

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“

(საიდენტიფიკაციო კოდი 404851503)

ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი

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

აღნიშნული დოკუმენტით განისაზღვრება 15,000,000 (თხუთმეტ მილიონ) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების 24 თვის ვადის ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონური ობლიგაციების შეთავაზების პირობები, ნომინალური ღირებულებით 1,000 დოლარი და გამოშვების თარიღით: 2022 წლის 7 ივლისს;

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ საიდენტიფიკაციო კოდით 404851503, მის: მისამართი: ვაჟა-ფშაველას გამზირი N70, თბილისი, საქართველო ტელ: (995 32) 2 987 589; ვებ გვერდი: www.igdevelopment.ge
განთავსების აგენტის/შეთავაზების განმახორციელებელი პირის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0105, პუშკინის 3, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge; ვებ-გვერდი: www.gt.ge
პროსპექტისა და შეთავაზების პირობების დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი, სანაპიროს 2, თბილისი, 0114 ტელ: +995 322 406 406; ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge; ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	17 იანვარი, 2022 წ.
პროსპექტის მოქმედების ვადა	2023 წლის 27 იანვრამდე
შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცების თარიღი	6 ივლისი, 2022 წ.
ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის ნომერი	GE 2700604152-1-02
ემისიის საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი ISIN	GE 2700604152

შეთავაზების დოკუმენტი წარმოადგენს საბოლოო პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს.

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

დამტკიცებულია ეროვნული ბანკის მიერ



ხელმოწერილია შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ლევან მესხელი

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 04.07.2022



ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: მინდია საბანაძე

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი: 04.07.2022



ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ლაშა კახიშვილი

თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 04.07.2022



ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ოთარ შარიქაძე

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 04.07.2022



ფასიანი ქაღალდებთან დაკავშირებული ინფორმაცია:

ფასიანი ქაღალდის ძირითადი მახასიათებლები:

ობლიგაციის საპროცენტო სარგებელი (კუპონი)	ობლიგაციაზე საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება მისი ნომინალური ღირებულებიდან, და შეადგენს წლიურად ფიქსირებულ 8.50% -ს.
ობლიგაციების ამორტიზაციის პირობები	ობლიგაციების ძირითადი თანხის გადახდა სრულად მოხდება ობლიგაციების დაფარვის თარიღში.
სარგებლის (პროცენტის) დარიცხვა და გადახდა	ობლიგაციებს პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების განაღდებას (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 365 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება 6 თვეში ერთხელ 7 ივლისსა და 7 იანვარს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2023 წლის 7 იანვარს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში
ობლიგაციებთან დაკავშირებული უფლებებისა და მასთან დაკავშირებული შეზღუდვები	ობლიგაციებთან დაკავშირებული რამე განსაკუთრებული უფლებები და შეზღუდვები პროსპექტით არ არის გათვალისწინებული
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა	ფასიანი ქაღალდების მიმოქცევა შეზღუდული არ არის
გამოსყიდვის ოფცია	ემიტენტს არ გააჩნია გამოსყიდვის ოფცია
ობლიგაციების რეიტინგი	ობლიგაციებს რეიტინგი მინიჭებული არ აქვთ
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2024 წლის 7 ივლისს.
რეგისტრატორი	სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების გაერთიანებული რეგისტრატორი“; (ს/ნ 205156374). თბილისი, 0162, მოსაშვილის ქ. #11; ტელ.: (995 32) 2251 – 560; ელ-ფოსტა: info@usr.ge.
სავაჭროდ დაშვება	ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ განაცხადით მიმართოს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. მენეჯმენტის შეფასებით, ბირჟის ლისტინგში დაშვებისთვის კომპანია აკმაყოფილებს ყველა პირობას (საკუთარი კაპიტალის მოცულობა, ზარალის გარეშე მუშაობა, გამოშვებული ფასიანი ქაღალდების რაოდენობა და ა.შ). საფონდო ბირჟის წესებთან შესაბამისობის ნაწილს შეაფასებს საფონდო ბირჟა. ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე: https://gse.ge/upload/_28.05.2020_6f4d6e87.pdf
ობლიგაციების კლასი და სტატუსი	ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. ყველა ობლიგაციას აქვს თანაბარი, იდენტური სამართლებრივი სტატუსი, ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე. შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა, ობლიგაციებს ექნებათ კომპანიის ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილი და არასუბორდინირებული კრედიტორის მოთხოვნის თანაბარი სტატუსი გადახდის უფლებასთან (პრიორიტეტულობასთან) მიმართებაში
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა	ფასიანი ქაღალდების მიმოქცევა შეზღუდული არ არის.
დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა	კომპანიას არ აქვს გაცხადებული დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა. დივიდენდების გაცემასთან დაკავშირებით, პროცესები

	და გარკვეული შეზღუდვები განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით და კრედიტორების წინაშე არსებული კოვენანტებით, როგორც გამჟღავნებულია პროსპექტის შესაბამის ქვეთავებში;
--	---

შეთავაზების შესახებ ინფორმაცია:

შეთავაზება	15,000,000 აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით 2024 წლის 7 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	15,000 (თხუთმეტი ათას) ცალამდე
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	15,000,000 (თხუთმეტი მილიონი) აშშ დოლარამდე
გამოშვების ფასი	ობლიგაციების ნომინალური ღირებულების 100%
ემისიის დამტკიცების შესახებ პარტნიორთა (აქციონერთა) კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებების მითითება;	შპს „აი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ სამეთვალყურეო საბჭოს და პარტნიორთა კრებების გადაწყვეტილებები, მიღებული 2021 წლის 29 დეკემბერს
ობლიგაციების გამოშვების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება 2022 წლის 7 ივლისს
გადავადებული განთავსების თარიღი	ნებისმიერი თარიღი ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, როდესაც ხდება ობლიგაციის განთავსება გადავადებული განთავსების ფასით
გადავადებული განთავსების ფასი	ობლიგაციების ნომინალური ღირებულებას დამატებული ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების გადავადებული განთავსების თარიღამდე დარიცხული სარგებელი
შეთავაზების დასრულების თარიღი	შეთავაზების პერიოდი განსაზღვრულია ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონმდებლობით განსაზღვრული პერიოდით, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ემისიით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების შექმნა;
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2024 წლის 7 ივლისს
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში
ფასიანი ქაღალდების რეგისტრაცია 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 საგადასახადო ვალდებულებების 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“.
ობლიგაციებთან დაკავშირებული უფლებებისა და მასთან დაკავშირებული შეზღუდვები	ობლიგაციებთან დაკავშირებული რამე განსაკუთრებული უფლებები და შეზღუდვები პროსპექტით არ არის გათვალისწინებული
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა	ფასიანი ქაღალდების მიმოქცევა შეზღუდული არ არის
სავაჭროდ დაშვება	ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე
კალკულაციისა და გადახდის აგენტი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ 211359206)
დეფოლტი	თუ ადგილი ექნება „დეფოლტის შემთხვევას“ ობლიგაციონერებს შეუძლიათ პროსპექტით განსაზღვრული პირობებით მიმდინარე მოთხოვნები გამოაცხადოს ვადამოსულად და მოითხოვოს „ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა: (იხილეთ პროსპექტის თავის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, ქვეპუნქტი - 10, „დეფოლტის შემთხვევები“)
ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების სავარაუდო გამოყენება	ობლიგაციების გამოშვების შედეგად მიღებული წმინდა სახსრები სრულად გამოყენებული იქნება არსებული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის. გამოშვებული ობლიგაციების სრულად განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები არ იქნება 14,820,000 აშშ დოლარზე ნაკლები
რეალიზაციის და გასხვისების შეზღუდვები	ობლიგაციების შეთავაზება მოხდება მხოლოდ საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა
იურისდიქცია	ობლიგაციებთან დაკავშირებული დავები უნდა მოგვარდეს საქართველოს სასამართლოებისათვის მიმართვის ან არბიტრაჟის გზით, პროსპექტით განსაზღვრული წესით
განთავსების აგენტი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0105, პუშკინის 3, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge . ვებ-გვერდი: www.gt.ge
განთავსების აგენტთან ხელშეკრულების ძირითადი პირობები	ხელშეკრულება სს „გალტ ენდ თაგარტს“ ავალდებულებს უზრუნველყოს ობლიგაციების ანდერაიტინგი მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე. თითოეული განთავსების აგენტის მოვალეობაა მოამზადოს ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტაცია (მათ შორის ობლიგაციების პროსპექტი), შეასრულოს განთავსების აგენტის ფუნქცია და კომპანიას გაუწიოს ობლიგაციების გამოშვებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები.
განთავსების საკომისიო	განთავსების საკომისიო არ აღემატება განთავსებული ობლიგაციების 1.2%-ს. საკომისიოს სრულად ფარავს ემიტენტი და ინვესტორებზე არ იქნება დაკისრებული არანაირი ხარჯი

ინვესტორზე დაკისრებული შესაძლო დანახარჯები

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

შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტები

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

კომპანია ინფორმირებული არ არის შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტების შესახებ.

15 აპრილი, 2022

**არაარსებითი ფაქტის (მოვლენის) შესახებ ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი
„შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“**

შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ (ს/ნ404851503) 30,000,000 (ოცდაათ მილიონ) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების ემისიის პროსპექტში, რომელიც დამტკიცებულ იქნა საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ 2022 წლის 17 იანვრის N11 განკარგულებით, შედის არაარსებითი ხასიათის ცვლილება მეორე, 15,000,000 (თხუთმეტ მილიონ) აშშ დოლარამდე ღირებულების ობლიგაციების პოტენციური ემისიის პირობებთან დაკავშირებით.

ცვლილების მიზეზი: ცვლილების მიზეზს (საფუძველს) წარმოადგენს ემიტენტის გადაწყვეტილება, აღნიშნული ფასიანი ქაღალდების პოტენციური ემისია განიხილოს პროსპექტით განსაზღვრული თარიღის, 2022 წლის აპრილის შემდგომ პროსპექტის მოქმედების ვადის დასრულებამდე, შესაბამის პერიოდში არსებული საბაზრო ინტერესის შეფასების საფუძველზე განსაზღვრული პირობების შესაბამისად;

ცვლილების შინაარსი:

1. ობლიგაციების პროსპექტის პირველ გვერდზე, პირველივე აბზაცი დაზუსტდეს შემდეგი ფორმულირებით:

„30,000,000 (ოცდაათ მილიონ) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციები. გამოშვების დეტალური პირობები განისაზღვრება „ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“ და წინამდებარე პროსპექტით.“

2. ობლიგაციების პროსპექტის 48-ე გვერდზე, „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენების“ ქვეთავის პირველი აბზაცი დაზუსტდეს შემდეგი ფორმულირებით:

„ემიტენტი პროსპექტის მოქმედების ვადის დასრულებამდე გეგმავს 30,000,000 (ოცდაათ მილიონ) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას ერთ ან რამდენიმე ემისიად, რომლიდან მიღებული წმინდა შემოსავალიც სრულად გამოყენებული იქნება არსებული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის (ზუსტი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ „ობლიგაციის გამოშვების პირობები“ და „შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“).“

3. ობლიგაციების პროსპექტის 120-ე გვერდზე, „5. დათქმების“ მე-7 ქვეთავის ა) ქვეპუნქტი დაზუსტდეს შემდეგი ფორმულირებით:

„განაღდება: ემიტენტს უფლება აქვს განაღდების თარიღამდე შესთავაზოს ობლიგაციონერ(ებ)ს გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და განაღდების თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის გზით ობლიგაციების, შესაბამის ნაწილში (შესაძლოა ნაწილობრივადაც), განაღდება. აღნიშნულ შემთავაზებაზე ობლიგაციონერ(ებ)ის თანხმობის მიღების შემთხვევაში, ობლიგაციები, შესაბამის ნაწილში, ჩაითვლება განაღდებულად ემიტენტის მიერ განაღდების თარიღისათვის გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის შედეგად. ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, ობლიგაციები, შესაბამის ნაწილში, ჩაითვლება განაღდებულად 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 განაღდებული, გამოსყიდული ან გაუქმებული, ობლიგაციების განაღდება მოხდება „საბოლოო შეთავაზების პირობებით“ განსაზღვრულ დაფარვის თარიღზე, შეთავაზების პირობების დოკუმენტით განსაზღვრულ დაზუსტებულ თარიღში, ძირითადი თანხის (ნომინალის) გადახდით. დაუშვებელია ობლიგაციების განაღდება ემიტენტის შეხედულებისამებრ, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც მოცემულია პროსპექტში (მათ შორის, წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისად)“

ცვლილების სავარაუდო ზეგავლენა არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორთა გადაწყვეტილებაზე: იქიდან გამომდინარე, რომ აღნიშნული მეორე 15,000,000 (თხუთმეტი მილიონი) აშშ დოლარამდე ობლიგაციების საჯარო შეთავაზება ჯერ არ განხორციელებულა, ხოლო პოტენციური ობლიგაციების ემისიით მოზიდული სახსრების სავარაუდო გამოყენებას წარმოადგენს კომპანიის არსებული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირება, ემიტენტის შეფასებით, ცვლილებას არ ექნება ზეგავლენა არც არსებული და არც პოტენციური ინვესტორების გადაწყვეტილებაზე.

ხელმოწერილია შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ სახელით:

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ლევან მესხელი

თანამდებობა: დირექტორი

ლევან მესხელი

ხელმოწერა:

თარიღი: 15.04.2022

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: მინდია საბანაშვილი

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი: 15.04.2022

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ლაშა კახიშვილი

თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 15.04.2022

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ოთარ შარიქაძე

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 15/04/2022

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია“

(საიდენტიფიკაციო კოდი 404851503)

ობლიგაციების ემისიის პროსპექტი

30,000,000 (ოცდაათ მილიონ) დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციები (შესაბამისად 30,000 ცალამდე), გამოშვებული ორი ინდივიდუალური 15,000,000 (თხუთმეტ მილიონ) დოლარამდე ნომინალური ღირებულების ემისიით, ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებად. ორივე ემისიისთვის, განაღდების (დაფარვის) ვადა: გამოშვებიდან 24 თვის შემდეგ; თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) აშშ დოლარი; ფასი გამოშვებისას: ნომინალური ღირებულების 100% (ასი პროცენტი); პროცენტის გადახდის სიხშირე: 6 თვეში ერთხელ; გამოშვების ზუსტი თარიღი, წლიური განაკვეთი და სხვა დამატებითი დეტალები განსაზღვრულია „ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტითა“ და წინამდებარე პროსპექტით.

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

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

საქართველოს ეროვნული ბანკის 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 პირები

ლევან მესხელი - შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას“ დირექტორი

მინდია საბანაძე - შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ლაშა კახიშვილი - შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას“ ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერილია შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ სახელით:

ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ლევან მესხელი

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 14.01.2022



ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: მინდია საბანაძე

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი:



14.04.2022


ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ლაშა კახიშვილი

თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:



14.01.2022

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

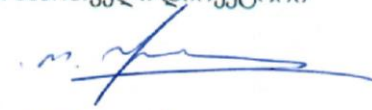
ხელმომწერი:

სახელი, გვარი: ოთარ შარიქაძე

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:



14/01/2022

მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ინვესტორთათვის:

ამ დოკუმენტის კითხვის გაგრძელებამდე, პოტენციური ინვესტორი ჯერ უნდა გაეცნოს წინამდებარე დათქმას. დათქმა ეხება თანდართულ პროსპექტს (შემდგომში „პროსპექტი“) და შესაბამისად, პოტენციური ინვესტორი უპირველეს ყოვლისა გულდასმით უნდა გაეცნოს მას. პროსპექტის გაცნობით და მისი გამოყენებით (მათ შორის, ინვესტირების მიზნით) ინვესტორი თანხმობას აცხადებს, რომ დაექვემდებარება და შეასრულებს ქვემოთ მოცემულ პირობებს (დროდადრო მათში შეტანილი შესწორებებისა და ცვლილებების ჩათვლით). იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორს პროსპექტი მიეწოდა ელექტრონული გზავნილის ფორმით, იგი ეთანხმება, რომ ელექტრონული გზავნილი (მასზე დართული პროსპექტივითურთ) კონფიდენციალურია და მოწოდებულია მხოლოდ ადრესატისათვის. შესაბამისად, ინვესტორი ეთანხმება, რომ არც ერთ სხვა პირს არ გაუგზავნის ან მიაწვდის ელექტრონულ გზავნილს ან/და წინამდებარე პროსპექტის ელექტრონულ ვერსიას და არ გაასაჯაროვებს მას.

პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:

საქართველოს ეროვნული ბანკი - მის. სანაპიროს ქუჩა 2, 0114, თბილისი, საქართველო. ტელ: 2 406 406. ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge. ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge

პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

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.

ამასთანავე, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც შესაძლოა ცალსახად იქნას გათვალისწინებული შესაბამისი კანონმდებლობით, არც ერთი პირი, გარდა ემიტენტისა, მათ შორის, ემიტენტის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი, ფინანსური დირექტორი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, არც განთავსების აგენტი, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი, რეგისტრატორი, კომპანიის სხვა მრჩველები ან მათთან დაკავშირებული რომელიმე პირი, ან მათი რომელიმე დირექტორი, მრჩვეელი ან აგენტი არ არიან პასუხისმგებელი წინამდებარე პროსპექტის შინაარსზე, მასში წარმოდგენილი ინფორმაციის უტყუარობაზე ან სისრულეზე, ან მათ მიერ ან მათი სახელით კომპანიასთან დაკავშირებით გაკეთებულ რომელიმე განცხადებაზე, ან წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების გამოშვებასა და შეთავაზებაზე. შესაბამისად, განთავსების აგენტი და კომპანიის მრჩველები 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, ისინი არ წარმოადგენენ არცერთ სხვა პირს მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით და არ მიიჩნევენ არცერთ სხვა პირს (მიუხედავად იმისა, ამგვარ პირს მიღებული აქვს თუ არა წინამდებარე პროსპექტი) თავიანთ კლიენტად მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, ისინი არ არიან ვალდებული გაუწიონ ვინმეს, გარდა კომპანიისა, მომსახურება ან მისცენ რჩევა შეთავაზებასთან ან წინამდებარე დოკუმენტში მითითებულ რაიმე ოპერაციასთან ან გარიგებასთან დაკავშირებით.

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

ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს შესაბამის განთავსების აგენტს სს „გალტ ენდ თაგარტს“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0105, პუშკინის N3, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი“) და შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“-ს (შემდგომში „კომპანია“ ან „ემიტენტი“), რომ ინვესტორი (i) იმყოფება ამერიკის შეერთებული შტატების ფარგლებს გარეთ და არ არის ამერიკის მოქალაქე (აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის „S“ რეგულაციით განსაზღვრული მნიშვნელობით) და (ii) იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, და (iii) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, სადაც იგი იმყოფება.

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

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

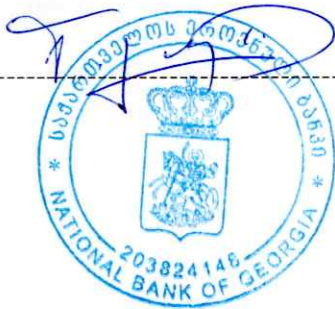
პროსპექტის წარდგენიდან მის დამტკიცებამდე არსებითი (მატერიალური) ცვლილება არ მომხდარა, ხოლო თუკი რამე მსგავსი ცვლილება მოხდება დამტკიცებიდან შეთავაზებამდე, პროსპექტში შესაბამისად განახლდება.

ნაბეჭდი სახით პროსპექტი ხელმისაწვდომია განთავსების აგენტისადმი მიმართვის საფუძველზე.

შეზღუდვა: თუ პირმა წინამდებარე დოკუმენტზე წვდომა მოიპოვა 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:



2022 წლის 17 აპრილი

სარჩევი

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა.....	7
შესავალი.....	7
ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ.....	11
ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები.....	15
ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები.....	15
მოკლე ინფორმაცია იმ მატერიალური რისკების შესახებ, რომლებიც სპეციფიკურია ემიტენტის საქმიანობისა და შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისთვის.....	21
შეთავაზების პირობები და ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები:.....	24
რისკის ფაქტორები.....	25
ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები.....	26
ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები.....	37
შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები.....	43
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება.....	48
სარეგისტრაციო დოკუმენტი.....	49
დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები.....	49
ძირითადი საქმიანობა.....	50
ძირითადი ბაზრები.....	55
ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა.....	62
სამომავლო სტრატეგია და მიზნები.....	63
ინვესტიციები.....	64
მოსალოდნელი მომგებიანობის მაჩვენებლები.....	65
ემიტენტის კონკურენტული გარემოსა და ბაზარზე მისი პოზიციის აღწერა.....	67
საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა.....	69
ფინანსური მდგომარეობა.....	69
კაპიტალიზაცია და დავალიანება.....	73
საოპერაციო შედეგები.....	79
ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისის მიმოხილვა.....	82
მარეგულირებელი გარემო.....	84
მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი.....	87
მნიშვნელოვანი წილის მქონე პარტნიორები.....	92
ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	93

ემიტენტის აქტივებსა და ვალდებულებებთან, ფინანსურ მდგომარეობასთან, მოგებასა და ზარალთან დაკავშირებული ფინანსური ინფორმაცია.....	95
საბალანსო უწყისი	96
მოგება-ზარალის უწყისი	97
ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი	98
დივიდენდების პოლიტიკა	99
სასამართლო პროცესები.....	100
ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა	102
კაპიტალი.....	103
დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ნახსენებია/მითითება არის გაკეთებული რეგისტრაციის დოკუმენტში.....	105
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა.....	106
განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ	106
შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა.....	106
შეთავაზების პირობები, მოსალოდნელი გრაფიკი და შეთავაზებაში მონაწილეობისათვის საჭირო პროცედურები.....	108
ფასის დადგენა.....	132
განთავსება	134
ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე.....	135
ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში.....	136

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

შესავალი

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ საიდენტიფიკაციო კოდით 404851503, მის: ვაჟა-ფშაველას გამზირი N70, თბილისი, საქართველო. ტელეფონი: (995 32) 2 987589. ელ-ფოსტა: info@igdevelopment.ge. ვებ-გვერდი: www.igdevelopment.ge
განთავსების აგენტის/შეთავაზების განმახორციელებელი პირის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0105, პუშკინის N3, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი, სანაპიროს 2, თბილისი, 0114 ტელ: +995 322 406 406; ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge; ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	[•] 2022 წლის 17 იანვარი

მნიშვნელოვანი მითითებები:

ზოგადი მიმოხილვა წარმოადგენს პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს;

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

ემიტენტს შესაძლებელია დაეკისროს პასუხისმგებლობა, თუ ზოგადი მიმოხილვის ნაწილი შეცდომაში შემყვანია, ან 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. არც პროსპექტი და არც კომპანიის ან/და განთავსების აგენტის მიერ შეთავაზებასა და განთავსებასთან დაკავშირებით მოწოდებული რაიმე / ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია არ არის გამიზნული ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდებასთან დაკავშირებული რისკების 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. წინამდებარე პროსპექტის მიწოდება ან მასთან დაკავშირებული ობლიგაციების რეალიზაცია არცერთ შემთხვევაში არ უნდა იქნეს აღქმული იმგვარად, რომ წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღიდან კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა.

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

გაფრთხილება

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

- i. გააჩნდეს საკმარისი ცოდნა და გამოცდილება ობლიგაციების, მათში კაპიტალდაბანდების სარგებლისა და რისკების, ასევე წინამდებარე პროსპექტში და ნებისმიერ შესაბამის შესწორებაში მოყვანილი ინფორმაციის ჯეროვანი შეფასებისთვის;
- ii. გააჩნდეს შესაბამისი ანალიტიკურ ინსტრუმენტებზე წვდომა და ცოდნა, რათა შეაფასოს ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების მიზანშეწონილობა და ამგვარი ინვესტიციის გავლენა მის მთლიან საინვესტიციო პორტფელზე მისი კონკრეტული ფინანსური გარემოების კონტექსტში;
- iii. გააჩნდეს საკმარისი ფინანსური რესურსები და ლიკვიდური პოზიცია ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების ყველა რისკის ასაღებად, მათ შორის, როდესაც ძირითადი ნაწილისა და პროცენტის ვალუტა (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.

გამოყენებული წყაროები:

პროსპექტში გამოყენებული ძირითადი წყაროებია:

- აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას აუდიტირებული წლიური (2020 და 2019 წლებისთვის) და ნახევარი წლის ფინანსური ანგარიშგებები;
- აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას წესდება;
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური (www.geostat.ge)
- საქართველოს ეროვნული ბანკი (www.nbg.ge)
- Galt & Taggart Research (www.gt.ge)
- საქართველოს მთავრობის კორონავირუსის პრევენციის პორტალი (www.stopcov.ge)
- Our World In Data (www.ourworldindata.org)
- Colliers (<https://www.colliers.com/en-ge>)

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

ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

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

ამჟამად კომპანიას (2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით) დასაქმებული ჰყავს 156 თანამშრომელი. კომპანიის მთავარი მომხმარებლები მცირე, საშუალო და მსხვილი ზომის საცალო ვაჭრობის წარმომადგენლები არიან. კომპანიის პროდუქცია მიზნად ისახავს სხვადასხვა მომხმარებელთა საჭიროებების დაკმაყოფილებას.

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

კომპანია მომხმარებლებს დედაქალაქის მასშტაბით სთავაზობს საცალო და საოფისე ფართებს გასაქირავებლად, რომლებიც განთავსებულია 4 ლოკაციაზე: სითი მოლი ქავთარაძე, სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა, სითი მოლი გლდანი და სითი თაუერი. აქედან პირველ სამ ლოკაციაზე ხდება საცალო ფართების გაქირავება, ხოლო სითი თაუერი წარმოადგენს საოფისე ფართებს. კომპანია აქირავებს სხვადასხვა ზომის ფართებს, რათა მოერგოს მისი მომხმარებლების მოთხოვნებს, მათ შორის კიოსკებსა და დახლებს.

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

ქონების სახელწოდება	მისამართი	ჯამური საიჯარო ფართობი (კვ.მ)	ოპერირების დაწყების თარიღი
სითი მოლი ქავთარაძე	თბილისი, პ. ქავთარაძის ქ. #1	8,965	მარტი, 2012
სითი მოლი გლდანი	თბილისი, ილია ვეკუას ქ. #27	21,335	სექტემბერი, 2016
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა	თბილისი, პ. ქავთარაძის ქ. #1	46,400	ოქტომბერი, 2019
სითი თაუერი, ვაჟა-ფშაველა	თბილისი, ვ. ფშაველას გამზ. #70	6,500	ნოემბერი, 2020

კომპანიის საინვესტიციო ქონების დარტვირთულობა შესაბამისი პერიოდებისთვის:

კვ.მ., %	30-ივნ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
სითი მოლი გლდანი	21,335 (94%)	21,335 (99%)	21,335 (99%)
სითი მოლი ქავთარაძე	8,965 (94%)	8,965 (95%)	8,965 (98%)
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა	46,400 (81%)	46,400 (76%)	46,400 (58%)
სითი თაუერი	6,500 (7%)	6,500 (0%)	-
სულ ფართები	83,200 (80%)	83,200 (78%)	76,700 (74%)

მოკლე ინფორმაცია სექტორთან დაკავშირებით

საქართველოს საცალო ვაჭრობის სექტორი ძალიან სწრაფად იზრდებოდა ბოლო წლების განმავლობაში, რასაც ხელი მოსახლეობის განკარგვადი შემოსავლებისა და ტურიზმის დინამიურმა ზრდამ შეუწყო ხელი. საცალო ვაჭრობის სექტორის ბრუნვა 2014-2019 წლებში საშუალოდ 10.3%-ით იზრდებოდა და 2019 წელს 15.6მლრდ ლარი შეადგინა. რთული იყო სექტორისთვის 2020 წელი, როცა პანდემიის გამო სავაჭრო ობიექტები დიდი ხნის განმავლობაში იყო დაკეტილი და მომხმარებლის ნაკადი შემცირებული. შედეგად, საცალო ვაჭრობის ბრუნვა 3.2%-ით შემცირდა 15.2 მლრდ ლარამდე 2020 წელს. ბრუნვის შემცირებაში დიდი წვლილი შეიტანა ტურიზმის შეჩერებამაც, რამეთუ ბოლო წლების განმავლობაში საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ შოპინგზე დახარჯული თანხა ასევე ძალიან სწრაფად

იზრდებოდა. საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ შოპინგზე დახარჯული თანხა საშუალოდ 12.3%-ით გაიზარდა 2015-2019 წლებში და 2019 წელს 1.8მლრდ ლარი შეადგინა.

საცალო ვაჭრობის სექტორის სწრაფმა ზრდამ ხელი შეუწყო სავაჭრო უძრავი ქონების სექტორში ინვესტიციებს და ამ ბაზრის დინამიურ განვითარებას. საქართველოს სავაჭრო უძრავი ქონების ბაზარზე დომინირებდა ტრადიციული და ღია ბაზრები მომხმარებლისთვის მოუხერხებელი და დაბალი ხარისხის სივრცეებით. თუმცა თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მშენებლობა აქტიურ ფაზაში შევიდა 2010-2015 წლებში და მომხმარებლების ინტერესმაც თანდათან გადაინაცვლა საცალო ვაჭრობის თანამედროვე ფორმატზე. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები ამჟამად საქართველოს სამ ქალაქში ფუნქციონირებენ: თბილისში, ქუთაისსა და ბათუმში. თუმცა სავაჭრო ობიექტების დიდი უმრავლესობა თბილისშია თავმოყრილი.

სავაჭრო უძრავი ქონების ზრდის მთავარი განმაპირობებელი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების გაფართოება წარმოადგენს, რადგან ბაზრების და ღია ბაზრობების რაოდენობა მუდმივია და ამ სეგმენტში ახალი მოთამაშები არ ჩნდებიან. ხოლო, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების რაოდენობა ძალიან სწრაფად გაიზარდა 2010-2019 წლებში.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების ბაზარზე მნიშვნელოვანი მოვლენა იყო 2012 წელს „თბილისი მოლი“-ს გახსნა, რომელიც იმ დროისთვის ყველაზე დიდი ცენტრი იყო. 2015 წელს გაიხსნა „ისთ ფონთი“, რომელიც დღემდე ყველაზე დიდი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრია თბილისში. „თბილისი მოლი“ და „ისთ ფონთი“ ქალაქის ორ გასასვლელში მდებარეობენ და მომხმარებელს სთავაზობენ სხვადასხვა კატეგორიის მაღაზიების და გასართობების დიდ არჩევანს.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების დეველოპმენტის მეორე ეტაპი დაიწყო 2016 წლიდან, როდესაც თბილისის ყველაზე მჭიდროდ დასახლებულ უბან გლდანში გაიხსნა „სითი მოლ გლდანი“. შედარებით ბოლო პერიოდში, 2019 წელს, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების ბაზარზე გამოჩნდა „სითი მოლ საბურთალო“, რომელიც ქალაქის ერთ-ერთ ყველაზე დასახლებულ უბანში, საბურთალოზე გაიხსნა (თავდაპირველად, სითი მოლ საბურთალო მცირე ზომის სავაჭრო ცენტრში იყო და მისი გაფართოება 2019 წელს დასრულდა).

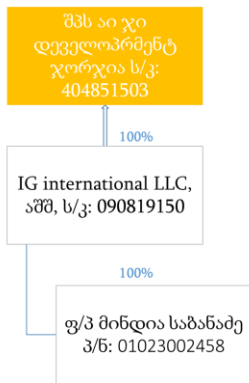
საშუალო შეწონილი ქირები თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში სტაბილურობას ინარჩუნებს ბოლო წლების განმავლობაში. საშუალო შეწონილმა ქირამ 2020 წელს 18.3 აშშ დოლარი შეადგინა კვადრატულ მეტრზე, რაც 3%-ით ნაკლებია 2019 წლის მაჩვენებელზე. აღნიშნული შემცირება შესაძლოა პანდემიით იყოს გამოწვეული, რომელმაც საცალო ვაჭრობის სფეროს დიდი დარტყმა მიაყენა ლოკდაუნის და დაკეტილი საზღვრების გამო. თუმცა, აქვე აღსანიშნავია რომ, ვაკანტურობის კოეფიციენტი 2020 წელს 9%-მდე შემცირდა მიუხედავად ზემოთაღნიშნული სირთულეებისა (2019: 10%).

ემიტენტმა დეველოპერული საქმიანობის მიზნებისთვის 2021 წლის მასში დააფუძნა შვილობილი კომპანია, შპს სითი დეველოპმენტ (405463225). აღნიშნულთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“.

კომპანიის აქციონერები

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

ემიტენტის სტრუქტურა პროსპექტის მომზადების თარიღის მდგომარეობით შემდეგნაირად გამოიყურება:



ემიტენტის აქტივები გეოგრაფიულად ლოკალიზებულია საქართველოში, კერძოდ დედაქალაქ თბილისში.

ემიტენტის დირექტორები

ლევალ მესხელი - დირექტორი

კომპანიის დირექტორია ლევან მესხელი. ის „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ დირექტორის პოზიციას 2016 წლის ოქტომბრიდან იკავებს. მას ამ კომპანიაში მუშაობის 8 წლიანი გამოცდილება აქვს, საიდანაც 2 წელი მუშაობდა კომპანიის იურიდიული დეპარტამენტის უფროსად (2013-2015), დირექტორის მოადგილედ 1 წელი (2015-2016), ხოლო დანარჩენი 5 წელი დირექტორად. მისი პროფესიული კარიერა ასევე მოიცავს მის მუშაობას კომპანიებში „ვესტ ინვესტი“ (2013-2016) და „ვესტ ქოლდი“ (2013-2016), რომლებშიც იგი იურიდიული კონსულტანტად და იურიდიული დეპარტამენტის უფროსად მუშაობდა. ლევანს უმაღლესი განათლება მიღებული აქვს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში იურიდიული მიმართულებით, ხოლო მაგისტრატურა ილინოისის ტექნოლოგიის ინსტიტუტში, ჩიკაგო-კენტის იურიდიულ კოლეჯში, იურიდიული მიმართულებით.

ლამა კახიშვილი - ფინანსური დირექტორი

კომპანიის ფინანსური დირექტორია ლამა კახიშვილი. იგი კომპანიას 2015 წლის სექტემბრიდან შეუერთდა. ლამას 10 წელზე მეტი სამუშაო გამოცდილება აქვს. ის სადაზღვეო კომპანია „ისი გრუფში“ მუშაობდა 2011 წლიდან 2012 წლამდე რეპორტირების მენეჯერად. 2012 წლიდან 2013 წლამდე ლამა შპს „თბილავიამშენში“ მუშაობდა ფინანსური მენეჯერის პოზიციაზე. 2013-2014 წლებში იგი იყო სადაზღვეო ანალიტიკოსი „არქიმედე გლობალ ჯორჯიაში“ და 2014-2015 წლებში იგი იყო ფინანსური ანალიტიკოსი შპს ვესტ ინვესტში. „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ გარდა იგი იკავებს გენერალური დირექტორის მოადგილის პოზიციას შპს „ვესტ ინვესტში“. მას ბაკალავრის ხარისხი „კავკასიის ბიზნესის სკოლაში“ აქვს მიღებული 2011 წელს, სადაც 2007 წლიდან სწავლობდა. იგი ასევე ფლობს მაგისტრის ხარისხს ადმინისტრაციული მეცნიერებების გერმანული უნივერსიტეტისგან, საჯარო ადმინისტრაციის და ეკონომიკის მიმართულებით. მას ასევე აქვს CFA-ის მეორე დონის გამოცდა ჩაბარებული 2017 წელს.

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

ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტში ჩართული მესამე პირები ან ექსპერტები

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი: ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „ფრანსისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო“. საიდენტიფიკაციო კოდი: 405220611. მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ალექსიძე მერაბის ქ. (აკადემიქალაქი) 12, ბლოკი ბ, სასტუმრო აპარტამენტი, ბ. 41. ელ-ფოსტა: ge_office@pwc.com

პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

ემიტენტის რეგისტრატორი: სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების გაერთიანებული რეგისტრატორი“; (ს/ნ 205156374). თბილისი, 0162, მოსაშვილის ქ. #11; ტელ.: (995 32) 2251 – 560; ელ-ფოსტა: info@usr.ge (ემიტენტი უზრუნველყოფს ხელშეკრულების გაფორმებას ობლიგაციების გამოშვებამდე)

შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირები

განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ 211359206), რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო; მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა; მის: საქართველო, თბილისი 0179, აღმაშენებლის გამზ. N79, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge

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

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

კომპანია ინფორმირებული არ არის შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტების შესახებ.

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია კომპანიის აუდირებული 2019 და 2020 წლების და არააუდირებული 2021 და 2020 წლების 6 თვის შერჩეული ძირითადი მაჩვენებლები:

მოგება-ზარალის ძირითადი მაჩვენებლები, ერთეული ლარი:	6M21 არააუდირებული	6M20 არააუდირებული	2020 აუდირებული	2019 აუდირებული
ამონაგები	26,517,289	16,175,213	40,400,084	26,492,369
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	(4,304,774)	(2,566,363)	(6,829,508)	(3,882,856)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,186,055)	(1,714,828)	(4,280,254)	(2,279,129)
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	(2,528,856)	(1,765,148)	(3,530,295)	(2,240,568)
საოპერაციო მოგება	17,497,604	10,128,874	25,760,037	18,089,816
<i>საოპერაციო მოგების მარჟა</i>	<i>66.0%</i>	<i>62.6%</i>	<i>63.8%</i>	<i>68.3%</i>
ფინანსური ხარჯი, ნეტო	(6,352,378)	(6,044,898)	(9,380,990)	(5,461,722)
სხვა შემოსავალი, ნეტო	90,642	1,215,702	347,805	138,855
სავალუტო ზარალი, ნეტო	8,955,403	(11,040,357)	(28,514,393)	(6,327,291)
მოგება დაბეგვრამდე	20,191,271	(5,740,679)	(11,787,541)	6,439,658
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-
წმინდა მოგება	20,191,271	(5,740,679)	(11,787,541)	6,439,658
<i>წმინდა მოგების მარჟა</i>	<i>76.1%</i>	<i>-35.5%</i>	<i>-29.2%</i>	<i>24.3%</i>

საბალანსო უწყისის ძირითადი მაჩვენებლები, ერთეული ლარი	30.06.2021 არააუდირებული	31.12.2020 აუდირებული	31.12.2019 აუდირებული
მოკლევადიანი აქტივები, სულ	22,634,608	9,971,771	13,678,520
გრძელვადიანი აქტივები, სულ	294,236,685	215,917,492	200,701,928
აქტივები, სულ	316,871,293	225,889,263	214,380,448
მოკლევადიანი ვალდებულებები, სულ	83,037,751	18,805,199	26,940,695
გრძელვადიანი ვალდებულებები, სულ	205,021,672	199,137,211	167,705,359
ვალდებულებები, სულ	288,059,423	217,942,410	194,646,054
სააქციო კაპიტალი	8,813,899	8,813,899	8,813,899
გაუნაწილებელი მოგება	19,997,971	(867,046)	10,920,495
სულ კაპიტალი	28,811,870	7,946,853	19,734,394

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები

თანდართული ფინანსური ანგარიშგებების შესახებ აუდიტის დასკვნის ტიპი: 2020 და 2019 წლის აუდიტის ანგარიშებში, კომპანიის დამოუკიდებელი ფინანსური აუდიტორი აცხადებს, რომ მათი დასკვნა არის **პირობითი**. დასკვნის მიხედვით, პირობითი მოსაზრების საფუძველს წარმოადგენს საინვესტიციო ქონებასთან გამჟღავნებული ინფორმაციის შეუსაბამობა „ბასს 40“-ის მოთხოვნებთან. კერძოდ, კომპანია საინვესტიციო ქონებას ბალანსზე აღრიცხავს თვითღირებულების მეთოდით, თუმცა არ ამჟღავნებს ქონების რეალურ (სამართლიან) ღირებულებას IFRS სტანდარტების (კერძოდ, „ბასს 40“) მოთხოვნების შესაბამისად.

2020 წელს პანდემიამ და პანდემიის პრევენციის მიზნით დაწესებულმა შეზღუდვებმა მკვეთრად უარყოფითი გავლენა მოახდინა კომპანიაზე. გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, სახელმწიფო რეგულაციების შესაბამისად, კომპანიას მოუწია საკუთარი მოღობის დაკეტვა (სასურსათო და სხვა პირველადი მოხმარების დაწესებულებების გარდა), რა

დროსაც მისი ქონებების დიდი ნაწილი ფაქტობრივად უფუნქციო იყო (კომპანიის მოლუბი დაკეტილი იყო 2020 წლის 22 მარტიდან 22 მაისამდე, შემდეგ 1-23 დეკემბრის პერიოდში და 2021 წლის 3 იანვრიდან 15 თებერვლამდე). გაუარესებული ეკონომიკური მდგომარეობის გამო კომპანიის ზოგიერთ კლიენტს გადახდისუნარიანობის პრობლემა შეექმნა, შესაბამისად კომპანიას მოუწია იჯარის თანხის შემცირება. ამის გარდა, პანდემიის დასაწყისში კომპანიას ღია სავალუტო პოზიცია ჰქონდა და შესაბამისად, ლარის გაუფასურებამ კომპანიისთვის დიდი სავალუტო ზარალი გამოიწვია (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „საოპერაციო შედეგები“). პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის, საიჯარო თანხების უმეტესობა პანდემიამდე პერიოდის მაჩვენებელზე აღდგა. 2021 წლის 30 ივნისიდან პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე არ მომხდარა სხვა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც შეიძლება მატერიალური იყოს ემიტენტის გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად.

კომპანიის სხვადასხვა ფინანსური კოეფიციენტები პერიოდების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

კოეფიციენტის დასახელება:	6M21	2020	2019
ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები			
1. სასესხო ვალდებულებებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი	7.54	26.68	9.47
2. პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი	2.82	2.80	2.07
3. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი	1.49	2.53	1.36
4. სასესხო ვალდებულებები/საოპერაციო მოგებასთან	5.60	6.66	8.89
5. მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.69	0.94	0.87
6. სასესხო ვალდებულებები მთლიან კაპიტალთან	0.88	0.96	0.90
მომგებიანობის კოეფიციენტები			
7. უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე	5.27%	-5.35%	3.96%
8. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე	56.56%	-85.16%	38.99%
9. ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი	14.84%	13.18%	12.75%
10. საოპერაციო მოგების (EBIT) მარჟა	65.99%	63.76%	68.28%
11. წმინდა მოგების მარჟა	76.14%	-29.17%	24.31%
ლიკვიდურობის კოეფიციენტები			
12. ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	3.14%	3.37%	1.73%
13. ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	11.98%	40.42%	13.80%
14. მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	0.27	0.53	0.51
საოპერაციო კოეფიციენტები			
15. ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი	0.27	0.23	0.20
ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები			
16. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი 1 (საბანკო სესხის კოეფიციენტი) [ლიმიტი: >=1.2]	1.08	1.34	0.96
17. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი 2 (ობლიგაციების კოეფიციენტი) [ლიმიტი: >=1.2]	1.49	2.53	1.36
18. სასესხო ვალდებულებები/საოპერაციო მოგებასთან (საბანკო სესხის და ობლიგაციების კოეფიციენტი) [ლიმიტი 2021წ-მდე: <=4.5; 2021წ-იდან <=6]	6.01x	6.66x	8.89x

ზოგადი შენიშვნები:

- ობლიგაციების ემისიით სრულად იგეგმება არსებული სესხების რეფინანსირება, შესაბამისად, ემიტენტის შეფასებით ტრანზაქციას არ ექნება არსებითი გავლენა წარმოდგენილ კოეფიციენტებზე.

- 2019 წლის შემდეგ მომგებიანობის კოეფიციენტების შემცირება განპირობებულია ლარის გაუფასურებით უცხოური ვალუტების მიმართ, კერძოდ წარმოადგენს „წმინდა კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული შემოსავალი/(ზარალი)“ -ს ეფექტს. აღნიშნული ეფექტის გარეშე, კომპანიას მომგებიანობის მაჩვენებლების უმეტესობა გაუმჯობესებული აქვს წინა პერიოდებთან მიმართებით;
- ძირითადი ფინანსური კოვენანტების შესახებ ინფორმაცია დამატებით გამჟღავნებულია საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის „ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვის“ და ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვის „დათქმები“ ქვეთავებში
- თუკი სხვაგვარად არ არის დაზუსტებული კონკრეტული კოეფიციენტის გამოთვლის მეთოდოლოგიაში, კოეფიციენტების დათვლის მიზნებისთვის:
 - EBITDA დაანგარიშებულია ფინანსური ანგარიშგების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების მუხლებიდან და წარმოადგენს „ფულადი ნაკადებს საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“;
 - სასესხო ვალდებულებები წარმოადგენს ნებისმიერ საპროცენტო ვალდებულებას ემიტენტის საბალანსო უწყისზე, სავალო ფასიანი ქაღალდების ჩათვლით;
 - ისეთი კოეფიციენტებისთვის, რომელთა გამოთვლაშიც მონაწილეობს როგორც საბალანსო უწყისის, ისე მოგება-ზარალის ან/და ფულადი ნაკადების უწყისის მაჩვენებლებით, შესაბამისი პერიოდის მაჩვენებლები გაწლიურებულია ბოლო 12 თვის მონაცემით (როგორც მითითებულია შესაბამისი კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგიაში);

კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

1. **სასესხო ვალდებულებებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი** - კომპანიის სასესხო (საპროცენტო) ვალდებულებები და შეფარდებული კაპიტალთან;
2. **პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი** - EBITDA შეფარდებული გადახდილ საპროცენტო ხარჯთან;
3. **სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი** - მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული მოგება (იგივე ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიხედვით, „ფულად ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“), გაყოფილი ვალდებულებების მომსახურების ხარჯზე, რომელიც გამოითვლება კრედიტორთა მიმართ ჯამური ფულადი „ვალდებულების“ მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის ჯამით;
4. **სასესხო ვალდებულებები/საოპერაციო მოგებასთან** - კომპანიის სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული EBITDA-სთან (ბოლო 12 თვის მაჩვენებელი, LTM);
5. **მთლიანი ვალის კოეფიციენტი** - სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
6. **სასესხო ვალდებულებები მთლიან კაპიტალთან** - სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული მიღებული სასესხო ვალდებულებებისა და მთლიანი კაპიტალის ჯამთან;
7. **უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე** - მოგება (2021-ის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის მონაცემი) შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო აქტივებთან;
8. **უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე** - მოგება (2021-ის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის მონაცემი) შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კაპიტალთან;
9. **ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი** - საოპერაციო მოგება (EBIT, 2021-ის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის მონაცემი) შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კაპიტალს დამატებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო გრძელვადიან საპროცენტო ვალდებულებებთან;
10. **საოპერაციო მოგების (EBIT) მარჟა** - საოპერაციო მოგება შეფარდებული შემოსავალთან;
11. **წმინდა მოგების მარჟა** - წმინდა მოგება შეფარდებული შემოსავალთან;
12. **ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები** - ფული და ფულის ეკვივალენტებს პლუს მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
13. **ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები** - ფული და ფულის ეკვივალენტებს პლუს მოკლევადიანი სავაჭრო მოთხოვნები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;

14. მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი - მოკლევადიანი აქტივები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
15. ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი - შემოსავალი (2021-ის შემთხვევაში აღებულია ბოლო 12 თვის მონაცემი) შეფარდებული ბოლო ორი პერიოდის საშუალო საინვესტიციო ქონებასა და საშუალო ძირითად საშუალებებთან;
16. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი 1 (საბანკო სესხის კოეფიციენტი) - გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის დარიცხვამდე არსებული პერიოდის მოგება (დაკორექტირებული საკუთარი სახსრებით დაფინანსებული კაპიტალური დანახარჯებით, დივიდენდებით, მოგების გადასახადით და ცვლილებებით საბრუნავ კაპიტალში) გაყოფილი არსებული ფულადი ვალდებულებების მიმდინარე ნაწილის მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხის და საპროცენტო სარგებლის ჯამზე. 2021 წლის დეკემბერში აღნიშნული კოეფიციენტის გამოთვლის მიდგომა მცირედით დაკორექტირდა. წარმოდგენილი კოეფიციენტების გამოთვლის მიდგომა და ფაქტიური მაჩვენებლები წარმოდგენილია ცვლილებამდე მოქმედი კოეფიციენტების შესაბამისად. დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხ. „ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვის“ ქვეთავი;
17. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი 2 (ობლიგაციების კოეფიციენტი) - დეტალური გამოთვლის მიდგომისა და დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხ. „დათქმების“ ქვეთავი;
18. სასესხო ვალდებულებები/საოპერაციო მოგებასთან (საბანკო სესხისა და ობლიგაციების კოეფიციენტი) - ნებისმიერი სახის ფულადი ვალდებულება, რომელსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი გაყოფილი გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის დარიცხვამდე არსებულ პერიოდის მოგებაზე. აღნიშნული კოეფიციენტისთვის, გამოთვლის ზუსტი ფორმულირებები საბანკო სესხისა და ობლიგაციების კოეფიციენტების ჭრილში დეტალურად წარმოდგენილია „ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვისა“ და „დათქმების“ ქვეთავებში. ფაქტიური მაჩვენებლები, ორივე შემთხვევაში, წარმოადგენს ცხრილში გამჟღავნებულ მონაცემებს;

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით

სარეიტინგო კომპანიები (მაგალითისთვის მოგვყავს Fitch Ratings) უძრავი ქონების მართვის სექტორში მოღვაწე კომპანიების სარეიტინგო რისკების შესაფასებლად, სხვა ფაქტორების ანალიზთან ერთად, რამდენიმე ძირითად ფინანსურ კოეფიციენტს იყენებენ. კომპანიის მაჩვენებლები და სარეიტინგო კომპანიის რაოდენობრივი მაჩვენებლების მიზნობრივი დიაპაზონები იმ კომპანიებისთვის, რომელთა საოპერაციო გარემო შეფასებული BB რეიტინგით (საქართველოს რეიტინგიდან გამომდინარე) შეჯამებულია ცხრილში:

		აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია			Fitch Ratings ინდუსტრიის სტანდარტი BB რეიტინგის მქონე საოპერაციო გარემოში მოღვაწე კომპანიებისთვის		
		6M21	2020	2019	Bbb რეიტინგი	Bb რეიტინგი	B რეიტინგი
1	პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი	2.82	2.80	2.07	$x > 1.75$	$1.75 > x > 1.25$	$1.25 > x > 1.1$
2	სესხის ღირებულებასთან თანაფარდობის კოეფიციენტი	1.13	1.21	1.27	$x \leq 0.5$	$0.5 < x \leq 0.6$	$0.6 < x \leq 0.65$
3	ნეტო სესხი/საოპერაციო მოგებასთან	5.56	6.65	8.89	$x \leq 9$	$9 < x \leq 10$	$10 < x \leq 11$
4	დივიდენდის დაფარვის კოეფიციენტი	n/a	n/a	n/a	$x > 1.1$	$1.0 = < x < 1.1$	$x < 1.0$

5	არაუზრუნველყოფილი აქტივების დაფარვის კოეფიციენტი	n/a	n/a	n/a	$x \geq 2.0$	$1.5 \leq x < 2.0$	$x < 1.0$
6	ლიკვიდურობის დაფარვის კოეფიციენტი	n/a	n/a	n/a	$x \geq 1.0$	$x < 1.0$, ადგილობრივ საბანკო რესურსებზე კარგი წვდომა, ან კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი არაუზრუნველყოფილი აქტივები	$x < 1.0$, ადგილობრივი საბანკო ბაზარი სუსტია ან კომპანიას აქვს ლიმიტირებული არაუზრუნველყოფილი აქტივები

ზოგადი შენიშვნები:

- გამოყენებული მეთოდოლოგია: <https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/sector-navigators-addendum-to-corporate-rating-criteria-15-10-2021>; სექტორი: EMEA Real Estate and Property;
- კოეფიციენტების გამოსათვლელი ფორმულებისთვის წყარო: <https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/corporate-rating-criteria-15-10-2021>
- ობლიგაციების ემისიით სრულად იგეგმება არსებული სესხების რეფინანსირება, შესაბამისად, ემიტენტის შეფასებით ტრანზაქციას არ ექნება არსებითი გავლენა ზემოთ წარმოდგენილ კოეფიციენტებზე.
- კოეფიციენტების დათვლის მიზნებისთვის EBITDA დაანგარიშებულია ფინანსური ანგარიშგების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების მუხლებიდან და წარმოდგენს „ფულადი ნაკადებს საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“.
- ისეთი კოეფიციენტებისთვის, რომელთა გამოთვლაშიც მონაწილეობს როგორც საბალანსო უწყისის, ისე მოგება-ზარალის ან/და ფულადი ნაკადების უწყისის მაჩვენებლებით, შესაბამისი პერიოდის მაჩვენებლები გაწლიურებულია ბოლო 12 თვის მონაცემით (როგორც მითითებულია შესაბამისი კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგიაში);
- კომპანიას არ გააჩნდა არსებითი off-balance sheet debt შესაბამის პერიოდებში;

კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

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

Facilities + FCF)/ 12-month Debt Maturities). კომპანიის თავისუფალი ფულადი ნაკადები უარყოფითია, შესაბამისად აღნიშნული კოეფიციენტის გამოთვლა კომპანიისთვის არ იძლევა შესაბამისი ინტერპრეტაციის საშუალებას;

როგორც ცხრილიდან ჩანს, კომპანიის მაჩვენებლები აღნიშნული კოეფიციენტების ჭრილში გარკვეულ შემთხვევებში მნიშვნელოვნად აჭარბებს BB და BBB რეიტინგის შესაბამის მაჩვენებლებს, თუმცა მნიშვნელოვნად დაბალია Loan-to-Value კოეფიციენტის შემთხვევაში, რაც ნაწილობრივ განპირობებულია ინდუსტრიის სხვადასხვა მონაწილეების მიერ გამოყენებული განსხვავებული მიდგომებით ძირითადი საშუალებების შეფასებისთვის. ამასთან, გარკვეული კოეფიციენტების გამოთვლა ვერ ხერხდება ან არ არის არსებითი კომპანიის სპეციფიკიდან გამომდინარე;

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

ზემოთ მოცემული ინფორმაციის გაანალიზებისას, გასათვალისწინებელია, რამდენიმე ფაქტორი:

- კომპანიის მონაცემები, 2020 და 2021 წლის მდგომარეობით, შეიცავს პანდემიის ეფექტს. პანდემიის შედეგად, ემიტენტს, ისევე როგორც ზოგადად უძრავი ქონების მართვის სექტორის სხვა წარმომადგენლებს, სექტორის ზრდის ტემპის შენელებისა და არსებული კლიენტების გადამხდელუნარიანობის გაუარესების გამო შედარებით გაუარესებული აქვს მომგებიანობის მაჩვენებლები.
- ასევე გასათვალისწინებელია, რომ Fitch-ის ინდუსტრიის საშუალო მონაცემები მოიცავს განვითარებულ ქვეყნებსაც და არ არის მხოლოდ განვითარებად ბაზრებზე, მათ შორის საქართველოს ბაზარზე მორგებული.
- ასევე აღსანიშნავია, რომ ზემოთაღნიშნული შედარება სარეიტინგო კომპანია Fitch-ის ინდუსტრიის სტანდარტებთან მოიცავს მხოლოდ რაოდენობრივ ანალიზს. კომპანიის პოტენციური საკრედიტო რეიტინგის განსაზღვრა არ უნდა მოხდეს მხოლოდ ამ ანალიზზე დაყრდნობით. სარეიტინგო კომპანიები რეიტინგის მინიჭებისას ითვალისწინებენ მრავალი ფაქტორის ერთობლიობას, მათ შორის: ქვეყნის რეიტინგი, კომპანიის კორპორაციული სტრუქტურა, ბიზნეს პროცესების გამართულობა და ა.შ

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

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები:

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

1.1. პოლიტიკური და სამთავრობო არასტაბილურობა საქართველოში მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას მოახდენს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე;

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

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

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

2. მეზობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები:

2.1. რეგიონულმა დამაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;

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

3. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები:

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

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

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

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

4. მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები

4.1. ახალმა რეგულაციებმა ამ და სხვა ინდუსტრიაში შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე

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

ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები:

5. საბაზრო რისკები:

- 5.1. კომპანია შეზღუდულია საბაზრო სემენტის ზრდაში, რადგან გეოგრაფიულად კონცენტრირებულია მხოლოდ დედაქალაქზე, შესაბამისად მისი მოიჯარეებისა და სავაჭრო ცენტრების ვიზიტორების რაოდენობის ზრდის ტემპი დამოკიდებულია გარე ფაქტორებზე;
- 5.2. ცვლილებამ მომხმარებლების სავაჭრო ქცევასა და პრეფერენციებში შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს კომპანიის საოპერაციო საქმიანობაზე;
- 5.3. ბაზარზე გაზრდილმა კონკურენციამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე;
- 5.4. სავაჭრო ცენტრების ბიზნესი მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია ტურიზმზე.

6. საოპერაციო რისკები:

- 6.1. კომპანიამ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარეების კონტრაქტის პირობები, ან მის ძირითად მოიჯარეებს შესაძლოა შეექმნათ ფინანსური პრობლემები, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე;
- 6.2. კომპანიის საქმიანობა შესაძლოა შეაფერხოს საკუთარი ან მისი მოიჯარეების საინფორმაციო სისტემების გაუმართაობამ;

7. ინვესტიციებთან, ლიკვიდურობასა და დაფინანსებასთან დაკავშირებული რისკები:

- 7.1. კომპანიის მიმდინარე და სამომავლო ბიზნეს სტრატეგია კაპიტალ ინტენსიურია, არსებობს რისკი იმისა, რომ კომპანიას გაუჭირდეს დამატებითი დაფინანსების სასურველი პირობებით მოზიდვა;
- 7.2. კომპანიას შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები;
- 7.3. ინვესტიციები უძრავ ქონებაში არალიკვიდურია;
- 7.4. სამომავლო და მიმდინარე პროექტების მშენებლობის პროცესში კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან, წარმოებასა და მშენებლობის ნებართვის მიღებასთან ან/და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე;
- 7.5. კომპანიას აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე;
- 7.6. საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსირების ხარჯებზე და შესაბამისად მის ფინანსურ მდგომარეობაზე;

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

- 8.1. კომპანიის საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება შესაძლოა არ შეესაბამებოდეს რეალობას, რის გამოც კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტის დასკვნის ტიპი არის პირობითი;
- 8.2. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის ეფექტურ სისტემას, შესაძლოა ზიანი მიადგეს ფინანსური აღრიცხვა-ანგარიშგების სიზუსტეს.
- 8.3. კორპორატიული მართვის სტანდარტებთან დაკავშირებული რისკი

9. რეპუტაციული რისკები

- 9.1. კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა დამოკიდებული მისი ბრენდის რეპუტაციასა და ცნობადობაზე;
- 9.2. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ შეასრულებს მისი „სტიკჰოლოდერების“ წინაშე არსებულ ვალდებულებებს შესაძლოა შეიქმნას რეპუტაციული რისკი, რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე;

10. საკადრო და თანამშრომლების უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული რისკები:

- 10.1. კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე, შესაძლოა შეაფერხოს კომპანიის განვითარება და ეფექტური ფუნქციონირება;
- 10.2. შრომითმა დავებმა და მუშახელის გაფიცებმა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის წარმოების დონესა და მომგებიანობაზე;

11. გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

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

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

შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები:

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

12.1. ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს;

12.2. ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;

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

13. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:

13.1. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს

13.2. ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებს

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

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

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

14.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ რეგისტრატორის, ობლიგაციონერების და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ნომინალური მფლობელის პროცედურებს;

14.3. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;

14.4. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

შეთავაზების პირობები და ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები:

ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები განსაზღვრულია შეთავაზების პირობების დოკუმენტით.

ინვესტორზე დაკისრებული შესაძლო დანახარჯები

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

მიღებული სახსრების გამოყენება

ობლიგაციების გამოშვებიდან მოზიდული სახსრების გამოყენება სრულად მოხდება არსებული სასესხო დავალიანებების რეფინანსირებისთვის. დეტალური ინფორმაცია მიღებული სახსრების გამოყენების შესახებ შეგძლიათ იხილოთ ქვეთავში „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“.

შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტები

კომპანიასა, განთავსების აგენტს, კალკულაციისა და გადახიდს აგენტს (ასევე მასთან დაკავშირებულ ბანკს) და რეგისტრატორს შორის არ არის ინტერესთა კონფლიქტი, მხარეები არ წარმოადგენენ დაკავშირებულ და/ან აფილირებულ კომპანიებს.

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 წინაწარი სურვილი გამოიწეროს შეთავაზების 5%-ზე მეტი.

ინფორმაცია ემიტენტის რეგისტრატორის შესახებ წარმოდგენილია ობლიგაციის შეთავაზების პირობების დოკუმენტში.

რისკის ფაქტორები

ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს გარკვეულ რისკებს. ინვესტირების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე ობლიგაციების პოტენციურმა მყიდველებმა ყურადღებით უნდა წაიკითხონ წინამდებარე პროსპექტი. პროსპექტში მოცემული სხვა ინფორმაციის გარდა, პოტენციურმა ინვესტორებმა, ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელებამდე, ყურადღებით უნდა შეისწავლონ, საკუთარი ფინანსური მდგომარეობისა და ინვესტიციათა მიზნების გათვალისწინებით, ქვემოთ აღწერილი რისკები. ქვემოთ აღწერილი რისკებიდან ნებისმიერს შეუძლია არსებითი უარყოფითი ზეგავლენის მოხდენა კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საქმიანობის შედეგებზე. ნებისმიერი ამ რისკის რეალურად წარმოქმნის შემთხვევაში ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება განიცადოს. გარდა ამისა, ქვემოთ ასევე აღწერილია ის ფაქტორები, რომლებიც მნიშვნელოვანია ობლიგაციებთან დაკავშირებული საბაზრო რისკების შესაფასებლად. და თუმცა კომპანიას მიაჩნია, რომ ქვემოთ აღწერილი რისკის ფაქტორები წარმოადგენს ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელებასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკებს, შესაძლოა წარმოიქმნას დამატებითი რისკები და გაურკვეველი ვითარება, რომლებიც კომპანიას ამჟამად არ მიაჩნია მნიშვნელოვნად ან რომელთა შესახებ არა აქვს ინფორმაცია, და ნებისმიერს ამ რისკთაგან და გაურკვეველი გარემოებებიდან შესაძლოა მოჰყვეს ქვემოთ აღწერილის მსგავსი ზემოქმედება. შესაბამისად, კომპანია არ ამტკიცებს, რომ ობლიგაციების ფლობასთან დაკავშირებით ქვემოთ მოცემული რისკების შესახებ განცხადებები ამომწურავია.

2020 წლის 11 მარტს COVID-19 („კორონავირუსი“) ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციის მიერ გლობალურ პანდემიად გამოცხადდა. ჯერ კიდევ უცნობია როდის მოხდება ვირუსის შეჩერება, რაც ეკონომიკურ პროგნოზირებას ართულებს, რადგან არ არსებობს მსოფლიოში შესადარი ისტორიული მაგალითი. არსებული კრიზისი მსოფლიოში ამცირებს, როგორც მიწოდებას (რადგან წარმოება შეზღუდულად ოპერირებს და მიწოდების ჯაჭვები შეფერხებულია), ისე მოთხოვნას (სოციალური დისტანცია, გაურკვეველობა, სამუშაო ადგილების დაკარგვა). კოვიდ-19 პანდემიიდან გამომდინარე კრიზისის გავლენა მძიმე აღმოჩნდა საქართველოს ეკონომიკისთვის, რადგან ეს მნიშვნელოვნად შეეხო ტურიზმის სექტორს, რომლის წილი საქართველოს ეკონომიკაში საგრძნობლად მაღალია. საქსტატის მონაცემებით, 2020 წელს საქართველოს ეკონომიკა 6.2%-ით შემცირდა 2019 წელთან შედარებით. ეს ბუნებრივია უარყოფით გავლენას ახდენს ეკონომიკის უმეტეს სექტორებზე, მათ შორის აღსანიშნავია გავლენა უძრავი ქონების ბაზარზე: სასტუმროების, კომერციული ფართებისა და საცხოვრებელი ბინების სეგმენტებზე. ეს გამომდინარეობს იქიდან, რომ აღნიშნული სექტორები მჭიდრო კორელაციაში არიან ეკონომიკის ციკლურობასა და ეკონომიკის რყევებთან.

პანდემიის დაწყებისთანავე მკაცრი ლოკდაუნის შემოღებას მოჰყვა პანდემიის შეწყვეტის შედეგად 2020 წლის დასაწყისში, თუმცა, შეზღუდვები ეტაპობრივად შერბილდა 2020 წლის ზაფხულში, რის შედეგადაც კოვიდ-19-ის მეორე ტალღამ საქართველოს წლის მეორე ნახევარში დაარტყა. მთავრობამ ნაწილობრივი შეზღუდვები შემოიღო 2020 წლის ნოემბრის ბოლოდან 2021 წლის თებერვლის დასაწყისამდე, მათ შორის: მიმოსვლა აიკრძალა 21:00 საათიდან 05:00 საათამდე, რესტორნები და კვების ობიექტები დაიხურა, შეჩერდა საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მიმოსვლა და ა.შ. რამაც შეამცირა ინფიცირების შემთხვევები და შესაძლებლობა მისცა მთავრობას ნელ-ნელა გაეხსნა ეკონომიკა 2021 წლის მარტიდან.

2021 წლის ივლის-აგვისტოში კოვიდ-19-ის შემთხვევები ისევ გაიზარდა და აგვისტოში გამკაცრდა გარკვეული შეზღუდვები, კერძოდ პირბადის ტარება გარე სივრცეებში, დიდი შეკრებების აკრძალვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის გაჩერება და სხვა. მიუხედავად იმისა, რომ ვაქცინაციის ტემპი შენელებულია და შემთხვევების რაოდენობა კვლავ მაღალ ნიშნულზეა, იმუნიზაციის პროგრესი საგრძნობლად გაუმჯობესდა ივლისის ბოლოდან და მთავრობას აქვს ვაქცინების საკმარისი რაოდენობა. 2021 წლის ბოლოს, აქტუალური გახდა კორონავირუსის ახალი შტამი „ომიკრონი“, რომლის შემთხვევებიც პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის საქართველოშიც დაფიქსირდა.

კორონავირუსის ახალი შტამები დამატებით რისკ ფაქტორს წარმოადგენს და ზრდის შეზღუდვების გამკაცრების რისკს როგორც ქვეყნის შიგნით, ისე საერთაშორისო ბაზრებისთვის.

კომპანიის მენეჯმენტის შეფასება მიმდინარე მოვლენებთან დაკავშირებით შემდეგია: როგორც ყველა სხვა არაპირდაპირ მოწყვლად სექტორს, უძრავი ქონების მართვის სექტორსაც პოსტ პანდემიური რეცესია მინიმუმ მოკლევადიან პერსპექტივაში დაეტყობა სექტორის ზრდის ტემპის შემცირების თვალსაზრისით და საშუალო ვადიან პერიოდში - არსებული კლიენტების გადამხდელუნარიანობის გაუარესების თვალსაზრისით. გარდა სექტორის ზრდის ტემპისა, პოსტ პანდემიურ რეცესიის შედეგად შეიძლება შეიზღუდოს წვდომა ფინანსურ რესურსზე და მოყვეს მისი გაძვირება, შეიზღუდოს პოტენციური კლიენტების წრე.

აღნიშნული მოვლენებიდან გამომდინარე, პირველი რისკი რაც კომპანიის წინაშე იდგა COVID-19-ის პანდემიით გამოწვეული საგანგებო მდგომარეობის განმავლობაში და შემდგომ იყო ლიკვიდობის რისკი. კომპანიას იძულებული გახდა არსებული რეგულაციების შესაბამისად, 2020 წლის 22 მარტიდან 22 მაისამდე, შეეწყვიტა ფუნქციონირება. ამ კრიზისის მართვა კომპანიამ რამოდენიმე გზით მოახერხა: ა) არსებული ფინანსური რესურსის ძალიან კონსერვატიულად გახარჯვა და ბ) ფულის მოზიდვა სხვადასხვა ბანკებში არსებული აუთვისებელი ლიმიტების ათვისებით.

ფუნქციონირების შეწყვეტის შედეგად, კომპანიის მოიჯარეებიდან მხოლოდ სუპერმარკეტებს და ფარმაცევტულ ობიექტებს შეეძლოთ მუშაობა. ადმინისტრაცია სრულად გადავიდა დისტანციურ მუშაობაზე. შემდგომ, რეგულაციების შემსუბუქების შესაბამისად მოხდა სავაჭრო მოღობის აღჭურვა COVID-19-თან დაკავშირებული რეგულაციების შესაბამისად, მოგვიანებით, დაიწყო ეტაპობრივი გახსნა. ეპიდემიოლოგიური სიტუაციის გაუარესებასთან ერთად, გამკაცრდა რეგულაციები, რომლის მიხედვითაც შეიზღუდა სავაჭრო მოღობის მუშაობა 28 ნოემბრიდან – -23 დეკემბრის განმავლობაში და შემდეგ 2021 წლის 3 იანვრიდან – 01 თებერვლამდე. კომპანიაში პროსპექტის შედგენის თარიღამდე სამუშაო პროცესი მიმდინარეობს ჩვეულებრივად, კოვიდ რეგულაციების დაცვით. ეს ხდება რათა მაქსიმალურად დაცული იყოს უსაფრთხოების ზომები და თავიდან იქნას არიდებული კომპანიის ფუნქციონირების შეფერხება ვირუსის გავრცელების ფაქტის დაფიქსირების შემთხვევაში.

კომპანიაში მუდმივად მიმდინარეობს ბიუჯეტირების განახლება, იმისათვის რომ ბაზარზე არსებული ცვლილებები ოპერატიულად იყოს ასახული მენეჯმენტის მოლოდინებში.

აღსანიშნავია ისიც, რომ კომპანიას ქვეყანაში არსებული ეპიდსიტუაციით გამოწვეული შეზღუდვების შედეგად ექმნება დაბრკოლებები საქმიანობის კვლავ ჩვეულ რეჟიმში განხორციელების კუთხით, რაც თავის მხრივ ქმნის კლიენტების დაკარგვისა და შემოსავლების შემცირების მაღალ რისკს. დაწესებული შეზღუდვები და ქვეყანაში არსებული მდგომარეობა ასევე ზიანს აყენებს კომპანიის კლიენტებს, რომელთა ნაწილს შესაძლოა მოუწიოს საქმიანობის შეჩერება, ან დროებით გადადება, რაც კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე საგრძნობლად აისახება. პოსტ პანდემიური რეცესია მინიმუმ მოკლევადიან პერსპექტივაში დაეტყობა სექტორის ზრდის ტემპის შემცირების თვალსაზრისით და საშუალო ვადიან პერიოდში - არსებული კლიენტების გადამხდელუნარიანობის გაუარესების თვალსაზრისით. გარდა სექტორის ზრდის ტემპისა, პოსტ პანდემიურ რეცესიის შედეგად შეიძლება შეიზღუდოს წვდომა ფინანსურ რესურსზე და მოჰყვეს მისი გაძვირება, რაც ხელს შეუშლის კომპანიას პოსტ-პანდემიურ ზრდაში. ასევე ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესების გამო, შესაძლოა შეიზღუდოს პოტენციური კლიენტების წრეც.

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

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

1.1. პოლიტიკური და სამთავრობო არასტაბილურობა საქართველოში მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას მოახდენს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე;

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

საქართველო რამდენიმე გამოწვევის წინაშე დგას, რომელთაგან ერთ-ერთი შემდგომი ეკონომიკური და პოლიტიკური რეფორმების გატარებაა. თუმცა ბიზნესისა და ინვესტორებისთვის ხელსაყრელი რეფორმების გატარება შესაძლოა აღარ გაგრძელდეს ან უკუსვლა განიცადოს; ასევე, ასეთი რეფორმები და ეკონომიკური ზრდა შესაძლოა შეფერხდეს რაიმე ისეთი ცვლილებით, რომელიც „ქართული ოცნების“ მთავრობის მოქმედების გაგრძელებასა თუ სტაბილურობაზე იქონიებს გავლენას, ან/და პრეზიდენტის, პარლამენტისა თუ სხვა ინსტიტუტების მიერ სარეფორმო პოლიტიკის გატარებაზე უარის თქმის შედეგად.

2010 წლის ოქტომბერში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა ცვლილებები საქართველოს კონსტიტუციაში, რომლებიც ითვალისწინებდა პარლამენტის მმართველობითი უფლებამოსილების გაფართოებას, საქართველოს პრემიერ-მინისტრის უფლებამოსილებების გაზრდას და პრეზიდენტის ფუნქციების შეკვეცას. 2013 წლის მარტში პარლამენტმა ერთხმად დაუჭირა მხარი საკონსტიტუციო ცვლილებებს, რომლებითაც კიდევ უფრო 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.

2020 წლის ოქტომბერ-ნოემბერში (პარლამენტის არჩევნები მოიცავდა 31 ოქტომბერს ჩატარებულ I ტურს და 21 ნოემბერს გამართულ II ტურს) ჩატარებულ საპარლამენტო არჩევნებში ქართულმა ოცნებამ 150 წევრიან პარლამენტში მიიღო 90 მანდატი, 36 მანდატი მოიპოვა ოპოზიციურმა პარტიამ - ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა, დანარჩენი კი სხვა პარტიებმა. თუმცა პარლამენტში ოპოზიციური სპექტრი არ შევიდა და საპროტესტო რეჟიმში გადავიდნენ. პოლიტიკური დამაბულობის გასანეიტრალებლად ორმხრივ მოლაპარაკებებში აქტიურად იყვნენ ჩართული ევროკავშირის და აშშ-ს წარმომადგენლები, რომელთაც მიაღწიეს შეთანხმებას და 2021 წლის გვიან გაზაფხულზე პარლამენტში ყველა პარტია შევიდა. მოკლევადიანმა პოლიტიკურმა კრიზისმა, რომელიც 2020 წლის ნოემბრიდან დაიწყო გარკვეული გავლენა იქონია ეკონომიკურ და საინვესტიციო აქტიურობაზე. ამასთან, 2021 წლის ივლისში პრესის წარმომადგენლებზე თავდასხმამ და მმართველი პარტიის მიერ ევროკავშირის ეგიდით გაფორმებული 2021 წლის 19 აპრილის ხელშეკრულებიდან გამოსვლამ ან შესაბამისად, ნებისმიერმა შემდგომმა პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედებს საქართველოს ეკონომიკურ განვითარებაზე, მათ შორის საინვესტიციო კლიმატზე და კერძო ბიზნესის საქმიანობაზე.

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

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

გარდა ამისა, საერთაშორისო ინვესტორების რეაქცია მოვლენებთან დაკავშირებით ზოგჯერ „ჯაჭვური ეფექტით“ ხასიათდება, როდესაც ინვესტორები უარყოფენ მთლიანად რეგიონს ან ინვესტიციის კლასს. თუ ადგილი ექნება ამგვარ ჯაჭვურ ეფექტს, საქართველოზე შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს სხვა განვითარებად ბაზრებზე

მომხდარმა ნეგატიურმა ეკონომიკურმა ან ფინანსურმა მოვლენებმა. საქართველომ წარსულში უკვე განიცადა ჯაჭვური ეფექტი, მათ შორის რუსეთის 1998 წლის ფინანსური კრიზისის და უფრო გვიანდელი გლობალური ფინანსური კრიზისის შემდეგ და შესაძლებელია, რომ ქვეყანამ მსგავსი უარყოფითი ზეგავლენა მომავალშიც განიცადოს.

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

პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის, საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულია შემდეგი რეიტინგი, 2021 წლის 20 ოქტომბრის მდგომარეობით:

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

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

კომპანიას, მისი საქმიანობიდან გამომდინარე, გარკვეულწილად ბუნებრივი დაცვა აქვს სასესხო ვალდებულებების ფარგლებში არსებული სავალუტო რისკის მიმართ, რამდენადაც მისი შემოსავლებიც, სასესხო ვალდებულებების მსგავსად უმეტესწილად დენომინირებულია აშშ დოლარში. ამისდა მიუხედავად, კომპანიის საქმიანობაზე ლარის გაუფასურებას შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა ჰქონდეს, ფუნდამენტური ეკონომიკური ფაქტორების გაუარესების (მაგ. მზარდი ინფლაცია) თუ სხვა მიზეზების გამო. 2020 წლის მონაცემებით მიღებული ზარალი კურსთა შორის სხვაობიდან შეადგენს 28,514 ათას ლარს. (2019: 6,327 ათასი ლარი), ხოლო უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგნაირად გამოიყურება (მონაცემები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში):

ფინანსური აქტივები	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
მონეტარული ფინანსური აქტივები	9,921,180	14,785,549	212,791	24,919,520
სულ	9,921,180	14,785,549	212,791	24,919,520

ფინანსური ვალდებულებები	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	304,484	177,845,129	36,658,732	214,808,336
სულ	304,484	177,845,129	36,658,732	214,808,336

სავალუტო პოზიცია (წმინდა)	9,616,696	-163,059,580	-36,445,932	-189,888,816
----------------------------------	------------------	---------------------	--------------------	---------------------

შენიშვნა: სხვა უცხოურ ვალუტებში არსებული პოზიცია არამატერიალურია.

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, 2018 წელს, ლარის-აშშ დოლარის და ლარის-ევროს ბაზრებზე სავაჭრო ბრუნვის საერთო მოცულობამ (მათ შორის, გაყიდვებისა და შესყიდვების ჯამი, ეროვნული ბანკის საქმიანობის გარდა) შესაბამისად 32.0 მილიარდი აშშ დოლარი და 11.4 მილიარდი ევრო შეადგინა, იგივე მაჩვენებელმა 2019 წელს შესაბამისად 48.6 მილიარდი აშშ დოლარი და 28.7 მილიარდი ევრო, ხოლო 2020 წელს აღნიშნული მაჩვენებლები შესაბამისად 55.9 მლრდ აშშ დოლარს და 36.0 მლრდ ევროს შეადგენდა.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით მისმა ოფიციალურმა რეზერვმა 3.9 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2021 წლის 31 ივლისის მდგომარეობით, რომელიც წლიურად 0.8%-ით არის გაზრდილი. მიმდინარე რეზერვების დონე ადეკვატურია საერთაშორისო სავალუტო ფონდის შეფასებით, რომლითაც ქვეყანას შეუძლია თავი გაართვას კრიზისულ სიტუაციებს მოკლევადიან პერიოდში. გარდა ამისა, რეზერვები შეიძლება გამოყენებულ იქნას იმ შემთხვევაში თუ ლარის გაცვლითი კურსი ერთჯერადი ფაქტორების გამო მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, რადგან ვალუტის გაუფასურებამ შეიძლება არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

წლების მანძილზე ლარის კურსი დოლართან მიმართებაში მნიშვნელოვნად იცვლებოდა როგორც საგარეო შოკების, ასევე სეზონური ფაქტორების გამო. 2015 წლის ნავთობის და ინდუსტრიული საქონლის ფასების გლობალურმა შოკმა მნიშვნელოვანი კორექცია მოახდინა ლარის ნომინალურ გაცვლით კურსში, რასაც მოჰყვა ვალუტის მიმართ უარყოფითი მოლოდინების ჩამოყალიბება და სეზონური რყევები შემდგომ პერიოდებში. შედეგად, 2017 წლის დასაწყისიდან ლარმა დაიწყო გამყარება და აშშ დოლარის მიმართ 2.4-2.5-ის ფარგლებში სტაბილურობას ინარჩუნებდა, თუმცა გასული წლების მიხედვით ჩამოყალიბებული ნეგატიური მოლოდინების გამო ლარი ისევ გაუფასურდა და შედეგად საშუალოდ ლარის კურსი 2018 წელს აშშ დოლარის მიმართ 2.53 იყო, რაც 1%-იანი გაუფასურებაა 2017 წელთან შედარებით. იმის გამო, რომ ლარის კურსი 2018 წელს მეტ-ნაკლებად სტაბილურობას ინარჩუნებდა, ეროვნულ ბანკს საშუალება მისცა შეევსო რეზერვები სავალუტო აუქციონებზე უცხოური ვალუტის შესყიდვის გზით. ჯამში, ეროვნულმა ბანკმა 2018 წელს 197.5 მლნ აშშ დოლარი, ხოლო 2019 წლის იანვარ-ივნისში 216 მლნ აშშ დოლარი შეისყიდა. თუმცა, 2019 წლის 8 ივლისიდან, მას შემდეგ, რაც რუსეთმა პირდაპირი საპარო ფრენები აკრძალა საქართველოს მიმართულებით, ლარმა გაუფასურება დაიწყო აშშ დოლარის მიმართ. შესაბამისად, ეროვნულმა ბანკმა ლარის ზედმეტი გაუფასურების შესაჩერებლად სავალუტო ბაზარზე 92.8 მლნ აშშ დოლარი გაყიდა აგვისტო-ნოემბრის პერიოდში. 2019 წლის დეკემბრის შუა რიცხვებიდან ლარმა გამყარება დაიწყო და აღნიშნული ტრენდი ნარჩუნდებოდა 2020 წლის 10 მარტამდე, თუმცა კორონავირუსის გლობალური პანდემიისგან წარმოქმნილი პრობლემების ფონზე ლარმა გაუფასურება 10 მარტიდან დაიწყო აშშ დოლარის მიმართ და ისტორიულ მაქსიმუმს 27 მარტს მიაღწია, როცა 1 აშშ დოლარი 3.48 ლარს შეადგენდა. პანდემიის მეორე ტალღის და საპარლამენტო არჩევნებიდან მომდინარე პოლიტიკური არასტაბილურობის გამო ლარის კურსი 6.7%-ით გაუფასურდა 1 სექტემბერი - 31 დეკემბრის პერიოდში. ჯამურად, ეროვნულმა ბანკმა ლარის ზედმეტი გაუფასურების შეკავების მიზნით სავალუტო ბაზარზე 2020 წლის მარტი-დეკემბრის მონაკვეთში 916.1 მლნ აშშ დოლარი გაყიდა (873.2 მლნ აშშ დოლარი სავალუტო აუქციონის გზით, ხოლო 42.9 მლნ აშშ დოლარი სავალუტო აუქციონის გარეშე). ლარის გაუფასურება 2021 წლის დასაწყისშიც გაგრძელდა, თუმცა 2021 წლის მაისისდან ლარმა გამყარება დაიწყო, რასაც ხელი შეუწყო ეკონომიკის გაჯანსაღებამ, სავალუტო ნაკადების სწრაფმა ზრდამ და გამკაცრებულმა მონეტარულმა პოლიტიკამ. 2021 წლის 31 ივლისის მდგომარეობით ლარი წლის დასაწყისიდან დოლარის მიმართ 4.6%-ით გამყარდა.

აგრეთვე, ლარის ნებისმიერი არასტაბილურობა დამოკიდებულია არაერთ პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ფაქტორზე, მათ შორის ეროვნული ბანკის მხრიდან ინფლაციის კონტროლზე. საქსტატის შეფასებით, საქართველოში სამომხმარებლო ფასების საშუალო წლიური ინფლაცია 2017 წელს 6.0%, 2018 წელს 2.6%, 2019 წელს 4.9% და 2020 წელს 5.2% იყო. 2019 წელს ინფლაციის გადახრა სებ-ის 3%-იანი მიზნობრივი მაჩვენებლისგან ძირითადად განპირობებული იყო საგარეო რისკების რეალიზებით და თამბაქოს აქციზის გადასახადის ზრდით, რისი ეფექტიც მოსალოდნელი იყო რომ 2020 წლის დასაწყისიდან შესუსტდებოდა. თუმცა, კორონავირუსის გავრცელების ფონზე

ლარის გაუფასურებამ და მიწოდების ჯაჭვების მოშლამ მნიშვნელოვანი წნეხი გააჩინა ფასების დონეზე და 2020 წლის პირველ ნახევარში ინფლაცია 6%-ზე შენარჩუნდა. 2019 წლის მაღალი ბაზის, შემცირებული მოთხოვნის და შესუსტებული ეკონომიკური აქტივობის ფონზე ფასების დონემ კლება 2020 წლის მეორე ნახევრიდან დაიწყო და წლიურმა ინფლაციამ 2020 წლის დეკემბერში 2.4% შეადგინა. აღსანიშნავია, რომ დეკემბერში ინფლაციის მიზნობრივ 3%-იანი დონის ქვემოთ ჩამოსვლა დამატებით მთავრობის მიერ კომუნალური გადასახადების სუბსიდირებამ განაპირობა. კომუნალური გადასახადების სუბსიდირების პროგრამიდან გამომდინარე წლიური ინფლაცია 3%-თან ახლოს შენარჩუნდა 2021 წლის იანვარ-თებერვალში. 2020 წლის აპრილ-აგვისტოში სებ-მა მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთი 0.50პპ-ით 8.50%-მდე შეამცირა. 2021 წლის გაზაფხულიდან ინფლაციურმა წნეხმა მნიშვნელოვნად მოიმატა და 2021 წლის ივლისში წლიურმა ინფლაციამ 11.9% შეადგინა. ინფლაციის ზრდის საპასუხოდ ეროვნულმა ბანკმა მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთი მარტი-აგვისტოს პერიოდში სამჯერ გაზარდა, ჯამურად 200 საბაზისო პუნქტით 10.0%-მდე. სებ-ის მიხედვით ბოლო პერიოდში ინფლაცია გლობალური გამოწვევაა და ინფლაციის მაღალი მაჩვენებლის განმსაზღვრელი ფაქტორები, ძირითადად, ერთჯერადი და მონეტარული პოლიტიკისგან დამოუკიდებელია. მათგან მთავარი მსოფლიო ბაზრებზე სურსათისა და ნავთობის მკვეთრად გაზრდილი ფასებია.

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, რაც, თავის მხრივ, უარყოფითად აისახება კომპანიაზე.

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

კომპანიის შემოსავლები მთლიანად დამოკიდებულია საქართველოსზე, შესაბამისად კომპანიის ოპერაციების შედეგებზე მნიშვნელოვნად ზემოქმედებს საქართველოში მიმდინარე ან საქართველოსთან დაკავშირებული ფინანსური და ეკონომიკური მოვლენები. განსაკუთრებით საქართველოს ეკონომიკური აქტივობა, და ეს ზემოქმედება მომავალშიც გაგრძელდება. ისეთი ფაქტორები, როგორებიცაა მთლიანი შიდა პროდუქტი (მშპ), ინფლაცია, საპროცენტო განაკვეთი და ვალუტის გაცვლის კურსი, ასევე, უმუშევრობა, პირადი შემოსავალი და კომპანიების ფინანსური მდგომარეობა, მნიშვნელოვან ზემოქმედებას ახდენს კომპანიის პროდუქტებსა და სერვისებზე მომხმარებლის მოთხოვნაზე.

კოვიდ-19 პანდემიიდან მომდინარე კრიზისმა მნიშვნელოვანი ნეგატიური გავლენა მოახდინა საქართველოს ეკონომიკაზე, რაც მნიშვნელოვნად შეეხო ტურიზმის სექტორს, რომლის წილი საქართველოს ეკონომიკაში საგრძნობლად მაღალია. საქსტატის წინასწარი მონაცემებით, 2020 წელს საქართველოს ეკონომიკა 6.2%-ით შემცირდა 2019 წელთან შედარებით. ამასთან, კორონავირუსის პანდემიის მართვისთვის დაწესებული შეზღუდვების ეტაპობრივი მოხსნის შედეგად, 2021 წლის მარტიდან საქართველოს ეკონომიკის გაჯანსაღება დაიწყო და საქსტატის წინასწარი შეფასებით 2021 წლის პირველ ნახევარში საქართველოს ეკონომიკა წლიურად 12.7%-ით გაიზარდა. შესაბამისად, ეკონომიკური ზრდის მოლოდინები 2021 წლის მეორე ნახევარში წლის დასაწყისში არსებულ პროგნოზებთან შედარებით მნიშვნელოვნად გააუმჯობესდა - საერთაშორისო სავალუტო ფონდის და საქართველოს მთავრობის პროგნოზებით მოსალოდნელია, რომ საქართველოს ეკონომიკა 2021 წელს 7.7%-ით გაიზრდება, ხოლო ეროვნული ბანკი 8.5%-იან ზრდას პროგნოზირებს. ინფორმაციისთვის, საქართველოს ეკონომიკა 2019 წელს 5.0%-ით გაიზარდა, 2018 წელს 4.8%-ით, 2017 წელს 4.8%-ით, ხოლო 2015-2016 წლებში საშუალოდ 3.0%-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. ამასთან, ეკონომიკური ზრდაზე უარყოფითად მოქმედებს ხშირი

პოლიტიკური არასტაბილურობა, რომელმაც შეიძლება დააყოვნოს უცხოური ინვესტიციების მოზიდვა ქვეყანაში. საბაზრო კრიზისმა და ეკონომიკის გაუარესებამ საქართველოში შეიძლება მომხმარებლების მხრიდან დანახარჯების შემცირება გამოიწვიოს და სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს საქართველოში კომპანიის მომხმარებელთა ლიკვიდურობასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. ვირუსიდან მომდინარე გაურკვეველმა და არასტაბილურმა გლობალურმა ეკონომიკურმა პირობებმა, შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი პოლიტიკური და მაკროეკონომიკური რეფორმები მსოფლიო მასშტაბით, რაც, თავის მხრივ, მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს საქართველოს ეკონომიკაზე, რაც შესაბამისად უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და ოპერაციების შედეგებზე.

2. მეზობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები:

2.1. რეგიონულმა დამაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;

საქართველო რუსეთს, აზერბაიჯანს, სომხეთსა და თურქეთს ესაზღვრება და პოლიტიკურმა დამაბულობამ მის საზღვრებს შიგნით და მეზობელ ქვეყნებში მასზე შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს. კერძოდ, 1991 წელს დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ საქართველოს კონფლიქტები აქვს აფხაზეთის და ცხინვალის რეგიონის/სამხრეთ ოსეთის სეპარატისტულ რეგიონებთან და რუსეთთან. 2008 წლის აგვისტოში ცხინვალის რეგიონის/სამხრეთ ოსეთის კონფლიქტი გამწვავდა. საქართველოს სამხედრო ძალები ბრძოლაში ჩაებნენ ადგილობრივ შეიარაღებულ ჯგუფებსა და რუსეთის არმიასთან, საქართველომ საომარი მდგომარეობა გამოაცხადა. აღნიშნულ რეგიონებთან დაკავშირებით დამაბულობა გრძელდება, რადგან რუსეთის არმიას კონტროლ ქვეშ აქვს აფხაზეთი და ცხინვალის რეგიონი/სამხრეთ ოსეთი და აღიარებული აქვს აღნიშნული რეგიონების დამოუკიდებლობა. მაგალითად, 2013 წლის ზაფხულში რუსეთის სასაზღვრო ძალებმა მავთულხლართის ღობეები აღმართეს საქართველოსა და სამხრეთ ოსეთის სადემარკაციო ხაზის ზოგიერთი ნაწილის გასწვრივ. მომავალში თუ ასეთი ქმედებები განმეორდება დამაბულობა შეიძლება გამწვავდეს. საქართველოს ხელისუფლებამ გარკვეული ნაბიჯები გადადგა რუსეთთან ურთიერთობების გასაუმჯობესებლად, მაგრამ ამ ნაბიჯებს დღეისათვის რაიმე ოფიციალური ან იურიდიული ცვლილება ორი ქვეყნის ურთიერთობებში არ მოუტანია.

ამასთან, აღსანიშნავია სომხეთ-აზერბაიჯანის ომი 2020 წლის სექტემბერ-ოქტომბრის პერიოდში, რომელიც უარყოფითად მოქმედებდა რეგიონის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე, აჩენდა უარყოფით მოლოდინებს 2021 წლის რეგიონის ეკონომიკების აღდგენის პროცესზე. 2020 წლის 10 ოქტომბერს მოსკოვში ხელი მოეწერა ცეცხლის შეწყვეტის შესახებ შეთანხმებას, თუმცა 11 ოქტომბერს სომხეთი და აზერბაიჯანი ერთმანეთის მხრიდან ქალაქების დაბომბვას იუწყებოდნენ. აზერბაიჯანმა სომხეთი ღამით დიდ ქალაქებზე თავდასხმაში დაადანაშაულა და მიუთითა, რომ ამ ქვეყანამ დაარღვია მოსკოვში 10 ოქტომბერს მიღწეული ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმება. საბოლოოდ, 10 ნოემბერს მოხერხდა ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმების მიღწევა, რომელმაც შემოატრიალა სიტუაცია - ჩააცხრო რეგიონში პოლიტიკური დამაბულობა და შესაბამისად გაანეიტრალა უარყოფითი მოლოდინებიც.

ყარაბაღის კონფლიქტის გაგრძელებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს რეგიონში და მათ შორის საქართველოში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების განხორციელებასა და ტურიზმის სექტორზე.

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

უკრაინასა და რუსეთს შორის არსებულმა გეოპოლიტიკურმა დამაბულობამაც შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკაზე. უკრაინაში კრიზისი 2013 წლის მიწურულს დაიწყო და ეკონომიკა კვლავ აღდგენის

პროცესშია, თუმცა ზუსტი პროგნოზირება რთულია. შეერთებულმა შტატებმა და ევროკავშირმა სავაჭრო სანქციები დაუწესა რუსეთს, ასევე რუსეთის და ყირიმის სხვადასხვა თანამდებობის პირს, მათ შორის რამდენიმე რუსულ ბანკსა და კომპანიას. თუ მოხდება უკრაინაში პოლიტიკური არასტაბილურობის ესკალაცია, მოხდება სამოქალაქო არეულობები და სამხედრო კონფლიქტი, რუსეთსა და უკრაინას შორის გეოპოლიტიკური კონფლიქტის გაგრძელება ან ესკალაცია, ასევე, თუ მოხდება დაწესებული სანქციების და ნავთობის ფასების ვარდნა ან თუ ვალუტის გაუფასურების შედეგად მოხდება რუსეთის ეკონომიკის ვარდნა, გაურკვევლობის ზრდა, რეგიონული, პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობის მატება და რუსეთთან საქართველოს ურთიერთობების გაუარესება, ამან შესაძლოა ნეგატიური გავლენა იქონიოს საქართველოს პოლიტიკურ თუ ეკონომიკურ სტაბილურობაზე.

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

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

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

საქართველოს ეკონომიკა დამოკიდებულია მის რეგიონში არსებული ქვეყნების (აზერბაიჯანი, სომხეთი, რუსეთი, თურქეთი) ეკონომიკებზე. აზერბაიჯანი და სომხეთი ისტორიულად წარმოადგენდა ორ უდიდეს ბაზარს საქართველოს ექსპორტისათვის და საქსტატის მიხედვით, მათმა წილმა საქართველოს მთლიან ექსპორტში, 2019 წელს შეადგინა 13.4% და 11.4%, შესაბამისად. 2020 წელს კი აზერბაიჯანის წილი მცირედით, ხოლო სომხეთის წილი მნიშვნელოვნად შემცირდა საქართველოს მთლიან ექსპორტში და შესაბამისად შეადგინა 13.2% და 5.6%. რუსეთი არის ასევე ერთ-ერთი უდიდესი ბაზარი საქართველოს ექსპორტისათვის. საქსტატის მიხედვით, რუსეთის წილი მთლიან ექსპორტში 2019 წელს 13.1%-ს, ხოლო 2020 წელს 13.2%-ს შეადგენდა. თურქეთი წარმოადგენს უდიდეს იმპორტიორს საქართველოსთვის, და საქსტატის მიხედვით მისი წილი საქართველოს მთლიან იმპორტში შეადგენდა 17.0%-ს 2019 წელს, ხოლო 17.5%-ს 2020 წელს. შესაბამისად რეგიონის ქვეყნებზე მნიშვნელოვანი დამოკიდებულება და ამ ქვეყნებში შესაძლო პოლიტიკური და ეკონომიკური გამოწვევები წარმოადგენს პოტენციურ დაბრკოლებებს შემდგომი ეკონომიკური ზრდისთვის. ბოლო რამდენიმე წელია, საქართველოს რუსეთზე დამოკიდებულება ექსპორტის, ტურიზმის და ფულადი გზავნილების კუთხით საკმაოდ მაღალია. მაგალითად, 2019 წელს საქართველოდან რუსეთში ექსპორტირებული საქონელი საქართველოს მშპ-ის 2.8%-ს შეადგენდა, ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები მშპ-ის 4.0% იყო, ხოლო რუსეთიდან განხორციელებული ფულადი გზავნილები მშპ-ის 2.5% იყო. ასეთი მაღალი დამოკიდებულება ერთ ქვეყანაზე გარკვეული რისკების მატარებელია და თუ რა ნეგატიური ეფექტები ექნება მას საქართველოს ეკონომიკაზე დამოკიდებული იქნება ნებისმიერ პოლიტიკურ, ეკონომიკურ თუ საგარეო კრიზისების სიმძიმეზე, რასაც, თავის მხრივ, შესაძლოა ჰქონდეს არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. ნებისმიერმა შემდგომმა ეკონომიკურმა ჩავარდნამ ან კრიზისმა საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში, შესაძლოა ძლიერი ნეგატიური გავლენა იქონიოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

კორონავირუსის პანდემიის გავრცელებამ საქართველოში და რეგიონის ქვეყნებში, რომელიც 2020 წლის გაზაფხულიდან დაიწყო და დღესაც გრძელდება, უარყოფითი გავლენა იქონია ეკონომიკურ აქტივობებზე როგორც

რეგიონში, ასევე საქართველოში. გაურკვეველობა ამჟამადაც სახეზეა და ასეთ პირობებში რთულია დაზუსტებით ითქვას რა ეფექტი ექნება რეგიონში განვითარებულ მოვლენებს საქართველოს ეკონომიკაზე მიმდინარე წლის ბოლომდე.

3. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები:

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

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

- **საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“:** 2021 წლის 02 აგვისტოს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის ახალი რედაქცია („ახალი მეწარმეთა კანონი“), რომელიც ამოქმედდება 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, განმარტება დირექტორსა და საწარმოს შორის არსებული ურთიერთობის სამართლებრივ ბუნება და ა.შ.
- **ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობა:** ევროასოცირების ხელშეკრულების ფარგლებში ხდება ფასიანი ქაღალდებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის დაახლოება ევროპის კანონმდებლობასთან. მაგალითისთვის, 2020 წელს ძალაში შევიდა მთელი რიგი საკანონმდებლო ცვლილებები, რომლებიც სწორედ ევროპის კანონმდებლობასთან დაახლოების მიზანს ემსახურებოდა, მათ შორის: 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 თუ მიმდინარე ანგარიშგებების წარდგენასა და გამოქვეყნებასთან დაკავშირებით.

გარდა ამისა, რაც საქართველო 2000 წელს ვაჭრობის მსოფლიო ორგანიზაციის წევრი გახდა, იგი თანდათანობით ახდენდა თავისი სავაჭრო სფეროს კანონმდებლობის ჰარმონიზაციას ევროკავშირის ნორმებსა და პრაქტიკასთან. ბოლოდროინდელი ცვლილებები რეგულირებაში მოიცავს შრომის კოდექსში 2013 წელს შეტანილ ცვლილებებს, რომლებიც მიზნად ისახავდა საქართველოს შრომის სფეროში არსებული რეგულაციების დაახლოებას ევროკავშირთან ხელმოწერილი 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.

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

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

გარდა ამისა, აღნიშნული საგადასახადო კანონმდებლობა ცვლილებებს და დამატებებს განიცდის, რამაც უჩვეულო სირთულეები შეიძლება შეუქმნას კომპანიას და მის საქმიანობას. ახალი საგადასახადო კოდექსი 2011 წლის 1 იანვარს შევიდა ძალაში. საგადასახადო კოდექსის სხვადასხვა დებულების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით განსხვავებული აზრები არსებობს სახელმწიფო სამინისტროებსა და ორგანიზაციებს შორის და მათ შიგნითაც, მათ შორის საგადასახადო ორგანოებშიც, რაც ქმნის გაურკვეველობას, არათანმიმდევრულობას და კოლიზიურ შემთხვევებს. ამასთან, საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ წინასწარი საგადასახადო გადაწყვეტილების მიღებას გადასახადის გადამხდელების მიერ წამოჭრილ საგადასახადო საკითხებზე. მაშინ, როდესაც კომპანიას მიაჩნია, რომ კომპანია ამჟამად ასრულებს საგადასახადო კანონმდებლობას, შესაძლებელია, რომ სათანადო ორგანოებმა განსხვავებული პოზიცია დაიჭირონ მათ ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით, რასაც შეუძლია გამოიწვიოს საგადასახადო კორექტირებები ან ჯარიმები. იმის რისკიც არსებობს, რომ რეგულარული საგადასახადო შემოწმებების შედეგად კომპანიას ჯარიმები და საურავები დაეკისროს.

გარდა ამისა საგადასახადო კანონმდებლობა და მთავრობის საგადასახადო პოლიტიკა შეიძლება შეიცვალოს მომავალში, მათ შორის მთავრობის შეცვლის შედეგად (იხილეთ „პოლიტიკურ და მთავრობის არასტაბილურობას საქართველოში შეუძლია მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და ჩვენზე“). ამგვარი ცვლილებები შეიძლება მოიცავდეს ახალი გადასახადების შემოღებას ან კომპანიის ან მისი მომხმარებლების მიმართ გამოყენებული გადასახადების განაკვეთის გაზრდას, რაც, თავის მხრივ, სერიოზულ უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე.

2016 წლის მაისიდან ამოქმედდა ცვლილებები კორპორაციულ საშემოსავლო გადასახადთან დაკავშირებულ წესებში. დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ განაწილებული მოგება, რომელიც განისაზღვრება როგორც ფულადი ან არაფულადი დივიდენდი, განაწილებული მფლობელებს - კერძო პირებს ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებს - შორის - რეინვესტირებული მოგება აღარ იბეგრება. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული ცვლილება არ მოქმედებს ფინანსური სექტორის კომპანიებზე და მათთვის ძველი მეთოდით ხდება მოგების დაბეგვრა (დასაბეგრი მოგების 15%-ის ოდენობით). საგადასახადო კოდექსის ყველა მნიშვნელოვანი ცვლილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან.

აღსანიშნავია, რომ ემიტენტი შესაძლოა განსაკუთრებით სენსიტიური იყოს საგადასახადო კოდექსში შემავალი პოტენციური ცვლილებების მიმართ, რადგან გადასახადები წარმოებული პროდუქციის თვითღირებულების მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს და წლიდან წლამდე იცვლება. (მათ შორის: აქციზი, დამატებული ღირებულების გადასახადი („დღგ“)). შესაბამისად, გადასახადის ცვლილებამ შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეცვალოს გასაყიდი პროდუქციის თვითღირებულება, რაც თავის მხრივ გავლენას იქონიებს გასაყიდ ფასსა და პროდუქციაზე მოთხოვნაზე. საყურადღებოა, რომ ამ მხრივ კომპანია დამოკიდებულია არა მხოლოდ ადგილობრივი საგადასახადო კოდექსის ცვლილებებზე, არამედ საექსპორტო ქვეყნებში არსებული შესაბამისი საგადასახადო განაკვეთების ცვლილებაზეც.

დამატებით არსებობს რისკი იმისა, რომ საგადასახადო კოდექსის მიდგომა ბუნდოვანი იყოს საინვესტიციო ქონებების აღრიცხვიანობასთან მიმართებით რამაც შესაძლოა მომავალში წარმოქმნას დამატებითი საგადასახადო რისკები, მათ შორის ქონების გადასახადთან მიმართებით.

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

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

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

კომპანიასთან დაკავშირებულია „სტიკჰოლდერების“ ფართო წრე, რომელშიც მოიაზრებიან შესაბამისი მარეგულირებელი ორგანოები, სახელმწიფო, მომხმარებლები და მომწოდებლები. იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ დააკმაყოფილებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს შესაძლოა დაექვემდებაროს

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

4. მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები

4.1. ახალმა რეგულაციებმა ამ და სხვა ინდუსტრიაში შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე

კომპანია ექვემდებარება კანონებს და რეგულაციებს, რომლებიც არეგულირებს 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“.

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

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

ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

5. საბაზრო რისკები:

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

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

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

ამასთანავე, 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის მთლიანი გასაქირავებელი ფართებიდან 67% სამი კატეგორიის მოიჯარეზე მოდის, აქედან მოდის ინდუსტრიის წარმომადგენლებზე გაქირავებულია 39%, სამომხმარებლო ელექტრონიკაზე 19%, ხოლო ჰიპერ/სუპერმარკეტებზე 9%. იქიდან გამომდინარე, რომ საკმაოდ მაღალია კომპანიის მოიჯარეების კონცენტრაცია რამდენიმე კატეგორიაზე, არსებობს რისკი, რომ ამ სექტორების განვითარების შეფერხებამ, შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს იჯარის შეთანხმებაზე და, თავის მხრივ, კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

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

ბოლო პერიოდის განმავლობაში უფრო და უფრო მეტი მომხმარებელი გადადის ონლაინ ვაჭრობაზე, მათი რიცხვი წლიდან წლამდე საგრძნობლად იზრდება, განსაკუთრებით პანდემიის პირობებში, როდესაც საქართველოში ონლაინ ვაჭრობის ზრდამ შეადგინა წლიური 320%, 2020 წლის განმავლობაში, (2019: 0.4%). არსებობს რისკი იმისა, რომ მიმდინარე გლობალურმა პანდემიამ დააჩქაროს და გამოიწვიოს ონლაინ ვაჭრობის განვითარება და მომხმარებლების ქცევა/პრეფერენციების ცვლილება.

მიუხედავად იმისა, რომ საცალო ვაჭრობაში ჯერ კიდევ მცირედი წილი აქვს დაკავებული ონლაინ ვაჭრობას, ევროპის ქვეყნებთან შედარებით მისი წილი ჯერ კიდევ მცირეა და მოსალოდნელია მისი მნიშვნელოვანი ზრდა შემდეგი ხუთი წლის განმავლობაში (გალტ ენდ თაგარტის კვლევის მიხედვით, ონლაინ ვაჭრობა 2025 წლისთვის მთლიანი საცალო ვაჭრობის 4.7%-ს მიაღწევს). მომხმარებლების პრეფერენციების ამგვარმა ცვლილებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი რისკების წინაშე დააყენოს სავაჭრო მოლბები, რაც შეამცირებს ვიზიტორების რაოდენობას, იმოქმედებს მაღაზიების რენტაბელურობაზე და უარყოფითი აისახება სავაჭრო ცენტრების საოპერაციო საქმიანობაზე.

5.3. ბაზარზე გაზრდილმა კონკურენციამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე;

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

5.4. სავაჭრო ცენტრების ბიზნესი მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია ტურიზმზე.

გლობალური პანდემიის გავლენით შემცირებულმა ტურისტულმა ნაკადებმა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინა კომპანიის მიმდინარე მდგომარეობაზე და შესაძლოა ასევე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს სამომავლო სტრატეგიულ გეგმების განხორციელებაზე.

6. საოპერაციო რისკები:

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

კომპანიის შემოსავლების ძირითადი წყაროა სავაჭრო მოღებებში არსებული ფართების გაქირავებით მიღებული შემოსავალი, რომელიც 2021 წლის 6 თვის მონაცემებით სრული შემოსავლის 96%-ს წარმოადგენს (2020: 99%; 2019: 98%). საიჯარო კონტრაქტების საშუალო ხანგრძლივობა მერყეობს 3-25 წლამდე და შედარებით გრძელვადიანია ახალი სავაჭრო ცენტრის შემთხვევაში, განსაკუთრებით კი მოდის ინდუსტრიის წარმომადგენელი მოიჯარეებისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ საიჯარო ხელშეკრულებების მიხედვით, კომპანია, როგორც მეიჯარე, უფლებამოსილია მოიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხების გადაუხდელობის შემთხვევაში ცალმხრივად შეწყვიტოს კონტრაქტი გადაუხდელობის რისკის ნაწილობრივი მიტიგაციისთვის, მაინც არსებობს რისკი იმისა, რომ მოიჯარემ კომპანიასთან ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ან აღარ გაუხანგრძლივოს კონტრაქტი ან დადგეს ფინანსური პრობლემების წინაშე. აღნიშნულმა შესაძლოა კომპანიას გაუზარდოს დანახარჯები და შეუწყვიტოს შემოსავლის მნიშვნელოვანი წყარო მანამ სანამ კომპანია მოახერხებს ძველი მოიჯარის ახლით ჩანაცვლებას. შესაბამისად, ამან შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

აღსანიშნავია, რომ 2021 წლის ივნისის მონაცემებით სავაჭრო მოღებების დატვირთულობა მაღალია (სითი მოლ ვაჟა-ფშაველა 81%, სითი მოლ ქავთარაძე 94%, სითი მოლ გლდანი 94%), თუმცა არ არსებობს გარანტია იმისა რომ მომავალშიც ასეთი მაღალი დატვირთულობა შენარჩუნდეს. ასევე აღსანიშნავია, რომ ანალოგიური პერიოდში საოფისე შენობებში ფართის 7% არის გაქირავებული და არსებობს რისკი, რომ კომპანიამ ვერ შეძლოს მოიჯარეების პოვნა და მნიშვნელოვანი ფინანსური ზარალი მიიღოს.

კომპანიის შემოსავლების კონცენტრაცია ძირითად მოიჯარეებზე შემდეგნაირად ნაწილდება:

	2021 6m	2020	2019
ტოპ 1	5.56%	6.80%	9.60%
ტოპ 3	13.12%	15.18%	20.03%
ტოპ 5	19.67%	22.60%	26.95%
ტოპ 10	30.95%	33.47%	39.13%

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

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

7. ინვესტიციებთან, ლიკვიდურობასა და დაფინანსებასთან დაკავშირებული რისკები:

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

კომპანია საშუალო ვადიან პერიოდში ახალი საოფისე ფართებისა და სასტუმროს აშენებას (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“). მათი გეგმები დიდ კაპიტალურ დანახარჯებთან არის ასოცირებული. შესაძლოა მომავალში კომპანიამ ვეღარ შეძლოს სასურველ პირობებში დამატებითი ფინანსური სახსრების მოზიდვა და ფინანსური რისკების წინაშე დადგეს.

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

კომპანია საქმიანობას უმეტესწილად აფინანსებს უზრუნველყოფილი საბანკო სასესხო ვალდებულებებით, რომლის საბალანსო ღირებულებაც 2021 წლის 30 ივნისისთვის შეადგენდა 217,315 ათას ლარს (2020 წლის 31 დეკემბერი: 211,994 ათასი ლარი). აღნიშნული სესხის ხელშეკრულებები ითვალისწინებს სხვადასხვა ფინანსური თუ არაფინანსური ტიპის დათქმებს (დეტალებისთვის, გთხოვთ იხილოთ სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავი „ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა“), რომელთა დარღვევის შემთხვევაშიც, შესაძლოა საფრთხე შეექმნას კომპანიის გადახდისუნარიანობას. დამატებით, ობლიგაციონერთა ინტერესების დაცვის მიზნით, შეზღუდვები და დათქმები ვრცელდება ამ პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციებისთვისაც (დეტალებისთვის, გთხოვთ იხილოთ ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვის ქვეთავი „დათქმები“). მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას აქამდე არსებული დარღვევების შემთხვევაში კრედიტორებისგან მოპოვებული აქვს შესაბამისი გათავისუფლების წერილები (waivers), არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანიას სამომავლოდ არ დაერღვევა სასესხო ვალდებულებების კოვენანტები ან/და ყოველთვის შეძლებს გათავისუფლების წერილების მოპოვებას.

7.3. ინვესტიციები უძრავ ქონებაში არალიკვიდურია;

კომპანია ფლობს და ოპერირებს სავაჭრო მოლებს და მათთან დაკავშირებულ საპარკინგე სივრცეს. ისევე როგორც აქტიურად ახორციელებს საოფისე ფართების მშენებლობას. უძრავი ქონების არალიკვიდური ბუნებიდან გამომდინარე, უძრავ ქონებაში ინვესტირება შესაძლოა კომპანიისთვის წამოშვას ლიკვიდობის პრობლემები, გავლენა იქონიოს კომპანიის შესაძლებლობებზე საგანგებო მდომარეობის შემთხვევაში დროულად და მისაღებ ფასად მოახდინოს ქონების რეალიზაცია. ამ ფაქტორმა შესაძლოა კომპანია დამატებითი ფინანსური და ლიკვიდურობის რისკების წინაშე დააყენოს.

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

კომპანია საშუალო ვადიან პერიოდში ახალი საოფისე ფართებისა და სასტუმროს აშენებას (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“). მათი აშენების პროცესში კომპანია შესაძლოა სხვადასხვა რისკების წინაშე აღმოჩნდეს, მათ შორის შემდეგ კომპონენტთან მიმართებით:

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

7.5. კომპანიას აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე;

კომპანიას აქვს დაკავშირებულ მხარეებზე (სულ 12 კომპანია) გაცემული არაუზრუნველყოფილი სესხები, რომელიც 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 19,838 ათას ლარს (31/12/2020 17,610 ათასი ლარი). სესხები დენომინირებულია როგორც ლარში, ასევე აშშ დოლარსა და ევროში. გაცემულ სესხებზე ძირისა და პროცენტის გადახდა ხდება პერიოდის ბოლოს. სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია არ ხდება. 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით გაცემული სესხების დაახლოებით 80% კონცენტრირებულია ორ ურთიერთდაკავშირებულ მხარეზე (31/12/2020: 88%). აღნიშნული ურთიერთდაკავშირებული მხარეები წარმოადგენენ კომპანიის ბენეფიციართან დაკავშირებულ კომპანიებს. არსებობს რისკი, რომ ეს სესხები არ დაბრუნდეს და კომპანიამ ამითი მნიშვნელოვნად იზარალოს. 2020 და 2019 წლებში გაცემული სესხების გაუფასურება 215 ათასი ლარი და 238 ათასი ლარი იყო (გაცემული სესხების ნეტო ბალანსის 1.4% და 1.8% შესაბამისად), არ არის გამორიცხული, რომ 2021 წელს ანალოგიური ან უფრო მეტი ზარალი აღირიცხოს წლის ბოლოს.

7.6. საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსირების ხარჯებზე და შესაბამისად მის ფინანსურ მდგომარეობაზე;

პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, კომპანიის ყველა სასესხო ვალდებულება შეადგენს უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ვალდებულებებს. თუმცა ეტაპობრივად, 2022 წლის თებერვლიდან და ივნისიდან, არსებული საბანკო სესხების უდიდეს ნაწილზე საპროცენტო სარგებელი გახდება ცვალებადი და განისაზღვრება შესაბამისი ბენჩმარკითა (1 თვიანი და 6-თვიანი LIBOR-ის განაკვეთები, სესხების შესაბამისად) და ხელშეკრულებით განსაზღვრული სპრედით. საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილებების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა

მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. დეტალური ინფორმაცია ჯგუფის მიმდინარე სესხებზე წარმოდგენილია ქვეთავში "კაპიტალიზაცია და დავალიანება".

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

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

კომპანია საინვესტიციო ქონებას ბალანსზე აღრიცხავს თვითღირებულების მეთოდით, თუმცა არ ამჟღავნებს ქონების რეალურ (სამართლიან) ღირებულებას IFRS სტანდარტების (კერძოდ, ბასს 40) მოთხოვნების შესაბამისად. აღნიშნული წარმოადგენს აუდიტის პირობითი მოსაზრების საფუძველსაც. კომპანიის საბალანსო უწყისში აღრიცხული საინვესტიციო ქონების ღირებულება, რომელიც 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს მთლიანი აქტივების 59%-ს (31/12/2020: 79%) შესაძლოა მატერიალურად განსხვავდებოდეს მისი რეალური ღირებულებისგან. შესაძლო საგადასახადო რისკების შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ რისკის ფაქტორი 3.2 „საქართველოს საგადასახადო სისტემაში არსებულმა ბუნდოვანებამ შესაძლოა მომავალში გამოიწვიოს კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებების კორექტირება ან კომპანიისთვის ჯარიმების დაკისრება. ასევე შესაძლებელია, შეიცვალოს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობა და პოლიტიკა“

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

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

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

8.3. კორპორატიული მართვის სტანდარტებთან დაკავშირებული რისკი

საქართველოს კანონმდებლობით ქართული კომპანიები არ არიან ვალდებული დაიცვან ის კორპორატიული მართვის პროცედურები, რაც შეესაბამება საერთაშორისო სტანდარტებს. საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, კომპანია ითვლება 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 ამოქმედდება 2022 წლის იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს დაევალებათ 2023 წლის წლიური ანგარიშგების თარიღისთვის. აღნიშნული კოდექსი კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შეასრულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“, რომლის მიზანია ხელი შეუწყოს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის ფართოდ გამოყენებას. 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.

9. რეპუტაციული რისკები

9.1. კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა დამოუკიდებელი მისი ბრენდის რეპუტაციასა და ცნობადობაზე;

კომპანიის მენეჯმენტი თვლის, რომ კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა და ფინანსური მდგომარეობა დამოუკიდებელია 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 და/ან კომპანიის მენეჯმენტი ვერ მოახერხებს სავაჭრო ცენტრის რეპუტაციის/სტატუსის შენარჩუნებას, ამან შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის საოპერაციო საქმიანობასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

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

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

10. საკადრო და თანამშრომლების უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული რისკები:

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

ემიტენტი მნიშვნელოვნად 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 წარმოემვას და გაეზარდოს საოპერაციო და ადმინისტრაციული ხარჯები, ხელი შეეშალოს ეფექტურ ფუნქციონირებას, რაც მატერიალური ზიანის მომტანი იქნება კომპანიისთვის.

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

პროსპექტის გამოშვების თარიღისთვის კომპანიას დასაქმებული ჰყავს 156 თანამშრომელი. დასაქმებული მუშახელი აერთიანებს როგორც ხელმძღვანელებს, საინჟინრო-ტექნიკურ მუშახელს, ოპერატორებს და ა.შ. სამუშაო ძალა კომპანიის არსებული საოპერაციო დონის ერთ-ერთი ძირითადი გამწევი ძალაა. შრომითმა დავებმა ან/და გაფიცებმა შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის საქმიანობის შეფერხება, რაც მნიშვნელოვანი მატერიალური ზიანის მომტანი აღმოჩნდება მის ფინანსურ და საოპერაციო საქმიანობაზე.

11. გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

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

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

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

კომპანია ოპერირებს მხოლოდ დედაქალაქში, ამგვარად ნახსენები რისკი საკმაოდ კონცენტრირებულია.

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

პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის, კომპანიის უძრავი ქონება დაზღვეულია ავარიებისა და სტიქიური უბედურებებისგან სადაზღვევო კომპანია სს „ჯი პი აი ჰოლდინგის“ მიერ, ჯამური სადაზღვევო თანხა შეადგენს 92,690,001 აშშ დოლარს (კომპანიის ქონებების, მათ შორის საინვესტიციო და უძრავი ქონებების ჯამური საბალანსო ღირებულების დაახლოებით 160%, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით) და აქტივების დაზღვევის ხელშეკრულება ძალაშია 2022 წლის 9 მაისამდე. შესაბამისად, კომპანიას მის ბალანსზე არსებული უძრავი ქონებები სრულად აქვს დაზღვეული, გარდა მიწისა; აღნიშნულის მიუხედავად, არსებობს რისკი, რომ უბედური შემთხვევის ან/და სხვა გაუთვალისწინებელი მოვლენის შემთხვევაში, კომპანიის ყველა საიჯარო ქონებას, რომელიც სამ მისამართზეა თავმოყრილი, შეექმნას საფრთხე ან მიადგეს ზიანი და არსებული დაზღვევა არ აღმოჩნდეს სრულყოფილი, რაც კომპანიის შემოსავლიანობაზე თუ საქმიანობაზე უარყოფითად შეიძლება აისახოს.

შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები

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

12.1. ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს;

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

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

12.2. ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;

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

მიუხედავად იმისა, რომ უცხოური ვალუტით დენომინირებული ობლიგაციების სეგმენტის მეორადი ბაზრის მაჩვენებელი ლარით დენომინირებულს მნიშვნელოვნად აჭარბებს, აქტიური სავაჭრო ბაზარი ობლიგაციებით სავაჭროდ შესაძლოა არ არსებობდეს, მითუმეტეს ისეთ განვითარებად ეკონომიკებში როგორც საქართველოა. გარდა ამისა, 2020 წლის განმავლობაში, პანდემიის და სხვა გარემოებების გათვალისწინებით, 8%-მდე შემცირებული მეორადი ბაზრის აქტივობის მაჩვენებელი (წლის განმავლობაში მეორადი ბაზრის გარიგებების მოცულობის ფასიანი ქაღალდების საშუალო წლიურ ნაშთებთან შეფარდება) წინა წლის 25%-თან შედარებით. თანხობრივად, 2020 წლის განმავლობაში ბაზარზე გამოშვებულ საჯარო კორპორაციულ ობლიგაციებზე ჯამურად განხორციელებული არასაბირჟო გარიგებების მოცულობა დაახლოებით 8.7 მლნ აშშ დოლარს აღწევს (2019: 29 მლნ. აშშ დოლარი). მაშინ როდესაც იმავე პერიოდისთვის საქართველოში გამოშვებული ლარის კორპორატიულ ობლიგაციებზე მეორადი გარიგებების მოცულობა გაცილებით ჩამორჩებოდა აღნიშნულ მაჩვენებლებს (2020: 4.5 მლნ. ლარი და 2019: 12.8 მილიონი ლარი).

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

კომპანია ობლიგაციებზე პროცენტებსა და ძირითად თანხას გადაიხდის დოლარში. ეს წარმოშობს ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებულ გარკვეულ რისკებს, თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ძირითადად დენომინირებულია დოლარისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში (ინვესტორის ვალუტაში). 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 ლართან მიმართებით შეამცირებს (i) ობლიგაციებზე ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტურ შემოსავალს, (ii) ობლიგაციებზე გადასახდელი ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტური ძირითადი თანხის ოდენობას და (iii) ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტურ ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებას.

ხელისუფლებამ და ფისკალურმა ორგანოებმა შეიძლება დააწესონ (მსგავსი გამოცდილება არსებობს სხვა ქვეყნებშიც) სავალუტო ოპერაციების იმგვარი რეგულირება, რომელიც უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს შესაბამის გაცვლით კურსზე. შედეგად ინვესტორებმა ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ ნაკლები პროცენტები ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან.

13. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:

13.1. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს

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

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

13.2. ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებს

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

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

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

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

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

ობლიგაციების პირობები და ვადები ეფუძნება წინამდებარე პროსპექტის გამოცემის თარიღისთვის მოქმედ საქართველოს კანონმდებლობას. არ არსებობს რაიმე გარანტია იმისა, თუ რა გავლენას იქონიებს მათზე საქართველოს რომელიმე სასამართლო განჩინება, ცვლილება კანონმდებლობაში ან ადმინისტრაციულ პრაქტიკაში წინამდებარე პროსპექტის შედგენის თარიღის შემდეგ.

მომავალში, ობლიგაციონერების მიერ ობლიგაციებიდან მიღებული შემოსავლის დაბეგვრის რეჟიმის ცვლილებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციონერების მიერ მისაღებ წმინდა შემოსავლის ოდენობაზე.

ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს ცვლილებები, მათ შორის გამორიცხული არ არის შევიდეს ისეთი სახის ცვლილებებიც, რომლებმაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციების ემისიებზე, მათ რეგისტრაციაზე, განთავსებებზე, საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებაზე, ასევე გარიგებების დადების და ანგარიშწორების პროცედურებზე როგორც საბირჟო ასევე არასაბირჟო მეორად ბაზარზე.

14.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ რეგისტრატორის, ობლიგაციონერების და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ნომინალური მფლობელის პროცედურებს;

კომპანია ობლიგაციებთან დაკავშირებულ გადასახდელებს გადაუხდის ობლიგაციონერებს და ობლიგაციების ნომინალურ მფლობელებს, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან რეგისტრატორის მიერ წარმოებულ რეესტრში (ობლიგაციების პირობებში განსაზღვრული თარიღისათვის). ობლიგაციებთან დაკავშირებული გადასახდელების მიღებისას ობლიგაციონერი უნდა დაეყრდნოს რეგისტრატორის და, შესაბამის შემთხვევებში, ნომინალური მფლობელის პროცედურებს. კომპანია არ კისრულობს არანაირ პასუხისმგებლობას ჩანაწერების სიზუსტეზე ან ობლიგაციების ბენეფიციარების მიერ თანხის მიღებაზე. ასევე აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ანგარიშსწორების დროს ემიტენტი პასუხისმგებლობას არ იღებს სხვა პირის მიერ დაშვებულ შეცდომაზე.

14.3. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;

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

მარეგულირებლბთან იმის დასადგენად, თუ როგორ კლასიფიცირდება ობლიგაციები მინიმალური სარეზერვო მოთხოვნების ან მსგავსი რეგულაციების მიზნებისათვის.

14.4. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან ობლიგაციების შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი ობლიგაციის შექენაზე, 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“.

შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება

ემიტენტი პროსპექტის ფარგლებში გეგმავს ჯამურად 30,000,000 (ოცდაათ მილიონ) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას, რომლიდან მიღებული წმინდა შემოსავალიც სრულად გამოყენებული იქნება არსებული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის. კომპანია ობლიგაციების ემისიას გეგმავს 2 ნაწილად, აქედან 15,000,000 (თხუთმეტი მილიონი) აშშ დოლარამდე ემისიას - 2022 წლის იანვარში, ხოლო მეორე 15,000,000 (თხუთმეტი მილიონი) აშშ დოლარამდე ემისიას - 2022 წლის აპრილში (ზუსტი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ „ობლიგაციის გამოშვების პირობები“ და „შეთავაზების პირობების დოკუმენტი“). ჯამურად, ორივე ობლიგაციიდან მოზიდული წმინდა სახსრები კომპანიის შეფასებით არ იქნება 29.64 მილიონ აშშ დოლარზე ნაკლები.

კომპანია ობლიგაციების გამოშვების საბოლოო პირობების შესაბამისად მოახდენს არსებული კონკრეტული დავალიანებების რეფინანსირებას, რის შესახებაც კომპანიას დეტალური ინფორმაცია ექნება ობლიგაციების გამოშვების თარიღებისთვის. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის კაპიტალიზაცია და დავალიანების შესახებ წარმოდგენილია ქვეთავში „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა, კაპიტალიზაცია და დავალიანება“;

სარეგისტრაციო დოკუმენტი

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები

ლევან მესხელი - შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ დირექტორი

ლაშა კახიშვილი - შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ ფინანსური დირექტორი

მინდია საბანაძე - შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

პასუხისმგებელი პირების განცხადება

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

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო“. საიდენტიფიკაციო კოდი: 405220611. მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ალექსიძე მერაბის ქ. (აკადემქალაქი) 12, ბლოკი ბ, სასტუმრო აპარტამენტი, ბ. 41. ელ-ფოსტა: ge_office@pwc.com

წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

საკრედიტო რეიტინგი:

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

ინფორმაცია მატერიალური ხელშეკრულებების შესახებ

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

ძირითადი საქმიანობა

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

კომპანიას 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით დასაქმებული ჰყავს 156 თანამშრომელი. კომპანიის მთავარი მომხმარებლები მცირე, საშუალო და მსხვილი ზომის საცალო ვაჭრობის წარმომადგენლები არიან. კომპანიის პროდუქცია მიზნად ისახავს სხვადასხვა მომხმარებელთა საჭიროებების დაკმაყოფილებას.

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია საკრედიტო რეიტინგი.

კომპანია რეგისტრირებულია საქართველოში შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ფორმით და საქმიანობას ახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით. კომპანიის საიდენტიფიკაციო კოდია 404851503. მის: ვაჟა-ფშაველას გამზირი N70, თბილისი, საქართველო. ტელეფონი: (032) 2 987589. ვებ-გვერდი: www.igdevelopment.ge

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

ქონების სახელწოდება	მისამართი	ჯამური საიჯარო ფართობი (კვ.მ)	ოპერირების დაწყების თარიღი
სითი მოლი ქავთარაძე	თბილისი, პ. ქავთარაძის ქ. #1	8,965	მარტი, 2012
სითი მოლი გლდანი	თბილისი, ო. ხიზანიშვილის ქ. #27	21,335	სექტემბერი, 2016
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა	თბილისი, პ. ქავთარაძის ქ. #1	46,400	ოქტომბერი, 2019
სითი თაუერი, ვაჟა-ფშაველა	თბილისი, ვ. ფშაველას გამზ. #70	6,500	ნოემბერი, 2020

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

კვ.მ., %	31-ივნ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
სითი მოლი გლდანი	21,335 (94%)	21,335 (99%)	21,335 (99%)
სითი მოლი ქავთარაძე	8,965 (94%)	8,965 (95%)	8,965 (98%)
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა	46,400 (81%)	46,400 (76%)	46,400 (58%)
სითი თაუერი	6,500 (7%)	6,500 (0%)	-
სულ ფართები	83,200 (80%)	83,200 (78%)	76,700 (74%)

მხოლოდ სავაჭრო მოლუმში დატვირთულობა 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 86%-ია, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 85% (2019 წელს 74%).

კომპანიის გაქირავებული ფართების ჩაშლა მოიჯარეების კატეგორიის მიხედვით (დათვლილია გაქირავებული კვ.მ ის მიხედვით) 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შემდეგნაირია:

%	სითი თაუერი*	სითი მოლ გლდანი	სითი მოლ ვაჟა- ფშაველა	სითი მოლ ქავთარაძე	ჯამში
მოდის ინდუსტრია	55%	31%	47%	17%	39%
სამომხმარებლო ელექტრონიკა	18%	41%	13%	2%	19%
სუპერმარკეტი	-	9%	0%	49%	9%
საყოფაცხოვრებო ნივთები	-	6%	10%	0%	8%
კინო თეატრი	-	0%	11%	0%	6%
რესტორანი & კაფე	-	5%	6%	1%	5%
სხვა	27%	9%	12%	31%	14%
სულ	100%	100%	100%	100%	100%

შენიშვნა: * სითი თაუერი წარმოადგენს საოფისე ფართებს, შესაბამისად ინდუსტრიების მიხედვით გადანაწილება გულისხმობს საოფისე სივრცის მოიჯარეების საქმიანობის სფეროს.

ხოლო 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგნაირია:

%	სითი თაუერი	სითი მოლ გლდანი	სითი მოლ ვაჟა- ფშაველა	სითი მოლ ქავთარაძე	ჯამში
მოდის ინდუსტრია	-	29%	49%	17%	39%
სამომხმარებლო ელექტრონიკა	-	39%	9%	2%	17%
სუპერმარკეტი	-	8%	0%	49%	10%
საყოფაცხოვრებო ნივთები	-	11%	12%	0%	10%
კინო თეატრი	-	0%	12%	0%	7%
რესტორანი & კაფე	-	4%	5%	1%	4%
სხვა	-	9%	12%	31%	14%
სულ	100%	100%	100%	100%	100%

ხოლო 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგნაირია:

%	სითი თაუერი	სითი მოლ გლდანი	სითი მოლ ვაჟა- ფშაველა	სითი მოლ ქავთარაძე	ჯამში
მოდის ინდუსტრია	-	28%	50%	20%	37%
სამომხმარებლო ელექტრონიკა	-	39%	6%	2%	17%
სუპერმარკეტი	-	9%	0%	48%	11%
საყოფაცხოვრებო ნივთები	-	10%	14%	0%	10%
კინო თეატრი	-	0%	16%	0%	8%
რესტორანი & კაფე	-	4%	3%	4%	3%
სხვა	-	11%	11%	27%	13%
სულ	100%	100%	100%	100%	100%

კომპანიის შემოსავლების ჩაშლა კი ასეთია¹:

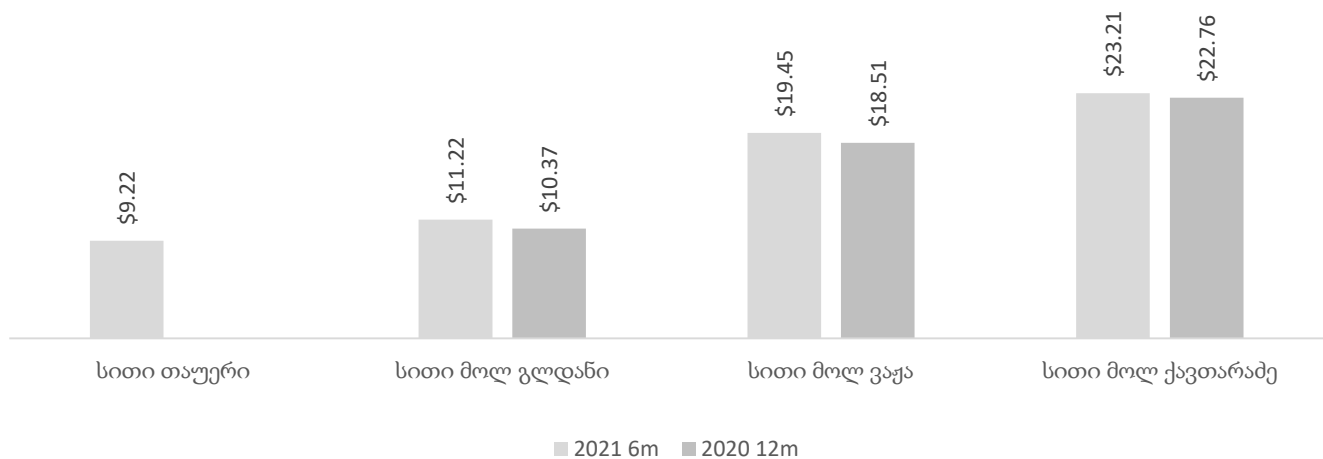
	6M21	6M20	2020	2019
სითი მოლი გლდანი (იჯარა)	19%	23%	22%	43%

¹ შემოსავლების ჩაშლა არაუადირებელი ფინანსური ანგარიშგებებიდან არის აღებული, მთავარი განსხვავება აუდირებულ და არაუადირებულ შემოსავლებს შორის არის მოიჯარეების წინასწარი გადახდების ამორტიზაცია

სითი მოლი ქავთარაძე (იჯარა)	17%	20%	18%	37%
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა (იჯარა)	59%	56%	59%	17%
სითი თაუერი (იჯარა)	0%	0%	0%	0%
სხვა	4%	2%	1%	3%
სულ შემოსავალი	100%	100%	100%	100%
სულ შემოსავალი, გროს, ათასი ლარი	28,354	16,788	41,626	26,774

აღნიშნული პერიოდებისთვის კომპანიის საშუალო შეწონილი საიჯარო შემოსავალი ქონებების მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურება²:

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



მკაცრი კოვიდ ლოქდაუნების და მეიჯარეების პერიოდული შეღავათების მიუხედავად 2020 წელსა და 2021 წლის 6 თვის განმავლობაში, კომპანიამ შეინარჩუნა მაღალი დატვირთულობის მაჩვენებელი და ცენტრალურ უბნებში, საბაზროზე მაღალი საშუალო შეწონილი ქირა ერთ კვადრატულ მეტრზე (2020: \$18.3 საბაზრო საშუალო ქირა). 2021 წლის 6 თვისთვის, საშუალო შეწონილი ქირა ერთ კვ.მ-ზე გაიზარდა 5%-ით 2020 წლის საშუალოსთან მაჩვენებელთან შედარებით და ლოქდაუნის ეფექტის გათვალისწინებით, შეადგინა \$17.6 კომპანიის ყველა სავაჭრო მოლში. ლოქდაუნის ეფექტის გამოკლებით, კომპანიის საშუალო შეწონილმა ქირამ ერთ კვ.მ-ზე შეადგინა \$21.7 როგორც 2020 წელს, ისე 2021 წლის 6 თვეში.

კომპანიამ ბოლო 4 წლის მანძილზე (2017-2020 წლებში) დააგენერირა 12.6%-იანი უკუგება ინვესტირებულ კაპიტალზე³.

კომპანიას 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ჰყავს 300-მდე უნიკალური მოიჯარე⁴ (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 300-მდე), აქედან ტოპ 10 მომხმარებელს აქვს დაკავებული მთლიანი გაქირავებული ფართის 44% (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 44%), ხოლო ტოპ 10 მომხმარებლისგან მიღებული შემოსავალი მთლიანი

² კომპანია მსგავს სტატისტიკას აწარმოებს 2020 წლიდან

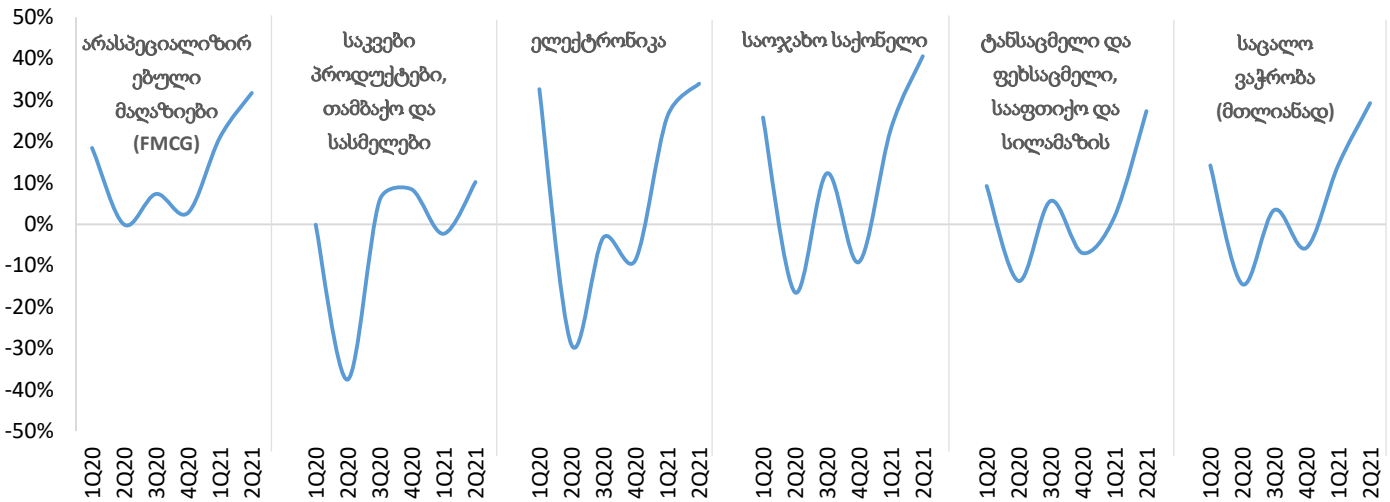
³ კოეფიციენტის დეტალური განმარტებისთვის გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები“

⁴ 2021 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, აღნიშნული მაჩვენებელი გაზრდილია 350-მდე

შემოსავლის 31%-ს შეადგენს (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 33%). მოიჯარეების კონტრაქტების საშუალო ვადიანობა 3-5 წელია, თუმცა რამდენიმე მსხვილ კლიენტთან 25 წლიანი კონტრაქტები აქვთ გაფორმებული. ასევე, კომპანიას აქვს გრძელვადიანი კონტრაქტები (10-15 წელი) მოდის, ელექტროაპარატურის და FMCG ინდუსტრიების წამყვან ბრენდებთან.

აღსანიშნავია, რომ მიმდინარე მდგომარეობით, კომპანიის მოიჯარეების სექტორების უმრავლესობაში 2021 წლიდან გამოიკვეთა აღდგენის ტრენდი, რაც გარკვეულ შემთხვევებში აჭარბებს 2019 წლის მაჩვენებლებსაც კი.

გრაფიკი 2: საცალო ვაჭრობის ზრდა ქვე-სექტორების მიხედვით, წლიური ზრდა 2019 წლის შესაბამის კვარტალთან



წყარო: Galt & Taggart Research, საქსტატი

კომპანია მოიჯარეებისგან რამდენიმე სახის შემოსავალს იღებს: საიჯარო შემოსავალს (ფიქსირებულია და დენომინირებულია აშშ დოლარში), მომსახურების შემოსავალს (დასუფთავება, ტექნიკური უზრუნველყოფა, უსაფრთხოება და ა.შ., ასევე ფიქსირებულია და დენომინირებულია აშშ დოლარში და დამოკიდებულია გაქირავებული ფართის სიდიდეზე). გარკვეული კლიენტებისგან კომპანია იჯარის ფიქსირებული თანხის მაგივრად იღებს კლიენტისთვის გაქირავებულ ფართში დაგენერირებული შემოსავლის პროცენტს, ეს თანხა მოიჯარეების მიხედვით განსხვავდება და საშუალოდ შემოსავლის 10%-ს წარმოადგენს (2020 წლის 31 დეკემბერი: 10%). 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, არსებული მოიჯარეების 24%-ისგან იჯარას იღებს შემოსავლის წილიდან, 12%-ისგან ეს თანხა ფიქსირებულია, ხოლო მოიჯარეების დანარჩენი 64%-იდან ორივე გზას იყენებს. ასევე კომპანია გარკვეულ მსხვილ კლიენტებს უკეთებს საკუთარი ხარჯებით რემონტს, ხოლო შემდეგ ეს კომპანიები ამ თანხას ხელშეკრულების პერიოდის განმავლობაში უბრუნებენ პერიოდულად, ფიქსირებული გადახდებით ასევე აშშ დოლარში.

ემიტენტმა დეველოპერული საქმიანობის მიზნებისთვის 2021 წლის მაისში დააფუძნა შვილობილი კომპანია, შპს სითი დეველოპმენტ (405463225). აღნიშნულთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“.

სპეციალიზებული პროგრამული უზრუნველყოფა

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

საინვესტიციო აქტივების მართვის პოლიტიკა

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

კომპანიის საიჯარო აქტივების მართვის პოლიტიკა შემდეგნაირია:

- პერიოდულად მიმდინარეობს საიჯარო ფართების მონიტორინგი, მოწმდება ელექტრო და სხვა გაყვანილობები
- კომპანიის მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონებაა სრულად დაზღვეულია. ქონება დაზღვეულია ავარიებისა და სტიქიური უბედურებებისგან სადაზღვევო კომპანია სს „ჯი პი აი ჰოლდინგის“ მიერ, ჯამური სადაზღვევო თანხა შეადგენს 92,690,001 აშშ დოლარს. აქტივების დაზღვევის ხელშეკრულება ძალაშია 2022 წლის 9 მაისამდე.

მარკეტინგული პროგრამა

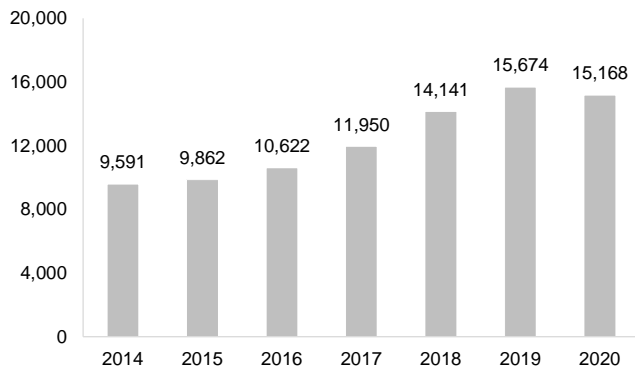
კომპანია მომხმარებლებთან და სტეიკჰოლდერებთან ურთიერთობისთვის იყენებს სტანდარტულ მარკეტინგულ საშუალებებსა და აქტივობებს.

ძირითადი ბაზრები

თბილისის სავაჭრო უძრავი ქონება

საქართველოს საცალო ვაჭრობის სექტორი ძალიან სწრაფად იზრდებოდა ბოლო წლების განმავლობაში, რასაც ხელი მოსახლეობის განკარგვადი შემოსავლებისა და ტურიზმის დინამიურმა ზრდამ შეუწყო ხელი. საცალო ვაჭრობის სექტორის ბრუნვა 2014-2019 წლებში საშუალოდ 10.3%-ით იზრდებოდა და 2019 წელს 15.6მლრდ ლარი შეადგინა. რთული იყო სექტორისთვის 2020 წელი, როცა პანდემიის გამო სავაჭრო ობიექტები დიდი ხნის განმავლობაში იყო დაკეტილი და მომხმარებლის ნაკადი შემცირებული. შედეგად, საცალო ვაჭრობის ბრუნვა 3.2%-ით შემცირდა 15.2მლნრდ ლარამდე 2020 წელს. ბრუნვის შემცირებაში დიდი წვლილი შეიტანა ტურიზმის შეჩერებამაც, რამეთუ ბოლო წლების განმავლობაში საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ შოპინგზე დახარჯული თანხა ასევე სწრაფად იზრდებოდა.

გრაფიკი 3: საცალო ვაჭრობის ბრუნვა, მლნ ლარი



წყარო: ჯეოსტატი

საცალო ვაჭრობის სექტორის სწრაფმა ზრდამ ხელი შეუწყო სავაჭრო უძრავი ქონების სექტორში ინვესტიციებს და ამ ბაზრის დინამიურ განვითარებას. საქართველოს სავაჭრო უძრავი ქონების ბაზარზე დომინირებდა ტრადიციული და ღია ბაზრები მომხმარებლისთვის მოუხერხებელი და დაბალი ხარისხის სივრცეებით. თუმცა თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მშენებლობა აქტიურ ფაზაში შევიდა 2010-2015 წლებში და მომხმარებლების ინტერესმაც თანდათან გადაინაცვლა საცალო ვაჭრობის თანამედროვე ფორმატზე. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები ამჟამად საქართველოს სამ ქალაქში ფუნქციონირებენ: თბილისში, ქუთაისსა და ბათუმში. თუმცა სავაჭრო ობიექტების დიდი უმრავლესობა თბილისშია თავმოყრილი.

თბილისის სავაჭრო სივრცეში კვლავაც გავრცელებულია ძველებური ღია ბაზრები და ბაზრობები. 2020 წლის ბოლოსთვის თბილისში საცალო ვაჭრობა ხორციელდებოდა 384,000 კვ.მ. ღია ტიპის ბაზრებსა და ბაზრობებზე (მთლიანი სივრცის 49%), 296,437 კვ.მ. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში (მთლიანი სივრცის 37%) და 110,000 კვ.მ. ცენტრალურ ქუჩებზე (მთლიანი სივრცის 37%).

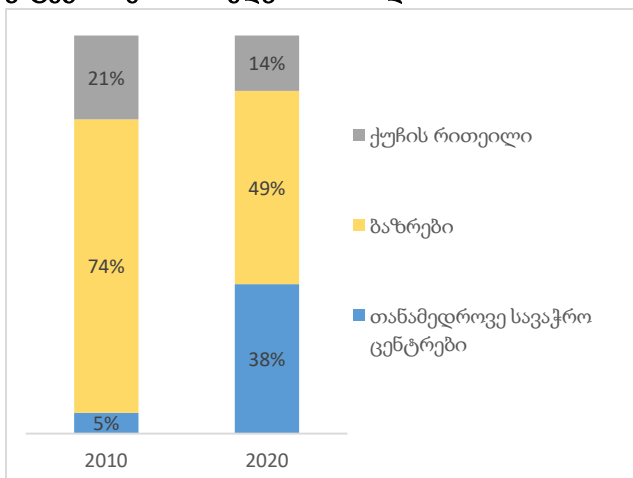
სავაჭრო უძრავი ქონების ზრდის მთავარი განმაპირობებელი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების გაფართოება წარმოადგენს, რადგან ბაზრების და ღია ბაზრობების რაოდენობა მუდმივია და ამ სეგმენტში ახალი მოთამაშეები არ ჩნდებიან. ხოლო, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების რაოდენობა ძალიან სწრაფად გაიზარდა 2010-2019 წლებში.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების ბაზარზე მნიშვნელოვანი მოვლენა იყო 2012 წელს „თბილისი მოლი“-ს გახსნა, რომელიც იმ დროისთვის ყველაზე დიდი ცენტრი იყო. 2015 წელს გაიხსნა „ისთ ფოინთი“, რომელიც დღემდე ყველაზე

დიდი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრია თბილისში. „თბილისი მოლი“ და „ისთ ფონთი“ ქალაქის ორ გასასვლელში მდებარეობენ და მომხმარებელს სთავაზობენ სხვადასხვა კატეგორიის მაღაზიების და გასართობების დიდ არჩევანს.

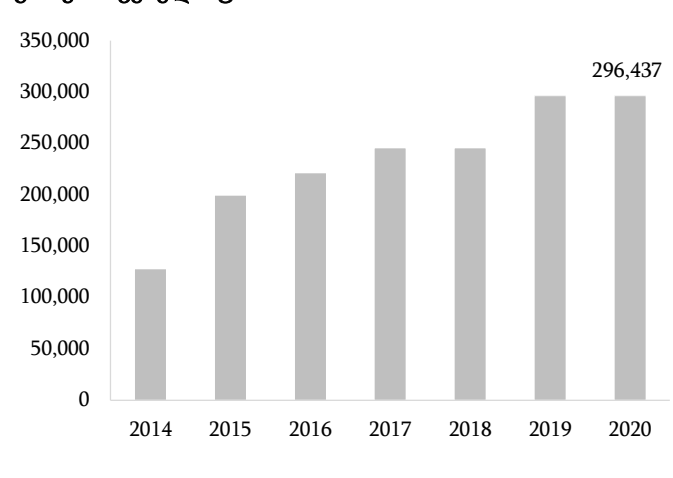
თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების დეველოპმენტის მეორე ეტაპი დაიწყო 2016 წლიდან, როდესაც თბილისის ყველაზე მჭიდროდ დასახლებულ უბან გლდანში გაიხსნა „სითი მოლ გლდანი“. აღსანიშნავია, 2017 წელს „გალერეა თბილისის“ შემოსვლა ბაზარზე, რომელიც ყოფილი უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე გაიხსნა, ქალაქის ტურისტულ ცენტრში. უკანასკნელი მნიშვნელოვანი მოთამაშე, რომელიც თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების ბაზარზე გამოჩნდა, „სითი მოლ საბურთალო“ იყო 2019 წელს, რომელიც ქალაქის ერთ-ერთ ყველაზე დასახლებულ უბანში, საბურთალოზე გაიხსნა (თავდაპირველად, სითი მოლ საბურთალო მცირე ზომის სავაჭრო ცენტრში იყო და მისი გაფართოება 2019 წელს დასრულდა).

გრაფიკი 4: თბილისის ძირითადი სავაჭრო სივრცეები კატეგორიების მიხედვით, 2010 და 2020, მ²



წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი

გრაფიკი 5: თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების საერთო გასაქირავებელი ფართობი, მ²

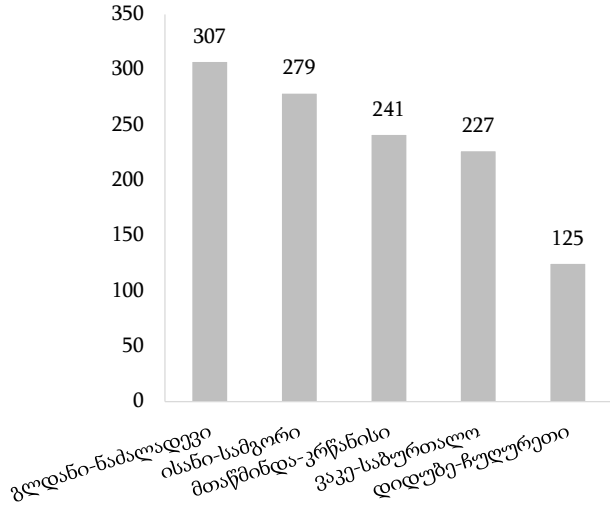


წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი, გალტ ენდ თაგარტი

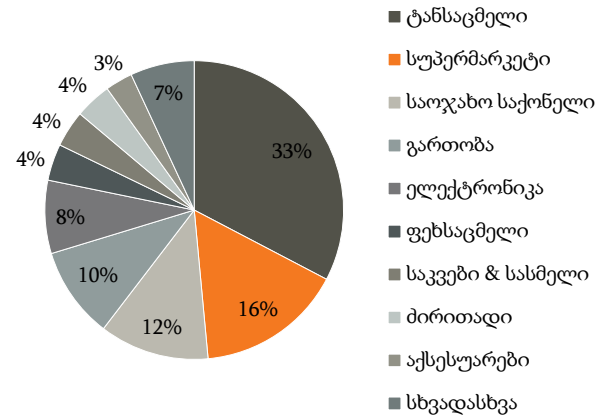
დღესდღეობით, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები ქალაქის თითქმის ყველაზე ნაწილში ადვილად ხელმისაწვდომია. თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების განაწილება 1,000 სულ მოსახლეზე თითქმის თანაბარია თბილისის რაიონებს შორის. გამონაკლისია დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონი, სადაც ყველაზე ცოტა თანამედროვე სავაჭრო ცენტრია თავმოყრილი, თუმცა ეს ნაწილობრივ აიხსნება იმით რომ ტრადიციული ფორმატის ბაზრებისა და ბაზრობების უმეტესობა სწორედ ამ რაიონშია თავმოყრილი.

დღესდღეობით, თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში თითქმის ყველა ტიპის საცალო მოვაჭრე გვხვდება. მთლიანი გასაქირავებელი სივრცის დაახლოებით ნახევარი ტანსაცმელსა (მთლიანი სივრცის 33%) და სუპერმარკეტებზე (მთლიანი სივრცის 16%) მოდის. სუპერმარკეტები/ჰიპერმარკეტები ყველა დიდ სავაჭრო ცენტრში გვხვდებიან და ძირითად მოიჯარეებს წარმოადგენენ. გასაქირავებელი სივრცის დაახლოებით 50% განაწილებულია ვაჭრობის, გართობის და კვების სხვადასხვა ობიექტებზე. აღსანიშნავია რომ, თბილისის თანამედროვე ცენტრები ფებს უწყობენ საცალო ვაჭრობის ტენდენციას, რომელიც გულისხმობს ერთ სივრცეში არამარტო სავაჭრო, არამედ კვების და გასართობი ობიექტების თავმოყრასაც, რადგან სავაჭრო ცენტრში ვიზიტი მომხმარებლებისთვის მხოლოდ მოპინგთან უკვე აღარ ასოცირდება.

გრაფიკი 6: თანამედროვე სავაჭრო სივრცეები 1,000 სულ მოსახლეზე 2020 წელს, მ²



გრაფიკი 7: თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების მოიჯარეთა განაწილება, 2020, მ²



წყარო: კოსტატი, გალტ ენდ თაგარტი

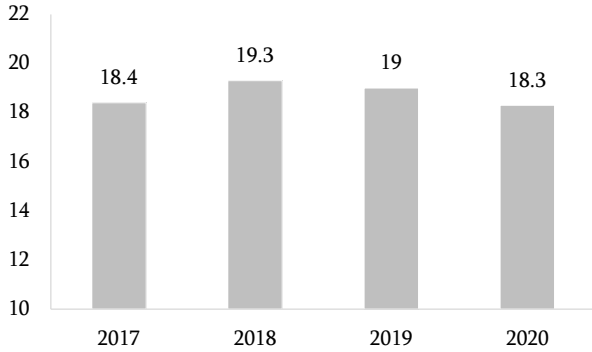
წყარო: კოლიერს ინთერნიშენალი

საშუალო შეწონილი ქირები თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში სტაბილურობას ინარჩუნებს ბოლო წლების განმავლობაში. საშუალო შეწონილმა ქირამ 2020 წელს 18.3 აშშ დოლარი შეადგინა კვადრატულ მეტრზე, რაც 3%-ით ნაკლებია 2019 წლის მაჩვენებელზე. აღნიშნული შემცირება შესაძლოა პანდემიით იყოს გამოწვეული, რომელმაც საცალო ვაჭრობის სფეროს დიდი დარტყმა მიაყენა ლოკდაუნის და დაკეტილი საზღვრების გამო. თუმცა, აქვე აღსანიშნავია რომ, ვაკანტურობის კოეფიციენტი 2020 წელს 9%-მდე შემცირდა მიუხედავად ზემოთაღნიშნული სირთულეებისა.

თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების სტაბილური ქირა და ვაკანტურობა გამომდინარეობს იქიდან რომ მომხმარებლებს გამოკვეთილი პრეფერენცია აქვთ ასეთი ფორმატის მიმართ ქუჩის საცალო ვაჭრობის სივრცეებთან შედარებით. შოპინგის, კვების და გასართობი ობიექტების ერთ სივრცეში თავმოყრამ, მომხმარებლებისთვის თბილისის თანამედროვე სავაჭრო ცენტრები უფრო მოსახერხებელი გახადა. გარდა ამისა, თბილისის ცენტრალურ ქუჩებში მნიშვნელოვან პრობლემას წარმოადგენს პარკინგი, რაც ხელისშემშლელ გარემოებას წარმოადგენს ისეთი მომხმარებლებისთვის, რომლებიც მანქანას იყენებენ. შესაბამისად, საცალო მოვაჭრეებისთვის ძირითადად მიმზიდველი რჩება მხოლოდ ტურისტული ქუჩები, სადაც ფეხით მოსიარულე საერთაშორისო ვიზიტორების მაღალი აქტივობაა.

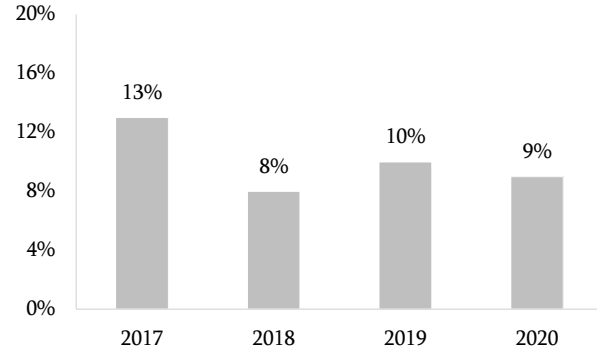
შესადარ ქალაქებთან შედარებით თბილისში მნიშვნელოვნად დაბალია თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების პრაიმ ქირები, თუმცა ეს განპირობებულია იმით რომ მთლიანი შიდა პროდუქტი ერთ სულ მოსახლეზე საქართველოსა და შესადარ ქვეყნებს შორის მნიშვნელოვნად განსხვავებულია. აღსანიშნავია რომ, შემოსავლიანობის მიხედვით თბილისი მოწინავე პოზიციას იკავებს ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქალაქებს შორის.

გრაფიკი 8: საშუალო შეწონილი ქირა თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში, აშშ დოლარი/მ²



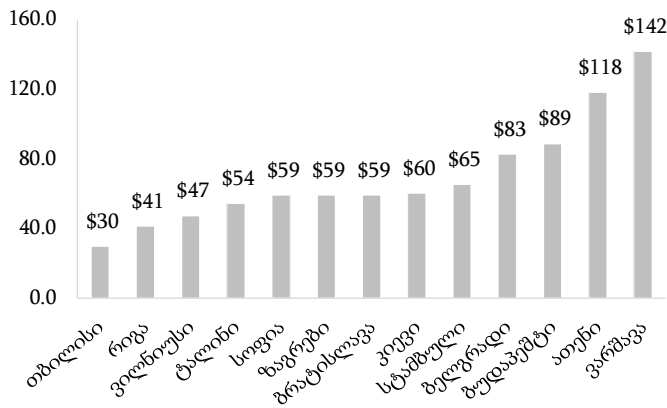
წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი

გრაფიკი 9: ვაკანტურობის კოეფიციენტი თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებში, %



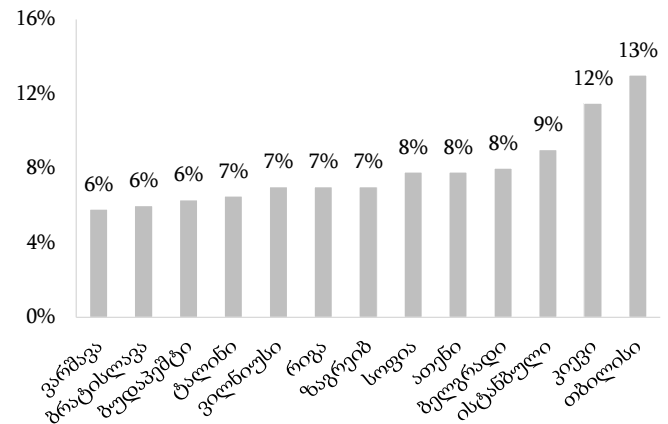
წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი

გრაფიკი 10: სავაჭრო ცენტრების პრაიმ ქირები ქალაქების მიხედვით 2020 წელს, აშშ დოლარი/მ²



წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი - EMEA Retail Map

გრაფიკი 11: თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების პრაიმ უკუგება⁵ 2020 წელს, %

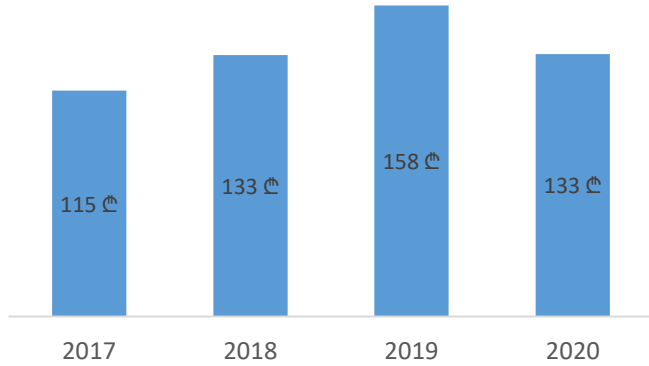


წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი - EMEA Retail Map

თბილისის სავაჭრო მოლბის ბაზარი 2020 წლამდე მზარდი იყო, თუმცა პანდემიისა და ლოქდაუნების გამო ბაზარი შემცირდა 15.8%-ით (ჯამური შემოსავლები).

⁵ პრაიმ უკუგება - უკუგება მაღალხარისხიანი მოიჯარეებით დატვირთულ თანამედროვე სავაჭრო ცენტრში (The yield an investor is prepared to pay for a prime shopping centre asset, fully-let to high quality tenants at open market rents). უკუგება - პირველი წლის იჯარა (ე.წ. წმინდა ეფექტური იჯარა დამატებითი fee-ების, მაგალითად service fee-ის გარეშე) / ქონების ფასი (ტრანზაქციული ხარჯების გარეშე).

გრაფიკი 12: სავაჭრო ცენტრების ჯამური შემოსავლები, მლნ ლარი



წყარო: reportal.ge

თბილისის საოფისე უძრავი ქონება

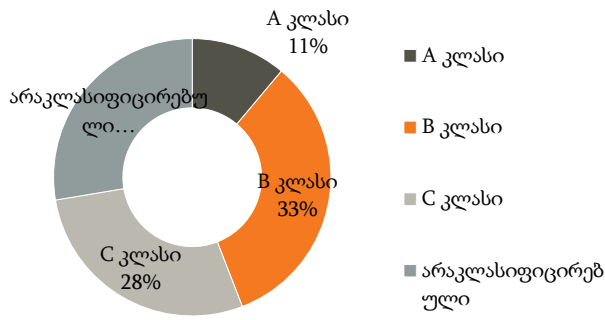
საქართველოს ბიზნეს-საქმიანობის უმეტესობა კონცენტრირებულია თბილისში. თანამედროვე ოფისები თითქმის მთლიანად თავმოყრილია თბილისში, ქვეყნის ადმინისტრაციულ ცენტრში. საქართველოში მშპ-ს 51.1% 2019 წელს თბილისზე მოდიოდა. დიდი ადგილობრივი კომპანიების და საერთაშორისო ორგანიზაციების ფილიალების სათაო ოფისები, როგორც წესი, განლაგებულია თბილისში. კერძოდ, საერთაშორისო კომპანიების ადგილობრივ ფილიალებს დაკავებული აქვთ თანამედროვე ოფისების ძირითადი ნაწილი, მაშინ, როცა მდიდარ ადგილობრივ ორგანიზაციებს ურჩევნიათ კერძო შენობებში მუშაობა ან მათი შესყიდვა ან საკუთარი ოფისების აშენება.

თბილისში სულ 193,000 კვადრატული მეტრი გასაქირავებელი საოფისე ფართია თანამედროვე ბიზნეს ცენტრებში, რომელიც არის სხვადასხვა კლასის. მთლიანი გასაქირავებელი ფართის 11% A კლასის ბიზნეს ცენტრებზე მოდის⁶. თბილისში სულ 4 A კლასის ბიზნეს-ცენტრია, მათ შორის ყველაზე დიდი King David ბიზნეს ცენტრია, ხოლო დანარჩენი სამი შედარებით მცირე ზომის ბიზნეს ცენტრებია - GMT პლაზა, ტაბიძე 1 და ლეონიძე 2. A კლასის ბიზნეს-ცენტრების ბაზარზე მნიშვნელოვანი ცვლილებებია მოსალოდნელი უახლოეს პერიოდში, რამეთუ 2021-2022 წლებში რამდენიმე ახალი მოთამაშე შეემატება ბაზარს. აქსის თაუერსის ბიზნეს ცენტრი, CH64, ვაკე პლაზა, City Tower გაიხსნება, რამაც შესაძლებელია მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს საბაზრო ქირებზე.

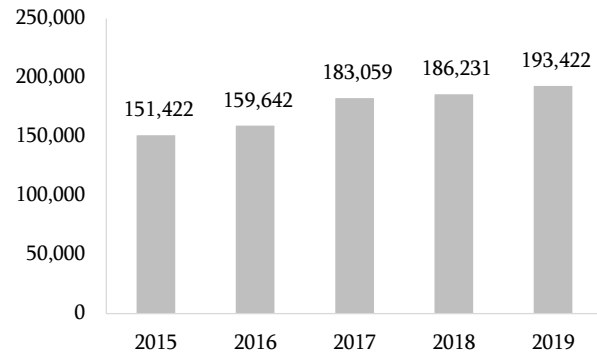
მთლიანი გასაქირავებელი საოფისე ფართის ყველაზე დიდი წილი B კლასის ბიზნეს ცენტრებზე მოდის. B კლასის ბიზნეს ცენტრებს მთლიანი ფართის დაახლოებით 33% უჭირავს და ყველაზე დიდ მოთამაშეებს შორის არიან პიქსელ 34 (13,643 კვ.მ.), ბიზნეს ცენტრი ვაჟაზე (8,425 კვ.მ.) და ბალანჩინის ბიზნეს ცენტრი (8,000 კვ.მ.) მთლიანი გასაქირავებელი ფართის დარჩენილი წილი მოდის C კლასის (მთლიანი ფართის 28%) და არაკლასიფიცირებულ (მთლიანი ფართის 28%) ბიზნეს ცენტრებზე. აღნიშნულ კატეგორიებში მრავალი ბიზნეს-ცენტრი ხვდება, რომელთა ზომა როგორც წესი 3,000-5,000 კვადრატულ მეტრს შორის.

⁶ კლასების მიხედვით უძრავი ქონების კლასიფიკაცია სხვადასხვა შეფასების ფარგლებში შეიძლება განსხვავდებოდეს. ბაზარზე დამკვიდრებული ზოგადი მიდგომით, კლასიფიკაცია ხდება ქონებების ხარისხის მიხედვით, მათ შორის ბაზრის, ადგილმდებარეობის, შემოსავლიანობის და სხვა კრიტერიუმების შესაბამისად (A ითვლება უმაღლესი კლასის ქონებად);

გრაფიკი 13: გაქირავებადი საოფისე ფართები კლასების მიხედვით, 2020, მ²



გრაფიკი 14: გაქირავებადი საოფისე ფართები, მ²

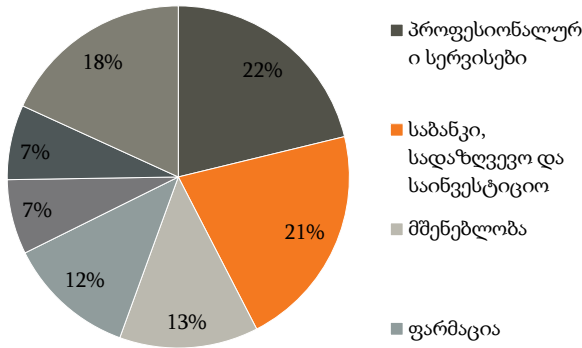


წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი

წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი

თბილისის საოფისე ბაზარზე სივრცეებს სხვადასხვა სექტორის კომპანიები ქირაობენ, თუმცა არცერთ სექტორს არ აქვს განსაკუთრებით დიდი მოცულობა ათვისებული. აღსანიშნავია რომ თბილისში, განსხვავებით ევროპული ქალაქებისგან ჯერ იშვიათად გვხვდება აიტი და აუტსორსინგ კომპანიები, თუმცა დროთა განმავლობაში მოსალოდნელია ამ ტიპის კომპანიების დომინაცია. საოფისე ბაზარზე არსებული გასაქირავებელი სივრცეებიდან 22%-ს ქირაობს პროფესიონალური სერვისების კომპანიები, 21%-ს საბანკო, სადაზღვევო და საინვესტიციო კომპანიები, ხოლო დანარჩენი სივრცე ნაწილდება სამშენებლო, ფარმაცევტულ, ვაჭრობის და სხვა კომპანიებზე.

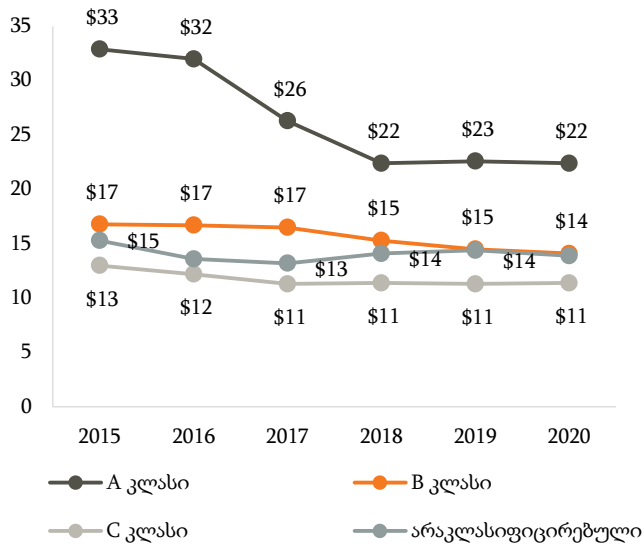
გრაფიკი 15: გაქირავებადი საოფისე ფართები მოიჯარეების მიხედვით, 2020, მ²



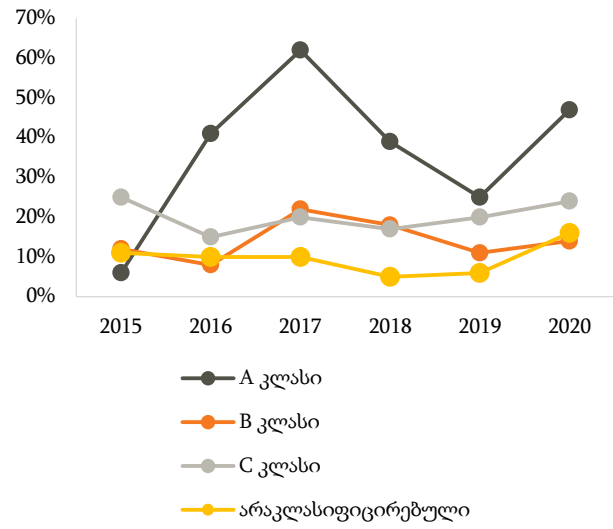
წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი

2015-2017 წლების განმავლობაში ოფისების საშუალო შეწონილი ქირა საგრძნობლად შემცირდა A კლასის კატეგორიაში (33 აშშ დოლარიდან 22 აშშ დოლარამდე), რაც განპირობებული მიწოდების და კონკურენციის ზრდით. ოფისების საშუალო შეწონილი ქირა იმავე წლებში სტაბილური დარჩა სხვა კლასებში (B, C, არაკლასიფიცირებული) მათი რაოდენობის სტაბილური ზრდის გამო. პანდემიის მიუხედავად ქირებმა სტაბილურობა შეინარჩუნა, თუმცა კრიზისმა ასახვა ჰპოვა ვაკანტურობის კოეფიციენტში, რომელიც ყველა კლასის ბიზნეს-ცენტრებში საგრძნობლად გაიზარდა.

გრაფიკი 16: საშუალო შეწონილი ქირები თბილისის ოფისებში, აშშ დოლარი/მ²



გრაფიკი 17: ვაკანტურობის კოეფიციენტი თბილისის ოფისებში, %

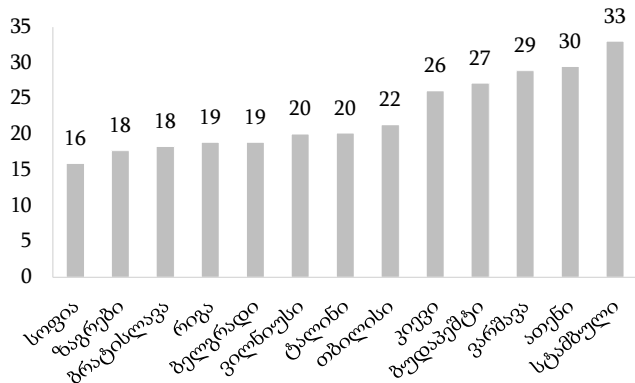


წყარო: კოლიერს ინთერნეიშნალი

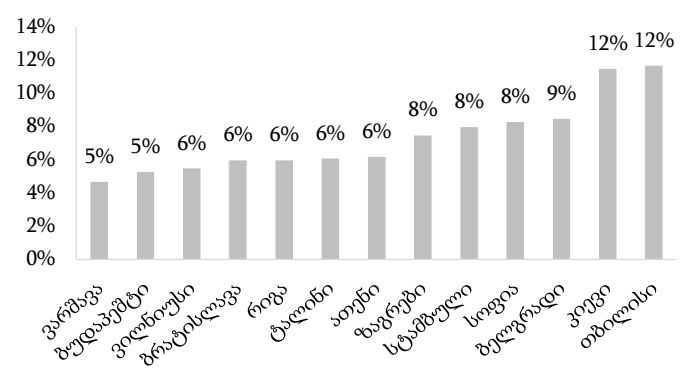
წყარო: კოლიერს ინთერნეიშნალი

თბილისის საოფისე ფართების ბაზარს ახასიათებს ქირის ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი საფასურები ცენტრალური და აღმოსავლეთი ევროპის ქალაქებთან შედარებით. თბილისის ცენტრალურ ბიზნეს-რაიონებში საუკეთესო A კლასის ბიზნეს-ცენტრების ქირა 2020 წელს შეადგენდა 22 აშშ დოლარს. მაღალი ქირა შეიძლება აიხსნას ბაზრის სტრუქტურით, რაც განპირობებულია მცირე მიწოდების გამო მეიჯარეების უპირატესობით, რომელიც ამცირებს მოლაპარაკებების შესაძლებლობებს და შედეგად იძლევა მაღალ ქირას. შესაბამისად, თბილისის საოფისე ბაზარი კვლავ მიმზიდველია ინვესტორებისთვის, რადგან ის ერთ-ერთ ყველაზე მაღალ უკუგებას სთავაზობს მათ.

გრაფიკი 18: საუკეთესო ოფისების ქირა შესადარ ქალაქებში 2020 წელს, აშშ დოლარი/მ²



გრაფიკი 19: უკუგება⁷ საუკეთესო ხარისხის ოფისებში 2020 წელს



წყარო: კოლიერს ინთერნეიშნალი

წყარო: კოლიერს ინთერნეიშნალი

⁷ პრაიმ უკუგება - უკუგება A კლასის, მთლიანად დატვირთული მაღალხარისხიანი მოიჯარეებით საოფისე ფართში (The yield an investor is prepared to pay for a prime office space, fully-let to high quality tenants at open market rents). უკუგება - პირველი წლის იჯარა (ე.წ. წმინდა ეგექტური იჯარა დამატებითი fee-ების, მაგალითად service fee-ის გარეშე) / კონტის ფასი (ტრანზაქციული ხარჯების გარეშე).

ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა

კომპანიის ბიზნეს საქმიანობის განვითარების მნიშვნელოვანი მოვლენები წლების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

- 2010 წელი - დაარსდა აშშ-ში რეგისტრირებული IG Internation LLC-ის მიერ
- 2012 წელი - დაიწყო ოპერირება კომპანიის პირველმა სავაჭრო მოლმა, სითი მოლ ქავთარაძემ, GLA 8,965 კვ.მ.
- 2016 წელი - დაიწყო ოპერირება კომპანიის მეორე სავაჭრო მოლმა, სითი მოლ გლდანმა, GLA არის 21,335 კვ.მ
- 2019 წელი - დაიწყო ოპერირება კომპანიის მესამე სავაჭრო მოლმა, სითი მოლ ვაჟა-ფშაველამ, GLA 46,400 კვ.მ
- 2020 წელი - დაიწყო ოპერირება კომპანიის პირველმა საოფისე სივრცემ, სითი თაუერმა, GLA 6,500 კვ.მ

სამომავლო სტრატეგია და მიზნები

უახლოეს მომავალში კომპანიის მიზანია „სითი თაუერის“ დატვირთულობის გაზრდა მათთვის სასურველ მაჩვენებლამდე. 2021 წლის 31 ივნისის 7%-იან დატვირთულობასთან შედარებით, პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის, „სითი თაუერის“ დატვირთულობამ დაკონტრაქტებული მოიჯარეების მიხედვით შეადგინა დაახლოებით 50%-ს. წლის დასრულებამდე და სამომავლოდ, კომპანია გეგმავს აქტიურ მოლაპარაკებებს პოტენციურ მოიჯარეებთან აღნიშნული მაჩვენებლის გასაუმჯობესებლად.

ემიტენტი აპირებს დეველოპერული საქმიანობის წარმოებას, რისთვისაც 2021 წელს კომპანიამ მოახდინა თბილისში, ქალაქის ცენტრში, თამარაშვილის ქუჩაზე 43 000 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის შესყიდვა მასზე განთავსებული შენობიანად, სადაც იგეგმება საცხოვრებელი კორპუსებისა და ბიზნეს ცენტრის მშენებლობა. აღნიშნული ქონების ჯამური საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს 67,810 ათას ლარს, რომელიც პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის აღრიცხულია „მარაგების“ საბალანსო მუხლში. აღნიშნული პროექტზე დაწყებულია მუშაობა, კერძოდ მასზე არსებული შენობის დემონტაჟი, შემდეგ ეტაპზე კომპანია გეგმავს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებასა და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებას. კომპანიის შეფასებით დემონტაჟს 8-9 თვე დასჭირდება, ხოლო მშენებლობა 2022 წლის გაზაფხულის ბოლოსთვის დაიწყება. კომპანია პროექტის დასრულებას 2026 წლისთვის გეგმავს.

დეველოპერული საქმიანობის მიზნებისთვის ემიტენტმა 2021 წლის მაისში დააფუძნა შვილობილი კომპანია, შპს სითი დეველოფმენტ (405463225) და გეგმავდა აღნიშნული უძრავი ქონების შვილობილის კაპიტალში შეტანას. ემიტენტი წარმოადგენს შპს სითი დეველოფმენტის 100%-იანი წილის მფლობელს. 2021 წლის 29 დეკემბერს აღნიშნული უძრავი ქონება, მასზე განხორციელებული კაპიტალური დანახარჯებით 67.8 მილიონი ლარის ღირებულებით სრულად იქნა შეტანილი შპს „სითი დეველოფმენტი“-ის კაპიტალში.

დეტალური ინფორმაცია განხორციელებული ინვესტიციების შესახებ წარმოდგენილია ქვეთავში „ინვესტიციები“.

ინვესტიციები

უკანასკნელი სამ წლიანი პერიოდის განმავლობაში როგორც საწარმოო ასევე არასაწარმოო სფეროებში კომპანიას განხორციელებული აქვს მნიშვნელოვანი ინვესტიციები.

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

(ათასი ლარი)	2021 6 თვე	2020 12 თვე	2019 12 თვე	2018 12 თვე
დეველოპერული საქმიანობისთვის მიწის შესყიდვა	13,553	-	-	-
ახალი მშენებლობა და გაფართოება	9,965	17,686	65,705	19,569
ძირითადი საშუალებების შეძენა	922	979	1,202	534
გაწეული ინვესტიციები, სულ:	24,440	18,665	66,908	20,103

დეველოპერული საქმიანობისთვის მიწის შესყიდვა: სამომავლო დეველოპერული საქმიანობისთვის კომპანიამ 2021 წელს მოახდინა თბილისში, ქალაქის ცენტრში, თამარაშვილის ქუჩაზე მიწის შესყიდვა მასზე განთავსებული შენობიანად, აღნიშნული ქონების შესყიდვა განხორციელდა ორ ტრანშად, 2021 წლის მაისში კომპანიამ გადაიხადა 5 მლნ აშშ დოლარი (დღგ-ს ჩათვლით), ხოლო 2022 წლის მაისამდე გადასახდელი ექნება 20 მლნ აშშ დოლარი (დღგ-ს ჩათვლით). დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“.

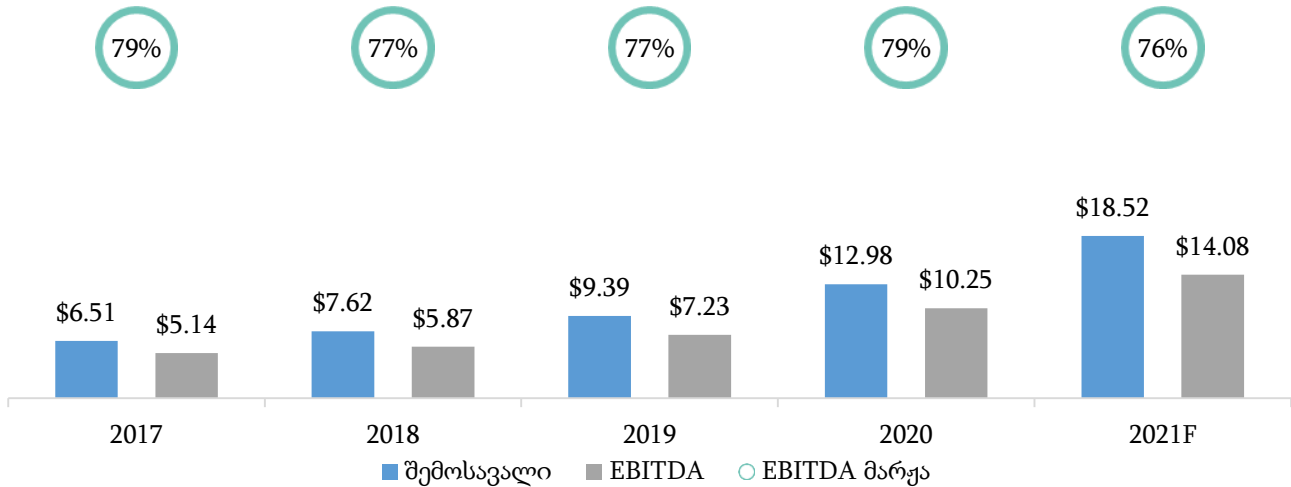
ინვესტიციები ახალი მშენებლობისა და გაფართოებისთვის: განხორციელებული ინვესტიციების უდიდესი ნაწილი განეკუთვნება ინვესტიციებს ახალი მშენებლობებისთვის და გაფართოებისთვის, რაც მოიცავს სითი მოლ ვაჟასა და სითი თაურის მშენებლობას. სითი მოლ ვაჟამ ოპერირება 2019 წლის მეორე ნახევარში დაიწყო, ხოლო სითი თაურმა 2020 წლის მეორე ნახევარში.

ძირითადი საშუალებების შეძენა მოიცავს საოფისე ინვენტარს.

მოსალოდნელი მომგებიანობის მაჩვენებლები

პროგნოზირებისთვის გამოყენებული აღრიცხვის მეთოდები შეესაბამება ემიტენტის წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებებში გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკასა და აღწერილ დაშვებებს და მომზადებულია წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებებთან შესადარისობის პრინციპით.

გრაფიკი 20: კომპანიის მოსალოდნელი მომგებიანობა, ათასი აშშ დოლარი



შეფასების მიზნებისთვის, საპროგნოზო პერიოდებისთვის გამოყენებული ძირითადი დაშვებებია:

- საქართველოში აღარ დაწესდება კომპანიის საქმიანობისთვის მატერიალური კოვიდ-19-ის საწინააღმდეგო შეზღუდვები (მათ შორის, კომპანიის საქმიანობის დროებით შეჩერება);
- კომპანიის საქმიანობისთვის მატერიალური ეკონომიკური მაჩვენებლები შენარჩუნდება უცვლელად;
- კომპანიის შემოსავლები საპროგნოზო პერიოდებისთვის დაანგარიშებულია იმ დაშვებით, რომ ამ პერიოდების განმავლობაში საქართველოში აღარ დაწესდება კომპანიის საქმიანობისთვის მატერიალური კოვიდ-19-ის საწინააღმდეგო შეზღუდვები, როგორც ზემოთ აღინიშნა და კომპანია წლის ბოლომდე სტაბილურად შეძლებს საკუთარი საქმიანობის წარმართვას. დამატებით, 2020 წლის საპროგნოზო პერიოდისთვის, დაშვებულია, რომ კომპანია შეძლებს სითი თაუერის დატვირთულობის გაზრდას 50%-მდე და მთელი წლის განმავლობაში ამ ნიშნულზე შეინარჩუნებს.

გასათვალისწინებელია, რომ კომპანიას აქვს საკმაოდ სტაბილური/არასეზონური შემოსავალი თვეების მიხედვით, რის გამოც საპროგნოზო შემოსავლები გამოთვლილია 2021 წლის იმ პერიოდის მაჩვენებლებზე დაფუძნებით, რომლის განმავლობაშიც არ მოქმედებდა კოვიდ შეზღუდვები (მარტი-ივნისი). ასევე, გარდა ზემოაღნიშნული დაშვებისა სითი-თაუერთან დაკავშირებით, შემოსავლების ზრდა არ არის გათვალისწინებული (0%);

- EBITDA საპროგნოზო პერიოდებისთვის გამოთვლილია 2021 წლის პირველ ნახევარში არსებული EBITDA margin-ის მეშვეობით, რომელიც ისტორიულად საკმაოდ სტაბილურ მაჩვენებელს წარმოადგენს.

აღნიშნული დაშვებებიდან და ფაქტორებიდან, შემოსავლების და EBITDA-ს პროგნოზირებული მაჩვენებლების მიღწევა პირდაპირ კავშირშია კომპანიის ეფექტურ საქმიანობასთან და დაგეგმილი თუ არსებული გეგმების განხორციელებასთან, შესაბამისად დამოკიდებულია კომპანიის მმართველობაზე. სხვა მითითებული ფაქტორები ემიტენტის საქმიანობის/მმართველობისა და მენეჯმენტისგან დამოუკიდებელ და საკმაოდ მნიშვნელოვან პროგნოზებს წარმოადგენენ, რომლებიც ისეთი განვითარებადი ეკონომიკისთვის, როგორც საქართველოა, მითუმეტეს კოვიდ-პანდემიის ფონზე, მნიშვნელოვანი განუსაზღვრელობის წინაპირობა შეიძლება იყოს;

ბიზნესის საორიენტაციო ღირებულება შესადარისი კომპანიების მონაცემებზე დაყრდნობით:

მსგავსი კომპანიების ანალიზის შედეგად, სავაჭრო ცენტრების ოპერატორებისთვის EV/EBITDA მულტიპლიკატორის მედიანა არის 12-14x, რაც კომპანიის შემთხვევაში შესაძლოა მიანიშნებდეს მისი კაპიტალის 6.6x-ჯერ მაღალ საბაზრო ღირებულებას (252 მილიონი ლარი) საბალანსო ღირებულებასთან მიმართებით (43 მილიონი ლარი). კაპიტალის წმინდა საბაზრო ღირებულება გამოთვლილია, როგორც კომპანიის მთლიან ღირებულებას გამოკლებული წმინდა სესხები. კომპანიის ღირებულება გამოთვლილია EV/EBITDA მედიანის მიხედვით ბაზარზე, 12.20x მაჩვენებლითა და ბოლო 12 თვის EBITDA-თი. ემიტენტის შესადარისი კომპანიებად წარმოდგენილია მიკრო-მცირე საბაზრო კაპიტალიზაციის საჯარო კომპანიები (საბაზრო კაპიტალიზაცია <300 მლნ აშშ დოლარი), რომლებიც წარმოადგენენ სავაჭრო ცენტრების ოპერატორებს ევროპის განვითარებულ და განვითარებად ქვეყნებში. ეს კომპანიებია:

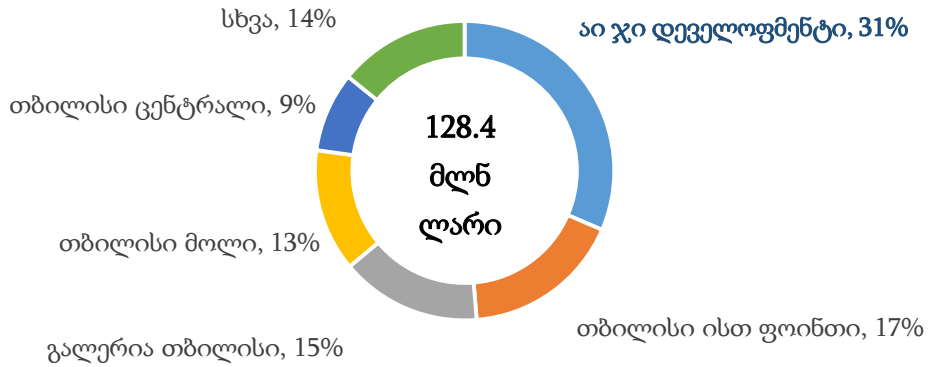
- BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (DB:BBI) | GERMANY
- DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG (XTRA:DEF) | GERMANY
- Foncière Volta (ENXTPA:SPEL) | FRANCE
- Tradehold Limited (JSE:TDH) | MALTA
- Tigné Mall p.l.c. (MTSE:TML) | MALTA

ზემოთაღწერილი შეფასება ეფუძნება ემიტენტის შერჩეული შესადარისი კომპანიების მაჩვენებლებს, რომლებიც აღებულია მესამე მხარის მონაცემებიდან და არ წარმოადგენს კომპანიის ბიზნესის ან მისი აქტივების სრულყოფილ ან დეტალურ შეფასებას და შესაძლოა მატერიალურად განსხვავდებოდეს მისი რეალური საბაზრო მაჩვენებლებისგან;

ემიტენტის კონკურენტული გარემოსა და ბაზარზე მისი პოზიციის აღწერა

აი ჯი დეველოფმენტი ბაზრის ლიდერია 2020 წელს შემოსავლების მიხედვით. კომპანიის შემოსავლების ზრდის ძირითადი განმაპირობებელი ფაქტორი იყო 2019 წელს „სითი მოლ საბურთალოს“ გაფართოება, რამაც შემოსავლების 53%-იანი ზრდა გამოიწვია:

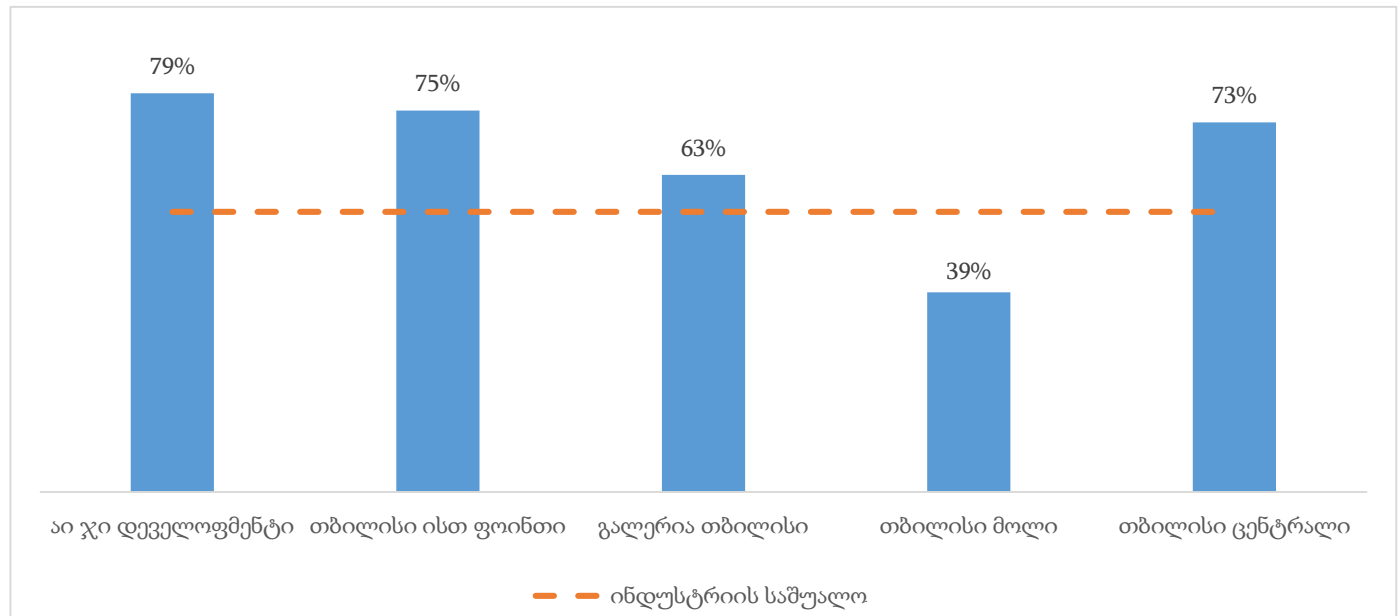
გრაფიკი 21: თბილისის სავაჭრო მოვლების ბაზრის წილები შემოსავლების მიხედვით, 2020



წყარო: reportal.ge/კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები

ემიტენტისა და მისი კონკურენტებისთვის, ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები 2020 წლისთვის წარმოდგენილია ქვემოთ:

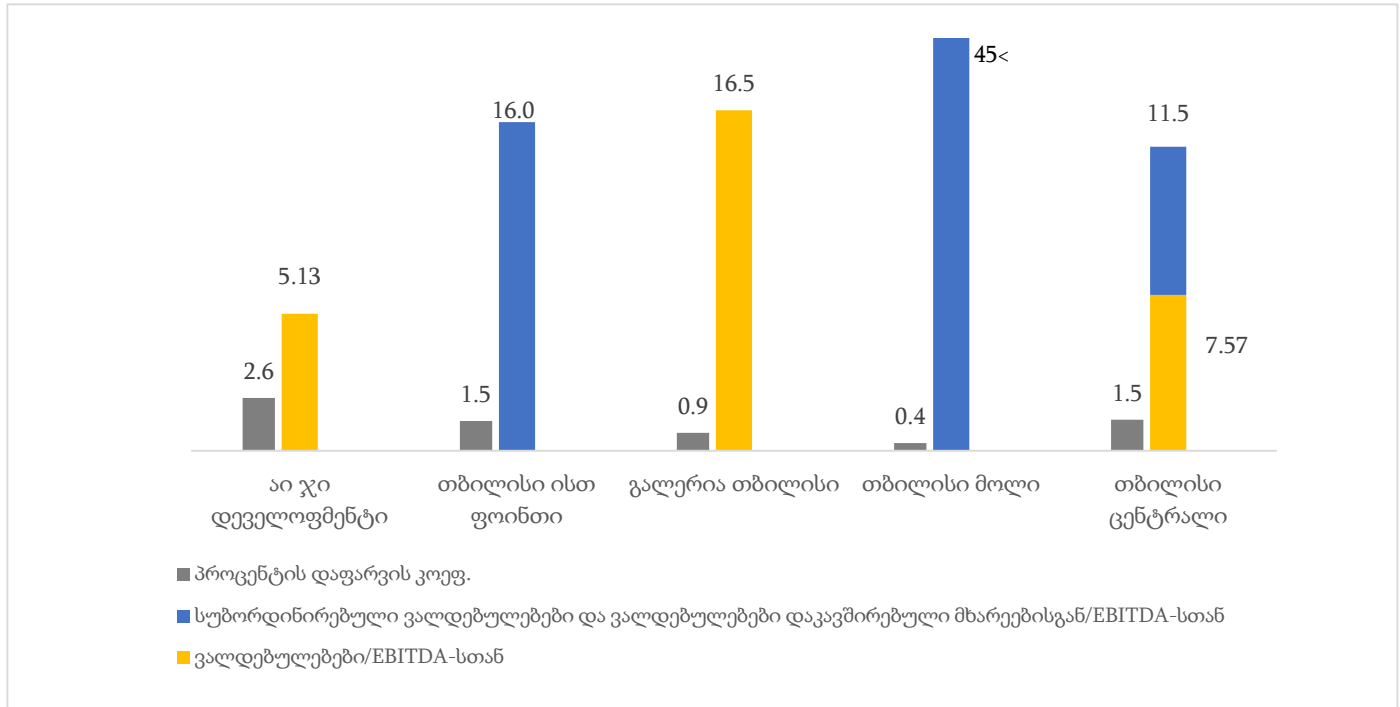
გრაფიკი 22: EBITDA მარჟა, %, 2020



⁸ წარმოდგენილი კომპანიები შესაძლოა იყენებდნენ განსხვავებულ სააღრიცხვო პოლიტიკებსა თუ მენეჯერულ დაშვებებს, რისი ინტერპრეტაციაც არ განხორციელებულა კოეფიციენტების გამოთვლისას. ემიტენტისთვის გამოყენებული მაჩვენებლები თანხვედრაშია „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების ქვეთავში“ წარმოდგენილ იდენტური კოეფიციენტების გამოთვლის მიდგომებთან;

⁹ საოპერაციო მოგება ცვეთა და ამორტიზაციამდე (EBITDA) შეფარდებული შემოსავალთან

გრაფიკი 23: პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი¹⁰ და ვალდებულებები/EBITDA-სთან¹¹, 2020



¹⁰ საოპერაციო მოგება ცვეთა და ამორტიზაციამდე (EBITDA) შეფარდებული საპროცენტო ხარჯთან მოგება-ზარალის უწყისში;

¹¹ საპროცენტო ვალდებულებები გაყოფილი საოპერაციო მოგება ცვეთა და ამორტიზაციამდე (EBITDA); აი ჯი დეველოპმენტისთვის, EBITDA დაანგარიშებულია ფინანსური ანგარიშგების ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგების მუხლებიდან და წარმოადგენს „ფულადი ნაკადებს საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“, ხოლო შესადარისი კომპანიებისთვის გამოთვლილია ხელმისაწვდომი მოგება-ზარალის უწყისებიდან იგივე კომპონენტებით, რამდენადაც აღნიშნული ხელმისაწვდომია გასაჯაროებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით;

საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვა

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

აუდიტირებულ წლიურ ანგარიშებებზე, აუდიტის მოსაზრება არის პირობითი, რაც განპირობებულია იმით, რომ კომპანია საინვესტიციო ქონებას ბალანსზე აღრიცხავს თვითღირებულების მეთოდით, თუმცა არ ამჟღავნებს ქონების რეალურ (სამართლიან) ღირებულებას IFRS სტანდარტების (კერძოდ, ბასს 40) მოთხოვნების შესაბამისად. აუდიტირებული წლიური ანგარიშებები გასაჯაროებულია reportal.ge-ს ვებ-გვერდზე.

2021 და 2020 წლის ნახევარ წლიური ანგარიშები მომზადებულია მენეჯმენტის მიერ, შესაბამისად არ არსებობს იმის რწმუნება, რომ მენეჯერული აღრიცხვისთვის მომზადებული ფინანსური უწყისები თანხვედრაში იქნება აუდიტირებულ მონაცემებთან.

ფინანსური მდგომარეობა

კომპანიის აქტივების, ვალდებულებებისა და კაპიტალის გადანაწილება წარმოდგენილია ქვემოთ:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2021 (არააუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2020 (აუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2019 (აუდიტირებული)
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო უძრავი ქონება	187,988,981	179,442,574	166,740,683
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	17,185,375	17,796,657	19,022,571
ძირითადი საშუალებები	3,352,835	2,752,688	2,252,498
არამატერიალური აქტივები	18,693	18,693	39,859
გაცემული სესხები	17,746,333	15,506,479	12,281,725
მარაგები	67,544,068	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	400,401	400,401	364,592
სულ გრძელვადიანი აქტივები	294,236,685	215,917,492	200,701,928
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	269,820	266,936	4,623
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	10,327,704	-	8,877,224
გაცემული სესხები	2,091,876	2,103,268	1,079,328
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8,278,416	7,127,159	3,635,170
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,666,792	474,408	82,175
სულ მიმდინარე აქტივები	22,634,608	9,971,771	13,678,520
სულ აქტივები	316,871,293	225,889,263	214,380,448

კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	8,813,899	8,813,899	8,813,899
გაუნაწილებელი მოგება	19,997,971	(867,046)	10,920,495
სულ კაპიტალი	28,811,870	7,946,853	19,734,394
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები	1,470,871	1,470,871	-
ნასესხები სახსრები	202,596,428	196,711,967	166,415,274
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	954,373	954,373	751,878
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	538,207
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	205,021,672	199,137,211	167,705,359
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	14,718,498	15,283,538	20,510,122
გადასახდელი გადასახადები	-	339,590	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	68,319,253	3,182,071	6,430,573
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	83,037,751	18,805,199	26,940,695
სულ ვალდებულებები	288,059,423	217,942,410	194,646,054
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	316,871,293	225,889,263	214,380,448

საინვესტიციო უძრავი ქონება და ძირითადი საშუალებები:

საინვესტიციო უძრავი ქონება:

კომპანიის აქტივების ძირითადი ნაწილი, 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 59%, 188 მლნ ლარი, ხოლო 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 79%, 179 მლნ ლარი, წარმოადგენს საინვესტიციო უძრავ ქონებას.

საინვესტიციო ქონების ჩაშლა შესაბამისი პერიოდებისთვის შემდეგნაირად გამოიყურება:

	2021 30 ივნისი	2020 31 დეკემბერი	2019 31 დეკემბერი
მიწა	17%	19%	20%
შენობა-ნაგებობები და მათთან დაკავშირებული აღჭურვილობა	82%	77%	66%
ავანსები და დაუმთავრებელი მშენებლობა	0%	4%	13%
სხვა	1%	1%	0%
სულ	100%	100%	100%
სულ, ათასი ლარი	187,989	179,443	166,741

დაუმთავრებელი მშენებლობა წარმოადგენს ბიზნეს ცენტრ „სითი თაუერისთვის“ გაწეულ კაპიტალურ დანახარჯებს.

საინვესტიციო უძრავი ქონების ჩაშლა ქონებების და ლოკაციების მიხედვით მენეჯმენტის გადანაწილებით შემდეგნაირად გამოიყურება:

	30-ივნ-2021	31-დეკ-2020
სითი მოლ ვაჟა	67%	61%
სითი მოლ გლდანო	13%	12%
სითი მოლ ქავთარაძე	4%	3%
სხვა*	17%	23%
სულ	100%	100%
სულ, ათასი ლარი	187,989	179,443

* სხვა-ში შედის სითი თაუერი, შაორის ტბასთან არსებული მიწა, დაუმთავრებელი მშენებლობები და საპარკინგე სისტემები

ძირითადი საშუალებები:

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები წარმოადგენს მთლიანი აქტივების მცირე ნაწილს, დაახლოებით 1.1%, რაც 2020 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 20%-ით გაზრდილია და შეადგენს 3,353 ათას ლარს. (31.12.2020: 2,753 ათასი ლარი).

ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ზრდის გამომწვევი მიზეზი „სითი თაუერის“ მშენებლობის დასრულება და მისი გამოყენება, როგორც საკუთარ ოფისად ასევე გასაქირავებლად. კომპანია ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების გადაფასებას არ ახორციელებს.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები:

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 2020 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 16%-ით გაიზარდა და 8,278 ათასი ლარი შეადგინა (31/12/2020: 7,528 ათასი ლარი). ზრდის მიზეზი არის პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების შედეგად მოიჯარეების გაუარესებული ფინანსური მდგომარეობა.

გაცემული სესხები:

კომპანიას აქვს დაკავშირებულ მხარეებზე (სულ 12 კომპანია) გაცემული არაუზრუნველყოფილი სესხები, რომელიც 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 19,838 ათას ლარს (31/12/2020 17,610 ათასი ლარი). სესხების 89%-მდე წარმოადგენს გრძელვადიან სესხებს (31/12/2020: 88%), დენომინირებულია როგორც ლარში, ასევე აშშ დოლარსა და ევროში. გაცემულ სესხებზე ძირისა და პროცენტის გადახდა ხდება პერიოდის ბოლოს. სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია არ ხდება.

გაცემული სესხების ჩაშლა ვადიანობისა და ნომინალური ბალანსების მიხედვით 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით წარმოდგენილია ცხრილის სახით:

ვალუტა	სესხის ტიპი	საშუალო დარჩენილი ვადა, თვე	საშუალო ნომინალური განაკვეთი	ძირი (ლარი)	დარიცხული პროცენტი (ლარი)
GEL	ბულეთი	40	11.92%	2,894,201	1,177,817
USD	ბულეთი	36	7.62%	14,571,080	3,709,116
EUR	ბულეთი	1	7.00%	342,500	9,307
სულ გაცემული სესხები				17,807,781	4,896,290

შენიშვნა: ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს პერიოდის ბოლო მდგომარეობის კურსით კონვერტირებულ ნომინალურ ბალანსებს, და მცირედით განსხვავდება ამორტიზირებული ბალანსებისგან.

გაცემული სესხების ჩაშლა ვადიანობისა და ნომინალური ბალანსების მიხედვით 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ცხრილის სახით:

ვალუტა	სესხის ტიპი	საშუალო დარჩენილი ვადა, თვე	საშუალო ნომინალური განაკვეთი	ძირი (ლარი)	დარიცხული პროცენტი (ლარი)
GEL	ბულეტი	53	11.93%	2,409,201	1,008,542
USD	ბულეტი	46	7.86%	13,584,637	3,307,579
EUR	ბულეტი	7	7.00%	52,303	1,444
სულ გაცემული სესხები				16,046,140	4,317,566

შენიშვნა: ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს პერიოდის ბოლო მდგომარეობის კურსით კონვერტირებულ ნომინალურ ბალანსებს და მცირედით განსხვავდება ამორტიზირებული ბალანსებისგან.

გაცემული სესხების ჩაშლა ვადიანობისა და ნომინალური ბალანსების მიხედვით 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ცხრილის სახით:

ვალუტა	სესხის ტიპი	საშუალო დარჩენილი ვადა, თვე	საშუალო ნომინალური განაკვეთი	ძირი (ლარი)	დარიცხული პროცენტი (ლარი)
GEL	ბულეტი	98	12.30%	2,254,201	700,424
USD	ბულეტი	75	8.44%	10,495,782	1,981,363
EUR	-	-	-	-	-
სულ გაცემული სესხები				12,749,983	2,681,787

შენიშვნა: ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს პერიოდის ბოლო მდგომარეობის კურსით კონვერტირებულ ნომინალურ ბალანსებს და მცირედით განსხვავდება ამორტიზირებული ბალანსებისგან.

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით გაცემული სესხების დაახლოებით 80% კონცენტრირებულია ორ ურთიერთდაკავშირებულ მხარეზე (31/12/2020: 88%). აღნიშნული ურთიერთდაკავშირებული მხარეები წარმოადგენენ კომპანიის საბოლოო ბენეფიციართან დაკავშირებულ კომპანიებს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი

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

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შემთხვევაში, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხმა 2020 წლის 12 თვის განმავლობაში შეადგენდა 1,383,213 ლარს, გროს მოთხოვნების 17%-ს (2019: 596,055 ლარი, 13%). ამორტიზებული ღირებულებით ასახული დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხმა 2020 წლის 12 თვის განმავლობაში - 2,924,907 ლარი, გროს სესხების 14% (2019: 2,403,840 ლარი, 15%). მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი აღირიცხება საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების მუხლის სხვა ხარჯებში (იხ. ქვემოთ)

მოიჯარეებისთვის ავანსად გადახდილი თანხა:

არის კომპანიის მიერ სხვადასხვა კლიენტისთვის გადახდილი თანხა გასაქირავებელი ფართების რემონტისთვის, რომელსაც კლიენტები წლების განმავლობაში უბრუნებენ კომპანიას, ეს დამოკიდებულია მხარეებს შორის გაფორმებული კონტრაქტის ხანგრძლივობაზე. აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებების მიხედვით, აღნიშნული თანხები, წლიური აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგებების შესაბამისად, კლასიფიცირებულია მოიჯარეებისთვის ავანსად გადახდილ თანხებად და ყოველწლიურად ხდება მათი ამორტიზაცია.

წინასწარ გადახდილი გადასახადები:

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით წინასწარ გადახდილი გადასახადები შეადგენს 10,328 ათას ლარს, მთლიანი აქტივების დაახლოებით 3.3%-ს. (31/12/2020: 0 ლარი). აღნიშნული გადასახადი წარმოადგენს დღგ-ს თამარაშვილის ქუჩაზე შესყიდული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის ნასყიდობის ფარგლებში. აღნიშნული შენობის შექმნა მოხდა რამდენიმე ტრანშად, ქონების ღირებულების ნაწილი 5 მლნ აშშ დოლარამდე დაიფარა 2021 წლის მაისამდე, ხოლო მეორე ნაწილის \$20 მლნ აშშ დოლარის დაფარვა მოხდება 2022 წლის მაისში.

გრძელვადიანი მარაგები:

გრძელვადიანი მარაგებიწარმოადგენს კომპანიის მიერ განხორციელებულ უძრავი ქონების ნასყიდობას (დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ სარეგისტრაციო დოკუმენტის სამომავლო სტრატეგია და გეგმების ქვეთავი). იგი დაკავშირებულია თბილისში მდებარე ახალ დეველოპერულ პროექტთან და იგი მოიცავს შესყიდულ მიწასა და მასზე არსებულ შენობას სრული ღირებულებით \$25 მლნ აშშ დოლარამდე, კომპანია გეგმავს აღნიშნული შენობის დანგრევასა და საცხოვრებელი კორპუსების და ბიზნეს ცენტრის აშენებას, რომლის საბოლოო მიზანიც რეალიზაციაა. 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ქონება მთლიანად გადმოფორმებულია კომპანიის საკუთრებად, თუმცა გამომდინარე იქიდან, რომ შესყიდვის ღირებულება გადაიხდება რამდენიმე ტრანშად, 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიას დაფარული აქვს 5 მლნ აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი თანხა 20 მლნ აშშ დოლარი დასაფარია 2022 წლის მაისს.

სააღრიცხვო მიზნებისთვის კომპანიამ მთლიანად აღიარა აქტივის ღირებულება, საბალანსო უწყისში მარაგების ქვეშ, გრძელვადიან აქტივად, ხოლო საპირისპიროდ გადაუხდელი 20 მლნ აშშ დოლარი აღიარა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებად, მოკლევადიანი ვალდებულებების ქვეშ. აღნიშნული ინტერპრეტაცია წარმოადგენს მენეჯმენტის აღრიცხვას, რაც შესაძლოა განსხვავდებოდეს აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებისგან.

მოკლევადიანი მარაგები:

მარაგები შედგება საწვავისგან და სხვა მცირე ღირებულების მარაგებისგან.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების 64,722 ათასი ლარი დაკავშირებულია უძრავი ქონების ნასყიდობასთან. **კაპიტალიზაცია და დავალიანება**

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

('000 ლარი)	30-11-21*	31-12-20	31-12-19
	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
ვალდებულებები:			
მიღებული სესხები	200,607	211,996	186,925
სულ პროცენტური ვალდებულებები	200,607	211,996	186,925
კაპიტალი:			
საწესდებო კაპიტალი	-	-	-
დამატებითი შეტანილი კაპიტალი	8,814	8,814	8,814
გაუნაწილებელი მოგება/(აკუმულირებული ზარალი)	37,325	(867)	10,920
მთლიანი კაპიტალი	46,139	7,947	19,734
მთლიანი კაპიტალიზაცია	246,746	219,942	206,660

შენიშვნა:

*მონაცემები შესწორებულია იმ დაშვებით, რომ კომპანია გააკეთებს ჯამში 30,000 ათასი აშშ დოლარამდე ღირებულების ობლიგაციების ემისიას, რომლის მოზიდულ სახსრებსაც გამოიყენებს არსებული საბანკო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის;

2021 წლის 30 ნოემბრის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა შემდეგნაირია, თანხები მოცემულია ათას ლარში:

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა, წელი	პირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)
სს საქ. ბანკი	აშშ დოლარი	6/30/2014	9/1/2028	ამორტ.	6	7,171	503
სს საქ. ბანკი	აშშ დოლარი	8/29/2014	9/1/2028	ამორტ.	6	2,160	152
სს საქ. ბანკი	აშშ დოლარი	8/12/2015	9/1/2028	ამორტ.	6	432	30
სს საქ. ბანკი	აშშ დოლარი	5/3/2017	4/29/2027	ამორტ.	5	18,190	1,294
სს საქ. ბანკი	აშშ დოლარი	7/5/2017	9/1/2028	ამორტ.	6	7,120	499
სს საქ. ბანკი	აშშ დოლარი	3/9/2018	3/9/2028	ამორტ.	6	3,329	235
სს საქ. ბანკი	აშშ დოლარი	9/17/2018	4/1/2030	ამორტ.	8	79,174	5,486
სს საქ. ბანკი ¹²	აშშ დოლარი	12/24/2019	4/3/2029	ამორტ.	8	34,978	2,433
სს საქ. ბანკი	აშშ დოლარი	5/20/2021	5/19/2031	ამორტ.	9	1,084	41
სს საქ. ბანკი	აშშ დოლარი	5/20/2021	5/19/2031	ამორტ.	9	4,383	335
სს საქ. ბანკი	აშშ დოლარი	6/2/2021	6/2/2031	ამორტ.	9	4,461	119
სს საქ. ბანკი	ევრო	10/21/2019	11/20/2026	ამორტ.	4	28,464	1,534
სს საქ. ბანკი	აშშ დოლარი	8/23/2021	-	ბულეტე	-	1,704	62
სულ პროცენტური ვალდებულებები						192,650	12,722

შენიშვნა:

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

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

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა შემდეგნაირია, თანხები მოცემულია ათას ლარში:

¹² აღნიშნული სესხი წარმოადგენს EBRD-სა და საქართველოს ბანკის სინდიკატ სესხს

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	6/30/2014	9/1/2028	ამორტიზირებადი	8	8,145	560
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	8/29/2014	9/1/2028	ამორტიზირებადი	8	2,454	169
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	8/12/2015	9/1/2028	ამორტიზირებადი	8	491	34
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	5/3/2017	4/29/2027	ამორტიზირებადი	6	21,095	1,450
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	7/5/2017	9/1/2028	ამორტიზირებადი	8	8,087	556
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	3/9/2018	3/9/2028	ამორტიზირებადი	7	3,807	262
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	9/17/2018	4/1/2030	ამორტიზირებადი	9	88,468	5,566
სს საქართველოს ბანკი ¹³	აშშ დოლარი	12/24/2019	4/3/2029	ამორტიზირებადი	8	39,319	2,692
სს საქართველოს ბანკი	ევრო	10/21/2019	11/20/2026	ამორტიზირებადი	6	36,436	1,638
სულ პროცენტთან ვალდებულებები						208,302	12,927

შენიშვნა:

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

** ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს უზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. სესხების უზრუნველყოფად გამოყენებულია კომპანიის საინვესტიციო ქონება, ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები დაახლოებით 147 მილიონი ლარის ღირებულების საბალანსო ღირებულებით

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას გააჩნდა სამი საკრედიტო ხაზის შეთანხმება ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკთან და სს საქართველოს ბანკთან, რომელიც დენომინირებულია აშშ დოლარსა და ევროში ზღვრებით 41,000,000 აშშ დოლარი, 21,500,000 აშშ დოლარი, და 9,523,600 ევრო, შესაბამისად (2019: აშშ დოლარი 41,000,000, აშშ დოლარი 21,500,000 და ევრო 9,523,600). საკრედიტო ხაზების ზღვრები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბოლომდე ათვისებული არ იყო.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებების ჩაშლა შემდეგნაირია, თანხები მოცემულია ათას ლარში:

მსესხებლის დასახელება	ვალუტა	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	სესხის ტიპი	დარჩენილი ვადა	ძირი ('000 ლარი)	დარიცხული პროცენტი ('000 ლარი)
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	6/30/2014	9/1/2028	ამორტიზირებადი	9	7,129	596
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	8/29/2014	9/1/2028	ამორტიზირებადი	9	2,148	179
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	8/12/2015	9/1/2028	ამორტიზირებადი	9	430	36
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	5/3/2017	4/29/2027	ამორტიზირებადი	7	18,462	1,477
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	7/5/2017	9/1/2028	ამორტიზირებადი	9	7,078	592
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	3/9/2018	3/9/2028	ამორტიზირებადი	8	3,332	280
სს საქართველოს ბანკი	აშშ დოლარი	9/17/2018	4/1/2030	ამორტიზირებადი	10	77,428	4,324
სს საქართველოს ბანკი ¹⁴	აშშ დოლარი	12/24/2019	4/3/2029	ამორტიზირებადი	9	34,412	60
სს საქართველოს ბანკი	ევრო	10/21/2019	11/20/2026	ამორტიზირებადი	7	29,066	356
სულ პროცენტთან ვალდებულებები						179,485	7,902

შენიშვნა:

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

** ცხრილში მოცემული სესხები წარმოადგენს უზრუნველყოფილ ვალდებულებებს. სესხების უზრუნველყოფად გამოყენებულია კომპანიის საინვესტიციო ქონება, ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები დაახლოებით 71 მილიონი ლარის ღირებულების საბალანსო ღირებულებით

¹³ აღნიშნული სესხი წარმოადგენს EBRD-სა და საქართველოს ბანკის სინდიკატ სესხს

¹⁴ აღნიშნული სესხი წარმოადგენს EBRD-სა და საქართველოს ბანკის სინდიკატ სესხს

კომპანიის სესხები ვალუტებისა და სესხის გადახდის ტიპის მიხედვით 2021 წლის 30 ნოემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ, მოცემულია ათას ლარში:

ვალუტა/სესხი ტიპი	ბულეტი	ნაწილობრივ ამორტიზირებადი	ამორტიზირებადი	სულ
ლარი	-	-	-	-
აშშ დოლარი	1,766	-	173,609	175,375
ევრო	-	-	29,997	29,997
სულ	1,766	-	203,606	205,372

შენიშვნა:

- ბულეტი: იგულისხმება ისეთი პირობა, რომლის დროსაც ძირითადი თანხის ერთიანად გადახდა ხდება პერიოდის ბოლოს.
- ნაწილობრივ ამორტიზირებადი: იგულისხმება ძირითადი თანხის და საპროცენტო ხარჯის ისეთი პერიოდული გადახდები, რომლის შემთხვევაშიც ვადიანობის დადგომისას ძირითადი თანხის ძირითადი ნაწილი იფარება.
- ამორტიზირებადი: იგულისხმება ძირითადი თანხის და საპროცენტო ხარჯის ყოველთვიური ანუიტეტის პრინციპით გადახდა.

კომპანიის სესხების ნარჩენი ღირებულება ვალუტებისა და სესხის გადახდის პერიოდების (წელი) მიხედვით 2021 წლის 30 ნოემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

ვალუტა/ვადა	0-1	1-3	3+
ლარი	-	-	-
აშშ დოლარი	-	1,766	173,609
ევრო	-	-	29,997
სულ	-	1,766	203,606

სესხების საპროცენტო განაკვეთები ვალუტებისა და საკონტრაქტო ვადიანობის მიხედვით 2021 წლის 30 ნოემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ¹⁵:

სესხის ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთის დიაპაზონი
გრძელვადიანი აშშ დოლარი	7%
გრძელვადიანი ევრო	5%

ფინანსურ ვალდებულებებზე საშუალო შეწონილი საპროცენტო განაკვეთები სხვადასხვა ვალუტების და პერიოდების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

	31-11-21	31-12-20	31-12-19
ლარი	N/A	N/A	N/A
აშშ დოლარი	7%	7%	7%
ევრო	5%	5%	5%

2021 წლის 30 ნოემბრის მდგომარეობით კომპანიის არსებული საპროცენტო ვალდებულებები სრულად დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში, საიდანაც აშშ დოლარის წილია 85%, ხოლო ევროს 15%. (31/12/2020: 83%, 17%, 31/12/2019: 87%, 13%). კომპანიის საპროცენტო ვალდებულებები პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის არის

¹⁵ მოკლევადიანი <= 1 წელი, გრძელვადიანი - ყველა დანარჩენი

ფიქსირებული განაკვეთით, თუმცა ეტაპობრივად, 2022 წლიდან სესხების უმეტესობისთვის განაკვეთი განისაზღვრება შესაბამისი ბენჩმარკითა (1 თვიანი ან 6 თვიანი LIBOR აშშ დოლარის შემთხვევაში) და შესაბამისი სპრედით და იქნება ცვალებადი.

კომპანიას ძირითადად აღებული აქვს გრძელვადიანი სესხები დარჩენილი ვადიანობით 5-10 წლამდე.

2021 წლის 11 თვის განმავლობაში კომპანიამ მოახდინა 9,928 ათასი აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის დამატებითი სასესხო ვალდებულებების მოზიდვა. ამ სესხების მიზნობრიობა წარმოადგენს თბილისში და რაჭაში სამომავლო პროექტების მიწის შესყიდვა და დაკავშირებულ მხარეებზე სესხების გაცემა.

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

ემიტენტის დამატებითი სასესხო საჭიროებების აღწერა:

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

ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა

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

2019 წლის 1 იანვრიდან 2021 წლის 30 ივნისის პერიოდში კომპანიის საბანკო და ფინანსური ინსტიტუტების მიმართ არსებული სესხებისთვის არსებითი ინფორმაცია ძირითადი ფინანსური კოვენანტების შესახებ წარმოდგენილია ქვემოთ. კომპანიას აღნიშნული კოვენანტების შენარჩუნების ვალდებულება მითითებული პერიოდებისთვის გააჩნდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ შესაბამის პერიოდებზე:

ფინანსური კოვენანტი ¹⁶	ფაქტობრივი მონაცემი			ლიმიტი	აკმაყოფილებს (კი/არა)		
	30-ივნ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019		30-ივნ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
ბანკის წინაშე არსებული ფულადი ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი	1.08	1.34	0.96	Min 1.2 (BoG); Min 1.3 (EBRD)	არა	კი	არა
სესხი/საოპერაციო მოგებასთან	6.01	n/a	n/a	Max 4.5 (BoG, EBRD); (6.0 BoG since 2021);	არა	n/a	n/a

გარდა ზემოთ ჩამოთვლილი ფინანსური კოვენანტებისა, რომლებიც გამოთვლილია შესაბამის პერიოდებზე მოქმედი კოვენანტების გამოთვლის მიდგომების შესაბამისად, მითითებული პერიოდებისთვის კომპანიაზე ვრცელდებოდა

¹⁶ განმარტებები წარმოდგენილია პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვის ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების ქვეთავში;

გარკვეული შეზღუდვები, მათ შორის Capex/Dividend-ების გაცემასთან დაკავშირებით. 2021 წლის 14 დეკემბერს, კომპანიის მიერ საქართველოს ბანკის მიმართ არსებული სასესხო ვალდებულებების ფარგლებში, შეიცვალა ფინანსური კოვენანტები, რომლებიც ამოქმედდება 2021 წლის ბოლოდან. განახლებული ძირითადი კოვენანტების შესახებ ინფორმაცია წარმოდგენილია ქვემოთ:

- ნებისმიერი 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში შეადგენდეს **DSCR /ბანკის წინაშე არსებული ფულადი ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი არანაკლებ 1.2 (ერთი მთელი ორი მეთაედი)-სა.** კოეფიციენტი განისაზღვრება შემდეგი შინაარსით: გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული მოვალის მოგებას დამატებული საწყისი ფულის ნაშთი (დაკორექტირებული კლიენტის საკუთარი სახსრებით დაფინანსებული კაპიტალური დანახარჯებით, დივიდენდებით, მოგების გადასახადით და ცვლილებებით საბრუნავ კაპიტალში, გარდა ფულის ნაშთის ცვლილებისა) გაყოფილი არსებული ფულადი ვალდებულების მიმდინარე ნაწილის მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის ჯამზე).
- 2021 წლიდან **DEBT/ფულადი ვალდებულება შეფარდებული EBITDA-სთან შეადგენდეს არაუმეტეს 6 (ექვსი)-სა.** კოეფიციენტი განისაზღვრება, როგორც-კლიენტის ნებისმიერი სახის ფულადი ვალდებულება, რომელსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი., ხოლო EBITDA-მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული კლიენტის მოგებას.
- ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ნებისმიერი კალენდარული წლის განმავლობაში, კაპიტალური და სარემონტო სამუშაოებისთვის გასაწევი დანახარჯები ჯამურად, სხვა ხელშეკრულებით განსაზღვრული დამატებითი პირობების გათვალისწინებით, არ უნდა აღემატებოდეს 500,000 (ხუთასი ათასი) აშშ დოლარს ან ექვივალენტს სხვა ვალუტაში. აღნიშნული დანახარჯების გარდა, კომპანიას შეუძლია ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ნებისმიერი კალენდარული წლის განმავლობაში განახორციელოს დამატებით არაუმეტეს 1,000,000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარის ოდენობის CAPEX/კაპიტალური დანახარჯები, გასცეს სესხ(ებ)ი თუ სხვა სახის ფინანსური ვალდებულები, გამოაცხადოს და გასცეს დივიდენდ(ებ)ი, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კმაყოფილდება გარკვეული მოთხოვნები (მათ შორის, DSCR, rent per sq.m., occupancy rates, etc.)

ემიტენტს წარმოდგენილი პერიოდებისთვის არსებულ კოვენანტებზე, არსებული კრედიტორებისგან მოპოვებული აქვს დარღვეული კოვენანტებისგან გათავისუფლების წერილები (waivers), მათ შორის დარღვეული კოვენანტებისთვის გათავისუფლების წერილებზე გააჩნია წინასწარი შეთანხმება 2021 წლისთვისაც; ამასთან, კომპანია „სამომავლო სტრატეგიისა და მიზნების“ ქვეთავში გამჟღავნებულ საქმიანობებს დეველოპერული მიმართულების ფარგლებში ხელშეკრულებების შესაბამისად ათანხებს არსებულ კრედიტორებთან;

დამატებით, პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, ემიტენტთან დაკავშირებულ კომპანიას საქართველოს ბანკთან გაფორმებული გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში გააჩნია დამატებითი სასესხო ვალდებულებები, რომლებიც 30 ნოემბრის მდგომარეობით ჯამურად არ აჭარბებს 16 მილიონი ლარის ეკვივალენტს;

კომპანიის კაპიტალი

2020 წლისა და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, **კომპანიის საწესდებო და დამატებით შეტანილი** კაპიტალი შეადგენდა 0.2 ათასსა და 8,814 ათას ლარს, შესაბამისად. 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ეს რიცხვი არ შეცვლილა.

2019 წლის 31 დეკემბრიდან 2021 წლის 30 ივნისის ჩათვლით კომპანიას არ გამოუცხადებია და არ გაუცია **დივიდენდი**.

საოპერაციო შედეგები

მოგება-ზარალის ანგარიშგება, ლარი	6M21	6M20	2020	2019
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
შემოსავალი, გროს	28,354,485	16,788,170	41,625,998	26,773,988
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	(1,837,196)	(612,957)	(1,225,914)	(281,619)
ამონაგები	26,517,289	16,175,213	40,400,084	26,492,369
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	(4,304,774)	(2,566,363)	(6,829,508)	(3,882,856)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,186,055)	(1,714,828)	(4,280,254)	(2,279,129)
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	(2,528,856)	(1,765,148)	(3,530,295)	(2,240,568)
საოპერაციო მოგება	17,497,604	10,128,874	25,760,037	18,089,816
საოპერაციო მოგების მარჟა	66.0%	62.6%	63.8%	68.3%
ფინანსური ხარჯი, ნეტო	(6,352,378)	(6,044,898)	(9,380,990)	(5,461,722)
სხვა შემოსავალი, ნეტო	90,642	1,215,702	347,805	138,855
სავალუტო ზარალი, ნეტო	8,955,403	(11,040,357)	(28,514,393)	(6,327,291)
მოგება დაბეგრამდე	20,191,271	(5,740,679)	(11,787,541)	6,439,658
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-
წმინდა მოგება	20,191,271	(5,740,679)	(11,787,541)	6,439,658
წმინდა მოგების მარჟა	76.1%	-35.5%	-29.2%	24.3%

კომპანია ძირითად შემოსავალს იჯარიდან იღებს, რომელიც სრულად ნომინირებულია აშშ დოლარში. 2020 წლის პირველ ექვს თვესთან შედარებით, 2021 წელს ეს შემოსავალი 64%-ით გაიზარდა და 26,517 ათასი ლარი შეადგინა (აშშ დოლარში: დაახლოებით 50%). ეს მნიშვნელოვანი ზრდა ძირითადად გამოწვეულია 2020 წელს განსაკუთრებით შემცირებული შემოსავლებით, რომელიც დაკავშირებულია კოვიდ პანდემიის შედეგებთან და სავაჭრო ცენტრების ფუნქციონირების დროებით შეჩერებასთან. (2020-ის პირველ 6 თვის განმავლობაში მოლები 3 თვე კოვიდ პანდემიის ფარგლებში დაწესებული ლოქდაუნის ფარგლებში დაკეტილი იყო, ხოლო 2021-ში 1 თვე).

2021 წლის პირველ ექვს თვეში დაგენერირებული 26,517 ათასი ლარის საიჯარო შემოსავლიდან 59% სითი მოლ ვაჟა-ფშაველასთან არის დაკავშირებული, 19% სითი მოლ გლდანთან, 17% სითი მოლ ქავთარაძესთან და 0.4% სითი თაუერთან. აღსანიშნავია, რომ 2020 წელს სითი მოლ ვაჟა-ფშაველასთან დაკავშირებული საიჯარო შემოსავალი 59% იყო, სითი მოლ გლდანთან 22%, ხოლო სითი მოლ ქავთარაძესთან 18%.

იჯარის გარდა კომპანიას შემოსავალი აქვს მოლებში განთავსებული ბანერებიდან, მათი პარკინგიდან და სხვა წყაროებიდან, 2021 წლის 30 ივნისისთვის ეს შემოსავლები წარმოადგენს მთლიანი შემოსავლების 4%-ს, 2020 წელს კი 1%-ს.

სრული შემოსავლების ჩაშლა შემდეგნაირია¹⁷:

	6M21	6M20	2020	2019
სითი მოლი გლდან (იჯარა)	19%	23%	22%	43%
სითი მოლი ქავთარაძე (იჯარა)	17%	20%	18%	37%
სითი მოლი ვაჟა-ფშაველა (იჯარა)	59%	56%	59%	17%
სითი თაუერი (იჯარა)	0%	0%	0%	0%

¹⁷ შემოსავლების ჩაშლა არააუდირებული ფინანსური ანგარიშგებებიდან არის აღებული, მთავარი განსხვავება აუდირებულ და არააუდირებულ შემოსავლებს შორის არის მოიჯარეების წინასწარი გადახდების ამორტიზაცია

სხვა	4%	2%	1%	3%
სულ შემოსავალი	100%	100%	100%	100%
სულ შემოსავალი, გროს, ათასი ლარი	28,354	16,788	41,626	26,774

პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები უშუალოდ სავაჭრო მოღებებისა და ოფისების მართვასთან დაკავშირებული ხარჯებია. 2021 წლის 6 თვეში მისი 68%-იანი ზრდა განპირობებულია მოღებებისა უფრო დიდი ხანი მუშაობით (2020-ის პირველ 6 თვის განმავლობაში მოღები 3 თვე კოვიდ პანდემიის ფარგლებში დაწესებული ლოქდაუნის ფარგლებში დაკეტილი იყო, ხოლო 2021-ში 1 თვე).

ამ ხარჯების დეტალური ჩაშლა წარმოდგენილია ქვემოთ:

ლარი	6M21	6M20	2020	2019
კომუნალურები	29%	36%	45%	44%
ქონების გადასახადი	33%	25%	19%	23%
რემონტი და დასუფთავება	12%	24%	17%	14%
სხვა ხარჯები	26%	15%	19%	19%
სულ	100%	100%	100%	100%
სულ პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	4,304,774	2,566,363	6,829,508	3,882,856

2021 წლის 6 თვის განმავლობაში, **საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები** წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 27%-ით გაიზარდა და 2,186 ათას ლარს გაუტოლდა, **თანამშრომელთა ხელფასები** კი 2021 წლის პირველ ექვს თვეში წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 56%-ით გაიზარდა და 1,662 ათასი ლარი შეადგინა რამდენადაც 2020 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით სავაჭრო მოღები უფრო მეტი თვე მუშაობდა შეუფერხებლად.

ამ ხარჯების დეტალური ჩაშლა წარმოდგენილია ქვემოთ:

ლარი	6M21	6M20	2020	2019
ხელფასის ხარჯი	76%	62%	43%	45%
მარკეტინგული ხარჯები	10%	9%	12%	18%
დაზღვევა	3%	5%	4%	4%
საკონსულტაციო ხარჯი	3%	3%	2%	6%
საიჯარო ქირა	0%	2%	1%	4%
სხვა ხარჯები	7%	19%	36%	23%
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	2,186,055	1,714,828	4,280,254	2,279,129

კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნებისა და გაცემული სესხების ანარიცხს/გაუფასურებას აკეთებს შესაბამისი სააღრიცხვო სტანდარტების მიხედვით. დეტალური ინფორმაცია გაუფასურების რეზერვის დაანგარიშების მეთოდოლოგიასთან დაკავშირებით წარმოდგენილია ქვეთავში „ფინანსური მდგომარეობა“.

ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი 2021 წლის 6 თვის განმავლობაში ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი შეადგენს 2,529 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით გაზარდია 43%-ით. ზრდა განპირობებულია საოფისე ცენტრის „სითი თაუერის“ დაუმთავრებელი მშენებლობიდან საინვესტიციო ქონებაში კლასიფიკაციით.

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

ამ ხარჯების დეტალური ჩაშლა წარმოდგენილია ქვემოთ:

ლარი	6M21	6M20	2020	2019
საპროცენტო ხარჯი	(7,077,082)	(6,679,051)	(10,876,535)	(6,709,618)
საპროცენტო შემოსავალი	724,704	634,153	1,495,545	1,247,896
ფინანსური ხარჯი, ნეტო	(6,352,378)	(6,044,898)	(9,380,990)	(5,461,722)

2020 წელს არსებული **სავალუტო ზარალი** 28,514 ათას ლარიანი ოდენობით გამოწვეულია ეროვნული ვალუტის მკვეთრი გაუფასურებით და კომპანიაში არსებული უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული სასესხო ვალდებულებებით. (სასესხო ვალდებულებებზე დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“). 2021 წლის 6 თვის განმავლობაში, ვალუტის გამყარების შედეგად, კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებულმა წმინდა მოგებამ შეადგინა 8,955 ათასი ლარი.

ამ მუხლში შემავალი სხვა ხარჯები მნიშვნელოვნად არ გაზრდილა და არ არის მატერიალური.

ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისის მიმოხილვა

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

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, ლარი	6M21 არააუდიტირებული	6M20 არააუდიტირებული	2020 აუდიტირებული	2019 აუდიტირებული
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან				
მოგება მოგების გადასახადამდე	20,191,271	(5,740,679)	(11,787,541)	6,439,658
კორექტირებები:				
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,528,856	1,765,148	3,530,295	2,240,568
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	-	-	949,947	264,904
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	611,282	612,957	1,225,914	281,619
ფინანსური ხარჯები, ნეტო	6,352,378	6,044,898	9,380,990	5,461,722
წმინდა ზარალი სავალუტო სხვაობებიდან	(8,955,403)	11,040,357	28,514,393	6,327,291
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე	20,728,384	13,722,680	31,813,998	21,015,762
საოპერაციო აქტივების (ზრდა) / შემცირება				
სავაჭრო მოთხოვნებში	(1,044,054)	(1,542,866)	(4,045,325)	(2,051,365)
მარაგებში	(67,546,950)	(843)	(262,313)	2,232
წინასწარ გადახდილ გადასახადებში	(10,624,363)	5,744,461	9,216,814	(7,878,687)
მოიჯარეებისთვის გადახდილ ავანსებში	-	-	-	(19,304,190)
მომხმარებლისგან მიღებულ ავანსებში	-	-	33,481	225,585
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	64,872,211	(1,449,185)	(919,101)	595,352
გადახდილი პროცენტი, ნეტო	(7,350,422)	(3,653,618)	(11,363,085)	(10,136,726)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	(965,193)	12,820,629	24,474,469	(17,532,037)

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებებში ცვლილებამდე 2021 წლის პირველ 6 თვეში 7,006 ათასი ლარით გაიზარდა წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით და 20,728 ათასი ლარი შეადგინა. აღნიშნული ზრდის ძირითადი გამომწვევი მიზეზი იყო მომგებიანობის გაუმჯობესება 2021 წელს (ამ პერიოდში შემოსავალი გაიზარდა 64%-ით).

წმინდა ფულადმა ნაკადებმა საოპერაციო საქმიანობიდან 2021 წელს -965 ათასი ლარი შეადგინა, 2020 წლის შესადარისი მაჩვენებელი კი 12,820 ათასი ლარი იყო. ამის მთავარი მიზეზი წინასწარ გადახდილი გადასახადებია. 2021 წლის 6 თვის განმავლობაში კომპანიამ წინასწარ გადაიხადა 10,624 ათასი ლარის ღირებულების გადასახადები.

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, ლარი	6M21	6M20	2020	2019
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	(921,773)	(285,929)	(979,075)	(1,202,078)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	(9,965,058)	(9,173,720)	(17,686,309)	(65,705,437)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა	-	(5,039)	(5,039)	(35,478)
სესხების გაცემა	(2,228,461)	(1,360,457)	(3,630,127)	(326,340)
გაცემული სესხების დაბრუნება	-	5,920	2,016,926	190,188
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(13,115,292)	(10,819,225)	(20,283,624)	(67,079,145)

2021 წლის პირველ 6 თვეში კომპანიამ განახორციელა 13 მლნ ლარის ღირებულების ინვესტიციები, რომლის დიდი ნაწილი წავიდა საინვესტიციო ქონების შეძენასა და სესხების გაცემაში. შესაბამისად **წმინდა ფულადმა ნაკადებმა საინვესტიციო საქმიანობიდან -13,115 ათასი ლარი შეადგინა**. იგივე მონაცემი 2020 წლის შესადარის პერიოდში -10,819 ათასი ლარი იყო, რაც ძირითადად საინვესტიციო ქონების 9,174 ათას ლარიანმა შესყიდვამ განაპირობა.

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, ლარი	6M21	6M20	2020	2019
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
წმინდა შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	15,272,869	(1,565,370)	(5,261,218)	85,165,084
შემოსულობები გრანტებიდან	-	-	1,564,300	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	15,272,869	(1,565,370)	(3,696,918)	85,165,084
ვალუტის კურსის გავლენა ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე	-	-	(101,694)	(536,671)
საწყისი ფული და ექვივალენტები	474,408	82,175	82,175	64,944
საბოლოო ფული და ექვივალენტები	1,666,792	518,210	474,408	82,175

კომპანიამ ამ პერიოდის ნასესხები სახსრებიდან მიიღო 15,273 ათასი ლარის წმინდა შემოსულობები. ახალი სასესხო ვალდებულებების მიზნობრიობა არის კომპანიის ახალი პროექტების განხორციელება (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „სამომავლო სტრატეგია და მიზნები“) და დაკავშირებულ პირზე სესხის გაცემა, რომელიც უახლოეს მომავალში დაბრუნებას არ ექვემდებარება. 2021 წლის განმავლობაში **წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან 15,273 ათასი ლარი იყო** (2020 წლის პირველი 6 თვე -1,565 ათასი ლარი).

მარეგულირებელი გარემო

საქართველოში არ არსებობს სპეციალური მომწესრიგებელი კანონმდებლობა უძრავი ქონების გაქირავების საქმიანობასთან დაკავშირებით. უძრავი ქონების მშენებლობის შემთხვევაში, მოითხოვება მშენებლობის შესაბამისი ნებართვები, რომლებიც გაიცემა II, III, IV კლასის შენობებისთვის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიერ. სამომავლოდ, ემიტენტი გეგმავს დეველოპერული საქმიანობის განხორციელებას შვილობილი კომპანიის მეშვეობით, რომელიც დაარსდა ამ მიზნით (დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვეთავში „სამომავლო სტრატეგიისა და მიზნები“).

აქვე აღსანიშნავია, რომ ევროასოციაციის 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 02 აგვისტოს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის ახალი რედაქცია („ახალი მეწარმეთა კანონი“), რომელიც ამოქმედდება 2022 წლის 01 იანვრიდან. განახლებული კანონმდებლობა მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს საწარმოთა რეგისტრაციის, სადამფუძნებლო დოკუმენტების, კორპორაციული მართვისა და სხვა საკითხების საკანონმდებლო რეგულაციებზე. 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. ქვემოთ მოცემულია ახალი მეწარმეთა კანონით მიღებული იმ ძირითადი რეგულაციების აღწერა, რომლებიც დაკავშირებულია შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებასთან.

ახალი მეწარმეთა კანონი ითვალისწინებს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების კაპიტალის სტრუქტურის დაახლოებას სააქციო საზოგადოების კაპიტალის სტრუქტურასთან, რაც გულისხმობს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების წილობრივი კაპიტალის დაყოფის შესაძლებლობას განთავსებულ, გამოშვებულ და ნებადართულ წილებად. ახალი მეწარმეთა კანონის თანახმად წილი განთავსებულად მიიჩნევა, თუ ის გასცა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებამ სხვა პირზე გარკვეული საზღაურის სანაცვლოდ, მიუხედავად იმისა, მიღებული აქვს თუ არა ამ საზოგადოებას ეს საზღაური. წილები, რომელთა განთავსების შესახებ გადაწყვეტილებაც პარტნიორთა გადაწყვეტილებით ან წესდებით განსაზღვრულმა ორგანომ მიიღო ან პარტნიორებმა მიიღეს, არის გამოშვებული წილები. გამოშვებული წილები რეესტრში აღირიცხება და განთავსებამდე უფლებებსა და მოვალეობებს არ წარმოშობს. წილების განთავსებას ახორციელებს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ხელმძღვანელი ორგანო. წილი, რომელიც პარტნიორთა გადაწყვეტილების შესაბამისად შესაძლოა მომავალში იქნეს გამოშვებული და განთავსებული, არის ნებადართული წილი. ნებადართული წილის ოდენობა, კლასი, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების კაპიტალში შესაბამისი წილი, აგრეთვე მისი ნომინალური ღირებულება (თუ ასეთი ღირებულება დადგენილია) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების სადამფუძნებლო შეთანხმებაში უნდა აისახოს.

ახალი მეწარმეთა კანონით, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას შესაძლებლობა აქვს გამოუშვას როგორც ნომინალური ღირებულების, ისე ნომინალური ღირებულების არმქონე წილები. განთავსებული კაპიტალის არსებობის შემთხვევაში, მისი წინაპირობა არის ის არის, რომ იგი არ უნდა იყოს განთავსებული წილების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამზე ნაკლები, ხოლო თუ განთავსებულია როგორც ნომინალური, ისე ნომინალური ღირებულების არმქონე წილები, მაშინ განთავსებული კაპიტალი უნდა აღემატებოდეს განთავსებული წილების ნომინალურ ღირებულებათა ჯამს. ხოლო თუ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას განთავსებული აქვს მხოლოდ ნომინალური ღირებულების არმქონე წილები, განთავსებული კაპიტალი შეიძლება განისაზღვროს ნებისმიერი ოდენობით. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების განთავსებული კაპიტალი ეროვნულ ვალუტაში უნდა გამოისახოს. განთავსებული კაპიტალის თავდაპირველი ოდენობა განისაზღვრება სადამფუძნებლო შეთანხმებით, განთავსებული კაპიტალის ოდენობის ცვლილების შესახებ გადაწყვეტილებას კი პარტნიორები იღებენ.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების წესდებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, პარტნიორთა გადაწყვეტილების შესაბამისად, წილები შეიძლება გაიცეს პარტნიორებზე ან ერთი ან რამდენიმე კლასის წილების მფლობელ პარტნიორებზე პროპორციულად, შენატანების განხორციელების მოთხოვნის გარეშე, რასაც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ქონებიდან წილების გამოშვება ეწოდება.

ახალი მეწარმეთა კანონი ითვალისწინებს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების მიერ დივიდენდის განაწილებას მაშინაც, როცა მას მოგება არ მიუღია, მაგრამ დადებითი საკუთარი კაპიტალი, ე.ი. წმინდა აქტივი გააჩნია, ხოლო იმ საზოგადოებას რომელსაც აქვს განთავსებული კაპიტალი - თუკი მისი წმინდა აქტივი განთავსებულ კაპიტალს აღემატება. გარდა ამისა, ხელმძღვანელებს მართებთ, ქონების განაწილების წინადადების შემუშავების დროს, გაითვალისწინონ საწარმოს გადახდისუნარიანობის პროგნოზი.

დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება დაუშვებელია, თუ დიდია იმის ალბათობა, რომ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება მომდევნო კალენდარული წლის განმავლობაში ვერ შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების ჩვეულებრივი ან/და დაგეგმილი საქმიანობის ფარგლებში შესრულებას. ასევე დაუშვებელია დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება, თუ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას. ამასთან, პარტნიორი ვალდებულია დააბრუნოს მიღებული დივიდენდი/საზღაური, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა დივიდენდის განაწილების ან დივიდენდის/საზღაურის მიღების დაუშვებლობის შესახებ, ახალი დივიდენდის გაცემასთან დაკავშირებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ხელმძღვანელი პირი შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების წინაშე პასუხს აგებს სოლიდარულად, მთელი თავისი ქონებით, პირდაპირ და უშუალოდ. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას არ შეუძლია უარი თქვას ამ უფლების გამოყენებაზე.

გარდა ამისა, ახალი მეწარმეთა კანონი ადგენს როგორც საზოგადოებიდან პარტნიორის გასვლის ასევე მისი გარიცხვის საკითხებსაც. მნიშვნელოვანი საფუძვლის არსებობისას და პარტნიორთა გადაწყვეტილების შესაბამისად წარდგენილი საზოგადოების სარჩელის საფუძველზე, სასამართლოს შეუძლია მიიღოს გადაწყვეტილება პარტნიორის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებიდან გარიცხვის შესახებ. მნიშვნელოვანი საფუძველი არსებობს, როდესაც პარტნიორის ქმედება მნიშვნელოვან ზიანს აყენებს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ინტერესებს ან მისი პარტნიორად დარჩენა საზიანოა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების შემდგომი საქმიანობისთვის, თუ პარტნიორი საზოგადოებამ წერილობით უშედეგოდ გააფრთხილა საზოგადოების ინტერესების დამაზიანებელი ქმედების შეწყვეტისა და შესაძლო გარიცხვის შესახებ. სასამართლოს ასევე შეუძლია საზოგადოების მოთხოვნით, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე პარტნიორს შეუჩეროს ხმის უფლება ან სხვა არაქონებრივი უფლებები.

რაც შეეხება პარტნიორის გასვლას საზოგადოებიდან, ახალი მეწარმეთა კანონის მიხედვით, პარტნიორს უფლება აქვს, გავიდეს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებიდან წესდებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან იმ შემთხვევაში, თუ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ხელმძღვანელობის ან სხვა პარტნიორების ქმედებები მნიშვნელოვნად აზიანებს მის ინტერესებს, ანდა თუ არსებობს ერთ-ერთი შემდეგი მნიშვნელოვანი საფუძველი/გარემოება:

- ა) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების საქმიანობის საგანი მნიშვნელოვნად შეიცვალა;
- ბ) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას დივიდენდი ბოლო 3 წლის განმავლობაში არ გაუნაწილებია, მიუხედავად იმისა, რომ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ფინანსური მდგომარეობა ამის საშუალებას იძლეოდა;
- გ) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომელიც ეხება წილების რომელიმე კლასთან დაკავშირებული უფლების ცვლილებას (ახალი მეწარმეთა კანონის 135-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილება);
- დ) სხვა პარტნიორებმა მიიღეს გადაწყვეტილება დამატებითი შენატანის განხორციელების ვალდებულების შესახებ, რომელიც მასზედაც ვრცელდება.

როგორც საზოგადოებიდან პარტნიორის გარიცხვის, ასევე პარტნიორის გასვლის შემთხვევაში, საზოგადოებიდან გასული ან გარიცხული პარტნიორის ქონებრივი უფლებები დაცულია საწარმოს ვალდებულებით, წილის სანაცვლოდ მას გადაუხადოს სამართლიანი კომპენსაცია.

ახალი მეწარმეთა კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული საწარმო ვალდებულია მისი ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში უზრუნველყოს სარეგისტრაციო მონაცემების ახალი მეწარმეთა კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობა. კერძოდ, ახალი კანონის გარდამავალი დებულებების მიხედვით (მუხლი 254), „რეგისტრირებული საწარმო ვალდებულია ამ კანონის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში უზრუნველყოს სარეგისტრაციო მონაცემების კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობა. წინააღმდეგ შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო მეწარმეს სარეგისტრაციო მონაცემების ამ კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად განუსაზღვრავს დამატებით, 3-თვიან ვადას, რომელიც აითვლება ადრესატისთვის შესაბამისი გადაწყვეტილების ამ კანონის მე-18 მუხლით დადგენილი წესით გაცნობის დღიდან. ხარვეზის აღნიშნულ ვადაში აღმოუფხვრელობის შემთხვევაში შესაბამისი სამეწარმეო საზოგადოებისა და სამეწარმეო საზოგადოების ფილიალის რეგისტრაცია გაუქმებულად მიიჩნევა. სამეწარმეო საზოგადოების ლიკვიდაცია ხორციელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მისი რეგისტრაციის გაუქმების შემდეგ გაირკვევა, რომ სამეწარმეო საზოგადოებას დარჩა ქონება. ამ შემთხვევაში სამეწარმეო საზოგადოების პარტნიორის ან კრედიტორის განცხადების საფუძველზე სასამართლო ნიშნავს ლიკვიდატორებს. შესაბამის შემთხვევაში გამოიყენება ამ კანონით სამეწარმეო საზოგადოების ლიკვიდაციისთვის დადგენილი წესები.“

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

ამას გარდა, მას შემდეგ რაც კომპანია გახდება საჯარო ობლიგაციების ემიტენტი, მასზე გავრცელდება 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.

ხაზგასასმელია, რომ 2020 წელს ძალაში შევიდა მთელი რიგი საკანონმდებლო ცვლილებები ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობაში, რომლებიც სწორედ ევროპის კანონმდებლობასთან დაახლოების მიზანს ემსახურებოდა, მათ შორის: ინსაიდერული ინფორმაციის გამოყენებით ვაჭრობის, ბაზრის მანიპულაციისა და ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნების აკრძალვასთან, საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტების გამჭვირვალობის ჩარჩოსთან და სხვა საკითხებთან დაკავშირებით. განახლებული გამჭვირვალობის ჩარჩოს მეშვეობით დაზუსტდა მოთხოვნები მათ მიერ პერიოდული თუ მიმდინარე ანგარიშგებების წარდგენასა და გამოქვეყნებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, ანგარიშვალდებულ კომპანიებს მოეთხოვებათ ეროვნულ ბანკს წარუდგინონ, გაასაჯაროონ და უზრუნველყონ ფასიანი ქაღალდების რეგისტრირებული მფლობელებისათვის წლიური, ნახევარწლიური და მიმდინარე ანგარიშების მიწოდება (მოისაზრება სხვა მიმდინარე ხასიათის ანგარიშგება მათ შორის ინსაიდერული ინფორმაციის გამჟღავნებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები). თუ საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ხდება ობლიგაციებით ვაჭრობა, აღნიშნული ინფორმაცია უნდა მიეწოდოს საქართველოს საფონდო ბირჟასაც. ეროვნულ ბანკს უფლება აქვს, დამატებითი მოითხოვოს ინფორმაცია ანგარიშვალდებული კომპანიებისგან, კანონმდებლობის შესაბამისად. ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობაში შესაძლოა სამომავლოდ დამატებით ცვლილებები განხორციელდეს.

დამატებით, 2021 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ეროვნული ბანკის ბრძანებით გამოქვეყნდა კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომელიც ამოქმედდება 2022 წლის იანვრიდან, თუმცა აღნიშნული კოდექსით ანგარიშგების პირველად წარდგენა ემიტენტებს დაევალებათ 2023 წლის წლიური ანგარიშგების თარიღისთვის. აღნიშნული კოდექსი კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შესარულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“, რომლის მიზანია ხელი შეუწყოს კორპორაციული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის ფართოდ გამოყენებას.

მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი

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

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

- მინდია საბანაძე (პ/ნ 01023002458) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი / თავმჯდომარე და კომპანიის 100%-იანი ბენეფიციარი მფლობელი;
- ნოდარ საბანაძე (პ/ნ 01024036045) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი
- ლევან მესხელი (პ/ნ 01008030756) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და დირექტორი
- ლაშა კახიშვილი (პ/ნ 01024067556) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და ფინანსური დირექტორი
- გიორგი მთიბელაშვილი (პ/ნ 01017013930) - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი (დამოუკიდებელი პირი)

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

პირი	თანამდებობა	კომპანიები ¹⁸	ფინანსური დანაშაული ¹⁹	გაკოტრება / ლიკვიდაცია ²⁰
მინდია საბანაძე (პ/ნ 01023002458)	1. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი; 2. დირექტორი; 3. დირექტორი;	1. შპს „ვესტ ინვესტ“ (ს/კ 202311104); 2. შპს „სამოსელი“ (ს/კ 404604380) 3. შპს „აი ჯი ინვესტი“ (ს/კ 404584400);	არა	არა
ნოდარ საბანაძე (პ/ნ 01024036045)	1. დირექტორი (ყოფილი); 2. დირექტორი; 3. დირექტორი	1. შპს „ვესტ ინვესტ“ (ს/კ 202311104); 2. შპს „ჯორჯიან რითეილ“ (ს/კ 404598333); 3. შპს „ქისტოუნ ქონსალტინგ“ (ს/კ 404592641)	არა	არა
ლევან მესხელი (პ/ნ 01008030756)	1. დირექტორი; 2. დირექტორი (ყოფილი);	1. შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ (ს/კ 404851503); 2. შპს „ენერჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ (ს/კ 404485188)	არა	არა
ლაშა კახიშვილი (პ/ნ 01024067556)	1. დირექტორი; 2. დირექტორი (ყოფილი);	1. შპს „12 რაუნდი“ (ს/კ 405414948); 2. შპს „გრინვილი“ (ს/კ 405176036)	არა	არა
გიორგი მთიბელაშვილი (პ/ნ 01017013930)	1. დირექტორი (ყოფილი);	1. შპს „DP ჯგუფი“ (ს/კ 404424217)	არა	არა

¹⁸ 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;

¹⁹ არსებობის შემთხვევაში, ბოლო 5 წლის მანძილზე გამოვლენილი თაღლითობის, ეკონომიკური დანაშაულის ან ფულის გათეთრების ფაქტების შესახებ ინფორმაცია;

²⁰ არსებობის შემთხვევაში, ინფორმაცია ბოლო 5 წლის მანძილზე იმ კომპანიების გაკოტრების, ლიკვიდაციის შესახებ, რომელშიც ამ პირებს ეკავათ ზემოთ ჩამოთვლილი თანამდებობები;

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

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

ჩამოთვლილი პირების ანაზღაურებამ პერიოდების მიხედვით შემდეგი თანხა შეადგინა (ლარი):

6M21	136,563
6M20	144,413
2020	790,007
2019	480,255

შენიშვნა: ცხრილში წარმოდგენილი ანაზღაურება არ მოიცავს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების ანაზღაურებას, გამომდინარე იქიდან რომ მითითებულ პერიოდებში კომპანიას არ ჰყავდა საბჭო.

საერთო კრება:

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

- საზოგადოების წესდებაში ცვლილებების შეტანა.
- საზოგადოების ეკონომიკური და სოციალური განვითარების საერთო მიმართულებებისა და საზოგადოების საქმიანობის ძირითადი მიმართულების განსაზღვრა.
- ფილიალების და სხვა განცალკევებული ქვედანაყოფების შექმნა, რეორგანიზაცია და საქმიანობის შეწყვეტა (ლიკვიდაცია), მათი წესდების (დებულების) დამტკიცება.
- საზოგადოების ფონდების შემადგენლობის, დანიშნულების, ოდენობის, შექმნის წყაროებისა და გამოყენების წესის განსაზღვრა და შესაბამისი დებულების მიღება.
- საზოგადოებისა და მისი ფილიალების საქმიანობის წლიური შედეგების მოგების განაწილების წესისა და ზარალის დაფარვის წესის განსაზღვრა და დამტკიცება.
- საზოგადოების საგარეო ეკონომიკური საქმიანობის ძირითად საკითხებთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღება.
- საზოგადოების საქმიანობის შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, ლიკვიდატორების დანიშვნა და სალიკვიდაციო ბალანსის დამტკიცება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების დანიშვნა და მათი თანამდებობიდან გათავისუფლება;
- ახალი/დამატებითი შენატანების გზით საწარმოს კაპიტალის გაზრდის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- სხვა საკითხები, რომელთა გადაწყვეტა კანონმდებლობისა და ამ წესდების თანახმად პარტნიორის კომპეტენციაშია.

წესდების თანახმად, საერთო კრება ტარდება წელიწადში ერთხელ მაინც და გადაწყვეტილებას იღებს წლიური შედეგების შესახებ. პარტნიორებს, რომელთა წილი ერთად შეადგენს საწესდებო კაპიტალის ხუთ პროცენტს, შეუძლიათ მოსთხოვონ დირექტორს საერთო კრების მოწვევა (ამჟამად ერთი პარტნიორი - შპს „IG International LLC“ ფლობს საკუთრების 100%-იან წილს). დირექტორი და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს

მიმართოს პარტნიორს გადაწყვეტილების მისაღებად. დირექტორმა ასევე დაუყოვნებლივ უნდა მოიწვიოს საერთო კრება ან მიმართოს პარტნიორს გადაწყვეტილების მისაღებად, თუ ეს კომპანიის ინტერესებშია ან თუ მოსალოდნელია, რომ კომპანიამ შეიძლება კაპიტალის ნახევარი დაკარგოს.

საერთო კრება უფლებამოსილად ითვლება, თუ მას ესწრებიან პარტნიორები, რომელთა წილი 75%-ს აღემატება. საერთო კრების გადაწყვეტილებები მიიღება დამსწრე პარტნიორთა 75%.

სამეთვალყურეო საბჭო:

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 5 (ხუთი) წევრისაგან. სამეთვალყურეო საბჭოს თითოეული წევრი, გარდა „დამოუკიდებელი პირისა“, ინიშნება 5 (ხუთი) წლის ვადით, თუ სხვაგვარად არ დაადგენს პარტნიორთა საერთო კრება, ხოლო სამეთვალყურეო საბჭოს „დამოუკიდებელი პირი“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრად ინიშნება 1 (ერთი) წლის ვადით. არსებული მდგომარეობით, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების დანიშვნა მოხდა 2021 წლის 22 ნოემბრის მდგომარეობით, შესაბამისი თარიღებით. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრს უფლებამოსილება უგრძელდება ვადის გასვლის შემდეგ მორიგი საერთო კრების მოწვევამდე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი შეიძლება დაინიშნოს ხელახლა, იმავე თანამდებობაზე შეზღუდვების გარეშე. – სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს შეუძლიათ გადადგენ თანამდებობიდან ნებისმიერ დროს საზოგადოებისათვის ამის შესახებ მინიმუმ 1 (ერთი) კალენდარული თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის საფუძველზე. წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული გადადგომის წესი არ ვრცელდება სამეთვალყურეო საბჭოს „დამოუკიდებელი პირზე“, რომლის გადადგომის საკითხი მოწესრიგებული იქნება „დამოუკიდებელ პირთან“ გაფორმებული ხელშეკრულებით.

სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომები ტარდება მინიმუმ წელიწადში ორჯერ. სხდომების მოწვევა უნდა განხორციელდეს სხდომამდე მინიმუმ 7 (შვიდი) დღით ადრე დირექტორის ან სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის (მისი არ ყოფნისას – მისი მოადგილის) მხრიდან სამეთვალყურეო საბჭოს ყოველი წევრისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს სხდომის დღის წესრიგს. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები შეიძლება სხვა წევრებით იქნენ წარმოდგენილნი. ერთი წევრი შესაძლებელია წამოდგენილი იქნეს მხოლოდ ერთი წევრით. სხდომის ოქმს ადგენს თავმჯდომარე ან სხდომის მდივანი. ოქმს ხელს აწერს სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, ხოლო მისი არყოფნის შემთხვევაში, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე. სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომაზე დასწრება ნიშნავს სამეთვალყურეო საბჭოს კრებაზე ფიზიკურად დასწრებას ან სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომაში მონაწილეობის მიღებას დისტანციური საკომუნიკაციო საშუალებებით (საკონფერენციო ზარი, სკაიპი ან სხვა საკომუნიკაციო საშუალება). სამეთვალყურეო საბჭო გადაწყვეტილება უნარიანია, თუ მას ესწრება ან წარმოდგენილია წევრთა სულ მცირე ნახევარი. თუ სამეთვალყურეო საბჭო არ არის გადაწყვეტილება უნარიანი, თავმჯდომარეს (მისი არყოფნისას – მის მოადგილეს) ან სხდომის მომწვევ პირს შეუძლია არაუგვიანეს 7 (შვიდი) დღისა განმეორებით მოიწვიოს სხდომა, რომელიც გადაწყვეტილება უნარიანი იქნება, თუ მას ესწრება ან წარმოდგენილია წევრთა არანაკლებ 25 %-ისა. სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებზე გადაწყვეტილებების მიღება ხდება დამსწრე ან წარმოდგენილი წევრების ხმათა უბრალო უმრავლესობით. ხმათა რაოდენობის თანაბრად გაყოფის შემთხვევაში, გადამწყვეტია სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის ხმა. სამეთვალყურეო საბჭო თავისი შემადგენლობიდან ირჩევს თავმჯდომარეს და მოადგილეს. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე იმავდროულად არ შეიძლება იყოს საზოგადოების დირექტორი. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების, აგრეთვე თავმჯდომარისა და მოადგილის საქმიანობის ანაზღაურების ოდენობა განისაზღვრება საერთო კრების გადაწყვეტილებით.

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეა მინდია საბანაძე. იგი დაბადებულია 03.10.1971 წ. დაამთავრა მე-14 საშუალო სკოლა, უმაღლესი განათლება მიიღო - საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტში - სატრანსპორტო და მანქანათმშენებლობის ფაკულტეტზე. 2014 წლიდან დაინიშნა გაყინული ხორც-პროდუქტების ერთ-ერთ უმსხვილეს იმპორტიორი კომპანიის – შპს „ვესტ ინვესტ“-ის (ს/კ 202311104) სამეთვალყურეო საბჭოს წევრად და ამ დრომდე ახორციელებს აღნიშნულ უფლებამოსილებას. 2019 წლის 18 სექტემბერს დააფუძნა შპს „აი ჯი ინვესტი“ (ს/კ 404584400),

რომლის დირექტორიც არის თავად. შპს „აი ჯი ინვესტი“-მა 50 %-იანი წილობრივი მონაწილეობით დააფუძნა შპს „ბი-ემ-ჯი“ (ს/კ 404583982), რომელიც წარმოადგენს მამაკაცის იტალიურ ბრენდს – „BOGGI MILANO“-ს საქართველოში და აღნიშნული ბრენდის სახელწოდების ქვეშ ოპერირებს „სითი მოლი – საბურთალო“-ს სავაჭრო ცენტრში. 2020 წლის 10 ნოემბრიდან არის შპს „სამოსელი“-ს (ს/კ 404604380), ხელმძღვანელობაზე და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი – დირექტორი. შპს „სამოსელი“-ს საქმიანობა დაკავშირებულია სამკერვალოსთვის საჭირო დანადგარების რეალიზაციასთან.

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

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრ გიორგი მთიბელაშვილს აქვს მრავალწლიანი გამოცდილება საგადასახადო და ფინანსურ საკონსულტაციო სფეროში. მან თავისი კარიერა 2005 წელს, ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის გადამხდელთა შემოწმებების სამმართველოს კამერალური შემოწმებების განყოფილების მთავარი ინსპექტორის პოზიციაზე დაიწყო. 2008-2009 წლებში სსიპ შემოსავლების სამსახურის აუდიტის დეპარტამენტის შემოწმების მთავარი სამმართველოს აუდიტორი იყო, შემდეგ 2010 წლამდე იმუშავა სსიპ შემოსავლების სამსახურის ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრის კონტროლის სამმართველოს კამერალური შემოწმებების განყოფილების უფროსის თანამდებობაზე, დაწინაურდა სსიპ შემოსავლების სამსახურის აუდიტის დეპარტამენტის შემოწმების მთავარი სამმართველოს უფროსის მოადგილედ, ამ პოზიციაზე მან 2012 წლამდე დაჰყო. 2012-2015 წლებში იყო შპს „DP ჯგუფის“ პარტნიორი და დირექტორი. 2013-2015 წლებში იგი ასევე იყო საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. 2015-2019 წლებში ბატონი გიორგი მუშაობდა შპს „აბლექსში“, პარტნიორად/საგადასახადო და ფინანსურ კონსულტანტად. ხოლო 2019 წლიდან მუშაობს შპს „აი.ჯი.ეფ“-ში ანალოგიურ პოზიციაზე.

ამასთან, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების, ლევან მესხელისა და ლაშა კახიშვილის გამოცდილების შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ“;

სამეთვალყურეო საბჭოს ამოცანები და კომპეტენცია:

- რისკების მართვისა და შიდა კონტროლის სისტემების დამტკიცება და მათი ეფექტური ფუნქციონირების ზედამხედველობა;
- ინფორმაციის გამჭვირვების პოლიტიკის განსაზღვრა;
- სამეურნეო პოლიტიკის ზოგადი პრინციპების დადგენა;
- ფინანსური დაგეგმარების და ანგარიშგების საერთო სტანდარტების დამტკიცება;
- საზოგადოების კორპორატიულ მართვასთან დაკავშირებული შიდა მარეგულირებელი დოკუმენტების, საზოგადოების მართვის სტრუქტურის დამტკიცება, დირექტორთა კომპეტენციის სფეროების გამოიჯვნა და ამ

მიზნით შესაბამისი მარეგულირებელი დოკუმენტაციის შემუშავება, დამტკიცება და დირექტორებს შორის კომპეტენციის განაწილებასთან დაკავშირებული საკითხების გადაწყვეტა;

- საზოგადოების წლიური ბიუჯეტის დამტკიცება;
- წლიური ანგარიშის განხილვა და დასამტკიცებლად წარდგენა საერთო კრებისთვის, ასევე მოიგების განაწილების წინადადების წარდგენა საერთო კრებისთვის;
- საერთო კრების მოწვევა;
- დირექტორების დანიშვნა და გამოწვევა, მათთან ხელშეკრულებების დადება და შეწყვეტა, აგრეთვე მათი ანგარიშების დამტკიცება, დირექტორების საქმიანობაზე ზედამხედველობის გაწევა (კონტროლი) და ამ მიზნით, საზოგადოების საქმიანობასთან დაკავშირებული ანგარიშების გამოთხოვა;
- საზოგადოების საბუღალტრო საქმიანობის შემოწმება;
- საზოგადოების ფინანსური დოკუმენტაციის, ასევე ქონებრივი ობიექტების, კერძოდ საზოგადოების სალარო და ფასიანი ქაღალდებისა და საქონლის მდგომარეობის კონტროლი და შემოწმება, სამეთვალყურეო საბჭოს ცალკეული წევრების ან განსაზღვრული ექსპერტების მეშვეობით.
- საზოგადოების ფასიანი ქაღალდების საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- აუდიტის არჩევა;

აუდიტის კომიტეტი

სამეთვალყურეო საბჭოში 2 (ორი) წევრის შემადგენლობით იქმნება ქვეკომიტეტი – აუდიტის კომიტეტი, რომელმაც უნდა გააკონტროლოს საზოგადოების ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობა, უზრუნველყოს შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტიანობა და შიდა აუდიტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დამოუკიდებლობა, წარმართოს გარე აუდიტთან ურთიერთობა. აუდიტის კომიტეტი უნდა დაკომპლექტდეს მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებისაგან. აუდიტის კომიტეტს უნდა უხელმძღვანელოს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრმა, რომელიც დამოუკიდებელი პირია.

აუდიტის კომიტეტის წევრები არიან:

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

აუდიტის კომიტეტის უფლება-მოვალეობებია:

- განსაზღვროს შიდა აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგების და კონტროლის შესაბამისი წესები და განახორციელოს მათი დაცვის ზედამხედველობა;
- გააკონტროლოს საზოგადოების ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობა;
- უზრუნველყოს შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტიანობა;
- შიდა აუდიტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დამოუკიდებლობა;
- წარმართოს გარე აუდიტთან ურთიერთობა.

აუდიტის კომიტეტს ხელმძღვანელობს კომიტეტის თავმჯდომარე, რომელსაც ირჩევს სამეთვალყურეო საბჭო.

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

მნიშვნელოვანი წილის მქონე პარტნიორები

კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი არის აშშ-ში რეგისტრირებული კომპანია IG international LLC (090819150). მინდია საბანაძე არის IG international LLC-ის 100%-იანი ბენეფიციარი მფლობელი. *მფლობელობის დეტალური სქემისთვის, გთხოვთ იხილოთ პროსპექტის „ზოგადი მიმოხილვის“ თავი.*

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

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

2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციების ფარგლებში, გაცემული სესხები და სავაჭრო მოთხოვნები, შესაბამისად წარმოადგენდა 19,838 და 646 ათას ლარს, ხოლო დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხებიდან, ფინანსურმა შემოსავალმა 2021 წლის 6 თვის განმავლობაში შეადგინა 722 ათასი ლარი. კომპანიას 2021 ნახევარი წლისა და შესადარისი პერიოდისთვის არ განუახლებია საკრედიტო ზარალის შეფასება, შესაბამისად საკრედიტო ზარალის ანარიცხი გაცემულ სესხებსა და ფინანსურ აქტივებზე 2020 წლის აუდიტირებული მონაცემების იდენტურია. ზოგადი ინფორმაცია მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ წარმოდგენილია „საოპერაციო და ფინანსური მიმოხილვის“ ქვეთავში, ხოლო დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით რისკები გამჟღავნებულია რისკის ფაქტორის ქვეთავში;

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან, ლარი	2020	2019
	აუდიტირებული საერთო მფლობელობის ქვეშ მყოფი	აუდიტირებული საერთო მფლობელობის ქვეშ მყოფი
ნაშთები პერიოდის ბოლოს:		
გაცემული სესხები	18,526,397	15,557,919
სავაჭრო მოთხოვნები	915,857	646,226
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი გაცემულ სესხებზე	(2,924,907)	(2,403,840)
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ფინანსურ აქტივებზე	(499,408)	(364,592)
შემოსავლები და დანახარჯები:		
ფინანსური შემოსავალი	1,473,058	1,208,280
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	82,829	27,007
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	214,776	237,897

მენეჯმენტის კომპენსაცია შედგებოდა შემდეგი მუხლებისგან:

(ლარი)	6M21	6M20	2020	2019
ხელფასები და ნაღდი ფულით გაცემული პრემიები	136,563	144,413	790,007	480,255

სულ ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება

136,563

144,413

790,007

480,255

ემიტენტის აქტივებსა და ვალდებულებებთან, ფინანსურ მდგომარეობასთან, მოგებასა და ზარალთან დაკავშირებული ფინანსური ინფორმაცია

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

აუდიტირებულ წლიურ ანგარიშგებებზე, აუდიტის მოსაზრება არის პირობითი, რაც განპირობებულია იმით, რომ კომპანია საინვესტიციო ქონებას ბალანსზე აღრიცხავს თვითღირებულების მეთოდით, თუმცა არ ამჟღავნებს ქონების რეალურ (სამართლიან) ღირებულებას IFRS სტანდარტების (კერძოდ, ბასს 40) მოთხოვნების შესაბამისად. აუდიტირებული წლიური ანგარიშგებები გასაჯაროებულია reportal.ge-ს ვებ-გვერდზე.

2021 და 2020 წლის ნახევარ წლიური ანგარიშები მომზადებულია მენეჯმენტის მიერ, შესაბამისად არ არსებობს იმის რწმუნება, რომ მენეჯერული აღრიცხვისთვის მომზადებული ფინანსური უწყისები თანხვედრაში იქნება აუდიტირებულ მონაცემებთან. კომპანიის მენეჯმენტის შეფასებით, შუალედური ფინანსური ანგარიშგებებიც შედგენილია საერთაშორისო ფინანსური სტანდარტების (IFRS)-ის მიხედვით;

საბალანსო უწყისი

საბალანსო ანგარიშგება, ლარი	30 ივნისი 2021 (არააუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2020 (აუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2019 (აუდიტირებული)
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო უძრავი ქონება	187,988,981	179,442,574	166,740,683
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	17,185,375	17,796,657	19,022,571
ძირითადი საშუალებები	3,352,835	2,752,688	2,252,498
არამატერიალური აქტივები	18,693	18,693	39,859
გაცემული სესხები	17,746,333	15,506,479	12,281,725
მარაგები	67,544,068	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	400,401	400,401	364,592
სულ გრძელვადიანი აქტივები	294,236,685	215,917,492	200,701,928
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	269,820	266,936	4,623
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	10,327,704	-	8,877,224
გაცემული სესხები	2,091,876	2,103,268	1,079,328
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8,278,416	7,127,159	3,635,170
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,666,792	474,408	82,175
სულ მიმდინარე აქტივები	22,634,608	9,971,771	13,678,520
სულ აქტივები	316,871,293	225,889,263	214,380,448
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	8,813,899	8,813,899	8,813,899
გაუნაწილებელი მოგება	19,997,971	(867,046)	10,920,495
სულ კაპიტალი	28,811,870	7,946,853	19,734,394
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები	1,470,871	1,470,871	-
ნასესხები სახსრები	202,596,428	196,711,967	166,415,274
მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	954,373	954,373	751,878
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	538,207
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	205,021,672	199,137,211	167,705,359
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	14,718,498	15,283,538	20,510,122
გადასახდელი გადასახადები	-	339,590	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	68,319,253	3,182,071	6,430,573
სულ მიმდინარე ვალდებულებები	83,037,751	18,805,199	26,940,695
სულ ვალდებულებები	288,059,423	217,942,410	194,646,054
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	316,871,293	225,889,263	214,380,448

მოგება-ზარალის უწყისი

მოგება-ზარალის ანგარიშგება, ლარი	6M21 არააუდირებული	6M20 არააუდირებული	2020 აუდირებული	2019 აუდირებული
ამონაგები	26,517,289	16,175,213	40,400,084	26,492,369
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	(4,304,774)	(2,566,363)	(6,829,508)	(3,882,856)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,186,055)	(1,714,828)	(4,280,254)	(2,279,129)
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	(2,528,856)	(1,765,148)	(3,530,295)	(2,240,568)
საოპერაციო მოგება	17,497,604	10,128,874	25,760,037	18,089,816
<i>საოპერაციო მოგების მარჟა</i>	<i>66.0%</i>	<i>62.6%</i>	<i>63.8%</i>	<i>68.3%</i>
ფინანსური ხარჯი, ნეტო	(6,352,378)	(6,044,898)	(9,380,990)	(5,461,722)
სხვა შემოსავალი, ნეტო	90,642	1,215,702	347,805	138,855
სავალუტო ზარალი, ნეტო	8,955,403	(11,040,357)	(28,514,393)	(6,327,291)
მოგება დაბეგვრამდე	20,191,271	(5,740,679)	(11,787,541)	6,439,658
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-
წმინდა მოგება	20,191,271	(5,740,679)	(11,787,541)	6,439,658
<i>წმინდა მოგების მარჟა</i>	<i>76.1%</i>	<i>-35.5%</i>	<i>-29.2%</i>	<i>24.3%</i>

ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, ლარი	6M21 არააუდირებ.	6M20 არააუდირებ.	2020 აუდირებ.	2019 აუდირებ.
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან				
მოგება მოგების გადასახადამდე	20,191,271	(5,740,679)	(11,787,541)	6,439,658
კორექტირებები:				
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,528,856	1,765,148	3,530,295	2,240,568
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	-	-	949,947	264,904
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	611,282	612,957	1,225,914	281,619
ფინანსური ხარჯები, ნეტო	6,352,378	6,044,898	9,380,990	5,461,722
წმინდა ზარალი სავალუტო სხვაობებიდან	(8,955,403)	11,040,357	28,514,393	6,327,291
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	20,728,384	13,722,681	31,813,998	21,015,762
საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე				
საოპერაციო აქტივების (ზრდა) / შემცირება				
სავაჭრო მოთხოვნებში	(1,044,054)	(1,542,866)	(4,045,325)	(2,051,365)
მარაგებში	(67,546,950)	(843)	(262,313)	2,232
წინასწარ გადახდილ გადასახადებში	(10,624,363)	5,744,461	9,216,814	(7,878,687)
მოიჯარეებისთვის გადახდილ ავანსებში	-	-	-	(19,304,190)
მომხმარებლისგან მიღებულ ავანსებში	-	-	33,481	225,585
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	64,872,211	(1,449,185)	(919,101)	595,352
გადახდილი პროცენტი, ნეტო	(7,350,422)	(3,653,618)	(11,363,085)	(10,136,726)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	(965,193)	12,820,629	24,474,469	(17,532,037)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან				
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა	(921,773)	(285,929)	(979,075)	(1,202,078)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	(9,965,058)	(9,173,720)	(17,686,309)	(65,705,437)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა	-	(5,039)	(5,039)	(35,478)
სესხების გაცემა	(2,228,461)	(1,360,457)	(3,630,127)	(326,340)
გაცემული სესხების დაბრუნება	-	5,920	2,016,926	190,188
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(13,115,292)	(10,819,225)	(20,283,624)	(67,079,145)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან				
წმინდა შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	15,272,869	(1,565,370)	(5,261,218)	85,165,084
შემოსულობები გრანტებიდან	-	-	1,564,300	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	15,272,869	(1,565,370)	(3,696,918)	85,165,084
ვალუტის კურსის გავლენა ფულზე და ფულის ექვივალენტებზე	-	-	(101,694)	(536,671)
საწყისი ფული და ექვივალენტები	474,408	82,175	82,175	64,944
საბოლოო ფული და ექვივალენტები	1,666,792	518,210	474,408	82,175

დივიდენდების პოლიტიკა

კომპანიას არ აქვს დივიდენდების გაცხადებული და გაწერილი პოლიტიკა და ამასთანავე, 2018 წლის 31 დეკემბრიდან 2021 წლის 30 ივნისის ჩათვლით დივიდენდები კომპანიას არ გამოუცხადებია და არ გაუცია. დივიდენდების გაცემასთან დაკავშირებით, პროცესები და გარკვეული შეზღუდვები განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით და კრედიტორების წინაშე არსებული კოვენანტებით, როგორც გამჟღავნებულია პროსპექტის შესაბამის ქვეთავებში;

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

სასამართლო პროცესები

ქვემოთ წარმოდგენილია პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის არსებული სამართლებრივი დავები, რომლებშიც კომპანია წარმოადგენს მოპასუხეს და ის შედარებით მატერიალური სასამართლო დავები, რომლებშიც კომპანია წარმოადგენს მოსარჩელეს. დანარჩენი იმ სამართლებრივი დავების ჯამური ღირებულება, რომლებშიც კომპანია წარმოადგენს მოსარჩელეს, ჯამურად არ აღემატება 150 ათას ლარს. პროსპექტის წარდგენის მომენტისთვის, კომპანიის მიმართ არ არის გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებები.

მოსარჩელე	მოპასუხე	დავის აღწერა	სარჩელის ღირებულება	ვალუტა
სასამართლო დავები, რომლებშიც ემიტენტი წარმოადგენს მოპასუხეს				
შპს „ავტო ვოშ“	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც მოსარჩელე კომპანია სარჩელით ითხოვს იჯარის ფარგლებში განხორციელებული კაპიტალური რემონტის მიზნით გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას. სასარჩელო მოთხოვნა წარმოადგენს 49 144.37 ლარს. თავის მხრივ, შეგებებული სარჩელით შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ითხოვს შპს „ავტო ვოშისათვის“ ზიანის თანხის 14 729 ლარის დაკისრებას. მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.	49,144	GEL
შპს „ბრენდ სითი“	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	ზიანის ანაზღაურება - 18 120.46 ლარის ოდენობით და წინასწარ გადახდილი საიჯარო ქირის 3000 აშშ დოლარის უკან დაბრუნება.	18,120	GEL
			3,000	USD
სასამართლო დავები, რომლებშიც ემიტენტი წარმოადგენს მოსარჩელეს				
შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	შპს „ფრანგული სახლი“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 262 142.99 ლარის ოდენობით. დავა მიმდინარეობს თბილისის საარბიტრაჟო ინსტიტუტში. მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.	262,143	GEL
შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	შპს „სისაური გრანდერს“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 74 422.64 აშშ დოლარის ოდენობით. დავა მიმდინარეობს თბილისის საარბიტრაჟო ინსტიტუტში. მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.	74,423	USD
შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	შპს „იაპონური სახლი თბილისი“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 39 617 აშშ დოლარის ოდენობით. დავა მიმდინარეობს თბილისის საარბიტრაჟო ინსტიტუტში. მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.	39,617	USD
შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	შპს „უკვე“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 117 901 ლარის ოდენობით. დავა მიმდინარეობს თბილისის საარბიტრაჟო ინსტიტუტში. მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.	117,901	GEL
შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	შპს „სტენდერს თბილისი“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, რომელიც მოპასუხეს არ აქვს გადახდილი სრულად თვეების განმავლობაში. ასევე, მოსარჩელე ითხოვს მიუღებელი შემოსავლისა და პირგასამტეხლოს დაკისრებას. ჯამში სასარჩელო მოთხოვნა შეადგენს 80 633.35 ლარს. საქმე განიხილება საარბიტრაჟო ინსტიტუტში. მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.	80,633	GEL

შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	შპს „ავოკადო“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 24 451 აშშ დოლარის ოდენობით. დავა მიმდინარეობს თბილისის საარბიტრაჟო ინსტიტუტში. მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.	24,451	USD
შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	შპს „მერაკი“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 54 450 ლარის ოდენობით. დავა მიმდინარეობს თბილისის საარბიტრაჟო ინსტიტუტში. მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.	54,450	GEL
შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“	შპს „პერსონი“	დავა წარმოადგენს ვალდებულებით სამართლებრივი კატეგორიის დავას, რომლის ფარგლებშიც შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ითხოვს მოპასუხისთვის თანხის დაკისრებას, გადაუხდელი საიჯარო ქირის სახით 51 920 ლარის ოდენობით. დავა მიმდინარეობს თბილისის საარბიტრაჟო ინსტიტუტში. მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო ურთიერთობიდან და მოთხოვნილია საიჯარო დავალიანების დაფარვა.	51,920	GEL

ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა

2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ პროსპექტის შედგენის თარიღამდე არ მომხდარა ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ საქმიანობასთან დაკავშირებული არანაირი მნიშვნელოვანი ცვლილება.

კაპიტალი

საზოგადოების საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება 8,814 ათასი ლარის ოდენობით.

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

საზოგადოების დაფუძნებისას ან საწესდებო კაპიტალის გაზრდისას შესატანი შეიძლება შესრულდეს ნებისმიერი ვალუტით. საზოგადოების საბუღალტრო წიგნებში თანხა აღინიშნება ეროვნული ვალუტით, შესატანი შეიძლება წარმოდგენილ იქნეს აგრეთვე სხვა ქონებრივი ან არაქონებრივი ობიექტების სახით, რომელიც უნდა შეაფასოს დამოუკიდებელმა ექსპერტმა. შეტანაზე ვალდებული პარტნიორი საზოგადოების წინაშე პასუხს აგებს არაფულადი შესატანის იმ ღირებულებისათვის, რაც ამ ობიექტს რეგისტრაციის მომენტში ჰქონდა.

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

პარტნიორების უფლებები და მოვალეობები

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

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

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

საზოგადოების პარტნიორების კომპეტენციას განეკუთვნება:

- საზოგადოების წესდებაში ცვლილებების შეტანა.
- საზოგადოების ეკონომიკური და სოციალური განვითარების საერთო მიმართულებებისა და საზოგადოების საქმიანობის ძირითადი მიმართულების განსაზღვრა.
- ფილიალების და სხვა განცალკევებული ქვედანაყოფების შექმნა, რეორგანიზაცია და საქმიანობის შეწყვეტა (ლიკვიდაცია), მათი წესდების (დებულების) დამტკიცება.
- საზოგადოების ფონდების შემადგენლობის, დანიშნულების, ოდენობის, შექმნის წყაროებისა და გამოყენების წესის განსაზღვრა და შესაბამისი დებულების მიღება.
- საზოგადოებისა და მისი ფილიალების საქმიანობის წლიური შედეგების მოგების განაწილების წესისა და ზარალის დაფარვის წესის განსაზღვრა და დამტკიცება.
- საზოგადოების საგარეო ეკონომიკური საქმიანობის ძირითად საკითხებთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღება.
- საზოგადოების საქმიანობის შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, ლიკვიდატორების დანიშვნა და სალიკვიდაციო ბალანსის დამტკიცება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების დანიშვნა და მათი თანამდებობიდან გათავისუფლება;

- ახალი/დამატებითი შენატანების გზით საწარმოს კაპიტალის გაზრდის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება;
- სხვა საკითხები, რომელთა გადაწყვეტა კანონმდებლობისა და ამ წესდების თანახმად პარტნიორის კომპეტენციაშია.

„საზოგადოების“ პარტნიორს აქვს თავისი წილის პროპორციულად „საზოგადოების“ მოგებიდან დივიდენდის მიღების უფლება.

პარტნიორები, რომელთა წილი ერთად შეადგენს საწესდებო კაპიტალის ხუთ პროცენტს, უფლებამოსილი არიან, მოითხოვონ პარტნიორთა საერთო კრების მოწვევა ამ კრების მიზნებისა და საფუძვლების მითითებით.

პარტნიორები ერთობლივად აკონტროლებენ საზოგადოების ხელმძღვანელობას.

„საზოგადოების“ დირექტორმა პარტნიორის მოთხოვნის საფუძველზე დაუყოვნებლივ უნდა მიაწოდოს მას ინფორმაცია „საზოგადოების“ საქმიანობის შესახებ და ნება დართოს გაეცნოს „საზოგადოების“ წიგნებსა და ჩანაწერებს.

„საზოგადოების“ პარტნიორი ვალდებულია არ გაახმაუროს „საზოგადოების“ საქმიანობასთან დაკავშირებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და თავისი ქმედებით ან უმოქმედობით არ შელახოს „საზოგადოების“ იმიჯი ან/და საქმიანი რეპუტაცია.

დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ნახსენებია/მითითება არის გაკეთებული რეგისტრაციის დოკუმენტში

რეგისტრაციის დოკუმენტში ნახსენებია შემდეგი დოკუმენტები:

- აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებები - 2020 და 2019 წლები (ატვირთულია ვებ-გვერდზე <https://reportal.ge/ka/Reports/Report?q=404851503>);
- კომპანიის წესდება - (ატვირთულია საჯარო რეესტრის პორტალზე napr.gov.ge: NAPR სისტემაში მოძიების მიზნებისთვის განაცხადის ნომერია B21117864)
- ხელშეკრულება განთავსების აგენტსა და ემიტენტს შორის - (დოკუმენტის გაცნობა ფიზიკური ფორმით შესაძლებელია ემიტენტის მისამართზე);
- ხელშეკრულება კალკულაციისა და გადახდის აგენტსა და ემიტენტს შორის - (დოკუმენტის გაცნობა ფიზიკური ფორმით შესაძლებელია ემიტენტის მისამართზე);

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

ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა

განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2021 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს (60,403) ათასი ლარს, კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად ორივე კოეფიციენტისთვის წარმოადგენს 0.27-ს. 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი შეადგენდა -8,834 ათას ლარს, მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები შესაბამისად 0.53 და 0.52. კომპანიის მენეჯმენტის შეფასებით, სამომავლო დაფინანსება (მათ შორის, ობლიგაციების მეშვეობით მოზიდული სახსრები) და კომპანიის მომგებიანობა საკმარისი იქნება მომდევნო ერთი წლის მანძილზე საქმიანობის დასაფინანსებლად.

შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა

კომპანიასა, განთავსების აგენტს, კალკულაციისა და გადახდის აგენტს (ასევე მასთან დაკავშირებულ ბანკს) და რეგისტრატორს შორის არ არის ინტერესთა კონფლიქტი, მხარეები არ წარმოადგენენ დაკავშირებულ და/ან აფილირებულ კომპანიებს.

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 წინაწარი სურვილი გამოიწეროს შეთავაზების 5%-ზე მეტი.

ინფორმაცია ემიტენტის რეგისტრატორის შესახებ წარმოდგენილია ობლიგაციის შეთავაზების პირობების დოკუმენტში.

ინფორმაცია სხვა მესამე პირებისა და ობლიგაციის პირობების შესახებ იხილეთ შეთავაზების პირობების დოკუმენტში.

ინფორმაცია ფასიანი ქაღალდების რეგისტრაციაზე კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუუნარობის/გაკოტრების შემთხვევაში.

ობლიგაციებით ნაკისრი კომპანიის ვალდებულებები კომპანიის არაუზრუნველყოფილი ვალდებულებებია. შესაბამისად, ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიისთვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, კანონმდებლობით, უზრუნველყოფილ კრედიტორებს გააჩნიათ უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების მიმართ მათ, ანუ უზრუნველყოფილი კრედიტორების, სასარგებლოდ დადებული უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით. ემიტენტის არსებული სასესხო ვალდებულებები წარმოადგენს უზრუნველყოფილი კრედიტორების კატეგორიას, ხოლო „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები მიეკუთვნება არაუზრუნველყოფილ მოთხოვნათა კატეგორიას. აღნიშნული კანონის მიხედვით, ემიტენტის გაკოტრების შემთხვევაში გადახდისუუნარობის მასა შემდეგი თანამიმდევრობით განაწილდება: ა) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; და საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს, ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს); ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და

გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ ემიტენტის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები; გ) პრეფერენციული მოთხოვნები - გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე გადასახდელი, 3 თვის ხელფასისა და შვებულების ხარჯების (გარდა მოვალის დირექტორებისა და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების, აგრეთვე მათი ოჯახის წევრების ხელფასისა და შვებულების ხარჯებისა) ასანაზღაურებელი თანხები, საწარმოო ტრავმის გამო გადასახდელი თანხები (თითოეული კრედიტორისთვის - არაუმეტეს 1 000 ლარის ოდენობით); დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები - სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე ბოლო 3 წლის შესაბამის საგადასახადო პერიოდზე წარმოშობილი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული არაპირდაპირი გადასახადების თანხები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ კატეგორიას მიეკუთვნება „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები.

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

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 კალენდარული დღით ადრე.

შეთავაზების პირობები, მოსალოდნელი გრაფიკი და შეთავაზებაში მონაწილეობისათვის საჭირო პროცედურები

ობლიგაციების გამოშვების პირობები

„ობლიგაციები“, რომელთა საერთო ძირი თანხა 30,000,000 (ოცდაათ მილიონ) აშშ დოლარამდეა განსაზღვრული და რომლებიც გამოშვებულია ორ დამოუკიდებელ ემისიად 15,000,000 (თხუთმეტი მილიონი) აშშ დოლარამდე ოდენობებით პროსპექტისა და „შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ შესაბამისად, „კომპანიის“/„ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს და პარტნიორთა კრებების 2021 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებების საფუძველზე.

ობლიგაციების პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები განისაზღვრება: წინამდებარე პროსპექტით, მათ შორის, წინამდებარე „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ (შემდგომში - „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ ან „პირობები“) და „შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“. „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდა განხორციელდება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ შესახებ ხელშეკრულების“ პირობების შესაბამისად, რომელიც გაფორმებულია „კომპანიისა“ და სს „გალტ ენდ თაგარტი“-ს - როგორც „კალკულაციისა და გადახდის აგენტს“ - შორის („კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“). თითოეული „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია გაეცნოს/შეისწავლოს კალკულაციისა და გადახდის აგენტის შესახებ ხელშეკრულების“ ასლს, რომელიც ხელმისაწვდომი იქნება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მითითებულ მისამართზე. შესაბამისად, „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ შესახებ ხელშეკრულების“ პირობები გავრცელდება „რეგისტრირებულ მფლობელებზე“ და ექნება სავალდებულო ძალა მათთვის.

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

- **შეთავაზების პერიოდი:** ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონმდებლობით განსაზღვრული პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ემისიით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების შეძენა;
- **ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევა:** ამ პროსპექტით წარმოდგენილი/შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევა არ არის შეზღუდული;

ფორმა, ნომინალური ღირებულება და საკუთრების უფლება

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

საკუთრების უფლება ობლიგაციებზე დასტურდება რეგისტრაციით: (i) ფასიანი ქაღალდების რეესტრში („ფასიანი ქაღალდების რეესტრი“), რომლის წარმოებასაც უზრუნველყოფს ემიტენტი „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ მითითებული რეესტრატორის მეშვეობით ემიტენტსა და „რეესტრატორს“ შორის გაფორმებული ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად; და/ან (ii) სხვა რეესტრებში/ჩანაწერებში, რომელსაც აწარმოებს ობლიგაციების ნებისმიერი „ნომინალური მფლობელი“. „ფასიანი ქაღალდების რეესტრი“ და (ii) პუნქტში მითითებული სხვა რეესტრები/ჩანაწერები შემდგომში მოიხსენიება როგორც „რეესტრი“.

1. ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა

ობლიგაციების შეთავაზებას ემიტენტის სახელით და მასთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე განახორციელებს განთავსების აგენტი. საჯარო შეთავაზების დაწყებამდე, ობლიგაციებით დაინტერესების მიზნით, განთავსების აგენტს ან/და მის უფლებამოსილ შუამავალს/შუამავლებს უფლება აქვთ დააგზავნონ დამტკიცებული პროსპექტი პოტენციურ ინვესტორებთან ან/და სხვა მასალები, კანონმდებლობით დაშვებულ შემთხვევებში შესაბამის მოთხოვნათა დაცვით;

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ პროსპექტის დამტკიცების შემდეგ, ემიტენტი მოახდენს ობლიგაციების საჯარო შეთავაზებას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ემიტენტი, განთავსების აგენტი, ან/და განთავსების პროცესში ჩართული ფინანსური შუამავალი პოტენციურ ინვესტორებს, მათი სურვილის შესაბამისად, მიაწვდიან პროსპექტის ელექტრონულ ბმულს, ან დასკანერებულ ვარიანტს ან პროსპექტის დაბეჭდილ ასლს. საბოლოო პროსპექტი მიეწოდება პოტენციურ ინვესტორებს საჯაროდ შეთავაზებული ობლიგაციების გაყიდვის თარიღამდე, დაწყებისთანავე ან/და გაყიდვის პროცესში. ასევე, საბოლოო პროსპექტში იქნება ასახული შეთავაზების (book-building-ის) შედეგად განსაზღვრული საპროცენტო განაკვეთი.

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

ობლიგაციის შეთავაზება ხორციელდება აშშ დოლარში დენომინირებული სასესხო ფასიან ქაღალდებში ინვესტირებით დაინტერესებულ ინვესტორთა ფართო წრისთვის.

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), რომელიც არის დამტკიცებულ წინასწარ პროსპექტში მითითებულ ფარგლებში და ისახება საბოლოო პროსპექტში. ამასთან, წინასწარ შეთავაზების

პირობების დოკუმენტში მითითებულ ფარგლებში საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტში ასახვას.

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

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

„ხელმომწერი ინვესტორები“ ვალდებული არიან შესაბამისი ოდენობის ობლიგაციების შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე „გამოშვებისა და განთავსების თარიღამდე“ არანაკლებ 2 სამუშაო დღით ადრე. „ხელმომწერი ინვესტორის“ მიერ აღნიშნული საბროკერო ანგარიში გახსნილი უნდა იქნას განთავსების აგენტთან. ამავე ანგარიშზე ხდება „ხელმომწერი ინვესტორის“ მიერ შესყიდული ობლიგაციების მიწოდება ემიტენტის მიერ „გამოშვებისა და განთავსების თარიღზე“. გამონაკლის შემთხვევებში, განთავსების აგენტს შეუძლია ერთპიროვნულად დართოს ნება „ხელმომწერი ინვესტორს“ ობლიგაციების გამოსასყიდი თანხები, ნაცვლად განთავსების აგენტთან გახსნილი საბროკერო ანგარიშისა, მიმართოს ემიტენტის ნომინალური მფლობელობის ანგარიშზე განთავსების აგენტთან. ასეთ შემთხვევაში, ობლიგაციების მიწოდება „ხელმომწერი ინვესტორისათვის“ ხდება „რეგისტრატორთან“ ან სხვა უფლებამოსილ „ნომინალურ მფლობელთან“ არსებულ „ხელმომწერი ინვესტორის“ ანგარიშზე.

ობლიგაციების განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერებს“ შეუძლიათ ფლობდნენ ობლიგაციებს სხვა „ნომინალურ მფლობელთან“ გახსნილ ანგარიშ(ებ)ზე ან „რეგისტრატორში“ ჩანაწერის სახით.

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

ემიტენტისთვის ჯერჯერობით არ არის ცნობილი მიიღებს თუ არა შეთავაზებაში მონაწილეობას ემიტენტის მენეჯმენტი, დირექტორთა ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები და/ან მნიშვნელოვანი წილის მქონე აქციონერები (პარტნიორები). ასევე, ემიტენტს არ აქვს ინფორმაცია პირის შესახებ, რომელსაც სურს გამოიწეროს შეთავაზების 5 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 კალენდარული დღით ადრე.

განმცხადებლების მიერ გადახდილი ზედმეტი თანხის შემთხვევაში გადახდილი ნამეტი ინახება განმცხადებლის საბროკერო ანგარიშზე. ამ თანხის დაბრუნება ხდება სტანდარტული პროცედურით, კლიენტის მოთხოვნის საფუძველზე, არაუგვიანეს 1 სამუშაო დღისა.

საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) საფუძველზე დადგენილი შეთავაზების საბოლოო პირობები გასაჯაროვდება საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის მეშვეობით, რომელიც დამტკიცდება ეროვნული ბანკის მიერ და წარმოადგენს საბოლოო პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს;

2. საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა

იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო შეთავაზების პერიოდში (საჯარო შეთავაზების დაწყებიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე) ემიტენტი გადაწყვეტს შეცვალოს ობლიგაციების შესახებ არსებითი ინფორმაცია, როგორცაა საბოლოო პროსპექტში მითითებული გამოსაშვები ფასიანი ქაღალდების რაოდენობა, განთავსების მინიმალური ოდენობა, ფასი, შეთავაზების ვადა და სხვა, იგი მიმართავს შემდეგ პროცედურას:

- (i) წარუდგენს საქართველოს ეროვნულ ბანკს პროსპექტში შესწორებას, რომელშიც განიმარტება მასში შეტანილი ყველა ცვლილება;
- (ii) ეროვნული ბანკის მიერ აღნიშნული ცვლილებების დამტკიცებისთანავე საჯაროდ აქვეყნებს განახლებულ პროსპექტს ემიტენტის ვებ-გვერდზე ან შესაბამისი კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა საშუალებით, სადაც ასევე მიუთითებს დეტალურ შეცვლილი ინფორმაციის შესახებ; აცხადებს არსებული ფორმით შეთავაზების გაუქმების შესახებ და ახორციელებს შეთავაზებას მითითებულ თარიღამდე ობლიგაციების გაყიდვაზე ყველა ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე;
- (iii) განუსაზღვრავს ინვესტორებს არანაკლებ 5 სამუშაო დღის ვადას რათა რეაგირება მოახდინონ შეთავაზების გაუქმებაზე არსებულ ფორმაში, რის შემდეგაც უფლებამოსილია განახორციელოს შეცვლილი საჯარო შეთავაზება.

საჯარო შეთავაზების პერიოდში არაარსებითი ფაქტის (მოვლენის) შესახებ ინფორმაციის ცვლილების შემთხვევაში ემიტენტი მიმართავს ეროვნულ ბანკს და კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით წარუდგენს მას ინფორმაციას ცვლილებების გამომწვევი მიზეზის, მათი შინაარსისა და ინვესტორთა გადაწყვეტილებაზე მათი სავარაუდო ზეგავლენის შესახებ. ეროვნული ბანკის მიერ წარდგენილ ცვლილებებზე დათანხმების შემთხვევაში, ცვლილებები ხდება საბოლოო პროპექტის ნაწილი და იგი წერილობით უნდა ეცნობოს განთავსების აგენტსა და ყველა იმ ინვესტორსა და პოტენციურ ინვესტორს, რომლებთანაც მას მოლაპარაკება ჰქონდა ფასიანი ქაღალდების შექმნასთან დაკავშირებით.

თუ საბოლოო პროსპექტში შესწორება შედის კონკრეტული ემისიების ფარგლებში გამოშვებული ობლიგაციებისთვის, ამა თუ იმ არსებით ან არარსებით მოვლენასთან დაკავშირებით, ინვესტორებს, რომლებმაც შეიძინეს ობლიგაციები უფლება ეძლევათ უარი განაცხადონ შესყიდულ ობლიგაციებზე და მოითხოვონ მათი დაუყოვნებლივ განაღდება ნომინალურ ღირებულებისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის ჯამის ფასად, ცვლილებების შესახებ შეტყობინების მიღებიდან სულ მცირე 5 სამუშაო დღის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს შესაბამის შეტყობინებაში მითითებული საბოლოო ვადისა. ასეთ შემთხვევაში, ემიტენტმა ინვესტორების მიერ შეთავაზებაზე უარის განცხადებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში უნდა გაანაღდოს ობლიგაციები.

ინვესტორებს, რომლებსაც განაცხადი ჰქონდათ გაკეთებული ობლიგაციების შეძენაზე, შეუძლიათ უარი თქვან ობლიგაციების შეძენაზე ცვლილებების შესახებ შეტყობინების მიღებიდან სულ მცირე 5 დღის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს შესაბამის შეტყობინებაში მითითებული საბოლოო ვადისა. ინვესტორები (“ობლიგაციონერები“), რომლებიც უარს არ განაცხადებენ შესყიდულ ობლიგაციებზე, ექვემდებარებიან შეთავაზების ახალ პირობებს.

3. სტატუსი

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

4. ობლიგაციების გასხვისება

ობლიგაციების გასხვისება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით (მათ შორის, „ფასიანი ქაღალდების კანონით“) დადგენილი წესით საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში. ობლიგაციების გასხვისება და საკუთრების უფლების გადაცემა მხოლოდ მაშინ არის ნამდვილი, თუ ამგვარი გასხვისების შედეგად ობლიგაცი(ებ)ზე საკუთრების უფლების ცვლილება დარეგისტრირდება შესაბამის „რეესტრში“. ობლიგაციების განთავსების შემდგომ ემიტენტს აქვს უფლება მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. სავაჭრო სისტემაში დაშვების თაობაზე დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, შესაძლებელი გახდება ობლიგაციებით გარიგებების დადება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე საფონდო ბირჟის წესებისა და ბირჟაზე დაშვებული ფასიანი ქაღალდების თაობაზე კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად.

5. დათქმები

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

(ა) **საქმიანობის ცვლილება:** ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ „ჯგუფის“ მიერ განხორციელებული საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები არ შეიცვალოს ობლიგაციების „გამოშვების თარიღისათვის“ არსებულ მდგომარეობასთან შედარებით.

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

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

(ii) ემიტენტმა უნდა მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა, მოიპოვოს და შეინარჩუნოს ყველა ის უფლებამოსილება, ნებართვა, ლიცენზია და განახორციელოს და უზრუნველყოს ყველა იმ საჭირო პროცედურების განხორციელება, რაც საქართველოს კანონმდებლობით სავალდებულოა ობლიგაციებით ნაკისრი მისი ვალდებულებების კანონიერად შესრულებისათვის და საქართველოში ობლიგაციების ნამდვილობის, აღსრულებადობისა და მტკიცებულებად დასაშვებობისათვის.

(გ) **შერწყმა:**

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

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

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

(ბ) „სამართალმემკვიდრე“ (თუ ის არ არის ემიტენტი) უნდა ინარჩუნებდეს ან იყოს ემიტენტის უფლებამონაცვლე ყველა 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) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ გამოიწვევს არსებითად საზიანო შედეგს.

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

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

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

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

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

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

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

(IV) განურჩევლად ზემოთქმულისა, წინამდებარე პუნქტი 5(გ) არ შეეხება (i) ტრანზაქციებს ემიტენტსა და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის, (ii) მისი ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან (iii) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან

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

(დ) გასხვისება: გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სხვაგვარი დათქმა გათვალისწინებული წინამდებარე „პირობებში“, და „პირობების“ 5(გ) პუნქტის („შერწყმა“) და 5(ე) პუნქტის („აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები“) დებულებების შეუზღუდავად და გათვალისწინებით, ობლიგაციონერთა წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ნომინალური მფლობელობის“ საშუალებით) ინდივიდუალურად ან ჯამურად, გადაუხდელი „ობლიგაციების“ არანაკლებ 51%-ს, ემიტენტი არც თავად და არც რომელიმე მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ საშუალებით არ გაყიდის, გაასხვისებს, იჯარით გასცემს ან სხვაგვარად განკარგავს მის აქტივებს ან შემოსავლებს, მთლიანად ან ნაწილობრივ, ერთი ან რამოდენიმე (დაკავშირებული ან დამოუკიდებელი) ტრანზაქციით სხვა რომელიმე „პირზე“, გარდა ემიტენტისა ან მისი „შვილობილისა“, რომელშიც ემიტენტი ფლობს წილის უმრავლესობას. აღნიშნული შეზღუდვა არ შეეხება იმ შემთხვევებს, როდესაც

(1) ყველა ასეთი ტრანზაქცია ხორციელდება გაშლილი მკლავის პრინციპით, „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და საბაზრო პირობებით; და

(2) ნებისმიერი იმ ტრანზაქციასთან მიმართებით, როდესაც ხდება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 10 პროცენტზე მეტის გასხვისება, გასხვისებამდე ემიტენტი ვალდებულია ობლიგაციონერებს მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობითი დასკვნა იმის შესახებ, რომ ტრანზაქცია განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“.

ამავდროულად, წინამდებარე პუნქტი 5(დ) არ შეეხება (i) ტრანზაქციებს ემიტენტსა და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის, (ii) მისი ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან (iii) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სექიურითიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებული დაფინანსებას ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, სადაც ყველა ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან იმ პირობით, რომ ამგვარი აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება და შემოსავლების ღირებულების ჯამური ოდენობა, არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 80 პროცენტს.

(ე) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

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

(ii) იმ „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ შემთხვევაში, სადაც გარიგების ან დაკავშირებული გარიგებების საერთო ღირებულება აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ჯგუფის მთლიანი აქტივების 5 პროცენტს, ემიტენტმა აღნიშნული ტრანზაქციის განხორციელებამდე „ობლიგაციონერებს“ უნდა მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობით დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ტრანზაქცია განხორცილდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და პირობებით.

(iii) შემდეგი გარიგებები არ იქნება მიჩნეული „აფილირებულ პირებთან განხორციელებულ ტრანზაქციებად“ და ამდენად, არ ექვემდებარება (i) და (ii) ქვეპუნტებში განსაზღვრულ დათქმებს:

(ა) „ჯგუფის“ წევრის მიერ მისი საქმიანობის ჩვეულ რეჟიმში გაფორმებული შრომითი კონტრაქტი, რომელიც შეესაბამება „ჯგუფის“ წევრის წარსულში განხორციელებულ პრაქტიკას;

(ბ) ემიტენტსა და მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის განხორციელებული ტრანზაქციები;

(გ) გონივრული ოდენობის ანაზღაურების გადახდა მმართველი ორგანოების წევრებისათვის, რომლებიც ემიტენტთან სხვაგვარად ასოცირებულნი არ არიან;

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

(ვ) გადასახადების გადახდა და სხვა მოთხოვნები: ემიტენტმა და მისმა „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ დროულად უნდა გადაიხადონ „გადასახადები“, რომელიც ეკისრებათ მათ (შემოსავალზე, მოგებაზე, ქონებაზე და ა.შ.), იმ პირობით, რომ ემიტენტს ან მისი „მნიშვნელოვან შვილობილს“ ამ პროსპექტის მიზნებისათვის არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა „გადასახადების“ გადაუხდელობაზე, თუ (ა) დაკისრებული თანხის ოდენობა ან დაკისრების მართებულობა კეთილსინდისიერად არის გასაჩივრებული სამართლებრივი წესით და ამ თანხაზე შექმნილია ადეკვატური რეზერვი „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ ან სხვა მოთხოვნების შესაბამისად, ან (ბ) ამგვარი „გადასახადების“ თანხა, სხვა დარიცხულ „გადასახადებთან“ ან სხვა მსგავსი მოთხოვნებთან ერთად არ აღემატება 500,000 აშშ დოლარს (ან მის ექვივალენტს).

(ზ) აკრძალული გადახდები : ემიტენტმა არ უნდა (და ასევე უნდა უზრუნველყოს, რომ მისმა „შვილობილებმა“ არ) (ზ.1) განაცხადოს დივიდენდების გაცემის თაობაზე, ან გასცეს დივიდენდი ფულადი ან სხვა სახით, ან მოახდინოს მსგავსი განაწილება (მათ შორის, აქციების გამოსყიდვის ან სხვა სახით), გარდა ემიტენტის ან

მისი „შვილობილის“ სასარგებლოდ დივიდენდების გაცემისა და მათი განაწილებისა (ხოლო, თუ „შვილობილი“ არ არის ემიტენტის 100%-იანი „შვილობილი“, სხვა აქციონერების სასარგებლოდაც მათი წილის პროპორციულად); ან (ზ.2) პირდაპირ ან არაპირდაპირ ნებაყოფლობით შეიძინოს, გამოისყიდოს ან სხვაგვარად მოახდინოს საკუთარი სააქციო კაპიტალის ან აქციების შეძენა. ნებისმიერი ამგვარი ქმედება რომელიც განსაზღვრულია პუნქტებით (ზ.1) ან (ზ.2) მიიჩნევა „აკრძალულ გადახდებად“ თუ

- (i) ამგვარი გადახდის განხორციელების დროისთვის დამდგარია და გრძელდება, ან ამ გადახდის განხორციელების შემთხვევაში შესაძლოა დადგეს „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“;
- (ii) ამგვარი „აკრძალული გადახდის“ და 2021 წლის 31 დეკემბრის შემდგომ განხორციელებულ ყველა სხვა „აკრძალული გადახდის“ თანხობრივი მოცულობების ჯამი აღემატება შემდეგი ორი კომპონენტის ჯამს:
 - (ა) ემიტენტის ინდივიდუალური წმინდა მოგების 50 პროცენტს (რომელიც გამოითვლება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით“, წმინდა კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებული შემოსავალი/(ზარალი)-ის ეფექტის გამორიცხვით) იმ პერიოდისათვის, რომელიც იწყება 2021 წლის 31 დეკემბერს და სრულდება უკანასკნელი განვლილი ფინანსური წლის, ან 6 თვიანი ფინანსური პერიოდის ბოლო დღეს; და
 - (ბ) ემიტენტის მიერ 2021 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ აქციების გამოშვებიდან ან რეალიზაციიდან და ამავე პერიოდში ემიტენტის ნებისმიერი „ვალდებულების“ კაპიტალში კონვერტაციიდან ან აქციებში გაცვლიდან მიღებული წმინდა შემოსავლების 100 პროცენტს.

(თ) ვალდებულება :

- (i) ემიტენტს ეკრძალება, რომ პასუხისმგებლობა აიღოს, ან სხვა სახით იკისროს ნებისმიერი სახის „ვალდებულება“ (განმარტება გთხოვთ იხილოთ ქვეთავში „ტერმინთა განმარტება“), გარდა ნებისმიერი ისეთი „ვალდებულებისა“, რომლის შემთხვევაშიც შენარჩუნდება შემდეგი ფინანსური დათქმები:

ა) [ვალდებულება/საოპერაციო მოგებასთან, Debt/EBITDA] არაუმეტეს 6:1 კოეფიციენტისა.

მრიცხველი: კომპანიის ნებისმიერი ჯამური „ვალდებულება“, რომელიც საბალანსო ვალდებულებების შემთხვევაში გამოითვლება კომპანიის IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებებიდან;

მნიშვნელი: ამ პუნქტის (ii) ქვეპუნქტით) განსაზღვრული პერიოდისთვის (უკანასკნელი 12 თვის განმავლობაში), მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული მოგება, რომელიც შესაბამისი მუხლებისთვის გამოითვლება კომპანიის IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებებიდან (იგივე ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიხედვით, „ფულად ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“);

ბ) სესხის მომსახურების კოეფიციენტი - [საოპერაციო მოგება/ვალდებულებების მომსახურების ხარჯი, DSCR] ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებებიდან არაუმეტეს 1.2:1 კოეფიციენტისა.

მრიცხველი: ამ პუნქტის (ii ქვეპუნქტით) განსაზღვრული პერიოდისთვის (უკანასკნელი 6 თვის განმავლობაში), მოგების გადასახადების და საპროცენტო სარგებლის გადახდამდე, ასევე აქტივებზე ამორტიზაციის და ცვეთის და სხვა არაფულადი ხარჯების და შემოსავლების დარიცხვამდე არსებული მოგება, რომელიც შესაბამისი მუხლებისთვის გამოითვლება კომპანიის IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებებიდან (იგივე ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიხედვით, „ფულად ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საოპერაციო აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილებამდე“);

მნიშვნელი: ემიტენტის ვალდებულებების მომსახურების ხარჯი, გამოთვლილი როგორც ემიტენტის კრედიტორთა მიმართ ჯამური ფულადი „ვალდებულებების“ ამ პუნქტის (ii ქვეპუნქტით) განსაზღვრული პერიოდისთვის (უკანასკნელი 6 თვის განმავლობაში) მოსამსახურებლად საჭირო ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის ჯამით (ინდივიდუალურად, ემიტენტისთვის);

- (ii) ამ მუხლის („დათქმები“) 5(თ)(i) პუნქტის ა-ბ ქვეპუნქტებში მითითებული კოეფიციენტების კალკულაცია მოხდება 2022 წლის 30 ივნისიდან 6 თვეში ერთხელ: ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული კოეფიციენტის მნიშვნელისთვის, უკანასკნელ 12 თვიან პერიოდზე, ხოლო ბ) ქვეპუნქტით განსაზღვრული კოეფიციენტისთვის - უკანასკნელ 6-თვიან პერიოდზე. აღნიშნული ფინანსური კოეფიციენტების არსებითად იდენტური ფაქტობრივი მაჩვენებლები გამოთვლილი და გამჟღავნებულია წინამდებარე პროსპექტის „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების“ თავში. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ემიტენტს ობლიგაციების ემისიის ფარგლებში აღნიშნული ფინანსური კოეფიციენტების შესრულების უზრუნველყოფა პირველად დაევალება 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით;
- (iii) ამ მუხლის 5(თ)(i) პუნქტის ა-ბ ქვეპუნქტებში მითითებული კოეფიციენტების შესაბამისი მაჩვენებლების კალკულაცია უნდა მოხდეს შესაბამისად მითითებული ფინანსური ანგარიშგებების შესაბამისად. თუკი კოეფიციენტები გამოითვლება წლის ბოლოსთვის, ასეთ შემთხვევაში უნდა მოხდეს აუდიტირებული ფინანსური მონაცემების გამოყენება. თუკი კომპანია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით არ მოამზადებს რომელიმე, კონსოლიდირებულ ან ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებს IFRS-ის შესაბამისად არაარსებით სხვაობებისდა გამო, ასეთ შემთხვევაში, კოეფიციენტების გამოსათვლელად მოხდება კანონმდებლობით მოთხოვნილი რომელიმე, ინდივიდუალური ან კონსოლიდირებული ანგარიშგების მონაცემების გამოყენება;

(ი) ფინანსური ინფორმაცია :

(i) ემიტენტი , კისრულობს ვალდებულებას:

(ა) ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 მაისისა, „ობლიგაციონერებს “ მიაწოდოს IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული, „აუდიტორის“ მიერ დადასტურებული წლიური ფინანსურ ანგარიშგება;

(ბ) ყოველი ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 აგვისტოსი, „ობლიგაციონერებს“ მიაწოდოს IFRS სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული განვლილი ექვსი თვის არააუდირებული შუალედური ფინანსური ანგარიშგება.

(გ) დაიცვას ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა მიმდინარე თუ პერიოდული საანგარიშგებო ვალდებულებები.

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

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

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

(ლ) კანონთან შესაბამისობა : ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ იგი და მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილები“ ნებისმიერ დროს არსებითად შეესაბამებოდნენ მოქმედ კანონმდებლობის მოთხოვნებს, მათ შორის, ხელისუფლების ორგანოების მითითებებსა და სამართლებრივ აქტებს.

6. საპროცენტო სარგებელი

თუ არ იქნა ვადამდე გამოსყიდული/გაუქმებული წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, თითოეულ ობლიგაციას ერიცხება 6 თვეში ერთხელ (პერიოდის ბოლოს) გადასახდელი საპროცენტო სარგებელი, რომელიც გადახდის უნდა იქნეს შეთავაზების პირობების დოკუმენტის შესაბამისად განსაზღვრულ კონკრეტულ თარიღებში. ამპირობაში გათვალისწინებული თითოეული პროცენტის გადახდის თარიღი შემდგომში მოიხსენიება, როგორც „პროცენტის გადახდის თარიღი.“

ობლიგაციებზე საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა მოხდება მათი დაფარვის / გამოსყიდვის თარიღამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც „ობლიგაციონერს“ ამ მომენტისათვის არ დაუბრუნდა ძირითადი თანხა. ასეთ შემთხვევაში საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა გაგრძელდება არსებული განაკვეთით მანამ, სანამ ამგვარი ობლიგაციაზე გადასახდელი თანხა სრულად იქნება გადახდილი შესაბამისი ობლიგაციონერის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლისათვის.

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

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

„საპროცენტო განაკვეთის განსაზღვრის თარიღი“ თითოეული საპროცენტო პერიოდისათვის აღნიშნავს დღეს ერთი კალენდარული დღით ადრე ასეთი პერიოდის პირველ დღემდე.

7. ობლიგაციების განაღდება და გამოსყიდვა

(ა) **განაღდება:** ემიტენტს უფლება აქვს განაღდების თარიღამდე შესთავაზოს ობლიგაციონერ(ებ)ს გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და განაღდების თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის გზით ობლიგაციების, შესაბამის ნაწილში (შესაძლოა ნაწილობრივადაც), განაღდება. აღნიშნულ შემთავაზებაზე ობლიგაციონერ(ებ)ის თანხმობის მიღების შემთხვევაში, ობლიგაციები, შესაბამის ნაწილში, ჩაითვლება განაღდებულად ემიტენტის მიერ განაღდების თარიღისათვის გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის შედეგად. ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, ობლიგაციები, შესაბამის ნაწილში, ჩაითვლება განაღდებულად მხოლოდ ემიტენტის შეთავაზებაზე შესაბამისი ობლიგაციონერ(ებ)ის თანხმობის მიღების შემთხვევაში და აღნიშნულ შეთავაზებაზე დათანხმება ან უარის გაცხადება წარმოადგენს შესაბამისი ობლიგაციონერ(ებ)ის აბოსლუტურ და უპირობო დისკრეციას. თუ ობლიგაციები მანამდე არ იქნა განაღდებული, გამოსყიდული ან გაუქმებული, ობლიგაციების განაღდება მოხდება გამოშვებიდან 24 თვის ვადაში, შეთავაზების პირობების დოკუმენტით განსაზღვრულ დაზუსტებულ თარიღში, ძირითადი თანხის (ნომინალის) გადახდით. დაუშვებელია ობლიგაციების განაღდება ემიტენტის შეხედულებისამებრ, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც მოცემულია პროსპექტში (მათ შორის, წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისად).

(ბ) **გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით:** ემიტენტის შეხედულებით, ობლიგაციების ვადამდე განაღდება შესაძლოა მოხდეს სრული ოდენობით (მაგრამ არა ნაწილობრივ), „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ რეგისტრირებული „ობლიგაციონერების“ და „ნომინალური მფლობელებისათვის“ 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 ემიტენტი დაარწმუნებს „ობლიგაციონერებს“ რომ მათ უწევს, ან მოუწევს გადასახადების სახით დამატებითი თანხების გადახდა ობლიგაციებთან მიმართებაში, რაც გამოწვეულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის ცვლილებით, ან ამგვარი კანონმდებლობის სხვაგვარი ინტერპრეტაციით „გამოშვებისა და განთავსების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში; და (ბ.2) ამგვარი დამატებითი თანხების გადახდის ვალდებულება ვერ იქნებოდა თავიდან აცილებული მიუხედავად ემიტენტის მიერ გონივრული ზომების განხორციელებისა.

(გ) **შეძენა:** ემიტენტს და მის „შვილობილ(ებ)ს“ უფლება აქვთ ნებისმიერ დროს შეიძინონ ობლიგაციები ნებისმიერ ფასად საფონდო ბაზარზე ან სხვაგვარად. ემიტენტის ან მისი „შვილობილის“ საკუთრებაში არსებული ამგვარი

ობლიგაციები არ სარგებლობენ ხმის უფლებით „ობლიგაციონერთა კრებაზე“ და არ მიიღებიან მხედველობაში „პირობების“ 10.(ა) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიზნით, ან „ობლიგაციონერთა კრების“ ქვორუმის დადგენის მიზნით.

8. გადახდები

(ა) ანგარიშსწორება:

(i) ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და პროცენტის გაანგარიშება მოხდება შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 3 სამუშაო დღით ადრე. ანგარიშსწორება განხორციელდება აშშ დოლარში „სააღრიცხვო თარიღისათვის“ „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ რეგისტრირებული „ობლიგაციონერებისა“ და „ნომინალური მფლობელების“ საბანკო ანგარიშზე საბანკო გადარიცხვის გზით. „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ რეგისტრირებულმა „ობლიგაციონერებმა“ და „ნომინალურმა მფლობელებმა“ უნდა უზრუნველყონ „რეგისტრატორისათვის“ განახლებული, სრული და სწორი ინფორმაციის მიწოდება მათი საბანკო ანგარიშების შესახებ, რომელზეც მოხდება ობლიგაციებთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის გადახდა. არც ემიტენტი, „რეგისტრატორი“ და არც „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ არ იქნება პასუხისმგებელი გადახდის არ / ვერ განხორციელების შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციონერი“ ან/და „ნომინალური მფლობელი“ „რეგისტრატორს“ დროულად არ მიაწვდის მისი საბანკო ანგარიშების შესახებ ინფორმაციას, ან ემიტენტის ან „რეგისტრატორის“ მოთხოვნის მიუხედავად, „სააღრიცხვო თარიღისათვის“ ვერ უზრუნველყოფს ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.

(ii) თუ „ობლიგაციონერის“ ან „ნომინალური მფლობელის“ ზემოაღნიშნულ ქვეპუნქტში მითითებული საბანკო ანგარიში არ არის გახსნილი „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“, განხორციელებული გადახდებიდან შესაძლოა დაიქვითოს საბანკო მიმსახურების საკომისიოები. თუ „ობლიგაციონერის“ ან „ნომინალური მფლობელის“ საბანკო ანგარიში არ არის აშშ დოლარში, ანგარიშსწორება მოხდება შესაბამისი ვალუტის კონვერტაციის ხარჯების გამოკლებით.

(iii) ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის სრული ოდენობით მიღებაზე „ობლიგაციონერთა“ უფლებების შეუზღუდავად, თუ ნებისმიერი გადახდის თარიღისათვის გადახდილი თანხა ნაკლებია ამ თარიღისათვის გადასახდელ თანხაზე, ემიტენტი ვალდებულია ასეთი ნაკლები თანხა გადაანაწილოს „ობლიგაციონერებს“ შორის მათი წილის პროპორციულად.

(iv) ემიტენტის ან/და „რეგისტრატორის“ მოთხოვნით, „სააღრიცხვო თარიღიდან“ შესაბამის გადახდის თარიღამდე ობლიგაციებით მეორადი ვაჭრობა შესაძლოა აიკრძალოს ან შეიზღუდოს.

(ბ) **აგენტების დანიშვნა:** „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „რეგისტრატორი“, ისევე როგორც მათი საკონტაქტო ინფორმაცია მითითებულია „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ და პროსპექტის ბოლოს. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „რეგისტრატორი“ წარმოადგენენ მხოლოდ და მხოლოდ ემიტენტის აგენტებს და ამ პროსპექტის და შეთავაზების მიზნებისათვის, არ კისრულობენ რაიმე სახის ვალდებულებას „ობლიგაციონერების“ ან „ნომინალური მფლობელების“ წინაშე და შესაბამისად, არ წარმოადგენენ მათ ინტერესებს. ემიტენტი იტოვებს უფლებას „ობლიგაციონერებისთვის“ ინფორმაციის მიწოდებით შეცვალოს ან შეწყვიტოს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“, „განთავსების აგენტთან“ ან/და „რეგისტრატორთან“ ხელშეკრულება, და დანიშნოს დამატებითი ან სხვა „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“.

„განთავსების აგენტი“ და „რეგისტრატორი“. ამასთან ემიტენტს ნებისმიერ დროს ევალება ჰყავდეს (i) „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ და (ii) „რეგისტრატორი“ ნებისმიერ ასეთ ცვლილებაზე ან მითითებული საკონტაქტო ინფორმაციის ცვლილების თაობაზე დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობოს „ობლიგაციონერებს“ მე-14 „შეტყობინებების“ ქვეთავით განსაზღვრული პროცესის შესაბამისად ინფორმაციის გამოქვეყნების გზით.

(გ) **გაანგარიშება და გადახდა:** ობლიგაციებთან დაკავშირებული ნებისმიერი გადასახდელი თანხის (მათ შორის, საპროცენტო სარგებლის) დაანგარიშება და გადახდა უნდა მოხდეს წინამდებარე პროსპექტის პირობებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ. ამასთან, „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ დაანგარიშებული თანხა, აშკარა შეცდომის გარდა, წარმოადგენს საბოლოო თანხას ემიტენტისათვის. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ თანხის დაანგარიშება მოხდება შესაბამის გადახდის თარიღამდე არანაკლებ 3 (სამი) სამუშაო დრით ადრე და ეცნობება ემიტენტს. ემიტენტი ვალდებულია არაუგვიანეს შესაბამისი გადახდის თარიღამდე ერთი სამუშაო დღით ადრე „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“ გახსნილ მის საბანკო ანგარიშზე განათავსოს შესაბამისი თანხები აშშ დოლარში და მისცეს დავალება „კალკულაციისა და გადახდის აგენტს“ აღნიშნული თანხების გადარიცხვაზე. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ უფლებამოსილია, მაგრამ არა ვალდებული, ემიტენტის ანგარიშზე საკმარისი თანხების არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი დავალების გარეშე მოახდინოს ობლიგაციებთან დაკავშირებული ვადამოსული გადასახდელების გადარიცხვა, ხოლო ანგარიშზე საკმარისი თანხების არ არსებობის შემთხვევაში, აცნობოს აღნიშნულის თაობაზე ემიტენტს და „ობლიგაციონერებს“.

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

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

9. დაბეგვრა

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

10. დეფოლტის შემთხვევები

თუ დადგება და გრძელდება ნებისმიერი ქვემოთმოყვანილი შემთხვევა („დეფოლტის შემთხვევები“), (ა) პუნქტით გათვალისწინებული დარღვევისას თითოეული „ობლიგაციონერი“ დამოუკიდებლად, ხოლო დანარჩენი პუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევისას - „პირობების“ მე-11 პუნქტის შესაბამისად, უფლებამოსილია „ემიტენტისათვის“ წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მოთხოვნები გამოაცხადოს ვადამოსულად და მოითხოვოს „ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა:

(ა) **გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა:** ემიტენტი ვერ შეძლებს ობლიგაციების ძირითადი თანხის, დარიცხული საპროცენტო სარგებლის ან ობლიგაციებიდან ან „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე რაიმე სხვა თანხის გადახდას, და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება ანგარიშსწორებისთვის განსაზღვრული თარიღიდან ხუთი დღის ვადაში; ან

(ბ) **სხვა ვალდებულების დარღვევა:** ემიტენტი არ/ვერ ასრულებს პროსპექტით ან „ხელშეკრულებით“ ნაკისრ ერთ ან რამდენიმე ისეთ ვალდებულებას (გარდა „პირობების“ 9(ა) პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებისა), რაც „ობლიგაციონერების“ დასაბუთებული მოსაზრებით (i) არ ექვემდებარება გამოსწორებას და ამასთანავე არის არსებითი ან განმეორებადი ხასიათის; ან (ii) ექვემდებარება გამოსწორებას, მაგრამ დარღვევის თაობაზე „ობლიგაციონერების“ მიერ ემიტენტისათვის გაგზავნილი შეტყობინების მიღებიდან 30 დღის განმავლობაში, არ იქნა აღმოფხვრილი; ან

(გ) **ჯვარედინი დეფოლტი:** (i) ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ნებისმიერი სხვა არსებული ან სამომავლო „ვალდებულება“ ნასესხებ ან მოზიდულ თანხებთან მიმართებით, ხდება (ან შესაძლებელია, გახდეს) დათქმულ ვადამდე გადასახდელი ვალდებულების ნებისმიერი შეუსრულებლობის მიზეზით, ან (ii) ნებისმიერი ასეთი „ვალდებულება“ არ შესრულდება დათქმულ დროში ან (iii) ემიტენტი ან რომელიმე მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ ვერ იხდის ნებისმიერ სხვა არსებული ან სამომავლო „ვალდებულებას“ დათქმულ დროში, იმ პირობით და იმის გათვალისწინებით, რომ „პირობების“ ამ მე-9(გ) ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი ამგვარი შეუსრულებელი „ვალდებულებ(ებ)ის“ ჯამური მოცულობა „ობლიგაციონერების“ გონივრული შეფასებით შეადგენს ან აღემატება 1 000,000 აშშ დოლარს ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში; ან

(დ) გადახდისუუნარობა:

(i) რომელიმე შემდეგი შემთხვევის დადგომა:

(i) ემიტენტის ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ სალიკვიდაციო პროცესის ან გადახდისუუნარობის საქმისწარმოების დაწყება; ან

(ii) ნებისმიერი „პირის“ მიერ ემიტენტის ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ წინააღმდეგ გადახდისუუნარობის პროცესის წამოწყება, თუკი ამგვარ მოთხოვნაზე ამ „პირს“ არ ეთქვა უარი მოთხოვნის წარდგენიდან 60 დღის განმავლობაში; ან

(iii) ემიტენტსა და მის კრედიტორებს შორის მოლაპარაკებების დაწყება ემიტენტის ყველა ან არსებითად ყველა ვალის თაობაზე სასამართლოს გარეშე მორიგების მიზნით; ან

(iv) ემიტენტის ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ ლიკვიდაციის პროცესის წამოწყება სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილი სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე;

(ii) ემიტენტი ან მისი რომელიმე „მნიშვნელოვანი შვილობილი“ არ იხდის ან ზოგადად არ შესწევს უნარი გადაიხადოს ვადამოსული ვალები დროულად; ან

(iii) ემიტენტის აქციონერები/პარტნიორები დაამტკიცებენ ემიტენტის ლიკვიდაციის ან ემიტენტის დაშლის რაიმე გეგმას;

(ე) **შეუსრულებელი სასამართლო გადაწყვეტილებები, სამთავრობო ან სასამართლო ღონისძიებები:** ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ გამოტანილი საბოლოო სასამართლოს ან შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა სამართალდამცავი ორგანოს მიერ მიღებული და აღუსრულებელი

საბოლოო გადაწყვეტილება, განაჩენი, განჩინება თანხის დაკისრების ან გადახდევინების თაობაზე აღემატება 1,000,000 აშშ დოლარს ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში ან ვალუტებში, ან ამგვარი საბოლოო გადაწყვეტილება, განაჩენი ან განჩინება გამოიწვევს (ა) ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ხელმძღვანელი პირ(ებ)ის სრულ ან ნაწილობრივ გადაყენებას, ან ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიერ საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების სრულ ან ნაწილობრივ შეზღუდვას, (ბ) ემიტენტის ან მისი

„მნიშვნელოვანი შვილობილის“ სააქციო კაპიტალის სრული ან უმრავლესი წილის, ასევე მისი შემოსავლების ან აქტივების სრულ ან ნაწილობრივ (მთლიანი საბალანსო ღირებულების 20 პროცენტის ან მეტი ოდენობის) ჩამორთმევას, ნაციონალიზაციას, კონფისკაციას ან იძულებით გასხვისებას; ან

(ვ) აღსრულება: ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ქონების, შემოსავლების ან აქტივების სრული ან არსებითი ნაწილის მიმართ ნებისმიერი სააღსრულებო პროცესის დაწყება, ან უზრუნველყოფების მფლობელი პირის მიერ მიერ მათი საკუთრებაში მიღება ან გასხვისება; ან

(ზ) უფლებამოსილება და თანხმობები: არ არის შესრულებული, მოპოვებული ან მიღებული ნებისმიერი ქმედება, პირობა ან გარემოება (მათ შორის ნებისმიერი საჭირო თანხმობა, განკარგულება, მოწონება, ავტორიზაცია, გამონაკლისის დაშვება, რეგისტრაცია, ლიცენზია, ბრძანება, ჩანაწერი, რეგისტრაცია ან სხვა უფლებამოსილება), რომელიც უნდა ყოფილიყო მიღებული, განხორციელებული ან შესრულებული იმისათვის, რომ (i) ემიტენტმა კანონიერად შეძლოს, თავისი მნიშვნელოვანი უფლებების მიღება და განხორციელება, და ობლიგაციებიდან და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე გადახდის ვალდებულებების, ამ „პირობების“ მე-5 პუნქტიდან („დათქმები“) გამომდინარე ვალდებულებების, და ობლიგაციებიდან და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე მისი სხვა არსებითი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულება, (ii) უზრუნველყოფილ იქნას ზემოთ აღნიშნული ვალდებულებების ნამდვილობა და მათი აღსრულებადობა, და (iii) ობლიგაციები, პროსპექტი და ხელშეკრულება დასაშვებ იქნას საქართველოს სასამართლოში მტკიცებულების სახით; ან

(თ) ნამდვილობა და უკანონობა: ემიტენტი სადაოდ ხდის ობლიგაციების, პროსპექტის, ან „ხელშეკრულების“ ნამდვილობას, ან უარყოფს ობლიგაციებიდან, პროსპექტიდან ან „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე რომელიმე ვალდებულებას, ან ემიტენტის მიერ ობლიგაციების, პროსპექტის ან „ხელშეკრულების“ ფარგლებში ნაკისრი ერთი ან მეტი ვალდებულების შესრულება არის ან გახდება უკანონო, ან რომელიმე ხსენებული ვალდებულება გახდება აღუსრულებადი ან აღარ ჩაითვლება კანონიერად, ნამდვილად ან სავალდებულო ძალის მქონედ.

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

ემიტენტმა „ხელშეკრულებით“ ასევე იკისრა ვალდებულება მასზედ, რომ წლიური აუდიტებული ფინანსური ანგარიშების მომზადებიდან 14 დღის ვადაში, „პროცენტის გადახდის თარიღიდან“ 14 დღის განმავლობაში და „ობლიგაციონერების“ მიერ მოთხოვნის წარდგენიდან 14 დღის ვადაში „ობლიგაციონერებს“ მიაწვდის მისი დირექტორის და ფინანსური დირექტორის მიერ ხელმოწერილ წერილობით დასტურს იმის თაობაზე, რომ გონივრული მოკვლევის შემდეგ, მისი ინფორმაციით და რწმენით, წერილობითი დასტურის თარიღის (შემდგომში „დადასტურების თარიღი“) მდგომარეობით არ დამდგარა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, და „დეფოლტის შემთხვევას“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევას“ ადგილი არ ჰქონია არც წინა „დადასტურების თარიღის“ შემდგომ პერიოდში (ან, წინა „დადასტურების თარიღის“ არ არსებობის შემთხვევაში,

„ხელშეკრულების“ დადების თარიღის შემდგომ პერიოდში), ხოლო „დეფოლტის შემთხვევის“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევის“ არსებობისას ვალდებულია აცნობოს ამგვარი შემთხვევის დეტალები.

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

„ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ წინამდებარე პუნქტი შეიცავს დებულებებს „ობლიგაციონერების“ კრებების მოწვევის თაობაზე იმ საკითხების გადასაწყვეტად, რომლებსაც გავლენა აქვს „ობლიგაციონერების“ ინტერესზე, მათ შორის წინამდებარე „პირობებში“, ამ პუნქტის შესაბამისად, ცვლილებების და დამატებების შეტანაზე თანხმობის მიცემის მიზნით, „პროსპექტის“ შესაბამისად სათანადოდ მოწვეულ კრებაზე დამსწრე ხმების 70%-ით მიღებული გადაწყვეტილების („სპეციალური გადაწყვეტილება“) თაობაზე. „სპეციალური გადაწყვეტილების“ განსახილველად მოწვეული ნებისმიერი კრების ქვორუმს წარმოადგენს ორი ან მეტი პირი, რომლებიც მოცემულ დროს ფლობენ ან წარმოადგენენ გაუნაღებელი „ობლიგაციების“ საერთო ძირი თანხის არანაკლებ ნახევარს განხილვის დროს, ან ნებისმიერ „განმეორებით კრებაზე“ - ორი ან მეტი „ობლიგაციონერი“ ან მათი წარმომადგენელი პირი, მიუხედავად „ობლიგაციების“ იმ ძირი ოდენობისა, რომელსაც ისინი ფლობენ ან წარმოადგენენ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამგვარი კრების საქმიანობა მოიცავს, მათ შორის, შემდეგი წინადადებების განხილვას: შემდეგ საკითხებზე გადაწყვეტილების მიღება უნდა მოხდეს მხოლოდ „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მეშვეობით: (i) „ობლიგაციების“ ნებისმიერი ფინანსური პირობის ცვლილება; (ii) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით, ნებისმიერი ძირი თანხის ან პროცენტის გადახდის თარიღის ცვლილება; (iii) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით, ნებისმიერი გადასახდელი თანხის ოდენობის გამოთვლის მეთოდის ცვლილება; (iv) „ობლიგაციებთან“ მიმართებით გადასახდელი ძირი თანხის ან პროცენტის ოდენობის ცვლილება; (v) თანხმობის განცხადება ემიტენტის ან რომელიმე სხვა პირის აქციებში ან სხვა ვალდებულებებში ან ფასიან ქაღალდებში ობლიგაციების გადაცვლაზე, ჩანაცვლებაზე ან კონვერტაციაზე, (vi) ობლიგაციებთან დაკავშირებით ანგარიშსწორების ვალუტის შეცვლა (გარდა იმ ცვლილებებისა, რაც მოითხოვება შესაბამისი მარეგულირებელი კანონმდებლობით), (vii) „ობლიგაციონერების“ კრებებზე საჭირო ქვორუმის ან „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად საჭირო ხმების ოდენობის ცვლილება, (ან (viii) წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისი „დეფოლტის შემთხვევების“ განსაზღვრების ცვლილება. ასეთ შემთხვევებში, „სპეციალური გადაწყვეტილების“ განსახილველად მოწვეული ნებისმიერი კრების, ქვორუმის აუცილებელი ოდენობა არის ორი ან მეტი პირი, რომელიც განსახილველ დროს ფლობენ ან წარმოადგენენ გაუნაღებელი „ობლიგაციების“ ძირი თანხის არანაკლებ ორ მესამედს, ან „განმეორებით კრებაზე“ - არანაკლებ ერთ მესამედს. ნებისმიერი სათანადოდ მიღებული „სპეციალური გადაწყვეტილება“ მხოლოდ „ობლიგაციონერებისთვის“ (მიუხედავად იმისა, ესწრებოდნენ თუ არა ისინი კრებას, რომელზეც მიღებულ იქნა ასეთი გადაწყვეტილება).

„ემიტენტი“ ან/და გაუნაღებელი „ობლიგაციების“ ძირი ოდენობის არანაკლებ 10 პროცენტის მფლობელი „ობლიგაციონერები“ (ან/და მათი სახელით მოქმედი „ნომინალური მფლობელები“) უფლებამოსილი არიან მოიწვიონ ამგვარი კრება.

იმ „ობლიგაციონერების“ (ან მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლების) მიერ წერილობითი ფორმით მიღებულ გადაწყვეტილებას, რომლებიც გადაწყვეტილების მომენტში ფლობენ გაუნაღებელი ობლიგაციების 70%-ს ან მეტს, გააჩნია იგივე ძალა, რაც „სპეციალურ გადაწყვეტილებას“. ამგვარი გადაწყვეტილება წერილობითი ფორმით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტით, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ მიერ.

„ობლიგაციონერების“ ნებისმიერ სხვა გადაწყვეტილება, მოთხოვნა, თანხმობა ან/და „ობლიგაციონერების“ „პირობებში“ ხსენებული ნებისმიერი სხვა ქმედება/გადაწყვეტილება, რომელიც არ კვალიფიცირდება „სპეციალურ

გადაწყვეტილებად“, მიიღება მიცემულ ხმათა არანაკლებ 51% უმრავლესობით („ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“) და მხოლოდ მაშინ არის მართებული და შესასრულებლად სავალდებულო, თუ მიღებულია ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების სახით. ამგვარი კრების მოწვევის უფლება გააჩნიათ „ემიტენტს“ ან/და განხილვის დროს გაუნადგებელი „ობლიგაციების“ ძირი ოდენობის არანაკლებ 10 პროცენტის მფლობელ „ობლიგაციონერებს“ (ან/და მათი სახელით მოქმედ „ნომინალურ მფლობელებს“). „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეული კრების ქვორუმს წარმოადგენს ორი ან მეტი პირი, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს განსახილველ დროს გაუნადგებელი „ობლიგაციების“ საერთო ძირი ოდენობის ნახევარზე მეტს, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ მიმართ - ორ ან მეტ პირს, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს „ობლიგაციონერებს“, მიუხედავად საკუთრებაში არსებული ან წარმოდგენილი „ობლიგაციების“ ძირი თანხისა.

გაუნადგებელი „ობლიგაციების“ იმ დროისთვის 51%-ის ან მეტის მფლობელი „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მათი სახელით ხელმოწერილი წერილობითი გადაწყვეტილება ძალაში შევა ისევე, როგორც „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“. ამგვარი გადაწყვეტილება წერილობითი ფორმით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტით, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ მიერ. ობლიგაციონერთა კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება ძალაში შედის მისი ემიტენტის ვებ-გვერდზე საჯაროდ გამოქვეყნების შემდეგ, პროსპექტის მე-14 მუხლის („შეტყობინებები“) შესაბამისად.

კრების მოწვევა და ჩატარება: ემიტენტს ან იმ ობლიგაციონერებს, რომლებიც ერთობლივად ფლობენ ობლიგაციების გადაუხდელო ძირითადი თანხის სულ მცირე 10 პროცენტს („კრების მოწვევის ინიციატორი“) შეუძლიათ ნებისმიერ დროს მოიწვიონ კრება. „კრების მოწვევის ინიციატორმა“ ობლიგაციონერებს და ემიტენტს უნდა გაუზიაროს შეტყობინება სულ მცირე 14 დღით ადრე. შეტყობინება უნდა გაიგზავნოს მე-14 პირობის („შეტყობინებები“) შესაბამისად. შეტყობინებაში უნდა მიეთითოს კრების 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. თავმჯდომარე შესაძლებელია, მაგრამ არ არის აუცილებელი, იყოს ობლიგაციონერი ან აგენტი. თავმჯდომარედ მესამე პირის წარდგენის შემთხვევაში, აღნიშნული პირი უნდა იყოს მიუკერძოებელი. განმეორებით ჩატარებული კრების თავმჯდომარე არ არის აუცილებელი იყოს იგივე პირი, ვინც წარმოადგენდა თავდაპირველი კრების თავმჯდომარეს.

არცერთი საკითხი (გარდა თავმჯდომარის არჩევისა) არ შეიძლება იქნას განხილული კრებაზე გარდა იმ შემთხვევისა თუ საკითხის განხილვის დაწყებისას ქვორუმი არის შემდგარი. თუ კრებისთვის დანიშნული დროიდან 15 წუთის გასვლის შემდეგ არ არის ქვორუმი შემდგარი, კრება უნდა დაიშალოს. ნებისმიერ შემთხვევაში, კრება უნდა გადაიდოს იმ თარიღამდე და იმ დროსა და ადგილას, რომელსაც გადაწყვეტს თავმჯდომარე და რომელიც არ უნდა იყოს 14 დღეზე ნაკლები და 42 დღეზე გვიან.

ხმის მიცემა: კრებაზე დასმული ნებისმიერი კითხვა უნდა გადაწყდეს ხელის აწევით გარდა იმ შემთხვევისა თუ არის მოთხოვნილი ფარული კენჭისყრა (ხელის აწევამდე ან შედეგის გამოცხადებამდე) თავმჯდომარის, ემიტენტის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის ან ერთი ან მეტი პირის მიერ, რომლებიც წარმოადგენენ ობლიგაციების 2 პროცენტს. ფარული კენჭისყრის შემთხვევაში, მომხრე თუ მოწინააღმდეგე დამსწრე ხმების რაოდენობის საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილება გამოცხადდება თავმჯდომარის მიერ.

თუ ფარული კენჭისყრა არის მოთხოვნილი, ის უნდა ჩატარდეს ისეთი ფორმით და (ქვემოთ მოცემული პირობების შესაბამისად) ან დაუყოვნებლივ ან კრების განმეორების შემდეგ, როგორც ამის შესახებ თავმჯდომარე მიუთითებს.

ფარული კენჭისყრის შედეგი მიიჩნევა იმ კრების გადაწყვეტილებად, რომელზეც იქნა მოთხოვნილი კრების ჩატარების თარიღით. კენჭისყრის მოთხოვნა არ შეუშლის ხელს სხვა საკითხების განხილვის მიზნით კრების გაგრძელებას.

თავმჯდომარის არჩევის ან განმეორებითი კრების ჩატარების შესახებ მოთხოვნილი ფარული კენჭისყრა უნდა ჩატარდეს ერთჯერადად.

კრებაზე ყველა პირს აქვს ერთი ხმა იმ თითოეული ერთეული ობლიგაციაზე, რომელსაც ის ფლობს ან წარმოადგენს (ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში). პირი, რომელსაც აქვს ერთზე მეტი ხმა, არ არის ვალდებული გამოიყენოს ან მისცეს ყველა ხმა ერთგვაროვნად. ხმების თანაბარი რაოდენობის შემთხვევაში, როგორც ხელის აწევის ისე ფარული კენჭისყრის შემთხვევაში, თავმჯდომარეს აქვს გადამწყვეტი ხმა იმ სხვა ხმებზე დამატებით, რომელიც მას შეიძლება ჰქონდეს.

ყველა კრების მიმდინარეობის და მასზე მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ უნდა შედგეს ოქმი და თუ საჭიროებს კრების ან შემდეგი წარმატებული კრების თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერას, მიჩნეულ უნდა იქნას დასკვნით მტკიცებულებად განხილულ საკითხებთან მიმართებით. სანამ საწინააღმდეგო დამტკიცდება, ყოველი კრება, რომლისთვის შედგენილია და ხელმოწერილია კრების ოქმი ითვლება სათანადოდ მოწვეულად და ჩატარებულად და ყველა გადაწყვეტილება მიღებულად ან პროცესები სათანადოდ განხორციელებულად. ობლიგაციონერთა კრებაზე მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება ძალაში შედის შესაბამისი გადაწყვეტილების სათანადოდ მიღებისა და მისი თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერისთანავე.

ემიტენტი ვალდებულია შეატყობინოს ობლიგაციონერებს ობლიგაციონერთა კრებაზე ნებისმიერი გადაწყვეტილების (გარდა „ობლიგაციების“ პირობების ან/და „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული უფლებების ნებისმიერი ცვლილების შემთხვევისა), მიღების შესახებ მე-14 პირობის („შეტყობინებები“) შესაბამისად 14 დღის განმავლობაში, მაგრამ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს გადაწყვეტილების ბათილობას. ხოლო „ობლიგაციების“ პირობების ან/და „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული უფლებების ნებისმიერი ცვლილების შემთხვევაში, ემიტენტი ვალდებულია დაუყოვნებლივ, გახადოს ინფორმაცია საჯარო ამგვარი ცვლილების შესახებ, მაგრამ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს გადაწყვეტილების ბათილობას.

12. აღსრულება

ნებისმიერი „ობლიგაციონერი“, რომელიც ფლობს ან „ობლიგაციონერები“, რომლებიც ერთობლივად ფლობენ გაუნადგებელი „ობლიგაციების“ სულ მცირე 25%-ს ან მეტს, უფლებამოსილია/უფლებამოსილი არიან დაიწყოთ აღსრულების პროცედურა მე-10 პირობის (ბ)-(თ) (ჩათვლით) პუნქტებით გათვალისწინებული „დეფოლტის შემთხვევებთან“ დაკავშირებით. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღსრულების პროცედურის დასაწყებად „სპეციალური გადაწყვეტილება“ ან „ჩვეულებრივი გადაწყვეტილება“ არ არის საჭირო.

13. პუნქტის ბათილობა

„პირობების“ ნებისმიერი დებულების ბათილობა ან ძალის დაკარგვა არ მოახდენს გავლენას „პირობების“ სხვა დებულებებზე. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე „პირობების“ რომელიმე დებულების ფარგლები ფართოა რის შედეგადაც დაუშვებელია მისი აღსრულება, ეს დებულება იქნება აღსრულებული იმ მაქსიმალური ხარისხით და ფარგლებით, რამდენადაც ეს დასაშვებია კანონით.

14. შეტყობინებები

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციების მფლობელების“ მიმართ უნდა გაეგზავნოს „ობლიგაციების“ „ნომინალურ მფლობელებს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე.

„ობლიგაციების მფლობელებმა“ შეტყობინება უნდა გაუგზავნონ „ნომინალურ მფლობელებს“ წინამდებარე „ემისიის პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, თუ „ნომინალური მფლობელები“ „ობლიგაციების“ მფლობელს წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებენ.

ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ამ პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინების მატერიალური სახით შესაბამის მისამართზე გაგზავნის შემთხვევაში, შეტყობინება ითვლება სათანადო წესით გაგზავნილად და იგი არ საჭიროებს დამატებით ელ-ფოსტით მეშვეობით გაგზავნას.

ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ამ პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინების მატერიალური სახით შესაბამის მისამართზე გაგზავნის შემთხვევაში, შეტყობინება ითვლება სათანადო წესით გაგზავნილად და იგი არ საჭიროებს დამატებით ელ-ფოსტით მეშვეობით გაგზავნას. „ემიტენტი“ მიაწოდებს „ნომინალურ მფლობელებს“ ინფორმაციას „ობლიგაციების მფლობელების“ კრების მოწვევის შესახებ ან/და შეტყობინებას გამოაქვეყნებს სსიპ - საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს მეშვეობით.

რეგულირებადი ინფორმაციის გასაჯაროების მიზნით გამოყენებულ იქნება კანონმდებლობით განსაზღვრული რომელიმე საჯარო წყარო (<https://reportal.ge/>; <https://gse.ge/>; სსიპ – საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, ემიტენტის ვებ-გვერდი) რომლებზეც განხორციელდება რეგულირებადი ინფორმაციის გამოქვეყნება, მათ შორის, სეპ-ის გამჭვირვალობის წესის (181/04) მე-9 მუხლით დადგენილი ვალდებულებების შესრულება:

- 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;
- ინფორმაცია სასესხო ფასიანი ქაღალდის საპროცენტო განაკვეთის, პერიოდული გადახდების, კონვერტაციის/გადაცვლის, ყიდვის ან გაუქმების უფლების, ან დაფარვის შესახებ.
- ისეთი ინფორმაცია, რომელიც საჭიროა საჯარო ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა უფლებების სათანადოდ განსახორციელებლად;
- ინფორმაცია საერთო კრების ადგილის, დროის, დღის წესრიგისა და საერთო კრებაში მონაწილეობის მიღების უფლების შესახებ.

კომპანია რეგულირებადი ინფორმაციის სხვადასხვა ტიპებისთვის, შესაბამისად გეგმავს ქვემოთ ჩამოთვლილი წყაროების გამოყენებას, რომლის ცვლილების შემთხვევაში შესაბამისად უზრუნველყოფს ობლიგაციონერთა ინფორმირებას:

- პერიოდული ფინანსური ანგარიშგებები: <https://reportal.ge/>
- სხვა მიმდინარე ანგარიშები: ემიტენტის ან საქართველოს საფონდო ბირჟის ვებ-გვერდი
- კრებებთან/გადაწყვეტილებებთან და სხვა მსგავს საკითხებთან დაკავშირებული ინფორმაცია: სსიპ – საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე

15. ტერმინთა განმარტება

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

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

"აფილირებული პირი" რომელიმე კონკრეტულ „პირთან“ მიმართებით არის (ა) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც პირდაპირ ან ირიბად არის დაკავშირებული მასთან, რომელიც აკონტროლებს ან კონტროლდება პირდაპირ ან ირიბად ამ კონკრეტული „პირის“ მიერ ან იმყოფება ამ „პირთან“ ერთად საერთო კონტროლის ქვეშ, ან (ბ) ნებისმიერი სხვა „პირი“, რომელიც არის ამ კონკრეტული „პირის“ დირექტორი ან ხელმძღვანელობითი „ობლიგაციონერი“ ნიშნავს ობლიგაციების რეგისტრირებულ მესაკუთრეს (როგორც ეს განმარტებულია „ფასიანი ქაღალდების კანონით“).

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

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

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

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

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

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

"ვალდებულება" ნებისმიერი „პირის“ მიმართ, ნებისმიერი მომენტისათვის გულისხმობს (დუბლირების გარეშე):
(ა) ამ „პირის“ მიერ თანხების სესხების შედეგად წარმოქმნილი ყველა დავალიანება/ვალდებულებას,

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

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

წმინდა ფინანსური დავალიანება ნებისმიერ პირისათვის განსაზღვრის თარიღში ნიშნავს (დუპლიკაციის გარეშე) დავალიანებას გამოკლებული ხელზე არსებული ფული.

"დამოუკიდებელი შემფასებელი" არის „აუდიტორული კომპანია“ ან მესამე მხარე – ექსპერტი, რომელიც კონკრეტულ საკითხთან დაკავშირებით შეირჩევა ემიტენტის მიერ და დამტკიცებულ იქნება

„ობლიგაციონერების“ მიერ იმ პირობით, რომ ეს ფირმა ან მესამე მხარე არ უნდა იყოს ემიტენტთან „აფილირებული პირი“.

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

"მნიშვნელოვანი შვილობილი" არის ემიტენტის ნებისმიერი „შვილობილი“:

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

"ნომინალური მფლობელი" ნიშნავს ფასიანი ქაღალდების ნომინალურ მფლობელს “ფასიანი ქაღალდების კანონით” განსაზღვრული მნიშვნელობით.

„ობლიგაციონერი/ობლიგაციის მფლობელი“ ნიშნავს პირს, რომელიც წარმოადგენს „ობლიგაციების“ რეგისტრირებულ მესაკუთრეს, რაც დასტურდება „რეესტრის“ ამონაწერით და/ან „ობლიგაციების ნომინალური მფლობელ(ებ)ის“ ჩანაწერებით.

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

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

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

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

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

"შვილობილი" ნებისმიერ “პირთან” (შემდგომში „პირველი პირი“) მიმართებით ნიშნავს ნებისმიერ მეორე „პირს“ (შემდგომში „მეორე პირი“) (ა) რომლის საქმიანობა და პოლიტიკა პირდაპირ ან ირიბად კონტროლდება „პირველი

პირის“ მიერ, ან (ბ) რომელშიც „პირველი პირი“ პირდაპირ ან ირიბად ფლობს კაპიტალის, ხმის უფლების მქონე აქციების ან წილის 50 პროცენტზე მეტს;

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

„**პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა**“ ნიშნავს იმგვარ მოვლენას ან გარემოებას, რომელიც შეტყობინების გაგზავნის/მიღების, დროის გასვლის და/ან სერტიფიკატის/ცნობის გაცემის საფუძველზე ჩაითვლება „დეფოლტის შემთხვევად“.

„**დასაკუთრებული ქონება**“ ნიშნავს ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო უძრავ ან/და მოძრავ ქონებას, რომელიც საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში, მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით. ემიტენტს საკუთრებაში მიღებული აქვს ან სამომავლოდ მიიღებს უზრუნველყოფილი სესხ(ებ)ის ხელშეკრულებ(ებ)ის საფუძველზე ან/და ამ ხელშეკრულებასთან/ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ხელშეკრულებ(ებ)იდან (მაგ. იპოთეკა, გიროვნობა და სხვა) გამომდინარე.

16. 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 წარმომოხილ 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).

ფასის დადგენა

შეთავაზების საბოლოო მოცულობა პოტენციური ინვესტორებისათვის ობლიგაციების შეთავაზების პროცესში, ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან / პირობებიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად) დგინდება.

თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან ობლიგაციების შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი ობლიგაციის შექმნაზე, ვიდრე ამ პროსპექტით არის გათვალისწინებული, მაშინ განაცხადების დაკმაყოფილება მოხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ემიტენტის გადაწყვეტილებისამებრ. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი დაკმაყოფილდა მხოლოდ ნაწილობრივ, პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია უარი განაცხადოს ან გააგრძელოს ობლიგაციების შესყიდვის პროცესში მონაწილეობა. ამგვარი გადაწყვეტილების თაობაზე განთავსების აგენტს უნდა ეცნობოთ დაუყოვნებლივ (არაუგვიანეს მომდევნო სამუშაო დღის 14.00 საათამდე (თბილისის დროით)) მას შემდეგ, რაც ინვესტორს ეცნობება მისი განაცხადის კორექტირების (ობლიგაციების ოდენობის თვალსაზრისით) შესახებ.

წინააღმდეგ შემთხვევაში, განთავსების აგენტი უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ, კვლავ განიხილოს ინვესტორის საწყისი განაცხადი (მოთხოვნილი ფასიანი ქაღალდების სრულ ოდენობაზე), ან უარი განაცხადოს მასზე.

შეთავაზების საბოლოო მოცულობის განსაზღვრის (Book-building-ის) დასრულების შემდგომ განთავსების აგენტი განაცხადებს აღნიშნული მოცულობის შესახებ და იმ ინვესტორებს, რომელთა განაცხადებიც (მათ შორის, შეცვლილი რაოდენობით) დაკმაყოფილდა, მიაწვდის შესაბამის შეტყობინებას (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად). შეტყობინებაში მითითებულ უნდა იქნას ობლიგაციების ის ოდენობა, რომლის ფარგლებშიც დაკმაყოფილდა პოტენციური ინვესტორის განაცხადი. შეთავაზების საბოლოო ოდენობის შესახებ გამოცხადების მომენტიდან იმ პოტენციურ ინვესტორთა („ხელმომწერი ინვესტორები“) განაცხადებს, რომლებიც დაკმაყოფილდა, ექნება გამოუთხოვადი და მავალდებულებელი ძალა „ხელმომწერი ინვესტორისათვის“.

განთავსება

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

„ხელმოწერი ინვესტორები“ და ის ინვესტორები, რომლებიც შეისყიდნიან ობლიგაციებს გადავადებული განთავსების თარიღზე (შემდგომში ერთობლივად „ინვესტორები“), ვალდებული არიან შესაბამისი ოდენობის ობლიგაციების შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე გამოშვების თარიღამდე ან გადავადებული განთავსების თარიღამდე არანაკლებ 2 სამუშაო დღით ადრე. „ინვესტორის“ მიერ აღნიშნული საბროკერო ანგარიში გახსნილი უნდა იქნას განთავსების აგენტთან. ამავე ანგარიშზე მოხდება „ინვესტორის“ მიერ შესყიდული ობლიგაციების მიწოდება ემიტენტის მიერ შესაბამისად გამოშვების თარიღზე ან გადავადებული განთავსების თარიღზე. გამონაკლის შემთხვევებში, განთავსების აგენტს შეუძლია ერთპიროვნულად დართოს ნება „ინვესტორს“ ობლიგაციების გამოსასყიდი თანხები, ნაცვლად განთავსების აგენტთან გახსნილი საბროკერო ანგარიშისა, მიმართოს ემიტენტის ნომინალური მფლობელობის ანგარიშზე განთავსების აგენტთან. ასეთ შემთხვევაში, ობლიგაციების მიწოდება „ინვესტორისათვის“ მოხდება „რეგისტრატორთან“ ან სხვა უფლებამოსილ „ნომინალურ მფლობელთან“ არსებულ „ინვესტორის“ ანგარიშზე.

ობლიგაციების განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერებს“ შეუძლიათ ფლობდნენ ობლიგაციებს სხვა “ნომინალურ მფლობელთან” გახსნილ ანგარიშ(ებ)ზე ან “რეგისტრატორში” ჩანაწერის სახით.

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

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

ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე

ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების სავაჭროს სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე.

ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში

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

პროცენტზე საშემოსავლო გადასახადის დაკავება

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

ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გათავისუფლებულია წყაროსთან საშემოსავლო გადასახადის დაკავებისგან და ის არ ჩაითვლება ობლიგაციის მფლობელის ერთობლივ შემოსავალში, თუ ობლიგაციები გამოშვებულია რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 2023 წლის 1 იანვრამდე საჯარო შეთავაზების გზით და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე არის სავაჭროდ დაშვებული (საქართველოს საფონდო ბირჟის A ან B კატეგორიის ლისტინგში).

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

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

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

ობლიგაციების გასხვისების დაბეგვრა

რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდის

მიწოდებით მიღებული შემოსავალი გათავისუფლებულია დაბეგვისაგან საქართველოს რეზიდენტი და არარეზიდენტი ფიზიკური და არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის.

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

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

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

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

არარეზიდენტი ფიზიკური პირების შემოსავალი (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება 20 პროცენტისანი განაკვეთით თუ ამგვარი რეალიზაცია საგადასახადო ვალდებულებას წარმოშობს, გამყიდველი არარეზიდენტი ფიზიკური პირი ვალდებული იქნება სწორად მოახდინოს გადასახადის ანგარიშგება და გადახდა საგადასახადო ორგანოში ან, თუ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის საშუალებით, ეს კომპანია იქნება პასუხისმგებელი ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე. საქართველოში მოგების გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ორმაგი დაბეგვის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ, რომელიც საქართველოს აქვს გაფორმებული ქვეყანასთან, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი.

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

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

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

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

რეზიდენტი ფიზიკური პირების შემოსავალი (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება 20 პროცენტისანი განაკვეთით თუ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში

მოქმედი საბროკერო კომპანიის საშუალებით, ის იქნება პასუხისმგებელი წყაროსთან შესაბამისი გადასახადების დაკავებაზე.

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

ძირითადი თანხის გადახდის დაბეგვრა

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

დამატებული ღირებულების გადასახადი

ობლიგაციების რეალიზაცია (მიწოდება) თავისუფლდება დამატებული ღირებულების გადასახადისგან საქართველოში.