუ „ემიტენტი" კრებას დაესწრება, გადაწყვეტილების მისაღებად მისი თანხმობა აუცილებელია შემოთავაზებულ საკითხზე. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, იმ შემთხვევაში, თუ კრებაზე განსახილველად გამოტანილია მხოლოდ (ix) ან/და (xi) საკითხები, ან „ემიტენტი“, ჯეროვნად მოწვევის მიუხედავად, არ დაესწრება შესაბამის კრებას, სადაც განსახილველად გამოტანილია, მათ შორის, (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi), (vii), (viii) ან/და (x) საკითხი, გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელი იქნება „ემიტენის“ თანხმობის გარეშე.

(i) „ობლიგაციების“ ნებისმიერი ფინანსური პირობის ცვლილება;

(ii) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით ნებისმიერი ძირი თანხის ან „პროცენტის გადახდის თარიღის“ ცვლილება;

(iii) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით ნებისმიერი გადასახდელი თანხის ოდენობის გამოთვლის მეთოდის ცვლილება;

(iv) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით გადასახდელი ძირი თანხის ან საპროცენტო სარგებლის განაკვეთის / პროცენტის ოდენობის ცვლილება;

(v) თანხმობის განცხადება „ემიტენტის“ ან რომელიმე სხვა პირის აქციებში ან სხვა ვალდებულებებში ან ფასიან ქაღალდებში „ობლიგაციების“ გადაცვლაზე, ჩანაცვლებაზე ან კონვერტაციაზე;

(vi) „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით ანგარიშსწორების ვალუტის შეცვლა (გარდა იმ ცვლილებებისა, რაც მოითხოვება შესაბამისი მარეგულირებელი „კანონმდებლობით“);

(vii) „ობლიგაციონერების“ კრებებზე საჭირო კვორუმის ან „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად საჭირო ხმების ოდენობის ცვლილება;

(viii) წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისი „დეფოლტის შემთხვევების“ განსაზღვრების ცვლილება;

(ix) „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადება;

(x) წინამდებარე „პირობებში“ ამ პუნქტის შესაბამისად ცვლილებების და დამატებების შეტანაზე თანხმობის მიცემა ან/და „ემიტენტის“ კონკრეტულ ტრანზაქციაზე, რომელიც იზღუდება/აკრძალულია „პირობებით“ გათვალისწინებული დათქმებით, თანხმობის მიცემა;

(xi) სხვა ნებისმიერი და ყველა ისეთი საკითხი, რომელსაც გავლენა აქვს „ობლიგაციონერების“ ინტერესზე.

ზემოთ მითითებული (i)-(xi) საკითხებზე გადაწყვეტილების მისაღებად კრების მოწვევის უფლება გააჩნიათ „ემიტენტს“ ან/და კრების მოწვევის დროისთვის დაუფარავი „ობლიგაციების“ ძირი ოდენობის არანაკლებ 10%-ის მესაკუთრე „ობლიგაციონერებს“ (ან/და მათი სახელით მოქმედ „ანგარიშის მწარმოებლებს“).

დაუფარავი „ობლიგაციების“ 75%-ის ან მეტის მესაკუთრე „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მათი წარმომადგენლის მიერ ხელმოწერილი წერილობითი გადაწყვეტილება ძალაში შევა ისევე, როგორც „სპეციალური გადაწყვეტილება“. გადაწყვეტილების ინიციირების თაობაზე უნდა ეცნობოთ „ობლიგაციონერებს“ კრების მოწვევისთვის დადგენილ ვადებში. შეტყობინებას თან უნდა დაერთოს გადაწყვეტილების პროექტი და იგი უნდა გაეგზავნოს ყველა „ობლიგაციონერს“ „პირობების“ 5.7 პუნქტით („*შეტყობინებები*“) დადგენილი წესით. ამგვარი გადაწყვეტილება წერილობითი ფორმით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტით, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ (ან მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლების) მიერ. წინამდებარე შემთხვევებში გადაწყვეტილება მიიღება კრების მოწვევის გარეშე და, შესაბამისად, მასზე არ ვრცელდება კრების მოწვევასთან დაკავშირებული ნორმები (გარდა შეტყობინების ვადებისა). ამასთან, აღნიშნული გულისხმობს, რომ „ობლიგაციონერები“ ინფორმირებული იქნებიან წერილობით გადასაწყვეტი საკითხების შესახებ, თუმცა მათ შესაძლოა, (ა) საკუთარი შეხედულებისამებრ, არ მიიღონ მონაწილეობა გადაწყვეტილების მიღების პროცესში და არ დააფიქსირონ საკუთარი პოზიცია მითითებულ ვადებში; ან (ბ) მათმა ხმამ ვერ იქონიოს გავლენა „სპეციალურ გადაწყვეტილებაზე“.

ბ) „ობლიგაციონერთა“ კრების მოწვევა და ჩატარება:

„ემიტენტს" ან/და კრების მოწვევის დროისთვის „ობლიგაციების" დაუფარავი ძირი თანხის სულ მცირე 10%-ის მესაკუთრე „ობლიგაციონერებს" (ან/და მათი სახელით მოქმედ „ანგარიშის მწარმოებლებს") (შემდგომში - „კრების მოწვევის ინიციატორი") ნებისმიერ დროს შეუძლიათ მოიწვიონ კრება როგორც „ჩვეულებრივ გადაწყვეტილებასთან", ისე „სპეციალურ გადაწყვეტილებასთან" დაკავშირებით. „კრების მოწვევის ინიციატორმა“ „ობლიგაციონერებს“ ან/და „ემიტენტს“ უნდა გაუგზავნოს შეტყობინება სულ მცირე 14 (თოთხმეტი) „სამუშაო დღით“ ადრე. შეტყობინება უნდა იქნას გაგზავნილი „პირობების“ 5.7 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად. შეტყობინებაში უნდა მიეთითოს კრების ჩატარების დღე, დრო და ადგილი. კრებაზე დასწრების უფლება აქვს „ემიტენტს“ ან/და მის წარმომადგენელს. კრებაზე წარმოდგენილი „ობლიგაციონერები“ ან აგენტები აირჩევენ თავმჯდომარეს ერთმანეთიდან ან, წინააღმდეგ შემთხვევაში, „ემიტენტი“ დანიშნავს თავმჯდომარეს. განმეორებით ჩატარებული კრების თავმჯდომარე არ არის აუცილებელი იყოს იგივე პირი, ვინც წარმოადგენდა თავდაპირველი კრების თავმჯდომარეს.

არცერთი საკითხი (გარდა თავმჯდომარის არჩევისა) არ შეიძლება იქნას განხილული კრებაზე იმ შემთხვევაში, თუ საკითხის განხილვის დაწყებისას კვორუმი არ არის შემდგარი. თუ კრებისთვის დანიშნული დროიდან 15 წუთის გასვლის შემდეგ არ არის კვორუმი შემდგარი, კრება უნდა დაიშალოს. ნებისმიერ შემთხვევაში, კრება უნდა გადაიდოს იმ თარიღამდე და იმ დროსა და ადგილას, რომელსაც გადაწყვეტს თავმჯდომარე და რომელიც არ უნდა იყოს 14 (თოთხმეტი) „სამუშაო დღეზე“ ადრე და 42 (ორმოცდაორი) „სამუშაო დღეზე“ გვიან.

***გ) „ობლიგაციონერების“ მიერ წარმომადგენლის* დანიშვნა:**

(i) „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია შესაბამის კრებამდე სულ მცირე 48 (ორმოცდარვა) საათით ადრე „ემიტენტს“ მიაწოდოს ქართულენოვანი წერილობითი დოკუმენტი (ან, სხვა ენაზე შედგენის შემთხვევაში, ორენოვანი დოკუმენტი, საიდანაც ერთ- ერთი ენა უნდა იყოს ქართული) („მინდობილობა“), რომელიც ფიზიკური პირის შემთხვევაში ხელმოწერილია “ობლიგაციონერის“ მიერ და დამოწმებულია ნოტარიულად, ხოლო იურიდიული პირის შემთხვევაში, დასმულია ასეთი იურიდიული პირის ბეჭედი და ხელმოწერილია მისი უფლებამოსილი დირექტორის ან სხვა უფლებამოსილი პირის მიერ, და ამ დოკუმენტის საფუძველზე დანიშნოს წარმომადგენელი („წარმომადგენელი“), რომელიც იმოქმედებს “ობლიგაციონერის“ სახელით “ობლიგაციონერების“ ნებისმიერ კრებასთან („განმეორებითი კრების“ ჩათვლით) დაკავშირებით.

(ii) ზედა პუნქტის შესაბამისად დანიშნული ნებისმიერი „წარმომადგენელი“, მათი დანიშვნის მოქმედების ვადის განმავლობაში, “ობლიგაციონერთა“ კრების ან „განმეორებითი კრების“ მიზნებისთვის, ჩაითვლება იმ „ობლიგაციონერად“, რომელთა მიმართაც მისი დანიშვნა განხორციელდა.

(iii) ნებისმიერი ხმა, რომელიც მიცემულია „წარმომადგენლის“ მიერ შესაბამისი „მინდობილობის“ პირობების შესაბამისად, ითვლება ნამდვილად, იმ პირობით, რომ შესაბამისი კრების ჩატარების დრომდე სულ მცირე 24 (ოცდაოთხი) საათით ადრე არ მომხდარა „ემიტენტისთვის“ წერილობითი შეტყობინების გაგზავნა „მინდობილობის“ გამოხმობის, გაუქმების ან/და ცვლილების თაობაზე.

დ) 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 იმ დროისათვის „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 „ობლიგაციაზე“, რომლის მესაკუთრეც არის 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 იგი საჭიროებს კრების ან შემდეგი წარმატებული კრების თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერას, მიჩნეული უნდა იქნას დასკვნით მტკიცებულებად განხილულ საკითხებთან მიმართებით. სანამ საწინააღმდეგო დამტკიცდება, ყოველი კრება, რომლისთვის შედგენილია და ხელმოწერილია კრების ოქმი, ითვლება სათანადოდ მოწვეულად და ჩატარებულად და ყველა გადაწყვეტილება მიღებულად ან შესაბამისი პროცედურები სათანადოდ განხორციელებულად.

„ემიტენტი“ ვალდებულია შეატყობინოს „ობლიგაციონერებს“ „ობლიგაციონერთა“ კრებაზე ნებისმიერი გადაწყვეტილების (გარდა „ობლიგაციების“ პირობების ან/და „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული უფლებების ნებისმიერი ცვლილების შემთხვევისა), მიღების შესახებ „პირობების“ 5.7 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად 14 (თოთხმეტი) „სამუშაო დღის“ განმავლობაში, თუმცა ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს გადაწყვეტილების ბათილობას. „ობლიგაციების“ პირობების ან/და „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული უფლებების ნებისმიერი ცვლილების შემთხვევაში, „ემიტენტი“ ვალდებულია, დაუყოვნებლივ, გახადოს ინფორმაცია საჯარო ამგვარი ცვლილების შესახებ, თუმცა ამ ვალდებულებების შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს გადაწყვეტილების ბათილობას.

ე) „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილება

„პირობების“ 5.6 მუხლით („დეფოლტის შემთხვევები“) გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლით „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადება, ნებისმიერ შემთხვევაში, საჭიროებს „სპეციალურ გადაწყვეტილებას“, რომელიც მიღებული უნდა იქნას „პირობებით“ განსაზღვრული წესით.

„დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების საკითხთან დაკავშირებით მიღებული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ უნდა შეიცავდეს მითითებას შემდეგ საკითხებთან დაკავშირებით: (ა) „დეფოლტის გამოცხადების“ საფუძველი და მიღებული გადაწყვეტილება; და (ბ) ნებისმიერი სხვა საკითხის რეგულირება, რასაც „ობლიგაციონერები“ საჭიროდ ჩათვლიან „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებასთან დაკავშირებით.

(ვ) აღსრულება: „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადების შემდგომ შესაბამისი სააღსრულებო წარმოების დაწყება „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ (ა) აღნიშნულ საკითხზე მან მიიღო შესაბამისი მითითება „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე და აღსრულებაზე უფლებამოსილ პირად დასახელდა „ობლიგაციონერების“ მიერ; და (ბ) „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ მისთვის მისაღები ფორმით არის დაცული შესაძლო პასუხისმგებლობისგან ან/და მისთვის წინასწარ არის გადახდილი შესაძლო ხარჯები.

თითოეული „ობლიგაციონერი“ აცნობიერებს, რომ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადება წარმოადგენს მხოლოდ „ობლიგაციონერების“ კრების უფლებამოსილებას და ისინი ინდივიდულურად არ არიან უფლებამოსილნი განახორციელონ ემისიის პროსპექტით გათვალისწინებული აღსრულების რომელიმე ღონისძიება. ასევე, სააღსრულებო პროცესის წამოწყება არ უნდა მოხდეს „ობლიგაციონერების“ კრების მიერ „დეფოლტის შემთხვევის“ გამოცხადებიდან და შესაბამისი „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ძალაში შესვლიდან 30 (ოცდაათი) „სამუშაო დღის“ განმავლობაში, რა ვადაშიც „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, გაასაჩივროს აღნიშნული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ წინამდებარე „პროსპექტით“ განსაზღვრულ დავების განმხილველ ორგანოში.

(ზ) ემისიის ტრანშები: მოცემული 6 მუხლის („ობლიგაციონერთა“ კრება“) (ა)-(ვ) (ჩათვლით) ქვეპუნქტებით დადგენილი დებულებები გავრცელდება პროსპექტის ფარგლებში განხორციელებულ თითოეულ ემისიაზე ინდივიდუალურად.

თ) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დაცვა პასუხისმგებლობისგან

“ხელშეკრულება” შეიცავს პირობებს “ობლიგაციონერების წარმომადგენლის” დაცვის და მისი პასუხისმგებლობიდან გათავისუფლების თაობაზე. კერძოდ, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი" არ აგებს პასუხს, მათ შორის, კეთილსინდისიერად, „სპეციალური გადაწყვეტილების", „ობლიგაციონერთა კრების" ან წერილობითი გადაწყვეტილების, ან დირექტორების სერტიფიკატის საფუძველზე მოქმედებით დამდგარ შედეგებზე (მათ შორის მაშინაც, თუ მოგვიანებით აღმოჩნდება ხარვეზი გადაწყვეტილების მიღებაში), თავისი დისკრეციით უფლებამოსილების განხორციელების ან განუხორციელებლობით დამდგარ ზიანზე, „ემიტენტის" მიერ „პირობების" დარღვევით გამოწვეულ ზიანზე, აგრეთვე ობლიგაციაზე საკუთრების მტკიცებულების ნამდვილად მიჩნევაზე, თუ ის შემდგომში გაყალბებული აღმოჩნდება. ამასთან, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი" არ არის ვალდებული დაიწყოს აღსრულება ან იმოქმედოს „ობლიგაციონერების" მოთხოვნით მისი წინასწარი კომპენსაციის, უზრუნველყოფის ან დაფინანსების გარეშე.

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

7. შემდგომი ემისიები

„კომპანია“ უფლებამოსილია „ობლიგაციონერებთან“ შეთანხმების გარეშე და იმ პირობით, რომ დაცული იქნება წინამდებარე „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებული ფინანსური შეზღუდვები, დათქმები და ვალდებულებები, დროდადრო გამოუშვას სხვა ფასიანი ქაღალდები იმავე ან განსხვავებული პირობებით, როგორც ამას „კომპანია“ დამოუკიდებლად განსაზღვრავს, გამოშვების მომენტისათვის ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით.

8 მარეგულირებელი სამართალი და იურისდიქცია

(ა) მარეგულირებელი სამართალი: „პროსპექტი“ და „ობლიგაციები“, ასევე მათგან გამომდინარე ან მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი არასახელშეკრულებო ვალდებულება, წესრიგდება და განიმარტება საქართველოს კანონდებლობის შესაბამისად.

(ბ) იურისდიქცია: საქართველოს სასამართლოებს გააჩნიათ ექსკლუზიური კომპეტენცია „პროსპექტთან“ ან „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით წარმოშობილ ნებისმიერ დავაზე (მათ შორის ნებისმიერ სარჩელზე, დავაზე ან შეუთანხმებლობაზე პროსპექტის ან/და „ობლიგაციების“ გამოშვებასთან, მოქმედების შეწყვეტასთან ან ნამდვილობასთან დაკავშირებით, ან პროსპექტიდან ან ობლიგაციებიდან გამომდინარე ნებისმიერ არასახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებით).

9. ბათილობა

წინამდებარე „პირობების“ ნებისმიერი დებულების ბათილობა ან ძალის დაკარგვა არ მოახდენს გავლენას „პირობების“ სხვა დებულებებზე. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე „პირობების“ რომელიმე დებულების ფარგლები ფართოა რის შედეგადაც დაუშვებელია მისი აღსრულება, ეს დებულება იქნება აღსრულებული იმ მაქსიმალური ხარისხით და ფარგლებით, რამდენადაც ეს დასაშვებია კანონით.

10. განმარტებები

თუ შინაარსი სხვაგვარ განმარტებას არ მოითხოვს, წინამდებარე „პირობებში“ გამოყენებულ განსაზღვრებებს ენიჭებათ შემდეგი მნიშვნელობები:

„არსებითად უარყოფით გავლენა“ 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“ გათვალისწინებული ვალდებულებები; (გ) "ობლიგაციების“ მოქმედებაზე ან აღსრულებადობაზე.

„განმეორებითი კრება" ნიშნავს “ობლიგაციონერების“ კრებას, რომელიც აგრძელებს წინა კრებას, რომელზეც საქმიანობის წარმოებისთვის საჭირო ქვორუმი არ შედგა.

„განთავსების აგენტი“ ნიშნავს ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შუამავალს, „განთავსების აგენტი 1“-ს და „განთავსების აგენტი 2“-ს (გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც „პროსპექტში“ პირდაპირ არის მითითებული, რომ აღნიშნული ტერმინი კონკრეტულად ერთ-ერთ მათგანს გულისხმობს) რომელთანაც „ემიტენტს“ დადებული აქვს ფასიანი ქაღალდების შეთავაზების ხელშეკრულება;

„**გამოშვების თარიღი**“ ნიშნავს თარიღს, როდესაც ხდება „ობლიგაციების“ გამოშვება, როგორც ეს დადგენილია "წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ ან/და „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“.

„ობლიგაციონერი“ ან **„ინვესტორი“** ნიშნავს ანგარიშის მფლობელს (რომელიც, მათ შორის, შესაძლებელია იყოს ანგარიშის მწარმოებელი), რომელიც დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების მიმართ მოქმედებს მხოლოდ თავის სასარგებლოდ.

„სამუშაო დღე" ნიშნავს ნებისმიერ დღეს (შაბათის და კვირის გარდა), როდესაც თბილისში არსებული კომერციული ბანკები ახორციელებენ გადარიცხვებს და აწარმოებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას (უცხო ვალუტაში გაცვლის ჩათვლით);

„ჯგუფი" ნიშნავს “ემიტენტს“ და მის „შვილობილ კომპანიებს“, რომლებიც, დრო და დრო, განიხილებიან ერთობლიობაში;

„ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები“ (IFRS) ნიშნავს საერთაშორისო ბუღალტერიის სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემულ საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტებს (ყოფილი საერთაშორისო საბუღალტრო სტანდარტები) და IASB-ის საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების განმმარტავი კომიტეტის მიერ გამოცემულ განმარტებებს (დრო და დრო შეტანილი, დამატებული ან ხელახლა გამოცემული ცვლილებებით);

„IFRS ფინანსური პერიოდი" ნიშნავს ნებისმიერ ფინანსურ პერიოდს, რომლის მიმართაც „ემიტენტმა“ მოამზადა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები IFRS-ის შესაბამისად, რომელიც შეამოწმეს ან გადახედეს „აუდიტორებმა“;

„დავალიანება" ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით დროის ნებისმიერი მონაკვეთში:

(ა) ამგვარი „პირის“ მიერ სესხად აღებული ფულადი თანხის შედეგად წარმოქმნილ ყველა დავალიანებას;

(ბ) ამგვარი „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რომელიც დასტურდება „ობლიგაციებით“, სავალო ხელწერილებით და სხვა მსგავსი დოკუმენტებით;

(გ) ამგვარი „პირის“ ყველა ვალდებულებას საკრედიტო წერილებთან ან სხვა მსგავს დოკუმენტებთან დაკავშირებით (მათ შესაბამისად ანაზღაურების ვალდებულებების ჩათვლით), გარდა „ემიტენტის“ ან მისი შვილობილის მიერ გაცემული საკრედიტო წერილების, გარანტიების ან სხვა მსგავსი დოკუმენტებისა, რომელიც გამოიცა მისი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში;

(დ) ამგვარი „პირის“ მიერ ქონების, აქტივების ან მომსახურების გადავადებული ან გადაუხდელი ნასყიდობის ფასის გადახდის ყველა ვალდებულებას;

(ე) ყველა სხვა „პირის“ მიმართ არსებული დავალიანებას, რომელიც უზრუნველყოფილია „უზრუნველყოფის საშუალებით“, რომელიც ამგვარმა „პირმა“ უზრუნველყო საკუთარი ნებისმიერი აქტივის (რომლის ღირებულებაც, წინამდებარე მიზნებისთვის, განისაზღვრება ამგვარი აქტივის საბალანსო ანგარიშის შესაბამის ღირებულებაზე მითითებით შესაბამის უკანასკნელ წლიურ ფინანსურ ანგარიშთან (IFRS-ის შესაბამისად დათვლილი) მიმართებით) მიმართ, მიუხედავად იმისა, ცნობს თუ არა ამგვარ დავალიანებას აღნიშნული „პირი“;

(ვ) სხვა „პირების“ ყველა დავალიანებას, რომელიც გარანტირებულია ან ანაზღაურებულია „ემიტენტის“ ან „შვილობილი კომპანიის“ მიერ ან უზრუნველყოფილია „ემიტენტის“ ან „შვილობილი კომპანიის“ აქტივებით, იმ ოდენობით, რომელიც გარანტირებულია ან ანაზღაურებულია ამგვარი „პირის“ მიერ;

(ზ) ფასიანი ქაღალდების გამოშვებასთან შესაბამისად მოძიებული ნებისმიერი თანხას, რომელიც აშკარად ექვემდებარება დაბრუნებას;

(თ) წმინდა ვალდებულებებს ნებისმიერი ვალუტის ან საპროცენტო განაკვეთის სადაზღვევო ხელშეკრულების შესაბამისად; ან

(ი) ნებისმიერი სხვა ტრანზაქციიდან გამომდინარე მოზიდული ნებისმიერ თანხას (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, ნებისმიერი ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით ან ნასყიდობის ხელშეკრულება), რომელსაც სესხის ტოლფასი ეკონომიკური ან კომერციული ეფექტი გააჩნია,

და ნებისმიერ თარიღზე ნებისმიერი „პირის“ დავალიანების ოდენობა იქნება ამგვარ თარიღზე ყველა, ზემოთ აღწერილი, უპირობო ვალდებულებების გადასახდელი ნაშთი, ხოლო ყველა, ზემოთ აღწერილი, პირობით ვალდებულებასთან მიმართებით, მაქსიმალური პასუხისმგებლობა, რომელიც წარმოიშობოდა ვალდებულების საფუძვლად არსებული პირობის დადგომისას;

„დეპოზიტარი“ ან **„ცენტრალური დეპოზიტარი“** ნიშნავს სს „საქართველოს ცენტრალურ დეპოზიტარს“ (ს/ნ: 204935400) ან მის ნებისმიერ სამართალმემკვიდრეს;

„ანგარიშის მწარმოებელი" ნიშნავს ფინანსური ინსტიტუტს (მათ შორის, ცენტრალური დეპოზიტარი), რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე უფლებამოსილია კლიენტს გაუხსნას და აწარმოოს ფასიანი ქაღალდების ანგარიში;

„ნებადართული უზრუნველყოფის საშუალება“ განიმარტება, როგორც ნებისმიერ ქვემოთ ჩამოთვლილი:

(ა) იმ ხელშეკრულებების საფუძველზე წარმოშობილი უზრუნველყოფა, რომელიც დადებულია „პროსპექტის“ დამტკიცების თარიღამდე ან ნებისმიერი უზრუნველყოფის საშუალება, რომლის გაცემის ან წარმოშობის

განზრახვა გამჟღავნებულია წინამდებარე „პროსპექტში“ (მიუხედავად იმისა, ხელმოწერილია თუ არა ასეთი უზრუნველყოფის საშუალება „გამოშვების თარიღზე“), და ნებისმიერი უზრუნველყოფის საშუალება, რომელიც ანაცვლებს, აახლებს, აგრძელებს, რეფინანსირებას უწევს ან ხელახლა ტვირთავს იმავე აქტივებს ნებისმიერი ასეთი „პროსპექტის“ დამტკიცების თარიღამდე არსებული ან წინამდებარე „პროსპექტში“ გამჟღავნებულიუზრუნველყოფის საშუალების გათავისუფლების, გაუქმების ან შეწყვეტის შედეგად იმის გათვალისწინებით, რომ ასეთი ჩანაცვლება, განახლება, გაგრძელება, რეფინანსირება ან ხელახლა დატვირთვა არ გაზრდის უზრუნველყოფილი ძირ თანხას და არ აფართოებს იმ აქტივების მოცულობას, რომლებიც ასეთ უზრუნველყოფის საშუალებას ექვემდებარებიან;

(ბ) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „შვილობილი კომპანიის“ მიერ „ემიტენტის“სასარგებლოდ მინიჭებული უზრუნველყოფა;

(გ) „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც უზრუნველყოფს „პირის“ დავალიანებას და არსებობს იმ პერიოდისთვის, როდესაც ამგვარი „პირი“ შეერწყმება ან გაერთიანდება „ემიტენტთან“ ან მის „შვილობილ კომპანიასთან“ ან გახდება „ემიტენტის“ „შვილობილი კომპანია“, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალება“ (i) არ შექმნილა ამგვარი შერწყმის, გაერთიანების ან შემთხვევის მიზნებისთვის; და (ii) არ ვრცელდება „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილი კომპანიის“ ნებისმიერ აქტივზე ან ქონებაზე (გარდა, რომელიც ეკუთვნის შეძენილ „პირს“ და მის „შვილობილ კომპანიებს“ (ასეთის არსებობისას)). ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, წინამდებარე ქვეპუნქტი არ ცვლის „პირობების“ 5.2(გ) პუნქტით („*შერწყმა*“) გათვალისწინებულ შეზღუდვებს.;

(დ) შემდგომში „ჯგუფის“ ნებისმიერი წევრის მიერ შესყიდული/შესასყიდი ნებისმიერი ქონების მიმართ ამგვარი ქონების ნასყიდობის ფასის უზრუნველსაყოფად ან მხოლოდ ამგვარი ქონების შესყიდვის ფასის და მასთან დაკავშირებული ტრანზაქციული ხარჯების დაფინანსების მიზნებისთვის აღებული „დავალიანების“ უზრუნველსაყოფად მინიჭებული „უზრუნველყოფის საშუალება“;

(ე) ნებისმიერი მოთხოვნებისა და ვალდებულებების ურთიერთკომპენსაციის ან ურთიერთგაქვითვის შესახებ შეთანხმება, რომელიც „კომპანიის“ ნებისმიერმა წევრმა დადო საკუთარი ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში შემოსავლის და გასავლის ბალანსის ურთიერთკომპენსაციის მიზნებისთვის;

(ვ) ნებისმიერი არსებული ან სამომავლო აქტივების ან შემოსავლების ან მათი ნებისმიერი ნაწილის შესაბამისი „უზრუნველყოფის საშუალება“ იქმნება ნებისმიერი „რეპო“ ტრანზაქციის შესაბამისად;

(ზ) ნებისმიერი ხელშეკრულების (ან სხვა მარეგულირებელი პირობების) შესაბამისად წარმოშობილი „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც სტანდარტული ან ჩვეულებითია საპროცენტო განაკვეთის და უცხო ვალუტის კურსის დაზღვევის ოპერაციების შესაბამის ბაზარზე;

(თ) კანონის მოქმედების საფუძველზე და ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში წარმოშობილი ნებისმიერი „უზრუნველყოფის საშუალება“, საგადასახადო და სხვა არა-ნებაყოფლობითი „უზრუნველყოფის საშუალების“ ჩათვლით; და

(ი) ISIN GE2700605035-ის რეფინანსირებისთვის სესხის გამოყენების შემთხვევაში, ასეთი სესხის „უზრუნველყოფის საშუალება“ ჩაითვლება „ნებადართულ უზრუნველყოფის საშუალებად“, იმ პირობით, რომ ასეთი უზრუნველყოფფის საშუალებით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მაქსიმალური ოდენობა არ აღემატება 17,700,000 აშშ დოლარს;

(კ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც არ არის გათვალისწინებული (ა)-დან (ი)-ს ჩათვლით პუნქტებით, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალების“ მიერ უზრუნველყოფილი „დავალიანების“ საერთო ოდენობის ძირი თანხა არცერთ შემთხვევაში არ აღემატება „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების 10 პროცენტს, რომელიც განისაზღვრება, უკანასკნელი „IFRS ფინანსური პერიოდის“ დასასრულს IFRS-ის შესაბამისად მომზადებულ, „კომპანიის“ კონსოლიდირებულ საბალანსო ანგარიშზე მითითებით;

"პირი" ნიშნავს ნებისმიერ ფიზიკურ პირს, კომპანიას, კორპორაციას, ფირმას, ამხანაგობას, ერთობლივ საწარმოს, გაერთიანებას, ტრასტს, დაწესებულებას, ორგანიზაციას, სახელმწიფო ან ნებისმიერ სხვა საწარმოს, მიუხედავად იმისა წარმოადგენს თუ არა ეს უკანასკნელ დამოუკიდებელ იურიდიულ პირს;

„პროცენტის გადახდის თარიღი“ ნიშნავს „პირობების დოკუმენტის“ მიხედვით დადგენილ პროცენტის გადახდის თარიღებს.

„პირობები“ ნიშნავს ამ „ემისიის პროსპექტით“ გათვალისწინებულ „ობლიგაციების პირობებს“.

"რეპო" ნიშნავს ფასიანი ქაღალდების ხელახლა შესყიდვის ან ხელახლა გაყიდვის ხელშეკრულებას ან საპირისპირო ხელახლა შესყიდვის ან ხელახლა გაყიდვის ხელშეკრულებას, ფასიანი ქაღალდების თხოვების ან გაქირავების ხელშეკრულებას ან ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებულ ნებისმიერი აღნიშნულის მსგავსი ეფექტის და მიზნების მქონე ხელშეკრულებას;

„ფასიანი ქაღალდების მარეგულირებელი კანონმდებლობა" ნიშნავს „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ 1998 წლის 24 დეკემბერს მიღებულ საქართველოს კანონს, შესაბამისი დრო და დრო განხორციელებული ცვლილებებით;

„**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.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ფინანსურ ვალდებულებებში" არ მოიაზრება „სუბორდინირებული სესხები".

„**წმინდა ფინანსური ვალდებულება**“ ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით ნებისმიერ განსაზღვრულ დროს, „ფინანსურ ვალდებულებას“ გამოკლებული „ნაღდი ფული და ნაღდ ფულთან გათანაბრებული აქტივები“ გარდა შეზღუდული ფულისა.

„უზრუნველყოფის საშუალება“ ნიშნავს ნებისმიერ გირავნობას/იპოთეკას (მათ შორის ნაღდი ფულის საშუალებების განკარგვის შეზღუდვას), თავდებობას, ყადაღას, შეზღუდვას, ვალდებულებას ან უზრუნველყოფილ უფლებას (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, ნებისმიერი კანონმდებლობით აღნიშნულის ნებისმიერ ანალოგიას);

„შვილობილი კომპანია" „ნებისმიერი „პირთან“ („პირველი პირი“) მიმართებით ნიშნავს მოცემულ დროს, ნებისმიერ სხვა „პირს“ („მეორე პირი“) (ა) რომლის საქმიანობას და პოლიტიკას პირდაპირ ან არაპირდაპირ აკონტროლებს „პირველი პირი“ ან (ბ) რომლის კაპიტალის, ხმის მიცემის უფლების მქონე აქციების ან სხვა საკუთრების უფლების 50 პროცენტზე მეტს ფლობს, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, „პირველი პირი“;

„გადასახადი" ნიშნავს ნებისმიერ გადასახადს, დანაკისრს, ვალდებულებას, ბაჟს ან სხვა საკომისიოს ან მსგავს გამოქვითვას, წარმოშობის (დარიცხული პროცენტებისა და ჯარიმების და შესაბამისი დამატებების ჩათვლით), განსაზღვრის და დაკისრების საფუძვლის და ფორმის მიუხედავად.

„პროსპექტი“ თუ ემისიის პროსპექტის ტექსტი სხვაგვარად არ მიუთითებს, მითითება „წინამდებარე პროსპექტზე“ გულისხმობს მითითებას სებ-ის მიერ სათანადო წესით დამტკიცებულ ემისიის პროსპექტზე.

„ანგარიშგების თარიღი“ ნიშნავს ნებისმიერ იმ თარიღს, რა მდგომარეობითაც „ემიტენტს“ აქვს „ობლიგაციონერებისთვის“ ინფორმაციის გამჟღავნების ვალდებულება ამ პროსპექტის 5.2(ზ) პუნქტის საფუძველზე;

„სუბორდინირებული კრედიტორები“ ნიშნავს შპს „ველაჯიოს“ და შპს „რივერსაიდ ინვესტს“.

„სააღრიცხვო თარიღი“ ნიშნავს „პროცენტის გადახდის თარიღამდე“ ან „გამოსყიდვის თარიღამდე“ სამი (3) „სამუშაო დღე“

„**სუბორდინირებული სესხები**“ ნიშნავს ქვემოთ ჩამოთვლილ ხელშეკრულებებს ერთობლივად ან მათ რომელიმე ნაწილს:

- 2014 წლის 05 სექტემბრს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება (კრედიტორი: შპს “ველაჯიო” (ს/ნ 204469413) მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217 სასესხო ვალდებულება: 5 535 920,93 აშშ დოლარი; ვადა: 2032 წლის 31 იანვრის ჩათვლით);
- 2019 წლის 18 იანვარს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება; (კრედიტორი: შპს “ველაჯიო” (ს/ნ 204469413) მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217 სასესხო ვალდებულება: 5,000 000 აშშ დოლარი; ვადა: 2029 წლის 21 იანვრის ჩათვლით);
- 2019 წლის 11 ივლისს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება; (კრედიტორი: შპს “ველაჯიო” (ს/ნ 204469413) მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217 სასესხო ვალდებულება: 1,884,664 ლარი; ვადა: 2029 წლის 11 ივლისის ჩათვლით);
- 2014 წლის 05 სექტემბრს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება (კრედიტორი: შპს „რივერსაიდ ინვესტი“ (ს/ნ 405097452); მოვალე: შპს „მპ დეველპმენტი“ (ს/ნ 404960217: სასესხო ვალდებულება: 3 225 609,57 აშშ დოლარი; ვადა: 2028 წლის 31 მაისის ჩათვლით);

„**თავდაპირველი ობლიგაციონერი**“ ნიშნავს იმ „ობლიგაციონერებს“, რომლებიც პირველადი განთავსებით (მათ შორის, შეუზღუდავად, გადავადებული განთავსებით) შეიძენენ „ობლიგაციებს“ „გამოშვების თარიღზე“ ან გამოშვების თარიღიდან არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში.

„დეფოლტის შემთვევა“ გამოიყენება 5.6(I) პუნქტის მნიშვნელობით.

„პოტენციური დეფოლტის შემთვევა“ გამოიყენება 5.6(II) პუნქტის მნიშვნელობით.

„დამოუკიდებელი შემფასებელი" არის „აუდიტორული კომპანია“ ან მესამე მხარე – ექსპერტი, რომელიც კონკრეტულ საკითხთან დაკავშირებით შეირჩევა „ემიტენტის“ მიერ და (ა) წარმოადგენს ნებისმიერს დიდი ოთხეული საბუღალტრო/აუდიტორული ფირმებიდან (Deloitte & Touche, Ernst & Young, KPMG ან PricewaterhouseCoopers და მათი წევრი ფირმები და ფილიალები), ან (ბ) დამტკიცებულ იქნება „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ იმ პირობით, რომ ეს ფირმა ან მესამე მხარე არ უნდა იყოს „ემიტენტთან“ „აფილირებული პირი“.

„აფილირებული პირი" რომელიმე კონკრეტულ „პირთან“ მიმართებით არის (ა) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც პირდაპირ ან ირიბად აკონტროლებს ამ კონკრეტულ „პირს“ ან პირდაპირ ან ირიბად კონტროლდება ამ კონკრეტული „პირის“ მიერ ან იმყოფება ამ „პირთან“ ერთად, პირდაპირ ან ირიბად, საერთო კონტროლის ქვეშ (ამ განმარტების მიზნებისთვის, „**კონტროლი**“, როდესაც გამოიყენება რომელიმე „პირთან“ მიმართებით, ნიშნავს უფლებამოსილებას, წარმართოს ან განსაზღვროს ამ „პირის“ მენეჯმენტის ან პოლიტიკის მიმართულება, პირდაპირ თუ ირიბად, ხმის მიცემის უფლების მქონე ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით, სახელშეკრულებო ურთიერთობით ან სხვაგვარად), ან (ბ) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც არის ამ კონკრეტული „პირის“, მისი „შვილობილიის“ ან (ა) ქვეპუნქტში აღწერილი ნებისმიერი სხვა „პირის“ დირექტორი, სამეთველყურეო საბჭოს წევრი ან ოფიცერი.

"სამართლიანი საბაზრო ღირებულება" ოპერაციასთან მიმართებით არის ის ღირებულება, რომელიც მიღებული იქნებოდა დაუკავშირებელ პირებს შორის გაშლილი ხელის პრინციპით განხორციელებული კომერციული

ოპერაციისას ინფორმირებულ და დაინტერესებულ გამყიდველსა (რომელზეც არავითარი იძულება ან ზეწოლა გასხვისებასთან დაკავშირებით არ ხორციელდება) და ასევე ინფორმირებულ და დაინტერესებულ მყიდველს (რომელზეც არავითარი იძულება ან ზეწოლა ყიდვასთან დაკავსირებით არ ხორციელდება) შორის. „ობლიგაციონერთა წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია დაეყრდნოს ტრანზაქციის „სამართლიანი საბაზრო ღირებულების“ შესახებ „დამოუკიდებელ შემფასებლის“ ანგარიშს, დამატებითი მოკვლევის ან მტკიცებულებების გარეშე.

„შეთავაზების პერიოდი“ ნიშნავს დროის მონაკვეთს „წინასწარი პროსპექტის“ დამტკიცების შემდეგ, ამავე „პროსპექტის“ და რელევანტური „წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ საქართველოს ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებიდან „შეთავაზების დასრულების თარიღამდე“, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ფასიანი ქაღალდების შეძენა.

„შეთავაზების დასრულების თარიღი“ 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.

"გადავადებული განთავსების თარიღი“ ნიშნავს ნებისმიერ თარიღს "ობლიგაციების“ "გამოშვების თარიღიდან“ "შეთავაზების პერიოდის“ დასრულებამდე, როდესაც ხდება "ობლიგაციის“ განთავსება "გადავადებული განთავსების ფასით“.

"გადავადებული განთავსების ფასი“ ნიშნავს "ობლიგაციების“ ნომინალური ღირებულებას დამატებული "ობლიგაციების“ "გამოშვების თარიღიდან“ "ობლიგაციების“ "გადავადებული განთავსების თარიღამდე“ დარიცხულ საპროცენტო სარგებელს.

"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 ვადამდე გადასახდელად. “ობლიგაციებისთვის“ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შეთანხმებულ "დაფარვის თარიღს“ განსაზღვრავს "საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი.“

„**EBITDA**“ (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) - „კომპანიის“ საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ მოგებას (EBIT) დამატებული ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი, დამატებული (გამოკლებული) საინვესტიციო ქონების გაუფასურება (აღდგენა), დამატებული (გამოკლებული) უძრავი ქონების რეალიზაციის შედეგად მიღებული ზარალი (მოგება)

„**ნაღდი ფული და ნაღდ ფულთან გათანაბრებული აქტივები**“ - 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, დადგენილს კონსოლიდირებული პრინციპით “IFRS”-ის შესაბამისად.

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 მრჩევლებთან „ობლიგაციების“ შეძენასთან, ფლობასთან და განკარგვასთან დაკავშირებით, ასევე – „ობლიგაციებიდან“ პროცენტის, ძირითადი თანხის ან/და სხვა შემოსავლების მიღების შესახებ და ამგვარი ქმედებების საგადასახადო შედეგების თაობაზე. მიმოხილვა ეფუძნება წინამდებარე პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის მოქმედ კანონმდებლობას, რომელიც შეიძლება შეიცვალოს აღნიშნული თარიღის შემდეგ. ამ თავში წარმოდგენილი ინფორმაცია და ანალიზი შეეხება მხოლოდ საგადასახადო საკითხებს და პოტენციურმა ინვესტორებმა არ უნდა გამოიყენონ ეს ინფორმაცია ან ანალიზი სხვა სფეროებში, მათ შორის, „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ტრანზაქციების ნამდვილობასთან მიმართებით.]

საპროცენტო სარგებლის დაბეგვრა

„ობლიგაციებზე“ გადახდილი პროცენტი რეზიდენტი ფიზიკური პირისთვის, არარეზიდენტი იურიდიული და ფიზიკური პირებისთვის (თუ პროცენტი არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას) იბეგრება გადახდის წყაროსთან 5%-იანი განაკვეთით იმ დაშვებით, რომ პირი არ არის რეგისტრირებული შეღავათიანი დაბეგვრის რეჟიმის მქონე 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“ იქნება 2028 წლის 1 იანვრამდე საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდი გახდება, რაც შესაძლებელი იქნება „საქართველოს საფონდი ბირჟის“ საბჭოს დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში. კომპანია აპირებს მიმართოს სს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“, რათა ობლიგაციები დაშვებული იქნეს სავაჭროდ აღნიშნულ ბაზარზე. წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისათვის სს „საქართველოს საფონდო ბირჟა“ ითვლება ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზრად მხოლოდ ბირჟის A და B კატეგორიის სალისტინგო სეგმენტში. *(ისეთ შემთხვევებში, როცა „ობლიგაცია“ საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებამდეა სავაჭროდ დაშვებული ორგანიზებულ ბაზარზე, შეღავათი მოქმედებს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ორგანიზებული ბაზრის აღიარების თარიღიდან)*

„ობლიგაციებზე“ მეწარმე რეზიდენტი იურიდიული პირის (გარდა საბანკო დაწესებულების, საკრედიტო კავშირის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის და სესხის გამცემი სუბიექტისა) 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 არარეზიდენტია, 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 ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საბროკერო კომპანიის მიერ, გადასახადის გადამხდელად არარეგისტრირებული პირის „ობლიგაციების“ რეალიზაციის შემთხვევაში, მიღებული შემოსავლის გაცემისას საბროკერო კომპანიაა 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 რეზიდენტი ფიზიკურის პირის, არარეზიდენტი ფიზიკური და იურიდიული პირის შემოსავალი (ზოგადად სარეალიზაციო და შეძენის ფასებს შორის დადებითი სხვაობა ამ ფასიან ქაღალდზე მიწოდების მომენტამდე დარიცხული და აუნაზღაურებელი პროცენტის გაუთვალისწინებლად საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში) განთავისუფლებულია საშემოსავლო და მოგების გადასახადისაგან (თუ ეს შემოსავალი არ მიეკუთვნება საქართველოში ამ არარეზიდენტის მუდმივ დაწესებულებას), იმის გათვალისწინებით, რომ „ობლიგაციები“ იქნება საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და, „საქართველოს საფონდო ბირჟის“ საბჭოს დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, გახდება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდი. *(ისეთ შემთხვევებში, როცა „ობლიგაცია“ საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებამდეა სავაჭროდ დაშვებული ორგანიზებულ ბაზარზე, შეღავათი მოქმედებს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ორგანიზებული ბაზრის აღიარების თარიღიდან)*

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

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

ძირითადი თანხის გადახდის დაბეგვრა

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

დამატებული ღირებულების გადასახადი

„ობლიგაციების“ რეალიზაცია (მიწოდება) თავისუფლდება დამატებული ღირებულების გადასახადისგან საქართველოში.